

LAGAKRAFTHANDLING



**Komplettering till Planbeskrivning
Ändring av "Ändring av 1880-P557 Detaljplan
för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 m.m. (i
Mariebergs handelsområde) Mosjö församling,
Örebro kommun (1880K-P2023/13)"**

Samrådstitid: 1 september – 28 september 2025

Granskningstid: 10 november – 10 december 2025

Antagande 22 januari 2026

Laga kraft 18 februari 2026

Standardförfarande

Magdalena Lindfeldt

Magdalena.lindfeldt@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLINGAR	4
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Detaljplaner	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Markägoförhållanden	6
Natur	6
Vatten	6
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING	7
Mark	7
Vatten	7
RIKSINTRESSE	7
GENOMFÖRANDE	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	10

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

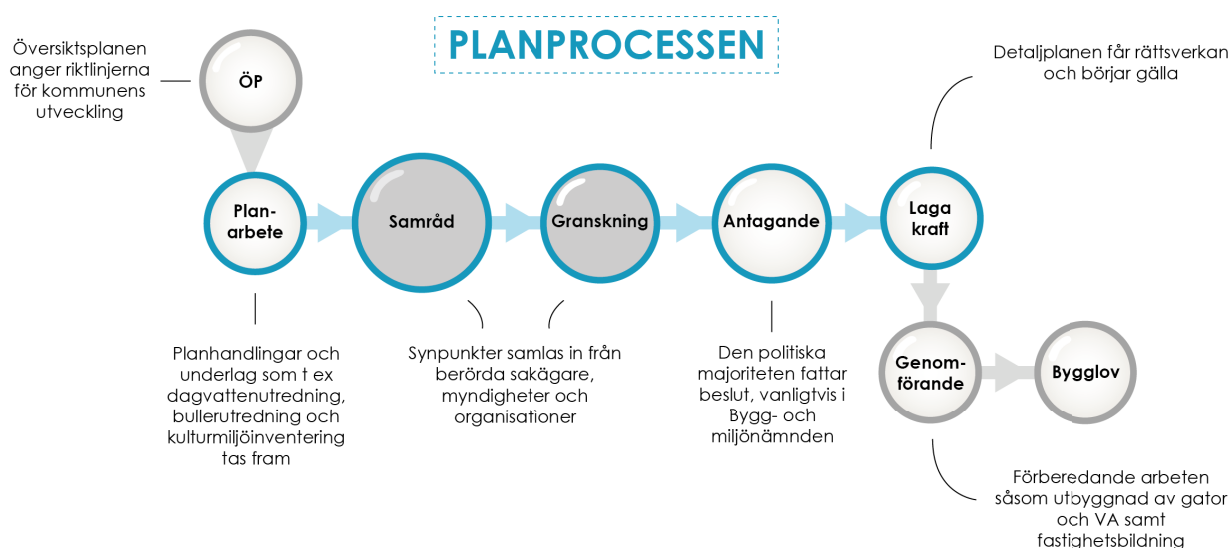
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Komplettering till Planbeskrivning

Denna planbeskrivning är en komplettering till detaljplanerna 1880-P557 och 1880K-2023/13 ”Detaljplanerna för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 m.m. (i Mariebergs handelsområde)

Denna ändring ska därför läsas tillsammans med dessa.

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Aktuell planändring bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syfte som följer:
Syftet med planen är att pröva möjligheten att utöka byggrätten för handel, obemannad drivmedelsförsäljning och gatukök samt handel dock med begränsning av livsmedel. Möjlighet till nya förbindelser till fastigheterna föreslås.

Eftersom det enbart handlar om att ta bort en egenskapsbestämmelse och att planändringen ryms inom gällande detaljplans med kompletterings syfte så är det inte motiverat att ta fram en ny detaljplan.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer planbeskrivning för Detaljplan för Mosås 2:58 och 2:68 m.m (i Mariebergs handelsområde)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren kommer att genomföra en ombyggnation av parkeringen som bland annat innebär att nuvarande reklamskyltar byts ut till elektroniskt bildväxlande skyltar. I gällande detaljplan finns en bestämmelse *m* som innebär att *bildväxlande skyltar ej tillåts*. Denna planändrings syfte är att ändra så att bestämmelsen som förhindrar bildväxlande skyltar **tas bort** inom fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68.

LÄGE

Planområdet ligger i Mariebergs handelsområde ca 10 km söder om Örebro stad och utgör det största handelsområdet utanför centrumkärnan. Planområdet som omfattas av ändringen utgörs av fastigheten Mosås 2:58 och 2:68 och ligger utmed E20 i öster och IKEA vid Kundvägen i väster.



Karta över planområdet markerat med röd streckad linje samt delen av planområdet som påverkas av ändringen markerat med vit streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksidressen

Trafikkommunikation

Planområdet gränsar till riksidresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. E20 ingår i det nationella stamvägnätet som är av särskild nationell betydelse. Vagområdet framgår i kartan på sid. 8.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte försvåra tillkomsten till eller utnyttjandet av anläggningen.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner är 1880-P557 (vann laga kraft den 12 januari 2009) och 1880K-2023/13 (vann laga kraft den 27 juni 2023) Ursprungsdetaljplanen utgörs av ”Detaljplan för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 m.m.” till vilken tidigare ändring tillhör. Syftet med ”Detaljplan för fastigheterna Mosås 2:58 och 2:68 m.m.” är att pröva möjligheten att utöka byggrätten för handel, obemannad drivmedelsförsäljning och gatukök samt handel dock med begränsning av livsmedel. Möjlighet till ny förbindelse till fastigheterna föreslås.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Ändringen berör fastigheten Mosås 2:58 och 2:68. Fastigheterna är privatägda.

Natur

Mark och vegetation

Marken på fastigheten är till största delen hårdgjord och utgörs i huvudsak av parkeringsytor.

Vatten

Dagvatten

Frågan om dagvatten är utredd i gällande detaljplan.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

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

Beräkningar för luftföroreningar har utförts och frågan om miljö kvalitetsnormer är utredd i gällande plan.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

Ändringen innebär att bestämmelsen som förhindrar bildväxlande skyltar tas bort på fastigheten Mosås 2:58

Tidigare bestämmelse som tas bort:

m – Bildväxlande skyltar tillåts ej

Mark

Ingen förändring sker då aktuell yta fortsatt kommer användas som parkering och vara asfalterad.

Planändringen innebär att bestämmelsen om att bildväxlande skyltar inte tillåts tas bort. Bilden nedan visar de platser där tidigare fast skyltning stått (gula streck) och där den nya bildväxlande skyltningen ska stå med röda ovaler.



Illustrationsbild över den nya utformningen av parkeringen med röda ovaler för skyltarnas placering.

Vatten

Dagvatten

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

RIKSINTRESSE

Europaväg 20 (E 20) utgör kommunikationsanläggning av riksintresse. Miljö- och stadsbyggnad gör bedömningen att trafikanter på E20 inte kommer att påverkas negativt av planändringen ur trafiksäkerhetsaspekt.

Skyltar inom Mosås 2:58 samt 2:68 ligger i rät vinkel mot E20 och utanför Trafikverkets vägområde. Fastigheten ligger på ett avstånd mellan 60–75 meter från väggkant. Närmaste skylt står ca. 11 meter in på fastigheten, totalt ca. 86 meter från väggkant och bedöms därmed inte distrahera eller blanda trafikanter på E20. Skyltarna utförs med teknik som kan styras med olika ljusintensitet över dygnet samt antal bildväxlingar vilket ytterligare bedöms minska risken att skyltarna utgör en negativ påverkan ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Inom Trafikverkets vägområde (Väglagen 1971:948) samt inom kommunens

mark gäller fortfarande bestämmelsen om förbud mot bildväxlande skyltar.

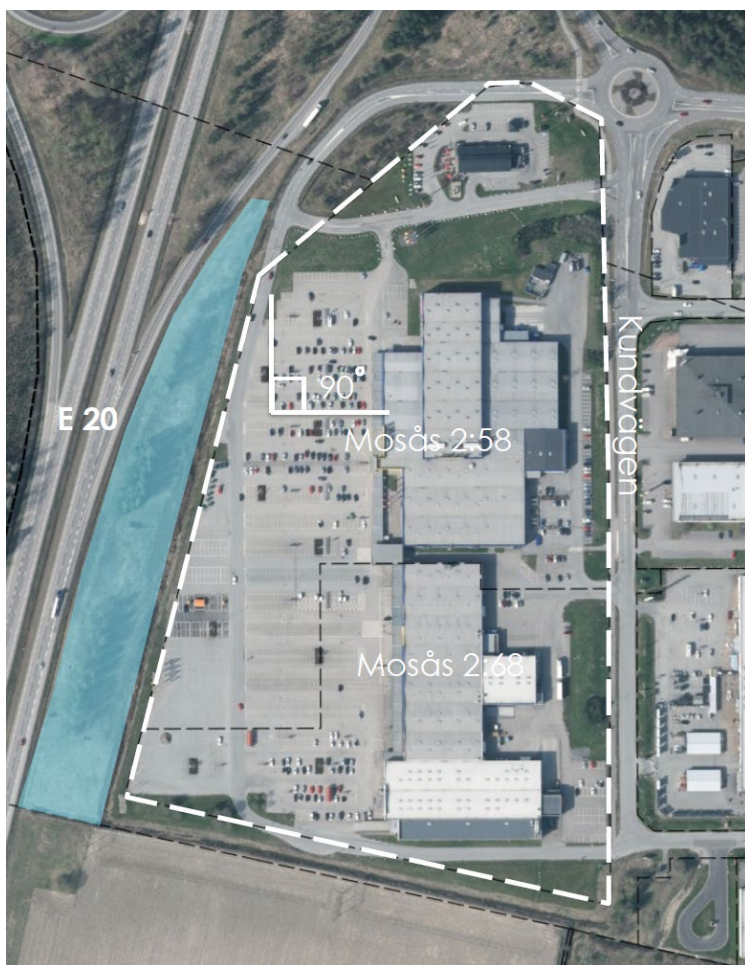


Bild över vägområdet i turkos samt fastighetsgräns för Mosås 2:58 och 2:68 i vit streckad linje.

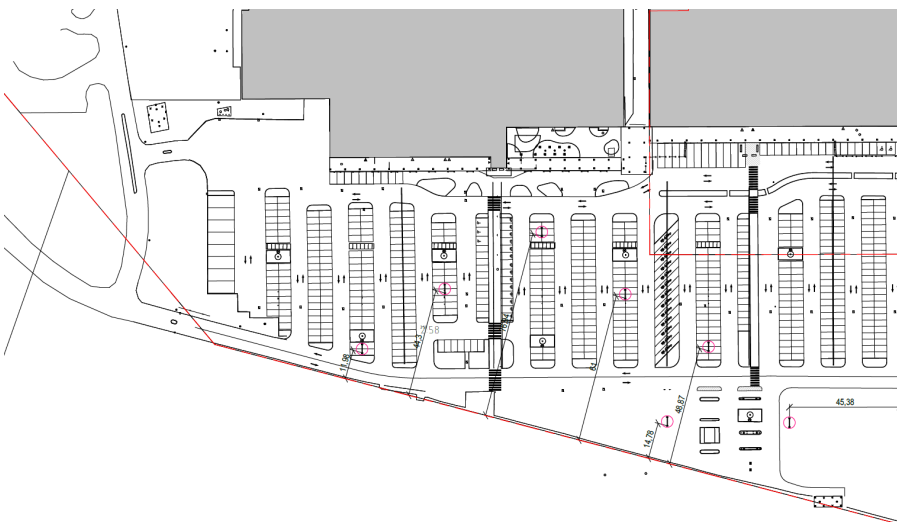


Bild över skyltarnas placering inom fastigheten, närmaste skylten står ca 11m fr. fastighetsgräns.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

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.

Exploatören 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 detaljplanen vinner laga kraft under 2025.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Ingen allmän plats finns inom området för ändringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Planändringen innebär inga ekonomiska kostnader för kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

Planen bedöms ej medföra BMP

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Bedömningen grundas på att ändringen med borttagande av bestämmelsen om förbud mot bildväxlande skyltar tas bort innebär inte så stora förändringar mot gällande detaljplan. Inga trafikflöden påverkas av ändringen och planändringen avser inte ändra någon byggrätt eller andra gränser eller påverkan på eventuella natur- och kulturvärden som utretts i nu gällande detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Magdalena Lindfeldt tillsammans med andra kompetenser på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Magdalena Lindfeldt |
Planarkitekt

