

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:68 m.fl. (Gustavsviks camping)

Vad är ett granskningsutlåtande?

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

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 21 december 2023 och 31 januari 2024.

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:

- En yta för dagvattenhantering säkerställs på plankartan.
- Upphävande av strandskydd säkerställs med egenskapsbestämmelse i plankartan.
- En höjdbestämmelse för korsmarken längs Gustavsviksvägen har lagts till i plankartan.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Kultur- och fritidsförvaltningen, Örebro Kommun
- E.ON Navirum energi AB

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.

- Yttrande Länsstyrelsen i Örebro Län2
- Yttrande Lantmäterimyndigheten i Örebro4
- Yttrande Teknik- och servicenämnden Örebro Kommun.....7
- Yttrande E.ON Energidistribution AB8

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.

Yttrande Länsstyrelsen i Örebro Län

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör förorenade områden, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förorenade områden

Gustavsriks camping planläggs för användningarna friluftsliv och camping samt tillfällig vistelse. Intill planområdet har handelsträdgård bedrivits under lång tid. Kommunen har sedan samrådskedet låtit genomföra en miljöteknisk markundersökning. Den visar på halter över riktvärdet för känslig markanvändning, KM, för PAH-H, arsenik, kobolt och kvicksilver. Utöver det bedöms förhöjda halter kobolt i åtta punkter vara naturligt förhöjda bakgrundshalter i opåverkad lera för Örebroområdet. Platspecifika riktvärden har tagits fram anpassat för planerad campingverksamhet. Riskbedömning utifrån dessa platspecifika riktvärden visar på åtgärdsbehov i två områden med förhöjda halter av arsenik. Planhandlingarna visar på åtgärdsbehov av 838 m³ eller cirka 1 425 ton förorenad jord. Föreningen bedöms kunna åtgärdas genom bland annat

schaktsanering och deponering. För att minska exponeringsrisker bedömer kommunen att det krävs att åtgärder vidtas innan detaljplanen antas. Detta för att området ska vara lämpligt för den markanvändning som detaljplanen föreslår. Inför fortsatt planarbete behöver därför behovet av avhjälpande av markförorening hanteras. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att åtgärder behöver vidtas. Länsstyrelsen önskar en avstämning med kommunen när åtgärderna har utförts, innan detaljplanen antas. Om åtgärder inte vidtas innan detaljplanen antas behöver det på plankartan villkoras att bygglov inte får ges förrän föreningen har avhjälpits. Åtgärdsbehovet utifrån framtagna platspecifika riktvärden, samt bedömningen kring att påträffat kobolt mestadels bör till naturliga bakgrundshalter, behöver förankras hos tillsynsmyndigheten i samband med § 28 anmälan inför åtgärd. Om det t.ex. finns ytliga områden med exempelvis kvicksilver, arsenik och PAH i områden där många människor rör sig kan det ändå finnas behov av åtgärd. Genomförd undersökning har inte omfattat provtagning av grund och ytvatten och inte analys av pesticider. Planhandlingarna bör kompletteras med en bedömning om varför detta inte ansågs nödvändigt.

Dagvatten

Dagvattenutredningen föreslår ett avskärande dike i den östra gränsen av planområdet för att omleda ytvatten mot väster och norr. Under samrådet framförde Länsstyrelsen att det bör förtydligas om detta dike bedöms vara av sådan betydelse att det behöver säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen anser att detta inte har förtydligats i granskningshandlingarna.

Planbestämmelser

I listan över planbestämmelser på plankartan anges gränslinjerna "Sekundär egenskapsgräns" och "Sammanfallande Länsstyrelsen Örebro län Yttrande 2024-01-26 3 (3) 8703-2023 egenskapsgränser". I listan framgår att bestämmelserna korsmark och u1 avgränsas av sekundär egenskapsgräns. På plankartan avgränsas dock inte korsmark av sekundär egenskapsgräns. En översyn bör göras av egenskapsbestämmelserna med tillhörande gränslinjer. En bestämmelse om att strandskydd är upphävt betecknades under samrådet med a1, men är i granskningen angiven utan beteckning och gäller därmed hela kvartersmarken. Eftersom hela kvartersmarken inte omfattas av strandskydd har det på plankartan illustrerats inom vilka områden strandskyddet anses upphävas. Då strandskyddet endast anses att upphävas för delar av kvartersmarken anser Länsstyrelsen att en egenskapsbestämmelse behöver användas istället för illustrationslinjer. Ingen höjd anges för korsmarken som ligger längs Gustavsviksvägen, vilket bör kompletteras.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förorenade områden.

Markföreningen är avhjälp via schaktsanering före antagandet av detaljplanen. Slutrapporten stäms av med Länsstyrelsen före antagande. Vad gäller provtagning av grund- och ytvatten har det utifrån erhållna analysresultat saknats omständigheter som skulle indikera att grundvattnet är påverkat av föroreningar. Inga potentiella föroreningskällor, varken i närheten av eller inom planområdet, har identifierats. Det finns idag inte heller några eventuella hälsorisker kopplat till exponering av grundvattnet, då kommunalt dricksvatten nyttjas inom camping. Med avseende på detta har det inte bedömts motiverat att undersöka grundvattnet inom planområdet. Avseende analys av pesticider har 6 prover från punkter i närheten av handelsträdgården (SM22:14–16) analyserats avseende klororganiska pesticider, inga halter överskridande KM påträffades. Detta finns beskrivet i den miljötekniska markundersökningen och tydliggörs även i planbeskrivningen inför antagande.

Dagvatten.

Dagvattenutredningen kompletteras med förtydligande gällande dagvattendike. Miljö- och stadsbyggnads bedömning är att en yta för dagvattenhantering behövs för att befintlig avrinningsituation inte ska påverka omkringliggande fastigheter. En yta med prickmark planläggs i plankartans östra del längs den södra planområdesgränsen i enlighet med rekommendationer i dagvattenutredningen.

Planbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser och tillhörande gränslinjer ses över inför antagandehandlingarna. Upphävande av strandskydd förs in som egenskapsområde med egenskapsbestämmelse i plankartan. En höjdbestämmelse för korsmarken mot Gustavsviksvägen läggs till.

Yttrande Lantmäterimyndigheten i Örebro

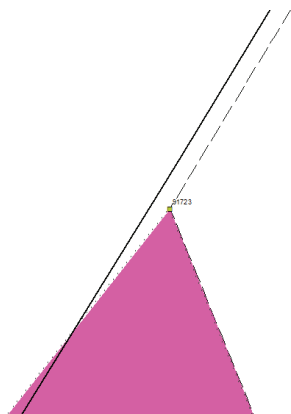
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-17) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Plangränser

I plankartan är det flera plangränser som innehåller många brytpunkter. Detta medför att plangränserna blir otydliga i plankartan och misstolkning kan ske. GC-vägen ser ut att vara ojämnt utformad. Detta behöver ses över och överflödiga brytpunkter behöver tas bort.

Plangränserna behöver även kontrolleras mot befintliga fastighetsgränser. Bilden nedan visar ett ställe där planområdesgränsen inte är fäst i fastighetsgränspunkten och går utanför fastigheten.



Olika typer av gränslinjer

Valet av gränslinjer behöver ses över. Exempelvis ska korsprickad mark avgränsas av sekundär egenskapsgräns, det ser ut som att både egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns avgränsar området. Det står att u-området ska avgränsas med sekundär egenskapsgräns, men eftersom att det sammanfaller med punktprickad mark borde flera gränser vara av typen sammanfallande egenskapsgränser.

E- område

E₁ saknas i planbeskrivningen under rubriken motiv till detaljplanens regleringar.

Det finns ingenting nämnt gällande transformatorstationen i den fastighetsrättsliga konsekvensbeskrivningen.

Planekonomi

Planekonomin är knapphändig redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknas fastighetsbildning. I Lantmäteriets Handbok "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" ges följande råd:

"Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetsbavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar. "

Fastighetskonsekvensbeskrivning behöver utvecklas

Det finns beskrivet gällande hur fastigheter påverkas av detaljplanens genomförande under rubriken fastighetsrättsliga frågor. Men till exempel saknas fastigheten Nikolai 3:81 helt i planbeskrivningen. Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensambetsanläggningen/ledningsrätten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensambetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns en del beskrivningar i texten om åtgärderna, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensambetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Ledningsrätt

Det nämns att det ska bildas ledningsrätt på flera ställen i planbeskrivningen, men det framgår inte vem som ska ansöka och bekosta detta.

Gemensambetsanläggning på kvartersmark utan G

Det står under fastighetsrättsliga åtgärder, fastighet Nikolai 3:298 att en gemensambetsanläggning kan bildas för att säkra rätten för utfart för flertalet fastigheter. Rättigheten för utfart för dessa

fastigheter behöver säkras i denna detaljplan, men lantmäterimyndigheten vill fortsatt påpeka att det är svårt att bilda en gemensambetsanläggning på kvartersmark när det inte finns ett g utlagt.

Nikolai GA:28

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor nämns Nikolai ga:28. Under rubriken fastigheter och rättigheter nämns Nikolai ga:28 som en befintlig gemensambetsanläggning som ska vara kvar, men under åtgärd i tabellen för fastighetsrättsliga åtgärder står det ” Den del av fastigheten som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark avses regleras till fastigheten Nikolai 3:68” en gemensambetsanläggning är inte en fastighet och man kan inte utföra en fastighetsreglering gällande en gemensambetsanläggning.

Om delar av gemensambetsanläggningen ska upphöra i något område behöver en omprövning ske. Det behöver framgå i planbeskrivningen vem som ansöker och bekostar detta om det är aktuellt med en omprövning.

Det behöver också framgå att enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensambetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensambetsanläggning minskas i omfattning.

Delar av planen som bör förbättras

Kartans design

Det finns många nummer utplacerade i plankartan, det enda nummer som redovisas i innehållsförteckningen är fastighetsbeteckning, och dessa syns inte i kartan som det gjorde vid samrådskedet. Detta behöver ses över, så att fastighetsbeteckningarna syns i kartan och det finns en redovisning för vad de övriga siffrorna är.

Illustrationslinjer

Det finns flera olika illustrationslinjer i detaljplanekartan, för förslag att upphäva strandskydd och för dagvattendike. Detta är överflödigt och kan tas bort ur kartan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Gällande brytpunkter så strävar vi efter rationella plangränser. Det ritverktyg som används skapar dock ibland brytpunkter som inte går att ta bort. Kontakt är tagen med leverantören av ritverktyget för att hitta lösningar på detta problem. En översyn av eventuella onödiga brytpunkter görs.

Plangränserna kontrolleras mot befintliga fastighetsgränser. På vissa ställen i planen är det dock lämpligare att inte följa befintliga fastighetsgränser då avsikten är att skapa nya fastighetsgränser i lämpligare läge.

Gränslinjer ses över. Den punktprickade marken som sammanfaller med u-området avgränsas också med sekundär egenskapsgräns.

E- område. E₁ läggs till i planbeskrivningens del motiv till detaljplanens regleringar. Vad gäller transformatorstationen kan den antingen regleras in i kvarteretsmarken eller bilda en egen fastighet. Planbeskrivningen förtydligas med detta.

Planekonomi. Planbeskrivningen kompletteras med mer utförlig information om vilka ekonomiska konsekvenser ett genomförande av detaljplanen innebär.

Fastighetskonsekvensbeskrivning. Kompletteras med mer utförlig information om vilka konsekvenser detaljplanens genomförande får för respektive fastighetsägare.

Ledningsrätt. Planbeskrivningen förtydligar vad som gäller för ansökan och kostnad av ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning. Rätten till utfart säkras via avtalsservitut i stället för gemensamhetsanläggning.

Nikolai GA:28. En omprövning av GA:28 bör ske. Den del av gemensamhetsanläggningen som i detaljplanen är utlagd på allmän plats föreslås upphävas. Planbeskrivningen förtydligas med information gällande detta.

Kartans design. Siffrorna i kartan är höjdinformation. Plankartan kompletteras med fastighetsbeteckning.

Illustrationslinjer. Synpunkten noteras.

Yttrande Teknik- och servicenämnden Örebro Kommun

Justeringar

Trafik: Vid sydöstra delen av den tänkta gång- och cykelbanan är det en skarp vinkel på cykelbanan. Denna bör rätas upp för att minska risken för olycksfall.

Upplysningar

VA har planer på att en renovering/ omläggning av ledningarna inom u-området inom närtid vilket kan innebära att området behöver schaktas upp.

Avfall: Fastighetsägaren ska säkerställa att avfallshämtningen kan ske enligt Föreskrifter för avfallsbaktering Örebro kommun.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Gång- och cykelvägen kompletteras med en hörnavskärning som gör kurvan bredare. Utrymmet för gång- och cykelvägen i plankartan är minst 6 meter brett vilket ger flexibilitet för gc-vägen samt dike och belysning. Gc-vägen planeras anläggas med en bredd av 3 meter, det borde därmed finnas utrymme för att runda av svängen så att den inte blir så skarp. Övriga synpunkter noteras.

Yttrande E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom och intill planområdet har E.ON markförlagda låg-, och mellanspänningskablar i osäkert läge samt en transformatorstation NÖO-244, se bifogad karta.

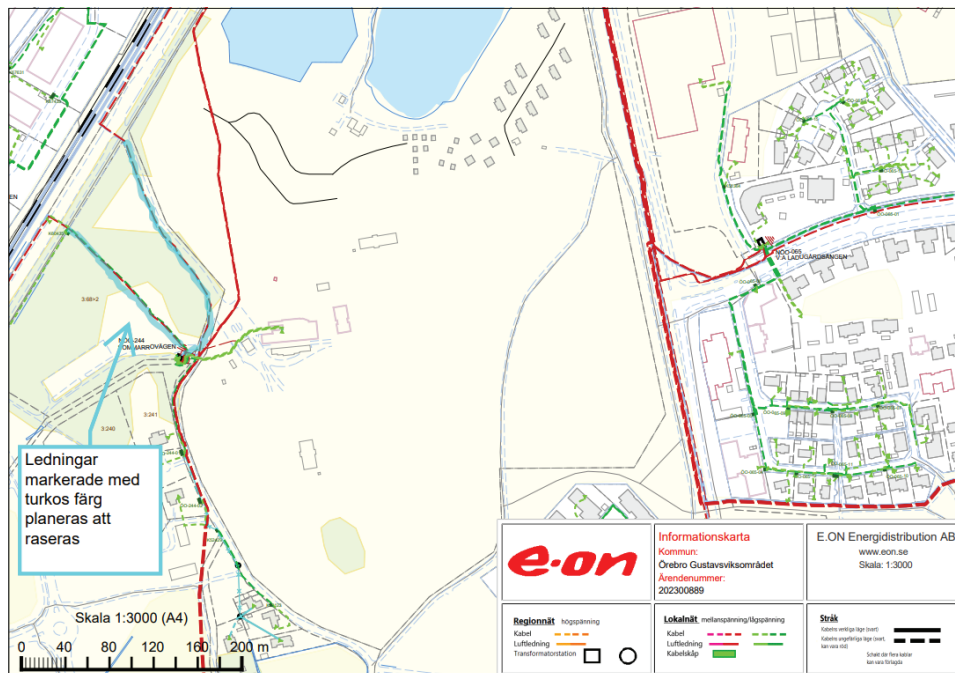
Eftersom vi ej har blivit tillgodosedda gällande vårt yrkande på u1-område för våra samhällsviktiga ledningar inom planområdet behöver det framgå mer detaljerat i planbeskrivningen att det finns elledningar inom området och dessa får ej riskeras att skadas, bli överbyggda eller riskeras att ej kunna underhållas vid eventuella fel. Avsnittet Teknisk Försörjning i Planbeskrivningen bör bli mer tydlig gällande våra befintliga anläggningar. Planbeskrivningen behöver även mer detaljerat ange vad som gäller vid våra anläggningar. Vi kan inte tillåta att servicebus, campinstugor, vandrarhem, hotell eller lägenhetshotel placeras ovanpå våra underjordiska ledningar. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Inom området planerar E:ON att delvis bygga om elnätet. Två av ledningarna som går genom området planeras raseras, se bifogad karta. I framtiden kan nya placering av ledningar inom planområdet vara lämplig i den nya planerade GC vägen mellan Gustavsviksvägen - Sommarrovägen. Är det möjligt att få ett u1 område där?

Även om viss ombyggnad är planerad behöver kablarnas läge säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

E:ON noterar att det finns ett E1-område Transformatorstation, vilket vi är tack samma för. Området ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Inga parkeringsplatser, planteringar får anläggas intill transformatorstationen. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. Gällande nockhöjd: Vi kan gå med på 4m höjd men vår generella syn på höjdbegränsningar inom E1 område för transformator är följande: Höjdbegränsningen anser E.ON generellt vara riskabel då vi idag inte vet exakta effektbehov samt att det i framtiden kan komma att behöva bytas ut till andra transformatorer med annan utformning. En exakt höjdbegränsning kan riskera att framtida byten inte kan genomföras och vi kan inte säkerställa områdets framtida elförsörjning.

Det skall framgå i planbeskrivningen att exploatören avser bekosta flytt och ombyggnation av anläggningar vid eventuell exploatering som påverkar eon's befintliga anläggningar. Nu redovisas det bara i samrådsredogörelsen.



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planbeskrivningen tydliggör vad som gäller på område med allmännyttiga ledningar som inte är skyddade via u- område. Det förtydligas även i planbeskrivningen att exploitören bekostar eventuell omflytt av ledningar om det behövs för framtida exploatering.

Vad gäller den planerade GC-vägen så kan ledningar placeras där i framtiden utan att det är u-område i plankartan.

Vad gäller transformatorstationen har den fått ett E₁- område som omfattar stationen med skyddsavstånd. Utanför E₁- området är det prickad kvartersmark, Natur samt GC- väg vilket innebär att det inte kommer att uppkomma några byggnadsverk i närheten av E₁- området. Fordon för underhåll når stationen från Sommarrovägen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Bettina Widell
Planarkitekt