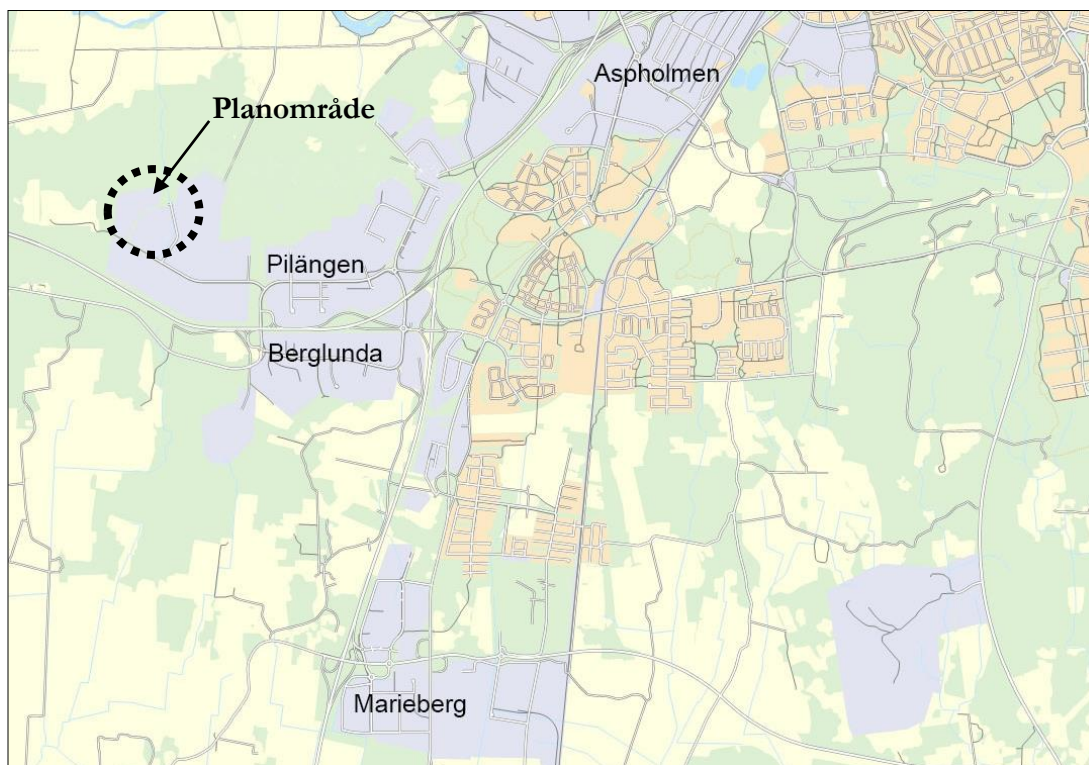


## Samrådshandling



## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheterna

### Vägvälten 1 och Grävmaskinen 1 m.fl. (Västra Pilängen)

Samrådstid: 31 augusti 2016 – 26 september 2016

Begränsat planförfarande

Adrian Bucher

E-post: [adrian.bucher@orebro.se](mailto:adrian.bucher@orebro.se)

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner, som ser ut som en slags karta, innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. Byggrätten i detaljplanen anger den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en plats. Örebro består av ett lapptäcke av detaljplaner som reglerar vad som får byggas var.

Mer information om hur detaljplanen arbetas fram finns under:  
<http://www.orebro.se/detaljplan>

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

<b>—</b>		<b>↓</b>			
Planprogram	Planarbete	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för fastigheterna Vägväkten 1 och Grävmaskinen 1 m.fl. (Västra Pilängen)

Den här detaljplanen genomförs med begränsat planförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

För att ett begränsat standardförfarande ska vara ett alternativ behöver förutsättningarna för standardförfarande vara uppfyllda, se ovan samt att planförslaget godkänns av samrådskretsen. Förfarandet innebär att man går direkt till antagande efter samrådet under förutsättning att samrådskretsen godkänt förslaget.

### HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

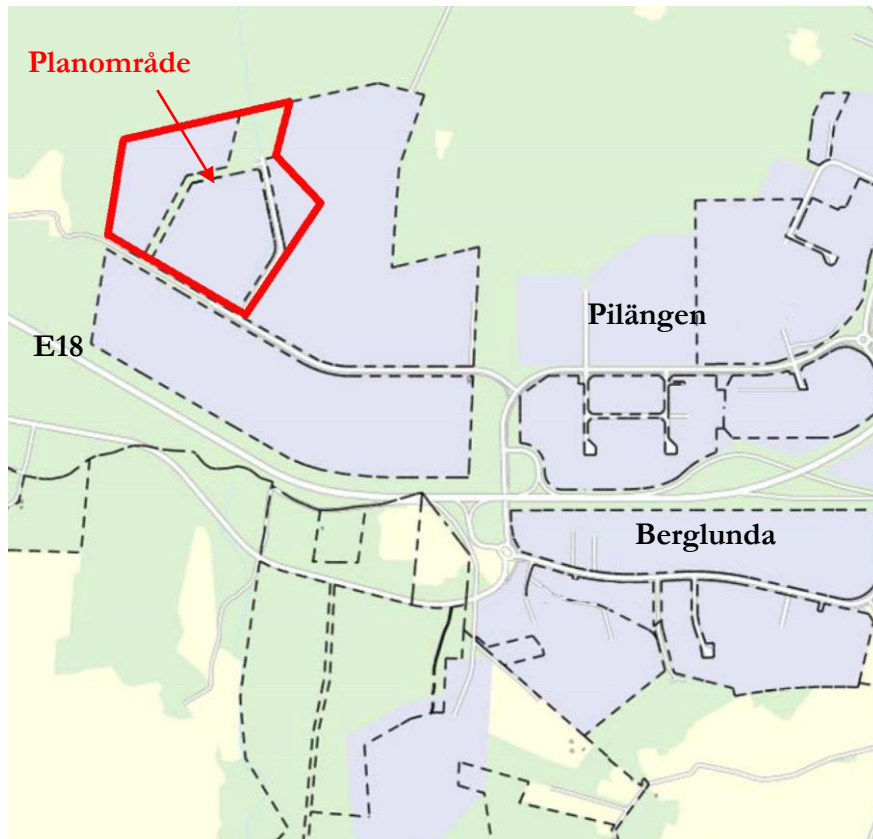
- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheten att uppföra en större lagerbyggnad med tillhörande kontor. Detaljplanen föreslår även en ny sträckning av Vältgatan vilket innebär en flytt av befintlig tryckledning.

### LÄGE

Planområdet ligger i den västra delen av Pilängen norr om E18.



*Bilden visar planområdets läge.*

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Riksintressen

Planområdet ligger norr om E18 som är riksintresse för väg. Detaljplanen bedöms inte skada riksintresset.

#### Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Örebro kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24 omnämns området som potentiellt utbyggnadsområde för i huvudsak verksamheter. Planförslaget strider således inte mot översiktsplanen.

### Miljömål

I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet finns bland annat fokusområdet *God bebyggd miljö*. Den nationella målsättningen som även är det övergripande målet för Örebro kommun, anger följande: *Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser.*

### Detaljplaner

För området gäller detaljplan 1880-P530 som vann laga kraft den 23 juli 2008. Den gällande detaljplanen medger industri (J), kontor (K), tekniska anläggningar (E) samt lager (U) med en högsta byggnadshöjd mellan 16 och 30 meter.



Bilden visar gällande detaljplan 1880-P530.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Markägoförhållanden

Övervägande delen av marken inom planområdet ägs av Örebro kommun.

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är till största delen obebyggt och består idag till övervägande del av skogsmark.

#### *Geotekniska förhållanden*

Inom undersökningsområdet förekommer normalt ett vegetationstäck med ringa mäktighet, 0,1 – 0,3 m. Lokala försurningar med 0,5 – 1,0 m dy eller torv har påträffats. Mineraljorden inom området är fast och består företrädesvis av siltig morän. På vissa ställen går berg upp i dagen. Före detaljprojektering av fastigheterna bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. Den bör även innehålla förslag på hur dagvattnet skall renas och fördröjas på fastigheterna.

#### *Förorenad mark*

Inga nu kända marföroreningar finns inom planområdet. Området utgörs till övervägande del av skogsmark. Det finns inget som tyder på att marken historiskt har använts för miljöstörande verksamhet.

#### *Radon*

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon.

#### *Risk för skred/höga vattenstånd*

Inga kända risker föreligger.

#### *Fornlämningar*

Inga för dagen kända fornlämningar finns inom området.

#### *Bostäder*

Inom planområdet finns inte några bostäder för permanentboende. Inte heller finns några fritidshus.

#### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Området kring planområdet är under uppbyggnad. Ett flertal arbetsplatser är planerade främst inom lager och kontor.

**Vattenområden**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

**Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet ligger i anslutning till Pilängsgatan. Längs Pilängsgatan östra del finns en separat gång- och cykelbana.

*Kollektivtrafik*

Cirka 1 km öster om planområdet finns busshållplats för stads busslinje 21 och landsortbuss 702.

*Parkering, varumottagning, utfarter*

In- och utfart sker via Pilängsgatan. Parkering sker inom egen fastighet.

*Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar*

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. Bedömningen är att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids i området.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Det finns kommunalt vatten-, spillvatten- samt dagvattenledningar invid planområdet.

**FÖRÄNDRINGAR****Natur***Mark och vegetation*

Merparten av den skog som finns inom planområdet avverkas för att ge utrymme för föreslagen bebyggelse.

**Bebyggelse**

Föreslagen detaljplanen medger verksamheter (**Z**) inom denna planbeteckning tillåts bland annat service, lager, tillverkning samt handel med skrymmande varor. Vidare medger detaljplanen kontor (**K**) samt tekniska anläggningar (**E**). Den högsta totalhöjd är satt på 30 meter. I planområdets norra del finns naturmark (**NATUR**) avsatt för bland annat loddammar.

## Friytor

### *Naturmiljö*

En planbestämmelse finns om att på varje fastighet skall minst 20 % utgöras av grönyta inkl. dammar för omhändertagande av dagvatten. Grönytan kan användas som översilningsytor för dagvatten. Det är även viktigt att spara den grönska som går samt att inom grönytan planteras nya träd och buskar.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet ligger i anslutning till Pilängsgatan. Längs Pilängsgatan östra del finns en separat gång- och cykelbana. Cykelbanan kommer att byggas ut så att den ansluter till planområdet.

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

In- och utfart sker via Pilängsgatan. Parkering sker inom egen fastighet.

## Störningar

### *Buller och störningskydd*

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Boverkets Allmänna råd 2008:1.

### *Konstorsändamål*

Fasad på kontorsdel ska dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad ej överstiger 40 dBA ekvivalentnivå.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Detaljplaneförslaget innebär att befintlig tryckledning samt självfalls för avloppsvatten måste flyttas till det nya föreslagna läget i Vältgatan.

### *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.

### *Dagvatten*

Vid exploatering och hårdgörande av ytor för byggnader, uppställningsytor, vägar mm kommer dagvattenavrinningen inom området att öka kraftigt jämfört med naturmarksavrinning. För att kunna ta hand om flödet behöver



tröga system utformas där dagvatten magasinerar eller på annat vis fördröjs innan det når recipienten. Eftersom området är så pass stort bör magasinerar och fördröjning ske i flera steg för att skapa ett hållbart dagvattensystem. Fördröjning bör tillämpas nära källan och samlat, vilket innebär att fördröjningsåtgärder ska göras på kvartersmark. Kommunen har i planbestämmelserna ställt krav på att dagvatten från planområdet ska fördröjas inom egen fastighet.

Mark för omhändertag av dagvatten finns även reserverat i norra delen av planområdet inom naturmarken.

#### *Värme*

Fjärrvärme finns i Pilängsgatan cirka 400 meter öster om planområdet.

#### *El*

Planförslaget innebär att planbeteckningarna *u-område för underjordiska ledningar (u)* samt *område för luftledning (l)* avlägsnas. Befintlig luftledning som korsar planområdet flyttas och placeras strax nordväst om planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga nät.

#### *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 Tekniska förvaltningen.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Organisation*

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

#### *Tidplan*

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2016.

#### *Genomförandetid*

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

*Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats.

**Fastighetsrättsliga frågor***Fastigheter och rättigheter*

Berörda fastigheter är Vägvälden 1 och Grävmaskinen 1, Mobilkranen 1, Ånsta 20:8 samt Ånsta 20:209. Berörda rättigheter är 1880K-92/552.1, 1880K-92/515.1, 1880K-92/562.1 .

*Fastighetsrättsliga åtgärder*

Den nya detaljplanen innebär att lokalgatan byter läge och att naturmarken med LOD-damm utökas. Därför kommer fastighetsreglering ske så att fastigheterna anpassas efter de nya lägena. Därefter finns möjlighet att avstycka en eller flera fastigheter i enlighet med detaljplanen. Rättigheter inom planområdet upphävs och flyttas till ett läge norr om planområdet.

Fastighet/Rättighet	Ägare/Rättighetshavare	Åtgärd
Vägvälden 1	Örebro kommun	Erhåller mark från Ånsta 20:8, Mobilkranen 1, Ånsta 20:209 och Grävmaskinen 1. Avstår mark till Ånsta 20:8.
Grävmaskinen 1	Örebro kommun	Avstår mark till Ånsta 20:8 och Vägvälden 1.
Mobilkranen 1	Örebro kommun	Avstår mark till Vägvälden 1 och Ånsta 20:8.
Ånsta 20:8	Örebro kommun	Erhåller mark från Ånsta 20:209, Grävmaskinen 1, Mobilkranen 1 och Vägvälden 1. Avstår mark till Vägvälden 1.
Ånsta 20:209	Örebro kommun	Avstår mark till Vägvälden 1 och Ånsta 20:8.
1880K-92/552.1	Televerket (Skanova)	Upphävs inom planområdet.
1880-92/515.1	Gullspång Nät AB	Upphävs inom planområdet.
1880K-92/562.1	Gullspång Nät AB	Upphävs inom planområdet. Ansökan är inlämnad till lantmäteriet.
Väg (nuvarande Pilängsgatan)	Swerock AB	Avtalen sägs upp eftersom Pilängsgatan byggs ut.

### Tekniska frågor

#### *Tekniska undersökningar*

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

#### *Tekniska anläggningar*

Följande åtgärder ska utföras på allmän plats:

- Flytt och förlängning av Vältgatan
- Flytt av befintlig spillvattenledning i Vältgatan
- Utbyggnation av Pilängsgatan med cykelbana.
- Flytt av luftburen kraftledning
- Flytt av teleledning

### Ekonomiska frågor

Detaljplanen innebär en ändring av nuvarande detaljplan 1880-P530. Ändringen innebär ökade kostnader men ska ses ihop med nuvarande detaljplans budget.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

- för exploatören

Exploatören bekostar erforderliga anläggningar inom kvartersmarkplats. Exploatören iordningsställer kvartersmarken för byggnation och bekostar anslutning till VA, geotekniska undersökningar m.m. Exploatören iordningsställer så att spillvattnet pumpas till kommunens förbindelsepunkt.

- för kommunen

Kommunen upprättar och handlägger detaljplanen, samt projekterar och genomför anläggning på allmän plats.

Utgifter	kkr
Mark	0
Förberedande arbeten	2 000
Planläggning	250
Fastighetsbildning	200
Gata	13 000
VA	
Flytt av ledningar	2 000 + VA

Administration	200
Övrigt/oförutsett	3 500
Summa	21 150
Intäkter	
Markförsäljning	41 000
Netto	19 850

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### *Planavtal*

Ingen planavgift ska tas ut vid bygglov. Planavgiften är reglerad i markförsäljningen.

### MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §. därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- nuvarande miljöbelastning på platsen
- effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och landskapsbild om planen genomförs
- effekter på hushållning med naturresurser
- effekter på människors hälsa och säkerhet
- effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Området redan planlagt som ett verksamhetsområde och ingår inte i något riksintresse.

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2016-08-30.

**KONSEKVENSER**

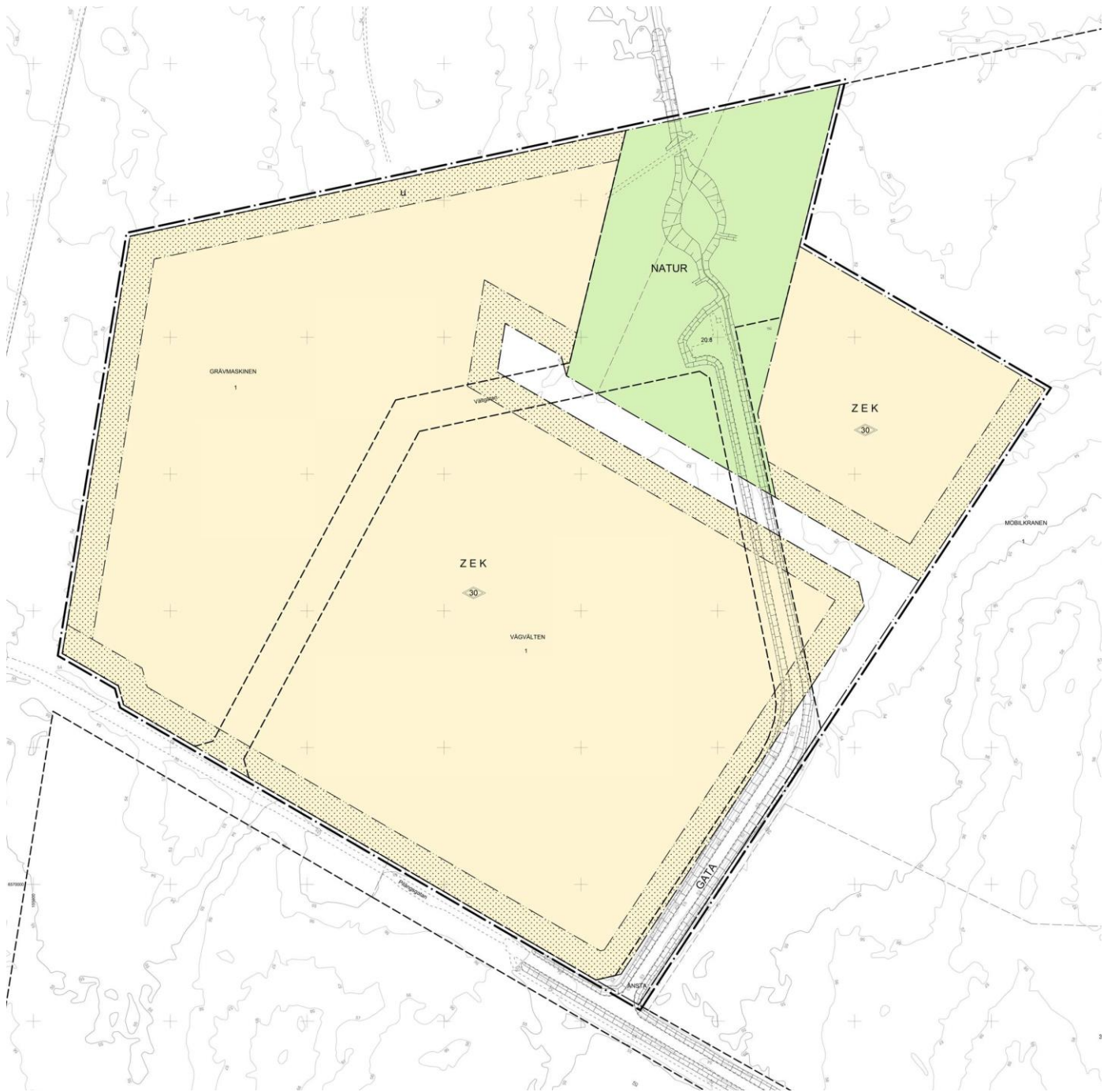
Planförslaget innebär att området blir mer hårdgjort och ianspråktagts för verksamheter, kontor. Området är utpekats som ett utbyggnadsområde för verksamheter i kommunens översiktsplan varför en bedömning redan har gjorts att det är motiverat att ianspråkta den befintliga skogsmarken för verksamheter.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

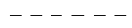
Detaljplanen har upprättats på stadsbyggnad i Örebro genom planeringsarkitekt Adrian Bucher i samarbete med karttekniker Terttu Nilsson och exploateringsingenjör Matilda Madsen.

Philip Cedergren  
Tf enhetschef Detaljplan

Adrian Bucher  
planeringsarkitekt




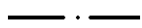
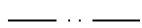
**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Väggkant
	Slänt
	Höjdkurva
	Industribyggnad

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.  
Endast angiven användning är tillåten.




**Gränser**

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

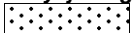

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN****Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

	Gata
	Natur

**Användning av kvartersmark**

	Tekniska anläggningar, transformatorstation, pumpstation
	Kontor
	Verksamheter

**UTFORMNING AV KVARTERSMARK****Egenskapsbestämmelser för kvartersmark****Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning**

	Prickmark – marken får inte förses med byggnad
	Högsta totalhöjd i meter

**Mark och vegetation**

Minst 20 % av fastighetens area skall utgöras av grönytor.

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Huvudmannaskap för allmänna platser**

Kommunen är huvudman för allmän plats

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

**Underjordiska ledningar**

u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

**Planavgift**

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning till detaljplan för fastigheterna Vägväkten 1 och Grävmaskinen 1 m.fl. (Västra Pilängen)  
Örebro kommun

Prel 23 augusti 2016

### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

**GRÄVMASKINEN 1** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**MOBILKRANEN 1** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**VÄGVÄLTEN 1** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**ÅNSTA 20:209** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**ÅNSTA 20:8** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO



**RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**

1880K-92/552.1  
TELE

TELE

1880K-92/515.1  
GULLSPÅNG NÄT AB

STARKSTRÖM

1880K-92/562.1  
GULLSPÅNG NÄT AB

STARKSTRÖM

**FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET****MOBILKRANEN 3**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**VÄGHYVELN 1**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO