



Detaljplan för fastighet Fjugesta 46:2 m.fl. (Kv. Mejeristen) Lekebergs kommun, Örebro län.

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att anpassa användningen i området utefter utbyggnadsplaner för vård- och omsorgsboende Linden. Detaljplanen har kortats ner efter granskningen och omfattar nu endast kvarteret Mejeristen.

Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning under tiden mellan 2019-09-19 och 2019-10-17. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga myndigheter, berörda fastighetsägare, organisationer och övriga berörda har underrättats. Förslaget har varit utsänt för kännedom via brev till berörda, en underrättelse har publicerats på kommunens anslagstavla. Alla planhandlingar i sin helhet har funnits tillgängliga på byggförvaltningens hemsida. Efter granskningen har 7 yttranden inkommit. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter som berör detaljplanen. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Sydnärkes Bygghälsöförvaltning.

Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2019-10-16
2. Lantmäteriet	2019-10-14
3. Trafikverket	2019-10-09
4. E.ON	2019-10-09
5. Vattenfall	2019-09-24
6. Kultur- och bildningsnämnden	2019-10-01
7. Bra kulturmiljö	2019-09-25

1. Länsstyrelsen Örebro län

Sammanfattning:

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Förorenade områden

En översiktlig markprovtagning har utförts med provtagning i form av sju provpunkter i mark och en i grundvatten i södra delen av planområdet. Markprovtagningen påvisar föroreningar på nivåer över känslig markanvändningen (KM). I rapporten bedöms att föroreningarna kan åtgärdas utifrån vad som är ekonomiskt, samhällsmässigt och tekniskt möjligt.

Länsstyrelsen anser att avgränsningen och motiveringen av de utvalda provpunkterna behöver tydliggöras utifrån den planerade markanvändningen samt förväntad föroreningssituation. Det behöver exempelvis förtydligas om det enda grundvattenprovet som har tagits bedöms vara representativt för hela planområdet.

I planbeskrivningen anges att vid exploatering kan mer grundliga undersökningar och sanering krävas för att säkerställa att exakt placering är lämplig. Då undersökningar i första hand ska ske inom planprocessen anser Länsstyrelsen att ställningstagandet behöver förtydligas. Med hänsyn till föroreningssituationen behöver det förtydligas i vilken mån kommunen anser att placeringen kan bestämmas först efter att detaljplanen har antagits.

Då planområdet innehåller föroreningar som behöver åtgärdas för att säkerställa att markanvändningen är lämplig anser Länsstyrelsen att plankartan behöver innehålla krav på sanering innan lov eller startbesked kan ges, i de delar av planområdet som berörs. Detta görs genom att införa en administrativ planbestämmelse som anger att lov eller startbesked inte får ges för ändrad markanvändningen förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpes.

I planhandlingarna saknas fortfarande en redovisning av om brandskum har använts vid den närliggande brandstationen och om det därmed finns eventuell risk för PFAS-förorening och behov om provtagning inom planområdet. I den översiktliga markprovtagningen finns endast uppgift om att släckvatten inte har använts inom övningsverksamhet vid brandstationen. Länsstyrelsen vidhåller att hantering av brandskum behöver utredas och redovisas.

Skyddsavstånd, drivmedelsanläggning

Sydväst om planområdet ligger en drivmedelsanläggning. Kring drivmedelsanläggningar kan störningar och risker av olika slag uppstå. I rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, Länsstyrelsen i Stockholms län (2000:01), anges 100 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till nya bostäder samt att ett minimiavstånd på 50 meter alltid bör hållas till bostäder. I rapporten anges även att om biogas hanteras eller kan komma att hanteras i framtiden krävs oftast ett längre skyddsavstånd än för bensin.

Planhandlingarna innehåller en riskutredning som togs fram 2008 när en om- och tillbyggnad av drivmedelsanläggningen planerades. I utredningen ges rekommendationer på åtgärder som bör vidtas för att uppnå erforderligt skydd för kringliggande bebyggelse. I planhandlingarna saknas en redovisning av om de föreslagna åtgärderna har vidtagits vid drivmedelsanläggningen, vilket behöver kompletteras.

Stora risker vid drivmedelsanläggningar är mätarskåpen samt lossningsplats för lossning av drivmedel från tankbil. Vid dessa platser finns risk att en pölbrand inträffas. I riskutredningen från 2008 redovisas den *planerade* platsen för lossning, i planhandlingarna saknas dock en redovisning av lossningsplatsens *faktiska läge* idag. Den ser ut att ligga närmre planområdet än vad som anges i riskutredningen. För att kunna bedöma konsekvenserna av utsläpp och antändning av brännbar vätska vid lossningsplatsen anser Länsstyrelsen att riskutredningen behöver kompletteras med en bedömning av riskerna utifrån lossningsplatsens faktiska läge. Vid denna bedömning behöver hänsyn även tas till platsens topografiska förhållanden, dvs. det behöver göras en bedömning om det finns risk att utsläpp rinner från lossningsplatsen mot bostäder i planområdet.

Länsstyrelsen anser att det är bra att prickad mark har införts mellan drivmedelsanläggningen och befintliga bostäder. För att upprätthålla ett så stort skyddsavstånd som möjligt anser Länsstyrelsen att en möjlig skyddsåtgärd är att införa prickad mark upp till 50 meter från lossningsplatsen och runt de bostäder som i planområdet ligger närmast drivmedelsanläggningen.

Förutom risken för brand och utläckage kan störningar från fordonstrafik förekomma såsom exempelvis buller, avgaser och ljusstörningar från bilarnas strålkastare. Dessa störningar behöver kommenteras i planhandlingarna.

Råd enligt 2 kap. PBL*Dagvattenhantering*

I planbeskrivningen anges att området idag är anslutet till det kommunala dagvattennätet som anges vara dimensionerat för att hantera dagvatten från området. Länsstyrelsen vidhåller att det i planhandlingarna behöver redovisas vilken dimensionering dagvattennätet har. Med hänsyn till klimatförändringar och ökad skyfallsrisk vill dock Länsstyrelsen uppmärksamma att kommunen generellt inte enbart bör förlita sig på rörbundna lösningar för sin dagvattenhantering. Samhällsviktiga verksamheter, såsom vård, kräver dessutom en dagvattenhantering som klarar en längre återkomsttid jämfört med planering av enbart bostäder. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten krävs därför. På plankartan finns planbestämmelsen n_1 , som anger att endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras. Med hänsyn till klimatförändringar och ökad skyfallsrisk bedömer Länsstyrelsen att det inte är en tillräcklig åtgärd för att få till en effektiv infiltration och dagvattenhantering i området. Att tillåta så mycket som 80 % hårdgjord yta i området innebär ökade mängder dagvatten som behöver tas omhand. Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver innehålla en utvecklad dagvattenhantering så att kommunen inte enbart förlitar sig på nuvarande rörbundna lösningar.

Störningar, brandstation

Intill planområdet finns en brandstation. Länsstyrelsen anser att det av planhandlingarna behöver framgå om verksamheten vid brandstationen innebär några störningar för omgivande bostadsbebyggelse, exempelvis vid utryckning.

Plankarta

Länsstyrelsen vill uppmärksamma Trafikverkets önskan om att den statliga vägen, väg 564, planläggs som VÄG istället för GATA.

I plankartans östra del går egenskapsbestämmelser för kvartersmark in på område med prickad mark. Länsstyrelsen anser att plankartan behöver justeras så att endast relevanta egenskapsbestämmelser regleras på den prickade marken.

Bestämmelsen m_1 bör anges som en utformningsbestämmelse istället för en skyddsbestämmelse, eftersom bestämmelsen anger hur uteplatser ska utformas.

På plankartan anges två olika skalor. Skalstocken ser även ut att vara felaktig, vilket behöver justeras.

Kommentar:

Planområdet kortas ned till att bara omfatta kvarteret Mejeristen och markföreningensfrågan bedöms därmed utredd.

Planhandlingarna kompletteras med att brandskum inte har använts vid brandstationen som finns öster om planområdet.

Mellan cisterner och närmsta byggrätt regleras avståndet till minst 45 meter med hjälp av prickad mark.

Planhandlingarna kompletteras med bedömning om ljusstörningar.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om dagvattenhantering.

Planhandlingarna kompletteras med information kring brandstationens eventuella störningar för omgivande bebyggelse.

Fjugesta Letstig planläggs som VÅG istället för GATA.

Bestämmelser m₁ ändras till utformningsbestämmelse.

Skalorna ses över.

2. Lantmäteriet

Sammanfattning:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Plankartan

Egenskapsbestämmelserna för området intill den prickade gemensamhetsanläggningen bör förflyttas för att det ska vara tydligt för vilket område bestämmelserna gäller.

Kommentar:

Planområdet kortas ned och berör därmed inte längre aktuell plats för synpunkt.

3. Trafikverket

Sammanfattning:

Trafikverket önskar att den statliga vägen, väg 564, planläggs som VÄG istället för GATA i plankartan.

Kommentar:

Den statliga vägen ändras till att planläggas för VÄG.

4. E.ON

Sammanfattning:

E.ON har inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

5. Vattenfall

Sammanfattning:

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar:

Noterat.

6. Kultur- och bildningsnämnden

Sammanfattning:

Kultur- och bildningsnämnden ställer sig positiva till detaljplanen men vill att särskild hänsyn tas till trafiksäkerheten för de elever som tar sig på gång- och cykelvägar till och från Lekebergsskolan under såväl skoltid som till och från fritidsaktiviteter som förekommer vid gymnastik och idrottshallen. Östra långgatan som idag är återvändsgata enligt den nya planen föreslås öppnas upp för genomgående trafik mot Fjugesta Letstig vilket påverkar flödet av trafiken mot skolan. Kommunfullmäktige har också beslutat att samla grundskoleverksamheten till det närliggande området, vilket ökar antalet elever som kommer röra sig i området varför säkerheten är en viktig fråga för kultur- och bildningsnämnden.

Kommentar:

Trafiksäkerheten bearbetas senare i projekteringen av ny vägförbindelse.

7. Bra kulturmiljö

Sammanfattning:

Bra kulturmiljö framför att samrådsredogörelsen visserligen tog upp Bra kulturmiljös synpunkter på detaljplanen, men att det enda som Sydnärkes byggförvaltning verkligen tog fasta på var förslaget till utökat planförfarande med hänvisning till riktlinjerna på sidan 39 i Lekebergs kulturmiljöprogram.

Bra kulturmiljö framför att det efter kontakt med Sydnärkes byggförvaltning förklarades missad beaktning av synpunkter med byte av handläggare under planprocessen. Det meddelades att varsamhetsbestämmelser kommer infogas i plankartan och att text om kulturmiljön kommer finnas med i planbeskrivningen. Bra kulturmiljö framför att det så kallade allmänna varsamhetskravet i Plan- och bygglagens kapitel 8 § 17 gäller alla byggnader oavsett kulturhistoriskt värde samt att Bra kulturmiljö förstått att varsamhetsbestämmelser kan definieras för all bebyggelse i en detaljplan.

I de redan nämnda riktlinjerna påpekas även att de kulturmiljöer i Lekebergs kommun som ska betraktas som särskilt värdefulla enligt Plan- och bygglagens kapitel 8 § 13 framgår av separata digitala kartor. Flera av byggnaderna som berörs av denna detaljplan är med på de digitala kartorna. För att förtydliga detta anser Bra kulturmiljö att det är nödvändigt att på plankartan även markera berörda byggnader med ett litet q vilket kan ges betydelsen ”kulturhistoriskt värdefull byggnad enligt PBL 8:13”.

Utöver det kan det finnas behov att definiera skyddsbestämmelser för den befintliga, kulturhistoriskt särskilt värdefulla bebyggelsen samt att ange utformningskrav på eventuell kommande bebyggelse inom detaljplaneområdet för att inte de kulturhistoriska värdena ska riskeras i framtiden.

I övrigt hänvisar Bra kulturmiljö till de tidigare lämnade synpunkterna från samrådet för denna detaljplan.

Bra kulturmiljö påtalar att trots man sedan sin tid som byggnadsantikvarie vid Lekebergs kommun levererat alla bilder från inventeringen som låg till grund för nämnda kulturmiljöprogram samt det tillhörande digitala kartmaterialet till Sydnärke byggförvaltning, verkar det fortfarande saknas rutiner kring planärenden som rör kulturmiljöer i Lekebergs kommun och i viss mån kanske även tid för förvaltningens personal att kunna tillvarata den resurs som de kulturhistoriska värdena utgör i den bebyggda miljön. Om dessa möjligheter hade funnits, hade detaljplanen redan i samrådsskedet tagit

upp kulturvärdena. Bra kulturmiljö tvekar inte att bistå Sydnärkes byggförvaltning med framtida professionell hjälp om så önskas.

Kommentar:

Planområdets kortas ned till att nu bara beröra kvarteret Mejeristen. I och med detta finns de byggnader som tidigare bedömdes vara skyddsvärda inte längre med i planen.

Planhandlingarna kompletteras med text gällande kulturmiljö och bedömning om utpekade fastigheter.

Förslag till revidering av detaljplan för fastighet Fjugesta 46:2 m.fl. (Kv. Mejeristen) Lekebergs kommun, Örebro län.

Sydnärkes Byggförvaltning har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar:

Planområdet kortas ned till att bara omfatta kvarteret Mejeristen.

Planhandlingarna kompletteras med att brandskum inte har använts vid brandstationen som finns öster om planområdet.

Mellan cisterner och närmsta byggrätt regleras avståndet till minst 45 meter med hjälp av prickad mark.

Planhandlingarna kompletteras med bedömning om ljusstörningar.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om dagvattenhantering.

Planhandlingarna kompletteras med information kring brandstationens eventuella störningar för omgivande bebyggelse.

Fjugesta Letstig planläggs som VÅG istället för GATA.

Bestämmelser m_1 ändras till utformningsbestämmelse.

Skalorna ses över.

Planhandlingarna kompletteras med text gällande kulturmiljö och bedömning om utpekade fastigheter.

Granskningsutlåtandet har upprättats av Sydnärkes Byggförvaltning

Fanny Germer

Lars Johansson

Planarkitekt

Förvaltningschef