Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Skölv 2: m.fl.

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Detaljplanen var på granskning 12 maj 2025 – 8 juni 2025.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planbestämmelsen om buller för riktvärden för fasad har tagits bort
- Användningsområde för NATUR har lagt till i nordöst.
- Planbeskrivningen har kompletterats om skyfall och markavvattningsföretag samt förorenad mark.

Bygg- och miljönämnden
orebro.se

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7A, vån 4, 703 61 Örebro
byggochmiljonamnden@orebro.se
Servicecenter 019-21 10 00

ÖREBRO

Sammanställning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden, med eller utan synpunkter, som omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § 1 och 5 p. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) redovisas inte i granskningsutlåtandet.

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i granskningsutlåtandet.

- Polismyndigheten, Lokalpolisområde Örebro
- E.ON Energidistribution
- Nerikes brandkår
- Region Örebro län

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen 3
- Lantmäteriet 7
- Teknik- och servicenämnden 9
- Yttrande 1 - 11
- Yttrande 2 - 13
- Yttrande 3 - 15

Personuppgifter

Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av granskningsutlåtandet via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.
Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 7935-2023, daterat den 17 januari 2024.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att detaljplanen inte kommer att prövas.

Upplysningar

Trafikbuller

Till granskningen har en beräkning av vägtrafikbuller utförts för Hagalidsvägen. Beräkningen visar att 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 69 dBA maximal ljudnivå uppnås på ett mottagaravstånd på 20 meter från vägen. Detaljplanen medger byggrätter för bostäder inom 20 meter från vägen. Riktvärdena för uteplats enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids därmed för de planerade bostäderna. Det är därför bra att det har införts en planbestämmelse (f6) om att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att riktvärdena inte överskrids vid uteplatsen. På plankartan har det även införts en planbestämmelse (f5) som säkerställer riktvärden för fasad enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det är dock otydligt varför dessa riktvärden har säkerställts då det inte finns något underlag som tyder på att dessa överskrids för de planerade bostäderna. Det bör förtydligas om dessa riktvärden överskrids för de planerade bostäderna.

Förorenade områden

I samrådsredogörelsen anges att planbeskrivningen har kompletterats om föroreningar från Scanpacs verksamhet. Avsnittet Konsekvenser under rubriken Förorenad mark i planbeskrivningen har dock endast uppdaterats avseende tiden för genomförda utredningen kring föroreningssituationen av klorerade lösningsmedel vid Scanpac. I samrådsredogörelsen finns kompletterande text och bedömningar kring föroreningsspridning som bör redovisas i planbeskrivningen för att bemöta Länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet.

Fornlämningar

Inom planområdet förekommer fem fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950), vilket innebär att det är förbjudet att utan tillstånd av Länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

För en av fornlämningarna inom området (L2022:7629) har kommunen ansökt om tillstånd till borttagande av fornlämningen. Som ett led i denna tillståndsprocess har en arkeologisk förundersökning utförts under 2023. Den arkeologiska förundersökningen finns avrapporterad i Uppdrag Arkeologi Rapport 2024/8. Fornlämningen har efter förundersökningen bedömts vara helt undersökt – lagskyddet för fornlämningen har därmed upphört. Länsstyrelsen har därför inga synpunkter på byggnation eller markarbeten inom området för denna fornlämning.

De övriga fyra fornlämningarna inom planområdet (L1981:2861, L2022:10084, L2022:10092 och L2022:10097) är belägna inom planområdets nordvästra del. Denna del av detaljplanen är tänkt att utgöras av parkmark, där fornlämningarna ska kvarligga. Länsstyrelsen ser positivt på att fornlämningar kan bevaras, men som Länsstyrelsen meddelat i tidigare yttranden är det då viktigt att säkerställa att fornlämningarna även långsiktigt kan kvarligga oskadade. Det är också angeläget att hänsyn tas till fornlämningarnas upplevelsevärde i samband med planering av bebyggelse och andra åtgärder i närheten av fornlämningarna.

Av planbeskrivningen framgår att hänsyn tagits till fornlämningarna både vad gäller byggnaders placering och utformning. Det framgår även att den mest framträdande fornlämningen, gravfältet L1981:2861, avses att synliggöras bättre genom uppröjning och ett iordningställande av park i närområdet.

Länsstyrelsen ser positivt på den hänsyn som planeras med avseende på fornlämningarna inom området. Länsstyrelsen bedömer även att det finns goda möjligheter att på sikt bevara de fyra fornlämningarna i områdets nordvästra del. Länsstyrelsen bedömer att den anpassning av bebyggelse med mera som har gjorts är tillräcklig för att undvika påverkan på fornlämningarna. Det finns även goda möjligheter att de bevarade fornlämningarna kan bidra till en ökad förståelse för områdets historia och ursprung.

Länsstyrelsen vill dock påminna om att de fyra fornlämningarna i nordväst fortsatt kommer vara skyddade enligt kulturmiljölagen. Det innebär att alla typer av markarbeten, till exempel schaktarbeten och ledningsdragningar, som kan påverka fornlämningarna kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning. Som exempel kan nämnas det tänkta anläggandet av ett svackdike nära fornlämningarna, som framgår av den bifogade dagvattenutredningen, eller iordningställande av parkytor inom området. Vid ett genomförande av detaljplanen är det därför lämpligt att i god tid samråda med Länsstyrelsen inför åtgärder som kan påverka någon fornlämning.

Generellt biotopskydd

Ett ärende om biotopskyddsdispens för två odlingsrösen/åkerholmar samt ett dike har inkommit till Länsstyrelsen den 28 april 2025 (dnr. 6577-2025). Ärendet är under handläggning hos Länsstyrelsen.

Artskydd

I fladdermusinventeringen anges att det i skogsdungen i planområdets nordvästra del finns fem träd med hål som kan användas av fladdermöss som viloplats eller yngelkoloniplats. Hålträden ligger inom den yta som i detaljplanen planläggs för park.

I planbeskrivningen anges att hålträden bör bevaras. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det enligt artskyddsförordningen är förbjudet att skada djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Det innebär att det är förbjudet att ta ner träden, eventuell avverkning behöver föregås av en dispensprövning från artskyddsförordningen. Länsstyrelsen anser därför att träden ska bevaras.

För att förhindra avverkning bör hålträden skyddas på plankartan. Detta kan göras genom att införa en planbestämmelse om att träden endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk, kombinerat med en bestämmelse om ändrad lovplikt som anger att marklov krävs för att fälla träd. Vidare bör det i planbeskrivningen framgå att avverkning av hålträd behöver föregås av en dispensprövning från artskyddsförordningen, oavsett om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Markavvattningsföretag

Fördröjningsmagasinet kommer enligt planhandlingarna vara utformad för ett regn med 10 års återkomsttid. Som Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet är det vid högre flöden som jordbruket får problem, det vill säga vid nederbörd med återkomsttid högre än 10-årsregn. Länsstyrelsen vidhåller därför tidigare synpunkter om att planens påverkan på markavvattningsföretagen behöver tydliggöras samt att berörda markavvattningsföretag behöver ges möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Planbestämmelser

På plankartan finns en sammanfallande egenskapsgräns inom kvartersmarken för bostäder som gränsar till parkområdet. Enligt plankartan är det endast bestämmelserna f5 och f6 som avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Dessa bestämmelser finns dock inte inom de ytor som avgränsas av denna sammanfallande egenskapsgräns.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Som Länsstyrelsen påpekade så överskrids inte riktvärdena vid fasad så bestämmelsen har tagits bort. En enklare trafikbullerberäkningen gjordes för att kontrollera det och den visade att ekvivalent ljudnivå är 60 dBA 4 meter från väg vilket stämmer överens med begränsningen av markens utnyttjande (prickmark) så bestämmelsen behövs inte.

Planbeskrivningen har kompletterats om förorenad mark enligt Länsstyrelsens yttrande.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats om att hänsyn ska tas till fornlämningarna vid markarbeten för parken och dagvattenhantering.

Kommunen har fått dispens från biotopskyddet efter beslut av Länsstyrelsen 2025-09-16.

Formuleringen har ändrats så att det står att hålträden *ska* bevaras. Träden bedöms inte behöva skyddas med planbestämmelser i detaljplanen eftersom de har skydd enligt artskyddsförordningen och ligger inom parkmark. Genomförandebeskrivningen har också kompletterats om dispensprövning från artskyddsförordningen.

Kommunens bedömning är att vattenflödet till diket väster om planområdet kommer att öka vid ett skyfall då de hårdgjorda ytorna inom planområdet ökar vilket innebär att avrinningen kommer öka. De fördröjningsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen är inte dimensionerade för skyfall. Vid ett skyfall kommer sannolikt vattnet att rinna väster ut i det dike som leder till Ävestaån, vilket kan påverka Eldvalla, Gäddeby och Kofsta markavvattningsföretag. Samtidigt kommer dikena och dagvattendammen inom planområdet till viss del kunna fördröja flödena. Diket och markavvattningsföretaget öster om planområdet bedöms inte påverkas av planförslaget då vattnet inom planområdet kommer avledas väster ut. Planbeskrivningen har kompletterats om skyfall och markavvattningsföretag

Den sammanfallande egenskapsgränsen har ändrats till egenskapsgräns för att få en tydligare plankarta.

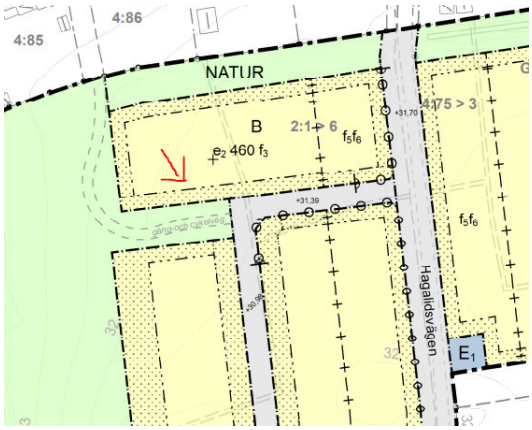
Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-04-29) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Utfartsmöjligheter

Eftersom det inte finns något som hindrar att egenskapsområdet delas upp i flera fastigheter, vill Lantmäterimyndigheten poängtera vikten av att alla fastigheter får möjlighet till utfart på gata och inte natur eftersom det inte är tillåtet att köra bil på allmän plats natur. Ett alternativ kan även vara att utöka prickmarken på detta område för att det ska finnas en möjlighet att bygga en infart på kvartersmarken för eventuella framtida fastigheter.



Lantmäterimyndigheten observerar även att det verkar vara en cirkelbåge vid den södra utfarten från området. Detta bör helst undvikas om tanken är att det ska bli en fastighetsgräns som sammanfaller med användningsgränsen.

Vägområde

Lantmäterimyndigheten observerar att det planeras för svackdiken i området. Det är viktigt att det säkerställs så att utrymme för dessa diken finns inom den allmänna platsen, så att de inte hamnar på kvartersmark och de nya bostadsfastigheterna vid kommande fastighetbildningsåtgärder.

Det är också viktigt att gatuutrymmets bredd anpassas så att alla VA-ledningar får plats inom gatan.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har rätt att lösa in den allmänna platsmarken (enligt 6 kap. 13 § PBL). Det behöver läggas till information om att kommunen även är skyldig att lösa in den allmänna platsen på en fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL).

På sida 21 står att kommunen avser att lösa in den del av s:9 som planläggs som allmän plats väg. Lantmäterimyndigheten kan konstatera att det är en mycket liten del av s:9 som

planläggs som allmän plats gata men att den givetvis ska lösas in. Däremot antar lantmäterimyndigheten att kommunen har för avsikt att lösa in den del av s:4 som planläggs som väg vilket är ett större markområde. Det behöver läggas till.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Då hela användningsområdet ska markanvisas vid ett tillfälle av kommunen bedöms utfartsförbud inte innebära något problem utan kommunen kommer kunna granska att utfart anläggs för alla bostäder och yta bedöms finnas. Utfartsförbudet är reglerat då det inte är lämpligt att ha utfart mot Hagalidsvägen och för nära korsning ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vägområdets har ritats utifrån den förprojektering som tagits fram så tillräckliga ytor för diken och VA-ledningar ska finnas.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats om kommunens skyldighet att lösa in den allmänna platsen och har uppdaterats om s:9 och s:4.

Teknik- och servicenämnden

Teknik- och servicenämnden vill framföra följande synpunkter:

Kompletteringar
VA: Under avsnitten om markanvisningsavtal måste tilläggas att om östra området ska delas in i olika fastigheter så måste en gemensamhetsanläggning för VA skapas för områdets VA-försörjning.

Ett utfartsförbud måste till längs den nedre delen av den östra delen av planen för att möjliggöra anslutning till självfallsledning trots att de befintliga ledningarna slopas, se röd linje.

En konsekvens av detaljplanen är att fastigheten Eldvalla 2:3 kommer även den behöva tas in i verksamhetsområde för VA då den kommer ingå i ett större sammanhang. Detta bör nämnas i planbeskrivningen.

Teknik- och serviceförvaltningen anser att det ska vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats i enlighet med övriga delar av Glanshammar.

Sökanden ska säkerställa att avfallshanteringen kan ske enligt ”Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun”. Aktuella föreskrifter finns på *www.orebro.se/avfall*.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Genomförandebeskrivningen kompletteras om gemensamhetsanläggning för VA och verksamhetsområdet för VA.

Utfartsförbud enligt nämndens önskan är inte möjligt. Utfart för transformatorstationen skulle inte kunna anläggas och det finns ingen flexibilitet av placering av in- och utfart till området. Innan vi vet hur området kommer utformas är det vanskligt att bestämma vad in- och utfart ska finnas. Anslutning till självfallsledning ska kunna lösas utan utfartsförbud.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att det ska vara kommunalt huvudmannaskap för Eldvalla och har inte ändrat det till antagandet. Utifrån Lantmäteriets yttrande i samrådet och efter ett flertal möten kan vi konstatera att om planområdet skulle ha enskilt huvudmannaskap så skulle kommunen inte kunna äga marken eller bygga ut allmän plats, och det skulle inte heller vara möjligt att ha kommunalt verksamhetsområde för VA. Flera förrättningar och avtal skulle behövas för att kunna genomföra planen. Sammanfattningsvis skulle ett genomförande och skötsel av planområdet bli mycket komplicerat med enskilt huvudmannaskap.

Även om det är enskilt huvudmannaskap i övriga Glanshammar är bedömningen att det inte lämpligt att fortsätta med det och förvaltningen ser inget syfte att fortsätta med det, särskilt då kommunen äger marken för gatorna i Glanshammar och den allmänna platsen sköts av kommunen även om det finns en vägsamfällighet.

Yttrande 1 -

Vi har noterat att ni lämnat ett område prickat mot åkern mot öster där ingen bebyggelse får placeras. Vilket är bra tänkt, men vi ser hellre att ni lämnar en bit "NATUR" som ni gjort runt de övriga ytterområdena. Vilket kommer minska framtida oenigheter när vi brukar vår mark då ingen enskilds yta (uteplats, tomt trädgård, trädgårdsland och mm) kommer i direktkontakt med vår mark då vi enligt situationsplanen sett att ni tänker ha par/ kedje eller radhus på det området.

Vår plan är att vi ska fortsätta med vår markanvändning och en buffertzon mellan område tomt-jordbruksmark är ett bra sätt att undvika framtida konflikter på. Så vi betonar vikten av att ha ett "NATUR" område på minst 12 meter så vi kan bedriva vår verksamhet opåverkad av eran förändring.

Idag bedrivs marken konventionellt och vi använder kemiska insatsvaror, gödslar med organiska/ oorganiska gödningsmedel på vår åker.

Då kemisk behandling används, kommer den att bli direkt påverkad från allmänt skyddsavstånd till särskilt skyddsavstånd. Då kommer växtodlingen bli direkt drabbad av att eran markanvändning går från åker till planlagt område.

På används rötslam som gödning.

År 2025 spreds ca: 311000 kg.

Det ska tas hänsyn till detta så att inte större ytor blir förhindrade av spridning då det är stora skyddsavstånd till spridningen då problem bilden är uppenbar.

Spridningen är viktig ur det ekologiska kretsloppet, då rötslam är en biprodukt från samhället och att bibehålla spridningsbar areal är viktig.

Er planläggning skall anpassas så att skyddsavståndet upprätthålls från vår befintliga markanvändning.

Eldvalla S:9

Eldvalla S.9 skrev vi i första samrådet att det skulle hållas helt utanför planläggningen av området!!!?

Vart tog det vägen?

Så vi betonar det igen att det inte ska planläggas!

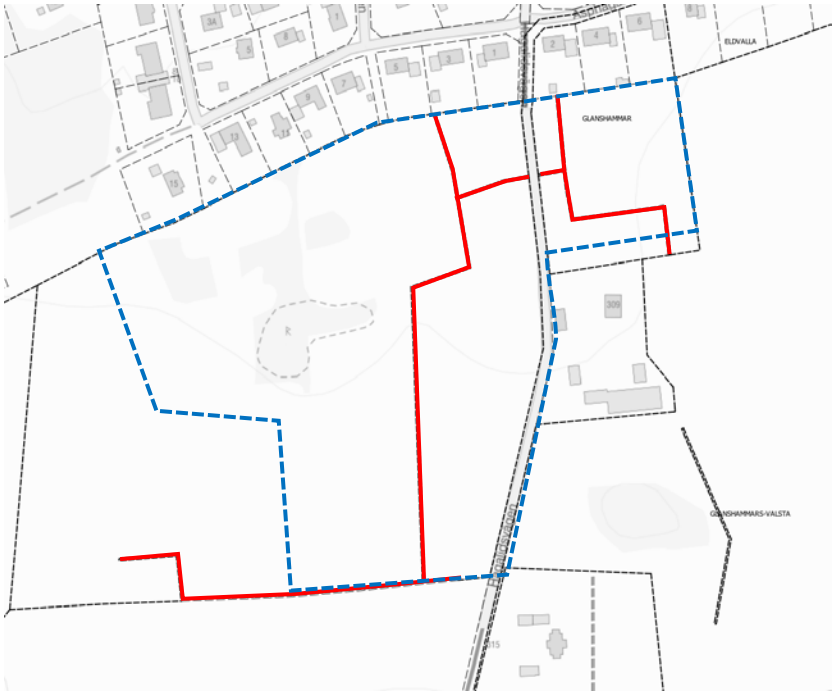
Vi vill ha kvar full rådighet i fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Planförslaget har ändrat så att marken närmast jordbruksmarken, 10 meter, är planlagd som NATUR. Behövs fler meter för att bedriva jordbruket anser förvaltningen att en kantzon får anordnas på egen fastighet.

Eldvalla S:9 skifte 1 och 2 är inte möjligt att ha kvar då de ligger inom planområdet och marken kommer bebyggas. Dagvatten kommer lösas på

andra sätt inom planområdet och dagvattnet ska fördröjas så att flödet från planområdet inte ökar jämfört med dagens situation.

Övriga delar av samfälligheten berörs inte av planförslaget.



Planområdet i blått och Eldvalla skifte 1 och 2 i rött.

Yttrande 2 -

Vi har noterat att ni lämnat ett område prickat mot åkern mot öster där ingen bebyggelse får placeras. Vilket är bra tänkt, men vi ser hellre att ni lämnar en bit "NATUR" som ni gjort runt de övriga ytterområdena. Vilket kommer minska framtida oenigheter när vi brukar vår mark då ingen enskilds yta (uteplats, tomt trädgård, trädgårdsland och mm) kommer i direktkontakt med vår mark då vi enligt situationsplanen sett att ni tänker ha par/ kedje eller radhus på det området.

Vår plan är att vi ska fortsätta med vår markanvändning och en buffertzon mellan område tomt-jordbruksmark är ett bra sätt att undvika framtida konflikter på. Så vi betonar vikten av att ha ett "NATUR" område på minst 12 meter så vi kan bedriva vår verksamhet opåverkad av eran förändring.

Idag bedrivs marken konventionellt och vi använder kemiska insatsvaror, gödslar med organiska/ oorganiska gödningsmedel på vår åker.

Då kemisk behandling används, kommer den att bli direkt påverkad från allmänt skyddsavstånd till särskilt skyddsavstånd. Då kommer växtodlingen bli direkt drabbad av att eran markanvändning går från åker till planlagt område.

På används rötslam som gödning.

År 2025 spreds ca: 311000 kg.

Det ska tas hänsyn till detta så att inte större ytor blir förhindrade av spridning då det är stora skyddsavstånd till spridningen då problem bilden är uppenbar.

Spridningen är viktig ur det ekologiska kretsloppet, då rötslam är en biprodukt från samhället och att bibehålla spridningsbar areal är viktig.

Er planläggning skall anpassas så att skyddsavståndet upprätthålls från vår befintliga markanvändning.

Eldvalla S:9

Eldvalla S.9 skrev vi i första samrådet att det skulle hållas helt utanför planläggningen av området!!!?

Vart tog det vägen?

Så vi betonar det igen att det inte ska planläggas!

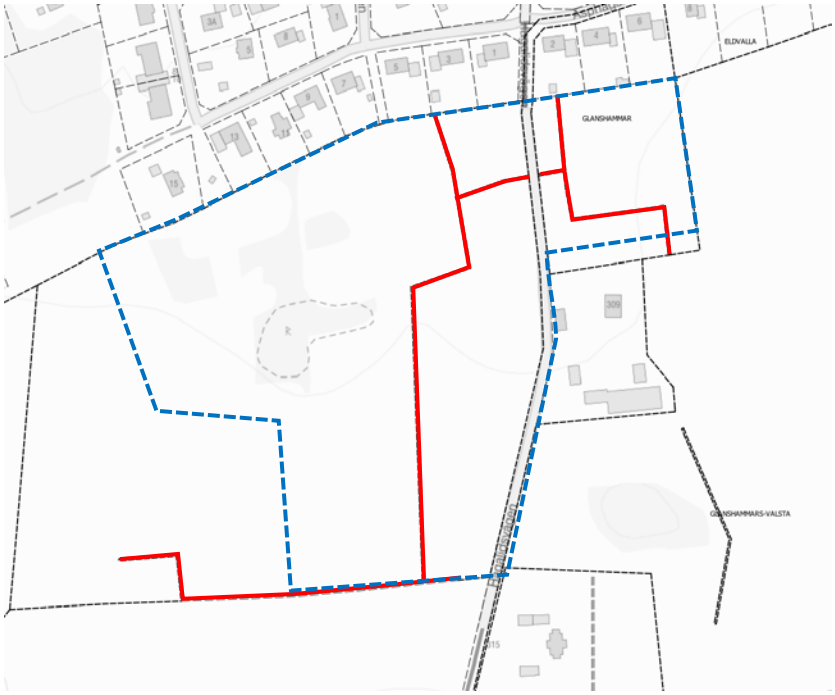
Vi vill ha kvar full rådighet i fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:
Planförslaget har ändrat så att marken närmast jordbruksmarken, 10 meter, är planlagd som NATUR. Behövs fler meter för att bedriva jordbruket anser förvaltningen att en kantzon får anordnas på egen fastighet.

Eldvalla S:9 skifte 1 och 2 är inte möjligt att ha kvar då de ligger inom planområdet och marken kommer bebyggas. Dagvatten kommer lösas på

andra sätt inom planområdet och dagvattnet ska fördröjas så att flödet från planområdet inte ökar jämfört med dagens situation.

Övriga delar av samfälligheten berörs inte av planförslaget.



Eldvalla skifte 1 och 2 i rött. Planområdet i blått

Yttrande 3 -

Eftersom min fastighet kommer att påverkas mycket radikalt p g a den planerade gång- och cykelvägen så har jag redan tidigare lämnat ett yttrande över detaljplanen. Inskickat 2024-02-19. Jag hoppas att detta yttrande fortfarande finns med även om ni nu ändrat namnet till del av Sköl v 2:1. Jag ser därför fram mot ert bemötande, en bra dialog och en för båda parter vettig lösning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:
I och med planförslaget bedöms ett behov av gång- och väg finnas och förvaltningen anser att den ska anläggas mellan Glanshammar 4:85 och Glanshammar.4:86. En detaljplan är alltid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och i detta fall bedömer vi att det allmänna intresset att få till ett sammanhängande cykelstråk mellan planområdet och Glanshammars skola/centrum väger tyngre än påverkan för enskilda fastighetsägare. Påverkan av en gång- och cykelväg anses inte vara stor. Ytan är allmän plats i gällande detaljplan.

Ert yttrande i samrådet är kvar i ärendet även om detaljplanen bytt namn.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Klara Ågren
Planarkitekt