

Innehåll

1	Detaljplanens syfte	5
2	Beskrivning av detaljplanen.....	6
2.1	Läge.....	6
2.2	Hela detaljplanen	7
2.3	Genomförandetid	7
2.4	Allmän plats	8
2.5	Huvudmannaskap	8
2.6	Kvartersmark	8
2.7	Ärendeinformation.....	8
3	Motiv till detaljplanens regleringar.....	8
3.1	Motiv till regleringar.....	8
4	Planeringsförutsättningar	10
4.1	Kommunala	10
4.2	Regionala	12
4.3	Riksintressen	12
4.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	13
4.5	Miljö kvalitetsnormer.....	13
4.6	Miljö.....	14
4.7	Hälsa och säkerhet.....	15
4.8	Geotekniska förhållanden.....	18
4.9	Hydrologiska förhållanden	19
4.10	Kulturmiljö.....	19
4.11	Fysisk miljö.....	19
4.12	Sociala.....	20
4.13	Teknik.....	20
4.14	Trafik	20
5	Planeringsunderlag.....	21
5.1	Kommunala	21
5.2	Utredningar	22
6	Konsekvenser	22
6.1	Fastigheter	22
6.2	Natur	22
6.3	Miljö.....	22
6.4	Miljö kvalitetsnormer.....	25
6.5	Hälsa och säkerhet.....	26
6.6	Sociala.....	28
6.7	Riksintressen	28
6.8	Trafik	28
7	Genomförandefrågor.....	30
7.1	Markägo förhållanden.....	30
7.2	Mark- och utrymmesförvärv	30
7.3	Fastighetsrättsliga frågor	30
7.4	Tekniska frågor	30
7.5	Ekonomiska frågor	31
7.6	Organisatoriska frågor.....	31
8	Medverkande	32

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen tar ställning till vad mark- och vattenområden får användas till. Exempelvis kan en detaljplan reglera om en markbit får användas till bostäder, industri eller parkmark men också hur höga byggnader får vara och var gator får anläggas. En detaljplan omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter och kan upprättas både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Planarbetet pågår under en längre tid med ett antal processteg där många olika frågor studeras och utreds. Avvägningar görs också mellan allmänna och enskilda intressen. Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process där medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. får möjlighet att få insyn i arbetet och lämna synpunkter innan detaljplanen är klar. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet. Läs mer om detaljplaneprocessen nedan.

Om detta dokument

Detta dokument är en beskrivning av detaljplanen. Det innehåller en detaljerad beskrivning av planbestämmelserna och de ställningstaganden som har gjorts. Dokumentet behandlar även förutsättningarna och tidigare ställningstaganden på platsen samt vilka konsekvenser som planen kan tänkas medföra. Slutligen finns även en beskrivning av hur ett genomförande av detaljplanen ska hanteras.

Planprocessen

Planprocessen regleras genom Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och den syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig på den specifika platsen.

Planprocessen består av ett flertal steg och av dessa är två extra viktiga, *samråd* och *granskning*. Under samråd och granskning ställs förslaget till detaljplanen ut bland annat på kommunens webbplats för att kunna samla in yttranden från sakägare, allmänhet, företag och myndigheter.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket planförfarande som används.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Till höger ses en illustration över planprocessens steg.

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för



allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Aktuellt planförslag bedöms inte vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Frövi tätort utifrån att området inte är tänkt att fortsatt vara ett område för verksamheter med omgivningspåverkan.

Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta
- Miljöundersökning inkl. beslut
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar, undersökningar och underlag som är bilagor till planen:

- Riskutredning
- Dagvattenutredning

1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en panncentral för reservvärme.

2 Beskrivning av detaljplanen

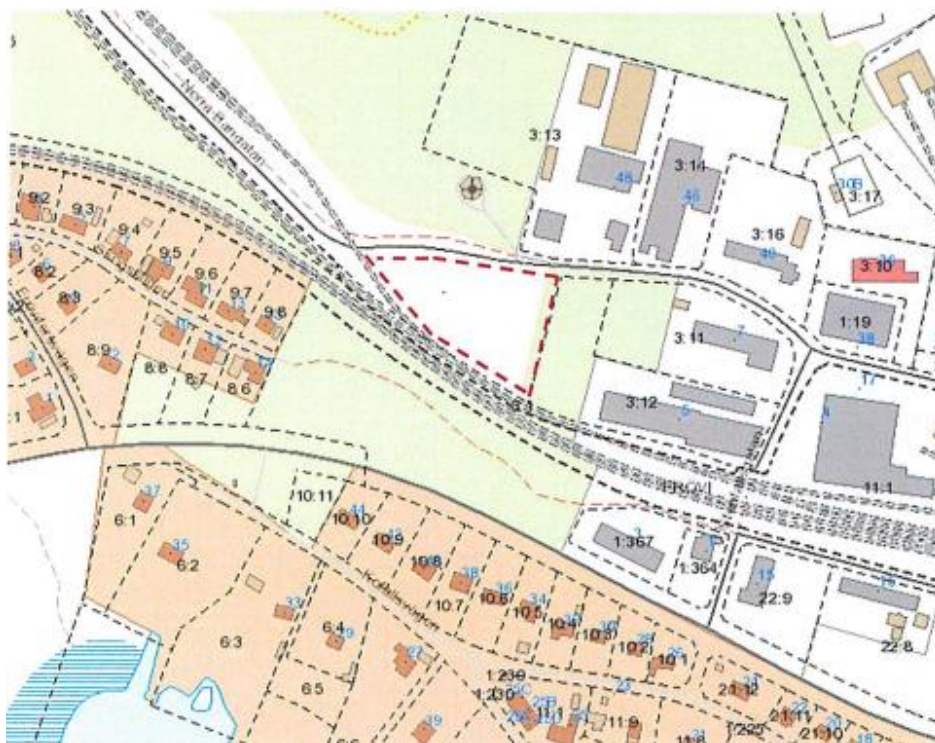
I planbeskrivningen redovisas detaljplanens huvuddrag samt beskrivning av planens olika användningsområden fördelat på allmän platsmark och kvartersmark.

2.1 Läge

Planområdet är beläget i västra delarna av Frövi tätort. Området avgränsas av Norra Bangatan i norr och industrispår mot Billerud och verksamhetsområden samt Bergslagsbanan i söder. Planområdets area är ca 5800 m².



Översigtskarta över Frövi med planområdet markerat i rött



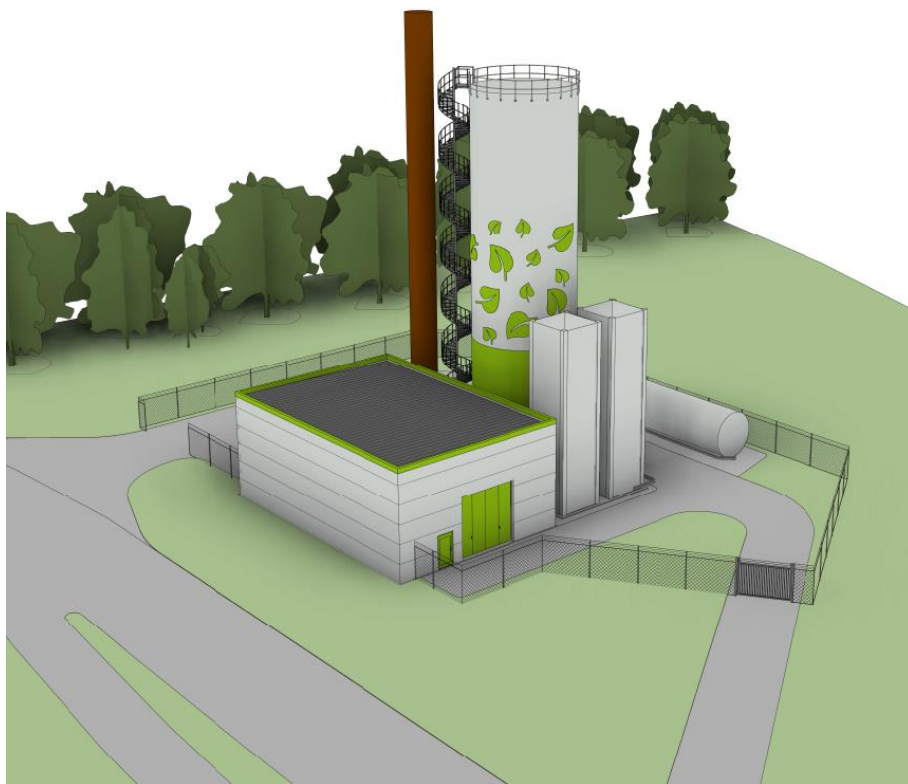
Planområdet inom röd markering

2.2 Hela detaljplanen

Planområdet är beläget i ytterkanten av centrala Frövi i västra delarna av ett mindre industriområde längs Norra Bangatan och fastighetsägare är Lindesbergs kommun. Bebyggelsen inom industriområdet är relativt låg med en blandning av framför allt plåt- och tegelbyggnader. Norr om planområdet finns Frövi tätorts vattentorn. Norr och söder om planområdet finns också grönområden och i väster, på andra sidan järnvägen, finns ett mindre bostadsområde. Planområdet ligger som en kil mellan industrispåret mot nya verksamhetsområdet och Norra Bangatan.

Detaljplanen möjliggör för en panncentral för reserv- och spetsvärme med en total effekt på 9 MW fördelat på en pelletspanna och en panna som eldas med RME-olja. De byggnadsdelar som visuellt kommer bli störst är en ackumulatortank på omkring 26 meter och en högre skorsten för pannorna på omkring 30 meter. Själva byggrätten, hur stort område som får bebyggas, är relativt liten inom planområdet och är framför allt kopplat till riskavstånd och anpassad till den tänkta anläggningen.

Detaljplanen bedöms avvika från den fördjupade översiktsplanen för Frövi tätort. I den fördjupade översiktsplanen ligger planområdet inom vad som pekas ut som det tätortsnära verksamhetsområdet. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska området på sikt endast innehålla verksamheter utan omgivningspåverkan.



Möjlig exploatering inom planområdet.

2.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

2.4 Allmän plats

Nedan beskrivs användningarna för allmän plats.

GATA

Befintligt dike fastställs inom planområdet med användningen Gata och skapar utrymme för hantering av dagvatten.

2.5 Huvudmannaskap

Lindesbergs kommun är huvudman för allmän plats.

2.6 Kvartersmark

Nedan beskrivs användningarna för kvartersmark.

E₁ – Fjärrvärmeverk

Kvartersmark för fjärrvärmeverk tillskapas inom planområdets hela yta för att möjliggöra syftet med detaljplanen.

E₂ – Transformatorstation

Inom planområdet möjliggörs för en mindre byggrätt för en nätstation för att säkerställa elförsörjningen av panncentralen.

2.7 Ärendesinformation

-
- Namn: Detaljplan för del av Mariedal 1:1 (Panncentral)
- Diarienummer: PLAN-2024-6
- Kommun: Lindesbergs kommun
- Planstart: 2024-03-28
- Samrådstid: 2024-09-23 - 2024-10-14
- Granskningstid: 2024-12-19 - 2025-01-26
- Laga Kraft: 2025-05-15
- Lagstiftning: Plan- och bygglagen (2010:900), Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

Nedan beskrivs motiven till de regleringar som införts i detaljplanen.

Användning av allmän plats

GATA

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion (4 kap 4 § Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan).

För att möjliggöra för hantering av dagvatten samt reglering av utfartsförbud för att säkerställa en möjlig framtida dragning av gång- och cykelväg längs Norra Bangatan så används användningen Gata.

Användning av kvartersmark

E₁ - Fjärrvärmeverk

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen (5 kap 5 § Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan).

För att möjliggöra detaljplanens syfte om att anlägga en panncentral för en fjärrvärmeanläggning används användningen E₁. Närheten till huvuddistributionskulvert medför en viktig lokaliseringsfaktor och minskade kostnader för anslutningar.

E₂ - Transformatorstation

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen (5 kap 5 § Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan).

För att säkerställa strömförsörjningen till panncentralen möjliggörs för en nätstation inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dike₁ – Fördröjning av dagvatten med en volym av 22m³.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Största byggnadsarea för fjärrvärmeverk är 500m²

Byggnadsarean är anpassad till den tänkta exploateringen och säkerställer att en inte allt för stor etablering kan ske utifrån närhet till exempelvis bostäder.

e₂ – Största byggnadsarea för transformatorstation är 50m²

För att säkerställa att en lämplig storlek på ny nätstation begränsas byggrätten till 50m².

u₁ – Markreservat för allmännyttiga ändamål

För att säkerställa tillgång till allmännyttiga ändamål används bestämmelsen u₁

h₁ – Högsta totalhöjd för fjärrvärmeverk är 32 meter

Höjden regleras med totalhöjd för att säkerställa att exempelvis skorsten inte kan byggas allt för hög. Den mesta av bebyggelsen inom planområdet kommer bli betydligt lägre.

h_2 – Högsta nockhöjd för transformatorstation är 3 meter

För att säkerställa en anpassad höjd för tillkommande nätstation sätts nockhöjden till 3 meter.

$ö_1$ – Marken får inte förses med byggnad

För att säkerställa skyddsavstånd från väg och järnväg samt mot intilliggande fastigheter används bestämmelsen $ö_1$ där byggnader inte får uppföras.

b_1 – Minst 65% av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig

För att säkerställa att dagvatten även fortsättningsvis ska kunna infiltreras används bestämmelsen b_1 .

b_2 - Dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor ska först avledas till fördröjningsyta innan avrinning är tillåten till allmänna ledningsnätet eller recipient.

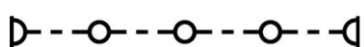
För att säkerställa erforderlig fördröjning och rening av dagvattnet ska ske används bestämmelsen b_2 .

n_1 – Marken får inte användas för lastning och lossning (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

För att säkerställa ett tillräckligt skyddsavstånd till intilliggande verksamheter införs bestämmelsen n_1 på plankartan.

n_2 - Marken ska utformas så att den möjliggör fördröjningsåtgärder för dagvatten om minst 44 kubikmeter (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

För att säkerställa erforderlig fördröjning och rening av dagvattnet ska ske används bestämmelsen n_2 .

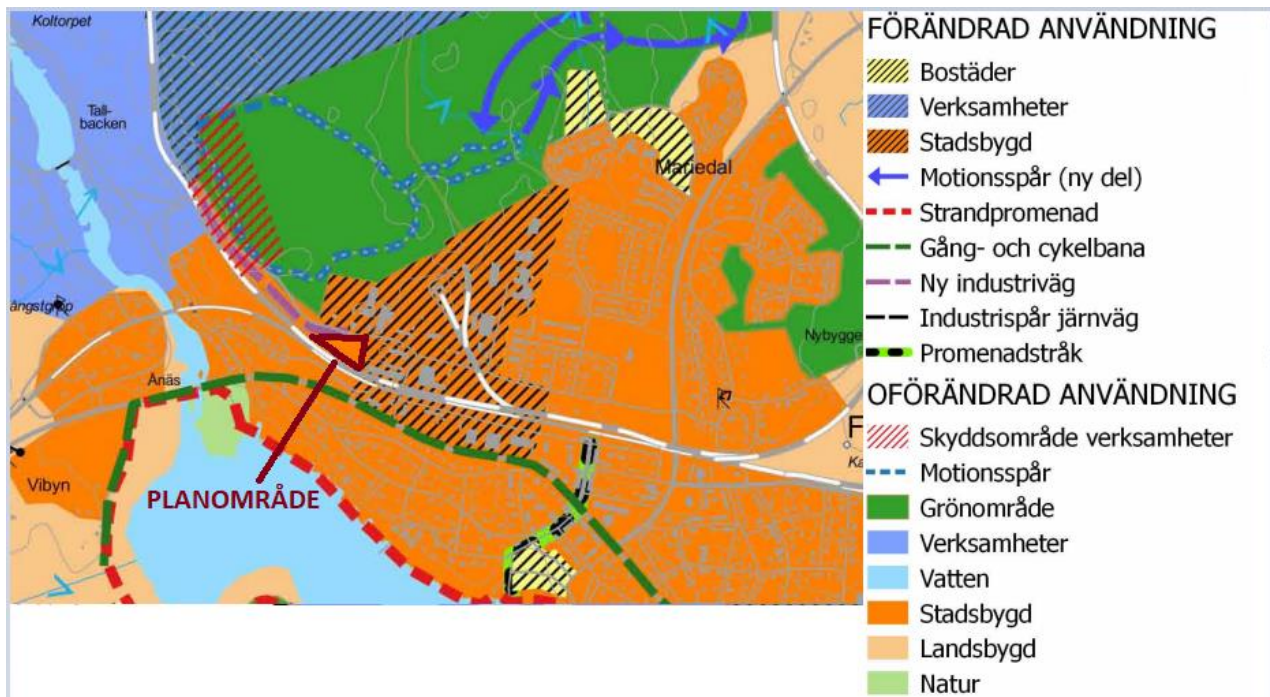


Utfartsförbud säkerställer möjligheten att i framtiden skapa en fortsättning av gång- och cykelväg längs med Norra Bangatan in mot Frövi tätort.

4 Planeringsförutsättningar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

4.1 Kommunala



Översiktsplan

I översiktsplanen för Lindesbergs kommun som fick laga kraft 15 maj 2019 är området undantaget och hänvisning görs till den fördjupade översiktsplanen för Frövi tätort.

4.2 Regionala

Nedan beskrivs regionala förutsättningar som har sitt ursprung i regionala planeringsunderlag.

I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) 2022–2030 beskrivs tre viktiga strategiska inriktningar för klimat, miljö och energi som alla är relevanta för denna detaljplans syfte:

- Uppnå hållbar energiförsörjning genom att öka energieffektiviteten och andelen förnybar energi.
- Skapa förutsättningar för en strukturell omställning till en cirkulär ekonomi och bioekonomi där vi producerar och konsumerar på nya hållbara sätt.
- Stärk länets hållbara försörjning av livsnödvändiga produkter och tjänster.

4.3 Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

Trafik kommunikation

Planområdet angränsar i söder till industrispår som leder från Frövi bangård och vidare till Billerud Korsnäs och verksamhetsområdet norr om Frövi. Intill industrispåret finns

Trafikverkets anläggning för järnvägstrafik för Godsstråket genom Bergslagen mellan Storvik och Mjölby samt bangården i Frövi som är en del i riksintresset för trafikkommunikation.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken redovisas under denna rubrik.

Bedömning är att inga områden som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken påverkas.

4.5 Miljökvalitetsnormer

Planeringsförutsättningar som rör miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken redovisas under denna rubrik.

Luft

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund.

Kommunernas skyldighet regleras bl.a. enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbebyggt område definieras under 4 §

1. en befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller
2. en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. En norm anger en lägsta tillåten nivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har planområdet huvudavrinningsområde Norrström och delavrinningsområde Utloppet av Väringen. Drygt 300 meter söder om planområdet finns sjön Väringen. Väringens ekologiska status bedöms som otillfredsställande och det är växtplankton och makrofyter som varit avgörande för den bedömningen. Bottenfaunan bedöms som måttlig utifrån syrgasförhållanden på botten. Fisk bedöms som måttlig status. Statusen för näringsämnen har bedömts som god och försurning som hög. Sjön utgör recipient för kartong- och pappersbruket i Frövi samt för Frövis kommunala avloppsreningsverk. Verksamheterna släpper ut både syrgastärande organiska ämnen, som direkt bidrar till att försämma syrgasförhållandena, och fosfor, som indirekt bidrar. Vidare så förekommer förhöjd temperatur i utsläppsvattnet från kartong- och pappersbruket. I sjöns omgivning finns även ca 600 enskilda avlopp, vilka troligen kan bidra med fosforutsläpp. I sjön finns sedan 1933 den invasiva vattenväxten sjögull.

Klassificeringen av Värings kemiska status är uppnår ej god på grund av överstiget gränsvärde för kvicksilver och bromerad difenyleter.

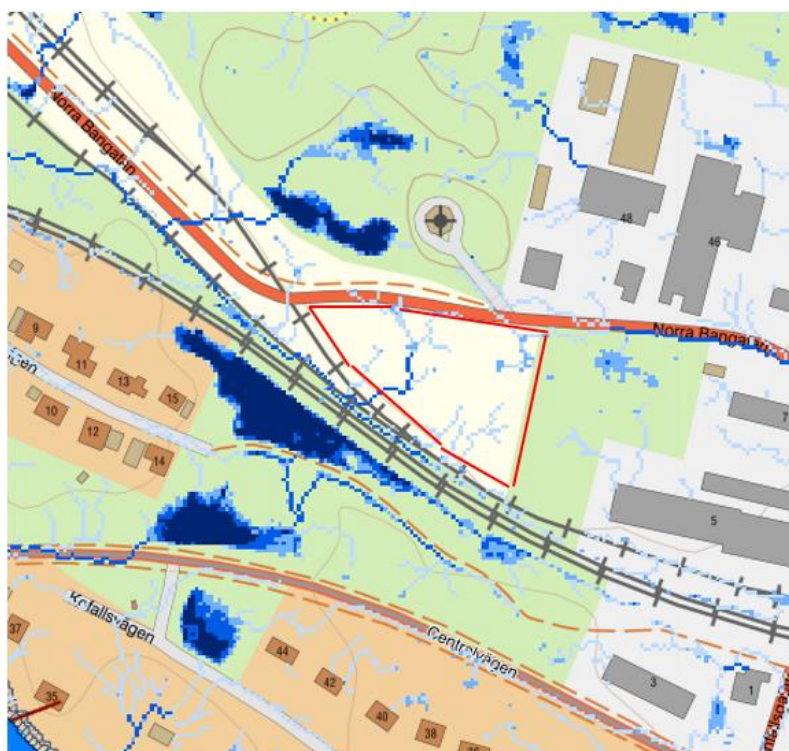
Buller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller regleras i förordning 2004:675. Kommuner med mer än 100 000 invånare och buller från större vägar, järnvägar och flygplatser ska genomföra en bullerkartläggning och ta fram åtgärdsprogram. Även mindre kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

4.6 Miljö

Under denna rubrik beskrivs planeringsförutsättningar kopplade till miljö.

Dagvatten



Översiktlig lågpunktkartering över planområdet markerat med rött sträck.

Enligt en översiktlig lågpunktkartering så är det mindre flöden inom planområdet. Inga större lågpunkter där vatten samlas förekommer heller.

Inom planområdet är det enligt SGU:s kartvisare medelhög genomsläpplighet men med ett relativt litet jorddjup, omkring 0–1 meter. Inom planområdet avrinner dagvatten mot både väster och öster. Dagvattnet ansamlas i svackor och diken inom planområdet innan det avrinner mot järnvägen till sydväst och Norra Bangatan till öst.

Naturmiljö

Planområdet har tidigare varit en del av ett skogsområde norr om järnvägen. Vid exploatering av industriområdet och ny infrastruktur har ytan för planområdet blivit en inklämd kil mellan industrispåren och Norra Bangatan som korsar varandra i väster. Idag består området av en

grus- och stenyta till stora delar täckt av sly. Vid anläggandet av nytt industrispår och väg intill planområdet omkring 2019 togs all växtlighet bort inom planområdet.

Planområdet är plant i norr och sluttar sedan ner mot järnvägsspåren i söder och väster. Öster om planområdet finns uppvuxna barrträd i en skogslänta som idag fungerar som en barriär mot delar av industriområdet. Planområdet syns inte på långt håll från i princip något håll på grund av växtlighet och nivåskillnader.



Planområdet sett söderifrån med järnvägen i förgrunden och Frövis vattentorn i bakgrunden.

4.7 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I en bullerutredning från 2015 som genomfördes i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för Frövi tätort så uppmättes bullernivåer från järnvägen som passerar söder om planområdet. Planområdet berörs av ekvivalenta ljudnivåer från 55-över 70 dBA. De maximala ljudnivåerna som uppmättes var från 70 dBA-över 85 dBA.

Risk för olyckor

En riskutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet där de identifierade befintliga risker är närhet till järnväg och industrispår söder om planområdet och en Sevesoanläggning nordost om planområdet.

Den nationella järnvägen som passerar söder om planområdet ingår i Godsstråket genom Bergslagen och trafikeras av både person- och godstrafik. Maximala hastigheter förbi planområdet är omkring 80 km/h för både person- och godståg. Industrispåren trafikeras uteslutande av godståg i låga hastigheter och i begränsad omfattning. Transporter av farligt gods kan inte uteslutas på någon av spåren. Därmed finns risk för olyckor kopplat till urspårning och farligt gods i anslutning till planområdet.

Norr om planområdet finns en Sevesoanläggning där man distribuerar, lagrar och tappar upp kemikalier samt viss produktion. Verksamheten omfattas av Sevesolagstiftningen, den högre kravnivån, till följd av sin omfattande hantering av kemikalier. Det innebär bland annat att krav ställs på utredning av verksamhetens risker och handlingsprogram för hur allvarliga kemikalieolyckor ska förebyggas. Avstånd mellan fastigheten med Sevesoanläggningen och planområdet är omkring 14 meter.

Risken för olyckor inom Sevesoanläggningen är spill eller läckage, lossning i fel tank, eller brand. Detta kan leda till att läckage kan ske till mark och vatten eller att giftig gas eller brandrök sprids. Transporter med farligt gods passerar planområdet på Norra Bangatan vid transporter till Sevesoanläggningen. Norra Bangatan är dock inte en utpekad transportväg för farligt gods. Sevesoanläggningens verksamhet bedömer att händelse som leder fram till explosion inte är ett rimligt scenario.

Risk för översvämning

Det finns ingen risk för översvämning inom området. Planområdet ligger som lägst 10 meter över nivån för beräknat högsta flöde. Vid kraftigare skyfall avleds vattnet ytligt väster ut i svackdiken och öster ut längs med Norra Bangatan. Någon mindre lågpunkt finns inom området.



Rinnvägar och vattenvolymer vid ett 100-årsregn (Scalgo, 2024) (Norconsult)

Risk för erosion

Inom planområdet finns inga utpekade risker för erosion.

Risk för skred

Inom planområdet finns inga utpekade risker för skred.

Risk för ras

Inom planområdet finns inga utpekade risker för ras.

Förorenad mark

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom planområdet som kunnat medföra föroreningar av marken. Området har historiskt sett utgjorts av skogsmark. Enligt EBH-stödet finns det heller inga potentiellt förorenade områden inom planområdet. Däremot finns, enligt EBH-stödet, tre potentiellt förorenade områden i närheten av planområdet.

På fastigheten Mariedal 3:13, direkt nordost om planområdet, finns ett potentiellt förorenat område som inte är riskklassat. På fastigheten finns ett verksamt företag, Brenntag Nordic AB, som arbetar med distribution av råvaror och kemikalier samt blandning av kemikalieprodukter. De har även mellanlagring av kemikalier.

På fastigheterna Mariedal 3:12 och 3:14, direkt öster om planområdet, finns ett potentiellt förorenat område som inte är riskklassat. På fastigheterna finns en verkstadsindustri som är i drift, MaxiDoor AB. Företaget tillverkar bl.a. stora portar som pulverlackeras.

På fastigheten Mariedal 3:11, öster om planområdet finns ett potentiellt förorenat område som inte är riskklassat. På fastigheten finns en mekanisk verkstad som är i drift, AB J.E. Bergströms Mekaniska Verkstad. Företaget har troligtvis varit verksamt sedan 1940-talet. Verkstadsindustrin använder idag inte halogenerade lösningsmedel däremot är det, enligt EBH-stödet, osäkert om man gjorde det förr.

Enligt Naturvårdsverket är det långt ifrån alltid som en identifierad fastighet är förorenad i någon större omfattning. Att en fastighet är identifierad medför, enligt Naturvårdsverket, inte att man vet att fastigheten är förorenad. Marken där de potentiellt förorenade områdena finns utanför planområdet sluttar i stor utsträckning bort från det nu aktuella planområdet, ner mot sjön Väringen.

Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken (2007:660) har den som äger eller brukar en fastighet skyldighet att genast kontakta tillsynsmyndigheten om en förorening upptäcks som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, oavsett tidigare kännedom om föroreningar i området.

Närliggande befintliga verksamheter

I anslutning till planområdet finns ett antal befintliga verksamheter. Norr om planområdet finns Frövi tätorts vattentorn. Öster om vattentornet finns en Seveso-verksamhet i form av Brenntag Nordic AB där man distribuerar råvaror och kemikalier samt blandning av kemikalieprodukter. De har även mellanlagring av kemikalier.

Öster om Brenntags verksamhet finns företaget Maxidoor AB som tillverkar olika typer av säkerhetsdörrar. Maxidoor AB äger även fastigheten direkt öster om planområdet. Öster om

planområdet finns även AB J.E. Bergström Mekaniska Verkstad som tillverkar bland annat delningsbord, stålhållare, svarvstopp och chipsuppsamlare för förpackningsarbeten.

Söder om planområdet finns industrispåret från Frövi bangård upp mot Korsnäs och det nya verksamhetsområdet samt Trafikverkets järnvägsanläggning tillhörande godsstråket genom Bergslagen. Väster om planområdet finns inga verksamheter i närheten.

Vibrationer

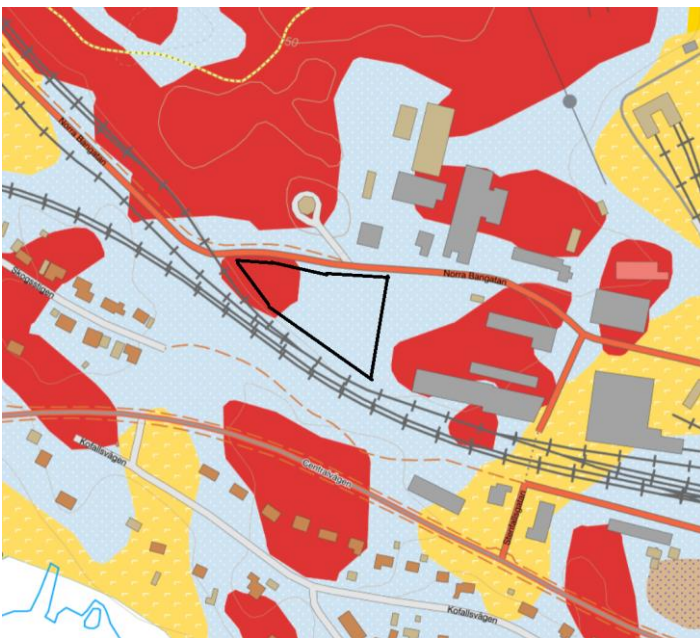
Planområdet bedöms utsättas för vissa vibrationer från järnvägen. Längre öster ut har vibrationsberäkningar gjorts inför byggnation av flerbostadshus där de högsta registrerade vibrationshastigheten i två mätpunkter var 0,06/0,08/0,08 mm/s RMS respektive 0,04/0,04/0,05 mm/s RMS ca 55–65 meter från järnvägen. Det ger en indikation på vibrationerna från järnvägen i centrala delarna av Frövi.

Elektromagnetiska fält

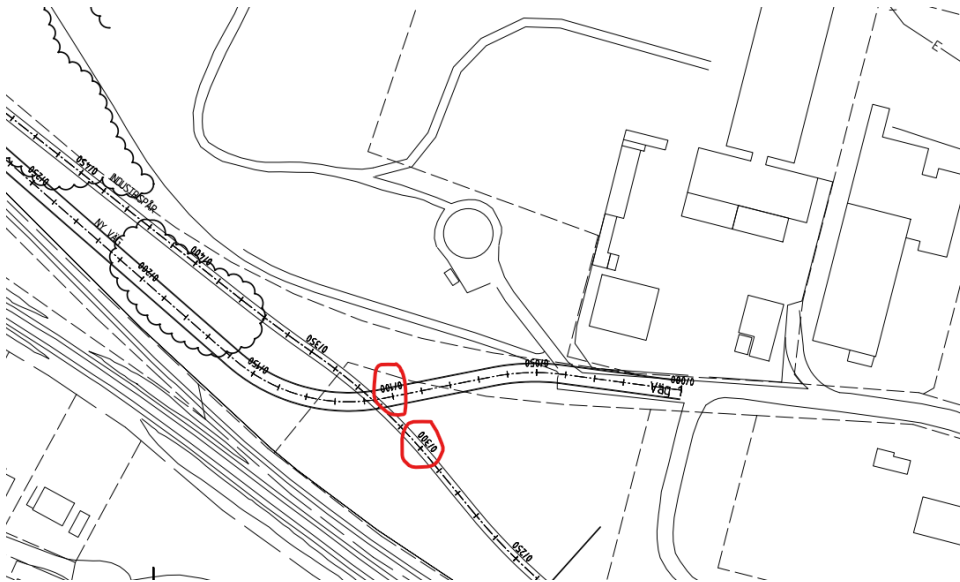
Söder om planområdet finns järnvägsspåret Godsstråket genom Bergslagen mellan Storvik och Mjölby samt bangården i Frövi. Järnvägsspåret är elektrifierat och kontaktledningen avger ett svagt magnetfält när inte något tåg passerar. När ett tåg passerar ökar magnetfältets styrka men avtar med avståndet till banan. 20 meter från kontaktledningen är det elektromagnetiska fältet under 1 μ T när ett tåg passerar.

4.8 Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som till största del bestående av sandig morän. I västra delarna finns en mindre yta bestående av urberg. Planområdet ungefärligt markerat med svart.



En geoteknisk undersökning genomfördes 2015 i samband med framtagande av befintlig detaljplan. De västra delarna av nuvarande planområdet berörs av undersökningen. Undersökningen visade på att de naturligt lagrade sedimenten överlagras av ca 1 dm mull. Jorden utgörs därefter av ca 2 dm silt på ca 0,5 m grusig siltmorän. Sonderingar har avslutats på ca 0,8 m djup under markytan mot förmodat berg eller block.



Provpunkter inom planområdet från tidigare geoteknisk utredning markerade med rött.

4.9 Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån bedömdes ligga 1,2–2,6 under markytan i samband med geoteknisk undersökning vid framtagande av befintlig detaljplan.

4.10 Kulturmiljö

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad, bebyggelsemiljö, kyrkomiljö, park, trädgård eller liknande kan skyddas som ett byggnadsminne. Byggnader kan även skyddas enligt plan- och bygglagen, vilket är en uppgift för kommunerna.

Länsstyrelsen utreder och beslutar om ett objekt ska bli byggnadsminne, gör tillsyn av byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser samt ger tillstånd att ändra byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser.

Värdefulla byggnader, bebyggelsemiljöer och kulturmiljöer

Inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader, bebyggelsemiljöer eller kulturmiljöer bedöms finnas inom eller kring planområdet.

4.11 Fysisk miljö

Planområdet är relativt plant och söder därom sluttar marken söderut ner mot industrispåren till Korsnäs och nya verksamhetsområdet. Höjden inom planområdet är omkring 47 meter över havet. Ytan är täckt av grus och sten och sly växer över stora delar. Planområdet är idag till stora delar obebyggt men längs med Norra Bangatan finns en sandficka med tillhörande tak som tillhandahålls av Lindesbergs kommun. Kringliggande bebyggelse är generellt plåt- eller tegelbyggnader för verksamheter i en till två våningar. Norr om planområdet finns Frövis vattentorn som förser Frövis tätort med dricksvatten. Vattentornet byggdes 1981 och är 32 meter högt. Det har en relativt sparsmakad utformning och byggt i betong.



Vattentornet norr om planområdet sett från söder.

4.12 Sociala

Området är ett utpräglat industriområde. Norr om planområdet finns ett grönområde och ett elljusspår. Längs med Norra Bangatan finns en gång- och cykelväg som leder norr ut men som inte fortsätter öster ut in mot centrala delarna av Frövi tätort utan gång- och cykling sker då i blandtrafik.

4.13 Teknik

Teknisk infrastruktur

Vattenförsörjning och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunens VA-verksamhetsområde men det angränsar till detsamma. VA-ledningar finns i anslutning till planområdet.

Värme, el, tele och data

Möjlighet till värme-, el- och dataanslutningar finns i anslutning till planområdet.

4.14 Trafik

Norr om planområdet finns Norra Bangatan som har en årsdygnstrafik (ÅDT) på 466 fordon varav 10% är lastbilar. Längs med Norra Bangatan norr ut finns en separerad gång- och cykelväg som börjar i höjd med vattentornet. Infart till vattentornet finns på motsatt sida av Norra Bangatan. Plankorsningen över järnvägen vid Stenfallsgatan är avstängd för motortrafik och kommer stängas permanent. Det är också genomfartsförbud för tung trafik omkring 500 meter öster ut på Norra Bangatan. Många verksamheter inom industriområdet har lastbilstransporter som behöver vända inne i industriområdet och åka tillbaka västerut för att inte passera genom Frövi tätort.

Söder om planområdet finns ett par industrispår med låga hastigheter för tågen och ett fåtal tågrörelser. Spåren är inte elektrifierade. Söder om dessa finns det elektrifierade Godsstråket genom Bergslagen mellan Storvik och Mjölby där framför allt regional- och godståg passerar. Lite längre öster ut längs järnvägen återfinns bangården i Frövi.

5 Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

5.1 Kommunala

Detaljplan

Planområdet är idag planlagt av detaljplanen för del av Mariedal 1:1 m.fl. (Gata och stickspår) som vann laga kraft 2017-01-13. I befintliga detaljplanen utgörs planområdet av användningarna Gata respektive Järnvägstrafik. Närmaste omgivning är inte detaljplanelagt.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad på Byggprojekt- och geodataenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen och är kontrollerad 2024-08-12. På plankartan finns det information om grundkartan och hur den ska tolkas. Det står även vem på kommunen som ansvarar för grundkartan och enligt vilket höjd- och koordinatsystem den är framtagen. Koordinatsystem som tillämpas är SWEREF 99 15 00 och höjdsystemen är RH 2000 (Lindesberg).

Översiktsplan

Området berörs av den fördjupade översiktsplanen för Frövi tätort som vann laga kraft 24 maj 2018. Planområdet utgörs av stadsbygd.

Undersökning enligt 6 kap, 6§ miljöbalken (1998:808)

En miljöundersökning har upprättats i syfte att besvara om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Miljöundersökningen är utformad som en checklista med en behovsbedömning och finns att läsa i sin helhet som en bilaga.

Resultatet av miljöundersökningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan är fattat 2024-11-13.

5.2 Utredningar

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Sweco i samband med framtagande av befintlig detaljplan under 2015.

En riskanalys har tagits fram av Brandskyddslaget AB under 2024.

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult under 2024.

6 Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa konsekvenser, både positiva och negativa, som det nya planförslaget för med sig.

6.1 Fastigheter

Fastigheter och rättigheter

Inga konsekvenser för fastigheten kommer ske i samband med detaljplanearbetet. Reglering eller avstyckning av fastighet förväntas ske vid senare tillfälle.

En ledningsrätt finns i nordöstra delen av planområdet och den skyddas genom ett u-område.

6.2 Natur

Planområdet bedöms inte innehålla några höga naturvärden. Planområdet kommer inte domineras av uppvuxen sly men konsekvenserna kopplat till naturvärden bedöms som obefintliga.

Landskapsbild

Landskapsbilden förändras delvis genom att ett fåtal nya högre byggnader tillkommer. Platsen domineras idag av vattentornet vilket kommer få en mindre framträdande roll. På avstånd kommer dock fjärrvärmeanläggningen uppfattas som mindre framträdande då vattentornet är högre placerat i terrängen. Konsekvenserna för landskapsbilden blir negativ men bedöms inte som stor. Närområdet bedöms inte vara känsligt ur landskapsbildssynpunkt då det domineras av industriverksamhet och uppväxta grönområden. Insynen till området är också begränsad.

6.3 Miljö

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen i ett tidigt skede enligt 5 kap 11 a§ i plan- och bygglagen och 6 kap miljöbalken ta ställning till om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild inledande undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga till detaljplanen. Om detaljplanen i den inledande undersökningen konstateras medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Undersökning

Vid bedömning av den inledande undersökningen har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter.

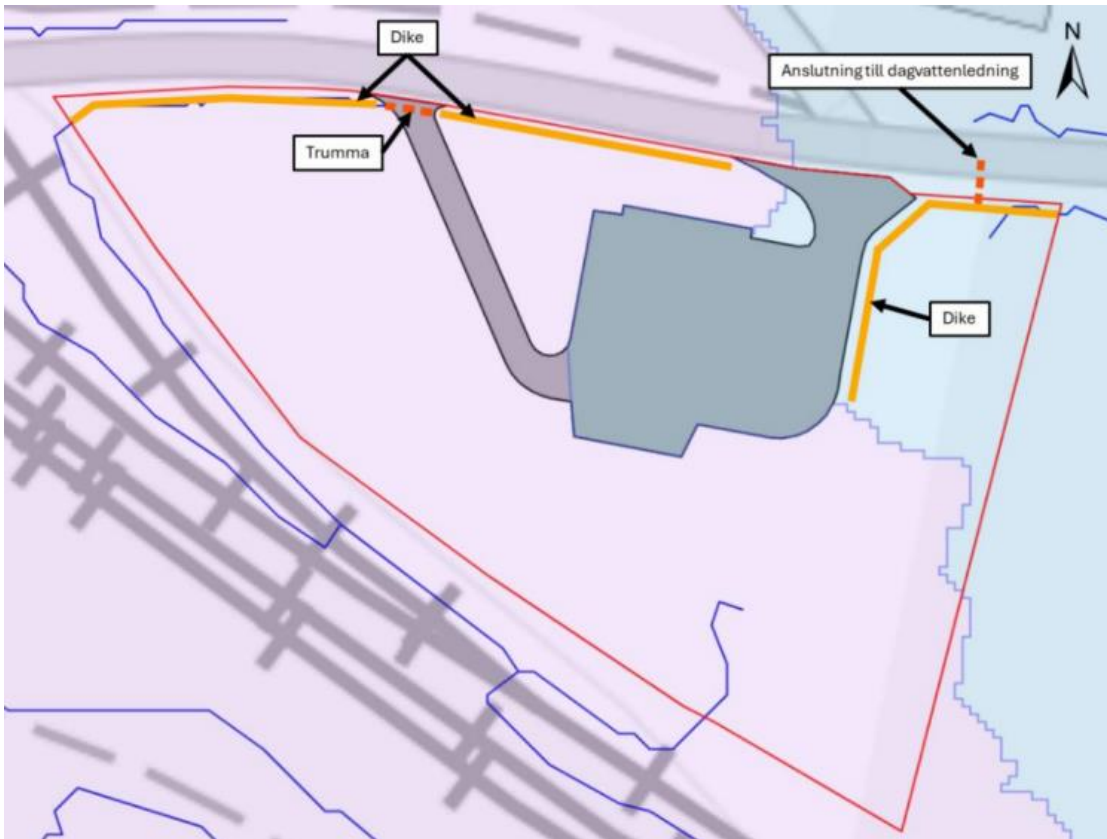
Den inledande undersökningen innehåller en checklista som bland annat utgår från miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökning med tillhörande checklista är framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

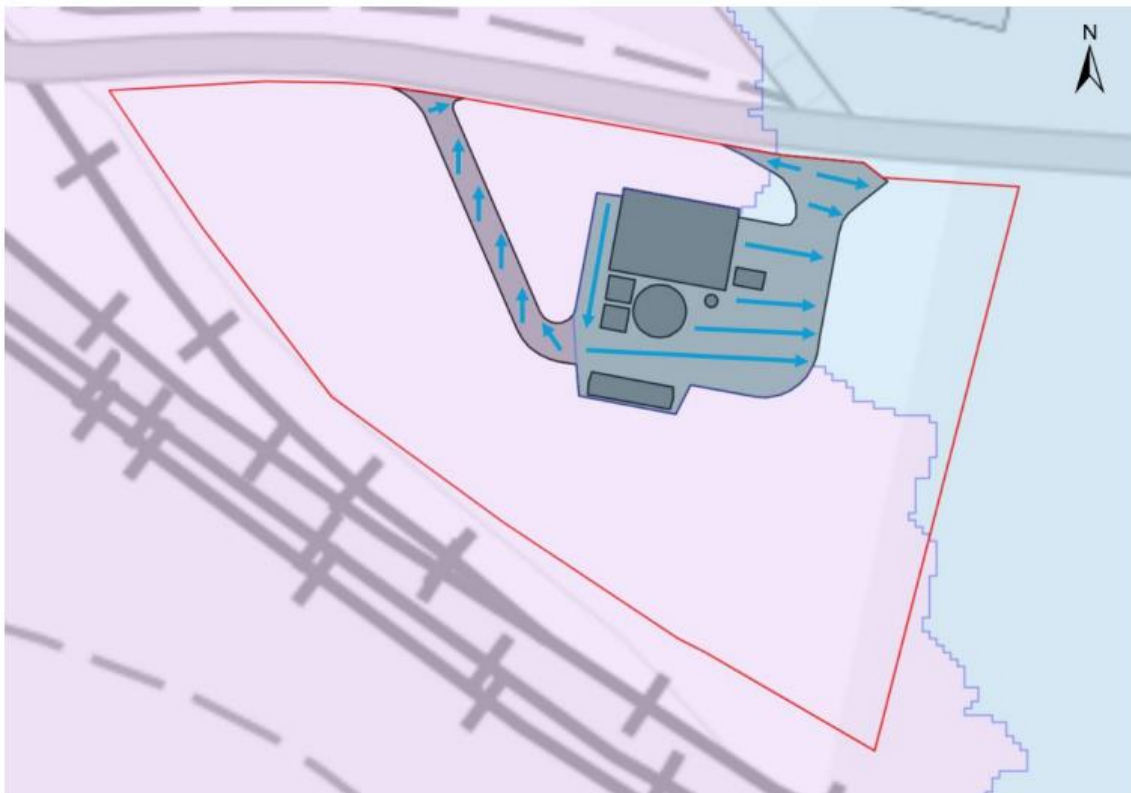
Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget inte har en negativ påverkan på någon av de aspekter som beaktas och därför inte har en betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

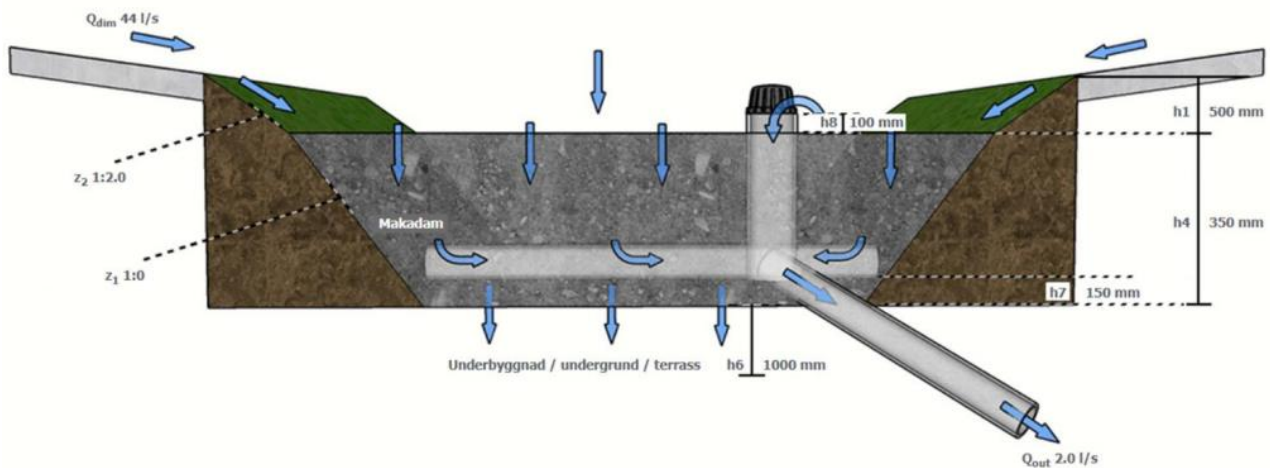
Stora delar av planområdet kommer fortsatt vara genomsläppliga vilket regleras i plankartan. Dagvatten kommer även fortsättningsvis delvis ske genom markinfiltration och inom stora delar av planområdet kommer även naturlig avrinning ske likt nuvarande situation. I bilden nedan visas de naturliga avrinningsområdena vilka är tänkta att i så stor utsträckning bevaras. Rosa området avrinner väster ut och det blå öster ut mot Norra Bangatan. I västra delen av planområdet kommer dagvatten fördröjas och renas i befintligt svackdike. I östra delen föreslås en fördröjningsyta, dit dagvatten leds från hårdgjorda ytor, genom ett svackdike eller damm om minst 44 m³ för att säkerställa rening och fördröjning av dagvattnet innan det når ledningsnätet.



Skiss av förslaget dagvattensystem samt lokalisering markerat med orange samt mörkorange streckat. Avrinningsområden markerat med blått och rosa. (Norconsult)



Föreslagna rinnvägar för dagvatten vid exploatering.



A_{sf} 120 m ²	Anläggningens yta	h_1	Tjocklek, reglervolym
V_{eff} 45 m ³	Tillgänglig total utjämningsvolym	h_4	Tjocklek, makadam
$V_{d,max}$ 44 m ³	Dimensionerande erforderlig utjämningsvolym	h_6	Tjocklek, underbyggnad/undergrund/terrass
Q_{dim} 18 l/s	Dimensionerande flöde	h_7	Avstånd vattengång dräneringsrör till undergrunden
Q_{out} 2,0 l/s	Maximalt utflöde	h_8	Avstånd inlopp bräddbrunn till den övre bäddens yta
W_b 1000 mm	Plan bottenbredd	z_2	Släntlutning övre, 1:z ₂
W_{tot} 3000 mm	Anläggningens totala bredd	z_1	Släntlutning undre, 1:z ₁
L 40 m	Anläggningens längd		

Principskiss för ett makadamdike i det östra avrinningsområdet med beräkningar och visualiseringar gjorda i StormTac. (Norconsult)

6.4 Miljökvalitetsnormer

Luft

Nivåerna är enligt de senaste mätningarna med marginal under riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft. En etablering av en spets- och reservvärmeanläggning för fjärrvärme bedöms inte medföra utsläpp som försämrar möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för luft. Då syftet med den nya etableringen för en spets- och reservvärmeanläggning för fjärrvärme är att ersätta en befintlig anläggning, omkring 1,5 km nordväst om planområdet, där en omställning till förnybart inte skett så kommer utsläppen av CO₂ minska totalt sett i tätorten. Den nya anläggningen är en spets/reservanläggning och kommer ha en begränsad drifttid över året. Pannorna kommer eldas med pellets och RME olja. Bedömningen är att detaljplanen inte medför någon risk för möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för luft.

Vatten

Den förslagna hanteringen av dagvatten resulterar i en betydelsefull förbättring i jämförelse med befintliga förhållanden för majoriteten av de undersökta föroreningarna. Nickel är det enda ämne som föroreningskoncentrationerna förväntas kunna öka och där är föroreningsmängden procentuellt liten, omkring 0,05–0,3 µg/l. De totala föroreningsmängderna inom planområdet bedöms minska eller vara liknande jämfört med befintligt vid föreslagen dagvattenhantering. Planområdet utgör ungefär 0,3 % av avrinningsområdenas totala area och kan därför anses ha en mycket liten påverkan på Värings och Fröviåns förmåga att uppnå miljökvalitetsnormerna. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon risk för möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för vatten.

Buller

Bedömningen är att detaljplanen inte medför någon risk för möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för buller.

6.5 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bullerberäkningar för järnvägen genom Frövi visar på att planområdet enligt prognos för 2040 kommer beröras av bullernivåer för maximal ljudnivå mellan 80–90 dBA och en ekvivalent ljudnivå på 65–70 dBA. För tekniska anläggningar finns inget krav på hur mycket omgivningsbuller det får finnas. Dock finns krav på hur mycket industrier får bullra och leda till olägenhet för omgivningen, så som bostäder och skolor.

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra att ett visst industribuller genereras från anläggningen och transporter till densamma. Avstånd till närmaste bostad bedöms bli omkring 100 meter. Anläggningen är tänkt att vara inbyggd och kommer då generera låga, icke störande, ljudnivåer vid de tillfällen den är i produktion. Antalet transporter kommer vara relativt få sett till platsens förutsättningar idag och lossning av pellets kommer ske dagtid ett fåtal gånger per månad. Bedömningen är att avståndet till bostäder samt platsens förutsättningar vad gäller topografi och växtlighet gör att gränsvärdena för industribuller har förutsättningar att klaras.

Störningar

Den tänkta anläggningen kommer ha två pannor, en för RME-olja och en för pellets. Effekten på pannorna är totalt 9 MW, 7 MW för pannan som eldas med olja och 2 MW för pellets pannan. I Boverkets publikation "Bättre plats för arbete" från 1995 så finns generella skyddsavstånd till olika verksamheter publicerade. Publikationen är inte aktuell men ger ändå en uppfattning om skyddsavstånd till olika verksamheter. De riktvärden för skyddsavstånd som finns i publikationen gällande förbränningsanläggningar anger att en oljeeldad anläggning med en effekt på 7 MW har ett skyddsavstånd på 50 meter. En fastbränsleeldad anläggning med en effekt på 10 MW har ett skyddsavstånd på 200 meter. Det gör att en fastbränsleanläggning med en effekt på 2 MW har ett betydligt kortare skyddsavstånd. Avståndet till närmaste bostadsfastighet är omkring 100 meter. Bedömningen är att riktvärdena för skyddsavstånd till bostäder klaras utifrån anläggningens effekt.

Olyckor

Utifrån grovriskanalysen i riskanalysen har ingen identifierad risk bedömts som oacceptabel. De risker som identifierats där åtgärder kan vara nödvändiga är framför allt kopplade till uppkomst av brand i eller intill byggnader inom planområdet. Det gäller brand vid oljecistern, i lastbil vid lossning, i pelletssilo eller i pannhusbyggnad. Riskerna bedöms som relativt små men vid brand i lastbil eller pelletssilo kan större mängder släckvatten genereras.

Risken för att brand uppstår och sprids bedöms som låg utifrån den planerade anläggningen. Vid en fullt utvecklad brand i en lastbil vid lossning kan en hög värmestrålning utvecklas. Enligt beräkningar av värmestrålning i aktuellt fall så bedöms ett skyddsavstånd på 20 meter från lossningsplatsen till intilliggande byggnader på angränsande fastigheter vara tillräckligt för att minimera risken för olycka. Skyddsavståndet säkerställs i plankartan.

Personaltätheten inom planområdet kommer vara låg, personal är tänkt att vara på platsen endast vid underhåll och lossning vilket innebär att den kan bedömas som mindre känslig för eventuella olyckor.

Enligt länsstyrelsen i Stockholms riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:6) är ett lämpligt avstånd för tekniska anläggningar 30 meter eller mer från spårmit. Riskanalysen drar slutsatsen att 30 meter är ett lämpligt avstånd i aktuellt fall och det är också något som plankartan säkerställer.

Skyfall

Vid extrem nederbörd förväntas dagvattenanläggningarna inom planområdet inte ha kapacitet för att fördröja allt dagvatten och behöver då brädda, trots förbättrade fördröjningsmöjligheter. Bräddning föreslås ske på ett sådant vis att dagvattnet leds till de naturliga rinnvägarna vid skyfall. Rinnvägarna vid skyfall flödar över längs med Norra Bangatan till öst samt via svackdiken längs med Norra Bangatan och industrispåren väster ut i första hand. Flödena från planområdet ökar något efter byggnation men någon negativ påverkan på befintlig bebyggelse kan inte ses efter exploatering enligt dagvattenutredningen. Inget vatten blir stående på järnvägen eller Norra Bangatan, enligt beräkningar utförda i Scalgo. Utifrån den naturliga och befintliga topografin korsar dock redan idag ett 100-årsregn över järnvägen i söder där en exploatering inom planområdet inte förvärrar situationen. För att säkerställa att inget vatten blir stående på järnvägen eller korsar den kan åtgärder utanför planområdet genomföras, som exempelvis trummor för att leda om flödesvägar.

Erosion

Inga konsekvenser gällande erosion bedöms uppstå.

Skred

Inga konsekvenser gällande skred bedöms uppstå.

Den geotekniska undersökningen som genomförts vid framtagande av befintlig detaljplan för området är inte anpassad efter de förutsättningar som finns i denna detaljplan. En slutsats som ändå går att dra från den geotekniska undersökningen är den generella risken för sättningar och stabilitetsproblem. Den geotekniska undersökningen visar att lastökningar på ca 30 kPa på sättningkänsliga jordar kommer ge en maximal sättning på 5 cm och föranleder inga stabilitetsproblem.

Ras

Inga konsekvenser gällande ras bedöms uppstå.

Förorenad mark

Utifrån de uppgifter som finns tillhands bedöms risken för förorenad mark inom planområdet som låg. Verksamheten som detaljplanen möjliggör för innebär inte att människor kommer vistas på platsen mer än för lossning och underhåll. Utifrån dessa förutsättningar görs bedömningen att någon markteknisk miljöundersökning inte är nödvändig.

Elektromagnetiska fält

Inga nätstationer eller kraftledningar finns inom planområdet. Elektrifierade järnvägsspår finns söder om planområdet men bedöms inte leda till att några elektromagnetiska fält når in på planområdet. Då planen inte medger användningar där människor stadigvarande vistas görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna kring elektroniska och magnetiska fält.

6.6 Sociala

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra att platsen upplevs mer trygg då området omvandlas till en mer ordnad industritomt än ett upplag för grus och en tomt som till stor del är täckt av sly.

Barn

Detaljplanens konsekvenser för barn bedöms som oförändrade då platsen innan planläggning är planlagd som gata och järnvägstrafik. Platsen är idag också olämplig för barn att vistas på utifrån närhet till industriområde, järnväg, industrispår samt väg som trafikeras av tung trafik. Detaljplanen möjliggör för en teknisk anläggning där barn inte ska vistas.

6.7 Riksintressen

Trafikkommunikation

"Till undergruppen sorteras konsekvenser som rör riksintresse för trafikkommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken."

Kommunen bedömer att riksintresset för trafikkommunikation inte påverkas av detaljplanen. De generella säkerhetsavstånden till järnvägen klaras och ingen påverkan på framtida bangårdsombyggnad i Frövi kan ses avseende detaljplanen.

6.8 Trafik

Gång- och cykeltrafik

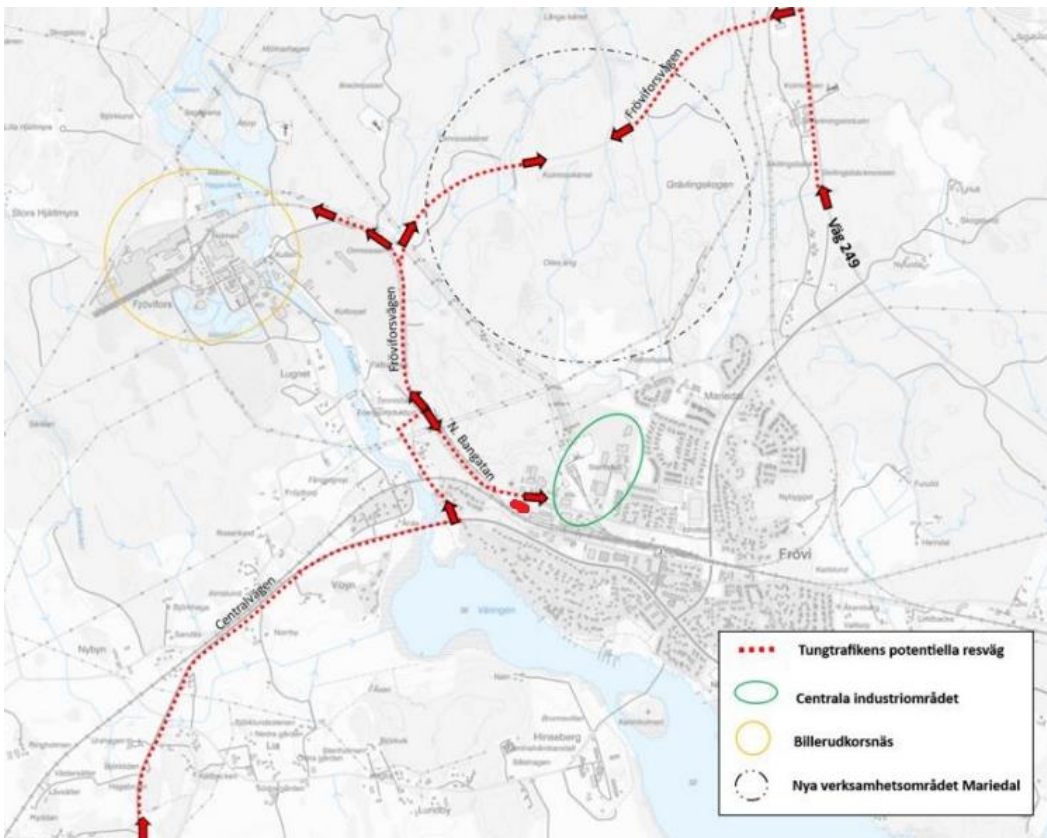
Norr om planområdet finns Norra Bangatan som sedan 2017 är planlagd som GATA. Utrymme lämnas för att gatans bredd i befintlig detaljplan ska kunna möjliggöra för en GC-väg längs Norra Bangatan. Förslag finns nedan på utformning för överfart för GC-väg över Norra Bangatan. Genom denna utformning kan eventuella konflikter mellan bil- och lastbilstrafik från planområdet och gång- och cykeltrafikanter undvikas. För att möjliggöra för en framtida överfart för GC-vägen så sätts ett utfartsförbud mot GATA på en mindre del av planområdet som angränsar mot Norra Bangatan.



Motortrafik

Anläggningen bedöms generera ca 1,5 transporter per månad ett normalår. Vid ökat behov, exempelvis vid minskade leveranser av spillvärme från Billerud, bedöms transportbehovet kunna öka till det dubbla. Generellt kommer få transporter lossa vid verksamheten där bedömningen är att det inte påverkar trafiksituationen vid platsen då lossning sker inom fastigheten.

Då det på Norra Bangatan öster om planområdet är förbjudet för genomfart för lastbilar kommer transporterna till och från planområdet ske väster ifrån. Möjligheterna till att vända med lastbil är begränsade inom industriområdet vilket föranleder att möjligheten av vända inom egna fastigheten behövs, något som finns utrymme för inom planområdet.



Tänkta resvägar för tung trafik inom Frövi tätort.

7 Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Markägoförhållanden

Hela planområdet är del av fastighet Lindesberg Mariedal 1:1 som ägs av Lindesbergs kommun.

7.2 Mark- och utrymmesförvärv

Delar av planområdet ska i enlighet med markanvisningsavtal förvärvas av Linde energi.

7.3 Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ansvarar för att, efter genomfört förvärv av planområdet, ansöka hos Lantmäteriet gällande avstyckning och fastighetsbildning.

Förändrad fastighetsindelning

Exploatören ansöker om avstyckning av planområdet hos Lantmäteriet. Lantmäteriet ansvarar för att genomföra lantmäteriförrättningen.

Rättigheter

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

7.4 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Nödvändiga geotekniska undersökningar tas fram av byggherre i samband med exploatering av området. Projektenheten samt vatten- och avloppsavdelningen kan vara vägledande vid projektering och dagvattenfrågor. Kommunens vatten- och avloppsavdelning ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Anslutningspunkt kommer finnas mot Norra Bangatan. Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, VA-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 1 200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

7.5 Ekonomiska frågor

Planekonomiska bedömning

Linde Energi Värme AB betalar en markanvisningsavgift om 50 000 kr, som avräknas mot köpeskillingen vid överlåtelsen. Markpriset är reglerat i markanvisningsavtalet. Markpriset omfattar inte VA-anläggningsavgifter, bygglovsavgifter eller fastighetsskatt. Exploatören står för alla kostnader för att ta fram detaljplanen.

Planavgift

Kostnader för framtagande av detaljplanen regleras i uppdragsbeskrivning för detaljplanen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Drift allmän plats

Ingen ny drift av allmän plats kommer behövas vid genomförande av detaljplanen.

Drift vatten och avlopp

Planförslaget innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor ansluts till det kommunala vatten och avloppsledningsnätet. Kostnader för anslutning bekostas av exploatör till vid tillfället gällande VA taxa.

Gatukostnader

Inom användningen Gata behöver en tillräcklig fördröjningsvolym säkerställas i befintligt svackdike. För att säkerställa svackdikets funktion behöver eventuella överfarter trummor under. Vid oförutsedda kostnader kommer separat avtal upprättas mellan kommun och exploatör.

7.6 Organisatoriska frågor

Exploatör och kommun ingick 2024-02-05 ett markanvisningsavtal. Avtalet redogör för respektive parts åtagande under framtagande av detaljplan samt för genomförande av detaljplan. Exploatören ansvarar och bekostar ensam iordningställande av kvartermark, framtagandet av utredningar, undersökningar, åtgärder och tillstånd med mera.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal behöver inte ingås.

Markanvisning

Exploatör och kommun ingick 2024-02-05 ett markanvisningsavtal. Avtalet redogör för respektive parts åtagande under framtagande av detaljplan samt för genomförande av detaljplan. Linde Energi Värme AB åtar sig att uppföra en reservfjärrvärmeanläggning enligt detaljplanens bestämmelser, med en pelletspanna och en panna för RME-olja (total effekt 9 MW). Anläggningen ska följa de tekniska standarder och säkerhetskrav som fastställs av Boverket och lokala föreskrifter för tekniska anläggningar. Bebyggelsen ska vara anpassad till detaljplanens bestämmelser och utformas i samråd med kommunen.

Markanvisningsavtalet är giltigt i 18 månader från undertecknandet. Linde Energi Värme AB har option att förvärva marken under denna tid, under förutsättning att en detaljplan antagits och bygglov beviljats. En förlängning kan beviljas i maximalt 6 månader om projektet aktivt drivs men försenas. Byggnationen ska påbörjas omedelbart efter bygglov och vara slutförd inom 2 år från beviljat bygglov. Exploatören måste erhålla bygglov innan marköverlåtelsen kan slutföras. Exploatören måste fullfölja köpet inom den överenskomna tiden. Markanvisningsavgiften är icke återbetalningsbar om avtalet inte fullföljs.

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under andra kvartalet 2025.

Marklov

Marklov krävs inom detaljplanelagt område för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I samverkanskommunerna bedöms denna gräns till +/- 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmänna platser.

8 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Planenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Miljöenheten, Byggprojekt- och geodataenheten och Bygg- och trafikenheten medverkat. Där till har Näringslivs- och infrastrukturenheten medverkat.

Isabella Lohse
Verksamhetschef planering och projekt

Hannes Jonsson
Planarkitekt