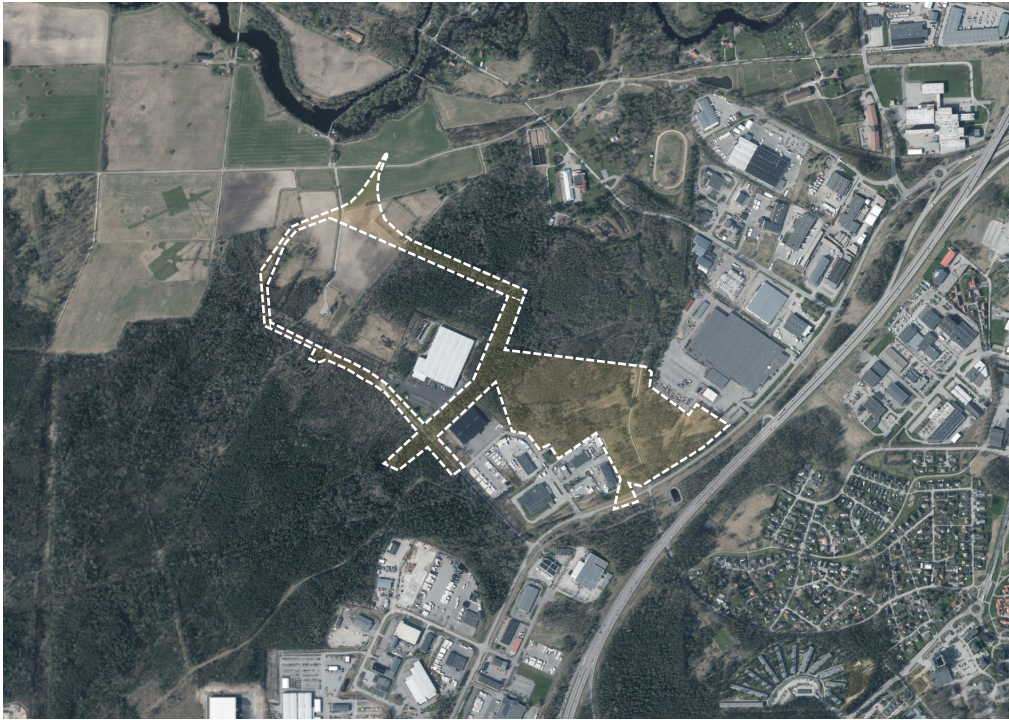


GRANSKNINGSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Elektrikern 6 m.fl. samt upphävande av del av detaljplan 1880K-A647

Samrådstitid: 18 februari 2025 – 01 april 2025

Granskningstid: 8 oktober 2025 – 24 oktober 2025

Standardförfarande

Michaela Frisk

E-post: michaela.frisk@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	4
Handlingar	5
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge.....	6
Genomförandetid.....	6
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	8
Upphävande	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användning av allmän plats.....	10
Användning av kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	11
Organisatoriska frågor	12
Ansvarsfördelning för genomförande	12
Markägoförhållanden.....	12
Tidplan	12
Genomförandavtal	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Fastigheter och rättigheter	12
Tekniska frågor	13
Teknisk försörjning	13
Utbyggnad allmän plats	13
Utbyggnad vatten och avlopp	13
Ekonomiska frågor	14
Planekonomisk bedömning	14
Planavgift	14
Drift allmän plats.....	14
Prövning enligt annan lagstiftning.....	14
Annat	15
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala ställningstaganden	16
Riksintressen.....	17
Miljö kvalitetsnormer	17
Miljö	18
Geotekniska förhållanden.....	18
Hydrologiska förhållanden.....	18
Kulturmiljö	19
Fysisk miljö.....	20
Trafik	20
Konsekvenser	21
Fastigheter och rättigheter	21
Natur.....	21

Miljö	21
Miljö kvalitetsnormer	22
Kulturmiljö	22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	22
Trafik	22
Övrigt.....	22
Vattenskyddsområde.....	22
Medverkande tjänstepersoner	22

Vad är en detaljplan?

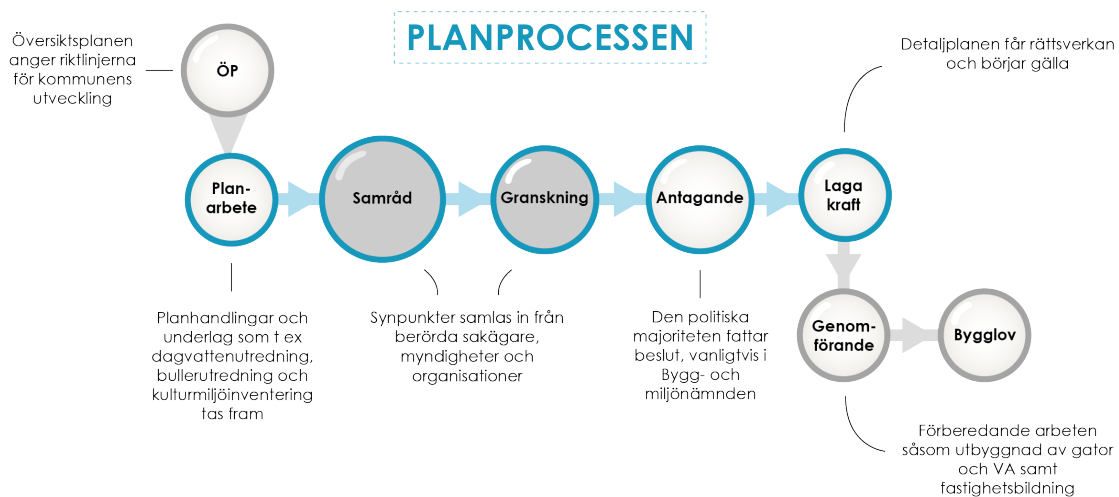
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från industrimark till naturmark eftersom området omfattas av vattenskyddsområde Bista-Jägarbacken. Detta i enlighet med intentionerna i planprogram för Bista-Pilängen från 2008. Syftet är även att ta bort allmän väg som inte tjänar sitt syfte som allmän utan enbart serverar en fastighet. Den tidigare vägen planläggs som kvartermark men innebär ingen utökad byggrätt. Därutöver upphävs de delar som är planlagda för järnvägsändamål men som också skulle utgöra en konflikt med vattenskyddsområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Bista verksamhetsområde precis söder om Svartån och Karslundsområdet. Planområdet är ungefär 26 hektar stort och består till största del av mark som är planlagd men inte utbyggd.



Bildområdet är schematiskt inringat i vitt och ses i förhållande till centrala Örebro stad i nordöstra hörnet.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

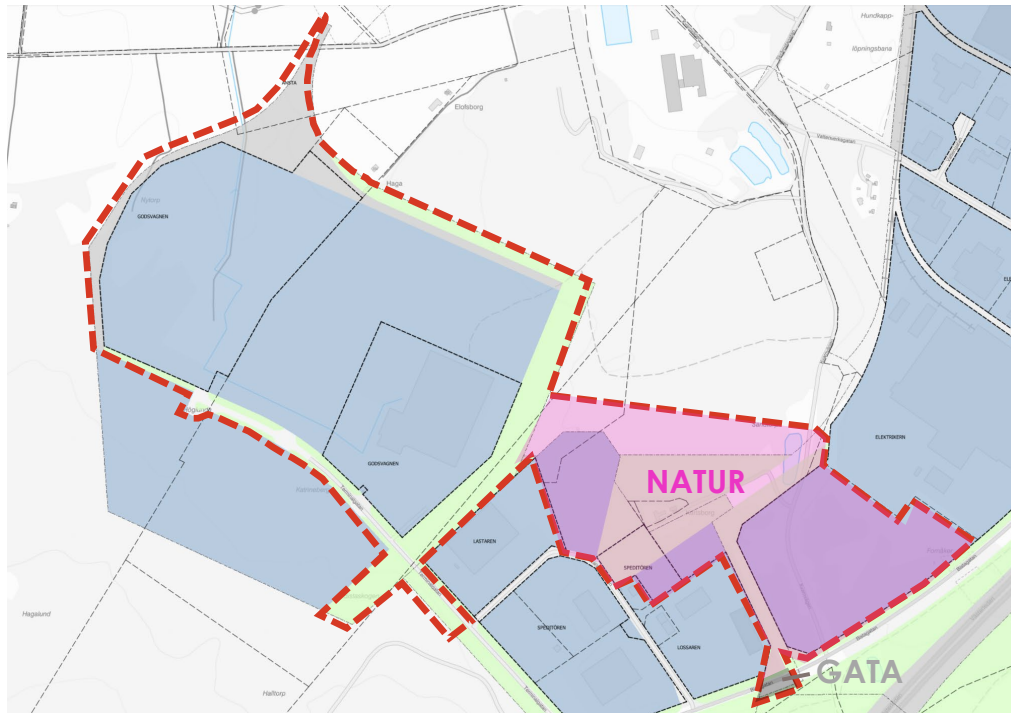
Detaljplanen innebär att mark som är planlagd som industri men som inte blivit utbyggd som detta planläggs som NATUR, vilket är en lämpligare användning inom

vattenskyddsområdet. Den allmänna vägen planläggs som kvartersmark eftersom det inte finns planer på att fortsätta bygga ut området och att den allmänna vägen enbart servar en fastighet och därför inte behöver vara allmän. För att undvika att endast en liten del av detaljplanen 1880K-540 blir kvar så är planområdet utbredning lite större än som egentligen krävs för att hela den nuvarande planen ska bli ersatt av denna. Det innebär att en mindre del planläggs som GATA för att inte någon mindre isolerad del av en av de tidigare detaljplaner ska ligga kvar där. Norra delen av planområdet är planlagd för järnvägsändamål, men eftersom det inte finns något behov av detta samt inte är lämpligt att bygga ut så upphävs den delen.

Allmän plats

Mark och vegetation

En stor del av planområdet planläggs som NATUR vilket går i linje med planprogrammet för Bista-Pilängen som fastslår att detaljplanläggning ska verka för att endast verksamheter med ingen eller låg miljöbelastning på vattentäkten kan etableras i området. Användningen NATUR innebär att nya verksamheter inte kan etableras inom dessa områden.



Bilden visar befintlig användning i området, blått: industri/verksamhet, grönt: natur/park. Den del av området som görs om till Naturmark är markerad med en transparent rosa färg.

Gator och trafik

För att undvika att endast en liten bit av detaljplanen 1880K-540 blir kvar planläggs en del gata på nytt som gata och fastställer nuvarande användning och detaljplan. Området är markerat i grått längst ner till höger på bilden ovan.

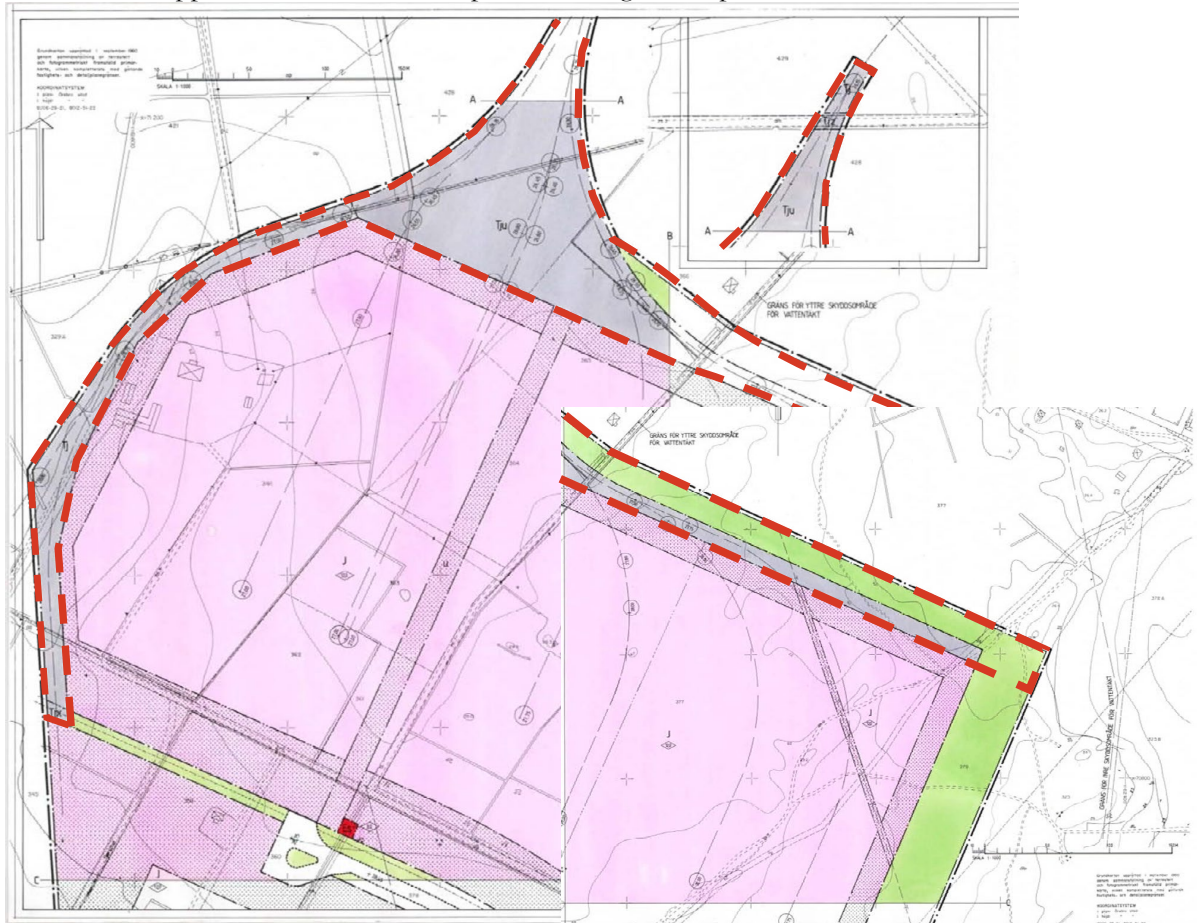
Genom området som planläggs som NATUR sträcker det sig en gång och cykelbana som inte påverkas av planens genomförande.

Bebyggelse

Inom det som planeras som NATUR fanns tidigare ett äldre torp som revs nyligen.

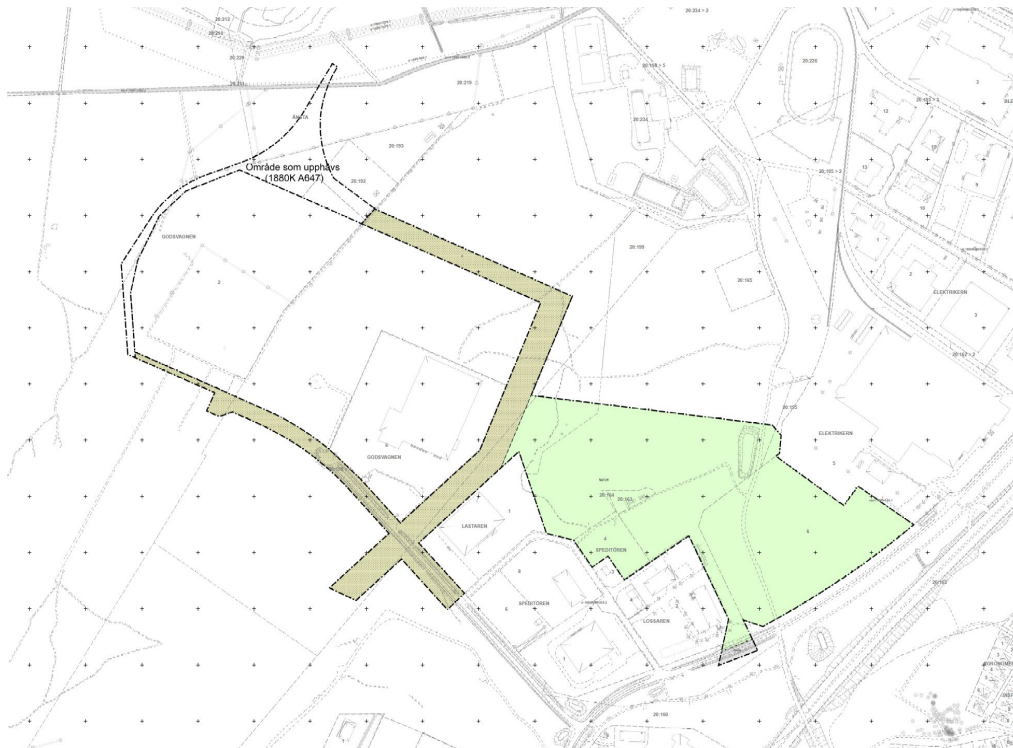
Upphävande

Den del av detaljplan 1880K-A647 som är planlagd för järnvägsändamål upphävs i och med denna detaljplans laga kraft. Eftersom området inte ska byggas ut finns inget behov av järnvägsanslutning samt finns det inte planlagt för fullständiga spåränkar vidare vilket gör att området för järnvägsändamål ändå blir oanvändbart. Det är även en liten bit naturmark längs järnvägsmarken som upphävs eftersom den ligger som en kil in på en bostadsfastighet. Eftersom det inte anses finnas något behov av varken allmän plats eller kvartersmark upphävs även remsan med parkmark längs med spårområdet i norr.



Två utsnitt från 1880K-A647 som visar det område i grått för tågändamål som upphävs. Den gröna kilen i norr upphävs också eftersom den ligger på en bostadsfastighet.

Motiv till detaljplanens regleringar



BYT BILD

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

NATUR

Natur

Mark som idag är planlagd som industri är mer lämplig som natur eftersom området är inom det primära vattenskyddsområdet.

GATA

Gata

Användningen fastställer nuvarande användning och är med i planen för att undvika att rester av en äldre detaljplan blir kvar och gör planmosaikens svåräst.

Användning av kvartersmark

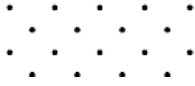
Z

Verksamheter

Användningen gör allmän plats VÄG samt remsor av PARK ELLER GATUPLANTERING till verksamhetsmark vilket är en lämpligare användning

eftersom vägområdet enbart serverar en enskild fastighet och området inte är tänkt att byggas ut på grund av vattenskyddsområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnadsverk

Prickad mark finns på den ytan som i dagsläget är planlagd som allmän plats VÄG och remsan med Natur/park-mark. Syftet med prickmarken är att inte utöka byggrätten när allmän plats görs om till kvartersmark.

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 ombesörjes av fastighetsägare genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av fastighetsägaren.

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

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheterna Elektrikern 6, del av Ånsta 20:162 (skifte 1), Speditören 4 (skifte 1), Ånsta 20:163 (skifte 1), Ånsta 20:164 (skifte 1), del av Ånsta 20:160 (skifte 1), del av Ånsta 20:198 (skifte 4), del av Ånsta 20:209 (skifte 1), del av Ånsta 192 (skifte 1) samt del av Ånsta 20:219 (skifte 1 och 2). Örebro kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet.

Tidplan

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

Genomförandavtal

Inga genomförandavtal kommer att tas fram.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

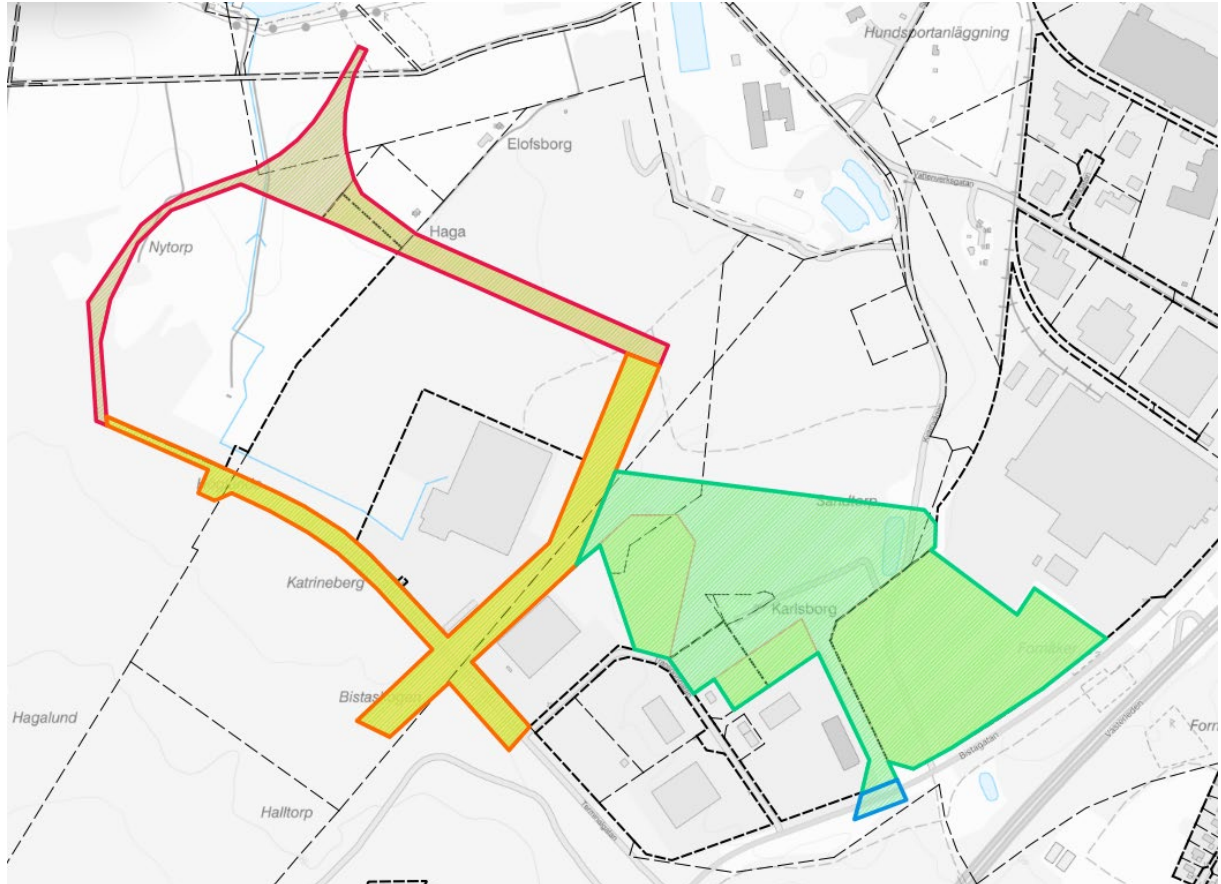
Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att tillskapa allmän plats samt kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmåteriförrättning.

De fastighetsrättsliga åtgärder som detaljplanen medför är:

- Upphävande av gällande detaljplan avses genomföras för fastigheterna del av Ånsta 20:209 (skifte 1), del av Ånsta 20:219 (skifte 1 och 2), del av Godsvagnen 2 (skifte 1), del av Ånsta 20:192 (skifte 1) samt del av Ånsta 20:198 (skifte 4). Aktuell yta som avses illustreras med röd markering på nedanstående kartbild.
- Fastigheterna del av Ånsta 20:209 (skifte 1), del av Ånsta 20:198 (skifte 4) samt del av Ånsta 20:160 (skifte 1) avses bli kvartersmark. Yta som avses illustreras med orange markering på nedanstående kartbild.
- Fastigheterna Elektrikern 6 (skifte 1), del av Ånsta 20:162 (skifte 1), Speditören 4 (skifte 1), Ånsta 20:163 (skifte 1), Ånsta 20:164 (skifte 1), del av Ånsta 20:160 (skifte 1) samt del av Ånsta 20:198 (skifte 4) avses planläggas som natur. Yta som avses illustreras med grön markering i nedanstående kartbild.

- Fastigheten del av Ånsta 20:162 (skifte 1) avses bli gata. Yta som avses illustreras med blå markering i nedanstående kartbild.



Tekniska frågor

Teknisk försörjning

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.

Tekniska undersökningar och utredningar

Det krävs inga utredningar i samband med framtaget eller genomförandet av denna detaljplan.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen bekostar och är ansvarig för utbyggnad av allmän plats. Ingen utbyggnad av allmän plats är aktuell i och med denna detaljplan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar föreslås ligga kvar i befintligt läge. Om fastighetsgränserna flyttas så behöver även förbindelsepunkt för VA justeras. Åtgärden bekostas av sökanden och flytt av förbindelsepunkt beställs av Kundenservice VA. Dagvatten från den tillkommande

yta som genom denna detaljplan avses bli kvartersmark ska också ledas till befintlig förbindelsepunkt för dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

Kommunal exploatörskalkyl

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

KOSTNADER	tkr
Planavgift	-150
Fastighetsbildning kvartersmark/ allmän plats	-150
Risk/oförutsett	-30
Summa utgifter	-330
INTÄKTER	
Köpeskillingar/Markförsäljning	0
Summa intäkter	
NETTO	-330

Kostnader finansieras av markreservens drift. Tekniska förvaltningen genom Vattenverket och Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genom Fastighetsenheten delar lika på plankostnaden.

Planavgift

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

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc.	Kr/m²/år
Natur/ park	200 000 kr/ kvm/ år
Summa	200 000 kr/ kvm/ år

Tillkommande driftskostnader om 200 000 kr/ kvm/år för utökat naturområde. Då delar av allmän plats, gata görs om till kvartersmark kommer driftskostnader för allmän plats, gata att minska. Uppskattningen är att driftskostnaderna kommer att minska med 290 000 kr/ kvm/år. Detaljplanen antas alltså totalt sett minska de totala driftskostnaderna för allmän plats.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Det finns två fornlämningar inom planområdet. Den norra ligger inom området med detaljplan som upphävs. Den södra ligger på och vid sidan om befintlig väg där marken

är planlagd som industrimark. För båda fornlämningarna blir skyddet starkare då de detaljplan tas bort samt istället planläggs som NATUR.

Det finns även en möjlig fornlämning inom det som ska bli kvartersmark. Platsen är dock redan exploaterad och det bedöms inte finnas några/enbart få rester kvar av den potentiella fornlämningen. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Annat

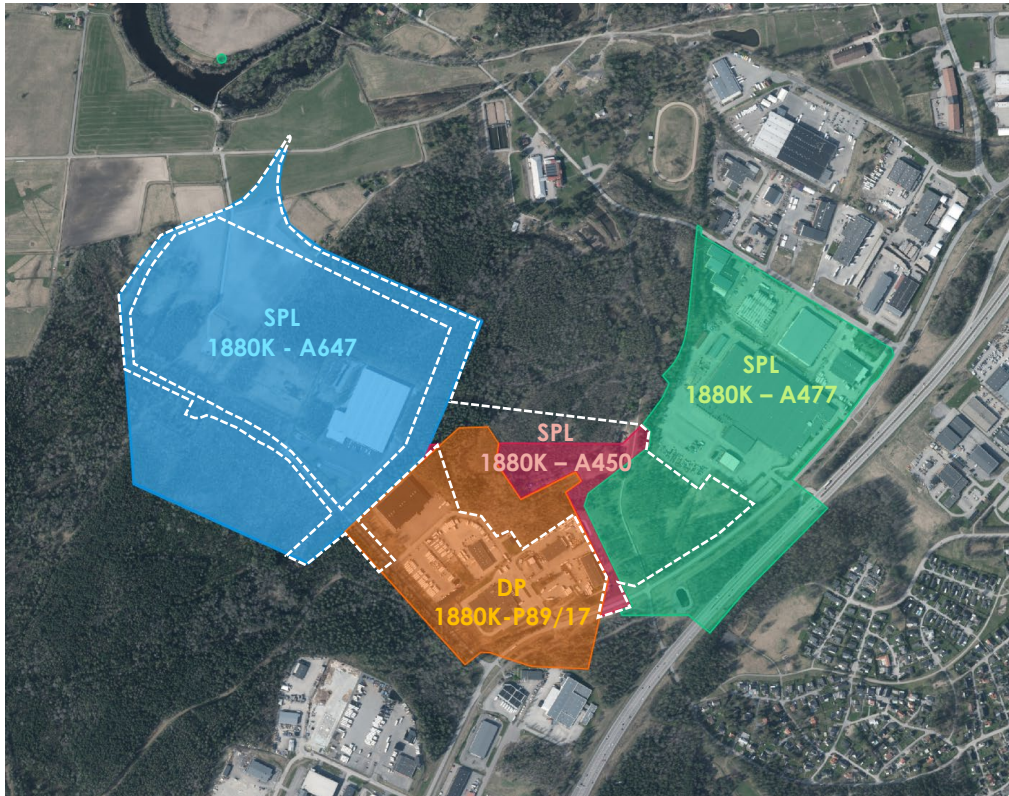
Området är vattenskyddsområde för Bista och Jägarbacken och särskilda föreskrifter gäller i området utöver detaljplanen (18FS 2008:97).

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet är i dagsläget detaljplanlagt med fyra olika detaljplaner.



Kartan visar de fyra olika detaljplanerna som berörs av planområdet. Blå: Förslag till stadsplan för del av Pilängens industriområde, 1980, Orange: Detaljplan för kvarteret Speditören m.m, 1989, Röd: Förslag till stadsplan för del av Bista industriområde, 197, Grön: Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för Bista, 1972.

Områdesbestämmelser

Längst upp i norr möter området områdesbestämmelser för Karlslund.

Områdesbestämmelserna påverkas inte av den nya detaljplanen samt upphävandet av den närmast berörda delen.

Planprogram

Planområdet omfattas av planprogrammet för Bista-Pilängens industriområde från 2007. Planprogrammet syftar till att utreda hur industriområdet kan exploateras och befintliga verksamheter utvecklas samtidigt som skyddet för vattentäkten stärks. Planprogrammet togs fram då det fanns ett förslag på utökat skyddsområde för dricksvattentäkten, ett förslag som nu genomförts. Nedan finns en sammanfattning av planprogrammets rekommendationer för framtida markanvändning.

- Eventuell utökning av pågående verksamheter och nyetableringar bör värderas efter risker för vattentäkten.
- Verksamheter som finns i bilagan till ”Förordningen om miljöfarlig verksamhet” bör inte placeras eller tillåtas expandera inom programområdet.

– Kommunen ska verka för att fastigheter inom den primära skyddszonen förvärvas av kommunen vid ändring av pågående verksamhet eller då fastighet är till försäljning. För detaljplanläggning av området föreslås följande:

- En översyn av samtliga detaljplaner inom programområdet skall göras.
- Detaljplanerna ska verka för att endast verksamheter med ingen eller låg miljöbelastning på vattentäkten kan etableras i området.
- Detaljplanerna ska innehålla bestämmelse om hur dagvattnet ska omhändertas.
- I planbestämmelsen skall framgå att området ligger inom vattenskyddsområde med särskilda föreskrifter.

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.

Området är i översiktsplanen utpekade som ett område för verksamheter. Det finns även ett grönstråk längs befintlig naturmark som är viktigt för att sammankoppla stadens viktigaste naturområden. Särskild hänsyn ska tas till att området är viktigt för vattenförsörjningen.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planen.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer 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. Området ingår i Svartåns avrinningsområde som har en otillfredsställande ekologisk status, samt en kemisk status som uppnår ej god. Miljö kvalitetsnormerna gäller även för den grundvattenförekomst Karlslunds-Kilsåsen, Skråmstaområdet som området ligger på. Grundvattenförekomsten bedöms ha en god kemisk och kvantitativ 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.

Miljö

Dagvatten

Planområdet omfattar stora ytor med oexploaterad mark med uppväxt natur vilket innebär att det finns goda förutsättningar för naturlig fördröjning av dagvatten. Området tillhör Svartåns avrinningsområde.

Föroreningar

Strax söder om planområdet finns misstänkta föroreningar i marken på grund av att verksamheten där hanterar drivmedel. De potentiella föroreningarna är klassificerade som MIFO 4 vilket är den lägsta riskklassen och innebär att föroreningen inte utgör en betydande fara för människors hälsa eller miljön. På andra fastigheter finns logistiklager som hanterar livsmedel och farligt gods, logistikföretag med uppställning av fordon och en verksamhet som tvättar avfallskärl, men inte på denna fastighet. Dagvattnet från fastigheterna med verksamheter intill planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde och ska först tas om hand på fastigheten innan det släpps till det kommunala nätet. Det bedöms inte finnas några risker att potentiella föroreningar sprider sig till planområdet.

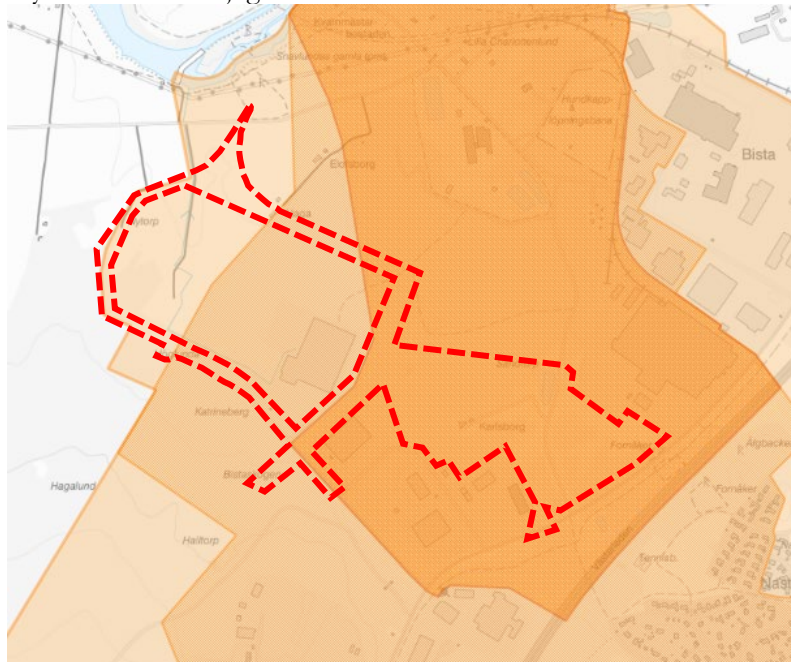
Geotekniska förhållanden

Radon

Inom planområdet förekommer risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Området är vattenskyddsområde för grundvatten och särskilda föreskrifter gäller (18FS 2008:97). Det är exempelvis förbjudet med etablering av miljöfarlig verksamhet. Östra delarna av planområdet omfattas av det primära vattenskyddsområdet, de västra av det sekundära och tertiära. Detaljplanen innebär att vattenskyddsområdet får ett starkare skydd eftersom möjligheterna att utveckla området för industriändamål minskas.



Bilden visar vattenskyddsområdets utbredning. Mörkast orange är det primära vattenskyddsområdet, sedan svagare färg det sekundära och svagast färg är det tertiära. Planområdet är ritat med streckad röd linje.

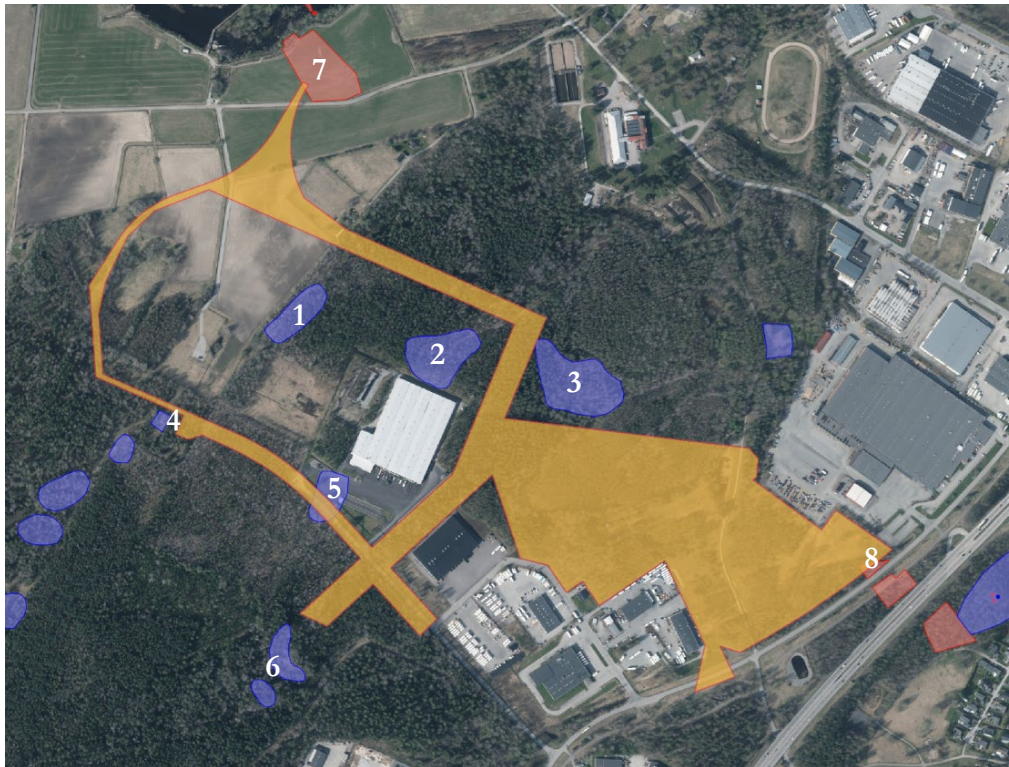
Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns flertalet lämningar i området där planområdet är. Lämningarna som på kartan är numrerade med 1, 2 och 3 klassas som övriga kulturhistoriska lämningar och består av resterna av tidigare sommarstugeområden. Nr 4, 5 och 6 är inte undersökta och därför klassade som möjlig fornlämning men är alla rester av torpbebyggelse. Nr 5 är den enda lämning som befinner sig inom planområdet. Lämningen bestod av ett sentida torp, tre husgrunder, 1 källargrund och ett fallfärdigt uthus. Dock kan det antas att dessa rester inte längre finns kvar då marken är utbyggd med väg, dike, parkering, gräsmatta och en mindre byggnad.

I norr finns en av två fornlämningar, Snavlunda Gårdstomt (nr 7), byggnader kan ses på karta från 1655. Äldsta skriftliga belägg för Snavlunda är daterat till 1296.

I södra delen av planområdet finns en fossil åker (nr 8).



1. Sommarstugetomter - Övrig kulturhistorisk lämning
2. Sommarstugetomter - Övrig kulturhistorisk lämning
3. Sommarstugetomter - Övrig kulturhistorisk lämning
4. Torp – Möjlig fornlämning
5. Torp – Möjlig fornlämning
6. Torp – Möjlig fornlämning
7. Snavlunda bytomt - Fornlämning
8. Fossil åkermark - Fornlämning

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett äldre torp som ska rivas. I angränsning till planområdet finns verksamhetsbyggnader.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största del av lövskog och öppen vegetationsbegrädd mark. Den del som upphävs består mestadels av åkermark.

Trafik

Gator och trafik

Planområdet omfattar mark som är planlagd som gata men inte utbyggd. En infartsväg till området finns som i gällande detaljplan är planerad att fortsätta byggas ut längre nordväst. Gatan avslutas idag lite tidigare än planlagt med en vändplan i planområdets nordvästra kant.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Mindre delar av fastigheterna Ånsta 20:209, Ånsta 20:198, Ånsta 20:160 och Godsvagnen 2 planläggs som kvartersmark. Den utökade kvartersmarken förses med prickmark och blir ej möjlig att bebygga, samma byggrätt som tidigare kvarstår i befintlig plan. En del av fastigheterna Ånsta 20:160, Ånsta 20:198, Ånsta 20:162, Speditören 4, Ånsta 20:162 samt Elektrikern 6 omvandlas till allmän plats, NATUR. Detta innebär att mark som är planlagd som industri/verksamhetsmark inte längre kan byggas ut.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen innebär att oexploaterade områden som är planlagda som industrimark inte länge kan exploateras.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsytas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planförslaget på många sätt förbättrar situationen ur ett miljöperspektiv. Planlagd industrimark görs om till naturmark vilket skapar säkrare förutsättningar för vattenskyddsområdet. En mindre del parkmark görs om till verksamhetsmark för att förhindra vidare etablering av verksamheter inom området.

Dagvatten

Detaljplanen säkerställer att områden som nu är planlagda som industrimark bevaras som natur. På så sätt tryggas goda förutsättningar för dagvattenhantering då området mestadels består av och kommer fortsätta bestå av naturmark. De remsor väg och naturmark som i stället planläggs som kvartersmark förses med prickmark för att inte utöka byggrätten. Detta innebär dock att marken kan hårdgöras. Detta är ganska osannolikt då den tillkommande kvartersmarken är placerad så att det inte är troligt att det vore praktiskt att hårdgöra dem. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att möjligheten att hårdgöra ytorna kompenseras genom den mark som planläggs som natur. Därutöver regleras även hur marken får användas i skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet samt sker kontinuerlig dialog med mellan verksamhetsutövare och kommunens miljöavdelning för att säkerställa att inte vattenskyddsområdet skadas.

Föroreningar

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka eventuella föroreningar på omkringliggande fastigheter, bedöms inte påverka riskerna för spridning eller öka föroreningarna. Detta i och med den låga riskklassificeringen på de potentiella föroreningarna samt att marken vid föroreningarna lutar bort från planområdet eller mot naturmarken.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen innebär inte några åtgärder som påverkar miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Detaljplanen påverkar inte miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Området är inte utsatt för buller och detaljplanen medför inget buller.

Kulturmiljö

Fornlämningar

De fornlämningar som finns i närområdet påverkas inte av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Oexploaterade områden

De oexploaterade områden som finns inom planområdet men som är planlagda som industrimark får ett skydd mot exploatering som inte finns i dagsläget.

Trafik

Detaljplanen innebär att det inte längre kommer vara allmän åtkomst till den vändplan som finns i nordväst där vägen tar slut. Trafiken kommer i stället att tidigare ledas in på en rundslinga in på Transportgatan.

Övrigt

Vattenskyddsområde

Detaljplanen bedöms inte påverka vattenskyddsområdet utan snarare förstärka skyddet av vattenskyddsområdet eftersom industrimark tas bort och befintlig naturmark fastställs även i plan. Detta ger vattenskyddsområdet bättre förutsättningar och minskar riskerna för föroreningar. Möjligheterna att bygga ut området med industrier minskar då planlagd väg tas bort.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Michaela Frisk tillsammans med exploateringsingenjör Maria Schwerin samt övriga kompetenser på Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Michaela Frisk
Planarkitekt

