

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Mältaren 12

Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samrådstid.

Redogörelse för samråd

Samrådstiden varade mellan 13 maj 2020 – 24 juni 2020.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Stadsbyggnad gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planområdet har utökats för att inkludera den befintliga byggnaden inom fastigheten Mältaren 12. Detta för att kunna specificera rivningsförbud och uppdatera ställningstaganden kring skydds- och varsamhetsbestämmelser kopplat till höga kulturmiljövärden. Att utöka planområdet gör det även smidigare att upphäva fastighetsindelingsbestämmelser för hela fastigheten Mältaren 12.
- En bestämmelse har tillkommit om att startbesked för bostads- och centrumanvändning inte får ges förens påträffade föroreningar som överstiger riktvärden för känslig markanvändning har åtgärdats.
- En bestämmelse har tillkommit för att säkerställa att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden utformas på ett sådant sätt så att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen i enlighet med förordningen 2015:216 för trafikbuller vid bostadsbyggande.

Sammanställning av inkomna yttranden

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Stadsbyggnads kommentar redovisad.

Yttranden utan synpunkter

- Luftfartsverket
- Trafikverket
- E.ON Energilösningar AB

Yttranden med synpunkter

- | | |
|------------------------------|----|
| • Länsstyrelsen | 3 |
| • Lantmäterimyndigheten | 7 |
| • Tekniska nämnden | 8 |
| • Miljönämnden | 9 |
| • Nerikes Brandkår | 10 |
| • E.ON Energidistribution AB | 11 |
| • Skanova | 12 |

Länsstyrelsen



Yttrande

Datum
2020-06-23Diariumnummer
402-3615-2020

1(3)

Byggnadsnämnden, Örebro kommun
stadsbyggnad@orebro.se

Detaljplan för del av fastigheten Mältaren 12, Örebro kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

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 och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Föreordnad mark

Enligt planbeskrivningen kommer en översiktlig miljöteknisk markundersökning att genomföras inom planområdet. Resultatet från denna kommer att redovisas efter samrådet. Länsstyrelsen behöver ta del av detta underlag för att kunna bedöma markens lämplighet för planerad markanvändning utifrån förorenade områden. Länsstyrelsen anser därför att kommunen med nuvarande planhandlingar inte visat att föreslagen markanvändning är lämplig utifrån risken för markföroreningar.

Förutom de misstänkta föroreningarna som har belysts i planbeskrivningen vill Länsstyrelsen uppmärksamma att inom kvarteret finns även objektet AB Alona, verkstadsindustri utan halogenererade lösningsmedel, mekanisk verkstad, med riskklass 3 (måttlig risk för människors hälsa och miljö). Den planerade markundersökningen bör beakta samtliga objekt inom och i nära anslutning till kvarteret. Länsstyrelsen kan vid behov bidra med utdrag ur EBH-stödet.

Trafikbuller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2017 uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 50–54 dBA vid Näbbtorgsgatan. Det innebär att den ekvivalenta ljudnivån som anges för uteplats i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids vid Näbbtorgsgatan. I planbeskrivningen finns ingen information om maximal ljudnivå. Det behöver därmed tydliggöras om uteplatser kan utformas så

Yttrande

2(3)

2020-06-23

402-3615-2020

att förordningens riktvärden uppfylls. För att säkerställa utformningen behöver det även införas en planbestämmelse på plankartan som säkerställer att varje bostad får tillgång till minst en uteplats som klarar förordningens riktvärden för uteplats.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Riksintresse kulturmiljövården

Planförslaget ligger nära område av riksintresse för kulturmiljövården, Centrala Örebro, samt inom ett område som föreslås ingå i ett utökat riksintresseområde. Förslaget till utökat riksintesseområde har vid flera tillfällen diskuterats med Örebro kommun och redovisas i Länsstyrelsens rapport 2011:52 *Centrala Örebro – Fördjupad riksintressebeskrivning*:

https://www.lansstyrelsen.se/download/18_2e0f9f621636c844027ca/15265377844/2011:52_centrala-%C3%B6rebro.pdf

Den föreslagna detaljplanen tar totalt sett stor hänsyn till de höga kulturvärden som finns på platsen genom att den angivna volymen anpassats till befintlig bebyggelse och de egenskapsbestämmelser som föreslås, vilka utgår från det befintliga stadsrummets karaktär. Länsstyrelsens bedömning är därför att förslaget varken innebär någon skada på det redan befintliga riksintresset eller innebär någon negativ inverkan på de kulturvärden som förslaget till utökat riksintresse baseras på.

Länsstyrelsen vill dock föreslå att anslutningen mellan Jugendhuset och den tillkommande byggnadens takvolym studeras noggrant. Vidare bör anslutningen mellan den nya byggnaden och Fokushusets förgårdar utformas med stor omsorg. Slutligen vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på det mycket intressanta modernistiska taklandskap som kan betraktas som ett eget kulturvärde i denna del av Södercity. Detta uttrycks både genom omsorgsfulla val av takmaterial (t.ex. Fokushuset och Medborgarhuset), genom noga studerade takformer (t.ex. Fokushuset och Medborgarhuset) och genom gröna ytor på tak och terrasser (t.ex. Krämarens och punkthusen inom kv. Bryggaren).

Fornlämningar

Vid exploatering inom planområdet krävs det tillstånd till ingrepp i fornlämning, vilket anges i planbeskrivningen. Det är ännu inte klarlagt om det kommer att krävas arkeologiska åtgärder i samband med tillståndsprocessen. För kännedom har den berörda fornlämningen bytt beteckning och heter numera L1980:4669.

Yttrande

3(3)

2020-06-23

402-3615-2020

Planbestämmelser

På plankartan regleras byggnadens högsta nockhöjd till 19 meter. Enligt planbeskrivningen utgör fasaden mot Näbbtorgsgatan den beräkningsgrundande sidan. Enligt PBL Kunskapsbanken är det lämpligt att ange varifrån nockhöjden ska mätas, alltså den nedre mätpunkten. Om markförhållandena är mycket oregelbundna bör, enligt PBL Kunskapsbanken, nockhöjden anges som en plushöjd över ett givet nollplan.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av tf. enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Camilla Lund som föredragande.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Stadsbyggnads kommentar:

Förorenad mark: Den översiktliga miljötekniska markundersökningsutredningen påträffade en del föroreningar som överstiger riktvärden för känslig markanvändning. Exploatören är medveten om saneringsbehovet och rapporten presenterar förslag för hur detta kan åtgärdas. Detaljplanen har av detta fått en bestämmelse om att de föroreningarna som påträffats som överstiger riktvärden för känslig markanvändning måste åtgärdas till en för ändamålet lämplig nivå innan startbesked för bostads- och centrumanvändning får ges.

Trafikbuller: En bestämmelse har tillkommit om att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00, i enlighet med förordningen 2015:216 för trafikbuller vid bostadsbyggande. Den gemensamma takaltan som planeras uppföras bör uppfylla förordningens krav. Denna takaltan har dessutom reglerats till en minsta yta på 55 kvm som baseras på exploatörens skisser. Detta för att säkerställa, så gott det går, att de boende får tillgång till en bullerfri friyta inom fastigheten.

Riksintresse kulturmiljövården: Den översta våningens indrag på 1 meter som regleras i detaljplanen samt kravet på platt tak är det enda konkreta sätt som detaljplanen styr hur mötet mellan den befintliga byggnaden inom fastigheten Mältaren 12 och den nya byggnaden kommer att utformas. Vidare har planbeskrivningen förtydligats med att de möten och eventuella gavlar som etableras mellan befintlig och tillkommande bebyggelse bör hanteras med stor omsorg och finess i sin gestaltning.

Fornlämningar: Betäckning på fornlämningen har ändrats utifrån Länsstyrelsens upplysning.

Planbestämmelser: Höjdbestämmelser har justerats till att anges som plushöjder över ett givet nollplan enligt höjdsystem RH 2000.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande kommentar i samrådet om detaljplan för Mältaren 12, BN 328/2019.

Myndigheten tycker att det formuleringarna rörande fastighetsindelningsbestämmelser under 'Fastighetsrättsliga frågor' i plankartan och under 'Fastighetsindelning' i planbeskrivningen inte riktigt stämmer överens. I plankartan uppfattar man det som att fastighetsindelningen för hela Mältaren 12 upphävs medan det i planbeskrivningen framstår som att det endast är delen inom detaljplanen som upphävs. Texterna bör stämma överens.

I övrigt har myndigheten inga synpunkter på detaljplanen.

Stadsbyggnads kommentar:

Detaljplanen har efter samrådet utökats till att omfatta hela fastigheten Mältaren 12. Detta med avseende på att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser på hela fastigheten samt för att stadsbyggnad velat ge den redan befintliga byggnaden inom Mältaren 12 rivningsförbud och förtydliga skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Att fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla behöver egentligen inte anges i plankartan eftersom ny detaljplan per automatik upphäver bestämmelser om fastighetsindelning (förutsatt att de bestämmelserna inte tas med i den nya detaljplanen). Att fastighetsindelningsbestämmelserna för hela Mältaren 12 upphävs redogörs därför nu enbart i planbeskrivningen som upplysning.

Tekniska nämnden

Under rubriken "Vatten och avlopp" (s.33) bör texten ändras till "Fastigheten Mältaren 12 är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet. I Ånggatan finns vatten- spillvatten- och dagvattenledningar och i Näbbtorrgsgatan finns vatten- och dagvattenledningar."

Tekniska förvaltningen kan ej uttala sig om dagvattenhanteringen innan dagvattenutredningen är färdig. Dock bör det påpekas att om detaljplanen förespråkar lokalt ombändertagande av dagvatten måste utredningen visa att det är möjligt och genomförbart. Det är också viktigt att dagvattenutredningen visar att MKN inte försämras dvs att resultatet av åtgärderna inte bara underskrider dagens föroreningsnivåer.

Planförslaget innehåller en konsekvensbedömning. Synpunkterna i Tekniska nämndens yttrande ger ingen anledning att förändra eller tillägga något till konsekvensbedömning.

Stadsbyggnads kommentar:

Texten under rubriken *Vatten och avlopp* har justerats till förslaget från Tekniska förvaltningen.

Dagvattenutredningen, som är genomförd av VAP, drar slutsatsen att MKN inte kommer att försämrats av den planerade exploateringen.

Miljönämnden

Planändring bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Miljönämnden har inget att erinra mot föreslagen planändring

Då det finns uppgifter om förorening på omkringliggande fastigheter kommer en översiktlig markundersökning att genomföras inom planområdet. Resultat av undersökning ska delges Miljönämnden innan fortsatt arbete får ske inom planområdet.

Stadsbyggnads kommentar:

Miljökontoret har fått tagit del av den översiktliga markundersökningen.

Nerikes Brandkår

Handläggare
Ulf Smedberg
010-176 20 11
ulf.smedberg@nerikesbrandkar.se

Örebro Kommun
Gabriella Borden
Box 33 400
701 35 Örebro

Diarienummer
2020-000800
Datum
2020-05-19

1 (1)

Fastighetsbeteckning
Mältaren 12, Örebro

Yttrande avseende detaljplan Bn 328/2019

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning samråd, 2020-05-05
- Plankarta, 2020-05-05
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, senast rev. 2020-03-10

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

1. Innan beslut om detaljplan bör det utredas om planförslaget påverkar befintlig bebyggelse på fastigheten Mältaren 12 avseende utrymning och räddningstjänstens insatsmöjligheter.

Nerikes Brandkår, 2020-05-19

Ulf Smedberg
Vice Brandchef

Stadsbyggnads kommentar:

Den befintliga byggnaden inom fastigheten Mältaren 12 har enligt fastighetsägare Behrn Fastigheter AB inga lägenheter som enbart vetter mot gårdssidan, alla lägenheter går att nå via fönster mot Änggatan och Näbbtorrgatan. Exploatören har en brandkonsult kopplat till sin projektering som ska säkra att även den nya byggnaden får en utformning som säkerställer utrymningsmöjligheter.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkt.

E.ON har anläggningar i närområdet men inte inom planerat byggnations område, om våra anläggningar berörs och behöver flyttas så bekosta det av projektet om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Stadsbyggnads kommentar:

I planbeskrivningen under rubriken *Genomförande - Ekonomiska frågor* framgår att: ”Exploatören bekostar även kostnaden för eventuell flytt av el- och teleledning samt vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark och allmän plats. Exploatören iordningsställer kvartersmarken för byggnation och bekostar eventuell fastighetsbildning, anslutning till VA, geotekniska undersökningar med mera. Exploatören bekostar även återställande av Näbbtorgsgatan/allmän plats.”

Skanova

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar 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.

Stadsbyggnads kommentar:

I planbeskrivningen under rubriken *Genomförande - Ekonomiska frågor* framgår att: ”Exploatören bekostar även kostnaden för eventuell flytt av el- och teleledning samt vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark och allmän plats. Exploatören iordningsställer kvartersmarken för byggnation och bekostar eventuell fastighetsbildning, anslutning till VA, geotekniska undersökningar med mera. Exploatören bekostar även återställande av Näbbtorgsgatan/allmän plats.”

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Lovisa Eriksson
Planarkitekt