

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Rävgräva 1:55 m fl

Standardförfarande

Gustav Fornwall
E-post: gustav.fornwall@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen	5
Översiktliga planer	5
Trafikprogram	6
Grönstrategi	6
Program för hållbar utveckling	6
Detaljplaner	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Markägoförhållanden	7
Mark	7
Natur	8
Vatten	9
Bebyggelse och verksamhet	9
Kulturmiljö	9
Gator och trafik	9
Störningar och risker	10
Teknisk försörjning	11
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	11
Natur	11
Vatten	12
Bebyggelse och verksamhet	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	16
KONSEKVENSER	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	17

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

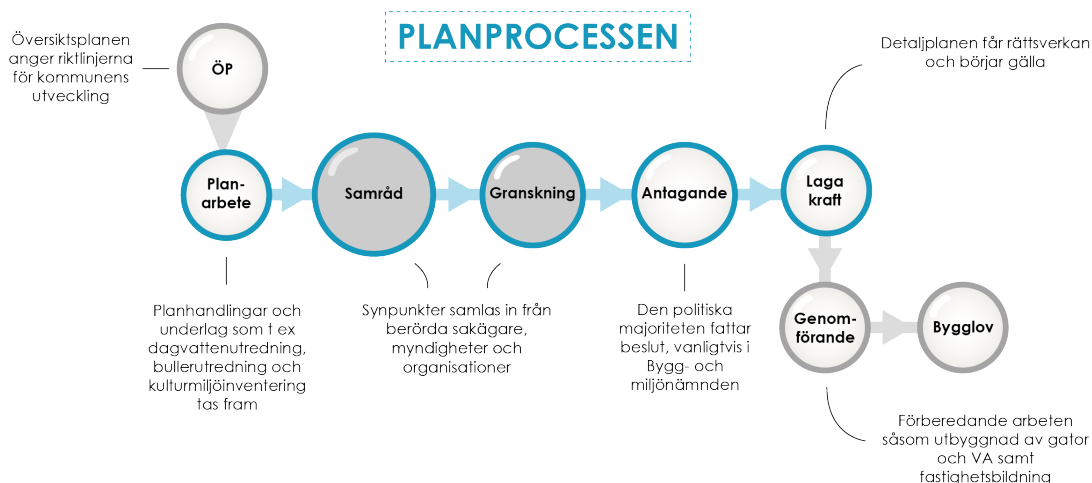
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Rävgräva 1:55 m fl

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 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Markmiljöundersökning, Trafikplats Marieberg Norra, Structor, 2022-12-15

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

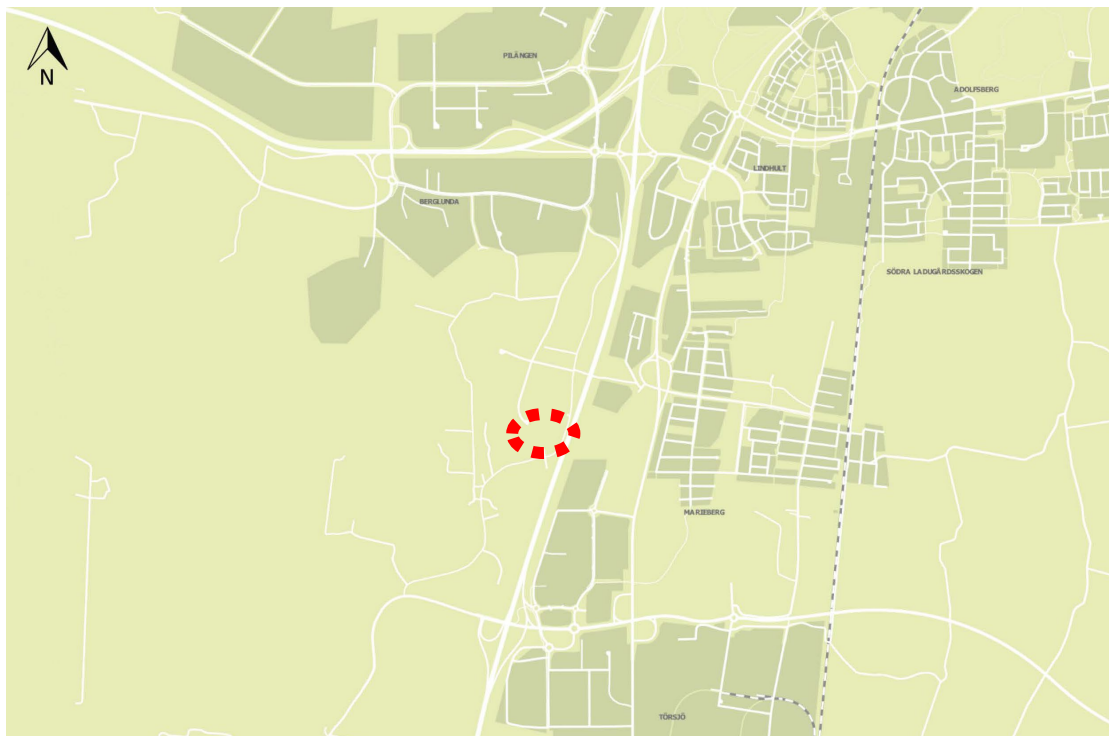
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utöka vägområdet för huvudgatan i Palmbohults verksamhetsområde samt för planerad trafikplats vid E20, vid infarten i södra delen av verksamhetsområdet.

Vägområdet behöver breddas för att rymma gång- och cykelbana, dike och slänter, vilket framkommit i detaljprojekteringen av gatan och trafikplatsen. Detaljplanen innebär att ett mindre markområde kan överföras från privat till kommunal mark.

LÄGE

Planområdet ligger söder om verksamhetsområdet Palmbohult, som är under utbyggnad, och väster om Marieberg. Området består av åker-, ängs- eller betesmark samt mark som nyttjas för lastbilsverksamhet.



Karta över södra delen av Örebro med planområdets läge markerat med rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

E20 öster om planområdet är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § Miljöbalken (väg). Detaljplanen påverkar inte riksintresset.

Översiktliga planer

Översiktsplan

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.

Översiktsplanen anger att området ska byggas ut med verksamhetsområde. Vid planområdet anges planerad ny huvudgata, planerat stråk i huvudcykelnätet och nytt stråk för kollektivtrafik. E20 är utpekad farligt gods-led. Platsen där den nya huvudgatan möter E20 pekas ut som lämpligt läge för drivmedelsstation. Den planerade trafikplatsen vid E20 pekas ut som viktig passage för gång och cykel.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

Mark

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av lera och silt.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en lastbilsverksamhet. En markmiljöundersökning har genomförts inom området (Structor, 2022-12-15). Syftet med markmiljöundersökningen har främst varit att klassificera och därmed säkerställa korrekt hantering av kommande schaktmassor kopplat till anläggningen av trafikplatsen, men även att kontrollera den sedan tidigare kända förorenade fastigheten Rävgräva 1:19.

För bedömning av påträffade halter i mark har avgränsningsvärden framtagna av Trafikverket tillämpats (TDOK 2022–0064 Råd) i första hand. Bedömningsgrunderna i sin helhet framgår av utredningen.

Prover i asfalt visar på låg halt av PAH, det vill säga att ingen stenkolstjära påträffats. Generellt påvisas låga halter metaller, alifater, aromater och PAH i mark och vägdikesmassor. Låga halter föroreningar har påträffats i sediment. I grundvatten har halter av kobolt och nickel över tillämpad bedömningsgrund påträffats. Denna bedömningsgrund är dock endast ett referensvärde för bakgrundshalt i grundvatten (SGU 2013) och inte ett riktvärde.

Sett till analysresultaten bör massor inom området kunna återanvändas inom trafikplatsprojektets ramar, bortsett från oljeförorenad yttjord som ska hanteras på annat sätt. Föreslagen hantering av markföroreningar framgår av utredningen. Hanteringen bedöms vara väl motiverad och tekniskt och ekonomiskt genomförbar. Trafikplatsprojektet kommer att ha ett massaunderskott så bortforsling av massor bedöms som osannolikt.

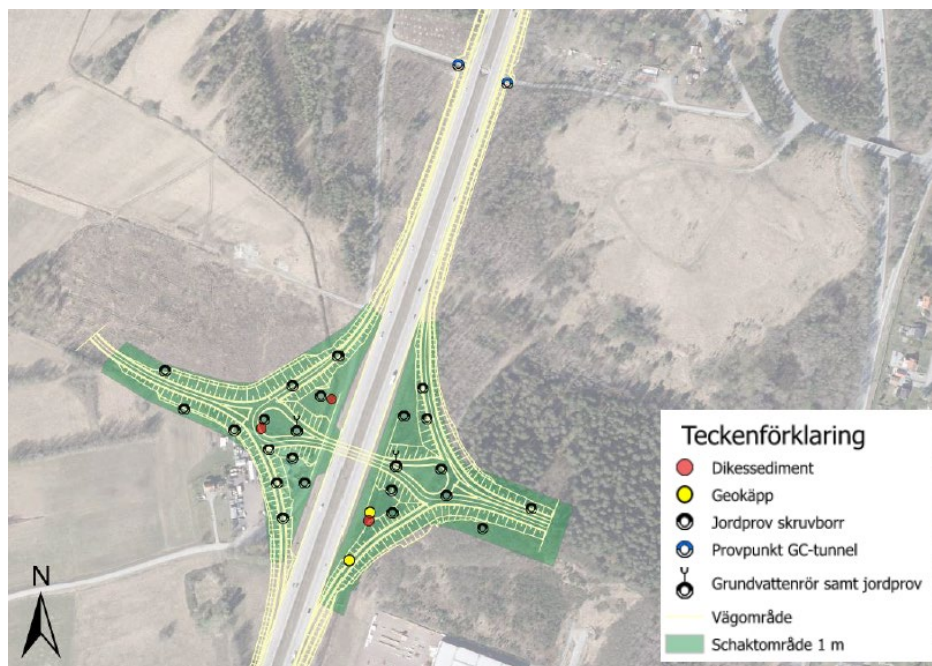


Illustration som redovisar provpunkter (urklipp från PM Markmiljöundersökning Trafikplats Marieberg norra, Örebro län, Structor 2022-12-15).

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av ängs-, betes- eller åkermark samt en trädridå längs ett dike i den norra gränsen. Öppna diken kan omfattas av generellt biotopskydd.



Foto av diket som löper längs planområdets norra gräns. Vy mot öster.

Vatten*Markavvattningsföretag*

Planområdet berör del av Rävgräva dikesföretag.

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Planområdet ingår i Täljeåns avrinningsområde med Täljeån och Hjälmarens som recipient.

Dagvatten

Planområdet ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Översvämningsrisk

Vid skyfall kan vatten bli stående inom planområdet som det ser ut idag. Marken består av lera med låg genomsläpplighet eller silt. Dagvatten leds idag bort via ett dike till en trumma under E20 i öster.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Täljeåns kemiska status har klassats som ”uppnår ej god” på grund av de överskridande ämnena av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Den ekologiska statusen bedömts som ”Måttlig”. Avgörande för bedömningen är statusen för kiselalger och koncentrationen av fosfor. Vattendraget är även påverkat av övergödning och kraftig rätning/kanalisering. Täljeån rinner genom jordbruksmark där omfattande markavvattning och sjösänkning genomförts.

Kvalitetskrav för Täljeån är satt till ”God ekologisk status” år 2027 enligt miljökonsekvensnormerna. Detaljplanen får inte förhindra eller försvåra att målet kan uppnås.

Bebyggelse och verksamhet

Planområdet berör mark med tillhörande byggnader som nyttjas för lastbilsverksamhet inom fastigheten Rävgräva 1:19. Ett förhandsbesked har beviljats för flytt av lastbilsverksamheten från den östra till den västra delen av fastigheten Rävgräva 1:19. Om verksamheten flyttas kan den fortsatt bedrivas inom fastigheten även efter denna detaljplans genomförande.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller andra kulturmiljövärden inom planområdet.

Gator och trafik

Verksamhetsområdets huvudgata med tillhörande gång- och cykelbana är anlagd direkt norr om planområdet.

Längs planområdet i nordost ska en ny trafikplats anläggas med av- och påfart till Palmbohults verksamhetsområde och till den norra delen av Mariebergs

handelsområde.

Störningar och risker

Buller och störningskydd

Bullerpåverkan på befintliga bostäder hanteras inom den fastställda vägplanen för trafikplats Norra Marieberg (Trafikverket 2013-11-20), där följande anges:

”Väster om E20 finns bostadshusen Kiltorp och Lilla Paris. De är bullerutsatta redan idag och den förväntade generella trafikökningen i framtiden kommer att ge ökade bullernivåer vid dessa bostäder oavsett om en ny trafikplats byggs eller inte. Här kommer bullerskyddsåtgärder att behövas om fastigheterna ska fortsätta att utgöra bostadsfastigheter. (För arbetslokaler skulle bullernivåerna vara acceptabla eftersom 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad accepteras för arbetslokaler.)

Den nuvarande och framtida bullersituationen vid bostäderna Kiltorp och Lilla Paris framgår av tabellen nedan. Värden markerade med rött överstiger riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket är det riktvärde för trafikbuller som ska tillämpas vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av väg och som därmed är tillämpligt för bostäder som berörs av byggandet av trafikplatsen.”

Efter vägplanens upprättande har riktvärdet höjts till 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad vilket gör att Kiltorp (Rävgräva 1:55) kan användas som bostad. Lilla Paris har efter vägplanens upprättande lösts in.

Bostad	Vän	Väderstreck	2015 Nuläge		2015 Utbyggnad		2035 Utbyggnad	
			Leq dB(A)	Lmax dB(A)	Leq dB(A)	Lmax dB(A)	Leq dB(A)	Lmax dB(A)
Lilla Paris (Mosås 5:5)	Bv	N	58	64	61	64	62	65
	Bv	SO	62	64	64	66	65	66
	Bv	S	57	63	59	65	60	66
	Bv	V	44	44	49	57	50	58
Kiltorp (Rävgräva 1:19)	Bv	S	58	62	55	66	57	67
	Bv	V	48	56	50	67	52	67
	Bv	N	56	60	54	65	56	65
	Bv	Ö	58	62	56	65	58	66

Redovisning av buller vid befintliga bostäder, ur vägplan för Trafikplats Norra Marieberg

Farligt gods

Under arbetet med gällande detaljplan norr om planområdet gjordes en riskbedömning där slutsatsen blev att de risker som kunde påverka

planområdet främst är transporter med brandfarliga vätskor.

Teknisk försörjning

Elnät, vatten- och avloppsnät och övrig teknisk försörjning kommer att byggas ut inom verksamhetsområdet.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet kommer att bli en del av huvudgatan för verksamhetsområdet Palmbohult samt trafikplatsen som planeras vid E20. Inom planområdet kommer det att finnas en mindre del av gång- och cykelbanan, slänt, vägdike samt markområde för skötsel av diket.

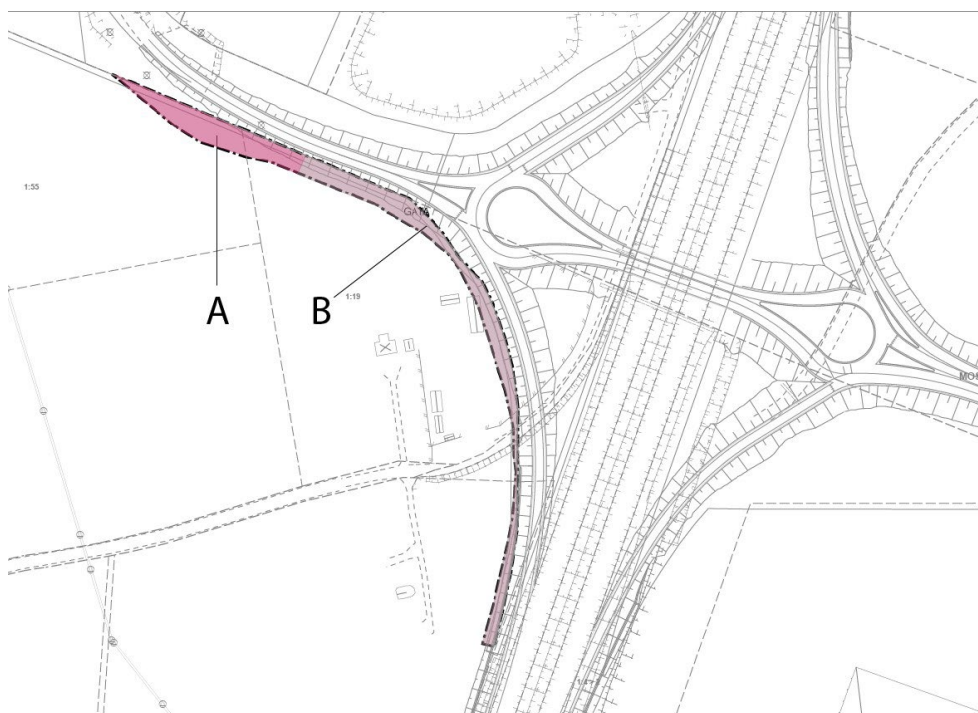


Illustration som visar trafikplatsen på E20 och den nya huvudgatan i verksamhetsområdet.

Inom område A anläggs slänt och dike tillhörande huvudgatan.

Inom område B anläggs slänt och dike tillhörande trafikplatsen.

Natur

Jordbruksmark

För att planlägga jordbruksmark krävs att föreslagen markanvändning utgör ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats.

Trafikplatsen och huvudgatan i Palmbohults verksamhetsområde är utpekade i översiktsplanen och möjliggör en ändamålsenlig trafikstruktur till verksamhetsområdet, som i sig möjliggör ett stort tillskott av verksamheter och arbetstillfällen. Utifrån detta bedöms att detaljplanen syftar till att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Någon alternativ lokalisering är inte möjlig då placeringen av trafikplatsen och huvudgatan är fastställd i översiktsplanen,

gällande detaljplan och även finns med i Trafikverkets fastställda vägplan.

Vatten

Markavvattningsföretag

Rävgräva dikesföretag ombildas så att planområdet utgår.

Dagvatten

Vägytan kommer att avvattnas till ett dike inom planområdet som ansluter till det större planområdet för Palmbohults verksamhetsområde.

Principen för dagvattenhanteringen i Palmbohults verksamhetsområde är att dagvattnet leds i svackdiken på ömse sidor om huvudgatan genom området. Vattnet leds sedan ner till fördröjningsdammar i områdets södra del och vidare till vägtrumman under E20. Syftet med fördröjningen är att inte belasta trummans nuvarande kapacitet utan att planområdet ska avleda samma mängd dagvatten motsvarande dagens flöde. Yta på naturmarken väster om huvudgatan kommer rymma en översvämningsyta med en lägre marknivå som är torr under låga flöden. På naturmarken öster om huvudgatan kommer det finnas en permanent våt volym för optimal sedimenteringseffekt (se dagvattenutredning för angränsande detaljplan för Palmbohults verksamhetsområde).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Täljeån som är recipient för dagvatten från planområdet har otillfredsställande vattenkvalitet. Dagvattenlösningen för Palmbohults verksamhetsområde kommer att bidra till att höja kvalitén på det dagvatten som förs vidare ner till Täljeån genom filtrering.

Bebyggelse och verksamhet

Detaljplanen medger ingen ny bebyggelse.

Gator och trafik

Planförslaget möjliggör anläggningar för GATA i form av gång- och cykelväg, slänt och vägdike (område i anslutning till huvudgatan i verksamhetsområdet samt användning GATA i gällande detaljplan) och VÄG i form av slänt och vägdike (område i anslutning till trafikplatsen samt användning VÄG i gällande detaljplan). Inom planområdet kommer slänt och vägdike anläggas. Utrymme för skötsel av dike ryms också inom planområdet.

Befintlig väg som korsar planområdet ersätts med en ny väg som dras väster om planområdet.

Trafikverket har upprättat en vägplan för den nya trafikplatsen vid E20. Del av vägplanens område ingår i detaljplaneområdet.

Störningar och risker*Buller och störningsskydd*

Planen innebär att vägområdet breddas med mellan ca 1,5 och 13 meter. Inom den tillkommande delen placeras dike och slänt. Trafikbullernivåerna för närliggande bostäder påverkas inte.

Farligt gods

Detaljplanen innebär en mindre utökning av vägområdet där transporter av eventuellt farligt gods till och från planområdet kan ske. Själva körytan för fordon som transporterar farligt gods ligger utanför planområdet. Bedömningen är att risken för skador på personer eller egendom är acceptabla.

Risk för ras eller skred

Planförslaget innebär att marklutningar i planområdet förändras. Vägslänter utformas med lutningar som inte medför risk för ras eller skred.

Teknisk försörjning

Elnät, vatten- och avloppsnät och övrig teknisk försörjning kommer att byggas ut inom verksamhetsområdet.

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. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Ur genomförandeaspekt ses planen som ett tillägg till den intilliggande befintliga planen Palombohult 2:1 m.fl. (Detaljplan 1880-P920) och ekonomiska konsekvenser läggs också till den planen.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2023.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter som berörs

Rävgräva 1:4

Rävgräva 1:16

Rävgräva 1:19

Rävgräva 1:55

Rävgräva ga:1, vägsamfällighet

Rävgräva Markavvattningsföretag av år 1947

Fastighetsrättsliga åtgärder

Rävgräva 1:4

En mindre del mark överförs till Ånsta 20:134 som är gatufastighet, allmän plats.

Rävgräva 1:16

En mindre del mark överförs till Ånsta 20:134 som är gatufastighet, allmän plats.

Rävgräva 1:19

En mindre del mark överförs till Ånsta 20:134 som är gatufastighet, inlösen av allmän platsmark mot ersättning enligt marknadsvärdebedömning samt ersättning för pågående företagsverksamhet och annan skada.

Rävgräva 1:55

En mindre del mark överförs till Ånsta 20:134, gatufastighet, inlösen av allmän platsmark mot ersättning enligt marknadsvärdebedömning.

Rävgräva ga:1

Inga förändringar i gemensamhetsanläggningens syfte. Ga-området justeras och anpassas till den nya planens gatumark, allmän platsmark. Kommunen eller ägaren till Ånsta 20:134 ansöker om och bekostar åtgärden.

Rävgräva Markavvattningsföretag av år 1947

Planens genomförande förutsätter samråd avseende mindre justering, omledning och eventuell omprövning av markavvattningsföretag. Kommunen söker tillstånd för omprövning hos Mark- och miljödomstolen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Utreds och utförs i samband med genomförande och utbyggnad av gata.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

En markundersökning har genomförts i området. Förslag för hantering av eventuella förorenade massor framgår av utredningen. Geoteknisk undersökning utförs vid projektering /utbyggnad.

Tekniska anläggningar

Markavvattningssystem och öppna diken finns och leds om i samband med projektering och utbyggnad av gata och intilliggande trafikplats. Om diken som berörs omfattas av det generella biotopskyddet krävs dispens. Exploatören ansvarar för och bekostar dispensansökan hos Länsstyrelsen.

Ekonomiska frågor*Ekonomiska konsekvenser*

- för kommunen som huvudman för allmän plats och genomförande av intilliggande detaljplan Palmbohult 2:1 m.fl.

SUMMERING

Kommunens kostnader har beräknats till ca 2 000 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

Ersättning vid inlösen av allmän plats/intrångsvärdering beräknas enligt 4 kap. expropriationslagen.

UTGIFTER	Kkr
Mark, inlösen av gatumark	200
Förberedande arbeten	100
Planläggning	200
Fastighetsbildning	75
Gata	1 000
Belysning	50
	0
Ersättning bef vattenbrunn	100
Dike, hantering , omledning	200
Övrigt/oförutsett	50
Administration	50
Summa	2025

Driftkostnader gata allmän plats

Ses ihop med angränsande gällande detaljplan för Palmbohult 2:1 m.fl. och det områdets samlade driftkostnader.

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.

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

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2022-11-16.

KONSEKVENSER

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande är små. Vägområdet som är planlagt i angränsande plan utökas mellan ca 1,5 till 13 meter mot söder och väster. Inom planområdet lokaliseras slänt och dike. Omgivningspåverkan jämfört med gällande detaljplan är liten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har upprättats av Gustav Fornwall, planarkitekt och Patrik Simonsson, mark- och exploateringsingenjör. I arbetet har även Magnus Karlsson, tekniska förvaltningen, medverkat.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Gustav Fornwall
Planarkitekt

