

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för fastigheten Kryptonet 1 m.fl.

### Vad är en samrådsredogörelse?

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

### Redogörelse för samråd

Samrådstiden varade mellan 21 oktober 2019 – 2 december 2019.

### 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:

- Tillagt utfartsförbud i hörnet mot Ozongtan/Boglundsgatan
- Bestämmelse om utförande (b3) Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till 0,2 meter över gatunivå inte skadar byggnadens konstruktion är tillagt.
- Bestämmelse om omfattning och exploateringsstal har förändrats, men föreslår fortfarande den exploatering som dagvattenutredningen utgår från.

## 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 med synpunkter

• Länsstyrelsen	3
• Trafikverket	7
• Lantmäterimyndigheten	8
• Tekniska nämnden	9
• Miljönämnden	10
• E.ON Energilösningar AB	11
• E.ON Energidistribution AB	11
• Fastighet Argonet 7	12
• Stina Wickman	13

## Länsstyrelsen



### Detaljplan för fastigheten Kryptonet 1 m.fl., 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 samt miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

#### Förorenade områden

I planbeskrivningen anges att enligt det MIFO- register som redovisar ev. förorenad mark har det inte upptäckts några markföroreningar inom planområdet och att det inte finns några indikationer att markföroreningar finns. Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt och konstaterat förorenade områden (EBHstödet) har tidigare verksamhet ”Växus i Örebro AB, Plantagen AB”, endast identifierats då verksamheten vid inventeringstillfället var i drift. Enligt EBHstödet finns ingen information om vidare utredningar och undersökning kring ev. föroreningar på platsen. För att kunna bedöma om planförslaget är lämpligt med avseende på människors hälsa anser Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras med information kring det underlag som ligger till grund för kommunens bedömning att inga markföroreningar har upptäckts.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Öster om planområdet ligger grundvattenförekomsten Örebroåsen som har god kvalitativ och kvantitativ status, samt ytvattenförekomsten Lillån som har kvalitetskraven god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus

med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver. Grundvattnet inom planområdet har låg sårbarhet enligt Sveriges geologiska undersöknings kartläggning. Ett genomförande av detaljplanen får inte riskera att påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med kommunens bedömning gällande planens möjliga påverkan på miljökvalitetsnormerna i grund- och ytvattenförekomsterna.

## 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 för kommunikationer, väg E18/20

Söder om planområdet ligger väg E18/20 som är ett riksintresse för kommunikationer. Kommunen har tagit fram en trafikutredning som lyfter fram förslag på åtgärder vid trafikplats Hedgatan. Trafikverket har nyligen påbörjat en åtgärdsvalsstudie för väg E18/20/50 genom Örebro där bland annat denna trafikplats kommer att utredas. Det är viktigt att kommunen och Trafikverket för en kontinuerlig dialog kring vilken utveckling som förväntas vid Boglundsängen samt trafikproblematiken vid trafikplatsen.

### Naturvård

De trädrader som finns i planområdet kan omfattas av det generella biotopskyddet. Om sådana biotoper riskerar att skadas i samband med exploateringen måste en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

### Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inom båtnadsområde för Lillåns markavvattningsföretag och Ökna-Vivalla dikningsföretag av år 1933. Stora delar av båtnadsområdena kan antas ha annan markanvändning än när företagen och tillstånden upprättades. I och med sådana förändringar behöver kommunen verka för att markavvattningsföretagens tillstånd anpassas till de rådande förhållandena, exempelvis genom att vissa delar lyfts ur båtnadsområdet, alternativt att företagen upphävs.

## Planbestämmelser

I en detaljplan ska kommunen, enligt 4 kap. 5 § PBL, bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. Mot bakgrund av detta bör utformningen av naturmarken preciseras med egenskapsbestämmelser på plankartan.

På plankartan finns en bestämmelse om ändrad lovplikt. Länsstyrelsen anser att det i bestämmelsen och/eller i planbeskrivningen närmare bör preciseras vilka åtgärder som kräver marklov.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av tf. enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.

## Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

## Stadsbyggnads kommentar:

### *Förorenade områden.*

Planhandlingarna har kompletterats utifrån Länsstyrelsens synpunkter med en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten. Utifrån de misstankar om förorening som finns har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram under planarbetet för att klargöra förekomsten av föroreningar inom planområdet och eventuella behov av åtgärder för att säkerställa markens lämplighet (se bilaga 2). Markundersökningen visar på låga halter av PAH'er, metaller, PFAS och bekämpningsmedel underskridande tillämpade riktvärden för MKM. Utifrån analysresultatet bedöms dessa halter inte vara förknippade med betydande miljö- eller hälsorisker och därför bedöms föreslagen markanvändning lämplig.

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten.*

Planhandlingarna kompletteras med bedömning utifrån dagvattenutredningen.

### *Riksintresse för kommunikationer, väg E18/20*

Stadsbyggnad anser också att den kontinuerliga dialogen angående utvecklingen av området och deltar i möten angående åtgärdsvalsstudien. Den tilltänkta exploateringen samt markanvändningen bedömer kommunen är lämplig för sitt ändamål med de trafikåtgärder som detaljplanen föreslår.

*Naturvård*

De trädraderna som planområdet innefattar ingår på naturmark där området inte planeras att exploateras. Generellt brukar kommunen inte lägga några skyddsbestämmelser på sina egna träd då det just är kommunen som har rådighet över dessa (och det ligger i kommunens intresse att bevara och skydda sina egna träd). Trädet omfattas även av kommunens policy för stadsträd (beslutad av Kommunstyrelsen, den 13:e december 2017) vilket innebär att kommunens träd ska värnas och i alla sammanhang där stadsträd berörs ska trädens många värden beaktas. I och med den antagna trädpolicyen har alla stadsträd ett utökat skydd varför det inte är motiverat att lägga skyddsbestämmelser i den här detaljplanen. Planbeskrivningen har dock kompletterats med en skrivning om att det är viktigt att ta hänsyn till träd vid byggnation.

*Markavvattningsföretag*

Omprövning av markavvattningsföretaget har belysts under rubriken *Vattenområden* i planbeskrivningen.

*Planbestämmelser*

Planbeskrivningen kompletteras med en precision om vilka åtgärder som kräver marklov.

## Trafikverket

*Söder om planområdet ligger E18/20 som är ett riksintresse för kommunikationer. En trafikutredning är gjord som lyfter fram förslag på åtgärder i trafikplatsen Hedgatan. Förslag på åtgärder är bland annat trimning av trafikljusen samt byggande av dubbla vänstersvängfält på den södra avfartsrampen. Trafikverket har nyligen påbörjat en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för E18/20/50 genom Örebro där bland annat trafikplatserna kommer utredas, inklusive denna. Det är viktigt och bra om kommunen lyfter fram problematiken vid trafikplatsen samt vilken utveckling som förväntas för Boglundsängen vid möten mellan kommunen och Trafikverket som förekommer i samband med ÅVSn. Detta för att utredningen ska komma fram till vilka åtgärder som eventuellt kan bli aktuella för trafikplatsen. Trafikverket föreslår att kommunen inväntar ÅVSn då utredningen kommer lyfta fram om eventuella åtgärder i trafikplatsen är behövliga.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Stadsbyggnad anser också att den kontinuerliga dialogen angående utvecklingen av området och deltar i möten angående åtgärdsvalsstudien. Den tilltänkta exploateringen samt markanvändningen bedömer kommunen är lämplig för sitt ändamål med de trafikåtgärder som detaljplanen föreslår.

## Lantmäterimyndigheten

*Meningen om Lantmäterimyndigheten som står under rubriken "Organisation" bör av tydlighetsskäl ändras till att "Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensambetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter". Under "Berörda fastigheter" skall även Mikael 2:96 samt Xenonet 1 vara med. Ska de fastigheter som inte är direkt berörda av detaljplanen anges här? Tex Argonet 2 och 6 berörs inte av planen utan är endast delägare i Kryptonet ga:1.*

### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

- Här bör det stå beskrivet vad som ska hända med ledningar som ligger inom kvartersmark och som inte ligger inom u-området. Ska de flyttas tex?*
- Kryptonet ga:1 är belägen på blivande allmänplatsmark. Den bör omprövas så att de områden som ligger inom allmänplats utgår ur gemensambetsanläggningen.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras utifrån synpunkterna.



## Tekniska nämnden

- 1. Planförslaget föreslår en ny allmän gatan på Boglundsgatan endast från Hedgatan in till den nya cirkulationsplatsen. Tekniska nämnden anser att även den östra delen av Boglundsgatan ska vara allmän gata för att det ska gå att skapa en säker och fungerande trafikmiljö för alla trafikslag.*
- 2. Genomförandebeskrivningen ska kompletteras med att Tekniska nämndens driftkostnader ökar 65 000 kr/år eftersom nya allmän plats tillkommer. Om mer allmän gata skapas så behöver driftkostnadsökningen justeras.*
- 3. Plankartan ska uppdateras med lägsta golvnivå för de planerade byggnaderna för att undvika översvämning vid skyfall.*
- 4. Enligt dagvattenutredningen ska reningen bestå av gräsklädda makadamdiken. Dessa anläggningar kräver mycket skötsel då det ofta uppkommer problem med denna typ av anläggningar tex igensättning av partiklar (sediment). För att säkerställa funktionen på dessa diken behövs skötselprogram upprättas.*
- 5. Det är svårt att avgöra hur reningen är beräknad. Dagvattenutredningen ska visa (i bilaga) vilken värden som man använt för att beräkna reningen (tex storlek översillningsyta/ infiltrationsyta, släntlutning, rinntid, längd på diket etc).*
- 6. Idag finns ett delvis öppet dagvattendike inne på fastigheten som rinner österut och tar dagvatten från gatan söder om fastigheten där en cirkulationsplats planeras. Innan granskning behöver diketets framtida funktion utredas. Om resultatet blir att diket behövs även i framtiden ska ett u-område läggas till plankartan.*
- 7. Ett utfartsförbud bör läggas till i planområdets sydöstra hörn vid korsningen mellan Boglundsgatan och Ozongatan för att undvika att utfart sker i eller i nära anslutning till vägkorsning.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Stadsbyggnad bedömer att fortsättningen av Boglundsgatan inte är avgörande för föreslagen markanvändning ska vara lämplig på fastigheten. Planförslaget bedöms inte medföra en ökad belastning av fortsättningen av Boglundsgatan i den grad att det är motiverat att exploateringen ska bekosta standardhöjning.

Genomförandebeskrivningen kompletteras utifrån synpunkten och plankartan kompletteras med en bestämmelse om lägsta golvnivå.

Planhandlingarna kompletteras med en skötselplan för makadamdiken och beräkningsförutsättningar för dagvattenutredningen har lagts till som en bilaga. Dagvattendikets framtida användning hindras inte av föreslagen markanvändning då det finns u-område på kvartersmarken och kommunen är huvudman för GATA. Andelen hårdgjord yta inom området GATA bedöms även minska enligt dagvattenutredningen efter detaljplanens genomförande då det finns möjlighet till grönyta i cirkulationsplatsen samt mellan körfälten. Dagvattenavrinning och föroreningsmängd i dagvattnet bedöms således inte öka från området. En bestämmelse om utfartsförbud läggs till vid korsningen mellan Boglundsgatan och Ozongatan.

## Miljönämnden

*Miljönämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att: Rening av dagvatten från planområdet genomförs så att föroreningsmängderna i dagvattnet inte ökar jämfört med nuläget.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Utifrån dagvattenutredningens slutsatser och de åtgärder för fördröjning och rening som regleras i plankarta och beskrivs under föregående rubrik bedömer Stadsbyggnad att detaljplanens genomförande inte innebära att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

## E.ON Energilösningar AB

*E.ON har fjärrvärmeledningar inom planlagt U-område samt planlagd Gata och naturområde. För ledningar inom Kvartersmark avser vi att söka servitut. E.ON har även en fjärrvärmeledning som ansluter till fastigheten på Boglundsgatan 1-3.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Det område där fjärrvärmeledningar som ansluter till fastigheter inom kvartersmarken samt de ledningsflyttar som blir nödvändiga bekostas av exploatör.

Eftersom ledningarna inte är allmännyttiga ser Stadsbyggnad inget behov av att ge dem vidare skydd i detaljplanen.

## E.ON Energidistribution AB

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

*Under "Teknisk försörjning" och under "El" kan den text som finns under "Elektronisk kommunikation" vad gäller kostnader vid ledningsflytt kopieras in.*

*I övrigt så är det av godo att exploatör tidigt tar kontakt med E.ON vad gäller anslutning och dimensionen av den.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Planbeskrivningen uppdateras utifrån synpunkterna och exploatören informeras.

## Fastighet Argonet 7

*Synpunkter från Fastighet Argonet 7 i ärende Bn 318/2018*

*Vi har synpunkter gällande kostnadsfördelningen om uppförandet av ny cirkulationsplats. Vi anser att vårt andelstal är orimligt högt och att hela eller större del av kostnaden för genomförandet av ny cirkulationsplats borde tillfalla exploatören/sökande.*

*Vi föreslår även att den östra delen av boglundsgatan fram till korsningen (ozongatan/ boglundsgatan) får kommunalt huvudmannaskap om cirkulationsplats uppförs för att få en tydlig gränsdragning av gatan.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Genomförandedelen angående fördelningen av kostnaden för den nya cirkulationsplatsen är förändrad inför granskningen.

Detaljplaneförslaget syftar till att inom fastigheten Kryptonet 1 möjliggöra detaljhandel, kontor och centrumverksamhet. Stadsbyggnad anser alltså inte att ovan nämnd åtgärd är nödvändig för att uppfylla syftet med detaljplanen.

## Stina Wickman

*Hej!*

*Nu har jag tagit del av, och delvis fått bekräftat att mina tankar om vissa trafikproblem på E18/E20 för söder ifrån kommande trafik inte är felaktiga. Jag har nämligen ibland märkt att trafiken i innerfilen börjar krypa fram långt innan anfarten till Hedgatan. Har börjat fundera, skall det ta stopp innan min anfart till Ekersvägen. Alltså, jag tycker inte heller att det är försvarbart med ytterligare en stor livsmedelsbutik i området. Det finns i varje fall två stora livsmedelsbutiker i närområdet och ytterligare en mindre i Vivalla Centrum. För vilken befolkningsökning är den planerade butiken tänkt? Det är ju inte självklart att viljan hos någon aktör att bedriva handel där är det samma som att det verkligen behövs.*

### **Stadsbyggnads kommentar:**

Boglundängen är utpekad som regional kärna med avseende på handel i Örebro kommuns översiktsplan. Regionala kärnor är områden i staden med stor betydelse för staden, kommunen och regionen tack vare sitt utbud av handel och service. Marieberg och Boglundsängen är två delar i kommunen som ska utvecklas utifrån sina roller som stora handelsområden. Enligt handelsutredningen som är gjord för Örebro är Boglundsängen den befolkningstätaste delen av Örebro, om man bortser från citykärnan. Ca 4 000 personer bor i en radie på 1 km runt område Boglundsängen, vilket innebär mycket bra kundunderlag i närområdet. Idag finns handel i området, men med utgångspunkt med det kundunderlaget finns det fortfarande möjlighet för utveckling av området. För att förbättra trafikflödena inom Boglundsängen handelsområde finns en cirkulationsplats med i detaljplaneförslaget.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef detaljplan

Erika Kinisjärvi  
Planarkitekt