

ANTAGANDEHANDLING



Komplettering till planbeskrivning Ändring av stadsplan för del av kv. Karossen m.fl. (Karossen 14), Bettorps industriområde, Örebro kommun

Samrådstitid: 18 mars 2022 – 8 april 2022

Granskning 2 januari 2023 – 20 januari 2023

Standardförfarande

Andreas Wallström

E-post: andreas.vallstrom@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND	4
LÄGE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen	5
Översiktliga planer	5
Trafikprogram.....	5
Grönstrategi	5
Detaljplaner	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Markägoförhållanden	7
Natur.....	7
Bebyggelse.....	11
Vattenområden.....	11
Gator och trafik	11
Störningar.....	12
Teknisk försörjning	12
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING	14
Bebyggelse.....	14
Natur.....	15
Geoteknik.....	15
Kulturmiljö.....	15
Gator och trafik	15
Störningar.....	16
Teknisk försörjning	17

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

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. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort någon planbestämmelse.

Detaljplanprocessen – standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Komplettering till planbeskrivning

Ändring av stadsplan för del av kv. Karossen m.fl. (Karossen 14), Bettorps industriområde, Örebro kommun

Den här planändringen genomförs med standardförfarande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (lämnas ut vid begäran)

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planändringen är att utöka bygggrätten och möjliggöra för utveckling av pågående industriverksamhet i form av montering och lager på fastigheten Karossen 14. Befintlig verksamhet inom planområdet hyr i dagsläget in sig i andra lokaler i området men vill genom aktuell planändring kunna samla allt inom den egna fastigheten.

LÄGE

Planområdet är beläget i Bettorps industriområde som ligger i norra delen av Örebro, ca 3,5 km från Örebro centrum.



Översiktskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men ligger i närheten av riksintresse för väg (riksväg 50).

Översiktliga planer

Planändringen föreslår ökad byggrätt på mark för en industrifastighet inom ett befintligt verksamhetsområde. Området som planområdet är beläget i är utpekad som utvecklingsområde i översiktsplanen (2018), med föreslagen markanvändning verksamhetsområde. Enligt översiktsplanen anses utvecklingsområdet vara betydande för stadsdelen det ligger i. En av översiktsplanens ambitioner är att förtäta för att skapa en hållbar stadsutveckling. Planändringen bedöms således vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd i stället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år. Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet 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.

Aktuell planändring har ingen inverkan på Örebro kommuns trafikprogram.

Grönstrategi

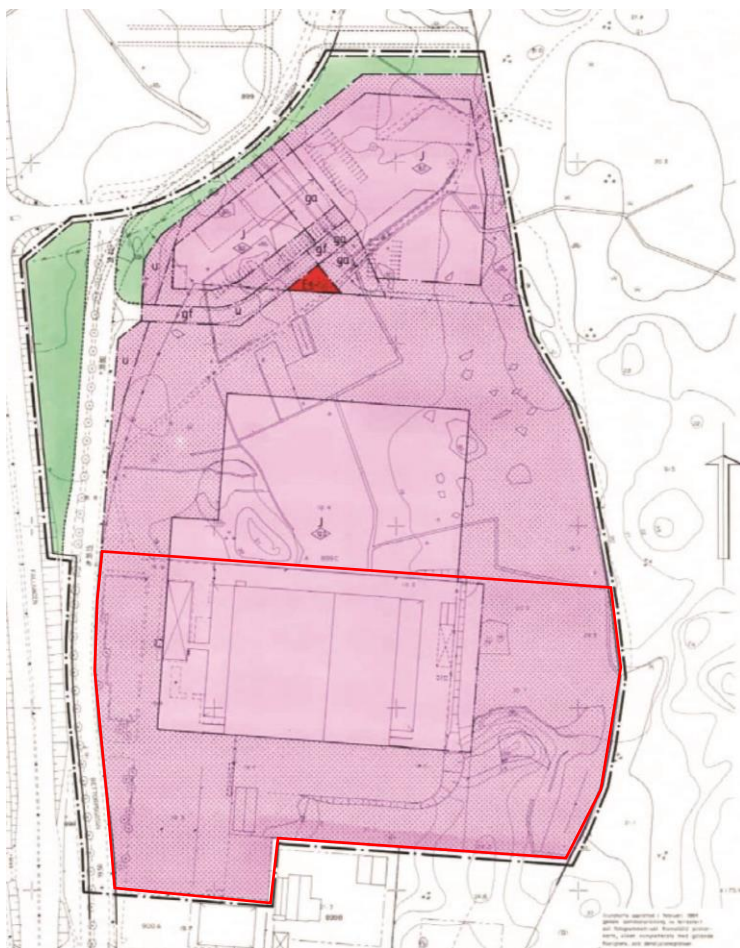
Grönstrategi för Örebro kommun antogs 2017. Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Aktuellt planförslag innebär att en mindre del kvartersmark som tidigare saknat byggrätt blir byggbar inom samma markanvändning. Del av aktuellt område består idag av skog men detta bedöms inte strida mot grönstrategin, då marken redan är kvartersmark för industriändamål och inte är en del av en sammanhängande park/strövområde.

Miljömål

I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet framgår bl.a. att 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

Gällande detaljplan för området är 1880-A698. Planen antogs 27 mars 1984 och fick laga kraft den 3 april 1984. Detaljplanen medger industri i området med en högsta byggnadshöjd på 12 meter. En stor del av den gällande detaljplanen utgörs av prickmark vilket innebär att mark inte får förses med byggnad. Den gällande detaljplanen reglerar även byggrätten genom formuleringen ”största tillåtna byggnadsyta får inte överstiga en tredjedel av tomtytan”, vilket motsvarar 14.552 kvm inom en yta på cirka 16.000 kvm.



Gällande detaljplan 1880-A698 med planområdet markerat med röd linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Karossen 14, vilken ägs av ett privat företag.

Natur

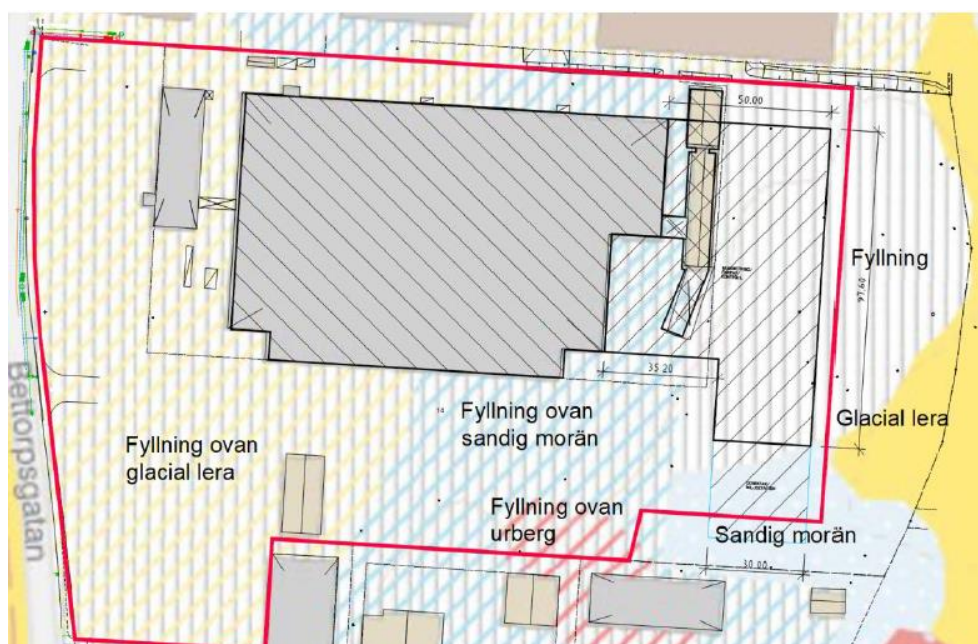
Mark och vegetation

Planområdet består främst av hårdgjorda asfalterade och bebyggda ytor. Den östra delen av planområdet är oexploaterad och utgörs av skog.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan är större delen av fastigheten utfylld med okänd kvalitet på fyllningsmaterialet. Under fyllningen varierar jorden främst mellan glacial lera och sandig morän. I de delar som består av postglacial kan man förvänta sig infiltration om lerans mäktighet är mindre än djupet i eventuella dagvattenmagasin. Om dagvattenmagasinen blir djupare än lerans mäktighet måste dagvattenmagasinen utföras täta mot omgivande mark så att infiltration inte kan ske.

I områden med sandig morän kan man förvänta sig infiltration vilket innebär att dagvattenmagasin kan behöva utföras täta mot omgivande mark så att infiltration inte kan ske.



Jordartskartan tagen från sgu.se

Förorenad mark

Planområdet består idag av verkstadsindustri och området tillhör riskklass 3 enligt MIFO fas 2, Metodik för inventering av förorenade områden. Norr om planområdet finns även befintliga verksamheter såsom bensinstation, bilverkstad samt åkerier vilka endast är branschklassade och har därmed ingen riskklass.

På angränsande fastighet Olaus Petri 3:84, sydost om planområdet, har föroreningar i form av bly och även arsenik påträffats. Föroreningarna har sitt ursprung i att det tidigare fanns en skjutbana i anslutning till planområdet.

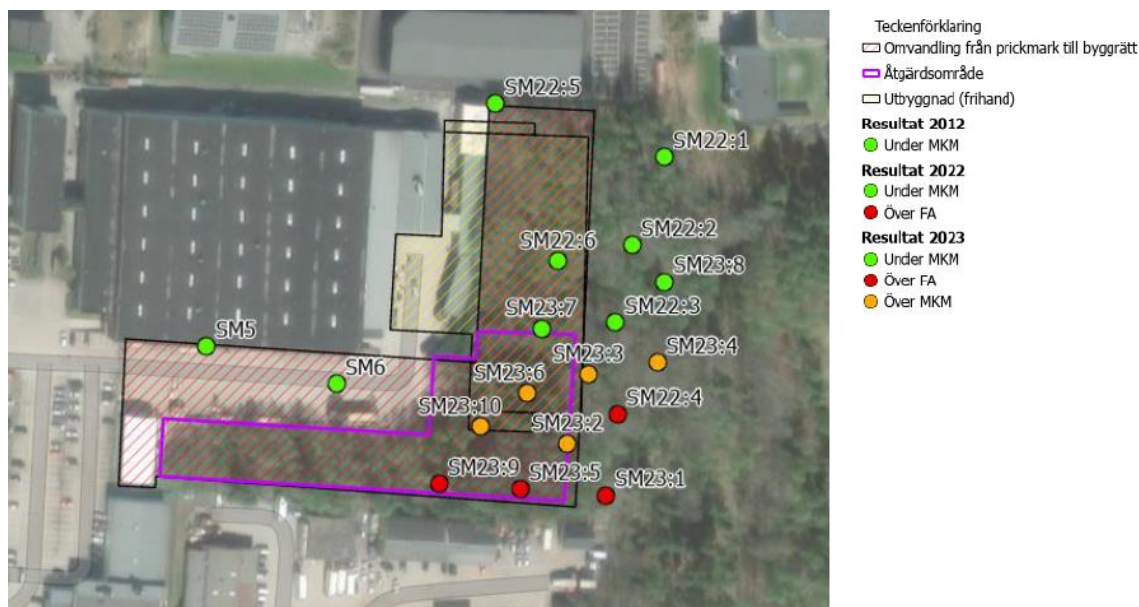
I planområdet på Karossen 14 har en översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten utförts. Grundvattenundersökning redovisades i rapport ”Karossen 14, Örebro kommun, Resultat av översiktlig miljöteknisk undersökning i mark och grundvatten inom planprocess”, Structor 2022-09-21. Två av fyra grundvattenrör kunde provtas, de två som inte kunde provtas utgick pga hinder, troligen block. Endast en förhöjd halt av bensen (1,1 mg/l) uppmättes (över gränsvärde 1,0 mg/l för tjänligt dricksvatten). Övriga parametrar av t.ex. klorerade lösningsmedel samt nedbrytningsprodukter detekterades inte. Halten bensen tangerar tillämpat riktvärde för dricksvatten och bedöms, utifrån att fastigheten försörjs med kommunalt dricksvatten, inte vara förknippad med betydande hälsorisk. I marken under planområdet, 0,5 meter under jorden och djupare, täcks marken av lera och silt. Lera och silt har en låg genomsläpplighet och lagrar oftast föroreningar. Spridningsrisken för föroreningar bedöms därför som låg för omgivande verksamheter. Klorerande lösningsmedel bedöms därmed inte kunna påverka den planerade byggnationen och behov av ytterligare utredningar föreligger inte.

En kompletterande utredning ”Karossen 14, Örebro kommun, Resultat från kompletterande provtagning i mark samt bedömning av föroreningssituation i jord och grundvatten inom planprocess, reviderad rapport”, Structor 2024-05-07, har genomförts. I den översiktliga miljötekniska markundersökningen samt i den kompletterande utredningen har bly påträffats inom undersökningsområdet.

Vid en utredning 2012 (Structor, 2012) provtogs mark under asfalterad yta inom planområdet. Mycket låga halter påträffades relativt MKM.

Då blyföroreningarna tidigare påträffats i mullskiktet inom skogsområdet och inte under asfaltsytan antas blyföroreningen vara avgränsad i ytled till skogsområdet. Avgränsningen av blyhalterna visar att planområdet berör en del av påträffad markförorening inom fastigheten. Sanering behöver ske inom det inringade området före anläggningsarbeten, se bild på uppskattat åtgärdsområde nedan. Övriga föroreningar som påträffats utanför plan- och åtgärdsområdet hanteras inte i planärendet.

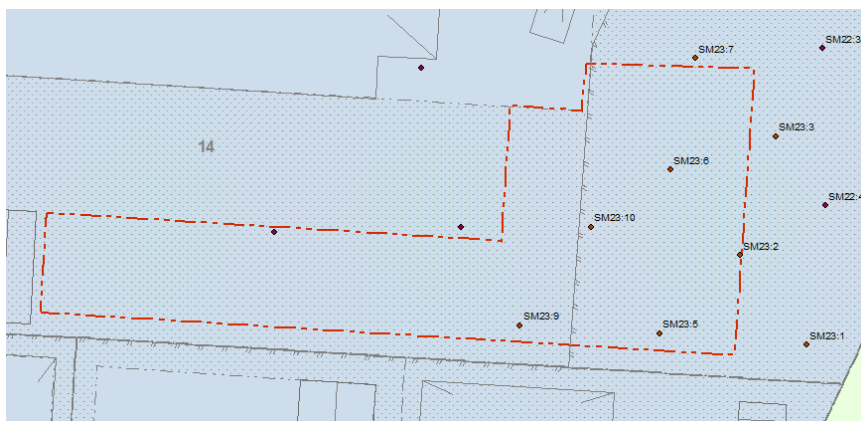
I samband med provtagning har bly påträffats inom undersökningsområdet, se bild på uppskattat åtgärdsområde nedan. Sanering behöver ske inom det inringade området före anläggningsarbeten. Övriga föroreningar som påträffats utanför plan- och åtgärdsområdet hanteras inte i planärendet.



Uppskattat åtgärdsområde är markerat inom lila figur. Samma område finns även i planändringskartan och är betecknat med a_1 .

Genomförda laboratorieanalyser för aktuellt planområde visar på låga halter av de analyserade parametrarna i mark och grundvatten relativt tillämpade riktvärden. Utifrån rådande geohydrologiska förhållanden samt uppmätta halter av analyserade parametrar i mark och grundvatten, bedöms det inte finnas miljö- och hälsorisker som hindrar fortsatt användning av föreslaget planområde för industriändamål. Markens lämplighet för bebyggande i enlighet med detaljplaneändringen bedöms i praktiken ej påverkas av förekomsten av bly öster om planändringen. Resultat från översiktlig undersökning i mark- och grundvatten biläggs planhandlingarna.

De provpunkter som är inom a_1 området är: 23:9, 23:10, 23:6, 23:2, 23:5. Provpunkterna måste saneras eftersom prickmarken tas bort inom området och att marken blir byggbar. Resterande punkter öster om åtgärdsområdet (23:3, 23:1, 22:4, 23:4 med flera) påverkas inte av ändringen eftersom markanvändningen är densamma som tidigare. De ligger inom planområdet men inom prickad mark och inom bestämmelsen n_1 .



Närmare bild som visar vilka provtagningar som är inom a_1 -bestämmelsen i planändringskartan.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon.

Risk för skred

I den östra delen av planområdet, som är oexploaterad, finns ett område med inslag av lera och silt vilket kräver aktsamhet för skred.

Bebyggelse

Industri

Planområdet är idag bebyggt med industrilokaler. Verksamheten består av monteringsindustri och genererar inget buller, försämrad luft eller annan påverkan för omgivningen. Komponenter levereras till verksamheten med lastbil och resulterar i monterade maskiner som hämtas av lastbil, vilket sker cirka en gång per vecka.



Bild 1 och 2. Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt viktiga byggnader/miljöer inom planområdet. Väster om planområdet, på andra sidan riksväg 50, finns en kyrkogård med höga kulturvärden vilken inte påverkas av planändringen.

Vattenområden

Planområdet ligger inom delavrinningsområde "Mynnar i Norrström", vilket innebär att ytavrinning sker mot Lillån och vidare till Hjälmarén.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i närheten av riksväg 50 (Faluvägen) och längs med Bettorpsgatan. Utmed Bettorpsgatan finns en separat gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Bettorpsgatan trafikeras av stadsbusslinje 7 med hållplats precis intill planområdet. Vid riksväg 50 finns en hållplats nära planområdet som trafikeras av stadsbusslinje 5 samt landsortsbusslinjerna 302, 303 och 314.

Säkerhetszon och byggnadsfritt avstånd

Säkerhetszonen är området närmast vägbanan och den ska utformas så att

skador vid avkörning blir så små som möjligt. Det ska därför inte finnas fysiska hinder inom säkerhetszonen enligt VGU (*Vägar och gators utformning*, 2004). Avståndet för säkerhetszonen påverkas bland annat av den högsta tillåtna hastigheten. Vid en hastighetsbegränsning på 50 km/h rekommenderas en säkerhetszon på 3 meter.

Länsstyrelsen i Örebro län har i ett beslut (2008-08-21) föreskrivit ett byggnadsfritt avstånd (skyddszon) för riksväg 50 på 30 meter från vägområde. Planområdets västra del ligger delvis inom detta område men är försett med prickmark.

Parkering, varumottagning och utfarter

In- och utfart sker via Bettorpsgatan. Parkering och varumottagning sker på den egna fastigheten.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Ändring en av detaljplan bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas i området. Den föreslagna dagvattenanläggningen som föreslås till planen kommer att förbättra avrinningsituationen från fastigheten både vad gäller utjämning och avskiljning av föroreningar (PM Dagvatten Karossen 14, VAP, 2024-03-22).

Planändringens påverkan på recipienter, omgivningen och vattendrag bedöms vara små. Områdena nedströms och utanför planområdet bedöms inte få en ökad risk för påverkan på grund av de förändringar som föreslås i planändringen.

Störningar

Farligt gods

Riksväg 50 är en primär transportled för farligt gods. I *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* (2006) anges ett riskhanteringsavstånd på 150 meter från farlig godsled. Avståndet är kopplat till vilken markanvändning som angränsar till godsleden och ska ses som en riktlinje.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

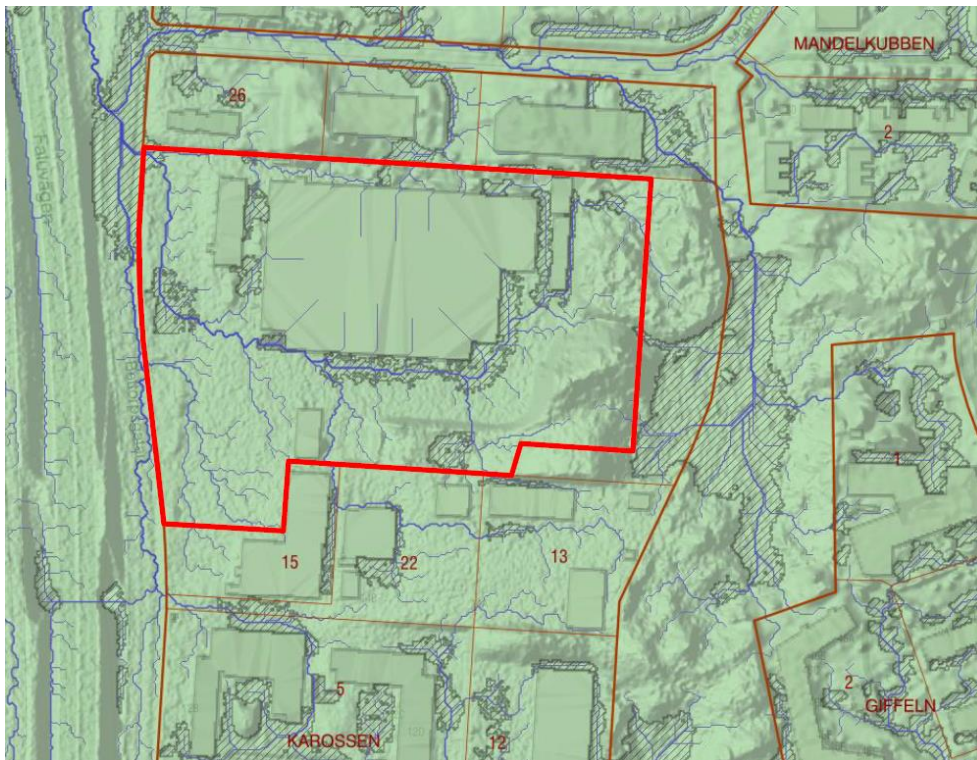
Allmänna vatten- och avloppsledningar som tillhör Örebro kommun finns i Bettorpsvägen väster om fastigheten.

Dagvatten

Fastigheten avvattnas idag till en dagvattenservis Ø300 betong i planområdets sydvästra hörn samt en dagvattenservis i fastighetens nordvästra hörn.

Fastigheten ligger inom delavrinningsområde "Mynnar i Norrström" vilket innebär att ytavrinning sker mot Lillån och vidare till Hjälmarens.

Vid flöden som skapar dämning i ledningsnätet kommer dagvatten att avbördas på ytan norrut längs med Bettorpsgatan. Det finns ett antal mindre lågpunkter inom fastigheten mot befintlig byggnad som inte bedöms utgöra någon risk för byggnaden, se bild nedan.



Aktuell avrinningsituation © Scalgo

Längs fastighetens norra gräns finns det risk att dagvatten avbördas på ytan till Karossen 36. Det är dock väldigt små ytor och kan anses vara försumbart. Från den östra delen av fastighetens skogsområde avbördas dagvatten på ytan till grönområdet öster om fastigheten och vidare norrut mot Markörvägen. Här finns en naturlig lågpunkt i terrängen som skapar en naturlig utjämning för ytavrinnande dagvatten innan det flödar vidare norrut mot Markörvägen.

El och värme

Planområdet är anslutet till el- och fjärrvärmenätet. I den västra delen av planområdet finns en fjärrvärmeledning.

Stadsnät

Planområdet är anslutet till stadsnätet.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

Bebyggelse



Befintlig bebyggelse (lila färg) med förslag till ny byggnad (grön färg).

Planändringens syfte är att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet genom en utökad byggrätt på mark. Avsikten är att genom att utöka befintliga lokaler med en ny byggnad på cirka 5000 kvm kan företaget samla sin verksamhet på den egna fastigheten och avveckla de idag utlokaliserade företagsdelarna. Förslagen förändring förväntas leda till förbättrade möjligheter att lösa logistiken inom planområdet.

Planändringen reglerar största tillåtna byggnadsarea i procent av användningsområdet vilken föreslås till 45%, vilket möjliggörs genom att prickmarken minskas. Högsta byggnadshöjd på 12 meter kvarstår likt gällande detaljplan. Del av prickmark i väster övergår till korsmark och här gäller 4 meter byggnadshöjd för komplementbyggnad. Planområdet omfattar 43 658 kvm vilket ger en byggrätt på 19 646 kvm.

Villkor för lov är utsatt i plankartan och reglerar att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningarna har avhjälppts. Villkoret avgränsas i plankartan genom en röd egenskapsgräns med beteckningen **a₁**. Den ändrade markanvändningen beror på att marken går från prickad mark till att marken blir byggbar. Därmed måste en ny prövning göras.

Inom prickmarkerat får marken inte bebyggas men kan användas för exempelvis ledningar eller parkering. Inom korsmarkerat område får endast komplementbyggnader uppföras som kan användas som komplement till industrin på fastigheten.

Natur

Planförslaget innebär att byggrätten på mark utökas i öster och söder genom att andelen prickmark minskas. Kvarvarande prickmark sparas som en skyddszon åt öster och ges planbestämmelse att vegetationen ska sparas. Detta innebär att skogspartiet minskas med ungefär med hälften mot dagens yta.

Utifrån rådande geohydrologiska förhållanden samt uppmätta halter av analyserade parametrar i mark och grundvatten, bedöms det inte finnas miljö- och hälsorisker som hindrar fortsatt användning av föreslaget planområde för industriändamål. Markens lämplighet för bebyggande i enlighet med detaljplaneändringen bedöms i praktiken ej påverkas av förekomsten av bly öster om planändringen. Baserat på erhållna resultat och uppmätta halter i ytjord i genomförda utredningar jämfört med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning, bedömer Structor att någon form av riskreducerande skyddsåtgärd är nödvändig inom föreslaget planområde innan byggnation utförs.

Kommunen instämmer med konsultens bedömning. Vidare framtida hantering av övrig påträffad förorening föreslås ske i samråd med den kommunala tillsynsmyndigheten. Vid framtida schakt- och entreprenadarbeten inom planområdet behöver beaktas att schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. En planbestämmelse om att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå införs i plankartan.

Geoteknik

Genom att i detaljplanen säkerställa att delar av befintlig vegetation bevaras minimeras risken för skred till följd av inslag av lera och silt. I kommande bygglovsprocess ska frågan om vilken grundläggning som är mest lämplig utifrån markens beskaffenhet utredas vidare innan byggnationen genomförs.

Kulturmiljö

Den närliggande kulturmiljön i väst påverkas inte av planförslaget.

Gator och trafik

Säkerhetszon och byggnadsfritt avstånd

I planändringen säkerställs säkerhetszonen ut mot Bettorpsgatan genom prickmark 12 meter in från planområdesgränsen.

Vad gäller byggnadsfritt avstånd till riksväg 50 ligger större delen av planområdet utanför skyddszonen på 30 meter. Den del som befinner sig inom skyddszonen blir i planändringen betecknad som prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Från prickmarken fram till byggrätten och befintlig byggnad (cirka 20 meter) föreslås kryssmark vilket innebär att mark endast får förses med komplementbyggnad. Planförslaget bedöms inte påverka

trafiksäkerheten negativt då hänsyn tagits till det utökade byggnadsfria avståndet genom planbestämmelserna.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering till verksamheten kommer att ske som idag, det vill säga inom den egna fastigheten. Planförslaget innebär ingen förändring gällande varumottagning och utfarter.

Störningar

Farligt gods och riskhanteringsavstånd

Väster om planområdet ligger riksväg 50 som är en primär transportled för farligt gods. Det finns inga fastställda nationella regler för exploatering i anslutning till transportled för farligt gods men 150 meter som riskhanteringsavstånd är en gemensam utgångspunkt i de olika riktlinjer som publicerats. I *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006)*, ett dokument framtaget av de tre storstadslänen, anges att riskhanteringsavståndet är kopplat till vilken markanvändning som angränsar till godsleden.

Inom riskhanteringsavståndet finns indelningar i tre zoner där möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods anges. Nedanstående tabell redovisar zonindelning av möjlig markanvändning inom riskhanteringsavstånd där zon A är närmast transportleden.

ZON A	ZON B	ZON C
L – odling	U – lager	B – bostäder
P – parkering	J – industri	C – centrum
T – trafik	K – kontor	D – vård
N – friluftsområde	H – handel (sällanköp)	H – övrig handel

Vid bedömningen av lämpligt skyddsavstånd till väg med farligt gods har ovanstående policy använts tillsammans med rapport 2011:19 ”*Risikanalyser av farligt gods i Hallands län*” från Länsstyrelsen i Halland. I rapporten ges olika bebyggelse typer ett rekommenderat avstånd benämnt som basavstånd (inom vilket risknivån bedöms vara acceptabel utan åtgärder) och ett så kallat reducerat avstånd (inom vilket specificerade åtgärder/kombinationer av åtgärder krävs).

Vid hög belastad transportled anges bebyggelsefritt område på 30 meter och basavstånd för industri och kontor 50 meter. Syftet med planändringen är att inom planområdet möjliggöra för industri och således innebär planförslaget att markanvändningen kommer att vara densamma som i dagsläget. Avståndet mellan byggrätten och riksväg 50 är ca 60 meter.

Från plangräns till riksvägen är det nästan 30 meter och i planändringen föreslås ett område med prickad mark 12 meter från Bettorpsgatan vilket innebär att det bebyggelsefria området uppnås med marginal.

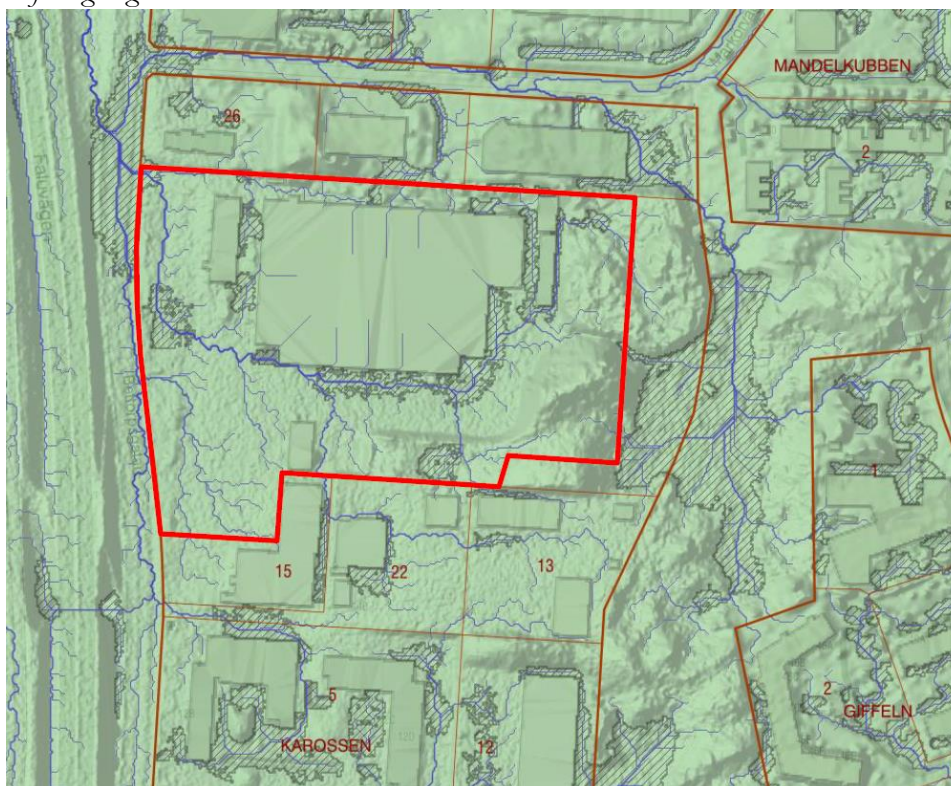
Sammantaget görs bedömningen att risknivån är acceptabel för föreslagen användning med hänvisning till ovanstående riktlinjer och föreslagna planbestämmelser. Planförslaget tillskapar ingen ny byggrätt i anslutning till väg och område för skyddsavstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till befintligt vatten- och avlopp.

Befintlig dagvattensituation



En dagvattenutredning har tagits fram som stöd till planarbetet och sammanfattas i detta avsnitt. Utredningen som helhet kan läsas i en separat bilaga (*PM Dagvatten Karossen 14*, VAP, 2024-03-22). Utredningen beaktar platsens befintliga förhållanden, de lokala förutsättningarna, redovisning av planändringens påverkan på området samt förslag på dagvattenlösningar.

Idag avvattnas vattenmängder inom fastigheten till en dagvattenservis (Ø300 betong) i det sydvästra hörnet av fastigheten. Det finns även en servis i fastighetens nordvästra hörn.

Fastigheten ligger inom delavrinningsområde ”Mynnar i Norrström”, vilket innebär att ytavrinning sker mot Lillån och vidare till Hjälmarens. Vid ökade flöden, som kan skapa dämning i ledningsnätet, kommer vattnet att avledas till ytor norr om planområdet längs med Bettorpsgatan. Några mindre lågpunkter finns inom fastigheten mot befintlig byggnad som ej bedöms utgöra någon risk för byggnaden. Längs fastighetens norra gräns, mot Karossen 36, finns mindre avrinningsytor med en försumbar risk då ytorna är så pass små.

Från den östra delen av fastighetens skogsområde avbördas dagvatten på ytan till grönområdet öster om fastigheten och vidare norrut mot Markörvägen. Här finns en naturlig lågpunkt i terrängen som skapar en naturlig utjämning för ytavrinnande dagvatten innan det flödar vidare norrut mot Markörvägen, se bild nedan.

Aktuell avrinningssituation i området.

Redovisning av planens påverkan på dagvatten

Syftet med planändringen är att öka byggrätten med 5000 m² inom ändringsområdet.

	Bruttoyta	Korr.faktor	Reducerad yta
Körytor	16 900 m ²	0,8	13 520 m ²
Takytor	16 257 m ²	0,9	14 631 m ²
Parkytor	1 215 m ²	0,1	122 m ²
Skogsyta	3 328 m ²	0,1	333 m ²
Summa	37 700 m²		28 606 m²

Tabellen illustrerar den förändrade markanvändningen.

Resultatet från dagvattenutredningen visar att utgående dagvattenflöde från fastighet inte är större än utflödet från den oexploaterade marken. Med stöd av Svenskt Vattens publikation p110, föreslås dimensionerande nederbördstillfälle för utjämningsmagasin vara ett regn med 5 års statistisk återkomsttid med tillägg för klimatfaktor 25%.

Rapporten visar också att genomförandet av planen inte nämnvärt påverkar den nuvarande avrinningssituationen. Hårdgjorda ytor kommer att öka en aning och andelen grönytor kommer att minska. I samband med planändringens genomförande kommer dagvattenåtgärder med anläggningar för reglering och utjämning innebära att det befintliga dagvattensystemet inte påverkas negativt. Det befintliga dagvattenledningsnätet måste inventeras, filmas och kontrolleras med avseende på dimensioner, lutningar och vattengångsnivåer för att säkerställa att den föreslagna lösningen är genomförbar.

Vid större regn än dimensionerande och när ledningssystemet står dämt kommer dagvattnet att brädda på ytan mot nordväst på Bettorpsgatan. Oavsett storlek på regn kommer dagvattnet kunna flöda mot nordväst utan att orsaka skada på byggnader eller anläggningar inom fastigheten.

Gällande föroreningsmängder innebär planändringen ingen försämring av utsläppsvärdena från planområdet. Det beror på att effekten av dagvattenbehandlingen kommer att förbättras för hela planområdet i samband med planens genomförande. Reningseffekten i samband med genomförandet av planen kommer istället att innebära en minskad mängd föroreningar från planområdet.

Vid större regn än dimensionerande och när ledningssystemet är dämt kommer dagvattnet att avledas nordväst mot Bettorpsgatan. Oavsett storlek på regn kommer dagvattnet att rinna nordväst utan att orsaka skada på byggnader eller anläggningar inom fastigheten.

Dagvattenlösningar

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 likt dagens förhållanden. Den utökade byggrätten innebär ringa ökning av hårdgjorda ytor då aktuellt område redan idag är hårdgjort genom asfaltering.

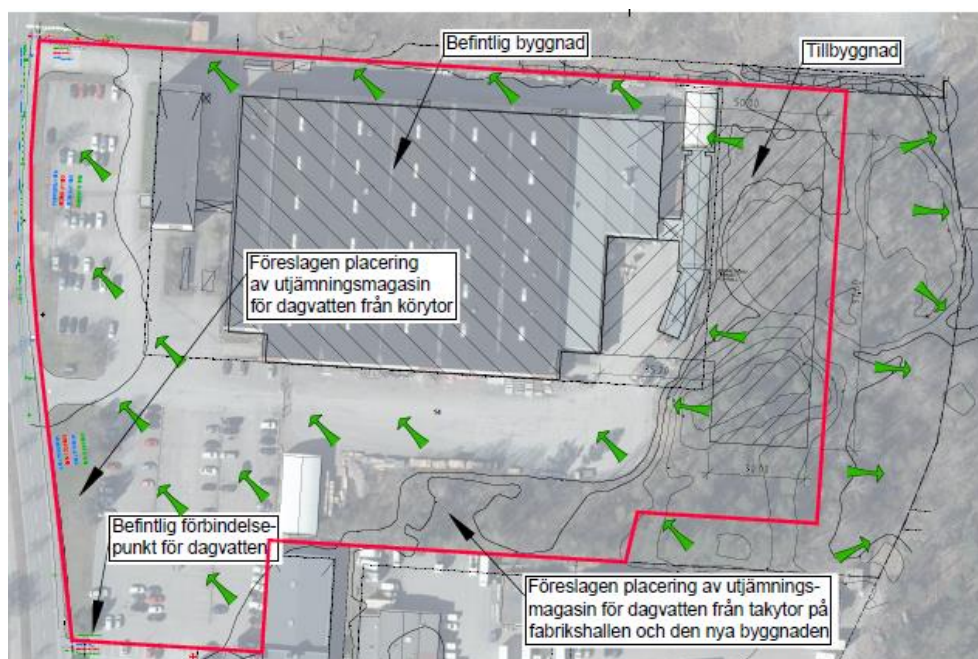
Dagvatten ska samlas upp i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar samt i öppna gräsbeklädda svackdiken längs tomtgränserna. Dagvattnet leds till ett utjämningsmagasin före anslutning till servisledning. Vid utjämningsmagasinet anläggs en enkel regleringsbrunn som reglerar utflödet till servisledning.

Utjämningsmagasinet kommer i normalfallet att vara torrt och endast vara fyllt med vatten vid regntillfällen med större tillflöde till utjämningsmagasinet än det tillåtna utflödet. Vid regntillfällen när utjämningsmagasinen är fyllda kommer dagvatten brädda på ytan ut ur utjämningsmagasinen till Bettorpsgatan nordväst om fastigheten.

Dimensionerande nederbörd är, för planområdet, ett regn med 5 års återkomsttid och klimatfaktor 25 %. En beräkning för dagvattenmagasin enligt Svenskt Vattens publikation P104 ger att den största erforderliga utjämningsvolymen uppstår efter regnets första 65 minuter (se bifogad bilaga 1 – Volymberäkning). Erforderlig utjämningsvolym beräknas till 751 m^3 minus den volym som avrinner under regnets varaktighet 65 minuter, alltså $75 \text{ l/s} \times 65 \text{ min} \times 60 \text{ s} / 1000 = 294 \text{ m}^3$. Erforderlig utjämningsvolym är således $751 \text{ m}^3 - 294 \text{ m}^3 = 457 \text{ m}^3$.

Före utloppet från dagvattenanläggningen till servisledning föreslås att en sedimenteringsbrunn och en oljeavskiljare installeras för att ytterligare skapa reningseffekt. Respektive yta som ska avvattnas ska hanteras med bästa tekniska lösning till rimlig kostnad.

Nivåer i befintliga dagvattenledningar och diken behöver säkerställas innan höjdsättning av körytor och dagvattenanläggningar kan fastställas. Den föreslagna dagvattenanläggningen bedöms enligt dagvattenutredningen komma att förbättra avrinningsituationen från fastigheten, både vad gäller utjämning och avskiljning av föroreningar.



Dagvattenutredningen föreslår placering av utjämningsmagasin inom dessa områden. Mer exakt placering måste utredas i genomförandet.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området skall anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exempelvis brandvattenreservoarer.

El och värme

Planområdet är anslutet till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Anfall

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 skall ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandedelen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att planändringen får laga kraft under 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Planändringen omfattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar fastigheten Karossen 14.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs till följd av detta förslag till planändring.

Dagvatten

Innan ett dagvattenmagasin kan anläggas ska grundvattennivåerna kontrolleras. Annars är risken att grundvattenmagasinen frilägger grundvattenytan och riskerar att leda bort grundvatten, vilket i normalfall kräver tillstånd.

Innan utbyggnaden genomförs måste det befintliga dagvattenledningsnätet inventeras, filmas och kontrolleras med avseende på dimensioner, lutningar och vattengångsnivåer för att säkerställa att den föreslagna lösningen är genomförbar. För att kunna detaljprojektera en lösning för dagvattenhanteringen samt i detalj höjdsätta ytorna måste en geoteknisk bedömning utföras alternativt geoteknisk undersökning inklusive sättning av grundvattenrör. Marken behöver även detaljmätas inom vissa delar.

Nivåer i befintliga dagvattenledningar och diken måste säkerställas innan höjdsättning av körytor och dagvattenanläggningar kan fastställas. Nätägare för el, tele och opto måste kontaktas för att klargöra hur de befintliga

kablarna ska hanteras vid planändringens genomförande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Kostnads kalkyl

Kostnad för sanering	3 370 000
Kostnad för planändring	121 500
Kostnad för utbyggnad	Ej framtaget då det är i ett tidigt skede.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, nedan följer resultatet ur denna. Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Bedömningen grundas på följande resonemang.

- Detaljplaneändringen är förenlig med översiktsplanen och således har många av planens konsekvenser redan bedömts i samband med översiktsplanen och gällande detaljplan.
- Planförslaget innebär en liten förändring av ett sedan tidigare planlagt område.
- Den påverkan som detaljplaneändringen kan förväntas ge upphov till är liten och hanterbar inom planprocessen och detaljplanens genomförande.
- Det finns ingen anledning att anta att planens genomförande bidrar till sådana kumulativa effekter som skulle orsaka betydande miljöpåverkan.

Planändringen 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 §.

KONSEKVENSER

Planändringen medger en utökad byggrätt för industriändamål i ett befintligt verksamhetsområde i norra Örebro vilket är positivt ur ekonomisk synvinkel. Området ligger på gångavstånd från kollektivtrafik och har ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Marken är redan ianspråktagen för industriändamål och planändringen medför att detaljplanen bättre anpassas för industriverksamhetens behov av att kunna utveckla och samla sin verksamhet inom den egna fastigheten. Genom planändringen kan befintlig verksamhet

utvecklas samtidigt som exploateringsgraden regleras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Andreas Wallström och Frida Hammarlind i samråd med tjänstemän på stadsbyggnad.

Hanna Bäckgren

Enhetschef detaljplan

Andreas Wallström

Planarkitekt

