

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Palmbohult 2:1 m.fl.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt verksamhetsområde som i huvudsak tillåter lager, kontor och till viss del industri.

Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden detaljplan för fastigheten Palmbohult 2:1 m.fl.
2. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Ärendet

Se planbeskrivning.

Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom utökad planförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 22 juni 2016 – 1 september 2016.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 1 november 2016 – 22 november 2016.

- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan

Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:

- E.ON Värme Sverige AB

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen Örebro

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §***Människors hälsa***

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande behov av att tydliggöra den omgivningspåverkan som föreslagen markanvändning kan generera för närliggande bostäder. Vidare framfördes behov av att säkerställa eventuella skyddsavstånd och/eller skyddsåtgärder. Resonemang och förtydliganden har gjorts i planhandlingen. Länsstyrelsen anser dock att lämplighetsbedömning saknas avseende risker och störningar för befintlig bostadsbebyggelse i anslutning till planområdets nordvästra del kopplat till användning för Industri och Drivmedelstation.

Vid kontakt med kommunens planeringsarkitekt 2016-11-22 har överenskommit att ovanstående frågor kommer att tydliggöras närmare inför detaljplanens antagande. Länsstyrelsen önskar en fortsatt dialog kring detaljplanen innan den antas.

Råd enligt 2 kap. PBL***MKN***

Länsstyrelsen skrev i sitt samrådsyttrande att planbeskrivningen behöver tydliggöra om miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten följs. Enligt kommunens samrådsredogörelse har kommunen inte utarbetat ett sätt för att beräkna vattenkvalité. Länsstyrelsen anser dock att ett resonemang kring MKN för vatten bör göras i planbeskrivningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram med förslag på lösningar för dagvattenhantering i området. Bland annat föreslås fördröjningsdammar i planområdets södra del och ett utjämningsmagasin inom yta på naturmarken väster om huvudgatan. Länsstyrelsen anser att utformning av större anläggningar för dagvattenhantering bör regleras närmare i planen.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att de dagvattenåtgärder som föreslås i detaljplanen är vattenverksambet och kräver, beroende på storlek, anmälan till Länsstyrelsen eller tillståndsansökan hos Mark- och miljödomstolen.

Markavvattningsföretag

Länsstyrelsen vill förtydliga att detaljplanen innebär vattenverksambet (grävning av diken och dammar) inom både företaget "Ånsta by, Norra och Södra Palmbohult och Mosås" och företaget "Palmbohult m fl". Diken som ingår i markavvattningsföretag har fastställda lägen och dimensioner, och åtgärder som påverkar vattenförhållandena inom ett företags båtnadsområde får ej utföras utan omprövning.

Detaljplanen påverkar även de nedströms liggande markavvattningsföretagen "Rävgräva dikeningsföretag av år 1947" och "Mosås - Rävgräva dagvattenavlednings- och dikeningsföretag år 1977" i och med att vatten kommer att ledas till företagens diken. Dessa företag måste därmed ges möjlighet att yttra sig.

Fornlämningar

Tillstånd från Länsstyrelsen krävs för borttagande av fornlämning om dessa inte kan undvikas vid ett genomförande av detaljplanen.

Ny trafikplats

I planbeskrivningen anges att delar av vägplanen behöver justeras i samband med detaljplanen. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets granskningsyttrande om vikten av att detaljplanen inte kommer i konflikt med den framtagna vägplanen.

Kommentar:

Planhandläggare har haft kontakt med Länsstyrelsen och förtydligat om riskavstånd mellan befintliga bostäder och drivmedelstationer. En lämplighetsbedömning avseende bostäder i relation till industri har lagts till i planbeskrivningen.

Ett stycke med resonemang om planens påverkan på vattendrag, när det gäller MKN för vattenkvalité har lagts till i planbeskrivningen.

Styckena om dagvatten, markavvattningsföretag och fornlämningar har förtydligats ytterligare i planbeskrivningen utifrån Länsstyrelsens synpunkter.

Trafikverkets vägplan behöver inte justeras. Den tidigare beskrivningen i planbeskrivningen har ändrats och är inte längre aktuell. Planområdet hamnar inte i konflikt med vägplanen för trafikplatsen.

- Trafikverket

Trafikverket lämnade synpunkter i samrådskedet och synpunkterna vi hade är till stor del tillmötesgådda. Trafikverket önskar förtydliganden runt två skrivningar från planbeskrivningen.

Den nya trafikplatsen på E20 ligger i den aktuella planens sydöstra hörn. Vägplanen är framtagen och inskickad för fastställelse. Det är viktigt att detaljplanen inte kommer i konflikt med den föreslagna vägplanen så att den inte kan antas. I planbeskrivningen står det att vägplanen måste justeras något med anledning av denna detaljplan. Det är lite oklart vad som menas här och kan med fördel förtydligas i planen. Trafikverket anser att det inte finns behov av någon justering eftersom det vägområdet är det samma som vägområdet enligt PBL-planen. När det gäller den enskilda vägen som idag löper parallellt med E20 och rakt igenom den kommande trafikplatsen så ser det ut att finnas en ny möjlighet att ansluta trafiken söder ut i detaljplanen och därmed borde den delen vara löst.

Det framgår även av planbeskrivningen att det föreligger en olycksrisk på påfartsrampen och att det kan minimeras med hjälp av ett avbärraräcke. Detta kan med fördel förtydligas på plankartan.

Kommentar:

Trafikverkets vägplan behöver inte justeras. Den tidigare beskrivningen i planbeskrivningen har ändrats och är inte längre aktuell. Planområdet hamnar inte i konflikt med vägplanen för trafikplatsen.

- Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen vill framföra följande synpunkter:

Planen måste höjdsättas utifrån de markhöjder som dagvattenutredningen slår fast. Planbestämmelsen om dagvatten måste justeras utifrån dagvattenutredningen.

Kommentar:

Synpunkter är noterade och verkställda på plankartan.

- E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

I nuvarande plankarta finns endast generellt E1 för transformatorstation, E.ON Elnät vill ha ett antal fasta områden markerade i kartan bara för att i tidigt skede kunna placera ut transformatorstationer, den bifogade kartan visar var E områden lämpligast bör vara placerade.

E områdena skall ha en yta av 10x10 m med transformatorstationen i centrum, till det skall ett brandskyddsavstånd upprätthållas på minst 5 m från transformator till brännbar byggnad eller brännbart upplag.

I dag finns i princip inget elnät inom planområdet vilket innebär att ett nytt elnät måste byggas upp i tidigt skede, bla för att klara av anslutning av byggström.

Hur E områden för transformatorstation skall hanteras i denna detaljplan skall vara utrett innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Generellt E för transformatorstation fortsätter att gälla på plankartan. Planhandläggare har haft kontakt med E.ON Elnät och kommit fram till lösningen att E.ON upprättar ett servitut för de fasta punkter för transformatorstationer som behövs i tidigt skede.

- Skanova

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Kommentar:

Förtydligande om Scanovas befintliga nät inom planområdet och eventuella

åtgärder vid förändring av befintligt nät har lagt till i planbeskrivningen.

- Nerikes Brandkår

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar vill Nerikes Brandkår framföra följande:

Text avseende brandposter saknas i planbeskrivning. Se tidigare yttrande från Nerikes Brandkår avseende omfattning och kapacitet på brandposter.

Kommentar:

Stycke avseende behov av brandposter inom planområdet har lagts till i planbeskrivningen.

- Polismyndigheten Bergslagen/Lokalpolisområde Örebro

Lokalpolisområde Örebro har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot planerna.

Önskvärt är dock att det på plats som i samråd med Polismyndigheten bestäms, anläggs en yta som kan användas som kontrollplats för tung trafik. Trafik med tunga fordon kommer att bli betydande inom planområdet varför möjlighet till kontroller av dessa fordon och last är angeläget.

Kommentar:

Planhandläggaren har haft kontakt med Polisen. Parter har kommit överens om yta för kontrollplats. Stycke om kontrollplats är infört i planbeskrivningen.

- Husman lokaler AB

I skriften Planbeskrivning, sid 22, Detaljplan för fastigheten Palmbohult 2:1, i stycket avseende genomförandeavtal framgår att diskussion förs mellan kommunen och fastighetsägarna om ett eventuellt Exploateringsavtal. AB Lokalhusman i Örebro som är ägare till Mosås 1:52 har inte blivit kontaktad för en diskussion beträffande ett Exploateringsavtal.

AB Lokalhusman motsätter sig delar i Detaljplanen.

AB Lokalhusman motsätter sig inlösen av Mosås 1:52.

AB Lokalkusman i Örebro motsätter sig att en bensinstation placeras inom planområdet då det finns planer för en bensinstation på andra sidan motorvägen. Bensinmacken som idag finns i Marieberg köpcentrum ska flyttas, när Riksväg 51 som idag går mitt igenom Marieberg Köpcentrum, flyttar. Placeringen av bensinstationen är då tänkt att vara på andra sidan motorvägen vid den nya dragningen av Riksväg 51. Idag finns dessutom möjlighet för lastbilar att tanka vid Truckstop.

Kommentar:

Kommunen ser ett behov på längre sikt av ytterligare en drivmedelstation på väster sida om E20 inom planområdet. Den föreslagna drivmedelstationen kommer främsta vara riktad mot persontrafik medan ytor längre upp i planområdets nordvästra del för drivmedelstationer kommer vara riktade mot större transportfordon. Befintliga drivmedelstationer för större transportfordon i Berglunda täcker inte för ett framtida behov och risken för köbildning på Berglundavägen kan öka.

- Lena Boström

Mina synpunkter är

- *Detaljplanen medger en totalhöjd på 30 meter, samt utöver totalhöjd får ventilation och solpaneler sticka upp. Jag tycker totalhöjden är för hög.*

- *Jag lämnar även förslag på att gårdarna Norra och Södra Palmbohult och deras verksamheter samt deras kulturhistoriska värde bevaras.*

Arrendatorerna kan enligt deras eget ord bedriva sina verksamheter på mindre arealer om en liten ändring i detaljplanen görs, och på så vis störs inte detaljplanen i övrigt. Det är för mig viktigt att bevara mångfalden i ett växande Örebro.

Kommentar:

Totalhöjden på 30 meter innebär att ett höjdlager kan etablera sig. Vi ser en ökning av denna typ av lager. Nyetableringen av Elektro Skandia vid Munkatorp är ett exempel på höjdlager. Det är viktigt att detaljplanen är flexibel och tillåter olika former av etableringar, det stärker Örebro kommuns attraktionskraft som ett logistiknav.

När det gäller gårdarna Norra och Södra Palmbohult är det inte möjligt att planlägga för bostäder så nära industriverksamheter som planen tillåter i norra delen av planområdet. Dels med hänseende på riskavstånd och bulleraspekter, det gäller främst den norra gården. Dessutom skulle planläggning av bostäder gällande norra gården hamna i konflikt med reservatet och områdesbestämmelsen för nobelbanans sträckning. Gårdarnas kulturvärde är i

sig självt beroende av sitt omland med åkermark. I och med att den försvinner minskar kulturmiljövärdet väsentligt.

Konsekvenser:

Detaljplanen medför inga betydande konsekvenser.

Philip Cedergren
Tf. Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt