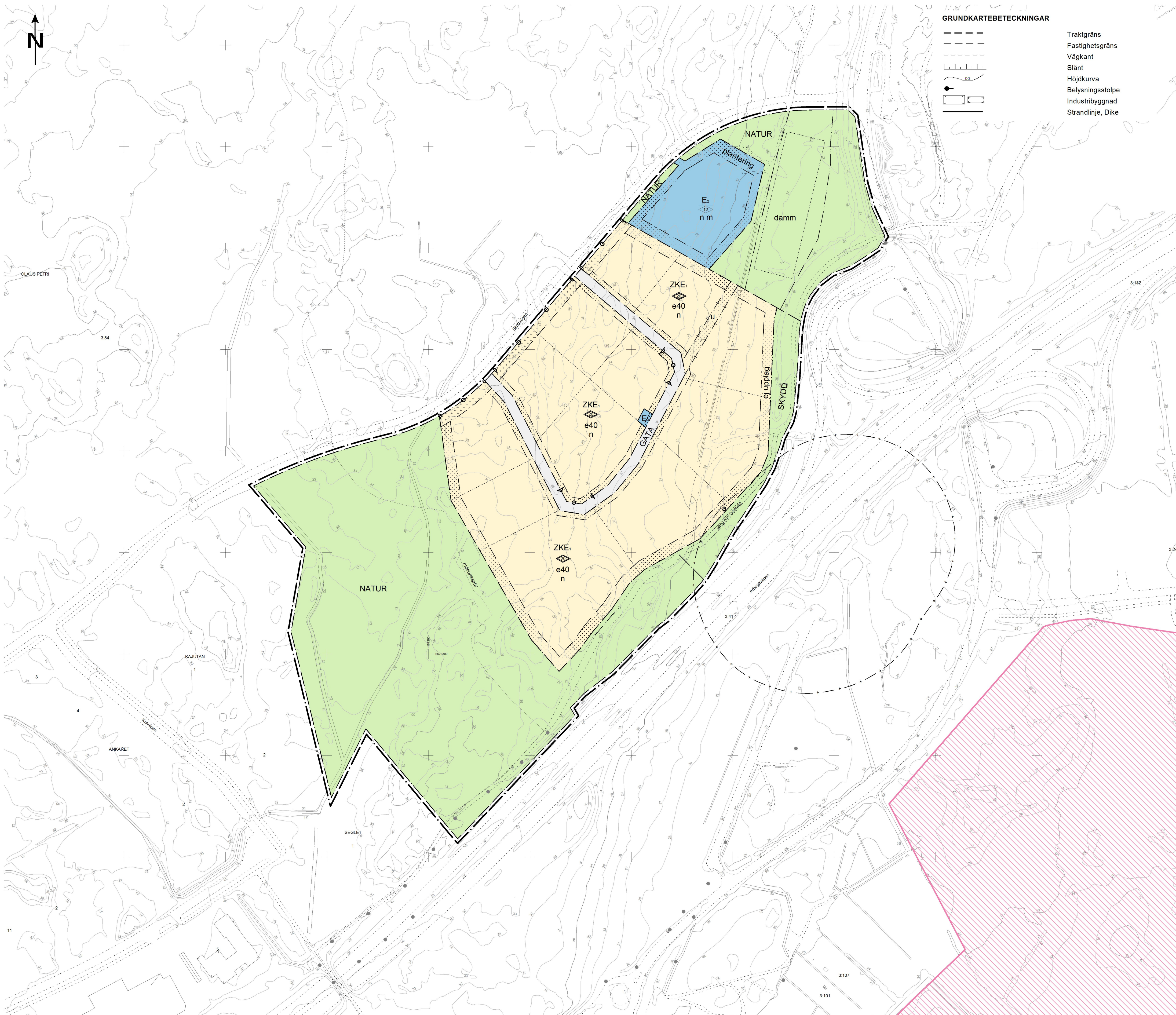




Skala 1:2000 (A1) Koordinatsystem: Swebref 99 15 00
Höjdsystem: Rh 2000

0 40 80 120 160
meter

LAGA KRAFTHANDLING
Samrådstid 21 nov 2016 - 6 jan 2017
Granskningstid: 12 dec 2017 - 16 jan 2018

Antagen av byggnadsnämnden den
22 februari 2018
Laga kraft den 22 mars 2018

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

Gränser

Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Administrativ gräns
Kombination av plangränser

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

GATA	Gata
NATUR	Natur
SKYDD	Skyddszon mot transportväg för farligt gods

Användning av kvartersmark

E1	Teknisk anläggning
E2	Teknisk anläggning - ställverk, transformatorstation
E3	Teknisk anläggning - pumpstation
K	Kontor
Z	Verksamheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
dam

Anlagd dam, dimensionerad för minst ett 10-års regn, för rening och fördröjning av dagvatten, med oljeavskiljning och möjlighet till avstängning av utlopp

UTFORMNING AV KVARTERSMARK
Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning
e00
Prickmark – marken får inte förses med byggnad, men med stödmurar
Korsmark – på marken får endast nätstation placeras
Högsta nockhöjd i meter
Högsta totalhöjd i meter

Placering av byggnadsverk och tomter
Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorer och icke brandskyddade byggnader är 5 meter.

Mark och vegetation
n Marknivån för anlagd mark ska minst vara +29 meter över nollplanet
plantering Plantering ska finnas
ej upplag Marken ska vara fri från upplag
Allt dagvatten från anlagd mark ska ledas till anvisad förbindelsepunkt.
Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.
Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten och anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.
Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.
Dagvattenåtgärder ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.
Utfartsförbud

Skydd mot störningar
Bildväxlande skyltar får ej anordnas.
m Fastighetens dagvattenflöde ska vid behov kunna stängas av före anvisad förbindelsepunkt för dagvatten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Huvudmannaskap för allmänna platser
Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Upphävande av strandskydd
a Strandskyddet upphävs.

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

ILLUSTRATIONER
Text Illustrationslinje
Illustrationstext

UPPLYSNING
Rosaskrafferad yta visar Natura-2000 område

Detaljplan för fastigheten
Olaus Petri 3:84 m fl
(Bettorp etapp 2)
ÖREBRO kommun
Utökat förfarande
Stadsbyggnad 2018-02-22

Frida Hammarlind
Enhetschef Detaljplan

David Jansson
Planarkitekt

1880-P951

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:84 m fl (Bettorp etapp 2)

Örebro Kommun

Samrådstid: 21 november 2016 – 6 januari 2017

Granskningstid: 12 dec 2017 - 16 jan 2018

Utökat förfarande

Handläggare:

David Jansson

david.jansson@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	5
LÄGE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Natura 2000	6
Översiktliga planer.....	6
Miljömål	6
Detaljplaner.....	7
Länsstyrelsens beslut enligt KML	7
Länsstyrelsens yttrande ang. Natura 2000.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Markägförhållanden	8
Natur	8
Bebyggelse	11
Vattenområden.....	12
Gator och trafik.....	13
Störningar och risker	15
Teknisk försörjning	15
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	16
Natura 2000	16
Natur	18
Bebyggelse	19
Vattenområden.....	21
Gator och trafik.....	21
Störningar och risker	22
Teknisk försörjning	24
GENOMFÖRANDE.....	28
Organisatoriska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor.....	29
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	30
MILJÖKONSEKVENSER.....	30
KONSEKVENSER	30
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	31
BILAGOR.....	32

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

				↓
Planarbete	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:84 m fl (Bettorp etapp 2) Örebro Kommun

Den här detaljplanen genomförs med utökat förfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- Plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- Granskningsutlåtande (efter granskning)
- Konsekvens-och behovsbedömning*
- Bilagor*
 - Bilaga 1 - Beslutsunderlag avseende tillståndsplikt enligt MB, vilken innefattar följande utredningar:
 - PM Fågelförekomst inom planområde
 - PM Dagvattenavrinning från planområde
 - Bilaga 2a - Dagvattenutredning PM
 - Bilaga 2b - Dagvattenutredning planritning
 - Bilaga 3 - Arkeologisk utredning
 - Bilaga 4 - Naturvärdesinventering
 - Bilaga 5 - Yttrande gällande tillståndsplikt enligt MB
 - Bilaga 6 - Beslut om tillstånd till borttagande av fornlämning

* Bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick, men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <http://www.orebro.se/1290.html>

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planens syfte är att planlägga mark för verksamheter, kontor samt ställverk med särskild hänsyn till Natura 2000. Planen medger ca 9 hektar ny mark för verksamheter och kontor.

LÄGE

Planområdet ligger längs Arbogavägen E18/E20 vid Örebro nordvästra infart, ca 4 km från centrala Örebro, och är ca 20 ha stort. Området avgränsas i söder av motorvägen E18/E20 och i öster av Munkatorps trafikplats. Norra gränsen utgörs av Skottvägen och i väster gränsar området till det befintliga verksamhetsområdet i Bettorp.



Planområdets läge i Örebro.



Planområdets läge i sitt närområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet gränsar i söder till E18/E20 som är riksintresse för väg.

Natura 2000

På andra sidan motorvägen E18/E20, ca 300 meter från aktuellt planområde ligger Natura 2000 området Oset-Rynningeviken.



Aktuellt planområde markerat i rött och Natura 2000 i skräfferat rosa.

Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan *Vårt Framtida Örebro*, antagen 2010, pekar ut planeringsförutsättningar och hur mark- och vattenområden ska användas.

Planområdet ligger inom ett större område längs E18/E20 som i översiktsplanen är utpekad som utbyggnadsområde för verksamheter, med skyltlägen längs motorvägen E18/E20. Det betonas att detta område är den plats där man först möter staden om man färdas österifrån, vilket utformningen bör ta hänsyn till.

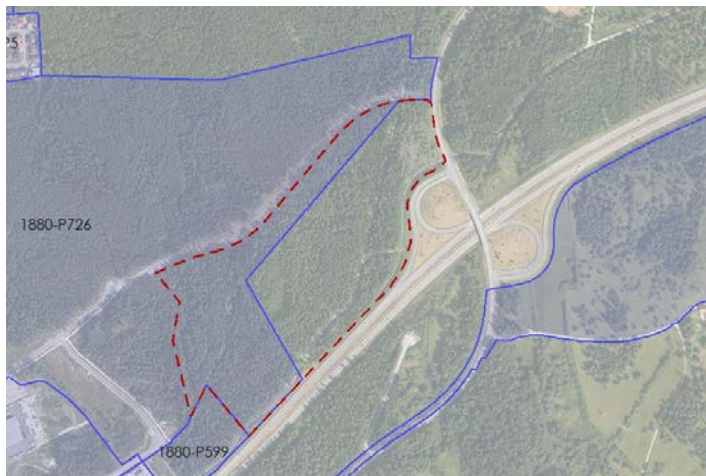
Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens ställningstaganden.

Miljömål

Kommunens miljömål finns presenterade i *Miljöprogram för Örebro kommun*, antagen 2010 (och uppdaterad 2015-03-09), där huvuddragen i kommunens miljömålsarbete beskrivs. Miljöprogrammet har fem fokusområden varav ett är *God bebyggd miljö*. Den nationella målsättningen är även det övergripande målet för Örebro kommun och anger följande: ”*Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.*”

Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt. För den västra samt en del av det norra området gäller detaljplan 1880-P726 som vann laga kraft 18 juli 2011 och tillåter industri, kontor, handel med skrymmande varor, bilservice, transformator och natur inom planområdet. Detaljplanen 1880-P599 som vann laga kraft 21 september 2009 angränsar till planområdet, och tillåter industri, kontor och handel med skrymmande varor.



Gällande detaljplaner, inom och angränsande till planområdet.

Länsstyrelsens beslut enligt KML

Det finns ett beslut om tillstånd till borttagande av fornlämning Örebro 210:1, boplat, med villkor om arkeologisk undersökning inom fastigheten Olaus Petri 3:84, Örebro kommun (se bilaga). En arkeologisk undersökning utfördes under år 2015 och fornlämningen kan därmed tas bort.

Länsstyrelsens yttrande ang. Natura 2000

Vid ett tidigt plansamråd uppmärksammade Länsstyrelsen i Örebro Län Örebro kommun på att en exploatering av planområdet skulle kunna innebära att Natura 2000-området Oset-Rynningeviken påverkas negativt och att tillståndsplikt därmed skulle kunna råda. En avgränsning till ett flertal punkter inom två fokusområden, fåglar och vatten, identifierades då som viktiga att belysa med avseende på påverkan på Natura 2000. Utifrån detta tog kommunen fram ett beslutsunderlag (se bilaga) till Länsstyrelsen att ta ställning till angående tillstånd enligt 7 kap 28 § MB.

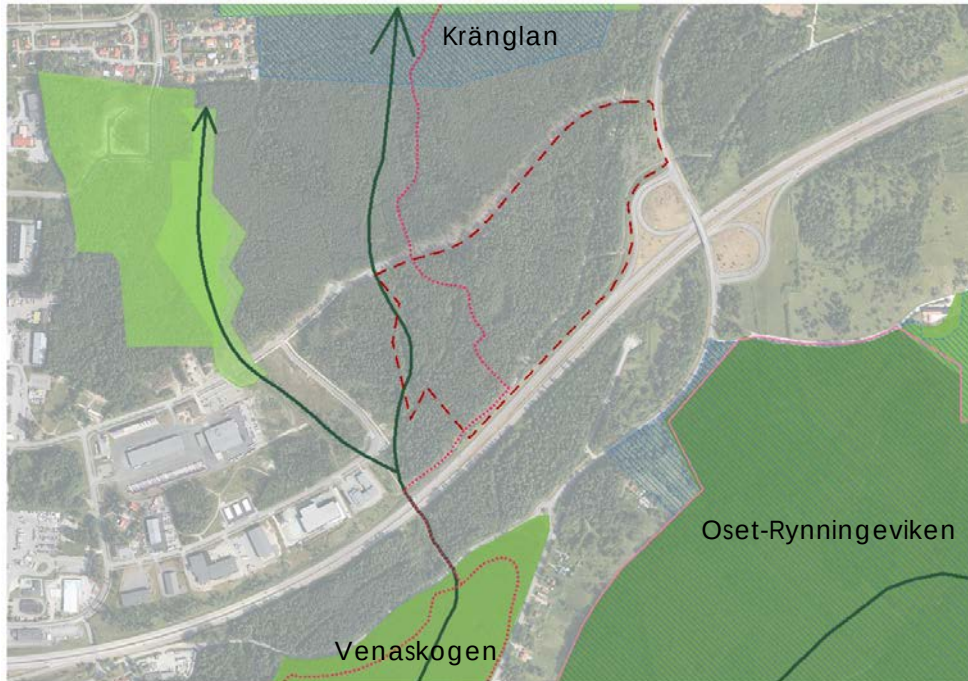
I yttrandet 2016-09-13 (se bilaga) finner Länsstyrelsen att tillstånd enligt 7 kap 28 a § miljöbalken inte krävs för genomförande av detaljplan för Bettorp etapp 2 (verksamhetsområde inom fastigheterna Olaus Petri 3:150 och 3:84), Örebro kommun. Yttrandet bygger på de uppgifter som lämnats i beslutsunderlaget och gäller under förutsättning att de anpassningar som där gjorts inarbetas i planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Örebro kommun.

Natur



Grönstrukturen kring planområdet. Röd streckad linje = planområdet, blå skrafferade områden = naturreservat, rosa linje = gräns för Natura 2000, gröna områden = gröna värdekärnor och höga naturvärden, rosa prickad linje = befintligt motionsspår, grön linje med pil = befintliga gröna stråk som ska bevaras.

Mark och vegetation

Planområdet är till större delen skogsbevuxen. Naturen är varierande, med äldre tallskogspatier, unga blandskogar och en mindre skogsbevuxen myr som har höga naturvärden. Inslag av flyttblock och berghällar förekommer inne i skogsområdet. Ett naturområde med diken och ett motionsspår utgör en viktig länk mellan skogsområdet Kränglan och Venaskogen. Motionsspåret ansluter till Lillå-spåret och I3-spåret vid Venan och ingår som en viktig del av kommunens grönplan.

En naturvärdesinventering har utförts under oktober-november 2015 av Enetjärn Natur AB på uppdrag av Örebro kommun, där inventeringen gjorts i de naturområden som inte tidigare varit detaljplanelagda (se bilaga). I inventeringen pekas en skogsbevuxen myr som ligger inom planområdet ut att ha ett påtagligt naturvärde (naturvärdeklass 3). Där motiveras biotopvärdet av att det bedöms vara påtagligt på grund av den naturliga myrvegetationen och

hydrologin. Förekomsten av Mossviol och Jungfru Marie nycklar ger visst artvärde enligt naturvärdesinventeringen.



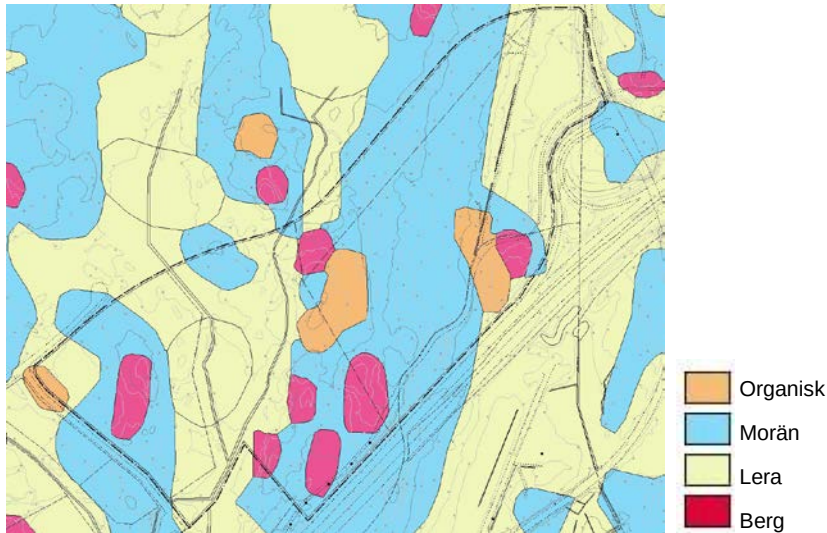
Läge för myr med naturvärdeklass 3 (Bild: Enetjärn Natur AB).

Fåglar

Planområdets fågelarter har inventeras för att undersöka dess betydelse för Natura 2000 området (se bilaga). Planområdet hyser idag arter som är vanliga i skogsmiljö. Inventeringen påträffade totalt 36 arter och ingen av dessa finns upptagna i bevarandeplanen för Natura 2000 området, vilket tyder på att fågelfaunan i planområdet skiljer sig från den i Natura 2000 området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU, (Sveriges geologiska undersökning) förekommer nedanstående jordarter inom planområdet.



Kartsikt över jordarter.

Risk för ras och skred

I rapporten *Ras- och skredrisker i Örebro län*, framtagen av Länsstyrelsen i Örebro län, framgår att mindre delar av planområdet har förutsättningar för ras- och skred. Det är framför allt längs befintliga diken och vägar.



De rosa områdena har risk för ras och skred.

Risk för översvämning

Det går ett stort dike norrifrån som går genom planområdet längs trafikplatsen i östra delen och fortsätter söderut genom en trumma under Arbogavägen (E18/E20). Området vid trafikplatsen är lågpunkten i området där vattenansamlingar uppstår vid stora skyfall.

Det går även två stora diken norrifrån in i planområdets västra del där de möts i södra delen av den planlagda naturmarken och fortsätter vidare söder ut genom en trumma under Arbogavägen E18/E20.



*Från DHI:s detaljerade skyfallsberäkning över Örebro.
Maxdjup vid ett 100-års regn. Mörkare blått betyder djupare vatten.*

Förorenad mark och radon

Enligt modellen MIFO, (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) finns det inga tidigare kända föroreningar inom planområdet. Planområdet ligger inte inom ett radonriskområde.

Fornlämningar och historisk bakgrund

Enligt kartmaterial från mitten av 1800-talet utgjordes planområdet då av Kränglan som var obebyggd skogsmark, vilken till största del tillhörde Örebro stad. Mindre bebyggelse i form av torp förekom då i utkanten av skogsområdet utanför planområdet. I de västra delarna av Kränglan fanns skjutfält som I3 använde. Även övriga delar av Kränglan i och utanför planområdet har nyttjats av militären för olika övningar fram till regementets nedläggning under tidigt 1990-tal.

I samband med arkeologiska utredningar och undersökningar som gjordes inför utbyggnaden av E18/E20 mellan Arboga och Örebro påträffades en boplatz från stenåldern i området. Denna boplatz registrerades i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister som Örebro 210:l. Boplatzen uppskattades till att vara ca 200-400 kvm. Under våren 2015 utförde SAU (Societas Archaeologica Upsaliensis) en arkeologisk förundersökning av boplatzen (210:1 Örebro) inom det aktuella planområdet. Vid förundersökningen framkom ett fyndmaterial bestående av framför allt keramik, bearbetad flinta samt brända ben. SAU tolkar fyndmaterialet som representerande en gropkeramisk boplatz från mellersta delen av den yngre stenåldern (neolitikum) (se bilaga).

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Det ligger i ett expanderande verksamhetsområde vid i Bettorp-Munkatorp. Söder om planområdet har exempelvis ett större område planlagts för Elektroskandias verksamhet.

Stadens entréer

Området utgör i och med sitt läge en av Örebros entréer, där nya byggnader i området blir några av de första samlade bebyggelsegrupperna som möter trafikanter som kommer från öster. Det är därför av största vikt att byggnader utformas på ett estetiskt tilltalande sätt.



Vy från öster, vid trafikplats Munkatorp, mot planområdet (Bild: GlobeSpotter, CycloMedia).

Vattenområden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet tillhör Hjälmaren-Hemfjärdens näavrinningsområde.

Planområdet avvattnas med två dikessystem som rinner kulverterat under E18/E20, under Hjorttorpsvägen och vidare genom Oset-Rynningeviken, för att sedan mynna ut i Hjälmaren-Hemfjärden. Dikessystemen är separata även om de mynnar ut på ungefär samma plats.

Hjälmaren-Hemfjärden har i dagsläget otillfredsställande ekologisk status och ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Hjälmaren-Hemfjärden är god ekologisk status till år 2027, vilket innebär att ytterligare föroreningar till recipienten måste begränsas.

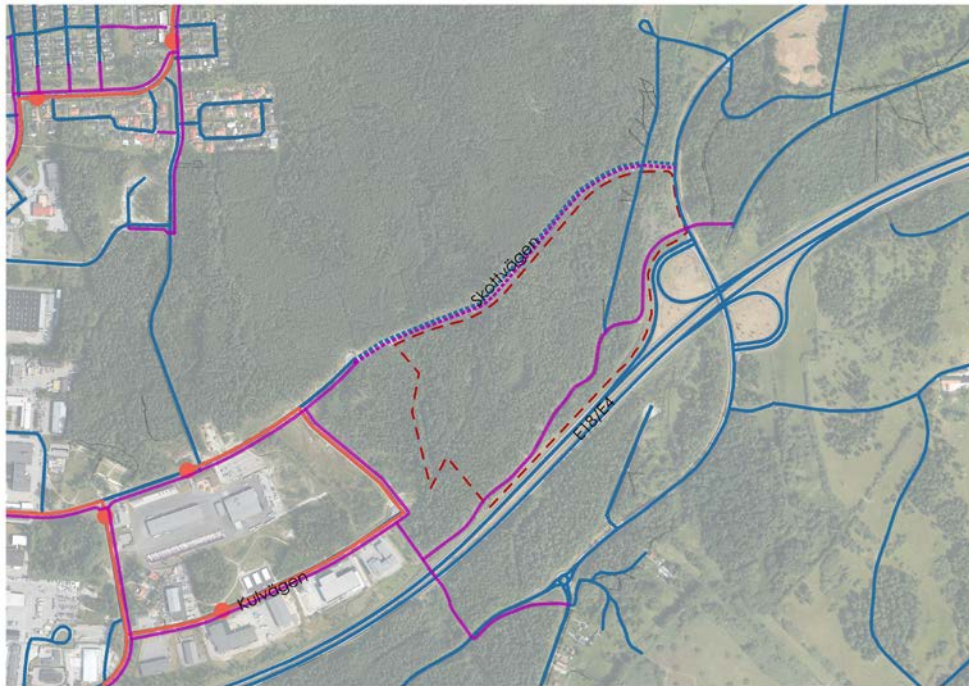
Strandskydd

Den södra delen av planområdet omfattas till en liten del av strandskyddet från en vattensamling söder om motorvägen E18/E20.



Strandskyddsområde.

Gator och trafik



Cykelvägar och kollektivtrafik runt planområdet. Röd streckat = planområde, Rosa = cykelväg, blått = bilvägnätet, orange = stadsbussar. Streckade blå och lila linjer är Skottvägen som är under utbyggnad.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Parallellt utmed Skottvägen, norr om planområdet, finns möjligheter för en framtida gång- och cykelbana. I planområdets södra del finns även en befintlig gång- och cykelväg parallellt med motorvägen E18/E20, som leder vidare under trafikplatsen österut mot Glanshammar.

Kollektivtrafik

Stadsbuss (linje 8 i dagsläget) trafikerar Kulvägen samt Skottvägen väster om planområdet. Närmsta busshållplats ligger idag ca 700 meter från den närmaste kvartersmarken.

Trafikflöden, E18/E20

Arbogavägen E18/E20 vid planområdet har i genomsnitt ca 17000 fordon/dygn varav ca 3000 är tunga fordon. Prognosen för trafiken år 2030 väntas vara ca 21500 fordon/dygn.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Miljökvalitetsnormerna för vatten beskrivs under avsnittet *Vattenområden*.

Beräkningar för luftföroreningar har utförts och dessa visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids i området (se tabell nedan).

	Miljökvalitetsnorm	Beräknat värde
Kvävedioxid, NO ₂ , årsmedelvärde	40 mikrogram/kubikmeter	12 mikrogram/kubikmeter
Kvävedioxid, NO ₂ , dygnsvärde	60 mikrogram/kubikmeter	25 mikrogram/kubikmeter
Kvävedioxid, NO ₂ , timvärde	90 mikrogram/kubikmeter	38 mikrogram/kubikmeter
Partiklar, PM 10, årsmedelvärde	40 mikrogram/kubikmeter	14 mikrogram/kubikmeter
Partiklar, PM 10, dygnsvärde	50 mikrogram/kubikmeter	22 mikrogram/kubikmeter
Bensen, årsmedelvärde	5 mikrogram/kubikmeter	1,0 mikrogram/kubikmeter
Kolmonoxid, CO, dygnsvärde	10 milligram/kubikmeter	0,5 milligram/kubikmeter

PM 2,5:

I SIMAIR som är det beräkningsverktyg som kommunen använder ingår inte beräkning av PM_{2,5}. SMHI, som tillhandahåller kommunens luftberäkningsverktyg, beräknar PM_{2,5} baserat på emissionsfaktorer och PM₁₀-halter.

Stadsbyggnad har därför i likhet med SMHI valt att beräkna PM_{2,5}-halt med utgångspunkt från PM₁₀-halt. Beräkningen grundar sig på att förhållandet mellan PM₁₀ och PM_{2,5} är förhållandevis stabilt i stadsmiljö. I 12 st beräkningar som SMHI gjort för Örebro kommun på Rudbecksgatan och Trädgårdsgatan stod PM_{2,5} för mellan 33 och 44 procent av PM₁₀. Stadsbyggnad väljer att tillämpa 44 procent för att få ett värde som inte underskattar PM_{2,5}-halten. Med en andel på 44 procent PM_{2,5} av PM₁₀ blir årsmedelvärdet PM 2,5:

	Miljökvalitetsnorm	PM ₁₀ , årsmedelvärde	Andel PM _{2,5} av PM ₁₀	PM _{2,5} , årsmedelvärde
	25 mikrogram/m ³ *	14 mikrogram/m ³	0,44	5,9 mikrogram/m ³

* = Får ej överskridas från och med 1 januari 2015

Störningar och risker*Buller*

Planområdet utsätts för buller från vägtrafiken på Arbogavägen E18/E20 och från avfart/påfarts-ramperna från Hjortstorpsvägen.

Transporter med farligt gods

Arbogavägen E18/E20 som passerar planområdet är transportled för farligt gods.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Ledningar för vatten och avlopp är under utbyggnad i Skottvägens förlängning, norr om planområdet. Det går även ledningar i Skjutbanevägen, som väster ifrån möter den södra delen av planområdet.

Värme

Det går fjärrvärmeledningar från väster i både Skottvägen och Skjutbanevägen, men de är inte dragna ända fram till planområdet i dagsläget.

El

Planområdet ligger i anslutning till befintligt elnät.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget medger bebyggelse av verksamheter och kontor samt ett större ställverk i planområdet nordöstra del. En lokalgata planeras genom verksamhetsområdet och den befintliga gång- och cykelvägen längs motorvägen flyttas på en mindre sträcka närmare motorvägen. Delar av naturen bevaras som natur- och skyddsområden för att bland annat bevara gröna kopplingar och hantera dagvatten. Dagvattendammar anläggs i lågpunkten vid trafikplatsen som ska hantera allt dagvatten från planområdet.

Den slutgiltiga utformningen och gestaltningen av kvartersmarken och byggnader kommer styras vid markanvisning- och bygglovsprocessen, efter detaljplanen vunnit laga kraft. De olika delarna i planförslaget och dess konsekvenser beskrivs vidare på nästkommande sidor.

Natura 2000

Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt och kräva tillstånd enligt 7 kap 28 § MB utifrån det underlag som tagits fram under planarbetet och som Länsstyrelsen yttrat sig om (se bilagor). De fokusområden som identifierats som viktiga att utreda avseende påverkan på Natura 2000 är fåglar och vatten, vilka beskrivs nedan.

Fåglar och naturmiljö

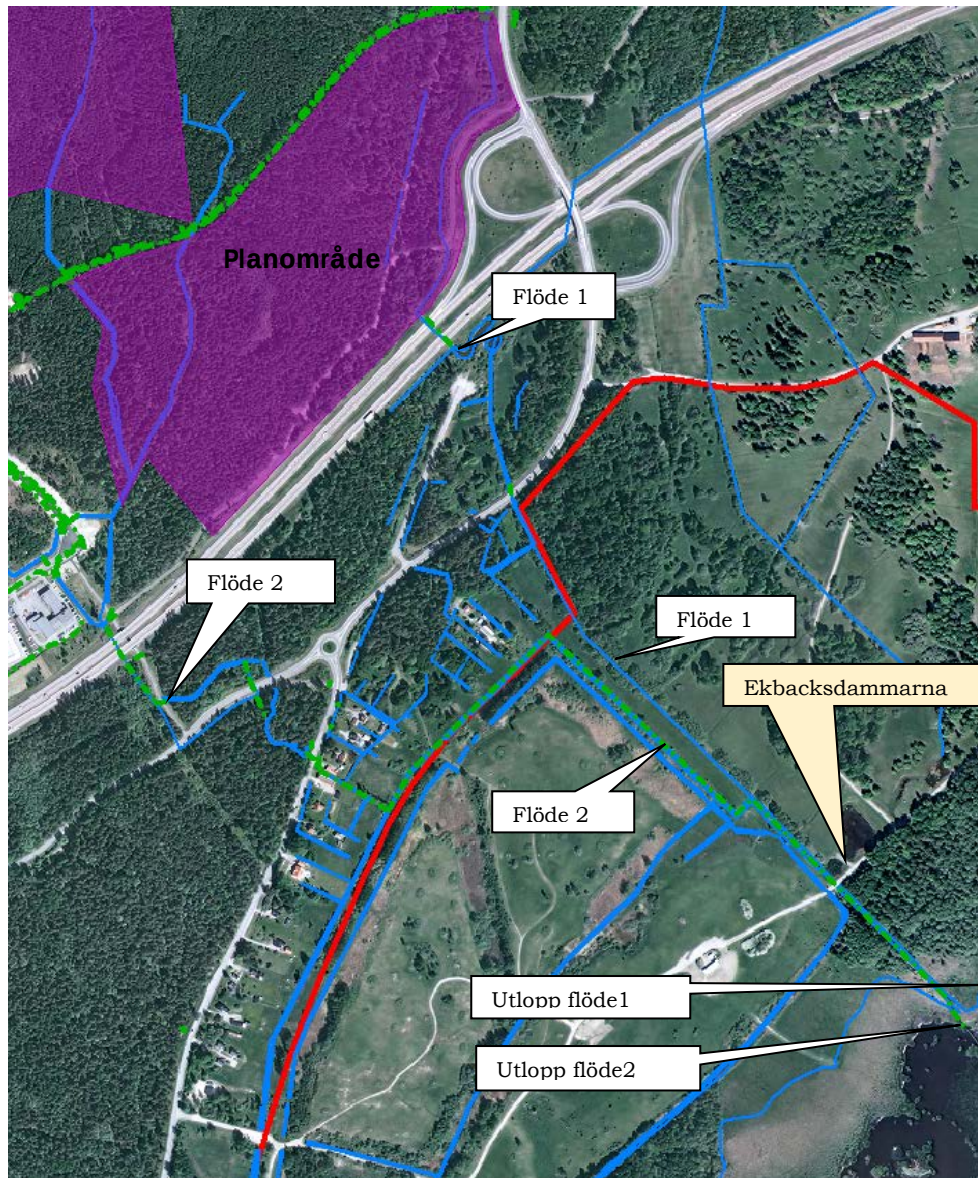
Utförd inventering visar att de habitat som påträffas inom planområdet är allmänt förekommande i omgivningarna samt att de inte har någon betydelse för de arter som Natura 2000 området avser att skydda. Utförd fågelinventering av planområdet kunde inte påvisa någon av de arter som tas upp i bevarandeplanen för Natura 2000-området.

Vattenpåverkan

Planområdet avvattnas med två dikessystem som rinner kulverterat under E18/E20, under Hjorttorpsvägen och vidare genom Natura 2000 området, för att sedan mynna ut i Hjälmarens-Hemfjärden. Dikessystemen är separata även om de mynnar på ungefär samma plats. Östra dikessystemet (Flöde 1 i bilden nedan) används för att tillföra vatten i den sydligaste dammen av Ekbackendammarna i Natura 2000-området. Västra dikesystemet (Flöde 2 i bilden nedan) passerar inga våtmarker.

I syfte att minimera risken för att Natura 2000 området påverkas negativt av förorenat dagvatten från planområdet har ytor för en dagvattenanläggning avsatts och reglerats i plankartan (**dam**). Anläggningen kommer ha kapacitet att ta emot allt dagvatten från kvartersmarken och lokalgatan. Anläggningen består av en dagvattendamm som är dimensionerad för ett 10-års regn och innefattar en sedimentationsdel och en utjämningsdel. För katastroflägen och

höga flöden finns både avstängningsmöjligheter och backventil. Totalt sett bedömer kommunen att de anläggningar och åtgärder som görs i planen är tillräckliga för att dagvattnet från planområdet inte ska innebära någon betydande negativ påverkan på Natura 2000. Risken för föroreningar och flödesstörningar bedöms som liten med de åtgärder som planeras inom planområdet. En mer detaljerad beskrivning av anläggningarna och åtgärderna finns i den bilagda dagvattenutredningen och under avsnittet *Dagvatten*.



Karta med planområdet (lila), N2000-området (röd linje), samt dagvatten och dikesystem (blått och grönt).

Natur

Mark och vegetation

Vid en exploatering av området hårdgörs stora ytor. Detta påverkar förutsättningarna för den befintliga naturen och myren inom planområdet på ett negativt sätt, då merparten av vegetationen avverkas inom de områden som får annan markanvändning än **NATUR**. Att avstå från att exploatera vid myren bedöms inte stå i proportion till vad som är rimligt i förhållande till dess betydelse. Myren, som tidigare beskrivits under förutsättningar, bedöms ha ett påtagligt naturvärde i naturvårdsinventeringen och ges därför kompensationsåtgärder genom att mindre våtmarker/vattenspeglar anläggs i naturområdet direkt väster om myren. I en sådan kompensationsåtgärd ska förutsättningar ges så att delar av borttagna myren kan transplanteras in i de nya våtmarkerna/vattenspeglarna.

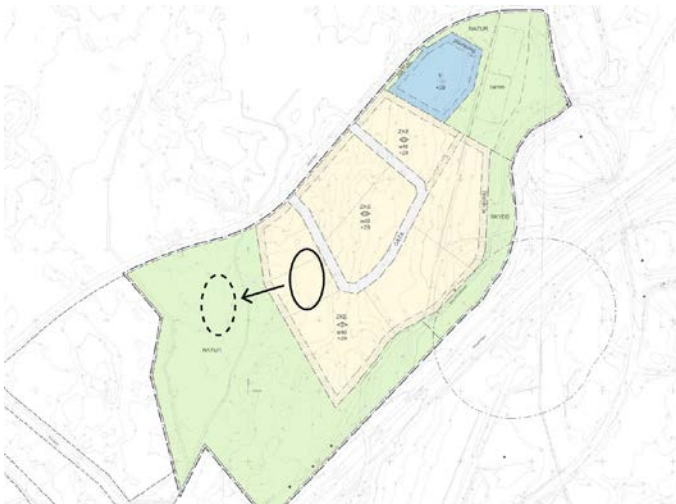


Illustration över läge för ny våtmark (streckad ellips) på naturmarken. Befintlig myr ungefärligt markerad med heldragen ellips på den föreslagna kvartersmarken.

Utmed delar av gång- och cykelvägen som löper parallellt med motorvägen E18/E20 kommer en del av den befintliga naturen vara kvar. Där markanvändning **SKYDD** finns kommer merparten av vegetationen att avverkas och endast enstaka träd finnas kvar för att möjliggöra exponering av verksamheter mot Arbogavägen. I planområdets nordöstra del finns en lågpunkt som kommer utgöra ett område för hantering av naturvatten och dagvatten. Där kan mycket av den befintliga naturen bibehållas.

Planområdet har stora höjdskillnader vilka kommer behöva förändras i vissa delar av området för att möjliggöra exploateringen. För att hantera dagvattnet så allt dagvatten från kvartersmarken leds till den föreslagna dagvattendammen har plankartan en bestämmelse **(n)** att marknivån inte får understiga +29 på

någon del av kvartersmarken. Se vidare under *Dagvatten*.

Recreation

Motionsspåret kan med fördel flyttas några meter in i naturområdet för att inte hamna för nära den nya bebyggelsen och behålla mer av känslan att vara i skogen.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet förekommer höjdskillnader som kan behöva utjämnas vid en exploatering beroende på fastigheternas läge och storlek.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har efter den arkeologiska förundersökning som gjorts bedömt att intresset av att genomföra exploateringen av planen väsentligt väger över intresset av att bevara den aktuella fornlämningen. Länsstyrelsen har därför bedömt att fornlämningen i det aktuella fallet medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till dess betydelse. Tillstånd har därför getts till att ta bort fornlämningen Örebro 210:1, med villkor att en arkeologisk undersökning utförs. En sådan arkeologisk undersökning gjordes under 2015, varpå de arkeologiska fynden kan tas bort och marken kan tas i anspråk.

Resultatet av den arkeologiska undersökningen kommer att sammanställas av SAU (Societas Archaeologica Upsaliensis) i dokumentationssyfte, kunskapsspridning och som underlag till eventuell framtida forskning. Arbetet med slutrapporten är pågående.

Bebyggelse

Verksamheter

Planförslaget medger bebyggelse av verksamheter (**Z** i plankartan) och kontor (**K**). Användningen verksamheter (**Z**) innebär enligt Boverkets definition service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Bebyggelsens tillåtna totalhöjd () är satt till **20 meter** för verksamheter och kontor.

Utnyttjandegraden regleras i plankartan genom den största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsytan till **40 % (e40)**. De illustrerade fastigheterna i plankartan visar på storlekar mellan 4500 – 14 000 m².

Verksamhetsmarken begränsas mot naturmarken med 10 meter prickad mark som inte får bebyggas. Då det är stora höjdskillnader i området så kommer marknivåerna delvis behöva förändras för att möjliggöra exploateringen. Detta kan komma att innebära stora slänter eller stödmurar. Syftet med denna

prickmark är att skapa en zon mot naturmarken så att slänterna hamnar inom kvartersmarken.

Befintliga träd och delar av vegetation bör sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Ställverk

Planen medger i den östra delen bebyggelse av en teknisk anläggning i form av en större transformatorstation/ställverksbyggnad (**E₂**) med en högsta tillåtna nockhöjd () på **12 meter**.

Bebyggelsen på E-området begränsas i ytterkant av 8-15 meter prickad mark med en planbestämmelse om att plantering ska finnas för att skapa ett trevligare intryck mot omgivningen.

Byggnadernas gestaltning

Plankartan innehåller inga bestämmelser som reglerar bebyggelsen utformning i detalj. Läget vid en av Örebros entréer, längs E18/E20, gör dock att det är viktigt att den bebyggelse som placeras mot motorvägen gestaltas på ett sätt som bidrar till att infarten upplevs som positiv och välkomnande. Krav kring detta kommer ställas i den efterföljande markanvisningsprocessen. Det är även viktigt att fastigheters tomtmarker anläggs på ett tilltalande sätt. Verksamheter behöver alltså utforma och disponera sin fastighet så att inte upplag eller dylikt blir första mötet för trafikanter som kommer till Örebro. Plankartan har en bestämmelse på prickmarken mot E18/E20 att marken inte får användas för upplag.

Bebyggelsens slutgiltiga utformning fastställs i den efterföljande markanvisnings- och bygglovsprocessen.

Byggnadsfritt avstånd

Arbogavägen E18/E20 är riksintresse och primär transportväg för farligt Gods. Planen har ett byggnadsfritt avstånd (**SKYDD**) mellan vägen och all typ av bebyggelse. Själva vägområdet stäcker sig till det viltstängsel som går längs vägen. Byggrätterna ligger på ett avstånd mellan 20-60 meter från vägområdets gräns, men alltid minst 50 meter från vägkanten. Att byggnader kan placeras närmare vägområdet än 50 meter motiveras av att motorvägen och de föreslagna byggrätterna skiljs åt av diken, stängsel, en gång- och cykelväg samt att det är stora höjdskillnader mellan motorvägen och kvartersmarken där byggnaderna över lag kommer ligga högre än motorvägen.

Skyltar

Alla skyltar verkar i ett sammanhang där många faktorer samverkar. För att inte skyltar ska bli alltför dominerande, verka störande eller utgöra hinder för framkomligheten i staden har Örebro kommun tagit fram riktlinjer för

skyltning som beskriver kommunens ställningstagande vid placering och utformning av skyltar. Plankartan har en bestämmelse om att bildväxlande skyltar inte är tillåtna inom planområdet.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska följa aktuella krav på tillgänglighet.

Vattenområdet

Miljö kvalitetsnormer för vatten

För att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Hjälmarén-Hemfjärden måste all tillkommande bebyggelse ta stor hänsyn till hur det påverkar intilliggande vattendrag och i förlängningen Hjälmarén-Hemfjärden. Planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på möjligheterna att uppnå MKN då de åtgärder som görs för anpassning till Natura 2000-området även är tillräckliga för att tillgodose att MKN för vatten följs. Näringsämnen eller förorenade ämnen kommer inte att tillföras eftersom rening och fördröjning av dagvatten ska ske både på de enskilda fastigheterna samt att allt dagvatten från kvartersmarken leds till den allmänna dagvattenanläggningen där vattnet renas innan det släpps vidare i det dikessystem som slutligen rinner ut i Hjälmarén-Hemfjärden.

Strandskydd

En mindre del av planområdet omfattas av strandskyddet 100 m från en vattensamling söder om motorvägen E18/E20. Mellan vattensamlingen och planområdet finns motorvägen, vidare planeras en gång och cykelväg utmed motorvägen som därmed fungerar som en fri passage.

Följande särskilda skäl åberopas för strandskyddsdispens:

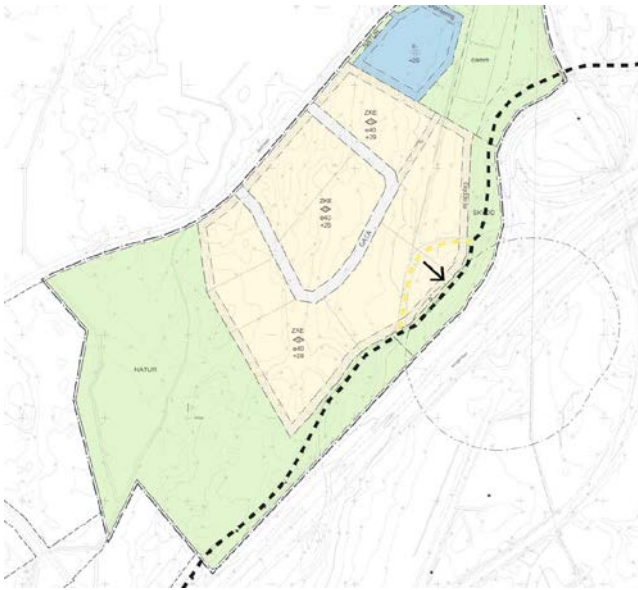
- Området är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg.

Med bakgrund till det hinder som motorvägen utgör samt att det planeras en fri passage föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken inom planområdet då det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18c § punkt 2, miljöbalken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Större delen av planområdet nås via Skottvägen där även en gång- och cykelväg anläggs. Utmed Arbogavägen E18/E20 ändras den befintliga gång- och cykelvägen till Glanshammar med en ny sträckning som delvis anpassas efter den nya verksamhetsmarken (se illustration i plankartan samt bild nedan).



Gång- och cykelvägen (streckad svart linje) flyttas längs en del av den befintliga gång- och cykelvägen för att skapa bättre tomter på verksamhetsmarken. Befintlig gång- och cykelväg är den gula streckade linjen.

En intern **GATA** föreslås i en rundslinga genom området till och från Skottvägen. Vägområdet är i plankartan 10 meter brett och föreslås utformas med ca 7 meter körbana och blandtrafik, dvs. ingen separat cykelbana.

Kollektivtrafik

Förlängningen av Skottvägen precis norr om planområdet har förutsättningar för busstrafik. En busshållplats skulle därmed kunna placeras längs Skottvägen närmare den nya verksamhetsmarken.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering, varumottagning samt in och utfarter förläggs inom kvartersmark inom respektive fastighet, vid bygglovsprövning dimensioneras parkering enligt Örebro kommuns parkeringsnorm.

Störningar och risker

Buller

Fasad på kontorsdel ska dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad ej överstiger 40 dBA ekvivalentnivå eller till nivåer enligt aktuell riktlinjer i BBR (Boverkets byggregler) vilket då hanteras i respektive bygglov.

Säkerhetszoner, skyddszoner

Definitionen på säkerhetszoner beskrivs enligt VGU (Vägar och gators utformning) på följande sätt:

"Säkerhetszoner är det område närmast stödremsa vid sidan om vägbana, cykelbana o.d. som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta ofstergivliga föremål" (Vägar och gators utformning, 2004, sid 43).

Avståndet för säkerhetszonen påverkas av den högsta tillåtna hastigheten på vägen. Säkerhetszonens gräns är 9 m för vägar med högsta tillåtna hastigheten 90 km/h respektive 11 m för vägar med 110 km/h. Hur avståndet mäts påverkas även om det finns höjder eller sluttningar vid sidan av vägområdet. Länsstyrelsen i Örebro län har i ett beslut från 2008-08-21 föreskrivit ett byggnadsfritt avstånd (skyddszon) för E18/E20 på 50 m mellan vägområdet och till en gräns inom byggnader och andra åtgärder kan inverka på trafiksäkerheten. Vidare anger föreskriften att:

"Bestämmelser om krav på tillstånd av länsstyrelsen gäller inte inom områden med detaljplan. De gäller inte heller i fråga om åtgärder för vilka bygglov krävs" (2008, Utökat byggnadsförbud utefter det allmänna vägnätet i Örebro län).

Transporten med farligt gods

Riskhanteringsavstånd är kopplat till vilken markanvändning som angränsar till en transportled för farligt gods. Storstadslänen tog 2006 fram en gemensam riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. I det dokumentet anges ett riskhanteringsavstånd på 150 meter. Inom det riskhanteringsavståndet sker en ytterligare en indelning i tre grupperingar av zoner där möjlig markanvändning (PBL 2010:900) i förhållande till transportleden för farligt gods beskrivs. Några exempel på zonindelning i förhållande till avståndet från transportleden för farligt gods finns i nedanstående tabell där Zon A är närmast transportleden.

Zon A	A Zon B	Zon C
L-odling	G-bilservice	B-bostäder
P-parkering	Z-verksamhet	C-centrum
T-trafik	K-kontor	D-vård
N-friluftsområde	H1-sällanköpshandel	H-övrig handel

Zonindelning av möjlig markanvändning inom riskhanteringsavstånd 150 meter

I planförslaget föreslås ingen byggrätt närmre än 50 meter till vägområdet E18/E20 med hänsyn till skyddszonen. Närmare än 50 meter tillåts endast användning vilken motsvarar zon A med avseende på riskhanteringsavstånd, parkering på kvartersmark (prickmark i plankartan) kan exempelvis tillåtas i viss utsträckning. Sammantaget görs bedömningen att planförslaget inte inverkar negativt på trafiksäkerheten då avståndet mellan kvartersmarken och vägområdet är större än de avstånd som krävs som säkerhetszoner enligt VGU.

Planförslagets markanvändning med tillhörande byggrätter bedöms rimlig med avseende av riskhantering av farligt gods då endast mindre områden med låg

persontäthet ligger inom skyddszonen A, samt att inga byggrätter tillåts inom 50 meter från motorvägen E18/E20. Även höjdskillnaden mellan motorvägen och den planerade verksamhetsmarken minskar riskerna för personsador inne på verksamhetsmarken då den ligger högre än motorvägen, något som minskar risken för spridning av exempelvis brännbara vätskor att nå upp till verksamhetsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. På grund av höjdförhållandena i området behöver spillvattnet pumpas till anslutningen i Skottsvägen. Läge för pumpstation (**E₃**) anvisas på plankartan.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning (se bilaga) har tagits fram som visar på hur dagvattenhanteringen i området kan utformas så att Natura 2000 området som ligger nedströms inte utsätts för någon negativ påverkan.

Hanteringen av dagvattnet bygger på en utbyggnad av nya anläggningar vilket innebär att inget av de befintliga diken inom planområdet kommer att ändras. Dikessystemet i väster kommer inte att förändras vad gäller varken läge eller flöde, medan diket i östra delen av planområdet kommer att ta emot allt dagvatten från kvartersmarken genom utloppet från den nya dagvattenanläggningen.

Fastighetsägare som etablerar sig på kvartersmarken har krav på att fördröja tvåårsregn och rena sitt dagvatten innan det endast får anslutas till anvisad anslutningspunkt enligt planbestämmelserna på plankartan.

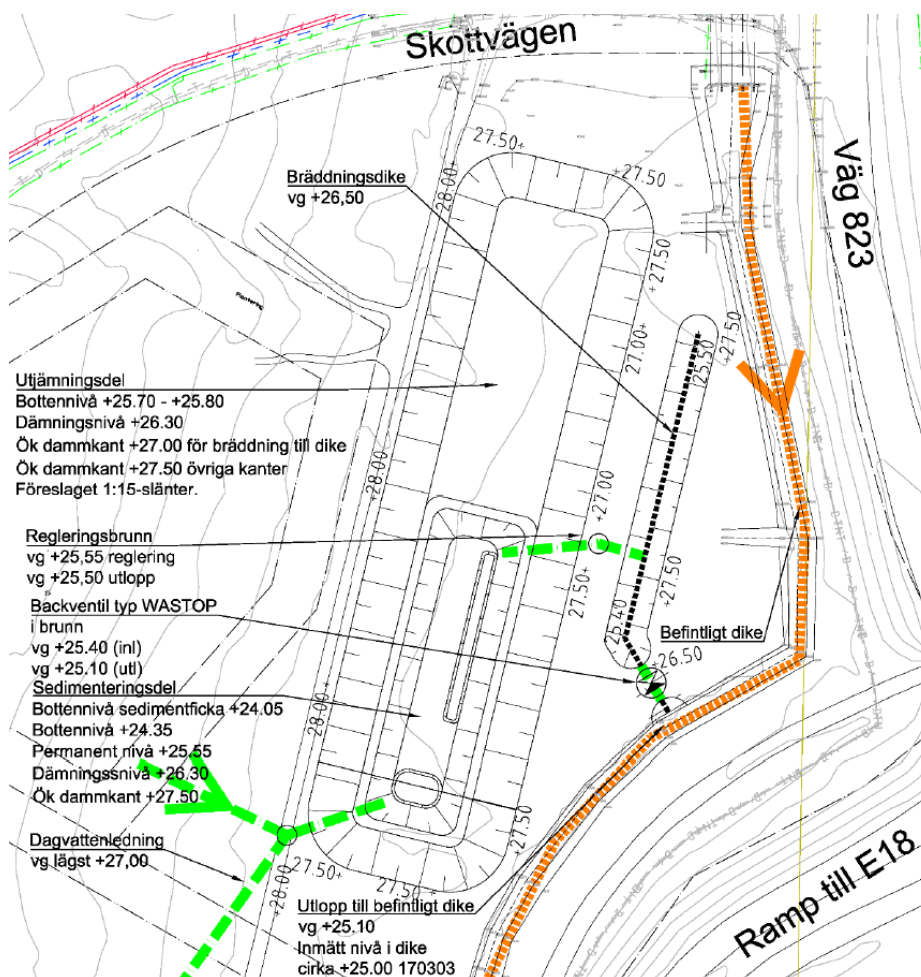
Allt dagvatten från kvartersmarken och lokalgatan ska ledas till en dagvattenanläggning (**damm**) i planområdets lågpunkt i dess nordöstra hörn. Anläggningen ska bestå av en dagvattendamm som är dimensionerad för minst ett 10-års regn och innefatta rening och fördröjning. Dagvattenanläggningen ska utföras med oljeavskiljning och möjlighet till avstängning (se vidare beskrivning av dagvattenanläggningen i bilagan).

Den anläggning som föreslås i dagvattenutredningen är utformad med en sedimenteringsdel och en utjämningsdel. Det innebär att dagvattnet från verksamhetsmarken och lokalgatan som kan innehålla partiklar leds in i dammens sedimenteringsdel där det hålls uppe i minst 12 timmar. Eventuella partiklar kan då sjunka till dammens botten (sedimenteras). Det renade vattnet släpps sedan ut via ett bräddningsdike till det befintliga diket som leder ner i Hjälmarén. Vid kraftigare regn som orsakar att sedimenteringsdelen blir full, så leds det övriga vattnet in i dammens utjämningsdel. När uppehållstiden för

sedimenteringen är uppnådd så släpps sedan vattnet från utjämningsdelen in i sedimenteringsdelen, varpå allt vatten som leds in i dammen succesivt renas. Dagvattenanläggningen är dimensionerad för att minst kunna hantera ett 10-års regn (med klimatpåslag), vilket utifrån ett rimlighetsperspektiv bedöms vara i nivå med de omständigheter som råder.

För att förhindra att mark- och dagvatten som kommer uppströms ifrån ska kunna komma in i anläggningen så ska höjdsättning och utformning göras i enlighet med dagvattenutredningen. Utloppet till anläggningen ska även ha en backventil som förhindrar vatten att komma in i anläggningen bakvägen.

Då dagvattenanläggningarna kommer att kräva stora ytor som idag består av skog så bör man i genomförandet av dagvattenanläggningen ta hänsyn till den befintliga vegetationen i den grad som är möjligt, samtidigt som de funktioner som anges i dagvattenutredningen (se bilaga) följs. Exempelvis kan dammarnas form och exakta placering anpassas till befintliga träd i den mån det är möjligt.



Princip för situationsplan från dagvattenutredningen som visar ytorna för dagvattendammen och hur de ska höjdsättas.

För att säkra upp att dagvattnet från fastigheterna i hela planområdet ska kunna leda sitt dagvatten till dagvattenanläggningen har en gata och ett u-område **(u)** ritats in i plankartan där allmänna dagvattenledningar ska placeras för att kunna leda vidare dagvattnet från de fastigheterna som inte ligger i direkt anslutning till anläggningen.

Kvartersmarken har höjdsatts i plankartan till en minsta marknivå **(n)** på +29 för att dagvattnet ska kunna ledas till dammen.

För området planlagt för ett större ställverk har plankartan en bestämmelse **(m)** som reglerar att dagvattenflödet från denna fastighet ska kunna stängas av vid behov före anvisad förbindelsepunkt. Ett ställverk hanterar stora mängder olja vilket kan orsaka stor skada på dammen och det allmänna dagvattensystemet. För att säkra upp att förorenat dagvatten med olja ska stanna inom fastigheten vid eventuell olycka så införs denna planbestämmelse.

Dagvattenutredningen konstaterar att området mellan E18 och Hjortstorpssvägen är fördämt, orsakat av en bäverdamm, vilket behöver åtgärdas för att flödet från dagvattendammen ska fungera. Kommunen åtgärdar detta i planens genomförandefas och inkommer då med ansökan till Länsstyrelsen.

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.

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 1200 - 2400 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter.

Värme

Nyttillkommande bebyggelse bör anslutas till fjärrvärmenätet eller som alternativ kan andra miljövänliga uppvärmningsalternativ med förnyelsebar energi användas.

El

Nyttillkommande bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet. Kvartersmarken tillåter markanvändningen transformatorstation **(E₁)** för att ge möjligheter att utöka det lokala elnätet med ytterligare nätstationer där det är mest lämpligt inom dessa områden. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorer och icke brandskyddade byggnader är 5 meter.

Ett ställverk planeras i områdets nordöstra del **(E₂)**. Ledningar till det

planerade ställverket föreslås förläggas i gång- och cykelvägen i planområdets södra del och sedan vidare upp mellan

Avfall

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen. Byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2018.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och åtgärder

Fastighet	Ägare	Åtgärd
Olaus Petri 3:84	Örebro kommun	Exploateringsfastigheter bildas av mark som ska bli kvartersmark.
Olaus Petri 3:180	Örebro kommun	Del av fastighetsregleras till naturmarksfastighet.
Olaus Petri 3:150	Örebro kommun	Del av fastighetstregleras till kvartersmarksfastighet och de delarna som planläggs för natur och skydd fastighetsregleras till Olaus Petri 3:84.

Fastighetsrättsliga åtgärder fortsättning

Detaljplanen medför att avstyckning och fastighetsreglering av mark kommer att ske så att kvartersmarken bildar egna, sammanhängande fastigheter som sedan kan styckas av till mindre fastigheter.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

En dagvattenutredning är genomförd under planläggningen. Den som köper

mark av kommunen ansvarar för kompletterande geoteknisk samt övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Följande åtgärder ska utföras på allmän plats:

- Ny gata inom området som ansluts till Skottvägen.
- Ledningar i den nya gatan.
- Dagvattendamm.
- Flytt av befintlig cykelväg.
- En befintlig våtmark inom planområdets blivande kvartersmark ska flyttas västerut till naturområdet.

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	2 000
Förberedande arbeten, arkeologi mm	1 000
Jordmasshantering	2 000
Dagvattendamm	2000
Planläggning	1 000
Fastighetsbildning	300
Gata	8 000
Gång-och cykelvägar	1 000
Natur, kompensationsåtgärder (inkl. flytt av motionsspår)	1 000
Administration	500
Övrigt/oförutsett	4 000
Summa	22 800
INTÄKTER	
Markförsäljning	27 000
NETTO	4 200

Driftkostnader allmän platsmark

Driftkostnader gata park etc.	Kr/m²/år
Gator och torg	10
Summa	10

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

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

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

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

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

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2016-11-15.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att ett skogsområde ianspråkats för verksamheter, kontor och ställverk. Detta innebär att en stor del av området kommer att hårdgöras och skog tas ned. Området är utpekad som ett utbyggnadsområde för verksamheter i kommunens översiktsplan varför en bedömning redan har gjorts att det är motiverat att ianspråka den befintliga skogsmarken för verksamheter. Delar av naturen är planerade att bevaras som natur- och skyddsområden för att bland annat bevara gröna kopplingar och hantera dagvatten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats fram till samrådet av planarkitekterna Lina Fihlén och Kjell Jansson och därefter av planarkitekt David Jansson på Örebro Stadsbyggnadskontor. Medverkat har även exploateringsingenjörerna Matilda Madsen, Ellinor Segerlind och Patrik Simonsson, trafikplanerare Andreas Ahlstrom, kommunekolog Per Wedholm och andra kompetenser inom Örebro kommun.

Frida Hammarlind
Enhetschef Detaljplan

David Jansson
Planarkitekt