SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Attersta 7:8 (Östra etappen)

Samrådstid: 19 december 2024 – 9 februari 2025

Utökat planförfarande

Anders Pernefalk
E-post: anders.pernefalk@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan? 5
Detaljplanprocessen - Standardförfarande 5
Handlingar 6
Planens syfte 7
Beskrivning av detaljplanen 7
Läge 7
Genomförandetid 7
Detaljplanens huvuddrag 7
Allmän plats 8
Kvartersmark 8
Motiv till detaljplanens regleringar 10
Användning av allmän plats 11
Användning av kvartersmark 11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 12
Prövning enligt annan lagstiftning 20
Planeringsförutsättningar 21
Kommunala ställningstaganden 21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 24
Miljökvalitetsnormer 24
Miljö 25
Hälsa och säkerhet 26
Geotekniska förhållanden 27
Hydrologiska förhållanden 27
Kulturmiljö 28
Fysisk miljö 28
Teknisk försörjning 28
Trafik 28
Konsekvenser 29
Fastigheter och rättigheter 29
Natur 29
Miljö 29
Miljökvalitetsnormer 36
Hälsa och säkerhet 37
Kulturmiljö 38
Riksintressen 39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 39
Teknisk försörjning 39
Trafik 39
Medverkande tjänstepersoner 40

Vad är en detaljplan?

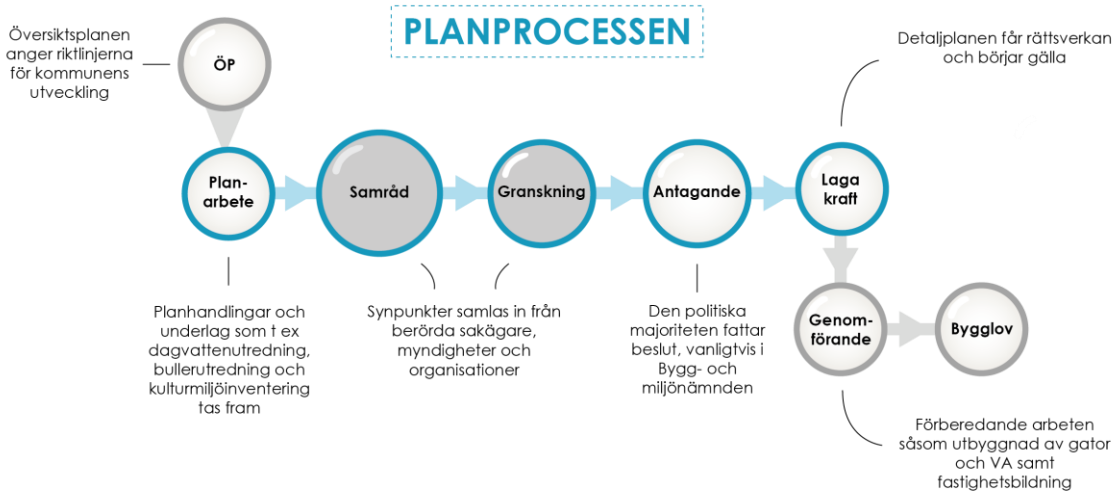
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 Bygg- och miljönämnden. 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)



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
- samrådsredogörelse *(efter samråd)*
- granskningsutlåtande *(efter granskning)*
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning, *WSP 2024*
- Naturvärdesinventering, Attersta Östra, *Väg & Miljö (2024-11-01)*
- Groddjursinventering, Attersta, *Väg & Miljö (2023-08-25)*
- Dagvattenutredning, *WSP (2024-11-19)*
- Arkeologisk utredning, Attersta utmark, *Uppdrag Arkeologi (2023)*
- Arkeologisk utredning, Attersta, *Uppdrag Arkeologi (2022)*
- Trafikutredning, *Örebro kommun (2024-11-22)*
- Flyghinderanalys, *LFV (2023-05-15)*

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga för både industriändamål, med inriktning på miljöstörande verksamheter med en större omgivningspåverkan och verksamhetsändamål med mindre störande verksamheter.

En större efterfrågan på mark för industriverksamheter inom Örebro har bidragit till inriktningen i planförslaget. Ett mål är även att kunna skapa förutsättningar för att 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.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger öster om Norrköpingsvägen och angränsar till Atleverkets verksamhetsområde som ligger väster om planområdet.

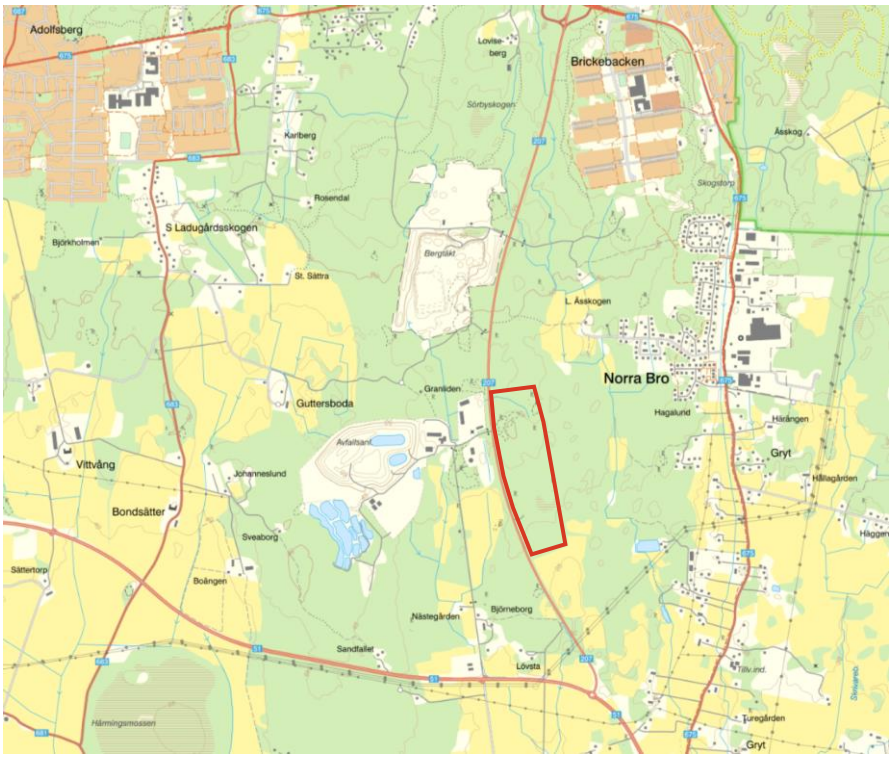


Illustration som visar planområdet i relation till sin omgivning

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år (60 månader) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för totalt fyra större byggrätter där industri och verksamheter tillåts. Området är det första som planläggs öster om Norrköpingsvägen enligt

utvecklingsförslaget för Atterstaskogen. Inriktningen har enligt utvecklingsförslaget varit enbart verksamheter i det här läget men en större efterfrågan på mark för industriverksamheter inom Örebro har resulterat i en annan inriktning i den här detaljplanen.

Typen av industriverksamheter som kan etablera sig inom planområdet är den sortens verksamheter som kan ha en viss miljöpåverkan men inte i samma utsträckning som de som idag finns inom Atleområdet. Exempelvis kan det vara störande verksamheter som inte direkt ryms inom användningen **Z**. Eftersom området ligger närmare samlad bostadsbebyggelse så kommer det vara styrande i vilka industrier som kan etablera sig här vid en kommande tillståndsprövning.

Allmän plats

Mark och vegetation

Ett mindre naturområde sparas i norra delen av planen. Huvudsyftet är att säkra den fasta fornlämningen bestående av en mur kallad Kung Atles Borg. Platsen kommer därmed kunna vara tillgänglig för allmänheten att besöka.

Gator och trafik

Gatustrukturen inom planområdet kommer att utgöras av allmän plats **GATA** med kommunalt huvudmannaskap. Gatan kommer få en bredd på 23 meter där en körbana på 6,5 meter, en framtida möjlig gång- och cykelbana på 4 meter samt svackdike kommer att kunna rymmas inom vägområdet. Svackdike kommer ta hand om dagvattnet från gatan. In- och utfarten kommer att förläggas ut mot Norrköpingsvägen i planområdets södra del. In och utfarten hamnar ca 500 meter söder om befintlig korsning vid Tipvägen. Vid en framtida planläggning finns det möjlighet att i planområdets norra del förlänga gatunätet ut mot Norrköpingsvägen och skapa ytterligare en anslutningspunkt i jämnhöjd med Tippvägen. Det finns även en framtida möjlighet att ansluta en väg från öster till planområdet från Norra bro och Gryts industriområde om det skulle bli aktuellt. Detsamma gäller även en framtida möjlighet för cykelkoppling.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats bestående av gata och natur.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Bestämmelse om att 20 % av marken ska vara genomsläpplig gäller inom de olika byggrätterna. Bestämmelsen syftar till att den genomsläppliga ytan främst ska utgöras av grönyta. Det kan vara i form av sparade träd och markvegetation. Bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet gäller inom planområdet för att förhindra att de grönytor som finns eller kan tillkomma inom planområdet hårdgörs vid förändring av marken. Om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna.

Ambitionen ska vara att spara befintliga träd i lägen som ut mot gatan inom planområdet, bakom områdena för dagvattendike (**E_2**) samt inom prickmarksytan ut mot Norrköpingsvägen. Även nyplantering är viktigt i områden i dessa lägen som i dagsläget saknar befintlig vegetation.

Bebyggelse

Detaljplanen medger i huvudsak ändamålet industri (**J**) över en större del av planområdet. 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 idag finns belägna i centrala Örebro men kulle kunna erbjudas ett alternativ läge inom detta planområde. Användningen verksamheter (**Z**) gäller även inom en sammanhängande byggrätt i östra delen av planområdet och blandat med J inom norra och södra byggrätten. Syftet med att kombinera användningarna inom samma byggrätt är för att kunna placera mindre störande delar av en industriverksamhet i östra delen av byggrätten. Här är inriktningen tänkt att huvudsakligen vara lager och serviceverksamheter. Utöver industri och verksamheter tillåts även användningen drivmedelstation (**G**) inom den norra och södra byggrätten. Drivmedelsläget i södra byggrätten bör med fördel placeras närmast gatan och på ett långt avstånd från dagvattendammen i söder.

Detaljplanen reglerar största tillåtna byggnadsarea i procent inom fastighet. Detaljplanen medger att fastighetsytan får bebyggas till 50 %. Detaljplanen tillåter en lägre nockhöjd på 20 meter inom norra, östra och södra byggrätten. Som högst gäller en nockhöjd på 30 meter inom den största byggrätten i väster. 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.

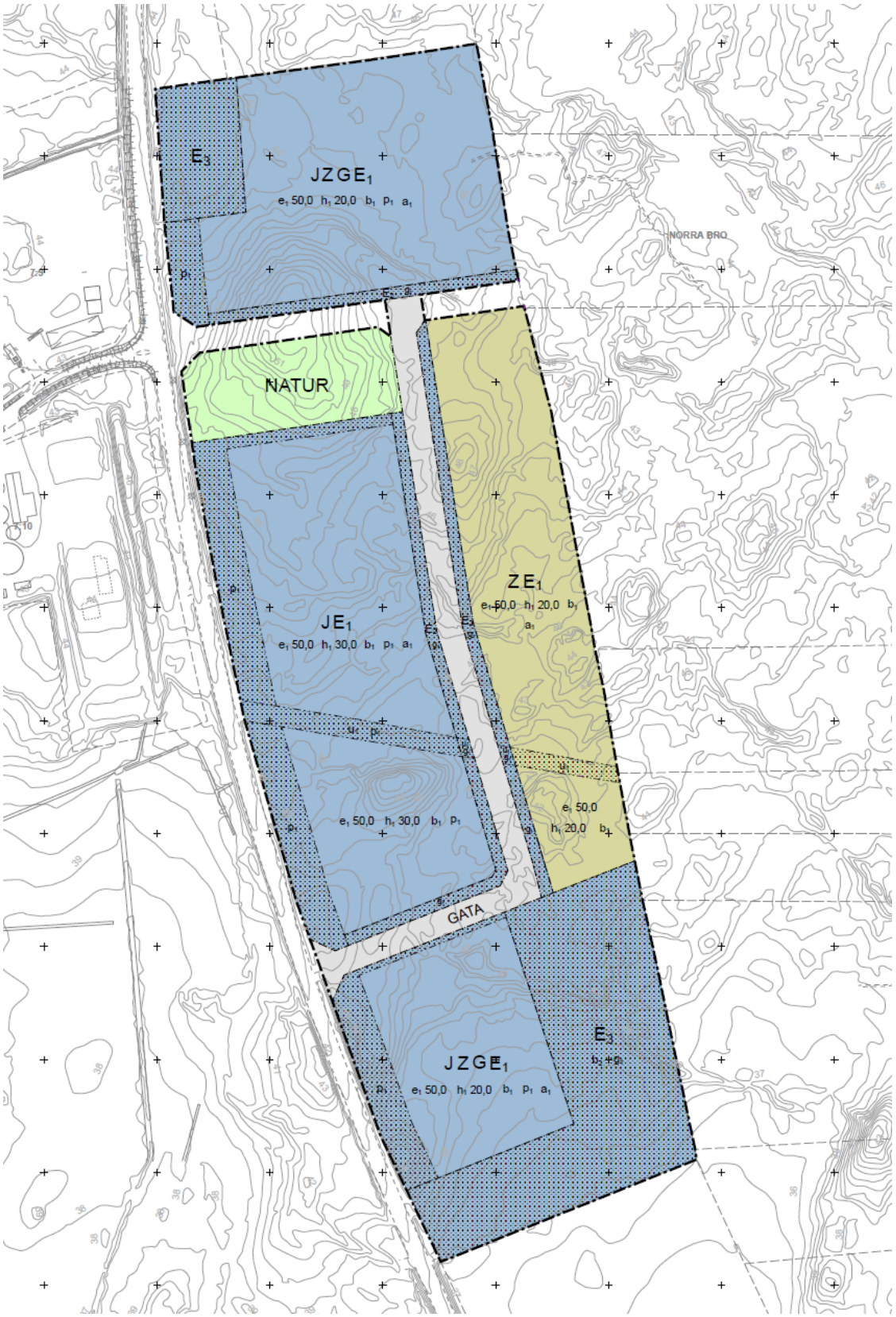
Gestaltning

Kravet på en god gestaltning av industri/verksamhetsbyggnader kommer att vara som störst i skyltläget ut mot Norrköpingsvägen. Här kommer det vara viktigt med att bevara eventuell grönska och befintliga träd ut mot Norrköpingsvägen. Kontorsdelar, verksamhetsbyggnader och entréer läggs även mot vägen tillsammans med besöksparkering. Andra verksamheter som kan komma att kräva inhägnad/avskärmning blir kravet att tillskapa grönska som skärmar av en eventuell betongmur. Upplag, lastning och uppställningsytor läggs en bit in på fastigheten och inte ut direkt mot Norrköpingsvägen. Bestämmelsen $\mathbf{p_1}$ reglerar att upplag inte får uppföras inom 100 meter från Norrköpingsvägen inom de byggrätter som vetter mot vägen.

Parkering och angöring

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

Motiv till detaljplanens regleringar



Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
NATUR	*Natur* Syftet med användningen är att säkra område med fornlämning inom planområdet som ska skyddas från exploatering

Användning av kvartersmark

Z	*Verksamheter* Syftet med användningen är att möjliggöra för verksamheter med mindre störningspåverkan. Den typen av verksamheter etableras inom planområdets östra delar.
J	*Industri* Syftet med användningen är att möjliggöra för verksamheter med en större störningspåverkan. Den typen av verksamheter etableras inom planområdets västra delar.
G	*Drivmedelstation* Syftet med användningen är att möjliggöra för två olika lägen för drivmedelstation. Inriktningen ska främst vara för transportfordon. Läget inom den södra byggrätten ska i första hand bebyggas.
E_1	*Transformatorstation* Syftet med användningen är att säkra byggandet av en eller flera transformatorstationer som ska kunna försörja planområdet och kommande verksamheter med el.

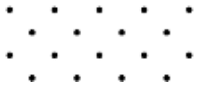
E_2 *Dagvattendike*

Syftet med användningen är att säkra anläggandet av dagvattendiken som ska leda dagvattnet från verksamhets och industrifastigheter till dagvattendammen i söder.

E_3 *Dagvattendamm*

Syftet med användningen är att säkra anläggandet av en större fördröjningsdamm i söder och en torrdamm inom norra byggrätten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot natur och gata samt inom ytor för dagvattenhantering och ledningar.

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader så att de inte hamnar för nära mot natur och ut mot gata samt Norrköpingsvägen. Prickmarken syftar även till att viktiga ytor för dagvattenhantering inte bebyggs.

h_1 *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa höjden på verksamhetsbyggnader till 20 meter samtidigt som höjden 30 meter inom den västra, större byggrätten ger möjlighet att uppföra industribyggnation som kräver en högre höjd.

u_1 *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Motivet till bestämmelsen är att säkra befintlig vatten -och elledning i södra delen av planområdet.

e_1 *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet*

Bestämmelsen syftar till att tillåta en exploateringsgrad på 50% som gäller inom samtliga byggrätter.

b_1 *Minst 20,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig genomsläpplig grönyta ska finnas inom byggrätten så att stora hårdgjorda ytor förhindras enligt framtagen dagvattenutredning.

b_2 *Fördröjningsyta för dagvatten ska anordnas till en minsta fördröjningsvolym om 11 100 kubikmeter*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den södra större fördröjningsdammen ska få en tillräcklig volym för fördröjning.

g_1 *Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggningar för de olika dagvattenanläggningarna inom planområdet såsom dagvattendiken och den större södra dammen.

p_1

Upplag får inte placeras inom 100 meter från Norrköpingsvägen.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inte upplag hamnar i förgrunden ut mot Norrköpingsvägen utifrån gestaltningsprincip. Området ska utgöra en entré till Örebro.

a_1

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna..

Bestämmelsen ska säkerställa att befintliga och tillkommande genomsläppliga ytor med grönska inte riskerar att försvinna vid förändring av marken.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap för gata, vatten och avlopp ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.
Enskild dagvattenhantering bekostas och byggs ut av kommunen samt att kommunen ansvarar för att bilda gemensamhetsanläggningen för dagvattenanläggningen. Delägarna i gemensamhetsanläggningen ansvarar för underhåll och drift av dagvattenanläggningen.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten del av Attersta 7:8 som ägs av Örebro kommun.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal kommer inte tas fram.

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 för att tillskapa allmän plats samt kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- **Fastighet del av Attersta 7:8**

Ny industri- och verksamhetsmark avstyckas från fastighet Attersta 7:8, som ska bli kvartersmark.

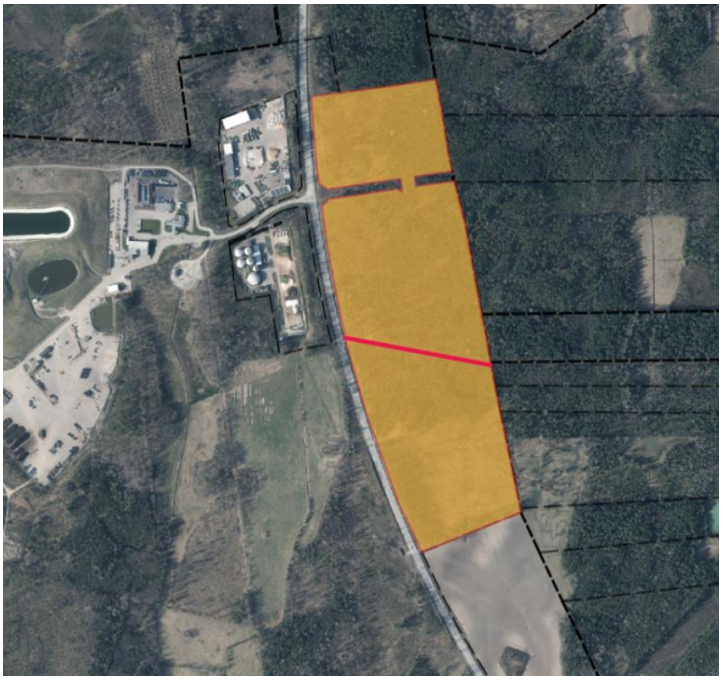
- Befintlig ledningsrätt 18-GÄL-524.1

Det säkras ett u-område i detaljplanen för befintlig huvudvattenledning.

- Befintlig elledning

Det säkras ett u-område i detaljplanen för befintlig elledning

Kartbild ovan visar del av Ledningsrätt 18-GÄL-524.2.



Kartbild ovan visar befintlig elledning.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning behöver bildas för dagvattenhantering inom detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar för att bilda gemensamhetsanläggningen samt bekostar och bygger ut dagvattenanläggningen. Delägarna i gemensamhetsanläggningen ansvarar för underhåll och drift av dagvattenanläggningen.

Tekniska frågor

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Planområdet är inte anslutet till vatten och avlopp eftersom det inte finns någon bebyggelse eller infrastruktur. Det går en huvudvattenledning från Norra Bro som korsar planområdet. Ledningen försörjer Atleområdet som ligger väster om Norrköpingsvägen. Ny bebyggelse inom östra planområdet ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

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.

Värme
Planområdet beräknas inte kunna ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

El
Området ligger i anslutning till befintliga elledningar.

Elektronisk kommunikation
Elektronisk kommunikation/fiber/bredband finns i området.

Dagvatten
Dagvattenlösningen för planområdet bygger på att större delen av dagvattnet fördröjs och renas inom respektive verksamhetsfastighet och släpps sen vidare ut till svackdiken på ömse sidor om huvudgatan för vidare rening. Dagvattnet leds vidare till en planerad dagvattendamm i södra delen av planområdet som tar hand om slutlig fördröjning och rening. Kommunen ansvarar för att bygga ut dagvattenanläggningen. *Delägarna i gemensamhetsanläggningen* ansvarar för underhåll och drift.

- Svackdiken inom användningen Z på kvartersmark och på ömse sidor om gatan genom området.
- Dagvattendamm i södra delen av planområdet.
- Trumma under den norra vändplatsen i gatan som ska möjliggöra att dagvattnet ska ledas från den norra byggrätten till det östra svackdiket.
- Trumma under gatan i söder ska möjliggöra att dagvatten från det västra svackdiket ska ledas till dagvattendammen i söder.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Arkeologisk utredning
- Fastighetsbestämning
- Fastighetsutredning
- Naturvärdesinventering
- Fördjupade artinventeringar av groddjur och kräldjur
- Dagvattenutredning
- Flyghindersanalys
- Trafikutredning, *under framtagande.*

Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:

- Geoteknisk undersökning inom kvartersmark svarar blivande byggherre för.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen bekostar och ansvarar för iordningställande av allmän plats såsom GATA, NATUR i detaljplanen.
Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- In- och utfartsgata mot Norrköpingsvägen till planområdet.
- Den planerade lokalgatan genom planområdet går från norr till söder. Gatan kommer bestå av körbana, gång- och cykelbana samt svackdiken på bägge sidor om körbanan kommer att kunna rymmas inom vägområdet.
- Ett mindre naturområde NATUR sparas i norra delen av planen. Huvudsyftet är att säkra den fasta fornlämningen bestående av en mur kallad Kung Atles Borg. Platsen kommer därmed kunna vara tillgänglig för allmänheten att besöka.

Anläggningarna utförs av Örebro kommun enligt kommunal standard/genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Befintliga VA-ledningar på kvartersmark som korsar planområdet föreslås ligga kvar i befintligt läge som säkras genom ett u-område. Planområdet föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.
Flytt av befintliga VA-ledningar ska bekostas av exploatören.
Planområdet föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.
Enskilda fastigheter kan behöva pumpa sitt spillvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

UTGIFTER	**tkr**
Mark	10 800
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning	2 600
Planavgift	5 896
Fastighetsbildning kvartersmark	200
Gata	21 000
Gemensamhetsanläggningar, dagvatten	1 500
Administration	1 500
Övriga kostnader	15 000
Summa utgifter	58 600
INTÄKTER	
Köpeskillingar/Markförsäljning	89 700
Summa intäkter	
NETTO	31 100

Utgifter
Kostnader för detaljplanens genomförande

Mark
Ingående markvärde.

Förberedande arbeten
Arkeologi, dagvattenutredning, flyghinderanalys, kulturinventering, miljökonsekvensbeskrivning, naturvärdesinventering samt trafikutredning.

Planläggning
Avgift för att genomföra detaljplaneprövningsprocessen.

Fastighetsbildning
Kostnader för fastighetsbildning, regleringar, avstyckningar mm.

Gata
Kostnader för att projektera och bygga gator

Gemensamhetsanläggningar
Dagvattenhanteringsåtgärder

Övriga kostnader
Oförutsedda kostnader som identifierats i projekterings- eller byggnadsskedet.

Administration
Tjänstemannatid för hantering av plangenomförandet.

Planavgift
Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet
Den mindre sumpskogen i södra delen av planområdet, som planeras att tas bort och ersättas, har bedömts som ett vattenområde enligt 11 kap. 2 § första stycket miljöbalken.

Därmed blir det vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken om man går in och gör åtgärder i området, exempelvis grävning, utfyllnad eller uppförande av en anläggning. Grävning och utfyllnad i ett vattenområde är anmälningspliktig vattenverksamhet upp till en viss gräns (19 § förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet). Gränser över vad som anges i förordningen är tillståndspliktigt. Ska man avvattna området/göra marken torr i syfte att lämpliggöra det för ett visst långsiktigt ändamål, exempelvis byggande eller annan exploatering, utgör det markavvattning enligt 11 kap. 2 § miljöbalken. Markavvattning kräver alltid tillstånd och i Örebro kommun finns även förbud för markavvattning, vilket innebär att dispens är en processförutsättning för att kunna söka tillstånd.

Kommunen kommer ansöka om dispens från markavvattningsförbudet för att sedan kunna söka tillstånd om att ta bort vattenområde. Inför en ansökan ska en kartläggning av andel yta som står i vatten under större delen av året genomföras för att få korrekt uppskattning av vattenområdets storlek.

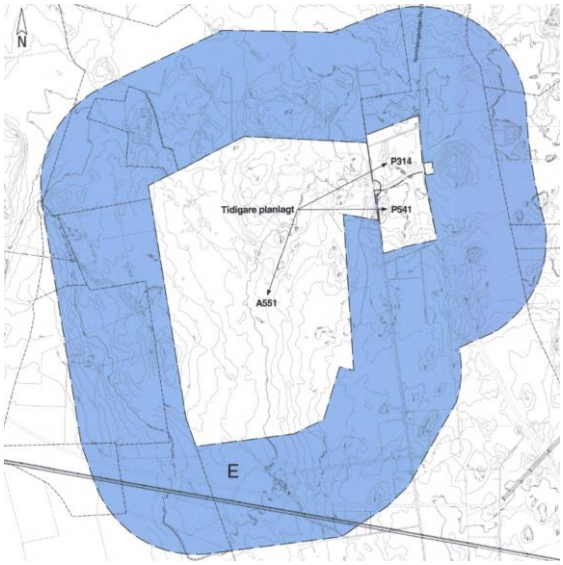
Fornlämningar
Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

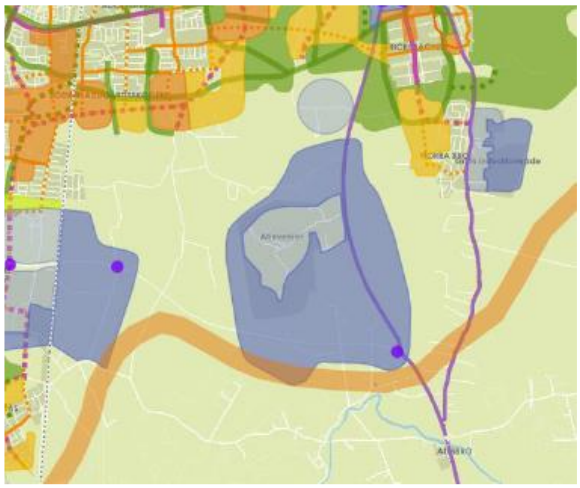
Detaljplan

Planområdet är inte tidigare planlagt dock gäller del av områdesbestämmelse (1880-P727) laga kraft 2011 inom planområdet, 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.



Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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 utpekat 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.

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

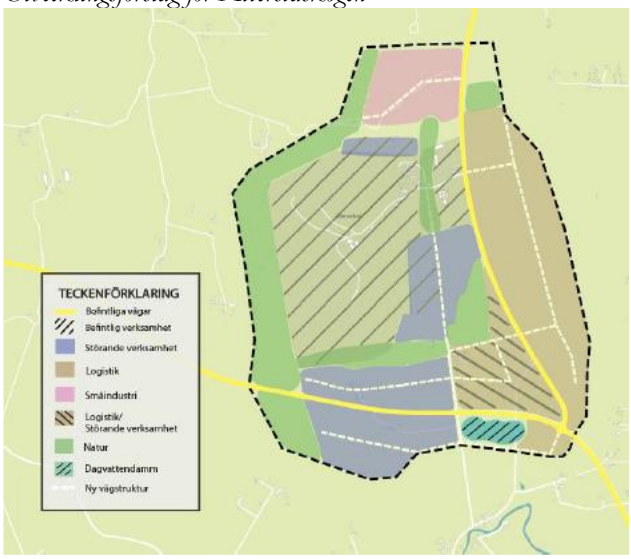
Centralt belägna, innerstadsnära verksamhetsområden, som exempelvis CV-området, Österplan samt delar av Aspholmen, Holmen och Tullängen, är idag kringbyggda av staden och behöver stegvis integreras med innerstaden. De behöver få en markanvändning, exploateringsgrad och stadsmässig karaktär, som är anpassad 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.

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.

Planförslaget går delvis emot utvecklingsförslagets inriktning då en blandning av industri och verksamheter möjliggörs. Ett större behov av planlagd industrimark inom kommunen har bidragit till inriktningen i detaljplanen.

Trafikstrategi
Örebro Kommuns trafikstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för:

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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 bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Del av planområdet har tidigare använts för skogsbruk i mindre skala.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden är områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Mark - och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

- *Våtmarker såsom mossar, kärr, rikkärr, sumpskogar, fuktängar och strandängar*
  En mindre sumpskog finns i mitten av planområdets södra del som klassas som ett påtagligt naturvärde enligt utförd naturvärdesinventering.
- *Groddjur*
  En groddjursinventering är genomförd av Väg & Miljö *(2023-08-25)* där det konstaterades inga tecken på lekmiljöer eller tecken på övervintringsmiljöer i de stenrösen som finns i planområdets norra del. Inom planområdet i stort finns det inga gynnsamma miljöer som tyder på förekomst av groddjur.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

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 vattenkvalitéstatus år 2033. Uppföljning och åtgärder är planerade att genomföras. Aktuellt planförslag får inte bidra till en försämring av recipientens status.

Buller

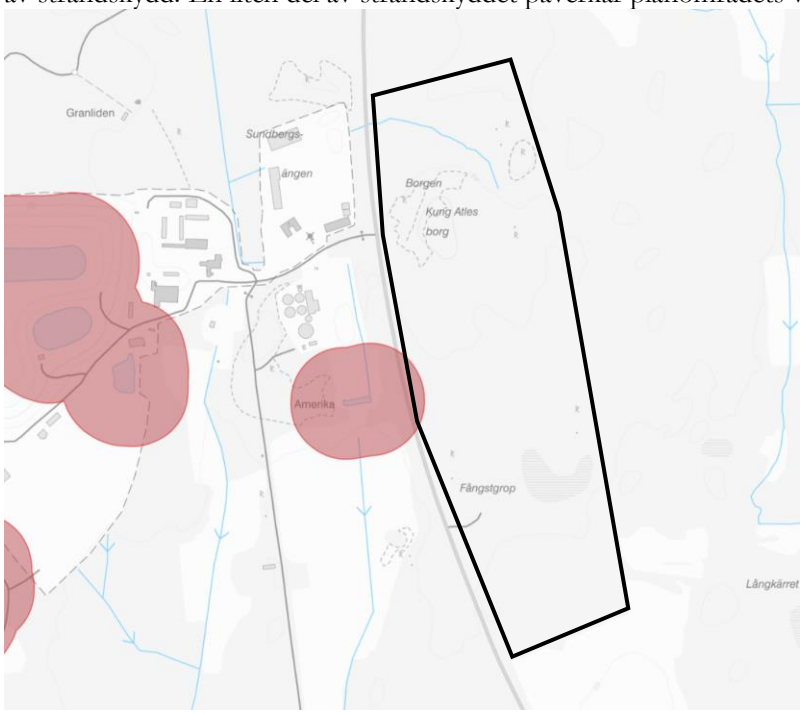
Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.
Planområdet påverkas inte av buller eftersom användningen som planläggs för är industri och verksamheter. Användningen omfattas inte av bullerlagstiftningen.

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Det finns en anlagd damm kopplat till Swedish Biogas dagvattenhantering som omfattas av strandskydd. En liten del av strandskyddet påverkar planområdets västra del.



Planområdet i relation till dagvattendammen med stranskydd i väster som tangerar planområdets västra del.

Dagvatten

Dagvatten avrinner i sydlig riktning mot recipienten Täljeån genom ett kuverterat dike på fastigheten söder om planområdet. Det kulverterade diket övergår i ett bredare öppet dike i södra delen av fastigheten. Diket fortsätter under Norrköpingsvägen genom en trumma och fortsätter i ett öppet dike ner till Täljeån.

Förorenad mark

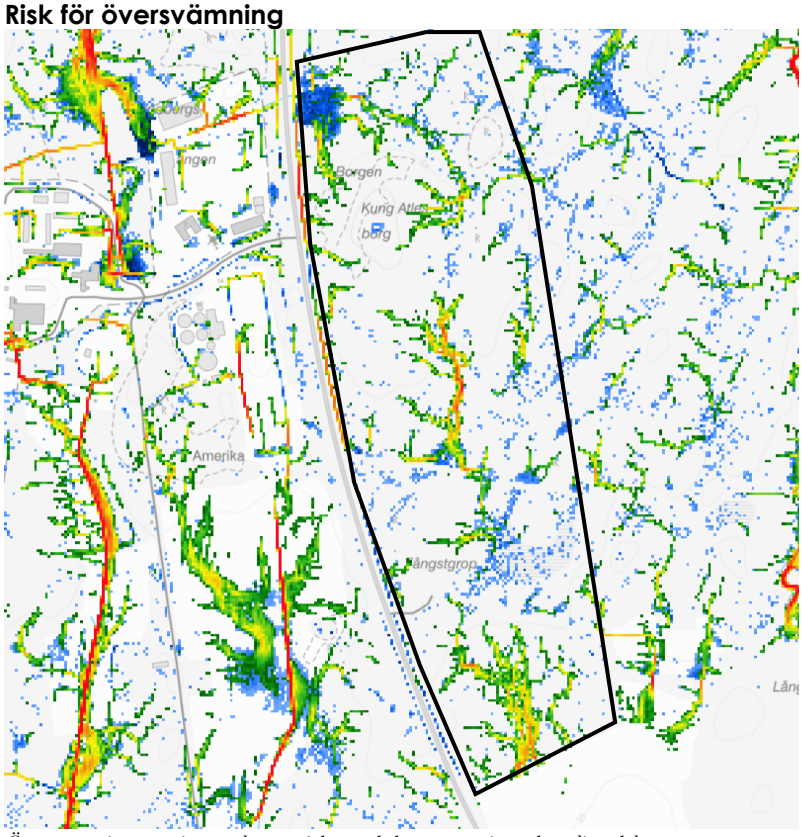
Marken inom detaljplanen har aldrig varit planlagd eller bebyggd tidigare vilket innebär att inga föroreningar bedöms finnas inom området. Det finns ingen misstanke om att föroreningar kunnat sprida sig in i området från Atleområdets verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet orsakar i dagsläget inget omgivningsbuller. Dock kan kommande verksamheter ge upphov till omgivningsbuller som kan påverka bostäder öster om planområdet.

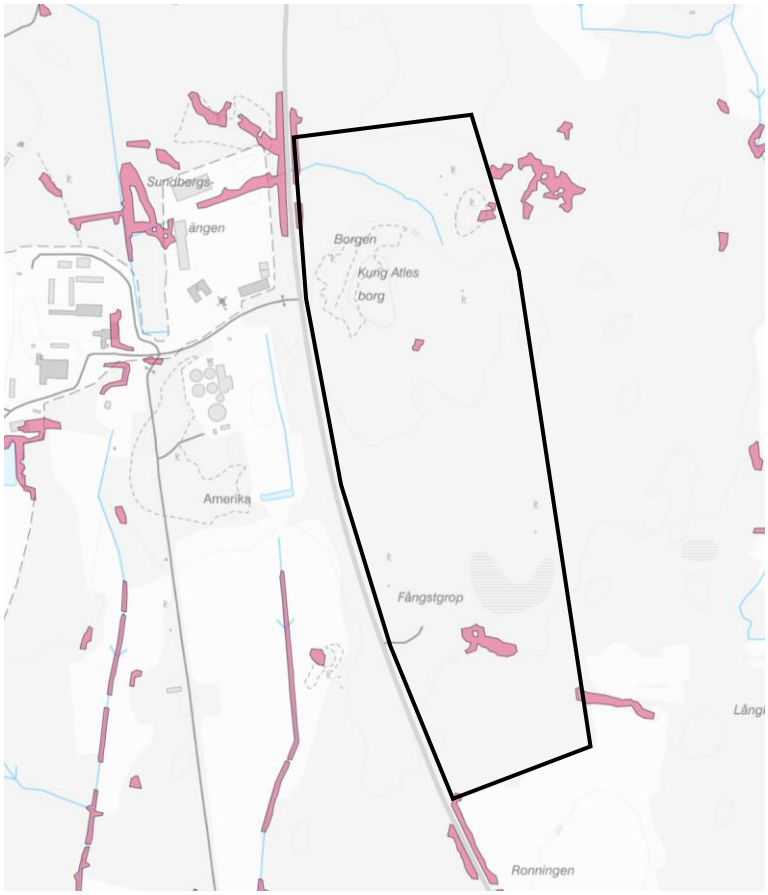
Risk för översvämning



Översvämningsytor inom planområdet med den största i nordvästliga delen.

I planområdets nordvästra del finns det ett en större lågpunkt som riskeras att översvämmas. Vid exploatering och ökade hårdgjorda ytor finns det risk att Norrköpingsvägen kan påverkas av översvämning vid ett skyfall.

Risk för skred och ras



Områden med ras och skredrisk inom planområdet.

Två mindre områden för skred och ras finns i planområdets nordvästra del närmast Norrköpingsvägen. Ett större sammanhängande område finns i södra delen närmast sumpskogen. I övrigt finns det inga områden som innebär risk för ras och skred inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms som goda inom planområdet då den mark som ska bli industri och verksamhetsmark till stor del består av sandig 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.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Täljeåns avrinningsområde.

Kulturmiljö

Fornlämningar
Enligt de två utförda arkeologiska utredningarna *(Uppdrag Arkeologi, 2022 och 2023)* förekommer det fem fasta fornlämningar inom planområdet. I norra delen finns fornlämningen Kung Atles Borg. Lämningen är ingen borg utan består av en mur med tillhörande stenrösen. Öster om Kung Atles borg finns tre fornlämningar som alla utgörs av gränsrösen. Fornlämningen L1980:6765 består av ett område med röjningsrösen. I södra delen av planområdet finns ett gränsröse och en fångstgrop. En möjlig fornlämning finns i sydöstra delen och har tidigare benämnts som "Madam Camitz Rånning".

För fornlämningen Kung Atles Borg gjordes kartläggningen i samband med en tidigare arkeologisk utredning för detaljplanen Attersta 7:8 Västra etappen *(Attersta, Uppdrag Arkeologi 2022)*, vilken bifogas som bilaga till den här planhandlingen. I utredningen benämns undersökningsområdet som UO3.

Fysisk miljö

Bebyggelse
Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet i dagsläget.

Mark och vegetation
Planområdet består till stor del av granskog med inslag av lövträd. I södra delen finns det ett mindre område med sumpskog. Stor del av skogsmarken har tidigare använts för skogsbruk. Stora delar är avverkade inom planområdet. Sumpskogen i södra delen av planområdet består av naturtypen skog och träd och biotopen blandsumpskog. Trädskiktet är tätt och består främst av gran och al. Vid fältstudien hyste skogen inget öppet vatten men objektets struktur talade om att området hyser rikligt med vatten under delar av året. Förekomst av stor sockelbildning på träd talar också om att skogen ofta hyser rikligt med öppet vatten. Skogen hyste även en tämligen stor mängd död ved i olika stadier av nedbrytning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Planområdet är inte anslutet till vatten och avlopp eftersom det inte finns någon bebyggelse eller infrastruktur. Det går en huvudvattenledning från Norra Bro som korsar planområdet. Ledningen försörjer Atleområdet som ligger väster om Norrköpingsvägen.

Värme
Planområdet är inte anslutet till fjärrvärme.

El
Elledning finns som är placerad parallellt med vattenledningens sträckning.

Trafik

Gator och trafik
Det finns ingen väginfrastruktur inom planområdet idag.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsägaren till fastigheten Attersta 14:1 blir berörd i samband med att det befintliga svackdiket behöver bytas ut till ett nytt svavkdike med en större dimension med anledning av föreslagen dagvattenhantering inom angränsade planområde i norr.

Natur

Mark och vegetation

Den mindre sumpskogen i mitten av planområdets södra del har naturvärdesklass 3 och bör enligt utförd naturvärdesinventering, Attersta Östra, *Väg & Miljö (2024-11-01)*, skyddas från exploatering. På grund av dess läge mitt i planområdet kommer den inte kunna bevaras sett till områdets infrastruktur. En förlust av sumpskogen kommer att kompenseras för genom att utveckla liknande sumpskogsmiljöer inom befintliga naturreservat i kommunen. Förslagsvis inom södra delen av Brickebacken och Sörbyskogen. Inriktningen kommer att skapa nya miljöer med dödved för att kompensera för det som går förlorat inom planområdet. Det ska utredas vidare om dödved kan placeras inom E_3 -området för dagvattendammen i södra delen av planområdet och inom naturytan i norra delen.

Landskapsbild

Området som idag präglas av skogsmiljöer och höjder kommer att markant förändras och bli ett verksamhetsområde med stora hårdgjorda ytor. Området i sig kommer att få en tydligare koppling med verksamhetsområdet väster om planområdet.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

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 exploatören har därför WSP tagit fram en strategisk miljöbedömning, Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan Attersta 7:8 (Östra), 2024-12-18, under planprocessen.

Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2018 och därför tillämpas den nu gällande 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 oktober 2024.

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

- Naturmiljö
- Kulturmiljö och landskapsbild
- Hushållning med naturresurser
- Ytvatten
- Hälsa
- Risk och säkerhet

MKB:n har därför avgränsats till att omfatta påverkan på dessa aspekter. Detaljplanens genomförande bedöms kunna medföra måttligt negativa konsekvenser för aspekterna natur- och kulturmiljö eftersom värdefulla natur och-kulturmiljöer i form av sumpskog samt fornlämningar tas i anspråk. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för miljöaspekten hushållning med naturresurser då skogsmark tas i anspråk.

Detaljplanen medför acceptabla risker för miljöaspekten risk och säkerhet efter som samtliga verksamheter som kommer etableras inom planområdet kräver ett tillstånd eller anmälan. Kommande tillståndsprocesser med miljökonsekvensbeskrivningar är en garanti för att risknivån från verksamheterna blir acceptabla.

För resterade miljöaspekter bedöms inga negativa konsekvenser att uppstå.

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 befintlig sumpskog och fornlämningar 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 inom de delar av planområdet som planläggs för verksamhets- och industriändamål. Den planerade utbyggnaden innebär att en liten del av ett större naturområde tas i anspråk. Den naturmark som ianspråktas utgörs till största delen av skogsmark. Verksamhetsområdet kommer delvis bli en barriär i landskapet och fragmentera området. Till följd av exploateringen av planområdet finns det en risk att habitat för både växt- och djurliv påverkas negativt då planen medför permanent förlust av naturmark.
Det naturvärdesobjekt som finns inom planområdet kommer att exploateras och naturvärdena kommer gå förlorade.

Planförslaget bedöms medföra måttligt negativa konsekvenser för naturmiljön. Utifrån den genomföra naturvärdesinventeringen bör naturvärdesobjektet inklusive en buffertzon inte exploateras då denna naturtyp är en bristvara på lokal och regional nivå.

Kulturmiljö och landskapsbild
Planförslaget medför att flertalet fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar kommer att tas bort. Delar av fornlämningen Kung Atles Borg kommer att sparas inom användningen NATUR. Hälften av lämningen kommer dock att tas bort vid planens genomförande. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms bli måttligt negativa då påverkan på fornlämningarna är irreversibla och medför att lagskyddade kulturmiljövärden går förlorade.

Planerad bebyggelse inom planområdet bedöms inte störa några viktiga utblickar eller siktlinjer i landskapet. Landskapets karaktär kan komma att upplevas som mer öppet när skogsmarken tas ner. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för landskapsbilden.

Ytvatten
Planförslaget medför en ökad andel hårdgjord yta vilket innebär en ökad ytavrinning. Det beräknas ske en ökning av föroreningsmängderna i och med planens genomförande, men då nuvarande vattenflödet hos recipienten Täljeån är förhållandevis stort bedöms planområdet inte påverka möjligheten att kunna nå de fastställda miljökvalitetsnormerna.

Ingen kvalitetsfaktor hos recipienten beräknas därmed kunna försämras. Med ett strypt utflöde från dagvattendammen antas heller inte storleken på flödena från planområdet till Täljeån öka vid normala regn.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra varken positiva eller negativa konsekvenser för aspekten ytvatten.

Hushållning med naturresurser
Planförslaget medför att skogsmark 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.

Med anledning av att all skogsmark utgör ett värde bedöms planförslaget sammantaget medföra små negativa konsekvenser för aspekten hushållning med resurser. De negativa konsekvenserna bedöms dock vara mycket begränsade.

Hälsa
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 tillståndsprocesser regleras sådant som utsläpp till luft, buller, utsläpp av luktstörande ämnen och annan omgivningspåverkan för varje enskild verksamhet. Dessa tillståndsprocesser är därmed en garanti för att oacceptabel hälsopåverkan och oacceptabla störningar inte kommer uppstå.

Baserat på att krav kommer ställas i tillståndsprocesser och att avstånd till bostäder och andra platser där människor uppehåller sig stadigvarande, bedöms planens genomförande inte medföra någon negativ konsekvens avseende aspekten hälsa.

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.

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 eller på sikt kommer att bli 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 och utanför 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.

Naturmiljö
Åtgärder som regleras av planen eller som anges i planbeskrivningen:

- Kompensation av förlorade naturvärden planeras att genomföras utanför planområdet.

Förslag på ytterligare åtgärder:

- I kommande skede av arbetet med planen bör det fastställas var, när och hur kompensation av förlorade naturvärden ska genomföras.

- Utreda möjligheten att kombinera åtgärder för naturvärden med åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet.

- Utreda möjligheten till förstärkningsåtgärder som gynnar flera organismgrupper, såsom att spara och placera ut död ved och skapa högstubbar inom områden för E3 samt NATUR.

Kulturmiljö och landskapsbild
Åtgärder som regleras av planen eller som anges i planbeskrivningen:

- En arkeologisk förundersökning kommer genomföras under våren 2025.

- Del av Kung Atles Borg sparas inom användningen NATUR.

Förslag på ytterligare åtgärder:

- Utreda möjligheten att spara de kulturhistoriska lämningarna inom området E3 i planområdets södra kant där dagvattendamm anläggs.

- Utreda möjligheten att bevara några av fornlämningarna, 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.

Hushållning med naturresurser
Åtgärder som regleras av planen eller som anges i planbeskrivningen:

- Inga åtgärder föreslås.

Förslag på ytterligare åtgärder:

- Framtagande av masshanteringsplan för att möjliggöra en hållbar masshantering enligt avfallshierarkin.

Ytvatten
Åtgärder som regleras av planen eller som anges i planbeskrivningen:

- Dispens samt tillstånd för markavvattning kommer att sökas.

Förslag på ytterligare åtgärder:

- Genomföra de åtgärder som föreslås i dagvattenutrednigen (WSP 2024).

- Utreda hur stor del av sumpskogen som har stående vatten del av året för att kunna upprätta anmälan/tillstånd vattenverksamhet.

- Utreda om det är möjligt att anmälan/tillstånd vattenverksamhet kan samprövas med tillstånd för markavvattning.

Hälsa
Åtgärder som regleras av planen eller som anges i planbeskrivningen:

- Inga åtgärder föreslås.

Förslag på ytterligare åtgärder:

- Skyddsåtgärder kopplade till enskilda miljöfarliga verksamheter kommer föreslås och beslutas inom ramen för de enskilda prövningarna.

Risk och säkerhet
Åtgärder som regleras av planen eller som anges i planbeskrivningen:

- Inga åtgärder föreslås.

Förslag på ytterligare åtgärder:

- Skyddsåtgärder kopplade till enskilda miljöfarliga verksamheter kommer föreslås och beslutas inom ramen för de enskilda prövningarna.

Kompensation naturmiljö
Förslaget är att den sumpskogsmiljö som går förlorad på griund av planförslagets exploatering ersätts inom förslagsvis naturområdena i södra delen av brickebacken och Sörbyskogen med nya sumpskogsmiljöer. Ekonomi är avsatt i genomförandet av planen för föreslagen kompensation. Det ska utredas vidare om dödved kan placeras inom E3 - området för dagvattendammen i södra delen av planområdet och inom naturytan i norra delen.

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 framtidsscenarier. 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 realiseras, 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 (Östra).

Miljöbedömning
Planen bedöms medföra BMP
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.

Planförslagets genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att Atterskogen redan idag är ett etablerat industriområde och planlagt för det ändamålet. Planförslaget blir en komplettering till befintlig struktur där förslaget i sig har ett starkt stöd i den kommunala översiktsplanen när det gäller föreslagen användning för industri dock kommer planområdet att utgöras av ett omfattande område med användningen industri vilket får tolkas som en betydande miljöpåverkan. Planförslagen genererar även en betydande miljöpåverkan avseende MKN för vatten kopplat till recipienten Täljeån, Då utsläpp från kommande industrier kan försämra recipientens status. Planen innebär även betydande miljöpåverkan på natur då en sumpskog kommer att behöva försvinna för att kunna möjliggöra detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2024-12-17.

Strandskydd
Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen

gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Kommunen kommer att ansöka om att få upphäva hela strandskyddet för den anlagda dammen och inte pröva ett upphävande av den del av strandskyddet som påverkar detaljplanen. Själva dammen bedöms inte ha några ekologiska eller rekreativa kvalitéer.

Dammen har bedömts i samband med framtagen naturvärdesinventering, och avgränsades då inte som ett naturvärdesobjekt. Det då dammen tycktes nyligen anlagd och saknade i princip alla element samt strukturer som hyser betydelse för biologisk mångfald i vattenmiljö. Den hyser ingen vattenvegetation, har ingen ekologiskt betydelsefull botten eller strandmiljö samt hyser nästan enbart vatten, jord och lera. Den avgränsades inte heller som en leklokal för groddjur i samband med groddjursinventeringen.

Då dammen ligger inom en pågående industriverksamhet som är inhägnad bedöms den inte utgöra något allmänt intresse eller rekreativ funktion.

Dagvatten

Utifrån framtagen dagvattenutredning, *WSP (2024-11-19)* bygger dagvattenlösningen för planområdet på att större delen av dagvattnen fördröjs och renas inom respektive verksamhetsfastighet och släpps sen vidare ut till svackdiken med användningen **E_2** på ömse sidor om huvudgatan för vidare rening. Området för dikena har en avsatt bredd på tio meter. Vidare leds dagvattnet till en större yta med användning **E_3** i södra delen av planområdet där en större dagvattendamm tar hand om slutlig fördröjning och rening. Dammens storlek styrs av bestämmelse **b_1** som medger minsta fördröjningsvolym om 11 100 m3. Den norra översvämningsytan regleras även den med **E_3** men behöver inte regleras med bestämmelse om fördröjningsvolym. Det viktigaste är att marken inte ska bebyggas utan bevaras som sumpområde. Huvudsyftet är att ha kvar ytan som en buffertzon för fördröjning och undvika att öka belastningen på befintlig trumma under Norrköpingsvägen.

Dagvattnet från den norra byggrätten kommer ledas genom en trumma inom den vändplan som är planerad och vidare till det östra svackdiket. Likaså kommer dagvattnet från den större västra byggrätten och västra svackdiket att ledas genom en trumma under gatan i söder och vidare till dammen. Inom den norra byggrätten kommer dagvattnet att behöva pumpas till trumman under vändplatsen eftersom marknivån är lägre inom norra byggrätten än i resten av planområdet. Både svackdiken och damm regleras med en g-bestämmelse som möjliggör för ett bildande av en gemensamhetsanläggning för dessa funktioner. Drift och underhåll av de olika dagvattenanläggningarna **E_2** och **E_3** kommer att ligga på de olika verksamheterna som kommer att etablera sig inom området.

Dagvattnet från allmän plats gata kommer att ledas till separat svackdike inom vägområdet som sedan kommer förbindas med dammen i söder.

Söder om planområdet finns det ett befintligt kulverterat dike som leder dagvattnet vidare mot Täljeån. Befintligt åkerdräneringssystem nedströms planområdet bedöms i nuläget inte ha någon ytterligare kapacitet att kunna avleda dagvatten från planområdets dagvattendamm, även om dagvattendammens strypta utflöde på 135 l/s är förhållandevis litet. Begränsningen beror på ledningsdimensionerna i åkerdräneringen, samtidigt som trummor och diken nedströms planområdet bedöms ha en tillräcklig flödeskapacitet. Om dagvattnet från planområdet ska kunna avledas till befintligt dräneringssystem i åkern krävs det att den befintliga ledningen längs åkerns ”huvudstråk” byts ut till större dimension och dimensioneras till en kapacitet motsvarande ett framtida utflöde från

dammen men även ha en kapacitet att ta flödet från åkerdräneringen. Det nya diket kommer att behöva sänkas ner för att få en tillräcklig täckning (0,8 m). Utloppet på den nya ledningen i anslutning till Trumma 3 skulle få en högre vattengång än själva trumman, med anledning av att trumman delvis sjunkit ned i marken.

Förutsättningarna för att hantera dagvattenflöden inom planområdet med planerad markanvändning bedöms som goda för regn med en återkomsttid på upp till 10 år. Föreslagen dagvattendamm i söder utformas till att kunna fördröja 11 100 m3. Vidare utformning av diken, dagvattendamm och gator inom planområdet kommer behöva utredas och projekteras mer detaljerat i kommande skede.

Illustration på föreslagen dagvattenhantering inom planområdet (WSP).

Föreslagen fördröjningslösning bygger på ett begränsat utflöde och att ledningssystem nedströms inte ska behöva bytas till alltför stora dimensioner vilket är en kostnadsdrivande åtgärd, som dessutom riskerar bli svårt rent höjdmässigt för att få en tillräcklig täckning på ledningarna.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen, *WSP (2024-11-19)*, visar att föroreningsmängderna från samtliga undersökta föroreningar minskar med föreslagna dagvattenåtgärder, i förhållande till planerad markanvändning utan rening. Det bedöms inte som ett realistiskt alternativ att föroreningsbelastningen för samtliga föroreningar ska reduceras till en nivå motsvarande befintliga markanvändning, med hänsyn till att hårdgörningsgraden av planområdet ökar med ca 86%. Avståndet mellan planområdet och Täljeån Kvismare kanal är ca 1,5 km och dagvattnet avrinner i huvudsak i öppna

diken vilket även innebär att en ytterligare rening av dagvattnet kommer att ske nedströms vilket inte tagits hänsyn till i StormTac-beräkningarna i utredningen.

I utredningen framgår det att utsläppshalterna även för planerad markanvändning underskrider gränsvärdena vid total omblandning under ett medelregn, under förutsättning att de bakgrundshalter som använts från recipientmodellen StormTac stämmer någorlunda. För koppar och zink är andelen av årsmedel för MKN som störst (ca 15- och 4% respektive) och de maximala utsläppshalterna för att inte försämra situationen klaras även med marginal, vilket även tar täckning för eventuella felmarginaler. För övriga undersökta föroreningar beräknas bidraget till recipient på en årlig basis utgöra mindre än 3 % av bedömningsgrunden och därmed anses påverkansgraden på recipienten vara obefintlig. Förhöjda halter av kvicksilver förekommer hos alla ytvattenförekomster i Sverige och beror av atmosfärisk deposition vars ursprung är avlägset, globala atmosfäriska utsläpp från bland annat tung industri och förbränning av stenkol. Därmed är inte kvicksilver enbart ett lokalt problem, varför samtliga vattenförekomster omfattas av ett undantag för mindre stränga krav.

Flödet från planområdet stryps för att planerad markanvändning inte ska medföra ett ökat flöde till recipienten Täljeån. Varken kemisk- eller ekologisk status hos recipienten bedöms försämras genom dagvattenutsläppet från planområdet. Det har beräknats utifrån att den genomsnittliga vattenföringen i vattendraget i förhållande till planområdets medelavrinning och föroreningshalter orsakar en tillräcklig utspädning för att inte några gränsvärden ska överskridas, och därmed försvårar inte exploateringen av planområdet möjligheten att uppnå MKN

Buller

Om en framtida verksamhet planerar att etablera sig inom planområdet så kommer dess eventuella bullerpåverkan på bostäder prövas i samband med en miljötillståndsansökan. Om en verksamhet kan innebära en ökad bullerpåverkan på bostäder kan verksamheten bli skyldig att införa bullerdämpande åtgärder inom sin fastighet eller så bedöms verksamheten som icke lämplig på platsen vid en tillståndsprövning.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Enligt framtagen dagvattenutredning, *WSP (2024-11-19)*, lyfts det fram att det vid ett regn med en återkomsttid större än 10 år riskerar föreslagna dagvattenlösningar vara underdimensionerande och att dagvattnet då avrinner ytledes. Av den anledningen behöver säkra flödesvägar säkerställas inom planområdet. Lokalgatan utgör ett lågstråk som vid kraftigare regn utgör en ytlig skyfallsväg som avleder dagvattnet ner mot dagvattendammen när kapaciteten hos dagvattendikena redan överskridits. Om lokalgatan sänks med hjälp av kantsten med en nivå på ca 0,1–0,15 m i förhållande kvartersmark kan ett brett ytligt avledningsstråk utformas söderut till dagvattendammen.

Lågpunkten i nordvästra delen av den norra byggrätten regleras om till en torrdamm som kan fyllas vid ett skyfall och regleras som $\mathbf{E_3}$. Här blir det viktigt med fördröjningsfunktionen för att sedan kunna leda dagvattnet genom den trumma under Norrköpingsvägen som finns direkt väster om lågpunkten. I huvudsak handlar det om små flöden (naturvatten). Med tillräcklig fördröjning riskeras inte Norrköpingsvägen att översvämmas vid ett eventuellt skyfall eller 100-årsregn då regnmängder kommer från de hårdgjorda ytor inom norra byggrätten som lutar mot Norrköpingsvägen. Befintlig trumma under vägen riskerar inte att överbelastas genom fördröjning i torrdammen. Vid kraftigare regn kan därmed dagvattnet från kvartersmarken fördröjas lokalt och sedan

successivt avledas söderut via det östra svackdiket till dagvattendammen vartefter kapacitet finns.

Skred och ras

Det större sammanhängande området i södra delen av planområdet bedöms inte utgöra en risk. I samband med planensgenomförande kommer grundstärkande åtgärder att vidtas då området ligger på kommande gata och kvartersmark för verksamheter.

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 700 meter till närmaste bostäder i Norra Bro. Här bedöms riktvärdet klaras. När det gäller en industriverksamhet som kan kräva ett längre avstånd till bostäder kan det eventuellt med rätt säkerhetsåtgärder och dagens teknik innebära att riskavståndet reduceras ner till ett acceptabelt avstånd. Vilken typ av industriverksamhet och hur hanteringen av produktion sköts kan påverka avståndet. Lämplighet och åtgärder avgörs i samband med när en verksamhet söker miljötillstånd för sin etablering.

Sammanfattande bedömning

Bedömningen är att planläggningen för industri inte påverkar befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet. De riskavstånd som kan bli av olika industrietableringar klaras, förutom vissa verksamheter som till exempel en stålindustri som kan kräva ett längre avstånd till bostäder. 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.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Delar av Fornminnet Kung Atles Borg kommer att sparas inom användningen natur så att allmänheten kan besöka lämningen. Dock kommer en del av fornminnet att tas bort vid exploatering. Delar av muren som inte säkras kan omflyttas och återskapas inom naturytan. Kommunen kommer i första hand ansöka om att få ta bort resterande delar av

fornminnet som påverkas av exploateringen. Övriga fornlämningar inom planområdet kommer kommunen ansöka om att ta bort på grund att dessa hamnar i konflikt med planerad verksamhetsmark. Det kan bli aktuellt att vissa av fornlämningarna kan sparas. Det ska vidare utredas om möjlighet finns. En arkeologisk utredning har utförts av Uppdrag arkeologi (*Attersta utmark, Uppdrag Arkeologi 2023)* där man konstaterat att många av fornlämningarna inte kräver vidare utredningar. Det är enbart fångstgropen och röjningsröset "Madam Camitz Rånning" i söder som behöver utredas vidare. En arkeologisk förundersökning kommer genomföras under våren 2025 för de två objekten.

Riksintressen

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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Ingen utpekad jordbruksmark påverkas negativt av detaljplanen.

Skogsbruk

Sett till platsen och omfattningen så bedöms ett borttagande av skogen inte ha stor betydelse för skogsnäringen eller ett rationellt skogsbruk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten -och spillvattenledningar byggs ut inom ytan för användningen **GATA**.

El

Elnätet behöver byggas ut inom planområdet. Det finns en bestämmelse om tekniska anläggningar för transformatorstationer (**E_1**) får finnas inom varje byggrätt 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.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av trafikenheten på Örebro kommun för både den här detaljplanen och detaljplanen för västra etappen. När det gäller östra etappen och in -och utfarten i söder visar kapacitetsberäkningar som har gjorts för aktuell korsningspunkt med föreslagen utformning att det inte innebär några kapacitetsproblem för år 2045. Samtliga belastningsgrader är lägre än 0,6 och önskvärd servicenivå uppfylls. Den beräknade belastningsgraden för *ny väg* är 0,32 och *Norrköpingsvägen norrifrån* 0,25 och

Norrköpingsvägen söderifrån 0,22 vilket innebär att den södra korsningen således får en god framkomlighet (Capcal, Örebro kommun 2024).

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med exploateringsingenjör Emma Åkesson, trafikplanerare Evelina Bergic och skogsförvaltare Olle Sjölin.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk
Planarkitekt