

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för fastigheten Attersta 7:8 m.fl.**

Samrådstitid: 2023-05-25 – 2023-07-06

Utökat förfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
LÄGE	6
<i>Planområdet i relation till sin omgivning</i>	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Trafikprogram.....	9
Grönstrategi	9
Program för hållbar utveckling.....	9
Detaljplaner.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Markägoförhållanden	11
Mark	11
Natur	12
Vatten.....	12
Bebyggelse	14
Kulturmiljö	15
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning.....	28
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	29
Bebyggelse	36
Kulturmiljö	37
Mark	38
Natur	39
Riksintresse	42
Vatten.....	42
Gator och trafik	45
Störningar och risker.....	46
Teknisk försörjning.....	47
GENOMFÖRANDE	49
Organisatoriska frågor	49

Fastighetsrättsliga frågor.....	49
Tekniska frågor.....	50
Ekonomiska frågor	51
KONSEKVENSER	52
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	53

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av byggnadsnämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Attersta 7:8

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- miljökonsekvensbeskrivning (WSP)
- dagvattenutredning (WSP)
- översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP)
- översiktlig antikvarisk förundersökning Björneborg (Fredriksson arkitektkontor AB)
- arkeologisk utredning PM etapp 1 och 2 (Uppdrag Arkeologi)
- naturvärdesinventering (Väg och Miljö)
- Flyghinderanalys (LFV)
- Trafikutredning Atle industriområde

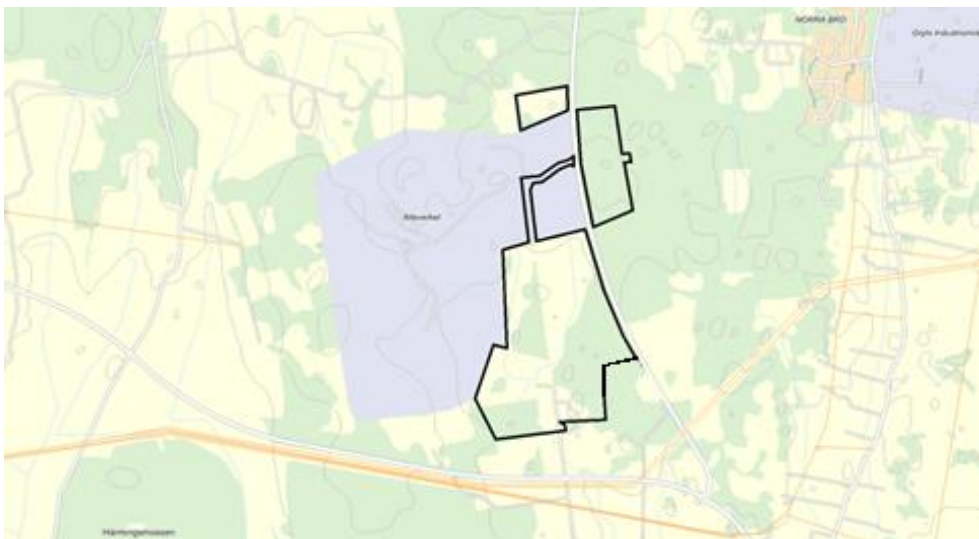
*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga för industriändamål, med inriktning på miljöfarliga eller störande verksamheter och en mindre del verksamhetsändamål för lager. Målet är att samla likvärdiga verksamheter inom det etablerade industriområdet Atterstaskogen och samtidigt kunna frigöra centralt belägna industrifastigheter i centrala Örebro, i lägen där översiktsplanen föreslår bostadsutveckling, och erbjuda nya lägen för dessa verksamheter i stadens utkant inom aktuellt planområde. Vidare är syftet att säkra Atleverkets möjlighet till framtida expansionsyta samt säkerställa natur- och kulturvärden kopplat till gården Björneborg i planområdets södra del.

LÄGE

Planområdet ligger vid Norrköpingsvägen och angränsar till Atleverkets verksamhetsområde.



Planområdet i relation till sin omgivning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

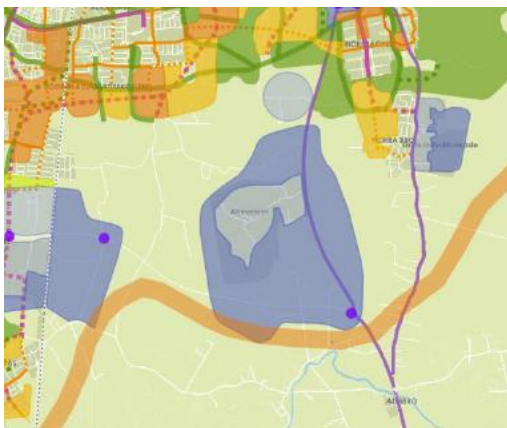
Riksintressen

Planområdet påverkar inte något riksintresse.

Översiktliga planer

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.



Utsnitt från förslag på markanvändning i översiktsplanen. Området runt Atle är utpekad som verksamhetsområde i blått.

Följande ställningstaganden är hämtade från översiktsplanen:

Miljöfarlig eller störande verksamhet ska i första hand lokaliseras till verksamhetsområdet vid Atle.

Området kring Atleverket är lämpligt för miljöstörande verksamhet, återvinning, etc.

Utbyggnadsområde för verksamheter runt Atle.

Expansionsmöjligheter för Atleverket.

Vid utformningen av verksamheter längs vägen ska man ta hänsyn till att detta blir den plats där man möter staden söderifrån.

Centralt belägna, innerstadsnära verksamhetsområden, som exempelvis CV-området, Österplan samt delar av Aspholmen, Holmen och Tullängen, är idag kringbyggda av staden och behöver stegvis integreras med innerstaden. De behöver få en markanvändning, exploateringsgrad och stadsmässig karaktär, som är anpassad till deras centrala läge i staden och som gör dem mer levande under dygnets alla timmar, tryggare och sammantaget till en mer attraktiv stadsmiljö.

I Örebro ska ytkrävande verksamheter lokaliseras längre ut i staden med närhet till viktig transportinfrastruktur.

Även i verksamhetsområden, där marken oftast används ineffektivt, ska bättre markutnyttjande eftersträvas.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör

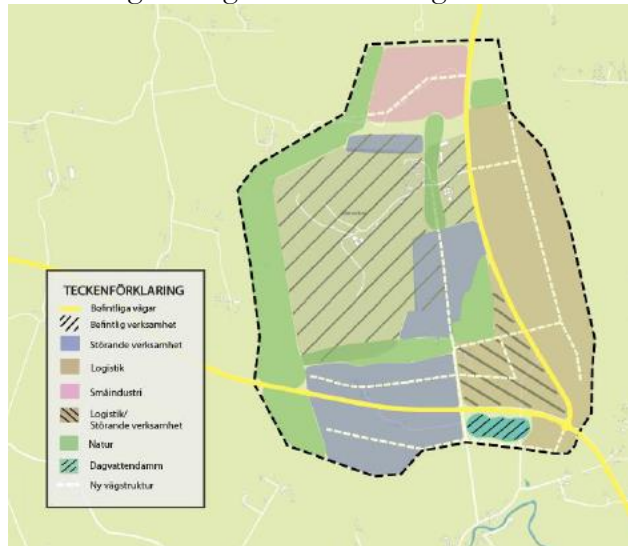
tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Vissa verksamheter är av en sådan karaktär (ytkrävande, buller, lukt, transporter) att det vore en fördel för stadsdelen och för företagens långsiktiga expansionsmöjligheter om de på sikt kan flyttas till ett nytt läge i något lämpligt verksamhetsområde som exempelvis Atle.

Nya byggnader bör bidra till att stärka områdets attraktivitet. Huvudentréer, kontorsfasader, skyltfönster och andra ”publika” delar som kan bidra till attraktivitet ska placeras mot gator. Plank och staket ska undvikas så långt möjligt, speciellt mot gator och gång- och cykelstråk. Även byggnader av enklare karaktär som lager eller verkstadsbyggnader bör gestaltas med omsorg för att kunna integreras med befintliga och framtida byggnader som kan rymma andra typer av verksamheter, till exempel kontor, handel, visningslokaler och restauranger. Speciellt viktigt är detta vid områdets entréer och mot större trafikleder och gator, eftersom det är från dessa perspektiv området exponeras utåt. Längs Örebros tillfartsvägar ska kravet på god gestaltning och bevarande av grönska ställas extra högt eftersom intrycket av den miljön påverkar upplevelsen av hela staden.

Planprogram och utvecklingsförslag

Utvecklingsförslag för Atterstaskogen



Stadsbyggnad har tagit fram ett utvecklingsförslag för Atterstaskogen (2021). Utvecklingsförslaget har tagits fram för att konkretisera och tydliggöra översiktsplanens ställningstagande om området. Visionen för Atterstaskogen att skapa ett hållbart verksamhetsområde där verksamheter av störande karaktär ges ett sammanhang i en växande stad. Verksamheter som bullrar, luktar, hanterar miljöfarliga avfall eller på annat vis uppfattas som störande och

skapar olägenheter för omgivningen är ofta svåra att lokalisera i närhet av tätbebyggt område. Atterstaskogens befintliga verksamhetsområde har i nuläget en inriktning mot verksamheter med omgivningspåverkan vilket ger goda förutsättningar att utveckla och stärka inriktningsprofilen för området. Genom att samlokalisera snarlika verksamheter med omgivningspåverkan på ett fåtal platser i kommunen, kan verksamheternas skyddsavstånd samnyttjas och i planeringen innebär det en effektiv markanvändning.

Läget med få eller inga närliggande bostäder ger goda förutsättningar att lokalisera verksamheter med områdespåverkan som är svåra att inrymma på andra platser i kommunen.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år.

Grönstrategi

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning.

Program för hållbar utveckling

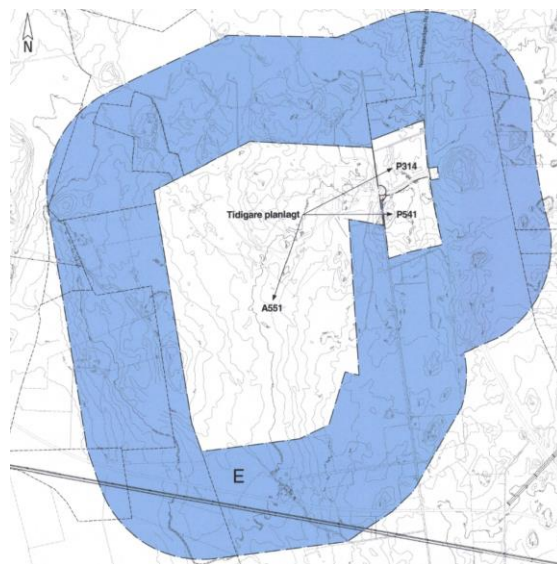
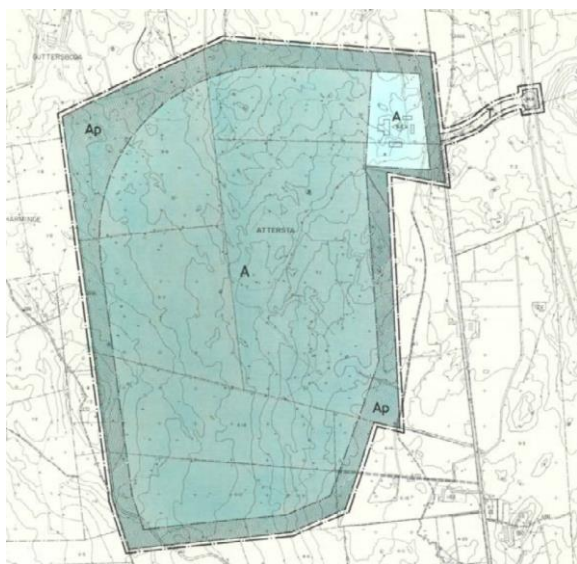
Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av

resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

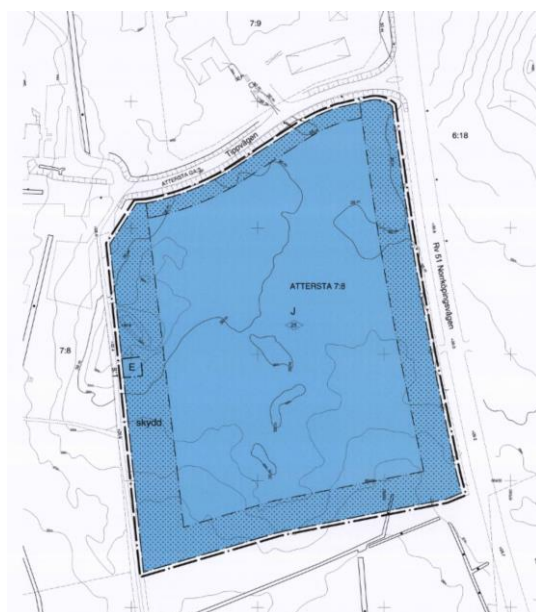
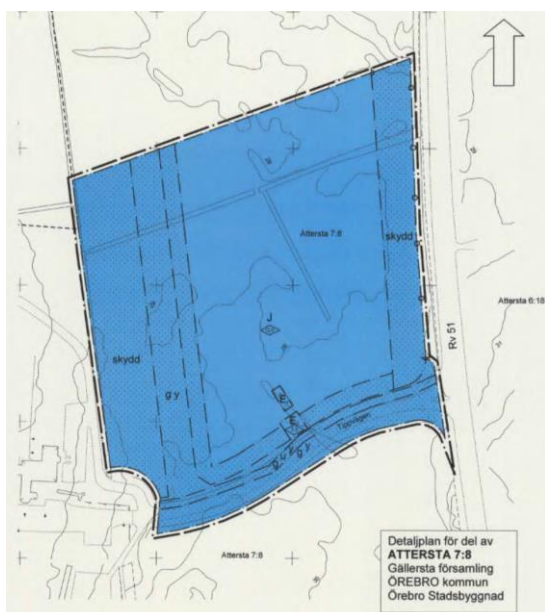
Detaljplaner

Inom det aktuella planområdet finns det flera gällande detaljplaner som reglerar användning område för allmänt ändamål (A), industri (J) och en områdesbestämmelse (1880-P727) laga kraft 2011, vars syfte är att säkerställa att verksamheter som kan påverka Atleverket och andra intilliggande verksamheter negativt inte får etableras inom den skyddszon (E) som är kopplat till områdesbestämmelsen samt att verksamheter som handskas med brandfarliga material och ämnen utomhus inte får etableras. Gällande detaljplaner i området är 18-GÄL-517 (Atleverket) laga kraft 1976, 1880-P314 laga kraft 2005 och 1880-P541 laga kraft 2008.



Ovan: gällande detaljplan för Atleverket (18-GÄL-517) och områdesbestämmelse 1880-P727.

Nedan: gällande detaljplaner 1880-P314 och 1880-P541.



FÖRUTSÄTTNINGAR

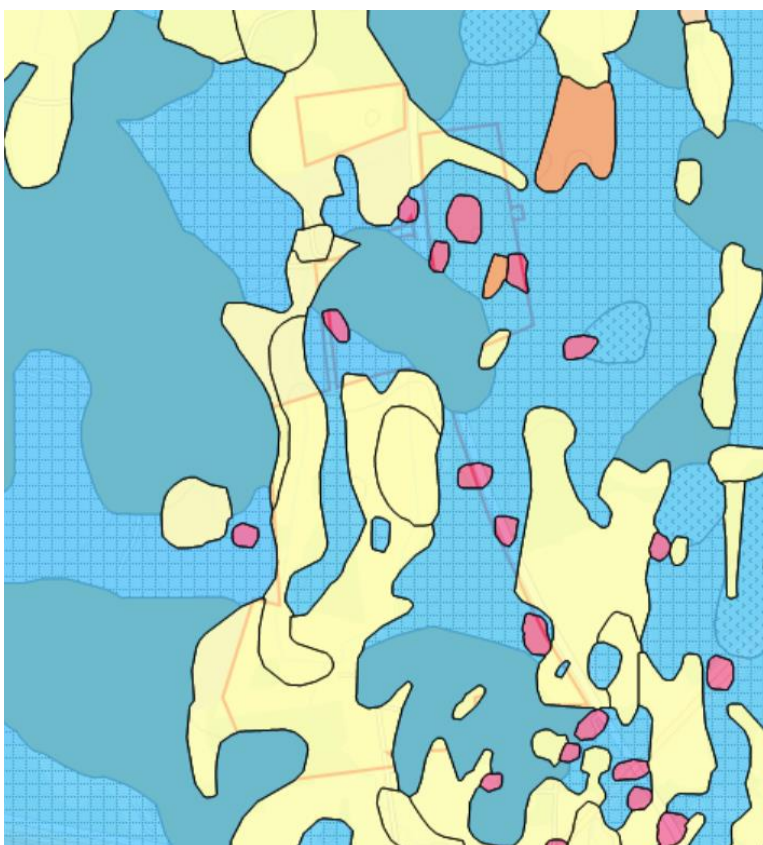
Markägoförhållanden

Markägare är Örebro kommun

Mark

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till stor del av morän med inslag av lera, framför allt i den västra delen av området och urberg, mest i den östra delen.



SGU jordartskarta : Blått : morän, gult : lera och rött : urberg.

Förorenad mark

Det finns inga konstaterade föroreningar inom planområdet. Dock finns det en misstanke om att eventuella föroreningar från Atleverket kan ha spridit sig till den västra delen av planområdet. En miljöteknisk underökning har tagits fram på uppdrag av WSP. Utredningens resultat visar att det påträffats PFAS i grundvattnet och sediment inom undersökningsområdet men i låga halter som inte överstiger prellimenära riktvärden. Inga övriga föroreningar har påträffats från Atles och Swedish Biogas verksamheter som kan innebära risk för människors hälsa och för djurliv. Inga kompletterande undersökningar kommer att behövas, dock eventuellt med avseende på masshantering när

området har detaljprojekterats.

Risk för skred

Väldigt små riskområden för ras och skred inom planområdet vid öppna dagvattendiken.

Natur

Mark och vegetation

Runt Atles deponi och verksamhet finns skogsbestånd som fungerat som en skyddszon bland annat för att fånga upp skräp som blåser ut från området. Mycket av träden har avverkats på grund av granbarkborreangrepp under år 2020/21. Det finns en del lövträd och tall kvar, vilket innebär att det inte är kalavverkat.

Skogsbestånden längst med Amerikavägen i nord-sydlig sträckning består av lövklädda ytor och som bär spår av det äldre odlingslandskapet som funnits på platsen med bland annat åkerholmar och odlingsrösen.

I den sydöstra delen av planområdet finns ett sammanhängande skogsområde där den södra delen innehåller en del död ved och över tid kommer fungera som en mer naturlig skogsbiotop framöver. Huvuddelen av området består av sumpskog med höga naturvärden.

I planområdets sydvästra del finns ett område med yngre björkbestånd med pelarkaraktär som kan bli en fin närmiljö och också är ganska genomsiktig.

Biotopskydd

En komplettering av naturvärdesinventeringen, som görs på uppdrag av Väg och Miljö, kommer att kartlägga eventuella biotopskydd som kan behöva skyddas eller tas bort. På förhand har det identifierats två åkerholmar inom planområdet, stenrösen och potentiella trädalléer. Även de två större diken som finns kan eventuellt omfattas av biotopskydd. Kompletteringen på naturvärdesinventeringen kommer bli klar till granskningen och då kommer även eventuella ansökningar för att få dispens för att ta bort vissa biotopskyddade objekt att vara inskickade till länsstyrelsen. De bägge dikena som är inom planområdet kommer att behöva flyttas och få ett nytt läge och då kommer det sannolikt att krävas en ansökan för dispens från biotopskyddet, om dessa bedöms omfattas av det.

Vatten

Planområdet ligger inom Täljeåns avrinningsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

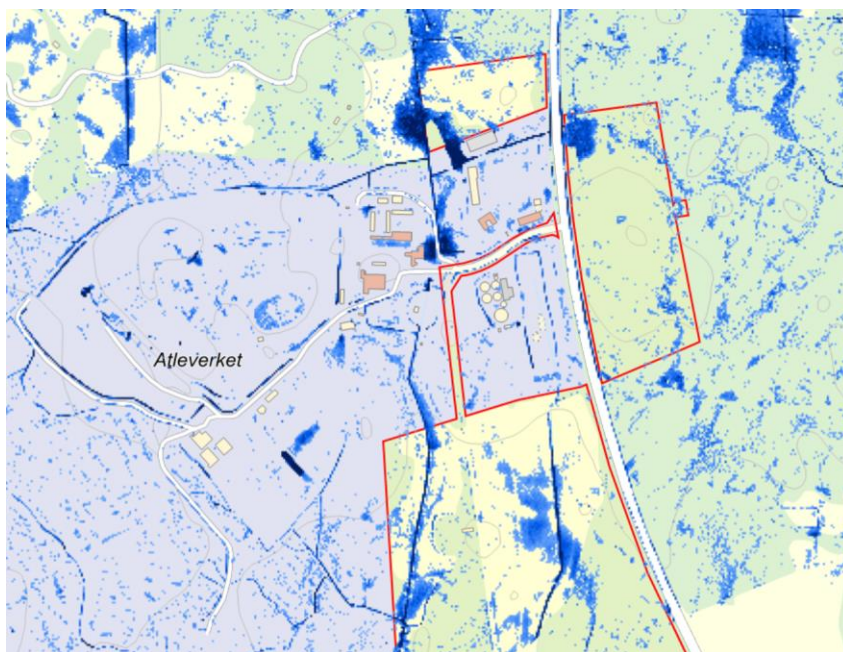
Närmaste vattendrag i förhållande till planområdet är Täljeån som uppvisar en vattenkvalité som klassas som otillfredsställande. Orsaker till bedömningen är

bland annat påverkan från jordbruksrelaterade utsläpp. Målet är att Täljeån ska uppnå god vattenkvalitétstatus år 2033. Uppföljning och åtgärder är planerade att genomföras. Aktuellt planförslag får inte bidra till en försämring av recipientens status.

Dagvatten

Dagvatten avrinner i sydlig riktning mot recipienten Täljeån genom två öppna dagvattendiken. Det ena diket, som ligger i västra delen av det stora planområdet, avleder dagvattnet från Atleverkets verksamhet och det andra diket i den östra delen av planområdet avleder dagvattnet från Swedish Biogas.

Översvämningsrisk



Det finns tre större områden inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett skyfall som motsvarar ett hundraårsregn. Dessa ytor är kopplade till de befintliga dagvattendiken som finns.

Strandskydd

Det finns flera dammar inom Atleverkets verksamhetsområde som omfattas av strandskydd. Dessa strandskydd berör inte planområdet men det finns en anlagd damm kopplat till Swedish Biogas dagvattenhantering som har strandskydd. Del av det strandskyddet påverkar planområdet. Kommunen kommer att ansöka om att upphäva hela strandskyddet men innan dess ska dammen bedömas, genom komplettering av naturvärdesinventeringen, om den kan ha naturvärdesmässiga kvalitéer. På förhand bedöms dammen inte ha rekreativa kvalitéer.



bild som visar strandskydd i närhet till planområdet. Det är det östra strandskyddet i rött som påverkar del av planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdets avgränsning är det endast bostäder på kommunal mark där bostäderna är uthyrda med bostadshyresavtal, men som rivningskontrakt. Det innebär att det är inskrivet i avtalen att husen kommer att rivas inom uppskattningsvis x antal år. Det finns ingen större mängd samlad bostadsbebyggelse i utvecklingsområdets direkta närhet. En fast bostad ligger ca 300 meter sydväst om planområdet och ett fritidshus ca 370 meter söder om planområdet. Det planeras inte för bostadsbebyggelse i utvecklingsförslagets direkta närhet. Norra Bro i öster är den största samlade bostadsbebyggelse som finns i närhet till området med ett avstånd på ca 1200 meter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Verksamheterna Atleverket, tillsammans med Stena Recycling AB, Ragn-Sells och Swedish Biogas, utgörs idag av tre stora anläggningar.

Atleverket i Örebro har tillstånd att mellanlagra, behandla och deponera förorenade massor där de huvudsakliga föroreningarna utgörs av oljor och metaller. Exempel på avfall kan vara från marksaneringar av industriområden och gamla drivmedelstationer. Inom Atleverkets verksamhet finns en av Örebro kommuns återvinningscentraler.

Tillgänglighet

Amerikavägen som i dagsläget är en smal grusväg är den enda förbindelsen genom området vägmässigt.

Kulturmiljö

Gården Björneborg

Gården Björneborg kom till vid mitten av 1800-talet efter att laga skifte genomfördes i byn Attersta. Nästan samtliga byggnader bedöms ha sitt ursprung på platsen kring år 1904 med en lång rad bevarade detaljer från tiden, från stomme till paneler, dörrar och fönster. Delar av husen är dock troligen hitflyttade från Attersta Klinggård och kan vara ännu äldre.

Under 1920-talet moderniserades huvudbyggnaden och omgestaltades med inspiration från italiensk villaarkitektur, vilket var på modet vid det tidiga 1900-talet. Under denna tid tillkom även en trädgård med rabatter, stenläggningar och dammar liksom planterade träd och buskar. Förutom huvudbyggnaden består gården av flera uthusbyggnader för olika ändamål på gården. Björneborg är exempel på en av de större gårdar som etablerades på landsbygden i Örebro vid 1800-talets mitt. Sjösänkningen av Mosjön liksom tillkomsten av Kvismare kanal ökade de odlade arealerna under denna tid. Den konsekvent genomförda ombyggnaden som genomfördes under 1920-talet är ett ovanligt exempel på hur en äldre agrar bebyggelse i Örebros närhet moderniserades.



Björneborgs huvudbyggnad, ladugård, drängstuga och bod, samt damm inom trädgården

Björneborg består av totalt elva byggnader, främst placerade norr och väst om bostadshuset (huvudbyggnaden). Byggnaderna är relativt fritt placerade och ingen strikt gårdsstruktur finns. Husen har dels placerats längst den bågformiga vägen från norr till söder där bostadshuset, drängstugan och ladugården ligger, medan övrig ekonomibebyggelse ligger längst en numera gräsbevuxen väg som löper i öst-västlig riktning. En sammanhängande stenmur finns mellan

bostadshuset och ladugården som senare svänger av mot väst. Muren signalerar en tydlig gräns mellan bostadsområdet och ekonomibyggnaden och ramar in gårdsstrukturen, ladugården och parken på ett tydligt sätt.

För att tydliggöra de kulturvärden som finns vid Björneborg har ett kulturmiljöunderlag tagits fram. (*Gården Björneborg, Attersta 7:8, Örebro kommun och län. Översiktlig antikvarisk förundersökning 2022-10-27. Fredriksson arkitektkontor AB*). I underlaget görs bedömningen att gården som helhet och flera av byggnaderna inom gården utgör särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 8 kap 13§.



Markering av alla inventerade byggnader inom Björneborg. 1: Bostadshuset, 2: Drängstugan, 3: Ladugården, 4: Hönshuset, 5: Liten ekonomibyggnad, 6: Bod, 7: Jordkällare, 8: Magasin, 9: Damm, 10: Förråd, 11: Vedförråd. Byggnader med blå markering bedöms vara särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap 13§. Grön byggnad bedöms vara värdefull enligt PBL 8 kap 17§. Byggnader utan färgmarkering har bedömts sakna kulturvärde för miljön.

Särskilt värdefulla byggnader inom gården Björneborg, PBL 8 kap 13§

En mer utförlig beskrivning av respektive byggnad och av trädgårdsmiljön finns i *Gården Björneborg, Attersta 7:8, Örebro kommun och län. Översiktlig antikvarisk förundersökning 2022-10-27*. Fredriksson arkitektkontor AB, bilaga till planbeskrivningen.

Bostadshuset/huvudbyggnaden (1)



Bostadshuset/huvudbyggnaden. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens placering och volymer med högre mittdel och lägre sidoflyglar.
- Valmade tak, skorstenarnas placering
- Fasadutformningen med puts och kraftig takfot.
- Spår i fasad som bildar fasadindelningen.
- Fönster- och dörrplacering, symmetri i fasaderna.
- Kolonner och dörröverstycke.
- Fönsterluckorna.
- Avvattningens placering.

I bostadshuset finns även höga kulturvärden i delar av interiörer. Här finns bland annat välbevarade kakelugnar och snickerier som innerdörrar, dörr- och fönsterfoder, golvsocklar och väggmålningar. Inför större ombyggnationer och ändrad användning av byggnaden bör interiörens kvaliteter och kulturvärden värnas.





Drängstugan (2)



Drängstugan. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadsform, placering, volym och fasadindelning.

- Ursprunglig panel och spikning.
- Ursprungliga fönster och dörrar.
- Ursprunglig takkonstruktion.
- Betongtrappor.
- Skorstensplacering och utformning av frilagt tegel.
- Färgsättning

Ladugården (3)



Ladugården. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Placering och volym.
- Husgrund av granit.
- Frilagt timmer och timringsdetaljer så som följare.
- Panelbeklädnad och smidd spik.
- Färgsättning.
- Byggnadens äldre fönster, dörrar och beslagning.

Hönshuset (4)



Hönshuset. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens volym och skilda utformning i våningsplan.
- Putsfasadens utformning.
- Öppningarnas välvning.
- Ursprungliga fönster och dörrar samt beslagning.
- Fasadbeklädnad av panel, spikad med klippspik.
- Takform och taktäckningsmaterial.

Liten ekonomibyggнад (5)



Liten ekonomibyggнад. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens placering och volym.
- Fasadutformning. Dörr.
- Takform och skorsten.

Jordkällaren (7)



Jordkällaren. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Volym
- Byggnadsstomme av sten och tegel.

Magasinet (8)



Jordkällaren. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens volym och utformning som tydligt signalerar magasinsbyggnad.
- Upphöjt läge över mark.
- Panelbeklädnad och spikning. Utformning och placering av luckor.
- Dörren.
- Takform, takkonstruktion och underlagstakets utformning.
- Färgsättning.

Dass (9)



Dass. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadsform, volym, takform, taktäckningsmaterial
- Panelutformning, takfotens form, fönster och omfattningar.
- Dörrar.
- Färgsättning.

Förråd (10)



Förråd. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadsvolym.
- Panel och spikning, äldre bevarade detaljer i panelen.
- Dörrutformning och beslag.
- Takform och taktäckningsmaterial
- Färgsättning.

Övriga byggnader inom gården Björneborg

Inom gården finns också en bod (6) som ger ett visst miljöskapande värde till Björneborg och ett vedförråd (11) som bedöms sakna betydelse för gårdens kulturvärden.

Björneborgs trädgårdsmiljö

Tomten som omger Björneborg har idag tydliga spår efter att ha varit en ganska omfattande trädgårdsanläggning ur både prydnads- och nyttsynpunkt. Parkanläggningen innehåller fruktträd, parkträd, ett antal exotiska växter och två dammar. I anslutning till bostadshuset finns en kalkstensterrass från 1920-talet och inom området finns en rad kulturväxter som både bedöms ha äldre och yngre ursprung. Tydligt läsbara strukturer på tomten är terrassen, den byggnadsnära växtlighet, den öppna parkytan söder om bostadshuset. ”Fältet”

sydöst om bostadshuset, de två dammarna, och en lång rad spridda kulturväxter och träd runt hela gården som saknar tydlig strukturell form. Växtmaterialet som bedöms vara äldre och finns bevarat på Björneborg består i huvudsak av uppväxta exemplar av icke inhemska träd så som olika slags lönnar men även en gran och en rad andra lövträd. Andra kulturväxter som kan ha koppling till 1920-talet, så som rosor, snöbär, syrén, hassel och hagtorn finns också spridda över området. Utöver detta finns inslag av växtlighet och strukturer som buskar och perenner som tillkommit under 1900-talets mitt. Parken med dess bevarade komponenter och strukturer bedöms vara kulturhistoriskt värdefull enligt Plan- och bygglagens 8 kap. 14,17 §§.



Del av den kallmurade stenmuren som delar gårdens bostads/parkområde från ekonomibyggnaderna. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB



Terrassen med beläggning av kalksten och granitstenar som kant för nivåskillnaden. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar

- Tydliga park- och trädgårdsstrukturer så som terrassen, öppna ytor och fristående uppvuxna träd som kompletterar gårdsmiljön.
- Dammar.
- Uppvuxna och äldre exemplar av framför allt lönnar som finns bevarade.
- Förekomst av äppelträd, päronträd och körsbärsträd.
- Viss byggnadsnära växtlighet så som syrén, snöbär, rosor och hagtorn
- Vägdragnings generella strukturer med tillfartsväg, genomfartsväg och mindre vägar.
- Alléer, troligen anlagda vid 1800-talets slut eller sekelskiftet 1900.
- Kallmurad stenmur och beslagning av järn i muren.

Fornlämningar

Det aktuella området ligger i ett stråk som i stort innehåller flertalet fornlämningar och som även återfinns inom områdets avgränsning. Större fornlämningsområden ligger i de norra och västra delarna samt mer begränsade kända lämningar i syd och östlig riktning. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturvärden. Åtgärder som påverkar fornlämningar kan kräva tillstånd från Länsstyrelsen i Örebro län.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Någon utbyggd gång- och cykelväg finns inte inom planområdet eller längs med Norrköpingsvägen idag. Det finns endast en in- och utfart till Atleverket, Ragnsells och Biogasanläggningen vilken sker i anslutning till Norrköpingsvägen via Tippvägen. Den del av planområdet som är väster om Norrköpingsvägen nås idag genom Amerikavägen som är en smal grusväg.

I övrigt finns det endast mindre vägar inom planområdet. Anslutningar från riksväg 51 mot det södra och östra området sker idag via en fyrvägs korsning som minskar risk vid vänstersväng då fordon korsar rakt över vägen. Norrköpingsvägen ligger intill planområdets östra del. Vägen som är utbyggd sedan länge utgör idag en av de större infartslederna till Örebro från söder och är en entré till Örebro tätort. Söder om planområdet går riksväg 51 den s.k. Södra tvärleden.

Kollektivtrafik

Norrköpingsvägen trafikeras idag av Regionsbussen (linjerna 724,727). Två busshållplatser med av- och påstigning finns ca 1,3 km i vardera riktningen från planområdets in- och utfart.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Tippvägen.

El

Befintlig elledning finns under Amerikavägen och sträcker sig genom planområdet i nord, sydlig riktning. Det går även en ledning i östlig riktning genom planområdet mot Norra Bro.

Avfall

Närmaste återvinningscentral är inom Atleverkets verksamhetsområde.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Slutsatser och sammanfattning av strategisk miljöbedömning

Förslaget till detaljplan har bedömts medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. På uppdrag av exploitören har därför WSP tagit fram en strategisk miljöbedömning, *Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan Attersta 7:8, 2023-05-16*, under planprocessen.

Planarbetet påbörjades innan 1 januari 2018 och därför tillämpas den tidigare lagstiftningen för miljöbedömning av planer. En behovsbedömning togs fram där beslut togs av kommunen att detaljplanen ger upphov till en betydande miljöpåverkan. Efter det påbörjades arbetet med miljöbedömning och MKB. Ett avgränsningssamråd för MKB:n genomfördes med Länsstyrelsen i Örebro län i mars 2023.

Genomförandet av planförslaget bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan med avseende på följande miljöaspekter:

- Naturmiljö
- Kulturmiljö
- Hushållning med naturresurser
- Ytvatten
- Markföroreningar
- Hälsa och störningar
- Risk och säkerhet

MKB:n har därför avgränsats till att omfatta påverkan på dessa aspekter. De mest betydande konsekvenserna som bedöms uppkomma är påverkan på ytvatten och MKN för recipienten Täljeån, förlust av jordbruksmark och naturmiljöer samt fragmentering av livsmiljöer för olika arter.

Arbetet med miljöbedömning och MKB är en process där detaljplanen genom möten och dialog anpassas för att minska miljökonsekvenserna av genomförd plan. I detta fall har anpassningar genomförts av planen främst utifrån påverkan på biotoper och naturvärden och utifrån andelen jordbruksmark som är tänkt att exploateras. För de miljökonsekvenser som kvarstår efter utförd miljöanpassning, vilken är fastställd i planhandlingarna, har försiktighetsmått, skyddsåtgärder och kompensation föreslagits.

Naturmiljö

Planförslaget medför permanent ianspråktagande av naturmark då ett område som i nuläget utgörs av natur- och jordbruksmark tas i anspråk. Det är en stor del av planområdet som inte inventerats, bland annat odlingsrösen, åkerholmar och diken inom jordbrukslandskapet. I samband med exploateringen av planområdet finns det en risk att habitat för både växt- och djurliv påverkas negativt då planen medför permanent förlust av naturmark. Med anledning av

det aktuella kunskapsläget bedöms planförslaget sammantaget medföra risk för måttliga till stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Denna bedömning kan komma att mildras avsevärt till nästa skede när fördjupade utredningar tagits fram och att eventuella åtgärder genomförs. Den nuvarande bedömningen grundas i försiktighetsprincipen och är huvudsakligen orsakad av att det i nuläget inte går att utesluta att planförslaget medför negativ påverkan på bland annat skyddsvärda arter.

Kulturmiljö

Planförslaget medför att åtta fornlämningar och en eller flera kulturhistoriska lämningar kommer behöva tas bort. Detaljplanen medför således att fornlämningar från förhistorisk tid, bland annat en boplats och flera lämningar som visar på äldre brukande av jorden, fossil åkermark och röjningsrösen, försvinner. Även den hundra meter långa stenmuren på östra sidan av Norrköpingsvägen, kung Atles borg, kommer tas bort.

För att värna de kulturvärden som finns inom gården innehåller detaljplanen skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för flera av gårdens byggnader och för en stenmur, bland annat rivningsförbud för bostadshuset och drängstugan. För att värna större träd inom gården föreslås en bestämmelse om utökad lovplikt för fällning av större träd.

Detaljplanen reglerar ny användning av befintlig bebyggelse i Björneborg, från bostad till hotell, konferensanläggning eller liknande verksamheter, kontor och verksamheter. Detaljplanen medger även nybyggnation av byggnader i anslutning till Björneborg. Dessa ska utföras med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Sammantaget bedöms detaljplanen medför måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Ytvatten

Avrinningen från planområdet sker till recipienten Täljeån (Kvismare kanal) från Kumlaåns utlopp till Näsbygravens utlopp (SE656432-146732) som utgör en ytvattenförekomst och som därför omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Avståndet från planområdet till vattenförekomsten Täljeån är cirka en kilometer.

Den ekologiska statusen för Täljeån är bedömd som dålig. Den kemiska statusen uppnår ej god status.

Planbeskrivningen anger att dagvatten ska renas inom kvartersmark ned till bostadsnivå, enligt framtagna dagvattenutredning. De dagvattenåtgärder som föreslås utanför kvartersmark är öppna diken längs den nya gatan samt en större dagvattendamm dit dagvatten från hela planområdet föreslås avledas.

Både föroreningshalterna- och mängderna i dagvattnet från planområdet ökar i och med den framtida markanvändningen. En kombination av rening ned till bostadsnivå inom kvartersmark i kombination med efterföljande rening i dike och damm ger störst sammantagen reningsgrad och medför att samtliga halter förutom fosforhalten och att samtliga föroreningsmängder förutom fosfor, kvicksilver och bensapyren blir lägre än med befintlig markanvändning. Med ett industridagvatten från kvartersmark och efterföljande rening i dike och damm ligger föroreningshalterna både över och under halterna med dagens markanvändning. Samtliga föroreningsmängder beräknas dock bli högre än med dagens markanvändning. Efter utflöde från dammen kommer ytterligare rening ske i diket ned till recipienten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Täljeån. Denna bedömning baseras på att planförslaget inte kommer påverka den ekologiska statusen. Planförslaget bedöms inte heller påverka möjligheten att uppnå god kemiska status i recipienten med undantag för ett med föroreningshalter från kvartersmark som motsvarar industrimark, då det finns risk att planförslaget bidrar till att kvalitetsfaktorn kvicksilver och kvicksilverföreningar inte uppnås.

Planförslaget bedöms sammantaget, med rening av dagvattnet från kvartersmark ned till bostadsnivå, medföra små/obetydliga negativa konsekvenser. Frågan är dock om det är rimligt att dagvatten från industrimark renas ned till bostadsnivå. Även med något högre utsläpp från kvartersmarken bedöms den efterföljande reningen i dike och damm kunna bidra till föroreningshalter och mängder som inte påverkar möjligheten att klara miljö kvalitetsnormerna. Det är dock mycket viktigt att tillräckligt hög rening av dagvattnet regleras i kommande miljö tillstånd, framför allt gällande kvicksilver.

Hälsa och störningar

Det finns en osäkerhet avseende vilken typ av industrier och verksamheter som kan komma att etablera sig inom planområdet. Detaljplanen medger miljöfarliga och störande verksamheter och därmed kommer de flesta av de industrier som kan komma att etablera sig inom planområdet behöva tillstånd för sin verksamhet enligt 9 kap miljöbalken. I kommande tillståndsprocessen regleras sådant som utsläpp till luft, buller, utsläpp av luktstörande ämnen och annan omgivningspåverkan. Dessa tillståndsprocesser är därmed en garanti för att oacceptabel hälsopåverkan och oacceptabla störningar inte kommer uppstå. Det finns ingen större mängd samlad bostadsbebyggelse i planområdets direkta närhet. Det finns en bostad cirka 300 meter sydväst om de delar inom planområdet som planläggs för industri och ett fritidshus på cirka 400 meters avstånd, söderut. Attersta och Norra Bro, på cirka 1200 meters avstånd, är de samlade bostadsbebyggelse som finns i närhet till planområdet. Det finns således endast ett fåtal bostäder som riskerar att påverkas av störningar från industrier inom planområdet.

Sammantaget bedöms risken för negativ hälsopåverkan och störningar som liten.

Risk och säkerhet

I och med att planområdet kommer planläggas för störande verksamheter är det troligt att dessa verksamheter kan komma att medföra risker i form av exempelvis hantering av brandfarliga ämnen och transport av farligt gods. Samtliga störande verksamheter kommer behöva tillståndsprövas. Det förutsätts att riskerna kommer hanteras så det blir acceptabelt. Sammantaget bedöms planförslaget medföra acceptabla risker.

Markföroreningar

Inom de delar av planområdet som undersökts finns inga föroreningar över riktvärdet för Mindre känslig markanvändning. Sammantaget bedöms planförslaget varken medföra positiva eller negativa konsekvenser för aspekten markföroreningar.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget medför att brukningsvärd skogs- och jordbruksmark tas i permanent anspråk. Atterstaskogen är redan idag ett, till stora delar, etablerat industriområde med störande verksamheter. Det bedöms som positivt att samla liknande typ av verksamheter för att undvika större störningspåverkan på flera platser i kommunen. Planförslaget möjliggör för detta och bidrar samtidigt till ett bättre och mer hållbart markutnyttjande inom kommunen. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för aspekten hushållning med naturresurser framför allt till följd av ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark.

Sammantaget bedöms detaljplaneförslaget medföra både negativa och positiva konsekvenser för miljön. De negativa konsekvenserna som bedöms bli mest påtagliga är påverkan på ytvatten och MKN för recipienten Täljeån samt påverkan på biotoper och naturvärden.

Föreslagna kompensationsåtgärder enligt miljökonsekvensbeskrivning

Syftet med miljöbedömningen och tillhörande samrådsprocess är att projektets miljöpåverkan successivt ska minskas genom planering och förebyggande åtgärder redan i planeringsfasen. Den miljöpåverkan som trots den beskrivna arbetsprocessen finns kvar kommer i möjligaste mån att kompenseras. Miljöanpassningsprocessen, kompensationsåtgärder och kvarstående miljökonsekvenser redovisas i MKB:n. Det har i miljöbedömningsprocessen gjorts en uppdelning av åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen samt förslag på ytterligare åtgärder.

Avsnittet om miljöanpassning hör i MKB:n till planförslaget och där beskrivs åtgärder, för att undvika och/eller minimera miljöpåverkan, som blivit fastställda i planhandlingarna. Beskrivningen av miljökonsekvenser utgår ifrån

att miljöanpassningen är utförd och är en bedömning av planens påverkan under förutsättning att dessa anpassningsåtgärder genomförs.

Kompensationsåtgärder föreslås inom planområdet. Föreslagen kompensation har utretts och diskuterats under miljöbedömningens gång och är rekommendationer för att utjämna eller ersätta värden som går förlorade genom detaljplanens genomförande. Kompensationen av planens miljöpåverkan kan skapa möjligheter för att bibehålla motsvarande värden, men den innebär inte en minskning av påverkan på befintliga värden.

Natur

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Inventering av naturvärden inklusive biotoper (odlingsrösen, alléer, diken, småvatten), skyddsvärda träd ska utföras och lämpliga anpassningar och åtgärder ska identifieras och vidtas.
- Artskyddsutredning av grod- och kräldjur och fåglar ska utföras och lämpliga anpassningar och åtgärder ska identifieras och vidtas.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Inventeringar med avseende på invasiva arter rekommenderas då sådana arter, om de förekommer, riskerar att spridas vid exploatering av området.
- Hantera avbaningsmassor varsamt och återanvänd om möjlig massorna inom området för att bevara den lokala fröbanken.
- Se över möjligheten av att kombinera åtgärder för naturvärdena med åtgärder för dagvattenhanteringen inom planområdet.
- Planera förstärkningsåtgärder inom området som gynnar flera organismgrupper, såsom att spara och placera ut död ved och skapa högstubbar.
- Skapa artificiella bon, såsom insektshotell och fågelholkar.

Kulturmiljö

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Detaljplanen föreslår rivningsförbud för bostadshuset och drängstugan.

- Bostadshuset, drängstugan, ladugården, hönshuset, den lilla ekonomibygnaden, magasinet, dasset och förrådet föreslås omfattas av varsamhetsbestämmelsen. Bestämmelsen reglerar att byggnadernas karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad.
- Utökad lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller större.
- Nya byggnader i anslutning till Björneborg utföras med hänsyn till områdets karaktär vad gäller volym, proportion, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Inom naturområdet i det sydvästra hörnet kommer en dagvattendamm anläggas. I samband med denna utbyggnad bör de kulturhistoriska lämningarna undvikas.
- Möjligheten att bevara några av fornlämningarna bör övervägas, framför allt de som ligger i utkanten av framtida fastigheter eller i närheten av vägar, då detta inte kommer inskränka utbyggnaden av industrier och verksamheter så mycket.

Ytvatten

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Ett dike och en dagvattendamm kommer anläggas

Förslag på ytterligare åtgärder

- Hög reningsgrad på dagvattnet som kommer ut från kvartersmark behöver säkerställas i kommande miljötillstånd. Det är viktigt att de kumulativa effekterna från de olika områdena beaktas.

Kompensation artskydd

Då naturvärdesinventeringen inte behandlat fågel, grod- och kräldjur som kan omfattas av det generella artskyddet går det inte på förhand att föreslå konkreta kompensationsåtgärder för dessa arter. Det har antagits att det finns miljöer inom planområdet som kan vara gynnsamma för specifikt grod- och kräldjur när det gäller öppna dagvattendiken, stenrösen och murar. En komplettering är beställd för naturvärdesinventeringen som ska undersöka och kartlägga eventuella ovan nämnda arter. Utifrån resultatet av den kompletterande undersökningen kommer MKB:n att uppdateras med ytterligare förslag till skydds- och kompensationsåtgärder inför granskningen av detaljplanen för

dessa arter.

Norr om planområdet finns ett habitat för en skyddad fågelart som är hemligstämplad. Dialog mellan kommunen och Länsstyrelsen pågår om hur planförslaget kan komma att påverka arten och vilka skyddsåtgärder eller kompensationsåtgärder som kan bli aktuellt för den.

Nedan följer teoretiska förslag på vilka kompensationsåtgärder som vore lämpliga om ovanstående arter skulle hittas:

Det planeras för att skapa ett sammanhängande stråk av diken och mindre dammar genom ett öppet vägdike längs lokalgatan, ett huvudsakligen öppet dike i ledningsgatan. Dessa stråk kan användas för groddjur att tas mellan olika gröna områden inom planområdet.

Dagvattendammen och naturområdet som den planeras inom skulle kunna fungera som lekmiljö för groddjur, för att på så vis kompensera för förlorade habitat inom de exploaterade ytorna i planförslaget. Detta är en åtgärd för att möjliggöra och stärka områdets förmåga att fungera som ett habitat för möjliga utsatta arter. Det kan även skapas förutsättningar för säkra groddjurspassager under lokalgatorna i planen genom trummor med både en vattendel och en landdel där olika groddjur kan passera.

I den beställda kompletteringen av naturvärdesinventeringen ingår även kartläggning av potentiellt skyddade fågelarter. Då den inventeringen inte är färdig eller att det vid tidigare inventeringar inte har konstaterats potentiella miljöer inom planområdet där skyddade fågelarter kan finnas går det inte att teoretiskt resonera om lämpliga skydds- och kompensationsåtgärder i nuläget.

Kompensation biotopskydd

Omfattning och typ av kompensation kopplad till dispensprövningar avseende biotopskyddade områden kommer att beslutas i samråd med Länsstyrelsen för de objekt som berörs, dessa kommer att redogöras i samband med granskningen av detaljplanen, efter kompletteringen av naturvärdesinventeringen.

Det rekommenderas utföras en miljösäkring i genomförandet av planen och att det tas fram en långsiktig skötselplan för naturområdena inom planområdet. Dessa bör ha extra fokus på vattenmiljöer, så att den ekologiska kompensationen av naturvärden och biotoper kan säkerställas.

De miljöanpassningar av planen som vidtagits, tillsammans med föreslagen kompensation och beskrivna skyddsåtgärder, kan minska planens negativa påverkan om dessa säkerställs och följs upp under fortsatt arbete med detaljplanen och senare under planens genomförande samt långsiktigt.

Nollalternativet

En MKB ska innehålla en beskrivning av miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs; det så kallade nollalternativet. Nollalternativet har samma tidshorisont som planförslaget, det vill säga år 2030.

Om detaljplanen inte genomförs finns två olika tänkbara framtidsscenarioer. Antingen är planområdet fortsatt relativt obebyggt alternativt är planområdet mer eller mindre bebyggt men med en annan utformning. Det sistnämnda alternativet går inte att bedöma utan utgör, om det realiserar, ett eget projekt. I nollalternativet bedöms därmed planområdet vara samma som i nuläget.

Nollalternativet bedöms inte medföra några miljökonsekvenser jämfört med nuläget. Dagens kultur- och naturvärden finns kvar. Även dagens situation gällande dagvattenflöden och föroreningar som når recipienter samt översvämningsrisk bedöms vara oförändrad. Nollalternativet medför att planområdet inte exploateras vilket gör att den brukningsvärda skogs- och jordbruksmarken kvarstår.

Alternativa planförslag och lokaliseringar

Översiktsplanen pekar ut Atterstaskogen som det enda möjliga området där störande industri-verksamheter med stor omgivningspåverkan kan samlokaliseras och etableras. Utgångspunkten är att samla liknande typ av verksamheter till ett område långt från samlad bostadsbebyggelse för att undvika större störningspåverkan på flera platser i kommunen, framför allt när det gäller närhet till bostäder. Atterstaskogen är redan idag ett område med störande industri. Det finns således inga alternativa lokaliseringar.

För utförligare redogörelse, se bilaga *Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan Attersta 7:8*.

Bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen medger i huvudsak ändamålet industri (J) över merparten av planområdet väster om Norrköpingsvägen. Här ligger inriktningen på att miljöstörande verksamheter ska kunna etableras. Det kan vara verksamheter som är av samma typ som de befintliga som idag finns inom Atleområdet men det kan även vara industriverksamheter som stålverk eller betongfabriker, som idag finns belägna i centrala Örebro men skulle kunna erbjudas ett alternativt läge inom detta planområde. Användningen verksamheter (Z) gäller inom ett område öster om Norrköpingsvägen. Här är inriktningen tänkt att huvudsakligen vara lagerverksamheter. Användningen (Z) gäller även inom ett mindre område i anslutning till Börneborg. Här är tanken att tillåta småskaliga, ej störande verksamheter som kan passa in relation med kulturmiljön inom Björborg. Utöver industri och verksamheter tillåts även användningen drivmedelstation (G) inom den norra och södra byggrätten öster om Norrköpingsvägen.

Detaljplanen reglerar den största tillåtna byggnadsarean i procent inom fastighet. Detaljplanen medger att fastighetsytan får bebyggas till 50 %. Detaljplanen tillåter en lägre nockhöjd på 20 meter inom byggrätten i norra delen av planområdet. Som högst gäller en nockhöjd på 30 meter inom merparten av byggrätterna. Höjdsättningen grundar sig på att försöka få till ett mer effektivt marknyttjande vid byggnation. I dagsläget kräver en etablering av industrier och lagerverksamheter mycket yta. Om det skapas möjlighet för att kunna bygga mer på höjden kan eventuellt fler verksamheter kunna samsas inom en yta där det i vanliga fall bara rymts en verksamhet. Genom till exempel en 3d-fastighetsbildning kan två verksamheter av samma typ kunna byggas ovanpå varandra i ett framtida scenario. En högsta höjd på 30 meter möjliggör även för höjdlager inom de östra byggrätterna, där användningen (Z) gäller.

Intill det större naturområdet vid Björneborg och naturområdet för dagvattendammen är prickmarken 10 meter bredd som ett skyddsavstånd till vegetation och dagvattendamm. I övrigt gäller ett fem meter brett område med prickmark ut mot användningen gata för att skapa en byggnadsfri zon.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras inom planområdet genom att Amerikavägen breddas och får en bättre utformning ner till Björneborg.

Kulturmiljö

Björneborg

För att tillvarata och värna de kulturvärden som finns inom gården föreslås skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för flera av gårdens byggnader.

Detaljplanen föreslår rivningsförbud för bostadshuset (huvudbyggnaden) och drängstugan genom bestämmelsen r. Motivet till rivningsförbudet är att dessa byggnader dels bedöms vara välbevarade byggnader inom gårdsmiljön som bidrar starkt till upplevelsen och den kulturhistoriska läsbarheten av Björneborg.

För befintlig bebyggelse som bedöms ha höga kulturmiljövärden innefattar detaljplanen en bestämmelse om varsamhet (k_1). Bestämmelsen reglerar att byggnadens karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad. Bostadshuset, drängstugan, ladugården, hönshuset, den lilla ekonomibygnaden, magasinet, dasset och förrådet föreslås omfattas av varsamhetsbestämmelsen. För tolkning av varsamhetsbestämmelsen finns *Gården Björneborg, Attersta 7:8, Örebro kommun och län. Översiktlig antikvarisk förundersökning 2022-10-27*. Fredriksson arkitektkontor AB, bilaga till planbeskrivningen, som ett stöd. Där beskrivs varje enskild byggnads kulturvärden och karaktär.

Vid Björneborg finns höga kulturvärden kopplade till trädgårdsmiljön/parken och dess olika strukturer. Stenmurens som skiljer gårdsbebyggelsen från parken är en viktig struktur och föreslås därför förses med varsamhetsbestämmelsen k₂. För att värna större träd inom gården föreslås en bestämmelse om utökad lovplikt för fällning av träd större än 20 med bestämmelsen a.

Detaljplanen reglerar att nybyggnation av byggnader i anslutning till Björneborg ska utföras med hänsyn till områdets karaktär vad gäller volym, proportion, material, färgsättning och detaljeringsgrad. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att eventuella nya byggnader som uppförs i området utformas på ett sådant sätt att de ansluter till områdets övergripande karaktärsdrag och kulturmiljövärden.

Fornlämningar

”Uppdrag arkeologi” har fått i uppdrag att utreda planområdet. En första och andra etapp av en arkeologisk utredning har genomförts. Resultatet från bägge etapper påvisar förekomsten av nya fornlämningar, dock är merparten tillägg till redan registrerade fornlämningar eller påträffade i angränsning till redan kända fornlämningar.

Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om att få ta bort följande fornlämningar då dessa förhindrar exploatering inom flera delar av planområdet:

- L1982:8881 - Fossil åker
- L2023:730 - Boplatsområde
- L2023:667 - Boplats
- L2022:5954 - Lägenhetsbebyggelse - väster om Amerikavägen.
- L2022:5159 - Stensättning
- L2022:5947 - Stensättning
- L2023:664 - Område med fossil åkermark
- L1982:9120 - Hägnad

Nästa steg blir en arkeologisk förundersökning som preliminärt planeras att genomföras någon gång under sensommar/tidig höst 2023 där konstaterade fornlämningar kommer utredas och kartläggas vidare i omfattning.

Mark

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms som goda inom planområdet då den mark som ska bli industri och verksamhetsmark till stor del består av morän med inslag av lera och urberg. I samband med projektering av gata och bygglov behöver detta område utredas närmare genom en geoteknisk undersökning för att fastställa vilken typ av grundläggning som behövs.

Natur

Mark och vegetation

En naturvärdesinventering är utförd på uppdrag av Väg & Miljö. En rapport är under framtagande. En kort summering av preliminära resultat är att naturområdet i södra delen av planområdet består av intressanta värden knutna främst till rikliga mängder död ved, något äldre skogsmark och några naturvårdsintressanta arter av mossor. Majoriteten av detta område har avgränsats som ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde).

Rörande området öster om Norrköpingsvägen så består det av avsevärt lägre värden än det södra. Området består nästan helt av gallrad produktionsskog och mycket ung björkskog. I och med detta har inga naturvärdesobjekt avgränsats i det norra området, då det saknas strukturer och arter för att det ska nå upp till naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

Det område inom södra planområdet som identifierats som skog med påtagligt naturvärde har säkrats på plankartan med användningen natur.

Direkt väster om Norrköpingsvägen gäller en trettio meter brett naturremsa som ska fungera som en visuellt grön avskärmning mot de kommande industriverksamheterna väster om men även som en byggnadsfri zon kopplat till Norrköpingsvägen vägområde. Inom naturområdet ska befintlig vegetation tas till vara och ny planteras, på platser där det inte finns uppväxta träd i dagsläget. Syftet är att tillskapa en grön avskärmning mot kommande industriverksamheter. Den typen av verksamheter som kan komma att etableras brukar vända sin verksamhet inåt och inte exponera den utåt. Oftast kan detta ske genom betongmurar eller liknade avskärmningar. Då Norrköpingsvägen är en infartsled till centrala Örebro blir det viktigt att värna om att stråket blir visuellt attraktivt. Därför föreslås naturmarken bli allmän plats för att säkra upp att den visuella gröna avskärmningen genomförs.

Öster om Norrköpingsvägen har byggrätterna i stället ett trettio meter brett prickmarksområde då de kommande verksamhetsetableringarna kommer att vara av den sorten att de blir exponerade mot vägen och innefattas av ett skyltläge.

För vegetationen inom kulturmiljön Björenborg gäller en administrativ bestämmelse om att Marklov krävs för fällning av träd med ett stamomfång på minst 20 centimeter. En noggrannare trädinventering kommer att göras inför granskningen för att kartlägga och specificera exakta områden som ska omfattas av bestämmelsen.

Skyddsvärda arter

Inom området väster om Norrköpingsvägen finns det indikation på att det kan förekomma groddjur och kräldjur. Den pågående naturvärdesinventeringen kommer att inventera vissa på förhand konstaterade möjliga lekmiljöer för groddjur men även stenrösen och murar i soliga lägen där det kan finnas ormar och ödlor.

Skulle kompletteringen av naturvärdesinventeringen landa i att det finns platser där grod- och kräldjur vistas så kan det bli aktuellt med kompensationsåtgärder för att flytta eventuella arter, som kan hotas av kommande exploatering, till nya iordningställda miljöer inom planområdet. Förslagsvis inom naturområdet vid Björneborg och naturområdet med dagvattendammen.

Naturvärdesinventeringen ska det även kompletteras till granskningen med en fågelinventering och inventering av dammen på Swedish biogas fastighet för att säkerställa eventuella naturvärden inför ett upphävande av strandskyddet för dammen.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget är uppdelat i tre olika planområden. Det är det större planområdet där användningen industri (J) tillåts som utgörs av en större del brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen av förslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller istället använda marken för verksamheter.

För att kunna göra en avvägning behöver följande tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en annan plats som är mer lämplig?

Brukningvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop 1985/86:3 s.158). Enligt Länsstyrelsens kartläggning anses jordbruksmarken inom planområdet vara brukningsvärd.

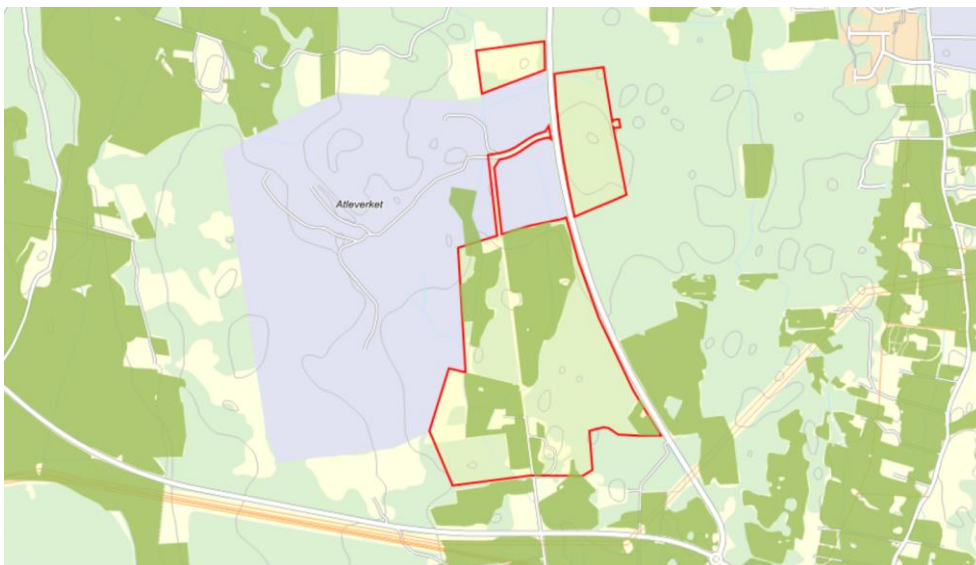


Bild som visar planområdena (rött) i relation till de områden som är utpekade som brukningsvärd jordbruksmark (grön)

Det större planområdet vid Atleverket är placerat på mark som, enligt en inventering som Örebro kommun genomfört, räknas som brukningsvärd jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Utbyggnaden av verksamhetsområden för lager och industriverksamheter är ett strategiskt viktigt mål i översiktsplanen för Örebro kommun. Detta mål syftar till att stärka Örebro kommuns näringsliv och Örebro som attraktiv arbetsgivare samt invånarens möjlighet till jobb

Området som planläggs är utpekat i översiktsplanen som lämpligt område för fortsatt industrietablering. Atterstaskogen är redan idag ett, till stora delar, etablerat industriområde med likvärdig typ av verksamheter. Området ligger en bit från sammanhängande bostadsbebyggelse, vilket minskar störningspåverkan och gör området optimalt för mer störande industriverksamhet.

Atleområdet har succesivt byggts ut sedan Atleverket etablerades 1978. Atleverkets egen verksamhet har utvidgats sedan dess med ökade behov av att hantera massor och återvinning. Framtidsmässigt har verksamheten vidare behov av expanderingsyta, vilket tillgodoses i planförslaget. Atleverkets befintliga verksamhet och dess möjlighet till att fortsätta finnas och utvecklas får ses som ett väsentligt samhällsintresse som uppfylls genom aktuellt planförslag.

Lokaliseringsalternativ

Översiktsplanen pekar ut Atterstaskogen som det enda möjliga området där störande industriverksamheter med stor omgivningspåverkan kan samlokaliseras och etableras. Området är redan idag befäst som ett område

med störande industri. Det finns en fördel med att samla den typen av industri inom ett och samma område då Atterstaskogen ligger långt från samlad bostadsbebyggelse. I utvecklingsförslaget för Atterstaskogen föreslås användningen industri i direkt närhet till befintliga industriverksamheter, vilket planförslaget tar fasta på. I översiktsplanen anges det även att lokala industrier i centrala Örebro som är störande ska kunna omlokaliseras till Atle, vilket in sin tur kan frigöra ytor för förtätning av bostäder i centrala delar av Örebro och med syfte att bidra till en miljömässigt hållbarare utveckling av staden och dess livsmiljöer.

Slutsats

Planförslaget med nya byggrättytor för användningen industri får ses som en naturlig fortsättning på Atterstaskogens befintliga struktur och status som etablerat industriområde för miljöfarliga eller störande verksamheter. Utgångspunkten är att samla liknande typ av verksamheter inom Atterstaskogens område för att undvika större störningspåverkan på flera platser i kommunen, både när det gäller närhet till bostäder och motverka konflikter mellan verksamheter med olika riskavstånd. Planförslaget möjliggör för detta och bidrar samtidigt till ett bättre och mer hållbart markutnyttjande inom kommunen. Planförslagets möjliggörande för en fortsatt utbyggnad av Atleverkets verksamhet, omlokalisering av centrala industrier med störningspåverkan i Örebro för att främja ett ökat bostadsbyggande och ett tillskapande av fler arbetsplatser samt stärkt näringsliv inom kommunen får därför räknas som ett väsentligt samhällsintresse, vilket i sin tur väger tyngre än att bevara den större del jordbruksmark som föreslås bebyggas. Jordbruksmarken inte är sammanhängande utan avgränsas av Norrköpingsvägen i öster och Södra tvärleden i söder, vilket innebär att området inte ingår i ett större jordbrukslandskap. Bedömningen görs att planområdet är därmed den mest lämpliga platsen, trots den del förlorad livsmedelsproduktion som uppstår vid planens genomförande.

Riksintresse

Flyg

En flyghinderanalys är utförd av LFV och visar att planförslagets totalhöjder på byggnader inte påverkar flygtrafiken till och från Örebro flygplats.

Planförslaget påverkar således inte riksintresset för flyg (*se bilaga:*

Flyghinderanalys gällande Uppförande av fastigheter i Örebro kommun – Atterst 7:8).

Försvarsmakten har inte remitterats då planförslaget ligger inom tätorten och nockhöjden inom byggrätterna inte överstiger 45 meter.

Vatten

Dagvatten

WSP har fått i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning för planområdet samt en lämplig lösning på dagvattenhanteringen inom planområdet med

förslag på hur dagvattnet ska fördröjas och renas så att det inte riskerar att ytterligare försämra recipienten Täljeåns status samt förhindra att Täljeån översvämmas. Förslag till hantering av dagvattnet är att dagvattnet först renas och till viss del fördröjs inom kvartersmarken innan det leds ut i diken för ytterligare rening genom sedimentering, inom allmän plats: gata (Amerikavägens ny sträckning), för att sedan ledas till en större samlad fördröjningsdamm. En större yta i planområdets sydvästra del är planlagd som natur med en egenskapsbestämmelse som reglerar för en dagvattendamm med en minsta fördröjningsvolym på 1700 kubikmeter. Dammen förbinds med befintligt dike i söder som fortsätter ner mot Täljeån. Det östra diket som avleder dagvattnet från Swedish Biogas flyttas och leds söder om Swedish Biogas fastighetsgräns. Diket läggs inom en planlagd naturremsa där även en egenskapsbestämmelse för dagvattendike gäller. Diket leds sedan vidare ut genom ett svackdike i Amerikavägen och vidare ner till dagvattendammen.

Från området öster om Norrköpingsvägen leds förslagsvis dagvattnet via trummor under Norrköpingsvägen. Först genom en befintlig trumma i norra delen, vidare via befintligt dike norr om Ragn Sells nuvarande fastighet och sedan söderut till Amerikavägen samt dammen. Vidare anläggs en andra, ny trumma under Norrköpingsvägen från södra delen av det östra området i höjd med södra delen på Swedish biogas fastighet och sedan via diket inom naturytan samt vidare till Amerikavägen.

Bestämmelsen b_1 reglerar att endast 80% av fastighetsarean får hårdgöras, vilket innebär att resterande 20% av fastighetsarean kan utgöras av grönytor som ytterligare hjälper till med fördröjningen inom planområdet.

Dagvattenutredningen har utrett om huruvida planområdet ska eller inte ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I nuläget är inriktningen att omhändertagandet av dagvattnet ska vara kommunalt.

Översvämningsrisk

Dikena längs med gatan har dimensionerats för ett 10-års regn, vilket innebär att de kan brädda vid regn med längre återkomsttid. Även om dikena skulle dimensioneras för ett större regn än 10-års regn så kommer vatten brädda och avledas ytligt vid ett tillräckligt stort nederbördstillfälle såsom skyfall. Vid dessa tillfällen är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att vatten avleds ytligt på platser där det kan tillåtas. Det kan inte ställas några krav på fördröjning av skyfallsvatten inom kvartersmarken och utgångspunkten är att avledningen kommer ske till allmän platsmark. Då dikena ligger i anslutning till kvartersmarken ses de som lämpliga för detta. Fördröjning av skyfallsvolymer skulle eventuellt kunna ske i dagvattendammen, med förutsättning att skyfall kan ledas dit och att utformningen möjliggör detta. Dammens- och anslutande dikens utformning bör dock utformas så att vatten inte blir stående bakåt i systemet till nivåer som riskerar att brädda till kvartersmarken.

Det är viktigt att utformning och höjdsättning av gatuområdet (körbana, diken och gång- och cykelväg) anpassas till kvartersmarken för att möjliggöra att gatuområdet kan utgöra ett skyfallsstråk där vatten tillfälligt kan tillåtas ledas vidare vid skyfall.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den planerade exploateringen kommer även innebära att en stor andel skogs- och jordbruksmark kommer omvandlas till verksamhetsområde.

Omvandlingen innebär att ytor som fördröjer och infiltrerar nederbörd (skogsmark) ersätts med ytor som genererar föroreningar, vilket kommer medföra att föroreningsbelastningen på vattenförekomsten Täljeån ökar ytterligare om inga åtgärder vidtas.

Dagvattenutredningens förslag till rening av dagvattnet inom planområdet är att dagvattnet renas genom flera steg. Först på kvartersmark där dagvattnet renas till en nivå som motsvarar bostadsnivå innan det får släppas ut till svackdikena i gatan. Tillåtet beräknat utflöde från planområdet som helhet tillåts motsvara naturmarksavrinning. Dagvattnet renas sedan ytterligare genom sedimentering i svackdikena innan det leds vidare till dagvattendammen för ytterligare rening.

I dagvattnet från planområdet ökar både föroreningshalterna- och mängderna i och med den framtida markanvändningen. Beräkningar har utförts med ett antagande om att rening sker till motsvarande bostadsnivå inom kvartersmarken, innan avledning till diken och damm. Resultatet för rening i diken och damm visar att samtliga föroreningshalter- och mängder minskar även om det är högre än dagens situation. Ytterligare rening väntas uppnås nedströms planområdet då avledning sker via diken till recipient.

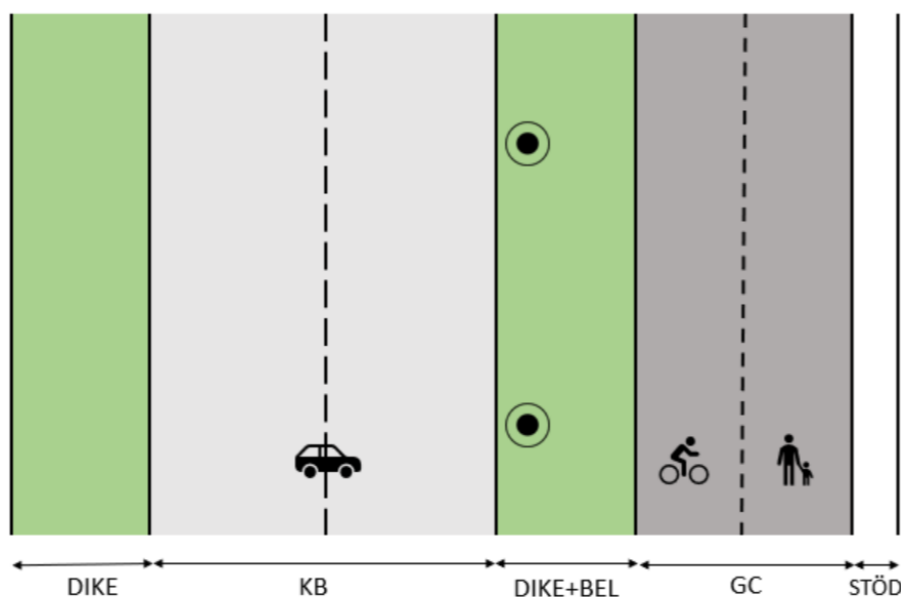
Med en rening på kvartersmark motsvarande bostadsnivå/villaområde medför planområdet en ökning av kvicksilverhalt i recipienten som motsvarar mindre än 1% av regionensbakgrundshalt till skillnad mot 90% om dagvattnet från planområdet motsvarat industrimark. På så vis riskeras inte 2015 år halt, enligt EU's gränsvärde som redovisas i havs- och vattenmyndigheternas föreskrift 2019:25, att överskridas.

Krav motsvarande utsläpp från villaområde bör därför inte utgöra hinder för att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. För övriga föroreningar (särskilda förorenande ämnen, prioriterade ämnen och fosfor) visar 'Befintlig markanvändning' och 'Framtida markanvändning antaget villaområde inkl. rening' liknande resultat, vilket innebär att den förväntade effekten av den nya markanvändningen inklusive rening med största sannolikhet kommer att hålla statusen vid recipientvattnet oförändrad till god status.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den nya sträckningen av Amerikavägen kommer att en total bredd på ca 28 meter där en körbana på 6,5 meter, en gång- och cykelbana på 4 meter samt svackdiken på bägge sidor om körbanan kommer att kunna rymmas inom vägområdet. Belysning placeras i ytan för svackdiket mellan körbanan och gång- och cykelvägen. Stödremsa för körbana ingår i ytorna för svackdiken. Stödremsa för gång- och cykel tillkommer med en bredd om 0,3 meter. Bredden på 28 meter beror på att det ska finnas tillräckligt med utrymme för dagvattendiken kopplat till dagvattenutredningens lösning på hantering.



Förslag på gatusektion inom planområdet

Kollektivtrafik

Som en konsekvens av planförslaget kommer det att behöva skapas busshållplatser på ömse sidor om Norrköpingsvägen, norr om och i anslutning till Tippvägens befintliga in- och utfart. En vägplan kommer att behöva tas fram för busshållplatslägena och en passagelösning mellan dessa. Förslag på passage är en gångtunnel som samtidigt anpassas för cykeltrafik, då en framtida cykelväg mellan Atleområdet och Norra Bro kan bli aktuell.

Parkering och angöring

Arbetsplats- och besöksparkeringar för kommande industri och lageretableringar ska lösas inom kvarterensmarken och följa kommunens riktlinjer för parkering.

Störningar och risker

Lämplighetsbedömning avseende bostadsbebyggelse intill industri

Inom den större byggrätten väster om Norrköpingsvägen tillåts industri, enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" gäller ett riktvärde på 500 meter skyddsavstånd mellan bostäder och närmaste verksamhet. Betydande risker i form av lukt, stoft och processbuller kan förekomma. Från användningsytorna för industri är det ca 1200 meter till bostadsområdet Norra Bro. Här bedöms riskavståndet klaras och då även om det skulle kunna etableras stålindustri som kan ha ett riskavstånd på mellan 1000 – 1500 meter. Med rätt säkerhetsåtgärder och dagens teknik kan detta riskavstånd reduceras ner till ett acceptabelt avstånd. Sydväst om planområdet finns det ett bostadshus som ligger ca 300 meter från närmaste byggrätt för användningen industri. Med tanke på det kortare avståndet blir det viktigt att i ett tillståndskede för industriverksamhet bedöma verksamhetens lämplighet och påverkan efter det faktiska avståndet till bostäder. Vilken typ av industriverksamhet och hur hanteringen av produktion sköts kan påverka avståndet. Inom den västra delen av planområdet närmast Atleverket är byggrätten föreslagen att bli en del av Atleverkets expansionsområde, vilket kan få ner riskavstånden till bostaden i väster då det blir återvinningsverksamhet.

I planrådets östra del finns det två byggrätter som tillåter användningen verksamheter (Z). Viss form av lagerbebyggelse och industri med liten störningspåverkan kan komma att ligga mellan bostadsbebyggelse och användningen industri i väster och fungera som en riskdämpande buffertzona. Förhärskande vindförhållanden brukar vara från sydväst vilket kan komma att påverka bostadsområdet Norra Bro som ligger ca 1,2 kilometer nordöst från planområdet. Med åtgärder kan eventuell spridning av lukt begränsas. Risken för utsläpp antas bli begränsad eftersom det i dag ställs krav på att hantering av farliga ämnen sker i slutna miljöer inom en verksamhet.

Sammanfattande bedömning

Bedömningen är att planläggningen för industri inte påverkar befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet. De riskavstånd som kan bli av olika industrietableringar klaras, även om det skulle gälla etablering av en stålindustri inom vissa ytor inom planområdet. I ett tillståndskede för en industriverksamhet så kommer verksamhetens lämplighet och påverkan efter det faktiska avståndet till bostäder att bedömas.

De skyddsavstånd som ur risk- och hälsoperspektiv rekommenderas i Boverkets allmänna råd: Bättre plats för arbete ska dock, enligt de uppgifter *Stadsbyggnad* tagit del av från myndigheten, användas med försiktighet. Lagstiftningen har genomgått flera förändringar sedan 1995 och den tekniska utvecklingen i industrin har gått framåt. Ändringarna i plan- och bygglagen innebär dessutom stora delar av bokens innehåll är inaktuellt.

Områdesbestämmelse för Atleverket

Inom planområdet finns det i dagsläget en områdesbestämmelse för Atleverkets verksamhet som syftar till att verksamheter som kan komma att påverka Atleverkets verksamhet negativt inte får etableras inom ett skyddsområde som gäller kopplat till områdesbestämmelsen. Del av områdesbestämmelsen kommer att upphävas när det aktuella planförslaget får laga kraft. Den delen av områdesbestämmelsen som planförslaget inbegriper kommer att släckas ut. För att hålla fast vid områdesbestämmelsens intention så kommer det bli viktigt att vid ett tillståndskede för en kommande industriverksamhet bedöma verksamhetens lämplighet och påverkan i relation till Atleverkets verksamhet.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

När den nya dragningen av Amerikavägen påbörjas kommer VA-ledningar att byggas ut från befintligt nät.

Befintliga VA-ledningar och deras läge säkras norr om den östra, större industribyggrätten inom användningsyta för natur.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

El

Elnätet behöver byggas ut inom planområdet. Det finns en bestämmelse om tekniska anläggningar för transformatorstationer (E_1) får finnas inom varje bygggrätt på plankartan. Transformatorstationer bör vara i dimensioneringen tio gånger tio meter. Utöver det ska ett säkerhetsavstånd på fem meter från brännbar byggnad eller brännbart upplag finnas. En dialog ska föras med nätleveratören om var transformatorstationerna ska placeras så att dessa säkras i ett tidigt skede.

Befintliga elledningar under Amerikavägen kommer att behöva justeras i samband med den nya dragningen av Amerikavägen. Den befintliga elledning och dess läge som finns i den östra större delen av planområdet, väster om Norrköpingsvägen säkras inom användningsyta för natur.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och

placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Teknik- och serviceförvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Exploatören svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt ”Örebromodellen”.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

Fastighet/Rättighet/GA	Ägare	Åtgärd
Del av Attersta 7:8	Örebro kommun	Del av fastighet avstyckas till kvartersmark. Del av fastighet avstyckas till allmänplatsfastighet.
Attersta S:1		S:1 kommer att behöva omprövas. En större del av S:1 omfattas av allmän plats kvartersmark och behöver

		tas bort.
Attersta S:3		Fyller inte längre ett syfte. Ska regleras bort och in i fastigheten Attersta 7:8.
Attersta S:9		Fyller inte längre ett syfte. Ska regleras bort och in i fastigheten Attersta 7:8.
Attersta S:10		Fyller inte längre ett syfte. Ska regleras bort och in i fastigheten Attersta 7:8.
Attersta S:12		Fyller inte längre ett syfte. Ska regleras bort och in i fastigheten Attersta 7:8.
Attersta GA:3		Gemensamhetsanläggning inom planområdet upphävs.
Attersta GA:4		Gemensamhetsanläggningen inom planområdet upphävs.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar och utredningar

En kulturmiljöinventering av Björneborg har genomförts. Dagvattenutredning, arkeologisk utredning, naturvärdesinventering, miljökonsekvensbeskrivning och miljöteknisk undersökning är pågående.

Ska tas fram i samband med genomförandet:

Vid projektering av gata behövs en geoteknisk utredning tas fram.

Tekniska anläggningar

Följande åtgärder ska utföras:

Allmän plats

- Amerikavägen ska breddas och få en annan sträckning. Gång- och cykelbana, belysning och svackdiken ska också inrymmas.
- Yta för dagvattendamm är avsatt på plankartan inom användningen natur.
- Under Amerikavägen finns elledningar som behöver justeras efter gatans nya dragning.
- VA-ledningar ska byggas ut från befintligt nät.

Kvartersmark

- En dialog ska föras med nätleveratören om var transformatorstationerna ska placeras så att dessa säkras i ett tidigt skede.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunal exploatörskalkyl.

Kalkylen beskriver de kostnader och intäkter som kommunen har i rollen som exploatör.

UTGIFTER	tkr
Mark	18 000
Förberedande arbeten	3 500
Planläggning	5 000
Fastighetsbildning	500
Gata	58 500
Administration	1 500
Övriga kostnader	10 000
Anläggning dagvatten	4 000
Kompensationsåtgärder MKB (prel.)	5 000
Summa utgifter	106 000
INTÄKTER	
Köpeskillingar ca (466 777 m ² x250kr)	116 694
Summa intäkter	116 694
NETTO	10 694

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

Förslaget till detaljplan har bedömts medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. En strategisk miljöbedömning har därför tagits fram under planprocessen.

Följande miljöaspekter bedöms kunna påverkas betydande av ett genomförande av detaljplanen:

- påverkan på ytvatten och MKN för recipienten Täljeån
- påverkan på biotoper och naturvärden.

Se ovan under rubriken *Slutsatser från strategisk miljöbedömning* samt bilaga *Miljökonsekvensbeskrivning, Attersta 7:8*.

Undersökning av betydande miljöpåverkan, tidigare benämnd *Checklista för behovsbedömning* är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2023-05-23

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2023-05-23

KONSEKVENSER

Detaljplaneförslaget bedöms medföra både negativa och positiva konsekvenser för miljön. De negativa konsekvenserna som bedöms bli mest påtagliga är påverkan på ytvatten och recipienten Täljeån samt påverkan på biotoper och naturvärden. Detaljplanen bedöms medföra vissa negativa konsekvenser vad gäller anspråkstagande av jordbruksmark och möjligheten att producera livsmedel. På lång sikt bedöms detaljplanen innebära positiva konsekvenser för klimatet. Möjligheten till etablering av miljöstörande industri inom planområdet medför även att industriverksamhet inne i stadskärnan kan flytta ut och på så vis ge plats för etablering av bostäder i centrala lägen.

När det gäller påverkan på naturmiljön innebär detaljplanen en större omställning gällande områdets ekologiska kvaliteter. Det som idag är ett landskap bestående delvis skogsmark och delvis jordbruksmark kommer att få en annan karaktär. Inom planområdet går flera livsmiljöer och habitat förlorade eller minskar i yta vilket innebär att förekommande arter helt eller delvis kommer att försvinna från kvarvarande grönytor inom detaljplanen och i en zon kring bebyggda ytor runt planområdet. Påverkan bedöms kunna uppstå på eventuella fågelarter som lever i jordbrukslandskap eller födosöker under flytt och övervintringsperioder och groddjur som kan finnas i lekmiljöer som vattendrag eller boplatser i stenrösen som kan påverkas av exploatering.

Det kommer samtidigt utföras flera miljöanpassningsåtgärder vilka bedöms bidra till att minska detaljplanens negativa konsekvenser för naturmiljön. De miljö-anpassningar som vidtagits tillsammans med föreslagen och kommande kompensation kan minska planens negativa påverkan. En förutsättning för det är dock att dessa säkerställs och följs upp under detaljplanens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTPERSONER

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med exploateringsingenjör Emma Åkesson, trafikplanerare Elis Höglind och stadsantikvarie Kicki Söderback.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedan nämnda beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

De beteckningar som gäller omfattar hela planområdet.

- GRÄNSBETECKNINGAR
- Planområdesgräns
- Avväsningsgräns
- Egenkapsgräns

-----+----- Egenkapsgräns och avsnittsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 s 12 p.
- NATUR** Skog, PBL 4 kap. 5 § 1 s 12 p.
- Kvartersmark**
- E1** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 s 13 p.
- J** Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 s 13 p.
- K** Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 s 13 p.

Z Veks samhälle, PBL 4 kap. 5 § 1 s 13 p.

G Drivmedel försläpning, PBL 4 kap. 5 § 1 s 13 p.

O1 Hotell, konferens anläggning eller liknande veks samhälle, PBL 4 kap. 5 § 1 s 13 p.

EGENSKAPSPBE STÄMMELSEFÖR ALLMÄN PLATS

Utformning dagvattenbassäng med en minsta fördrägningsdjup av 1700 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 s 12 p. dagvattenbassäng, PBL 4 kap. 5 § 1 s 12 p.

EGENSKAPSPBE STÄMMELSEFÖR KVARTERSMARK

Omfattning Högsta och lägst är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 s 11 p.

0,0 Marken får inte försas med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 s 11 p.

e1-0,0% Största byggnads area är angivet värde i % av fastighetsarealen inom avsnittsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 s 11 p.

e2-0,0% Största byggnads area är angivet värde i % av fastighetsarealen inom egenkapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 s 11 p.

Utformning Tillbyggnad ska ritas ut med hänsyn till befintliga byggnaders kulturmiljövärden och områdets naturmiljövärden, PBL 4 kap. 15 § 1 s 13 p.

f2 Nybyggnation och tillbyggnad ska utföras med hänsyn till områdets karaktär vid gäller volym, proportion, material, färgsättning och detaljering, PBL 4 kap. 16 § 1 s 11 p.

Utifrån Minst 20 % av fastighetsarealen inom avsnittsområdet ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 s 11 p.

B1 Rinningsförbud

f1 Byggnad får inte ritas, PBL 4 kap. 16 § 1 s 14 p.

Varsamhet

K1 Byggnadens karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vid gäller volym, proportion, material, färgsättning och detaljering, PBL 4 kap. 16 § 1 s 12 p.

K2 Stenarens ställning och karaktär ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 s 12 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid Genomförandetiden är 6 år från det dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §.

Huvudmannaskap Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, PBL 4 kap. 7 §.

Ändrad löpvy, fasthetsplan Mark för vilken åren för tillägg av bygg med en storleken mer än minst 20 om kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 s 13 p.

a1