UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplan för fastigheten Färgeriet 7

Enligt 6 kap. 5-7 §§ miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan ska göras i ett tidigt skede av planprocessen. Dokumentet ska fungera som ett verktyg för att komma fram vilka negativa miljökonsekvenser planförslag kan få och hur de kan undvikas eller begränsas.

Handläggare Detaljplanenheten: Anders Pernefalk
Samråd med Länsstyrelsen den: 2025-02-13
Senast reviderad: 2026-03-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Information om planen **4**
Planens syfte 4
Allmän beskrivning av planområdet 4
Sammanfattande bedömning av förslagets miljöpåverkan **5**
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN **6**
Överensstämmelse med tidigare ställningstaganden **6**
Överstämmelse med översiktsplanen (ÖP) 6
Överensstämmelse med övriga ställningstaganden 7
Nollalternativ 7
Verksamheter & åtgärder som kan medföra BMP **8**
Verksamheter & åtgärder som medför särskilda krav på redovisning i planbeskrivning vid BMP **8**
Riksintressen & områdesskydd **9**
Mark och landskap **10**
Naturmiljö **11**
Vatten **12**
Hälsa, störningar & risker **13**
Sociala värden **15**
Kulturmiljö **16**

Att bedöma miljöeffekter och betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta kallas i miljöbalkens sjätte kapitel för "undersökning". Kommunen ska i undersökningen ta hänsyn till ett antal kriterier, bland annat miljöeffekter. Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen och i varje enskilt fall ska det avgöras om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Att identifiera, beskriva och bedöma effekter på människors hälsa och miljön är centralt i en miljöbedömning.

Enligt **miljöbalken 6 kap 2 §** beskrivs att miljöeffekter avser direkta eller indirekta effekter som är positiva eller negativa, som är tillfälliga eller bestående, som är kumulativa eller inte kumulativa och som uppstår på kort, medellång eller lång sikt på miljön eller människors hälsa. Miljöeffekter är inte begränsade geografiskt, det vill säga de kan uppstå både i närområdet och långt bort. De kan uppstå både inom och utanför Sveriges gränser. I miljöbalken listas följande 6 punkter som en sammanfattning av vad bedömning av miljöeffekter kan innefatta:

1. *befolkning och människors hälsa,*
2. *djur- eller växtarter som är skyddade enligt 8 kap., och biologisk mångfald i övrigt,*
3. *mark, jord, vatten, luft, klimat, landskap, bebyggelse och kulturmiljö,*
4. *hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt,*
5. *annan hushållning med material, råvaror och energi, eller*
6. *andra delar av miljön.*

Att listan avslutas med sjätte punkten "andra delar av miljön" betyder att definitionen av miljöeffekter också omfattar effekter på andra delar av miljön än de delar som framgår av punkterna 1-5. Listan ska alltså inte anses vara uttömmande.

Information om planen

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ta bort markanvändningen musikskola och kontor, endast i bottenvåningen och istället möjliggöra bostadsändamål, centrumanvändning, undervisning samt kontorsändamål i hela byggnaden för att skapa en större flexibilitet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnaden har.

Allmän beskrivning av planområdet

Planområdet ligger i centrala Örebro vid korsningen Vasagatan-Södra Strandgatan.

Planområdet utgörs i huvudsak av en äldre byggnad som ursprungligen uppfördes för spannmålsmagasin och mälteri men som i huvudsak har använts till kontor för gas- och elektricitetsverket. Delar av byggnaden har tidigare används som bostäder och under senare år musik- och kulturskola.

Förutom själva byggnaden utgörs planområdet av en mindre innegård med enklare planteringar och en asfalterad parkeringsyta.

Bild på planområde

Sammanfattande bedömning av förslagets miljöpåverkan	Bedöms planförslagets genomförande innebära betydande miljöpåverkan (BMP)? ☐ Ja ☒ Nej
Motivering Motiverat ställningstagande om betydande miljöpåverkan utifrån bedömning av miljöeffekter.	Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planförslaget inte kommer att medge någon utökning av byggrätt eller förändringar av byggnaden.
Övrigt Övriga aspekter att beakta i planarbetet	

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Överensstämmelse med tidigare ställningstaganden	Bedöms planförslaget stämma överens med översiktsplanen? ☐ Ja ☐ Nej ☒ Delvis
Överstämmelse med översiktsplanen (ÖP) Exempel på bedömningskriterier: • Utvecklingsstrategi (omvandling, förtätning, utveckling kopplat till befintliga strukturer) • Markanvändning • Bebyggelsetyper • Sociala mål (t.ex. integration/segregation, barriärer, socioekonomisk blandning) • Platsens lämplighet, lokaliseringsprövning • Kumulativa effekter • Klimatpåverkan	Enligt gällande detaljplan är markanvändningen skola, preciserat till musikskola. I Örebro kommun översiktsplan anges följande ställningstagande gällande befintliga skolfastigheter: *Kommunen ska behålla förskole- och skolfastigheter i Örebro tätort och i de kommunala kärnorna i kommunal ägo för framtida handlingsfrihet. Detta gäller särskilt centrala fastigheter. Även centralt belägna privatägda förskole- och skolfastigheter ska långsiktigt bevaras för skoländamål.* Bedömningen har gjorts att fastigheten utgör ett undantag från ställningstagandet eftersom nuvarande markanvändning är preciserad till musikskola och att fastigheten inte bedöms som lämplig för förskole- och grundskoleverksamhet. På fastigheten finns begränsade möjligheter att tillgodose tillräcklig friyta och det finns även vissa problem kopplat till trafikmiljö. Det kan dock bli aktuellt att pröva annan utbildningsverksamhet i planarbetet.

Överensstämmelse med övriga ställningstaganden Exempelvis: • FÖP • Planprogram • Trafikprogram • Grönstrategi • Strategi för arkitektur & byggande • Hållbarhetsprogram • Vattenplanen	
Nollalternativ Nollalternativet beskriver den sannolika utvecklingen och miljöpåverkan på platsen om planen ***inte*** genomförs. Exempel på frågeställningar: • Vilka typer av verksamheter/aktiviteter förekommer eller tillåts på platsen idag? • Vilken utveckling på platsen är mest sannolikt utifrån nuvarande förutsättningar och den sannolika utvecklingen i framtiden?	Byggnaden står idag tom och utan användning. Om detaljplanen inte ändras finns det en risk att byggnaden förbli oanvänd vilket kan innebära att den i viss mån förfaller och att kulturmiljövärden går förlorade.

Verksamheter & åtgärder som kan medföra BMP	Verksamheter & åtgärder som medför särskilda krav på redovisning i undersökning och planbeskrivning
MB 7 kap 28 § a Enligt MB 7 kap 28 § a ska det antas att en åtgärd eller verksamhet som påverkar ett natura 2000-område på ett betydande sätt ska medföra betydande miljöpåverkan (BMP) Kan detaljplanens genomförande innebära åtgärder eller verksamheter som påverkar ett Natura 2000-område på ett betydande sätt? ☐ Ja ☒ Nej	**Miljöbedömningsförordning 10 § och PBL 4 kap. 34 §** Enligt miljöbedömningsförordningen 10 § ska undersökningen ta hänsyn till fler aspekter om den innefattar någon av de verksamheter som anges nedan. Om BMP konstateras utifrån något av nedanstående verksamheter finns det därtill ett antal krav i PBL 4 kap 34 § på hur den strategiska miljöbedömningens innehåll och slutsatser ska redogöras för i planbeskrivningen. • Industriområde • Köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt. • Skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggning • Hamn för fritidsbåtar • Hotellkomplex, fritidsby utanför sammanhållen bebyggelse • Campingplats, en nöjespark eller en djurpark. • Nöjes - eller djurpark • Spårväg eller tunnelbana Bedöms detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan (BMP) utifrån någon av ovanstående ändamål? ☐ Ja (anpassa redogörelsen för miljöbedömningen i planbeskrivningen så att den även uppfyller de krav som anges i 6 kap 35, 37 och 43 §§ MB.) ☒Nej Omfattar detaljplanen och denna undersökning något av de verksamheter som listas ovan? ☐ Ja ☒Nej
Motivera svar och beskriv konsekvens nedan och om detta bedöms medföra BMP:	**Om du svarat ja på någon av ovanstående frågor, beskriv kortfattat verksamhetens utmärkande egenskaper, lokalisering och miljöeffekter:**

Riksintressen & områdesskydd	**Platsen** Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån värden och brister på platsen.	**Påverkan** Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	**Konsekvens** Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara **positiv**, **negativ**, **ingen påverkan** eller kan medföra **BMP**
Exempel på parametrar • Riksintresse • Naturreservat • Natura 2000-område • Nationalpark • Naturminne • Strandskydd • Biotopskydd • Naturvårdsavtal • Vattenskyddsområde Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.	Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för centrala Örebro.	Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom detaljplanen inte kommer att medge någon utökad eller förändrad byggrätt.	Ingen påverkan
	Planområdet ligger intill Svartån och omfattas av det generella strandskyddet.	Strandskyddet föreslås upphävas. Allmänhetens tillgång till vattnet är säkerställd genom befintlig väg och GC-bana som inte påverkas av planförslaget. Strandskyddets intressen bedöms därför inte påverkas.	Ingen påverkan

Mark och landskap	**Platsen** Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	**Påverkan** Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	**Konsekvens** Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara **positiv**, **negativ**, **ingen påverkan** eller kan medföra **BMP**
Exempel på parametrar • Topografi • Geologi • Ras, skred, erosion • Drumlinområde, • Rullstensås, • Moränformation, • Förkastningsbrant • Jordbruksmark • Skogsbruksmark. • Oexploaterad mark Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.	Enligt MSB översiktliga stabilitetskartering ligger planområdet inom ett område längs Svartån som berörs av skredrisk.	Planområdet är begränsat till sin yta och bebyggt sedan lång tid tillbaka. Förslaget kommer inte medge någon ny byggnation och risken för skred bedöms därför som mycket begränsad.	Ingen påverkan

Naturmiljö	**Platsen** Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	**Påverkan** Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	**BMP** Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara **positiv**, **negativ**, **ingen påverkan** eller kan medföra **BMP** .
Exempel på parametrar • Naturtyp • Vegetation & djurliv • Gröna värdekärnor, förstärkningsområdet, viktiga spridningslänkar • Särskilda värden för biologisk mångfald, t.ex. rödlistade eller andra skyddsvärda arter eller individer (t.ex. enligt artskyddsförordningen), skyddsvärda träd Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.	Vegetationen inom planområdet är begränsad och utgörs endast enklare planteringar på innegården som saknar biologiskt värde.		Ingen påverkan

Vatten	**Platsen** Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	**Påverkan** Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	**BMP** Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara **positiv**, **negativ**, **ingen påverkan** eller kan medföra **BMP**
Exempel på parametrar • Ytvatten • Grundvatten • Avrinningsområde • Vattenskyddsområde • Översvämningsrisk • Dagvatten • Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.	Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde. Svartån har otillfredställande ekologisk status och problem med övergödning.	Planområdet är av begränsad omfattning och påverkan bedöms som mycket begränsad och innebär inte någon skillnad jämfört med dagsläget.	Ingen påverkan
	Dagvatten avleds i dagsläget frågan tak till allmän plats och vidare till allmänna dagvattenledningar.	Detaljplanen kommer inte att medge någon ny byggrätt och innebär därför inte någon skillnad jämfört med dagsläget.	Ingen påverkan
	Enligt Örebro kommuns skyfallskartering finns det relativt små ytor på innegården där vatten kan bli stående.	Påverkan bedöms som mycket begränsad och innebär inte någon skillnad jämfört med dagsläget.	Ingen påverkan

	Enligt MSB uppdaterade översvämningskartering finns det inte någon problematik med översvämning på fastigheten vid sk beräknat högsta flöde, BHF. Dock riskerar Södra Strandvägen att översvämmas.	Eftersom planområdet är bebyggt sedan lång tid tillbaka är bedömningen att inga åtgärder kommer att vidtas enbart för planområdet.	Ingen påverkan

Hälsa, störningar & risker	**Platsen** Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	**Påverkan** Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	**BMP** Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara **positiv**, **negativ**, **ingen påverkan** eller kan medföra **BMP**
Exempel på parametrar • Buller/vibrationer • Föroreningar (mark, luft, vatten) • Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft • Risk för skred/erosion • Farligt gods • Närhet till tillståndspliktig verksamhet • Elektromagnetisk strålning • Radon i mark och vatten	En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes 2020 av Structor Miljöteknik AB, där provtagning utfördes i mark, grundvatten och inomhusluft. I mark påvisades förhöjda halter arsenik, bly, kadmium, kvicksilver, zink, PAH-M och PAH-H relativt KM. I grundvatten och inomhusluft påvisades inga halter över-skridande tillämpade riktvärden. En kompletterande mark-undersökning utfördes 2021 och 2022 i nio provpunkter.	Följande övergripande åtgärdsmål togs fram för området: • Innergården ska kunna nyttjas för boende utan att risk för hälsoeffekter ska uppkomma hos såväl barn som vuxna. • Innergården ska kunna nyttjas av de boende med avseende på lek och rekreation för barn och vuxna utan risk för hälsoeffekter.	Positiv

• Översvämningsrisk • Ljusförhållanden • Lokalklimat Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.	Samtliga resultat från utförda markundersökningar sammanställdes och en riskbedömning upprättades inför planändring till bostads-användning. Förhöjda halter av arsenik, bly, kadmium, kvicksilver, zink, PCB, PAH-M och PAH-H påträffades i fyllnadsmassorna på innergården.	• Det ska inte finnas risk att föroreningar härrörande från fastigheten sprids med grundvattnet och påverkar grundvattnets kvalitet nedströms. Avhjälpandeåtgärder har genomförts under 2024.	
	Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från de intilliggande vägarna Södra Strandgatan och Vasagatan.	En bullerutredning bedöms inte som nödvändig att fram eftersom en skyddad sida och uteplatser för tillkommande bostäder går att ordna. Detaljplanen kommer att förses med bestämmelser som reglerar hur buller ska hanteras vid omvandling till bostäder.	Ingen påverkan
	I anslutning till fastigheten finns en större eltransformatoranläggning som drivs av E.ON.	Det kan behöva undersökas om magnetfält kan komma att påverka människors hälsa när det gäller tillkommande ytor för bostäder.	Ingen påverkan

Sociala värden	**Platsen** Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	**Påverkan** Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	**BMP** Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara **positiv**, **negativ**, **ingen påverkan** eller kan medföra **BMP**
Exempel på parametrar • Rekreation & friluftsliv • Leder/stigar • Mötesplatser • Parker • Lekplatser • Anläggningar • Målpunkter • Fysiska eller mentala barriärer. • Tillgänglighet Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.			

Kulturmiljö	**Platsen** Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	**Påverkan** Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	**BMP** Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara **positiv**, **negativ**, **ingen påverkan** eller kan medföra **BMP**
Exempel på parametrar • Värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader eller landskap. • Fornlämningar, fornminne • Kulturminnesvård • Byggnadsminne • Kulturreservat • Landskaps- och stadsbildskaraktär. Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.	Området ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård Centrala Örebro.	Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom detaljplanen inte kommer att medge någon utökad eller förändrad byggrätt. En kulturmiljöutredning ska dock tas fram för att klargöra om det är möjligt att göra några mindre förändringar och tillägg.	Ingen påverkan
	Elverket och spannmålsmagasinet klassas som byggnad av högt kulturmiljövärde och är skyddad i gällande detaljplan.	Byggnaden ska fortsatt skyddas mot rivning och förvanskning genom detaljplanen. En kulturmiljöutredning ska tas fram för att klargöra om det är möjligt att göra några interiöra och exteriöra förändringar och om specifika delar av byggnaden behöver omfattas av mer specifika bestämmelser för att precisera förvanskningsförbud och varsamhetskrav. Regleringen av byggnadens kulturvärden utreds under planarbetet.	Ingen påverkan
	Fastigheten berörs av fast fornlämning för Örebros medeltida stad men i marken finns det ett stort antal ledningar för el.	Möjligheten att uppföra komplementbyggnader och utbyggnader på fastighetens innergård är begränsad på grund av ledningar men skulle kunna	Ingen påverkan

		medföra att en arkeologisk utredning behöver utföras.	