

SAMRÅDSHANDLING



Komplettering till Planbeskrivning Ändring av "Detaljplan för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 mm"

Samrådstitid: 22 september 2021 – 2 november 2021

Standardförfarande

Hanna Brandshaug
E-post: hanna.brandshaug@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLINGAR	4
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Trafikprogram.....	6
Program för hållbar utveckling	6
Detaljplaner.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Markägoförhållanden	8
Natur	8
Vatten.....	8
Bebyggelse	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning.....	9
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING.....	10
Vatten.....	11
Bebyggelse	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker.....	12
Teknisk försörjning.....	12
GENOMFÖRANDE.....	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	15
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	15
KONSEKVENSER	16
REVIDERINGAR.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	16

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av byggnadsnämnden. Vid *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.

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär eftersom markens lämplighet redan är prövad i gällande plan. En planändring ska vara förenlig med den gällande detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra, korrigera eller ta bort någon planbestämmelse.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Komplettering till Planbeskrivning Ändring av detaljplan för "Detaljplan för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 mm"

**Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för
Detaljplan för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 mm och dessa handlingar
ska därför läsas tillsammans.**

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 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- planbeskrivning för Detaljplan för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 mm
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändring av "Detaljplan för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 mm" (1880-P557) för del av fastigheten Mosås 4:24 tas fram av Örebro kommun för Trafikverkets räkning.

Planen syftar till att införa tilläggsanvändning E i den norra delen av planområdet i gällande detaljplan, ta bort en del av prickmarken samt upphäva en del av utfartsförbudet. Detta för att möjliggöra för en matarstation som ska serva framtida elväg på E20 samt en serviceväg till nämnda matarstation.

LÄGE



Planområdet markerat med vit streckad linje. Västra Sättertörpsvägen markerat norr om planområdet, E20 markerat till väster samt lokalisering av IKEA:s lokaler markerade inom planområdet. Området för ändringen i den norra delen av planområdet är markerat med röd streckad linje.

Planområdet ligger inom Mariebergs handelsområde som är Örebros största kluster för shopping och handel utanför stadskärnan. Det ligger ca 10 km söder om centrala Örebro.

Planområdet har en area på ca 169 000 kvm. Inom planområdet är IKEA lokaliserat och dess lokaler tar upp ca 37 000 kvm av det totala planområdets area. Området för ändringen har en area på ca 1100 kvm och ligger direkt söder om Västra Sättertörpsvägen i den norra delen av planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

E20 ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse.

Översiktliga planer

Översiktsplan

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

Översiktsplanen framhåller Mariebergs handelsområde som en regional kärna och ett område med stor betydelse för staden, kommunen och regionen tack vare sitt utbud av handel och service. Planändringen strider inte mot gällande översiktsplan för Örebro kommun, *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling.

Bland annat innefattar Trafikprogrammet följande målsättning för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.

Program för hållbar utveckling

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv.

Detaljplaner



Plankarta för gällande detaljplan 1880-P557.

Gällande detaljplan är 1880-P557, antagen den 23 oktober 2008 och laga kraft den 12 januari 2009. Detaljplanen tillåter främst handel.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Den utpekade platsen för ändringen är på kommunalägd mark.

Natur

Mark och vegetation

Marken på fastigheten är till största del öppen med vissa inslag av mindre träd och buskar.

Vatten

Dagvatten

Frågan om dagvatten är utredd i gällande plan. Det finns dagvattenkulvertar i direkt anslutning till området för ändringens södra del. Dessa är skyddade och benämnda som prickmark och u-område i plankarta och planbestämmelser.

Bebyggelse

Prickmark

En del av området för ändringen, i den västra och norra delen, regleras med prickmark i gällande plan.

Arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Mariebergs handelsområde. Markanvändningen i planområdet inom gällande plan är planerat framför allt till handel. Området för ändringen är inte utbyggt enligt gällande plan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns en gång- och cykelväg i direkt anslutning till området för ändringens östra sida utmed Köpvägen.

Parkering och angöring

I gällande plan finns ett utfartsförbud mot Köpvägen från planområdet.

Störningar och risker

Farligt gods

E20 är en primär väg för transport av farligt gods.

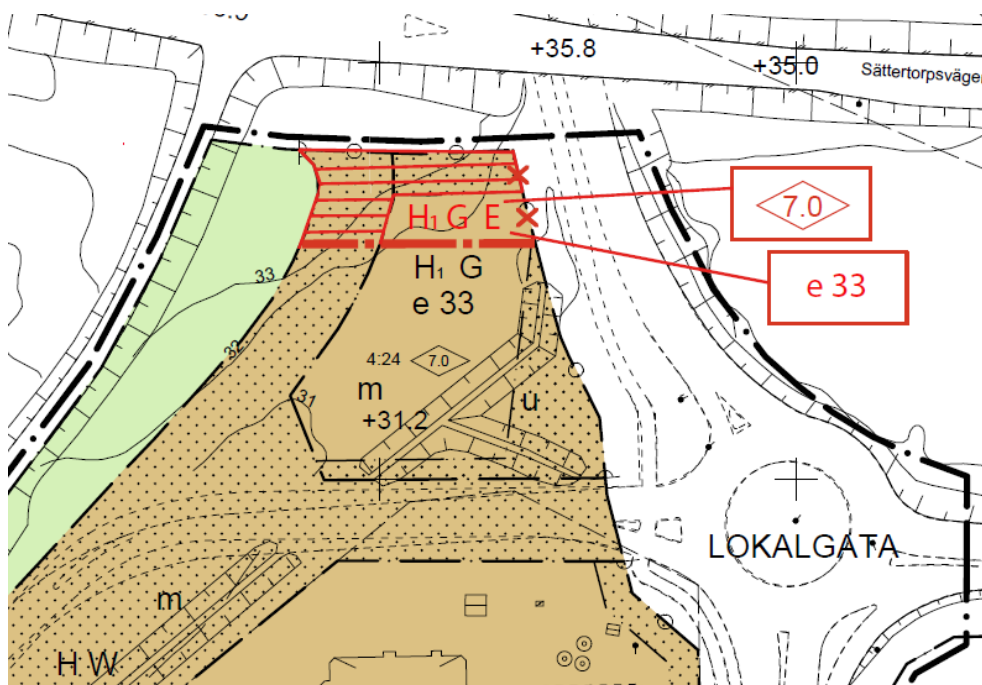
Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Frågan om dagvatten är utredd i gällande plan. Det finns både kommunala och privata VA-ledningar på fastigheten. Dessa är skyddade och benämnda som prickmark och u-område i plankarta och planbestämmelser.

Elektronisk kommunikation

Det finns ledningar för trafikljus som ägs av Trafikverket i den västra delen av område för ändringen.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING



Delar av plankarta för Ändring av "Detaljplan för Mosås 2:58 och Mosås 2:68 mm" med området för ändringen och nya bestämmelser i fokus.

Planförslaget innebär en ändring av den gällande planen. Allra längst norr av planområdet kommer en ny användningsyta på ca 1100 kvm att tillkomma. Där kommer de markanvändningarna som tillåts i gällande plan (H1, G) att fortskrida, samt att markanvändningen teknisk anläggning (E) tillkomma. För att placeringen av den tekniska anläggningen ska möjliggöra för vidare etablering av handel i planområdet, kommer en del av prickmarken att tas bort inom den nya användningsytan. Den tekniska anläggningen kommer att ha behov av en väg för servicefordon, och för att möjliggöra för detta behöver en del av in- och utfartsförbudet mot Köpvägen att upphävas.

Högsta tillåtna byggnadshöjd samt största byggnadsarea i procent förhållande till fastighetsarea inom den nya användningsytan kommer inte att ändras och gäller fortfarande utifrån den gällande planen.

Vatten

Dagvatten

Dagvattenkultvertarna som är lokaliserade i direkt anslutning till området för ändringen kommer att fortsätta att skyddas med u-område och prickmark, som är fallet i gällande detaljplan.

Bebyggelse

Tekniska anläggningar

Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggnation av en matningsstation.

Prickmark

En del av området för ändringen är i gällande plan reglerad med prickmark och denna kommer att tas bort. Det är en area på ca 700 kvm. Den prickmark som finns i gällande plan på den västra sidan av planområdet kan tolkas som en förlängning av skyddsavståndet gentemot avfartsrampen till trafikplats längs med E20.

Det finns flertalet lösningar för att kompensera för prickmarken ur säkerhetssynpunkt. Det nuvarande säkerhetsavståndet motsvarar ett avstånd rimligt för en väg upp mot en hastighet på 100 km/h. Hastigheten på avfartsrampen kan justeras till en rimlig hastighet för en landsväg, mellan 50 km/h till 70 km/h. Då skulle en minskning av säkerhetsavståndet vara möjlig, till ca 11 m vilket uppnås även om prickmarken tas bort.

Det är också möjligt att arbeta med skyddsåtgärder som skyddsräcken för att kompensera för borttagandet av prickmark. Vid behov av sådana åtgärder ansvarar exploatören för kostnader kring detta.

Arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service

Ändringen syftar inte till att etablera någon ny offentlig eller kommersiell service, men placeringen av tillägget för tekniska anläggningar syftar till att öppna upp för ytterligare etablering av handel i ett område som är ett etablerat handelsområde i Örebro. Den tekniska anläggningen kommer därför att placeras på en plats som inte hindrar denna utveckling och därav tas en del av prickmarken i den nordvästra delen av området för ändringen. Detta frigör area för ytterligare etablering av handel i resterande av den obbyggda marken i planområdet.

Tillgänglighet

För att området för ändringen ska vara tillgängligt med bil krävs att en del av utfartsförbudet från Köpvägen upphävs.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Utfartsförbudet som upphävs kommer att leda till biltrafik över befintlig gång- och cykelbana utmed Köpvägen. Trafiken kommer att begränsas till servicefordon till matningsstation, vilken beräknas vara en liten mängd.

Utformningen av den framtida servicevägen ska planeras så att trafiksäkerheten för mjuka trafikanter påverkas i så liten grad som möjligt.

Parkering och angöring

I direkt anslutning till matningsstationen kommer det vara ett behov av hårdgjorda ytor, i detta fall asfalt, för parkering samt plats för service.

Störningar och risker

Farligt gods

Området för ändringen av detaljplan är lokaliserat med ett skyddsområde från E20 som är en primär transportväg för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De kommunala och privata VA-ledningar på fastigheten kommer fortsatt vara skyddade och benämnda som prickmark och u-område i plankarta och -bestämmelser. Platsen där infarten ska lokaliseras ska anpassas till befintliga VA-ledningar.

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.

Elektronisk kommunikation

Vid eventuellt behov av flytt av de ledningar som ägs av Trafikverket är exploitören ansvarig för kostnader i samband med detta.

Avfall

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under år 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen ser inget behov av att upprätta genomförandeavtal med annan part.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Del av Örebro Mosås 4:24, inom området som avser planändringen finns inga kända rättigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Kvartersmarken upplåts via lämplig fastighetsbildning eller nyttjanderätt.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Vid anläggning av ny infart öster ifrån ska hänsyn tas till vattenledningar. Ny in/utfart öster ifrån (serviceväg) bekostas av exploatören.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Geotekniskundersökning sker i samband med byggnation vid behov av exploatören.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

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

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

UTGIFTER	kkr
Mark	960
Förberedande arbeten	0
Planläggning	21
Fastighetsbildning	40
Gata	0
VA	0
Dagvattendam	0
Övrigt/oförutsett	10
Administration	15
Summa	1 046
INTÄKTER	
Markförsäljning	1 080
NETTO	34

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Planavtal tecknas inte med exploatören då marken ägs av Örebro kommun. Vid försäljning av kommunal mark ingår kostnaderna för planläggning i priset för marken.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Planen bedöms ej medföra BMP

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Bedömningen grundas på den tillagda markanvändningens miljöpåverkan i förhållande till markanvändning i gällande plan. Inom de aspekter som har utretts i undersökningen av betydande miljöpåverkan så har ändringen ingen eller en positiv effekt.

Vidare, bedöms planen utanför sitt planområde ha en positiv effekt på miljö och hållbarhet i hela Örebro kommun, genom att bidra till en möjlighet för en mer resurseffektiv transport i kommunen. Det är en vision och ett mål för Örebro kommun som detaljplanen bidrar till att uppnå.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2021-09-09.

KONSEKVENSER

Planens genomförande innebär att det möjliggörs för byggande av en teknisk anläggning, i detta fall en matningsstation, som är direkt avgörande för Trafikverkets etablering av elväg på den tilltänkta sträckan längs E20. Det är inte möjligt utan en ändring av gällande detaljplan.

Vid planens genomförande bidrar Örebro kommun till en möjlighet att etablera en mer miljövänlig och hållbar transport, vilket är en del av kommunens mål i styrande dokument som bland annat *Transportstrategi* och *Program för hållbar utveckling*.

MEDVERKANDE TJÄNSTPERSONER

Ändring av ”Detaljplan för fastigheterna Mosås 4:58 och 4:68 m m” har arbetats fram av planarkitekt Hanna Brandshaug. Medverkande i planarbetet har varit Patrik Simonsson, exploateringsingenjör och Malin Davidsson, exploateringsingenjör samt övriga kompetenser inom Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Hanna Brandshaug
Planarkitekt

