

Enligt sändlista

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för fastigheten Förgyllaren 10 m.fl.

#### Sammanfattning av planförslaget

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus på 11-15 våningar som inrymmer ca 50 lägenheter. I anslutning till flerbostadshuset möjliggörs en torgyta ut mot Landbotorpsallén.

#### Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 12 december 2017 – 31 januari 2018.

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt [orebro.se/detaljplan](http://orebro.se/detaljplan) för kännedom.

#### Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Nerikes Brandkår
- Stiftelsen Activa (Förgyllaren 11)
- Polismyndigheten Lokalpolisområde Örebro
- Skanova AB
- Futurum Fastigheter AB
- E.ON Energilösningar AB
- Hyresgästföreningen Örebro

#### Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelse Örebro Län
- Region Örebro län
- Lantmäterimyndigheten Örebro kommun
- Tekniska nämnden
- Miljönämnden
- E.ON Energidistribution AB

## Länsstyrelsen Örebro län



I(2)

## SAMRÅDSYTTRANDE

2018-01-30

Dnr: 402-7312-2017



Byggnadsnämnden, Örebro kommun  
Box 33400  
701 35 ÖREBRO

## Detaljplan för fastigheten Förgyllaren 10 m.fl. (Ladugårdsängen), 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 ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

### Råd enligt 2 kap. PBL

#### Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

#### Behovsbedömning

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

#### Förorenade områden

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet, men norr om planområdet ligger Tullängsskolan där det finns ett objekt i Länsstyrelsens databas över misstänkt och konstaterade förorenade områden, EBH-stödet; undersökt oljeläckage från arbetsmaskin. Objektet åtgärdades inte på grund av låga halter, men då skolan bl.a. innehåller fordonsutbildning bör viss risk för oljeförorening och liknande beaktas i samband med grävning och schaktning i områden i närheten av skolan. Man behöver vara observant på färg och lukt, och fältmätning kan behövas vid behov. Om förorening påträffas ska anmälan göras till tillsynsmyndigheten.

#### Dagvatten

Länsstyrelsen anser att dimensionering av dagvattenåtgärder för ett tvåårsregn innebär en för liten marginal när det gäller kraftiga regn, särskilt med tanke på klimatförändringarnas påverkan. Enligt Svenskt Vattens

2(2)

**SAMRÅDSYTTRANDE**

2018-01-30

Dnr: 402-7312-2017

publikation P110 från 2016, *Avledning av dag-, drän- och spillvatten - Funktionskrav, hydraulisk dimensionering och utformning av allmänna avloppssystem*, är det VA-huvudmannens ansvar att vid nyexploateringar hantera dagvattenflöden från kraftiga regn. I rapporten anges att tät bostadsbebyggelse behöver som minikrav kunna hantera ett 5-årsregn och centrum- och affärsområden ett 10-årsregn. Då planområdet innefattar dessa markanvändningar behöver dagvattensystemet dimensioneras enligt detta. Gällande dom från Statens VA-nämnd säger även att ett dagvattensystem ska kunna hantera ett 10-årsregn.

**De som deltagit i Länsstyrelsens beslut**

Detta beslut har fattats av avdelningschef Anita Norén med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.

  
Anita Norén  
Avdelningschef

  
Helena Siegert  
Samhällsplanerare

**Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om föroreningen på Tullängsskolan norr om planområdet.

Planbestämmelsen gällande dimensionering av dagvattenåtgärder för ett tvåårsregn avser kvartermark. VA-huvudmannens dagvattenledningar har kapacitet att klara ett 10-årsregn.

## Region Örebro län

Hej,

Region Örebro län saknar p.g.a. tidsskäl möjlighet att skicka ett yttrande hanterat av Nämnden för samhällsbyggnad. Vi framför därför istället ett par tjänstemannasympunkter.

På den östra sidan av planområdet ligger Landbotorpsallén. Region Örebro län vill framhålla vikten av att befintligt läge för busshållplats på västra sidan av vägen, som ansluter till planområdet, bibehålls med plats för en 18 m lång ledvagn liksom att Landbotorpsallén bibehåller sin nuvarande bredd.

För Region Örebro län

### Kommentar:

Synpunkten noteras. Projekteringen av Landbotorpsallén har utgått ifrån att busshållplatsen ska bibehållas.

## Lantmäterimyndigheten Örebro kommun

Det saknas information under "Fastighetsrättsliga åtgärder". Det bör stå något under den rubriken om att Förgyllaren 7 och Nikolai 3:63 ska avstå mark genom fastighetsreglering till Förgyllaren 10. Samt att ny ledningsrätt eller servitut ska bildas inom u-område på Förgyllaren 7 för elledning från transformatorstationen norrut.

De servitut för vatten- och avloppsledningar samt väg (1880-3616.1-2) som finns idag är belägna längre söderut än vad g- och u-området är markerat på plankartan. Är tanken att servituten ska flyttas bör detta framgå under rubriken "fastighetsrättsliga åtgärder". Om servituten istället ska ligga kvar i dagens läge bör plankartan korrigeras så att g- och u-området täcker in de befintliga rättigheterna.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inga synpunkter på den aktuella detaljplanen.

### Kommentar:

Genomförandebeskrivningen förtydligas och kompletteras med efterfrågad information.

## Tekniska nämnden

### Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus på 11-15 våningar som inrymmer ca 50 lägenheter. I anslutning till flerbostadshuset möjliggörs en torgyta ut mot Landbotorpsallén.

### Beslutsunderlag

Förslag till planprogram upprättad av Stadsbyggnad och tjänsteskrivelse från Tekniska förvaltningen.

### Förslag till beslut

Tekniska förvaltningen föreslår att Tekniska nämnden ska lämna följande yttrande över detaljplanen:

- Vatten- och avloppsledningar till befintligt hus på Förgyllaren 10 ligger under byggrätten i det nya förslaget. Ledningen behöver flyttas eller u-området justeras.
- Planen behöver kompletteras med en redovisning av gestaltningsidéer och ekonomiska redovisningen för torgytan.

### Beredning

Magnus Karlsson, Jan Strömberg, Kristin Karlsson, Karin Andersson, Peter Smedberg och Helena Briede har deltagit i beredningen.

### Konsekvenser

Planförslaget innehåller en konsekvensbedömning.

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

**Kommentar:**

U-området justeras enligt synpunkt för att inrymma VA-ledningar.

Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras med gestaltungsambitioner och en översiktlig ekonomisk redovisning för den föreslagna torgytan.

## Miljönämnden



2018-01-17

Mn 117/2017

### Yttrande över detaljplan för Förgyllaren 10, i Örebro kommun

#### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har översänt rubricerat ärende med begäran om yttrande senast den 31 januari 2018.

Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus på 11-15 våningar som inrymmer ca 50 lägenheter. I anslutning till flerbostadshuset möjliggörs en torgyta ut mot Landbotorpsallén.

#### Beslutsunderlag

Samrådshandlingar från Stadsbyggnad Örebro den 19 december 2017.

#### Förslag till beslut

Miljökontorets förslag till Miljönämnden:

Miljönämnden har följande synpunkter på detaljplanen:

#### Buller

Framtidsprognos för trafikflöden saknas i planprogrammet.

Bullerberäkningar som finns idag visar att bullervärdet håller sig inom gällande riktlinjer vid fasaden. Dock vill Miljönämnden påpeka att oavsett ljudnivån vid husfasad gäller Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus (FoHMFS 2014:13) i alla bostadsrum. Fasaderna behöver därför kunna isoleras till den grad att riktvärdena efterlevs.

#### Förorenad mark

Planbestämmelser för sanering av marken vid påträffande av eventuella Markföroreningar vid byggnation bör tas fram.

Jennie Karlsson  
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

På delegation av Miljönämnden, Örebro den 26 januari 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Per Lilja".

Per Lilja, ordförande Miljönämnden



**Kommentar:**

Bullernivåerna är i dagsläget låga och det bedöms inte finnas någon risk för att riktvärdena överskrids i framtiden. En framtidsprognos för trafikflöden har inte tagits fram då trafikplaneringen utgår från en viljestyrd planering, där ambitionen är att andelen resor med biltrafik ska minska.

I en detaljplan behandlas enbart bullernivåer utomhus. Ljudnivåer inomhus regleras i Boverkets byggregler och hanteras i lovgivningsprocessen.

Planbestämmelse ang. villkor för lov gällande markföroreningar kan endast användas om det finns en konstaterad problematik inom planområdet, vilket inte är fallet i denna detaljplan. Stycket *Förutsättningar – förorenad mark* i planbeskrivningen har dock kompletterats med information om den föroreningsproblematik som kan finnas i närområdet. Om förorening påträffas ska anmälan göras till tillsynsmyndighet.

## E.ON Energidistribution AB

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

Angående omgestaltningen av transformatorstationen så är det bra om detta diskuteras i tidigt skede och att ett genomförande avtal upprättas 🇸🇪

I övrigt inget att erinra.

### Kommentar:

Diskussioner kring omgestaltningen av transformatorstationen har förts med EON inför framtagandet av granskningshandlingarna. Kostnaderna kommer att regleras i ett genomförandeavtal.

Frida Hammarlind  
Enhetschef detaljplan

Malin Palmgren  
Planarkitekt

Niklas Gustafsson  
Planarkitekt