

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Expeditören 2

Samråd tid: 24 juni 2024 – 26 augusti 2024

Standardförfarande

Anders Pernefalk
E-post: anders.pernefalk@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande	4
Handlingar	5
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	7
Kvartersmark.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Användning av kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Genomförandefrågor	10
Organisatoriska frågor	10
Markägoförhållanden.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor.....	11
Planeringsförutsättningar	12
Kommunala ställningstaganden.....	12
Miljö kvalitetsnormer	13
Miljö	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden	14
Fysisk miljö.....	14
Teknisk försörjning	14
Trafik.....	14
Konsekvenser	15
Fastigheter och rättigheter.....	15
Miljö	15
Miljö kvalitetsnormer	15
Medverkande tjänstepersoner	16

Vad är en detaljplan?

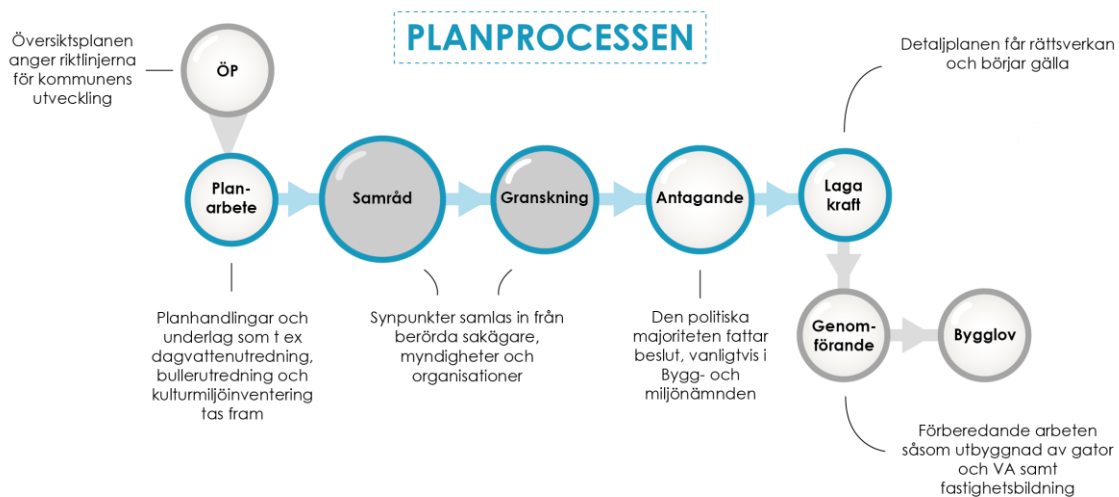
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan (*samråd med Länsstyrelsen 2024-06-14*)
- dagvattenutredning, VAP (*daterad 2024-05-17*)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrättsytan och reglera bort prickmark, som i underliggande detaljplan och ändring förhindrar möjligheten till utbyggnad för den verksamhet som idag finns inom fastigheten.

Anledningen till att detaljplanen genomförs som en ny detaljplan och inte som en ändring är för att det tillsammans med underliggande detaljplan (1880K-A602) finns en ändring (1880-P37), vilket skulle innebära att tydlighetskravet inte skulle uppfyllas om ytterligare en ändring skulle tillkomma.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet Västra Pilängen i västra delen av Örebro tätort. Fastigheten Expeditören är belägen söder om Bistagatan.



Planområdets läge (röd markering) i relation till Örebro tätort.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Den verksamhet som idag finns inom fastigheten behöver bygga ut befintlig byggnad. Det hindras av det i gällande plan 1880K-A602 och ändring 1880-P37 finns ett brett prickmarksområde i östra delen av fastigheten som förhindrar utbyggnad. I det här planförslaget så ersätts prickmarken med en utökad byggrättsyta för att möjliggöra utbyggnad.

Användningen som i tidigare plan benämns som (Jh) industri och handelsändamål ändras till (Z) verksamheter, eftersom den användningen passar bättre med den typ av verksamhetsområde som idag finns inom fastigheten. Höjden på byggnation regleras med en nockhöjd på 12 meter. Exploateringsgraden regleras till 33%. Båda bestämmelser är samma som i underliggande planändring 1880-P37, som den här detaljplanen ersätter.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Tjugo procent av fastighetsytan består idag av gräs och genomsläppligt material. Bestämmelse om tjugo procent genomsläpplig yta bekräftar de ytor som redan finns och syftar till att bevara och utveckla dessa ytor med mer inslag av grönt.

Dagvatten

Då byggrättsytan utökas i den nya detaljplanen och befintlig byggnad byggs ut så har en enklare dagvattenutredning tagits fram på uppdrag av VAP. Utredningen föreslår att vatten från tak leds via ledningar i mark till ett separat fördröjningsmagasin.

Dagvatten från hårdgjorda ytor led till svackdiken klädda med makadam och magasin. Dessa är utförda med tät botten med hänsyn till vattenskyddsområdets tertiära zon. Vidare leds dagvattnet till regleringsbrunn med oljeavskiljare.

Reningen kommer lösas genom att partikulärt bundna föroreningar sedimenteras i utjämningsmagasinet. Sedimenten transporteras sedan till systemets lägsta del där de kommer omhändertas. Med föreslagen rening klaras MKN och påverkan på närmaste recipient.

Med föreslagen lösning kommer skyfallsregn att kunna avledas från planområdet utan att orsaka skador på byggnader.

Dagvattenlösningen medför ingen påverkan på vattenskyddsområdets tertiära zon.

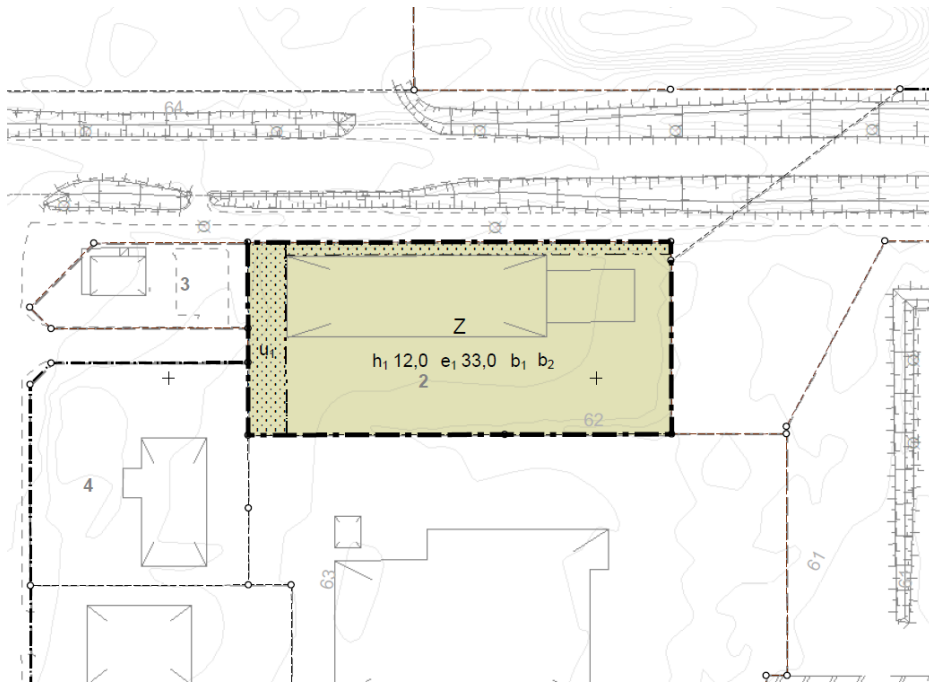
Bebyggelse

Fastigheten är sen tidigare bebyggd med en mellanstor verksamhetsbyggnad. Utökningen av byggrättsytan genom borttagande av prickmark möjliggör för att byggnaden kan förlängas vidare österut på fastigheten.

Parkering och angöring

Behov av parkering och angöring löses inom den egna fastigheten och ska följa den kommunala parkeringsnormen.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av kvartersmark

Z

Verksamheter

Syftet med planen är att möjliggöra för utbyggnad av befintlig verksamhetsbyggnad.

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att förtäta i ett redan befintligt verksamhetsområde där huvudinriktningen är lager och logistik.

Egenskapsbestämmelser för kvartermark



Marken får inte förses med byggnadsverk

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot allmän plats, gata i norr och mot västra sidan av fastigheten.

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader och avstånd till fastighetsgränser. Syftet är även att säkerställa ett ledningsstråk för vattenledningar i planområdets västra del där ett u-område gäller.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde (12) i meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd och att kommande utbyggnader följer samma höjd som befintlig byggnation.

u₁

Markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Det finns ett befintligt ledningsstråk för VA-ledningar i västra delen av planområdet som säkerställs genom bestämmelse om u-område.

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Exploateringsgraden syftar till att begränsa omfattningen av byggnation inom planområdet så att yta för andra funktioner säkerställs inom planområdet.

b₁

Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen syftar till att säkra ytor för grönyta och plantering inom planområdet utifrån ekologiskt perspektiv.

b₂

Fördröjningsytor för dagvatten ska anordnas till en minsta fördröjningsvolym om 98 kubikmeter

Bestämmelsen ska säkerställa att det finns tillräckligt minsta volym för att kunna hantera och fördröja dagvattnet inom planområdet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Genomförandeavtal

Det är inte aktuellt att upprätta ett genomförandeavtal.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Det är inte aktuellt att upprätta ett exploateringsavtal.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns en fastighet och berörd fastighet är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder. I planområdets sydvästra kant finns gemensamhetsanläggningar avseende VA och infartsväg. Befintliga gemensamhetsanläggningar ska bevaras.

Tekniska frågor

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

En dagvattenutredning har genomförts under detaljplanens framtagande. Utredningen föreslår att dagvatten från takytor ska samlas upp och avledas genom täta markförlagda ledningar till separat fördröjningsmagasin. Dagvatten från hårdgjorda ytor föreslås avledas till separat fördröjningsmagasin via täta svackdiken och bör även passera en oljeavskiljare klass 1 innan det släpps vidare till förbindelsepunkten. Detta med anledning av att fastigheten är belägen i Bista Jägarbackens vattenskyddsområde, territoriär skyddszon.

Tekniska åtgärder

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

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

Dagvattenutredning.

Utredningar som bör tas fram i samband med genomförandet:
Geoteknisk undersökning.

Utbyggnad allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats krävs med anledning av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningsnät. Befintliga VA-ledningar på den sydvästra delen av fastigheten Expeditören 2 föreslås ligga kvar i befintligt läge.

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 fastighetsägaren till fastigheten Expeditören 2 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Planavgiften omfattas av Detaljplaneenhetens planläggningsarbete. Planavgiften är enligt timdebitering och uppskattad arbetstid är 100 timmar.

Gemensamhetsanläggningar

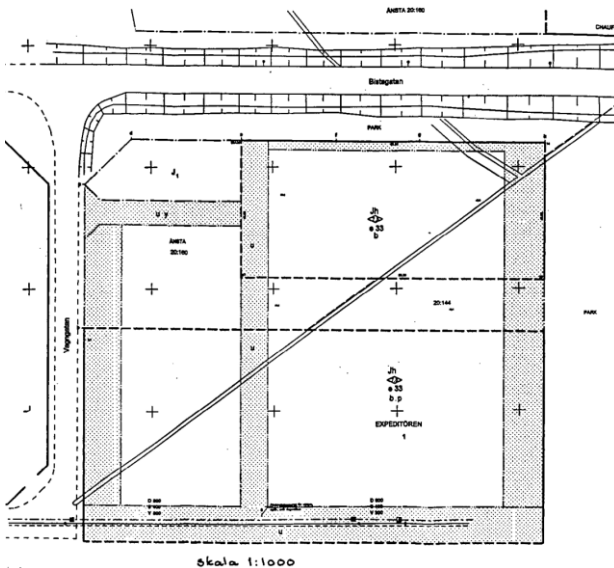
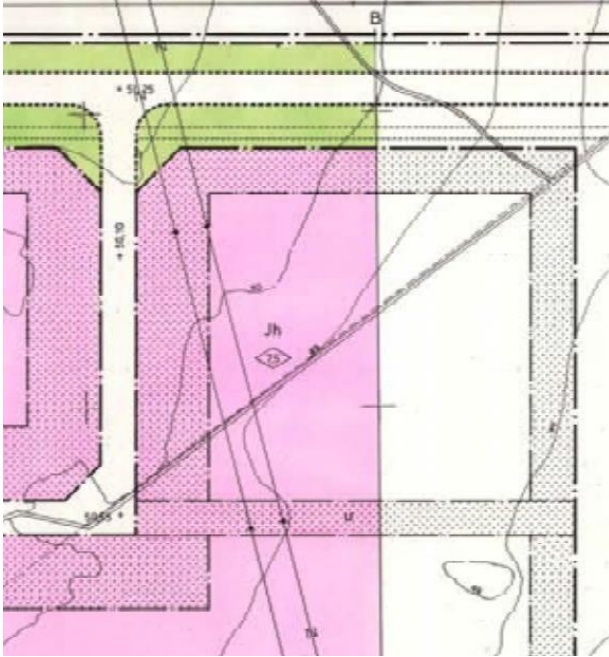
Befintliga gemensamhetsanläggningar avseende VA-ledningar och infartsväg inom planområdet ska bevaras.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplan är 1880K-A602 tillsammans med ändring av gällande detaljplan 1880-P37. Båda planerna reglerar användningen industri och handelsändamål. Ändringen syftar till att lägga till bestämmelser om dagvatten, placering och tillgänglighet för utfart från angränsade fastigheter.



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.

Befintligt verksamhetsområde, Pilängen, med inriktning på lager och logistik. Ska följa intentionerna i planprogram Bista-Pilängen angående vattenskydd.

Kommunen ska möjliggöra för näringslivets expansion genom att säkerställa tillgången på detaljplanerad mark för verksamhetsändamål.

Även vid verksamhetsetablering gäller kommunens hållbarhetsstrategi att hushålla med marken. Vid etablering av nya verksamheter ska tomterna inte göras större än vad verksamheten kräver.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljökvalitetsnormer 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.

Miljö

Dagvatten

Planområdet och fastigheten har idag en befintlig dagvattenlösning, där dagvattnet leds vidare till det kommunala vattennätet.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom jordartsområde med sandig morän.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde. Närmaste recipient är Svartån.

Planområdet ligger inom den tertiära skyddszonen för vattentäkten Bista-Pilängen. För vattenskyddsområdet finns föreskrifter som reglerar verksamheter och åtgärder till skydd för grundvattnet.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Det finns en befintlig medelstor verksamhetsbyggnad inom planområdet. Det är samma byggnad som planerar att byggas ut i och med den här detaljplanen. I anslutning till planområdet finns det flera fastigheter med verksamhetsbyggnader i varierande storlekar.

Mark och vegetation

Det finns vissa gröna och genomsläppliga ytor inom fastigheten och planområdet. Huvuddelen av området är hårdgjort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärme.

El

Planområdet är anslutet till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät har ledningar direkt norr om planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Norr om planområdet ligger Bistagatan och söder om går motorvägen E18. Från planområdet tar man sig via en lokalgata vidare till Vagnsgatan i väster och sedan till Bistagatan. Från Bistagatan är det enkelt att ta sig både till E18 och E20. Gång- och cykelväg finns längs Bistagatans södra del.

Kollektivtrafik

Bistagatan trafikeras av fyra olika regionbusslinjer. Busshållplatser finns 250 meter väster om planområdet.

Parkering och angöring

Angöring till planområdet sker via en lokalgata som sammanbinds med Vagnsgatan. Parkeringsytor finns idag inom fastigheten och planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Byggrättsytan utökas i den här detaljplanen genom att prickmarken i fastighetens östra del (i underliggande planer) inte tas med.

Fördröjningsytan för dagvatten regleras och utökas för att ta höjd för utbyggnad av befintlig verksamhetsbyggnad på fastigheten.

Det kommer fortfarande vara möjligt att använda befintlig väganslutning till och från fastigheten från angränsande fastigheter.

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.

Bedömningen grundas på att detaljplanen berör väldigt få parametrar som skulle kunna påverkas av planen genomförande. Detaljplanen får en ny användning (Z) som innebär mindre omgivningspåverkan än tidigare användning (Jh). Mycket av bestämmelserna från underliggande och tidigare gällande detaljplaner och ändringar kommer gälla inom den nya detaljplanen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2024-06-18.

Dagvatten

Befintlig dagvattenlösning behöver byggas om och utökas i och med att byggrättsytan utökas. VAP har tagit fram ett förslag på lämplig dagvattenlösning som säkrar fördröjning och rening utifrån ändrade förutsättningar.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Användningen Z möjliggör för verksamheter med en mindre omgivningspåverkan. I dagsläget finns det ingen verksamhet inom planområdet som skulle kunna bidra till en försämring av luftkvalitet.

Vatten

MKN för vatten, kopplat till närmaste recipienten Svartån och vattenskyddsområdet bedöms inte påverkas negativt av föreslagen dagvattenlösning.

Buller

Användningen Z möjliggör för verksamheter med en mindre omgivningspåverkan. Vilket innebär verksamheter som inte medför en ökad bullerpåverkan. Verksamhetsområdet som detaljplanen ligger inom är beläget långt från närmaste bostadsområden.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Anders Pernefalk. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Maria Schwerin.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk
Planarkitekt