

## LAGAKRAFTHANDLING



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Bleckslagaren 6 m.fl.

Samråd tid: 10 oktober 2025 – 31 oktober 2025

Granskningstid: 28 november 2025–19 december 2025

Antagande i BMN: 2026-02-12

Laga kraft: 2026-03-14

Standardförfarande

Annika Burlin

E-post: [annika.burlin@orebro.se](mailto:annika.burlin@orebro.se)

## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>6</b>
Läge .....	6
Genomförandetid.....	7
Detaljplanens huvuddrag .....	7
Allmän plats.....	8
Kvartersmark .....	9
Övrigt.....	11
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>13</b>
Användning av allmän plats.....	13
Användning av kvartersmark.....	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	14
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>15</b>
Organisatoriska frågor .....	15
Fastighetsrättsliga frågor .....	15
Tekniska frågor.....	16
Ekonomiska frågor.....	17
Prövning enligt annan lagstiftning .....	17
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>18</b>
Kommunala ställningstaganden.....	18
Riksintressen .....	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	20
Miljökvalitetsnormer.....	21
Miljö .....	21
Hälsa och säkerhet .....	22
Hydrologiska förhållanden .....	22
Kulturmiljö .....	22
Fysisk miljö .....	23
Teknisk försörjning .....	23
Trafik .....	24
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>26</b>
Fastigheter och rättigheter.....	26
Natur .....	26
Miljö .....	26

Miljö kvalitetsnormer.....	26
Riksintressen .....	27
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	27
Trafik .....	27
Medverkande tjänstepersoner .....	27

## 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.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2024-09-11. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2025:519 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

## Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Situationsplan med körspår (2025-04-04, Vektor arkitektur)
- Trädinventering, Örebro kommun
- Exploateringsavtal

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

Syftet är att tillskapa en möjlighet för utfart från Bleckslagaren 6 till Bistagatan i öster.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet ligger i Bista verksamhetsområde, del av fastigheten Bleckslagaren 6. På den norra och östra sidan om Bleckslagaren 6 finns allmän plats parkmark och gata, Bistagatan, Änsta 20:162





Planområdet är 18 meter i nordsydlig riktning och 20 meter i östvästlig riktning. Tältballar, stängsel, växtlighet i form av träd och buskar finns inom planområdet. Belysningsstolpar och ledningar finns på och i marken.

## Genomförandetid

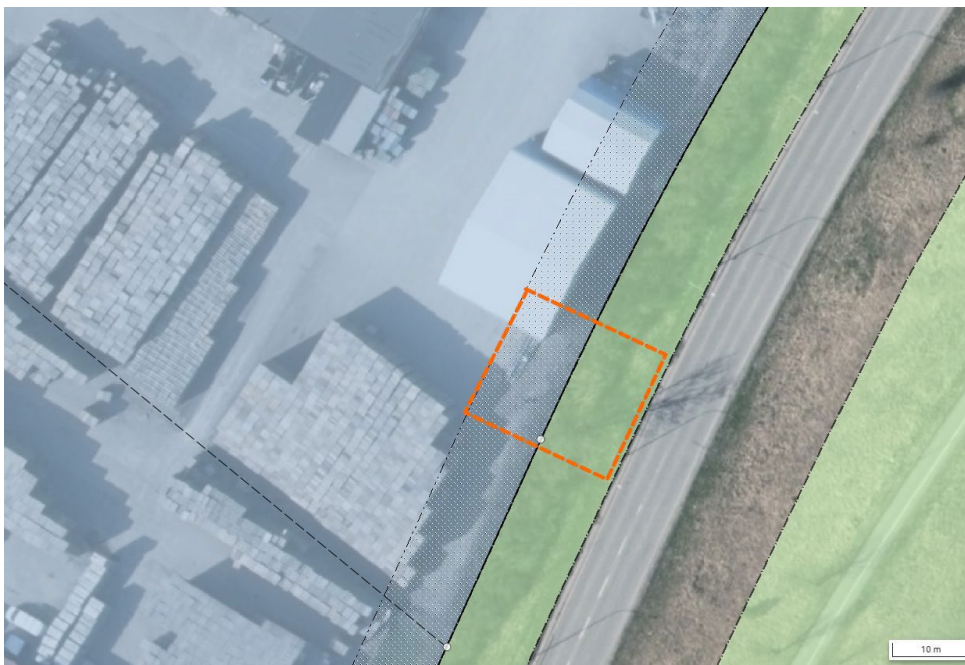
Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

## Detaljplanens huvuddrag

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner; 1880K-A411 Förslag till ändrad stadsplan för norra delen av Bista industriområde, 1939, som anger kvartersmark med storindustri och 1880K-A366 (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av Bista industriområde, 1968) som anger allmän plats med park.

Kvartersmarken innehar prickmark och stängselskyldighet, vilken omformuleras respektive tas bort med föreliggande plan. Den allmänna platsen blir gata i stället för park. Här blir det möjligt för kommunen att anlägga en utfart som ska ansluta till kvartersmarken och verksamheten på Bleckslagaren 6.

Träd och buskar finns inom planområdet och behöver plockas ner när utfarten ska anläggas. Trädet ska ersättas och planeras sättas på parkmark i närområdet.



Planområdet illustrerat i orange. Blått område visar på kvartersmark med Småindustri och gröna ytor är parkmark allmän plats, som kommunen äger.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

Det finns träd och blommande buskar inom parkmarken, längs ett stråk vid Bistagatan. En inventering har gjorts av kommunen i samband med planens framtagande (våren 2025). Inventeringen visade att det finns ask och buskage innehållande try, nyponros och fläder på parkmarken inom planområdet. Dessa kommer att påverkas av planens genomförande.



Utfartens placering visas schematiskt med gul pil.



Utfartens placering visas schematiskt med gul pil.

### Gator och trafik

Planen syftar till att anordna en utfart från Bleckslagaren till Bistagatan. Sektionen för körbana föreslås bli 6 meter bred, och dessutom finns ytor intill som spelrum och för att öka möjlighet till bra siktförhållanden vid utfarten. Verksamheten avser sätta upp en grind vid utfarten, i fastighetsgräns. Ytan som tidigare varit parkmark får användningen GATA. Gatan (utfarten) ska anläggas i linje med vattenskyddsföreskrifterna på platsen.

### Kollektivtrafik

Det finns kollektivtrafik på Bistagatan som utfarten ansluter till, och närmsta busshållplats ligger ca 150 meter norrut.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, **GATA**.

### Kvartersmark

Kvartersmarken planläggs som **Z** (verksamhet), vilket motsvarar dagens användning **Js** (storindustri). Egenskapsbestämmelserna inom ytan blir delvis förändrade, där formuleringen på prickmarken blir att byggnader inte tillåts, men andra typer av byggnadsverk/anläggningar är tillåtna. Stängselskyldighet finns i nu gällande plan men tas bort i och med det nya planförslaget, vilket möjliggör en öppning alternativt grind vid platsen för utfarten. Grinden ska öppnas inåt kvartersmarken.

### Mark och vegetation

Eventuell vegetation på verksamhetens fastighet Bleckslagaren 6, inom planområdet, vid planens upprättande kan behöva tas ner till förmån för att anlägga utfart och grind.



Planområdet illustrerat i orange. Halva planområdet är Kvartermark med Småindustri där det finns tält för upplag till verksamheten. Östra halvan är parkmark allmän plats, som kommunen äger.

### Bebyggelse

Inom planområdet finns det tält för upplag till verksamheten. Dessa behöver tas bort/flyttas för att utfarten ska bli tillgänglig. Eftersom planförslaget innehåller prickmark – byggnader får inte uppföras, så ska inte byggnader finnas inom ytan efter planens genomförande.

### Gator, trafik och angöring.

Utfarten som ska anläggas inom planområdet behöver vara ungefär 6 meter bred. Körspåret är baserat på lastbil med släp 25,25 meter. Trafiken i denna del av fastigheten planeras vara enkelriktad. Exploatören avser uppföra en GSM grind vid utfarten, det vill säga grind eller bom som kan öppnas och stängas via mobilnätet. Grinden ska öppnas inåt verksamheten för att inte påverka sikten vid utfarten när lastbilar ska köra ut på Bistagatan.

Syftet är att särskilja tyngre trafik från besökande och anställda som hänvisas främst till den norra delen av området.



A01-1

**FÖRESKRIFTER:**  
Denna ritning avser redovisa ändrade förutsättningar för logistik på fastigheten.

Målet med en separat utfart är att kunna öka säkerheten kring den tunga trafiken som idag går över kund- & personalparkering.

Ny utfart skall utföras med GSM-grind eller likv. för att hålla perimeterskyddet intakt.

**FÖRKLARINGAR:**

-  Ny utfart
-  Bef. byggnad
-  Bef. stängsel
-  Nytt stängselgrind
-  Stängselskyddighet



(Situationsplan Vektor arkitektur 2025-04-04, framtaget på uppdrag av exploator/fastighetsägare Bleckslagaren 6)

## Övrigt

### Vattenskyddsområde

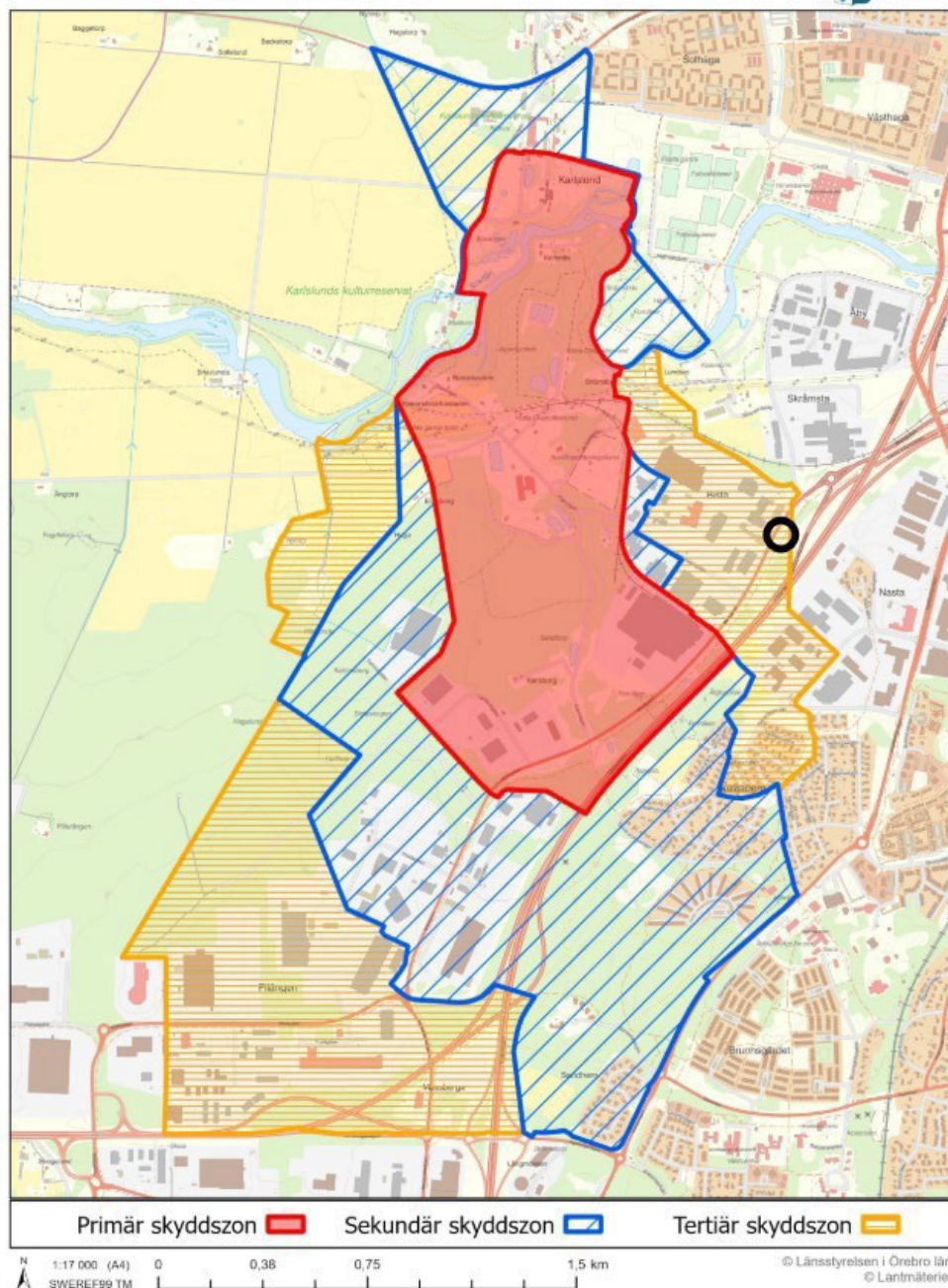
Länsstyrelsen har med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken (1998:808), beslutat att ett område i anslutning till grundvattentäkterna Bista och Jägarbacken på fastigheterna Ånsta 20:234 och Ånsta 20:201, inom Örebro kommun, ska förklaras som gemensamt vattenskyddsområde för grundvattentillgång.

Skyddsområdet är indelat i vattentäktszon samt primär, sekundär och tertiär skyddszon. Skyddsområdets utbredning framgår av bifogad karta. Planområdet ingår i den tertiära zonen. Se kartbild nedan där planområdets läge markeras schematiskt med svart ring inom gul yta.

Föreliggande planförslag motverkar inte vattenskyddsområdets skyddszon. Hantering av ämnen och markanvändning ska fortsätta hanteras enligt gällande föreskrifter.

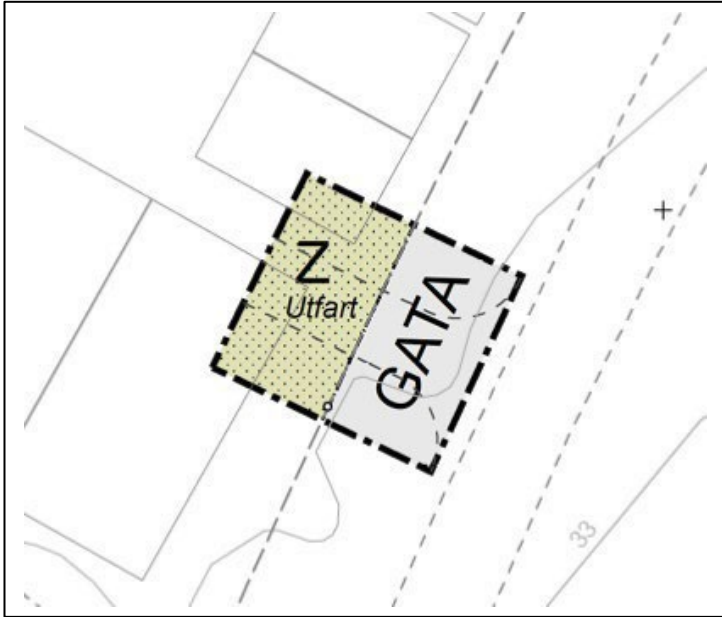
## Vattenskyddsområde Bista-Jägarbacken

### Översiktskarta.



Planområdet ingår i den tertiära zonen (gul). Se kartbild nedan, där planområdets läge markeras schematiskt med svart ring.

## Motiv till detaljplanens regleringar



### Användning av allmän plats

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

##### **GATA**

##### *Användning Gata*

Syftet med markanvändningen är att anlägga en utfart på allmänplats, där tung trafik från Bleckslagaren 6 kan ansluta till Bistagatan på ett säkert sätt. Utformningen och skötsel hanteras av Örebro kommun för en enhetlighet i stråket längst Bistagatan. (Del av Fastigheten Ånsta 20:162)

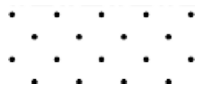
### Användning av kvartersmark

##### **Z**

##### *Användning Verksamheter*

Användningen **Z** verksamheter syftar till att ansluta till gällande plans reglering om småindustri. Användningen ska väsentligen inte förändras.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



*Marken får inte förses med byggnad.*

Prickad mark finns inom hela användningsområdet kvartersmark, Z.

Syftet med bestämmelsen är att placering av byggnader ska undvikas, för att säkerställa område för interngata mot utfarten/grind och avstånd till fastighetsgränser, med hänsyn till svängrum och goda siktförhållanden.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det två fastigheter. Fastigheten Ånsta 20:162 ägs av Örebro kommun. Fastigheten Bleckslagaren 6 är i privat ägo.

### Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under vinter/vår 2026.

### Genomförandeavtal

#### Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna till fastigheten Bleckslagaren 6 och Örebro kommun.

#### Exploateringsavtal

Kommunen har tagit fram ett exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns Riktlinjer för exploatering. Avtal är tecknat mellan fastighetsägaren av Bleckslagaren 6 samt Örebro kommun.

#### *Avtalets syfte*

Att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen. Avtalet reglerar kostnader för att bygga ut och färdigställa allmän platsmark inom detaljplaneområdet, såsom:

- Ny utfart från fastigheten Bleckslagaren 6
- Eventuell flytt av belysningsstolpe
- Kompensationsåtgärd för nedtaget träd

#### *Standard på anläggningar inom allmän plats*

De anläggningar som ska byggas på allmän platsmark där kommunen är huvudman, ska byggas i kommunal standard vid tidpunkten för utbyggnadsskedet.

Fastighetsägaren till Bleckslagaren 6 står för alla plangenomförandekostnader, ingen säkerhet tas ut.

#### *Konsekvenser*

Om planen inte genomförs förblir allmän plats så som den är idag, vilket endast påverkar fastighetsägaren till Bleckslagaren 6 som är enda intressenten.

Det är ingen annan detaljplan eller fastighetsägare som är beroende av att den här detaljplanen genomförs och byggs ut.

#### *Tidplan*

Enligt avtalet förväntas ombyggnationen av allmän plats påbörjas och vara klar under vår/sommar 2026. Parterna är medvetna om att tidplanen endast är preliminär och kan komma att ändras.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen. Kommunala lantmäteriet i Örebro har gjort en Fastighetsutredning.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

## Tekniska frågor

### Tekniska undersökningar och utredningar

Några undersökningar eller utredningar har inte tagits fram för den här planen.

### Utbyggnad kvartersmark

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

### Utbyggnad allmän plats

Örebro kommun som huvudman för allmän plats ombesörjer utbyggnad och färdigställande av allmän plats på exploatörens bekostnad. Fastighetsägare och exploatör av Bleckslagaren 6 finansierar utbyggnaden enligt villkor i exploateringsavtalet.



*Bildfigur: Detaljplanområde markerat i rött och gult. Röd del ansvarar fastighetsägaren till Bleckslagaren 6 för. Den gula delen är allmän plats som Örebro kommun ansvarar för.*

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Ny utfart från fastigheten Bleckslagaren 6
- Eventuell flytt av belysningsstolpe
- Kompensationsåtgärd för nedtaget träd

Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar utförs av Örebro kommun enligt kommunal standard.

Det finns markförlagda kablar inom planområdet som behöver beaktas vid utbyggnation.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Genomförandekalkyl planekonomi

Beskriver de kostnader som krävs för att genomföra detaljplanen vad gäller allmän plats oavsett huvudmannaskap och vem som är exploatör.

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Utfart	400
Kompensationsåtgärd träd	145
Administration	55
Övriga kostnader/Oförutsett	55
<b>Summa utgifter</b>	<b>655</b>

Kostnader för utbyggnad av allmän plats bekostas genom exploateringsersättning enligt exploateringsavtal mellan Kommunen och fastighetsägaren till Bleckslagaren 6.

#### Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen är reglerat enligt planavtal mellan Örebro kommunen och fastighetsägare.

## Prövning enligt annan lagstiftning

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom tertiär skyddszon för vattenskyddsområde.

Genomförandet/anläggningen av utfarten prövas därför även mot miljöbalken.

Eftersom fastigheterna i detaljplaneförslaget är belägen inom den tertiära zonen för vattenskyddsområdet Bista-Jägarbacken, i Örebro kommun omfattas verksamheten av kraven i vattenskyddsföreskriften 18FS 2008:97. Av vattenskyddsföreskrifterna framgår av 9§ att det är förbjudet att utföra schaktningsarbete utan anmälan till Bygg- och miljönämnden. Innan byggnation och schaktning får påbörjas måste åtgärden först prövas och godkännande erhållas.

#### Fornlämningar

På fastigheten Bleckslagaren 6 finns en ”möjlig fornlämning” registrerad. Vid kontakt med Länsstyrelsen 2025-03-11 förmedlas följande

”För en ny detaljplan för fastigheten (och för den placering av tillfartsväg som framgår av karta) finns ingen risk att någon fornlämning berörs. Därmed krävs inget tillstånd eller någon arkeologisk åtgärd för en detaljplan där.”

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

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan/Stadsplan

Bleckslagaren 6 omfattas av stadsplan 1880K-A411 Förslag till ändrad stadsplan för norra delen av Bista industriområde. 1970. Område för storindustri **(Js)**. Stängselskyldighet och prickmark.

Ånsta 20:162 omfattas av plan 1880K-A366 Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för norra delen av bista industriområde. 1968. Användning **Park eller plantering**.

### Planprogram

Planprogram för Bista-Pilängens industriområde, Dnr P0104/05. Antagen av Kommunfullmäktige 30 januari 2008. Syftet och målet med planprogrammet är att ta fram och summera frågeställningar som ska ligga till grund för fortsatta diskussioner och eventuell planändring om:

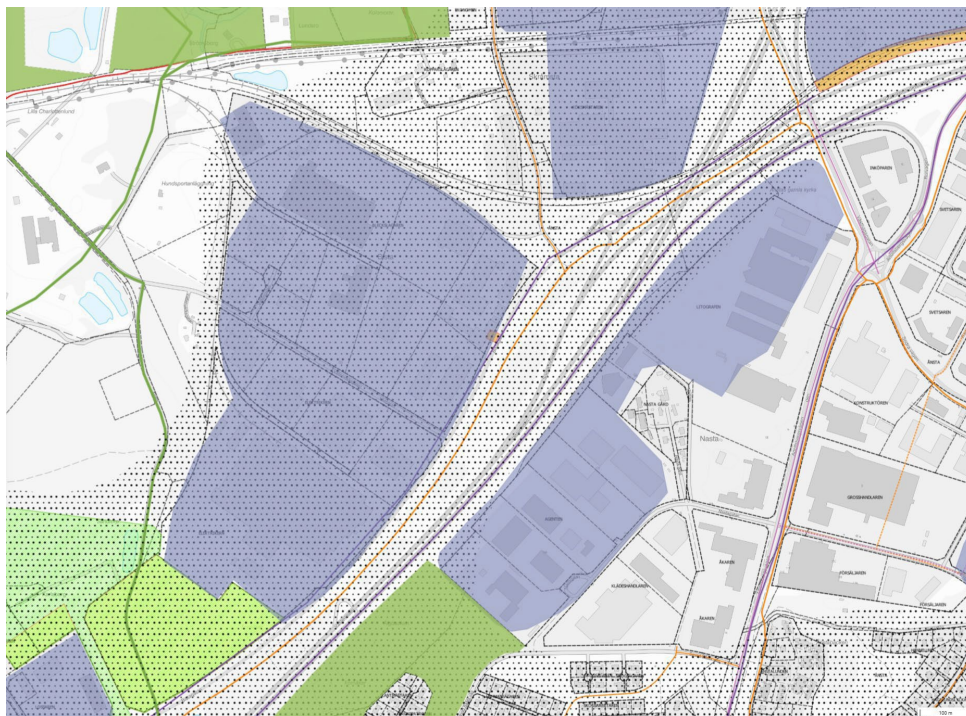
- hur Bista-Pilängens industriområdet kan exploateras och
- hur befintliga verksamheter ska kunna utvecklas samtidigt som skyddet för vattentäkten ska stärkas.

### Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, 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.

Specifikt beskriver översiktsplanen hänsyn för vattenskyddsområdet, som kommunal vattentäkt. Pilängen tertiärt. Obebyggda delar inom vattenskyddsområdet följer intentionerna i planprogrammet för Bista-Pilängen och kan eventuellt utvecklas för rekreation, idrott- och fritidsaktiviteter som inte äventyrar vattenskyddet.

Föreliggande plan är dock inte en nyexploatering, utan en mindre förändring för en befintlig verksamhet.



Markanvändning översiktsplanen 2018. Blålila= verksamhetsområden. Orange linje= huvudcykelstråk. Blålila Linje - huvudnät kollektivtrafik. Ytan med prickar som täcker stora delar av bilden anger täthetsgrad 3 på en skala 1-3 där 1 är tätast.

### Trafikstrategi

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

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

- en hög bebyggelsestäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.

- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

### **Grönstrategi**

Grönstrategin, antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13, innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

I föreliggande planförslag så ska användningsområde park omvandlas till gata. Ur ett socialt perspektiv är ytan av mycket begränsad betydelse, då ytan inte används som vistelse- eller rekreationyta. Ur ett miljömässigt och biologiskt perspektiv finns det dock värden men som kan kompenseras på annan plats i närmiljön. Trädet är en ask och ska kompenseras enligt Alnarpsmodellen. (se bilaga trädinventering)

### **Övriga ställningstaganden**

#### **Förhandsbesked och bygglov**

Det finns ett beviljat bygglov för Bleckslagaren 6 som medger att byggnaden byggs ut i sydväst. Detta är utanför planområdet för denna plan, men inom samma fastighet.

### **Riksintressen**

Inget riksintresse berörs av planförslaget.

### **Vattenförsörjning**

Ingen utpekat geografiskt område på planområdet, men dricksvattenanläggningar är skyddade. Föreliggande planförslag motverkar inte vattenskyddsområdets skyddszon. Hantering av ämnen och markanvändning ska fortsätta hanteras enligt gällande föreskrifter.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

### **Oexploaterade områden**

Örebro kommun ser positivt på att utveckla verksamheten på nuvarande plats, vilket medför minskat tryck på annan oexploaterad mark inom kommunen.

## 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 överskrider i Örebro kommun.

Planförslaget påverkar inte miljö kvalitetsnormerna, på grund av sin begränsade karaktär. Verksamheten finns på platsen redan idag. Vidare utredning anses därför inte nödvändigt.

### 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. Planens genomförande bedöms inte påverka eller påverkas av MKN vatten, på grund av sin begränsade karaktär och föreslagna markanvändning.

## Miljö

### Dagvatten

Dagvattenhanteringen förändras väsentligen inte på fastigheten Bleckslagaren 6. Markanvändning och markförfogandet kvarstår till följd av planen. Den andra halva av planområdet (80 kvadratmeter) ändras från PARK till GATA. Vattnet och markförändringar ska hanteras enligt vattenskyddsföreskrifterna.

### Förorenad mark

På Bleckslagaren 6 utanför planområdet finns två punkter markerade i karttjänsten till EBH-stödet, båda anger Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel med riskklass 2 och 3.

I samband med en bygglovsansökan för tillbyggnad på Bleckslagaren 6 gjordes en markteknisk undersökning, som endast visade ett förhöjt värde vid en borrhålspunkt. Värdet var under känslig markanvändning men över mindre känslig markanvändning. Eftersom markanvändningen inte skulle förändras så krävdes ingen vidare utredning efter detta.

I föreliggande plan så kommer inte marken att förändras väsentligt, och fortsätta klassas som mindre känslig markanvändning. Förorenad mark har därför inte utretts närmare under planarbetet. Om någon fråga uppkommer eller ämne i mark misstänks finnas i samband med anläggandet så ska miljöavdelningen Örebro kommun kontaktas direkt. Om så kan undersökning och skyddsåtgärder krävas vid grävarbeten på platsen för just förorening. Eftersom planen ligger inom vattenskyddsområde så ska grävarbeten oavsett anmälas till BMN (läs mer under avsnitt om prövning enligt annan lagstiftning).

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde och intill flera vägar, där inga bostäder, skolmiljöer eller andra känsliga miljöer ligger i närheten som riskeras att påverkas av buller. Planen föreslår inte heller några användningar som är känsliga. Vidare utredning av buller krävs därför inte för föreliggande planförslag.

### Risk för olyckor

Planområdets utformning och innehåll syftar till att ge tillräckliga ytor för att skapa rationella ytor för ändamålet – en ny utfart mot Bistagatan. Utfarten ska anläggas med goda siktförhållanden och svängradier som ska minimera risken för trafikolyckor. Vattenkyddsföreskrifterna ska följas för att skydda dricksvattentäkten.

### Risk för översvämning

Risk för översvämning beräknas vara låg. Karteringar för beräknat högsta flöde (BHF) visar att planområdets topografi och plats inte är utsatt för översvämning. 100, 200 och BHF nivåerna är på ett betydande avstånd från planområdet.

## Hydrologiska förhållanden

Under planområdet finns grundvattenförekomsten Närkeslätten, en sedimentär bergartsförekomst. Den har god kemiskt och kvantitativ status och tillhör åtgärdsområde Hjärmarn; Svartån till Hjälmarén; Täljeån, och fortsätter senare ut huvudavrinningsområde Norrström.

Planområdet ligger inom tertiär skyddszon för vattenskyddsområde. Genomförandet/anläggningen av utfarten prövas därför även mot miljöbalken. Eftersom fastigheterna i detaljplaneförslaget är belägna inom den tertiära zonen för vattenskyddsområdet Bista-Jägarbacken, i Örebro kommun omfattas verksamheten av kraven i vattenskyddsföreskriften 18FS 2008:97. Av vattenskyddsföreskrifterna framgår av 9§ att det är förbjudet att utföra schaktningsarbete utan anmälan till Bygg- och miljönämnden. Innan byggnation och schaktning får påbörjas måste åtgärden först prövas och godkännande erhållas.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Vid kontakt med länsstyrelsens antikvarie framhölls följande om fornlämning/övriga lämningar: Fastigheten Berör den äldre bytomten för Bista by. Det finns inga direkt synliga lämningar kvar efter bytomten, det kan ev. finnas bevarade lämningar under mark. Det är därför lämningen i nuläget har bedömningen 'möjlig fornlämning' då det är oklart om några lämningar finns kvar eller inte.

Inom den del av lämningen som är belägen inom fastigheten Bleckslagaren 6 finns knappast några lämningar kvar – där har de moderna byggnaderna med all sannolikhet uttraderat alla äldre spår. För en ny detaljplan för fastigheten (placering av tillfartsväg) finns därmed ingen risk att någon fornlämning berörs. Därmed krävs inget tillstånd eller någon arkeologisk åtgärd för en detaljplan där.

Öster om Bistagatan (dvs. mellan Bistagatan och Södra Infartsleden) finns dock en möjlighet att lämningar efter bytomten kan finnas kvar.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Området Bista är ett verksamhetsområde med tillhörande bebyggelse. På fastigheten Bleckslagaren 6 finns mekanisk verkstad och förvaring i tälthallar.



*Gatufoto örebro kommun 16 aug 2023. Bleckslagaren 6 sett från Handelsgatan i norr.*

### Mark och vegetation

Kommunens mark, Parkmarken, består av växtlighet i form av träd, buskar och låg (klippt) vegetation närmast vägbanan. Trädinventering och värdering finns till planen, och träd föreslås ersättas genom exploateringsavtal.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Bleckslagaren 6 har anslutning till kommunalt vatten.

### El och Värme

Bleckslagaren 6 har anslutning till el och fjärrvärme. Det finns också allmännyttiga ledningar i kommunens mark (del av Ånsta 20:162 som kommunen äger).

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

### Belysning

Belysningskablar och belysningstolpar finns i och på parkmark (del av Ånsta 20:162 som kommunen äger). En belysningstolpe kan behövas flyttas till följd av genomförandet av detta plan.

### Elektronisk kommunikation

Bleckslagaren 6 har anslutning till stadsnätet för bredband.

## Trafik

### Gator och trafik

Bleckslagaren 6 har i nuläget anslutning norrut, mot handelsgatan.

Bistagatan. Eftersom Bista är ett verksamhetsområde så är det både personbilar och tyngre trafik på dessa.

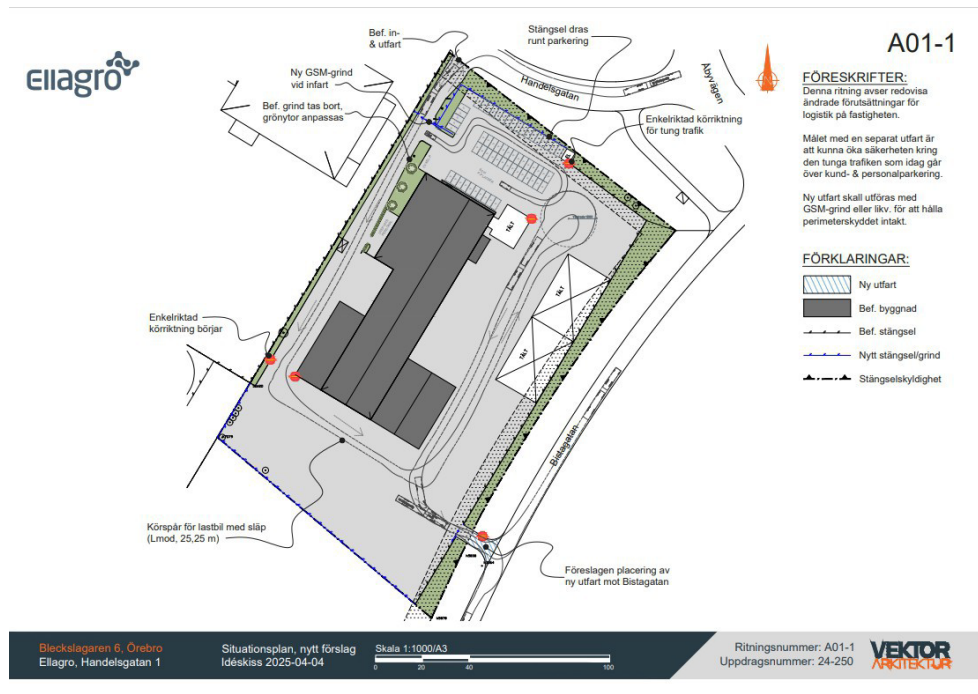


### Kollektivtrafik

Bistagatan har en busshållplats ca 150 meter norr om planområdet.

### Parkering och angöring

Bleckslagaren har idag personalparkering, besökande och tung trafik på samma in och utfart. Syftet med planen är att separera en del av dessa, så att den tunga trafiken åker ut genom den nya utfarten som tillskapas mot Bistagatan genom detta planförslag. Se situationsplan med körspår nedan.



Ny trafiklösning på fastigheten Bleckslagaren 6 (Utsnitt Situationsplan/ Idéskiss 2025-04-04 Vektor arkitektur)

# Konsekvenser

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdets östra halva (del av Ånsta 20:162) som är allmän plats Park i nuläget, blir Gata istället. Inga fastighetsgränser avses ändras till följd av planen.

Den västra halvan, del av Bleckslagaren 6, får en annan formulering på prickmarken samt att stängselskyldigheten upphävs. Inga fastighetsgränser avses ändras till följd av planen.

## Natur

### Mark och vegetation

En ask och flera blommande buskar påverkas av planen och behöver tas ner när utfarten ska anläggas. Trädet kommer ersättas enligt Alnarpsmodellen och avses regleras i exploateringsavtal.

## Miljö

### Miljöbedömning

*Planen bedöms ej medföra BMP*

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

Planen medger att verksamheten kan vara kvar på platsen, endast mindre förändring i den nya utfarten. Omfattningen i kombination till markanvändningen som föreslås gör att det är osannolikt med betydande miljöpåverkan på grund av planen.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2025-11-07.

### Dagvatten

Dagvattenlösningen är i huvudsak redan utbyggd. Om anpassningar behöver göras så står exploitören/fastighetsägaren till Bleckslagaren 6 för detta. Om schaktningar behövs så krävs en anmälan till BMN på grund av vattenskyddsföreskrifterna.

### Företradad mark

Fastigheten i huvudsak redan utbyggd och hårdgjord. Om anpassningar behöver göras så står exploitören/fastighetsägaren för detta till Bleckslagaren 6. Om schaktningar behövs så krävs en anmälan till BMN på grund av vattenskyddsföreskrifterna.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft och Buller

På grund av planförslagets begränsade karaktär och geografi bedöms inte Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och buller påverkas negativt.

**Vatten**

Miljö kvalitetsnormer för vatten är relevant för planområdet, men dimensioneras ytterst av vattenskyddsföreskrifterna som gäller för området. Planförslaget kommer inte medföra ytterligare påverkan på MKN, och ligger i linje med föreskrifterna. Genomförandet är dock viktigt, schaktning och dylikt ska anmälas till Bygg- och miljönämnden.

**Riksintressen****Vattenförsörjning**

Vattenförsörjningsfrågan är relevant för planområdet, och dimensioneras ytterst av vattenskyddsföreskrifterna som gäller för området. Planförslaget motverkar inte föreskrifterna.

**Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken****Oexploaterade områden**

Att verksamheten kan vara kvar på platsen är positivt ur hushållningsperspektiv, då ytterligare oexploaterad mark inte behöver tas i anspråk.

**Trafik**

Konsekvensen av planen är att verksamhetens tyngre trafik har möjlighet att köra ut på Bistagatan i stället för att möta personbilar, cyklister och gående vid infarten till verksamheten (vid Handelsgatan, vid Bleckslagaren 6 norra del). Trafiken avses kunna svänga höger och vänster vid den nya utfarten. Flödena på Bistagatan kommer endast påverkas marginellt. Avståndet till busshållplatsen i norr är ordentligt tilltaget för att inte hindra linjetrafik. Möjlighet för kommunen att anlägga cykelstråk vid Bistagatan finns fortfarande, även efter planens genomförande.

**Medverkande tjänstepersoner**

Magnus Karlsson TSF, Emma Åkesson exploateringsingenjör.

Linnéa Lorinius trafikplanerare, Veronica Holmén Parkingenjör,

Frida Sunesson trafikingenjör TSF, Emma Handy miljöavdelningen.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Annika Burlin  
Planarkitekt