

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Pappers bruket 8 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 10 oktober 2025 – 31 oktober 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:

- Dagvattenfördröjning har säkerställts med planbestämmelse.
- En bestämmelse om sanering av mark innan startbesked får ges har införts.

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.

- Försvarsmakten
- Polismyndigheten
- Nerikes brandkår
- Trafikverket
- Region Örebro län
- Lokalplaneringsenheten, kommunledningsförvaltningen
- Helikopterflygplatsen USÖ
- E.ON Navirum Energi AB
- Ellevio

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.

- Länsstyrelsen3
- Kommunala lantmäterimyndigheten7
- Teknik- och serviceförvaltningen.....9
- E.ON Energidistribution AB..... 10
- Samfällighet GA 15 Disponentparken 11

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

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, dagvattenhantering och risk för översvämning 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

Kommunen har låtit genomföra en fördjupad och avgränsande miljöteknisk markundersökning. PFAS-förening i halter över mindre känslig markanvändning, MKM, har påträffats i jord. PFAS-förening bedöms komma från fyllnadsmaterial på fastigheten i 0,5–2,0 meters markdjup. Provtagning av grundvatten har påvisat föroreningshalter av summa PFAS-7 i norra delen av fastigheten, som överskrider SGI:s rekommenderade generella riktvärde för bedömning av förorenade områden. Grundvattnets nordvästliga strömningsriktning över fastigheten talar emot misstanken att föreningen i jord på Pappersbruket 8 skulle vara förorsakad av spridning via grundvatten från källområde på angränsande fastighet i norr (Pappersbruket 41).

Kommunen anger i planbeskrivningen att utifrån den fördjupade markmiljöundersökningen från 2024 rekommenderas att de avgränsade förorenade massorna schaktas bort, provtas och omhändertas av godkänd mottagningsanläggning/ deponi. Förutsatt att rekommenderad åtgärd vidtas för att avhjälpa föroreningsituationen anseende PFAS bedöms spridningsrisken, belastningen på omgivning och recipient, samt risker för miljö och människors hälsa reduceras till acceptabelt låga nivåer.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ovanstående att en saneringsåtgärd krävs för att planerad markanvändning ska bli lämplig utifrån människors hälsa. Det behöver därmed införas en planbestämmelse på plankartan som anger att lov eller startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats.

Länsstyrelsen anser att schaktning för saneringsåtgärd och byggnation av källare samt eventuell länsvattenpumpning behöver ske med försiktighet för att undvika att pumpa och leda in eventuellt förorenat vatten från intilliggande fastigheter.

Dagvattenhantering och översvämningsrisk

Länsstyrelsen anser att det är bra att det har tagits fram en dagvattenutredning, men konstaterar att det i plankartan inte har förts in planbestämmelser som kopplar till utredningen, såsom fördrämningsvolym för dagvatten, vilket behöver kompletteras.

Upplysningar

Buller

Formuleringen av bestämmelsen som reglerar bullernivåer vid uteplats bör ses över. Bestämmelsen är formulerad så att minst en uteplats som anordnas i anslutning till

bostadsbyggnad ska anordnas på den ljuddämpade sidan. Bestämmelsen om uteplats är alltså kopplad till bostadsbyggnad och inte bostad. Inom planområdet finns det dock goda möjligheter att anordna uteplatser så att varje bostad får tillgång till minst en uteplats i anslutning till bostaden, gemensam eller privat, som klarar riktvärdena. Bestämmelsen kan med fördel därför omformuleras, om det är kommunens avsikt att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena.

I planbeskrivningens motivering till detaljplanens regleringar saknas en redovisning av vilka bullernivåer som ska uppnås vid uteplats enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utombus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2), vilket behöver kompletteras.

På sidan 39 i planbeskrivningen står felaktigt att det i 29 kap. 4 § punkten 2 miljöbalken anges att undantag från miljötillståndet kan göras i de fall då en bullerutsatt bostadsbyggnad är inom detaljplanerat område. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att denna paragraf inte anger ett undantag, utan anger att verksamheten (Mondi) inte kan straffas om de bryter mot ett villkor eller en bestämmelse om buller som har angetts i ett tillstånd eller beslut, om en bostadsbyggnad ingår i ett område med detaljplan.

Länsstyrelsen vill lyfta att det kan vara problematiskt att med planförslaget planera in ett eventuellt bullerproblem i området. Enligt planförslaget kommer verksamheten (Mondi) få bullra mer på natten än vad deras tillstånd enligt miljöbalken medger. Vid eventuella framtida klagomål på buller från boende i planområdet, kan miljökontoret konstatera att verksamheten bullrar för mycket men har inte rätt att kräva åtgärder från verksamheten.

I dom från mark- och miljööverdomstolen (MÖD) mål nr P 2099–18, 2019-06-28, konstateras: "Eftersom bullerberäkningarna kan ge verksamhetsutövaren rätt att i förhållande till ny bostadsbebyggelse överskrida bullervillkor i ett tillstånd och läggas till grund för tillsynsåtgärder måste det enligt MÖD ställas höga krav på underlaget och redovisningen av beräknade bullervärden i planbeskrivningen." Länsstyrelsen anser att det inte är tydligt att bullerutredningen visar det buller som kan uppstå om Mondi utnyttjar sitt tillstånd till fullo, vilket behöver tydliggöras.

Vibrationer

I bullerutredningen föreslås en planbestämmelse om vibrationer införas för att minimera risken för störningar från trafik. En sådan planbestämmelse är inte införd på plankartan. Kommunen bör bemöta bullerutredningens rekommendation av införande av planbestämmelsen.

Dagvattenhantering och översvämningrisk

Länsstyrelsen noterar att i dagvattenutredningen används befintlig exploatering som utgångspunkt i beräkningarna av framtida flöden och fördröjningsbehov. Då planförslaget utgör en ny detaljplan som behöver lämplighetsbedömas i sin helhet bör kommunen i sin bedömning tydliggöra om det är ett lämpligt beräkningssätt att jämföra den planerade

*exploaterade ytan mot den redan ianspråktagna ytan i stället för mot oexploaterad yta.
Detta eftersom beräkningssättet har betydelse utifrån översvämningsrisk.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förerenade områden

En planbestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markföreningar har åtgärdats införts på plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med information om försiktighet vid schaktning och eventuell länsvattenpumpning.

Dagvatten och översvämningsrisk

En bestämmelse om minsta fördröjningsvolym införts på plankartan. Fördröjningsvolymen har beräknats för ett rörmagasin i dagvattenutredningen men gäller oavsett vilken dagvattenhantering som anläggs för planområdet. Utredningen föreslår växtbäddar och genomsläpplig mark med infiltration som primär dagvattenhantering.

Planområdet omfattas inte av någon översvämningsrisk. Bedömningen utgår från befintliga och framtida förhållanden på platsen. Marken är planlagd för kontor och har varit exploaterad sedan åtminstone 1960. Hårdgörandegraden bedöms minska efter genomförd detaljplan.

Buller

Formuleringen av bestämmelsen som reglerar bullernivåer vid uteplats korrigeras till att gälla uteplatser i anslutning till bostad och inte bostadsbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att varje bostad har tillgång till minst en bullerskyddad uteplats, gemensam eller privat.

Motivet till bestämmelsen om bullerskyddad uteplats kompletteras med en redovisning av vilka bullernivåer som avses.

Meningen om miljötillstånd och hänvisning till lagstiftningen i Miljöbalken rättas.

Kommunen gör fortsatt bedömningen att planområdet är lämpligt för bostäder förutsatt att minst hälften av bostadsrummen placeras på tyst sida. Gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen och Boverkets allmänna råd klaras. Några klagomål från boende i området har inte uppmärksamats av Miljöavdelningen som är tillsynsmyndighet.

Efter granskningen har kompletterande beräkningar av bullernivåer gjorts i det fall Mondis transporter skulle öka. För dag- och kvällstid skulle antalet transporter behöva öka i en väldigt stor omfattning för att Boverkets

riktvärden ska överskridas eftersom det finns god marginal mellan uppmätta nivåer och gällande riktvärden. I dagsläget är det nattperioden som riktvärdet för maxbuller i Mondis miljö tillstånd inte klaras. Boverkets riktvärden för natt klaras. Enligt beräkningarna skulle antalet transporter nattetid kunna öka från dagens 1 lastbil per timme till 5 per timme utan att överskrida riktvärdena enligt zon B i Boverkets allmänna råd. Det innebär en femdubbling av antalet transporter nattetid och bedöms som en osannolik ökning utifrån Mondis gällande miljö tillstånd. Maximal ljudnivå är oförändrad. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Vibrationer

Bullerutredningen rekommenderar att en bestämmelse om grundläggning utifrån risk för vibrationer införs. Utredningen visar dock inte att planområdet är särskilt utsatt för vibrationer och kommunen gör bedömningen att en sådan bestämmelse inte är nödvändig och att frågan kan utredas i samband med projektering och bygglov. Byggnationen inom planområdet är tänkt att uppföras med betongstomme och grundläggning med pålar vilket bedöms innebära låg risk för kännbara vibrationer. I Boverkets föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader anges att vibrationer endast ska förekomma i s.k. acceptabel omfattning. Dessa regler gäller oavsett reglering i detaljplan. Alternativa byggmetoder som inte inkluderar betongstomme eller pålning kan behöva utredas ytterligare. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslaget handlingar (daterade 2025-10-03) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

- *Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.*
- *Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas till viss del i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på kartan som sparas när planen får laga kraft.*

Konsekvenser

- *Under Fastigheter och rättigheter på sidan 31 står mycket beskrivet om nuvarande och blivande byggrätt. Detta ska inte stå under denna rubrik som enbart rör fastighetsindelningen och eventuella rättigheter knutna till denna. Endast den sista meningen är relevant, möjligen med komplettering med ordet rättigheter: Ingen förändring av fastigheter, fastighetsgränser eller rättigheter sker med anledning av planen. Övriga frågor Två fastigheter har tillkommit inom planområdet sedan fastighetsutredningen gjordes. Har det kontrollerats att det inte finns några avtalsrättigheter som berörs inom aktuellt område av Almby 11:304 och Pappersbruket 41?*

Övriga frågor

Två fastigheter har tillkommit inom planområdet sedan fastighetsutredningen gjordes. Har det kontrollerats att det inte finns några avtalsrättigheter som berörs inom aktuellt område av Almby 11:304 och Pappersbruket 41?

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Grundkarta

Miljö- och stadsbyggnad gör fortsatt bedömningen att aktualitetsdatum för grundkartan inte är nödvändigt att redovisa på plankartan. Grundkartan ajourhålls vid samråd och granskning enligt rutin för planarkitekt och ansvarig mättingenjör. Vidare uppdateras den digitala baskartan som grundkartan är en del av automatiskt varje dygn. Det här säkerställer att grundkartan är uppdaterad under planprocessens gång och vid antagande. För att planförslaget ska vara tydligt och begripligt behöver en avvägning göras av hur mycket information som är nödvändig att redovisa på plankartan samt hur den redovisas. Redovisning av koordinatkryss ses över för att säkerställa att georeferering kan göras på ett säkert sätt.

Konsekvenser

Texten under Fastigheter och rättigheter korrigeras och överflödigt information tas bort.

Övriga frågor

Inga avtalsrättigheter finns inom aktuellt område på Almby 11:304 och Pappers bruket 41. Berörda rättigheter framgår av fastighetsförteckningen.

Teknik- och serviceförvaltningen

Kompletteringar

Endast prickmark är inte tillräckligt för att säkra dagvattenbantering i grönytor då prickmarken inte hindrar en yta från att hårdgöras. Man bör skriva in en fördröjningsvolym på plankartan och/ eller styra mängden genomsläppliga ytor definiera vad som menas men detta att det främst är grönytor.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En bestämmelse om minsta fördröjningsvolym om 9,4 m³ införs på plankartan för att säkerställa dagvattenfördröjning enligt dagvattenutredningen.

E.ON Energidistribution AB

Vi önskar att det tillkommer text i planbeskrivningen som beskriver att E.ONs kablar finns i planområdet. Även en text om eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att E.ON har ledningar inom planområdet och att flytt eller ändring av E.ON:s anläggningar bekostas av exploitören.

Samfällighet GA 15 Disponentparken

Samfälligheten GA 15 Disponentparken som omfattar Brf 1, Brf 2, Brf 3 samt Disponentvillan har tagit del av den föreslagna detaljplanen för nybyggnation av ett flerbostadsbus på ovan nämnda tomt.

Vi vill härmed framföra följande synpunkter och oro kopplat till planförslaget:

- *Trafiksäkerhet och infrastruktur*
- *Ökad trafikmängd på Bruksgatan, där det saknas cykelväg, innebär en påtaglig risk för trafiksäkerheten. Även Pappersbruksallén saknar tillräcklig belysning och cykelbana, vilket ökar risken för olyckor vid ökad bil- och cykeltrafik i området.*

Miljö och trivsel i området

Det befintliga huset på tomten har redan idag problem med skräp, störningar och oordning kring fastigheten. Vi ser en risk för att detta förvärras vid ytterligare bebyggelse på en redan begränsad yta.

Den föreslagna byggnaden kommer att skymma utsikten och minska ljusinsläppet mot den närliggande parken, vilket försämrar den nuvarande boendemiljön för omkringsliggande fastigheter.

Parkering och framkomlighet

Redan idag råder brist på parkeringsplatser i området. En utökad bebyggelse kommer sannolikt att förvärra situationen om inte tillräckligt med parkeringslösningar säkerställs inom fastigheten.

Vi vill särskilt uppmärksamma behovet av att brandgatan mellan befintlig bebyggelse och ovan nämnda tomt hålls fri. Det måste säkerställas i planeringen att räddningstjänsten har tillgänglighet vid eventuell brand, och att området inte riskerar att felanvändas som parkering.

Sociala och trygghetsmässiga aspekter

Vi ser redan idag oro kopplat till störningar från befintliga hyresgäster i fastigheten. En ytterligare exploatering kan medföra ökad oro bland boende i angränsande föreningar.

Sammanfattningsvis anser vi att kommunen behöver beakta dessa aspekter och säkerställa att:

- *Trafiksäkerhet och belysning förbättras innan eventuell byggstart,*
- *Tillräcklig parkering och brandgator garanteras,*
- *Boendemiljö, trygghet och ljusförhållanden inte försämras för befintliga bostadsområden,*
- *Fastighetsägaren redovisar en plan för skötsel på platsen.*

Vi önskar att kommunen tar hänsyn till våra synpunkter i det fortsatta planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:*Trafik*

Den ökade trafikmängden bedöms som marginell i förhållande till befintlig trafikmängd på Bruksgatan och Pappersbruksallén. Därmed bedöms detaljplanen inte medföra förhöjda risker för trafiksäkerheten.

Pappersbruksområdet är utpekad som utvecklingsområde i översiktsplanen och ett utvecklingsförslag för området har tagits fram. I samband med att utvecklingsförslaget realiserar kommer Bruksgatan och Pappersbruksallén byggas om med säkrare framkomlighet för gående och cyklister.

Miljö och trivsel

Fastighetsägare ska säkerställa att förutsättningar för avfallshämtning följer ”Föreskrifter om avfallshämtning Örebro kommun”. Området som Pappersbruket 8 ingår i är ett bostadsområde i dagsläget. Kommunen bedömer att ett ytterligare bostadshus inte påverkar risken för störningar från boende.

Den planerade bebyggelsens volym och utformning har utretts och bearbetats under planarbetet. Volymen bedöms vara väl anpassad till platsen och omgivningen och bedöms inte utgöra en olägenhet för boende i området eller påverka disponentparken negativt. Den planerade bebyggelsen är placerad norr om parken och bedöms inte minska ljusinsläppet i någon större omfattning. Den byggda miljön i området kommer fortsatt präglas av en förhållandevis låg täthet med en s.k. hus i park-karaktär. Även om detaljplanen inte skulle genomföras går det att bygga ungefär samma volym i gällande detaljplan från 2015. Därmed innebär egentligen inte den nya detaljplanen någon större skillnad i hur mycket bebyggelse som tillåts på platsen.

Parkering och framkomlighet

Detaljplanen omfattar inte parkering på allmän plats. Nya bostäder ska uppfylla kraven på parkering enligt Örebro kommuns parkeringsnorm och utgångspunkten är att parkeringsbehovet ska lösas på den egna fastigheten. Parkeringsbehovet för planen avses lösas med underjordiskt garage och uppfyller kraven enligt parkeringsnormen. Parkering på gatorna, som är kommunal mark, regleras separat av Teknik- och serviceförvaltningen på Örebro kommun. Utrymmet för branduppställning på ytan mellan planområdet och Björkmansgatan 6 påverkas inte av detaljplanen.

Sociala och trygghetsmässiga aspekter

Kommunen bedömer inte att fler bostäder innebär störningar och otrygghet. Att staden kompletteras med bostäder i det här läget är helt i enlighet med kommunens översiktsplan och Strategi för arkitektur och byggande.

Kommunen ser även positivt på att mark som i dagsläget används som parkering i ett centralt läge omvandlas till bostäder, förutsatt att parkeringsbehovet kan lösas. Att boende uppför sig på ett störande sätt är i det

här fallet inte en fråga för detaljplanen och inte heller en anledning att inte uppföra nya bostäder på mark som anses lämplig för bostäder.

Belysningen i området regleras inte i detaljplanen. Åtgärder på allmän plats som exploitören förbinder sig att bekosta inkluderar justering av trottoar. Övriga åtgärder utanför planområdet bedöms inte motiverade att ålägga exploitören i det här projektet. Boendemiljö, trygghet och ljusförhållanden bedöms inte påverkas negativt på grund av planen. Fastighetsägare är enligt lag skyldiga att sköta sina fastigheter oavsett om marken ingår i en detaljplan eller inte.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Jonas Bäckström
Planarkitekt