

SAMRÅDSHANDLING

**Komplettering till planbeskrivning
Ändring av "Detaljplan för Mosås 8:3 m.fl Norra
Mariebergs Verksamhetsområde"**



Samrådstitid: 7 oktober 2024–22 november 2024

Standardförfarande

Bettina Widell
Bettina.widell@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	3
Handlingar	4
Planändringens syfte	5
Beskrivning av planändringen	5
Läge.....	5
Genomförandetid.....	6
Planändringens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
Motiv till planändringens regleringar.....	8
Användning av kvartersmark	8
Genomförandefrågor	8
Organisatoriska frågor	8
Markägförhållanden	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor.....	9
Prövning enligt annan lagstiftning.....	9
Planeringsförutsättningar.....	10
Kommunala ställningstaganden	10
Riksintressen.....	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	12
Miljökvalitetsnormer	13
Miljö	13
Hälsa och säkerhet.....	13
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden.....	14
Kulturmiljö	14
Fysisk miljö.....	14
Service.....	14
Trafik	14
Konsekvenser.....	15
Miljö	15
Miljökvalitetsnormer	15
Riksintressen.....	15
Trafik	15
Medverkande tjänstepersoner	15

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.

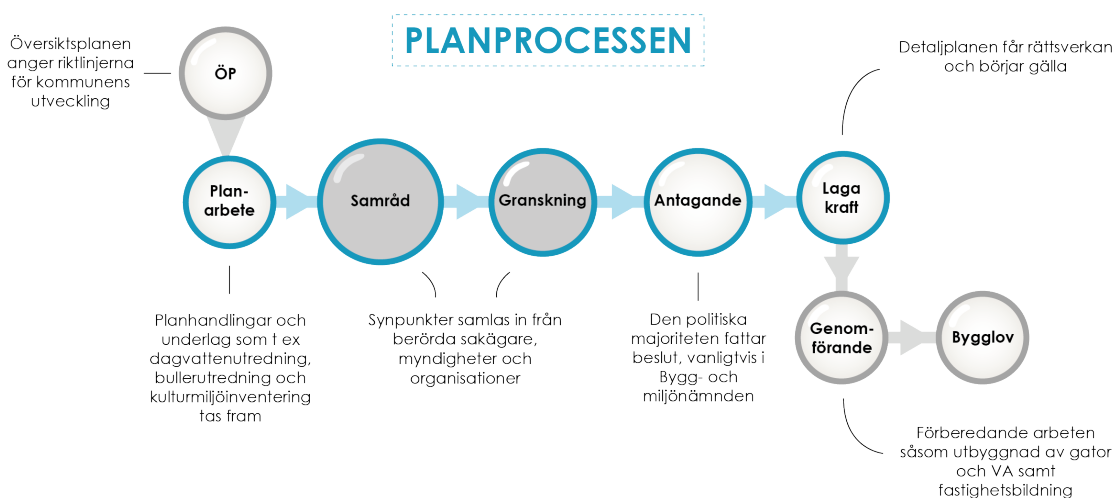
Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid *samråd*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

Tiden för att ta fram en detaljplan eller en ändring varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- gällande detaljplan för Mosås 8:3 m.fl. Norra Mariebergs verksamhetsområde
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planändringens syfte

I gällande detaljplan specificeras användningen Handel i planområdets södra delar till att endast medge handel med skrymmande varor. Denna planändrings syfte är att ändra användningen så att även handel med livsmedel tillåts för att skapa en större flexibilitet.

Varför ändring av detaljplanen valts

Aktuell planändring bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syfte som följer:

Syftet med planen är att planlägga område för verksamhet norr om Mariebergs handelsområde. Detaljplanen innehåller också ny dragning av Rv 51 med ny trafikplats till motorvägen E 20.

I Örebro kommuns översiktsplan finns ställningstagande att kommunen alltid ska ha detaljplanelagd verksamhetsmark för att möta behovet av företagsetableringar och detaljplanändringen är ett led i att uppfylla dessa intentioner. Ändringen möjliggör en bredare etablering av verksamhetstyp på platsen vilket gör detaljplanen mer flexibel och bedöms vara ett effektivt sätt att anpassa detaljplanen efter nya behov.

Eftersom det enbart handlar om att ta bort en precisering av en av detaljplanens användningar och att planändringen ryms inom gällande detaljplans syfte så är det inte motiverat att ta fram en ny detaljplan.

Beskrivning av planändringen

Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för ”Detaljplan för fastigheten Mosås 8:3 Norra Mariebergs verksamhetsområde” (1880-P1009) och dessa handlingar ska därför läsas tillsammans.

Ändringen innebär att handel med skrymmande varor kompletteras med handel med livsmedel inom kvartersmarken på fastigheten Rävgräva 1:4.

Tidigare bestämmelse:

H- Handel med skrymmande varor

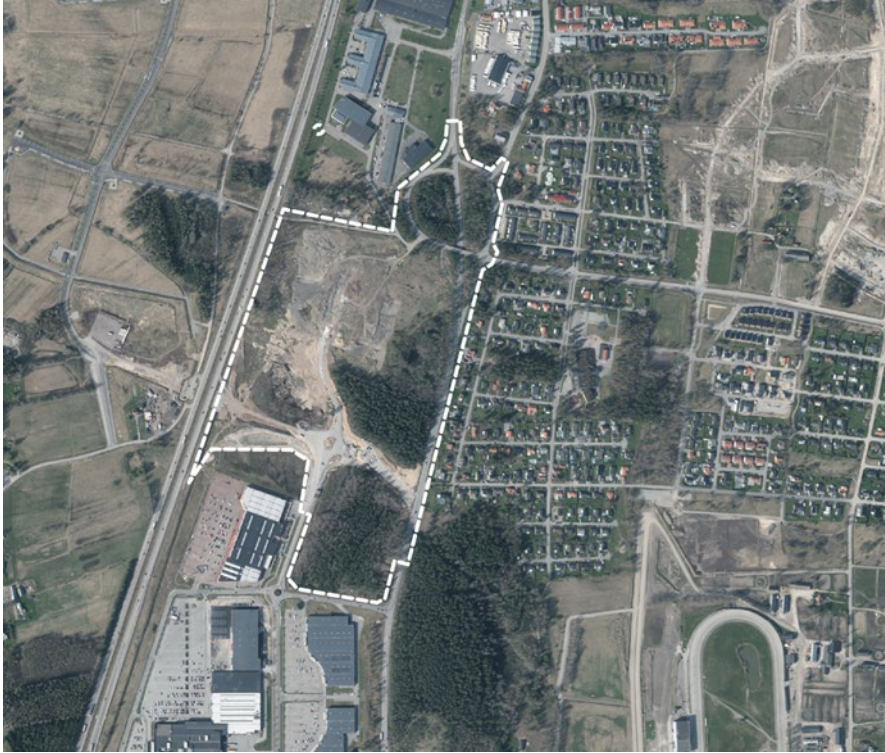
Ersätts av:

H- Detaljhandel

I övrigt sker inga ändringar i gällande detaljplan.

Läge

Planområdet ligger i Mariebergs handelsområde med E20 i väster och Kumlavägen i öster. Hela planområdet är 33 hektar och kvartersmarken som berörs av ändringen utgör cirka 4 hektar.



Ortofoto över planområdet (inringat med vit streckad linje) och dess omgivningar.



Ortofoto över delen av planområdet som påverkas av ändringen (inringat med vit streckad linje).

Genomförandetid

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

Planändringens huvuddrag

Planändringen gäller endast en förändring av användningen Handel. I gällande detaljplan är Handel specificerat att det endast får ske med ”skrymmande varor”.

Detaljplanändringen syftar till att ta bort specificeringen och reglera handel till Detaljhandel (H) vilket innebär att både handel med livsmedel och handel med skrymmande varor medges.

I användningen Detaljhandel (H) ingår både dagligvaruhandel och sällanköpshandel vilket innebär att detaljplanen medger såväl handel med varor som används dagligen, exempelvis mat och hygienartiklar, som handel med varor som inhandlas mer sällan exempelvis kläder, möbler, hemelektronik eller byggvaror.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Detaljplanändringen föreslår inga ändringar gällande allmän plats i detaljplanen. Bestämmelse från gällande plan kvarstår vilket innebär att kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Den befintliga vegetationen kommer att avverkas i samband med att fastigheten exploateras. Det är dock positivt om träd i grupper kan sparas som ett miljöinslag och som kontrast till den storskaliga bebyggelsen.

Gator och trafik

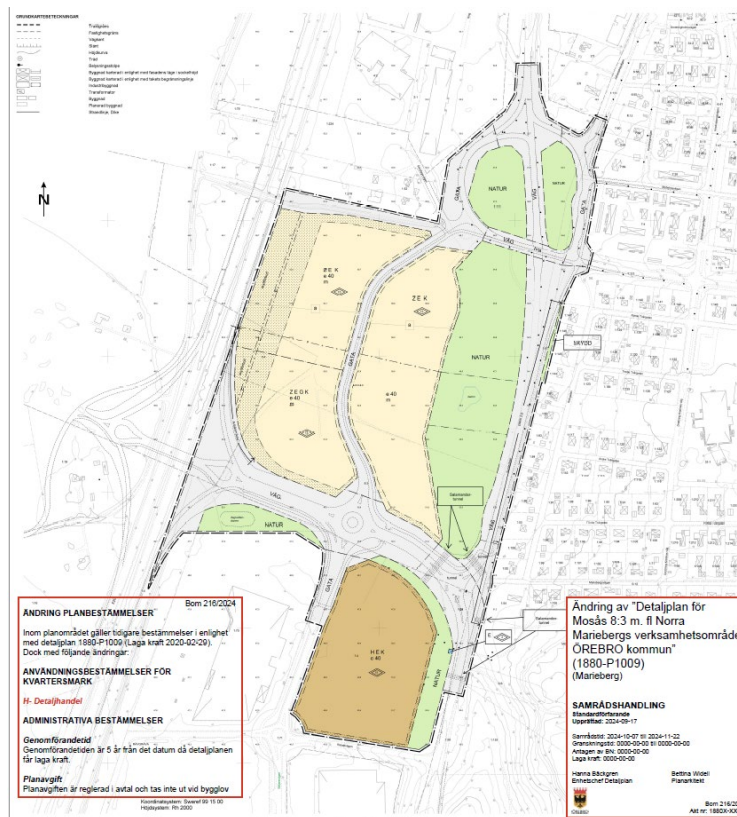
Infarter och utfarter förläggs i huvudsak till Säljarevägen. Infart för godstrafik och leveranser kan även ske från Rabattvägen om det bidrar till att separera godstrafik från besöks trafik.

Cykelangöring samt parkering ska anordnas så att besökare och anställda på ett trafiksäkert sätt kan ta sig till den planerade verksamheten med cykel.

Parkering och angöring

Parkering anordnas med utgångspunkt i kommunens parkeringsnorm.

Motiv till planändringens regleringar



Användning av kvartersmark

Planbestämmelse

H

Beskrivning och motiv

Detaljhandel

Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra för handel av olika slag. Att tillåta all form av detaljhandel ger större flexibilitet samt är i linje med översiktsplanens ställningstagande om att alltid ha detaljplanerad mark för nya företagsetableringar.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Planen upprättas av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 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 Teknik- och serviceförvaltningen.

Tidplan

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

Planavtal

Eftersom det är Örebro kommun som äger marken så tecknas inget planavtal. Plankostnaderna timdebiteras och en preliminär uppskattad plankostnad är 120 000kr.

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt ”Örebromodellen”.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rävgräva 1:4 som omfattas av planändringen ägs av Örebro kommun.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och rättigheter**

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningen upprättas för den del av detaljplanen som berörs av ändringen.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

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

Planavgift

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

Prövning enligt annan lagstiftning**Fornlämningar**

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

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplan 1880-P1009 laga kraft 29 februari 2020 har som syfte att planlägga Norra Mariebergs handelsområde samt planlägga en ny dragning av riksväg 51 och en ny trafikplats vid E 20. Detaljplanens huvudsakliga användning är verksamheter och kontor norr om den nya vägdragningen och handel med skrymmande varor och kontor i söder. På en av fastigheterna med anslutning till trafikplatsen möjliggörs för drivmedelsförsäljning. Exploateringsgraden är 40% av fastighetsarean och högsta tillåtna byggnadshöjd för byggrätter är 15 meter (3 meter för tekniska anläggningar). Relativt stora områden, cirka 30% av detaljplanens yta, är planlagda som Natur för att skydda livsmiljöer för skyddsvärda svampar samt större vattensalamander. Planbestämmelser gällande salamandertunnlar och salamanderdamm ger ytterligare skydd för de artskyddade djuren. I och med detaljplanens genomförande blir framkomligheten för gång och cykeltrafikanter bättre.



Detaljplan för Mosås 8:3 m fl. Norra Mariebergs handelsområde.

Söder om planområdet gäller detaljplan 1880-P369 som fick laga kraft 7 juli 2006. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att öka område för handel, dock med

begränsning i yta för handel med livsmedel. Ytterligare syften är att planera en ny trafikförbindelse mellan Marieberg trafikplats och köpcentret samt reglera dagvattenhantering.

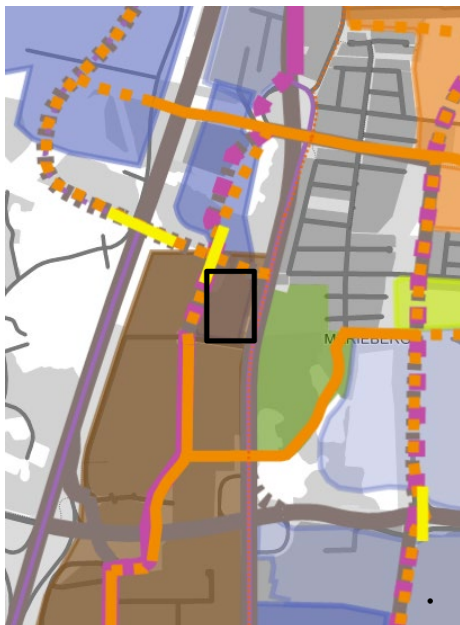
Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

I översiktsplanen är Mariebergs handelsområde utpekade som regional kärna avseende handel och anses vara ett område i staden som tack vare sitt handels- och serviceutbud har stor betydelse för såväl kommunen som regionen. I de ställningstaganden som görs i översiktsplanen gällande Handel och annan kommersiell service går det att utläsa att Örebro kommun prioriterar utveckling av City och Marieberg som större handelsområden och att tillkommande etableringar eller omflyttningar av volymhandel ska fokuseras till dessa platser.

Planändringen möjliggör för etablering av handel med livsmedel vilket inte medges i gällande detaljplan. Vad gäller etableringar för dagligvaruhandel ska den enligt ställningstaganden i översiktsplanen i första hand lokaliseras till bostadsnära lägen med god tillgänglighet för gång, cykel och kollektivtrafik. Även om platsen ligger i ett externt handelsområde där besökare till största del är bilburna finns i det här läget god tillgänglighet för gång, cykel och kollektivtrafik (när gällande plan är färdigutbyggd). Platsen är även lokaliserad på gångavstånd till Mariebergs bostadsområde.

Detaljplanändringen är ett sätt att uppfylla de ställningstaganden i översiktsplanen som handlar om att kommunen ska möjliggöra för näringslivets expansion genom att säkerställa att det finns detaljplanerad mark för verksamhetsändamål samt att kommunen ska erbjuda ett varierat utbud av lokaliseringsmöjligheter för olika näringslivsbehov.



Utsnitt ur Örebro kommuns översiktsplan (antagen 2018). Brunt område är område för handel, blå och lila område är område för verksamheter, orange yta är blandstad och grönt område är grönområde. Orange linjer är befintligt cykelnät

medan streckad orange linje är planerat cykelnät. Rosa linjer är kollektivtrafik och grå linjer är vägnät. Platsen för detaljplanändringen schematiskt inringad i svart.

Trafikprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-10-22)

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus.

Utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färdmedel bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd i stället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) ska utgöra 60 procent år 2020 (från 44% år 2011). Samt att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

I nuläget nås Mariebergs handelsområdet enklast med bil vilket är karakteristiskt för externa handelsområden, men i och med att gällande detaljplan byggs ut kommer tillgängligheten till området öka för samtliga transportsätt. Busslinjen dras om så att den passerar planområdet, gång och cykelväg ansluter området norrifrån vilket ökar möjligheter att ta sig från bostäder till handelsområdet på ett hållbart sätt.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Vad gäller handels- och verksamhetsområden lyfts ambitionen att göra dessa tätare, grönnare och mer tillgängliga. Exempelvis genom att planera för hållbar infrastruktur, spara befintlig grönska samt att planera smart gällande hårdgjorda ytor i relation till genomsläppliga ytor. I gällande detaljplan finns en planbestämmelse om att 20% av fastigheten ska utgöras av grönska.

Detaljplanändringen avser inte ändra befintlig infrastruktur eller exploateringsgrad. Hur tillkommande byggnader gestaltas och var befintlig grönska kan sparas blir en fråga för ett förstudieskede inför markanvisning.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet gränsar till riksintresse för väg. E20 ingår i det nationella stamvägnätet som är av särskild betydelse. Sträckan ingår även i det av EU utpekade Trans-European Transport Network.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

De frågor som rör naturvärden har utretts i den miljökonsekvensbeskrivning som genomfördes i gällande detaljplan. Detaljplanändringen påverkar inte användning eller exploateringsgrad och frågan bedöms därför redan prövad i befintlig detaljplan.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Planområdet är utsatt för buller från närliggande vägar. I och med den nya trafikplatsen vid E20 och omdragning av Rv51 som är under uppbyggnad kommer bullernivåerna troligtvis ändras vilket gällande detaljplan tagit höjd för.

Miljö

Dagvatten

Dagvattenfrågan är utredd i befintlig detaljplan. En anläggning för fördröjning av dagvatten finns inom planområdet väster om fastigheten som berörs av detaljplanändringen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet påverkas av buller från närliggande vägar.

Risk för olyckor

Gällande detaljplan är skapad med de skyddsavstånd till vägar och drivmedelsstation som behövs för att minska risker för olyckor.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom område som riskerar översvämmas till följd av höga flöden från Svartån eller Täljeån. Det finns ett fåtal lågpunkter inom planområdet där vatten riskerar att bli stående vid ett skyfall av typen 100-årsregn.

Risk för skred

Planområdet innehåller inga kända områden med risk för skred eller ras.

Geotekniska förhållanden

Radon

En liten del av fastigheten ligger inom radonriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets avvattnas söderut mot recipienten Täljeån (delsträcka E20 till inflödet av Kumlaån). Planområdet ligger inte inom något känt vattenskyddsområde.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I gällande detaljplan har fornlämningar undersökts som en del av planprocessen. Länsstyrelsen har gett dispens för borttagande av kulturhistoriska lämningar inför genomförandet av detaljplanen.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet innefattar ingen bebyggelse

Mark och vegetation

Planområdet består av obebyggd mark som är delvis trädbevuxen delvis öppen sandmiljö.

Service

Detaljplanändringen är en del av en förlängning av Mariebergs handelsområde som är Örebro största externhandelsområde och det kommersiella serviceutbudet i närområdet är stort.

Trafik

Gator och trafik

Området har god anslutning till såväl bilvägstruktur som cykel- och gångväg i och med sitt läge i nära anslutning till E 20, Kumlavägen samt Mariebergs bostadsområde. Belastningen på den interna gatstrukturen i handelsområdet kommer att förbättras i och med den nya trafikplatsen då den kommer innebära att det finns flera alternativ att angöra området.

Kollektivtrafik

Området trafikeras med kollektivtrafik med en turtäthet på 2–3 bussar i timmen under dagtid.

Parkering och angöring

Parkering och angöring anordnas på respektive fastighet med utgångspunkt i kommunens parkeringsnorm.

Konsekvenser

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 miljöbedömning behöver göras.

Bedömningen grundas på att ändringen från användningen Handel med skrymmande varor (H) till användningen Detaljhandel (H) inte förväntas innebära så stora förändringar mot gällande detaljplan. Trafikflöden kan eventuellt komma att öka men i och med införandet av den nya trafikplatsen bedöms kapaciteten i vägsystemet vara tillräckligt. Planändringen avser inte ändra någon byggrätt eller andra gränser och påverkan på eventuella natur- och kulturvärden anses utredda i gällande detaljplan.

Dagvatten

Eftersom detaljplanändringen inte förändrar några byggrätter så bedöms inte heller dagvattensituationen ändras gentemot gällande detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanändringen bedöms inte skapa så stora förändringar i trafikflöden att miljökvalitetsnormer för luftmiljö överskrids.

Vatten

Eftersom detaljplanändringen inte ändrar någon byggrätt bedöms inte miljökvalitetsnormer för vatten påverkas.

Buller

Detaljplanändringen kan eventuellt ge upphov till ökad trafikalstring men bedömningen görs att miljökvalitetsnormer för buller inte kommer att överskridas.

Riksintressen

Detaljplanändringen bedöms inte ha någon påverkan på något riksintresse.

Trafik

Detaljplanändringen kan medföra förändringar i trafikflödet men den befintliga infrastrukturen bedöms klara av den eventuella ökningen.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanändringen har tagits fram tillsammans med exploateringsingenjör Emma Åkesson, trafikplanerare Oscar Lewin samt teknisk ingenjör Magnus Karlsson (Teknik- och serviceförvaltningen)

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Bettina Widell
Planarkitekt