

LAGA KRAFTHANDLING

Antagen av BMN 2024-11-21

Laga kraft 2024-12-17



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Expeditören 2

Samrådstitid: 24 juni 2024 – 26 augusti 2024

Granskning: 10 oktober – 25 oktober 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.....	9
Användning av kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	10
Genomförandefrågor	12
Organisatoriska frågor.....	12
Markägoförhållanden	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Planeringsförutsättningar	14
Kommunala ställningstaganden.....	14
Miljökvalitetsnormer	15
Miljö.....	15
Geotekniska förhållanden	17
Hydrologiska förhållanden.....	17
Fysisk miljö	17
Teknisk försörjning.....	17
Trafik.....	17
Konsekvenser.....	19
Fastigheter och rättigheter.....	19
Miljö.....	19
Miljökvalitetsnormer	19
Medverkande tjänstepersoner	20

Vad är en detaljplan?

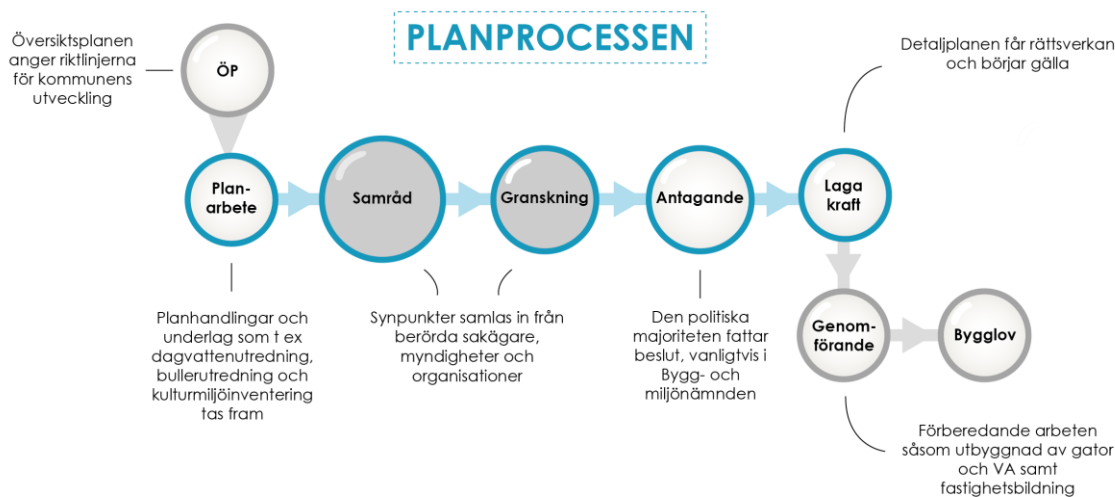
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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 att 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 benämnts som (Jh) industri och handelsändamål ändras till (Z) verksamheter, eftersom den användningen passar bättre med den typ av verksamhets om idag finns inom fastigheten. Användningen kontor (K) gäller även för att tillåta en mer flexibel markanvändning. Höjden på byggnation regleras med en nockhöjd på 12 meter. Exploateringsgraden regleras till 37% inom användningsområdet.

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. Avrinningskoefficienten inom dessa ytor ska bör vara minst 0,1. Bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet gäller inom planområdet för att förhindra att de grönytor som finns eller kan tillkomma inom planområdet hårdgörs vid förändring av marken. Om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna.

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 systemet 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.

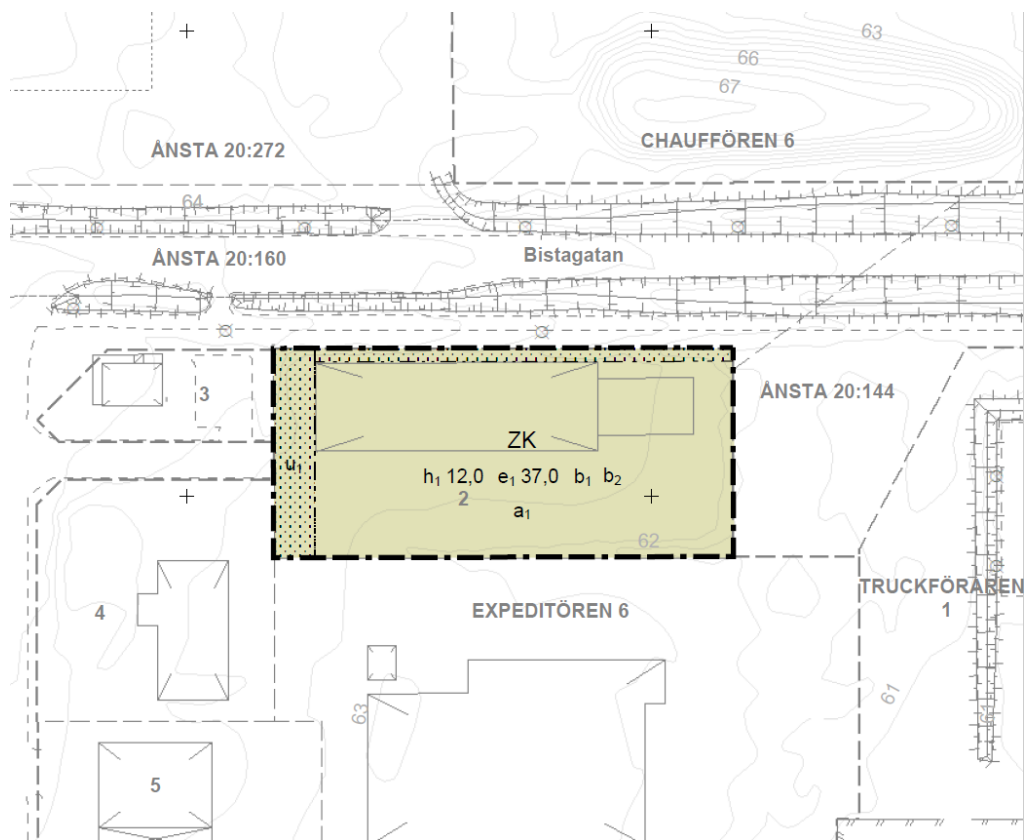
Det pågår en förstudie på grannfastigheten, vilken kommer att slå samman med Expeditören 2 genom en kommande fastighetsreglering. På det sättet säkerställs

utbyggnaden av verksamheten då byggrätt från den här detaljplanen tillsammans med gällande plan för tillsammans blir tillräcklig för att uppfylla aktuellt behov.

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.

K

Kontor

Användningen har använts då den bedömts som ett lämpligt komplement till användningen verksamheter och för att skapa en mer flexibel markanvändning inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

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 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

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

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.

a₁

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna.

Bestämmelsen ska säkerställa att befintliga och tillkommande genomsläppliga ytor med grönska inte riskerar att försvinna vid förändring av marken.

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.

Markägförhållanden

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 taktor 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.

Skanova har befintliga ledningar inom planområdet. Planförslaget innebär ingen påverkan på ledningar. Om framtida förändringar sker som kan påverka ledningarnas läge så ansvarar fastighetsägaren för att bekosta eventuell flytt av ledningar.

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

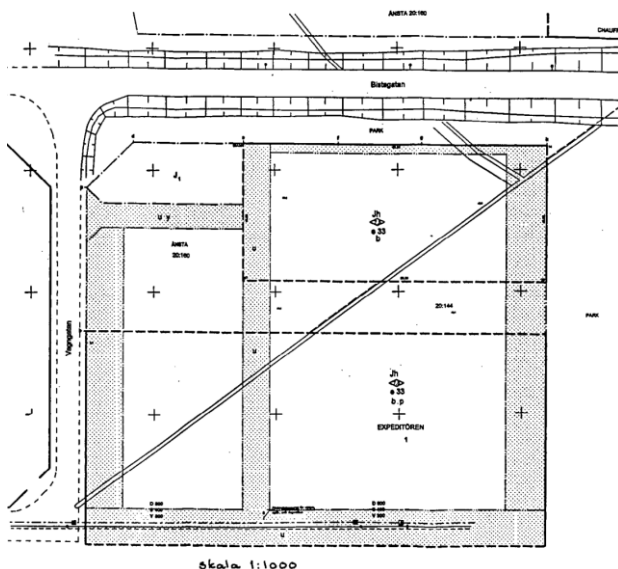
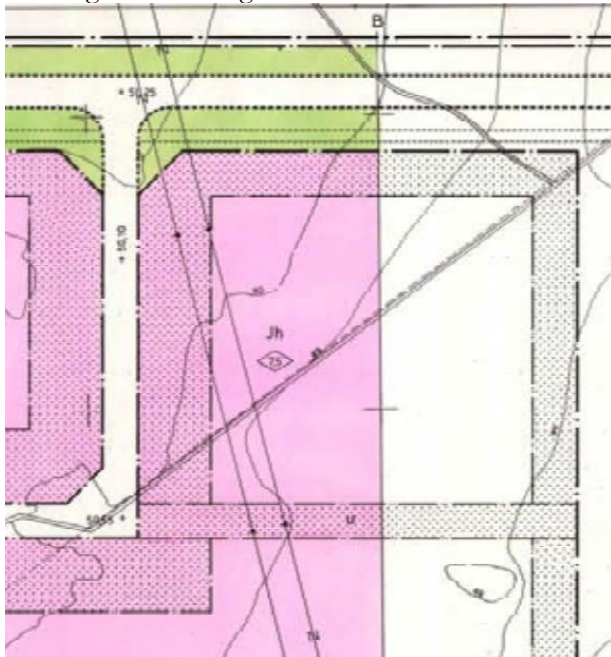
Befintliga gemensamhetsanläggningar avseende VA-ledningar och infartsväg inom planområdet ska bevaras.

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

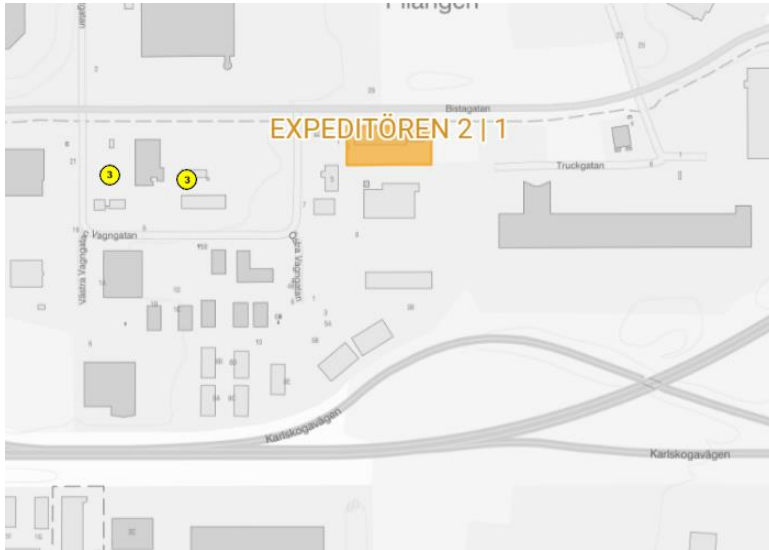
Planområdet och fastigheten har idag en befintlig dagvattenlösning, där dagvattnet leds vidare till det kommunala vattennätet.

Bista-Jägarbackens vattenskyddsområde

Detaljplanen ligger inom tertiär zon för Bista-Jägarbackens vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter, som reglerar vilka verksamheter som får förekomma. Inom tertiär zon får exempelvis etablering av infiltrationsanläggningar och liknande för hushållspillvatten och utsläpp av bland annat avloppsvatten samt avledning av dagvatten som inte sker till slutna ledningssystem inte förekomma utan tillstånd från kommunen. Schaktningsarbeten är anmälningspliktigt till kommunen inom tertiär zon.

Förorenad mark

Inom Expeditören 2 har det tidigare varit skogsmark. Av närliggande verksamheter kan ses på flygfoton från 1997-2000 att Leverantören 1 har etablerats och att även Truckföraren 1 var under uppbyggnad. Övriga verksamheter i närheten av Expeditören 2 har tillkommit från ca 2005 och framåt och utgörs framför allt av lager, kontor och icke miljöstörande verksamheter. Det bedöms vara liten risk för spridning av föroreningar till aktuellt planområde.



I EBH-stödet finns två EBH-objekt i närheten av Expeditören 2. De ligger väster om fastigheten på Leverantören 1. De två objekten är riskklassade till riskklass 3. Objekt 114970 har varit Sita Svergie AB som har haft avfallshantering och återvinning. Objekt 114980 har varit Svevia som har bedrivit verksamhet inom branschen oljebränsle och asfaltverk.

Svevia genomförde en miljöteknisk markundersökning 2011. På fastigheten har det bedrivits en vägstation sedan 1979 och innan dess var användningen skogsmark. Resultatet från undersökningen visade på generellt sett låga halter av föroreningar i jord, låga halter av diklormetan i porluft och låga till mycket låga halter av metaller, cyanid, klorid och klorerade kolväten i grundvatten. Föroreningarna bedömdes inte påverka människors hälsa och inte medföra något hot mot den kommunala dricksvattentäkten Bista-Jägarbacken. Svevia utförde ytterligare en undersökning under 2019 på Leverantören 1. Mark och grundvatten undersöktes och samtliga halter i mark var under mindre än ringa risk (MRR). Halterna i grundvatten var lägre än SPBIs riktvärden för dricksvatten och de generella riktvärdena för grundvatten enligt SGU.

På Leverantören 1 har Svevia/Vägarverket bedrivit verksamhet och även SITA Sverige AB (sedermera Suez och numera ProZero). De bedrev verksamhet mellan 2004 och 2014. 2015 genomförde SITA en markundersökning på fastigheten. Provpunkterna placerades där det var mest troligt att föroreningar skulle kunna uppkomma. Farligt avfall har lagrats inomhus och övrigt avfall har lagrats utomhus. Inga halter påträffades över MKM. Risken för att SITAs verksamhet skulle kunna påverka Expeditören 2 är därmed liten, då tidigare markundersökning inte visat på några förhöjda halter där verksamheten har bedrivits. I den utredning som genomfördes 2019 provtogs grundvatten i en punkt på Leverantören 1 och inga halter påträffades över dricksvattenkriteriet.

Sammantaget bedöms risken som liten att föroreningar har kunnat sprida sig till planområdet och att de kunnat uppstått sedan tidigare inom planområdet.

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 planeras 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 Vagnatan 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 planens 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. Dagvattenutredningen utgår från en dagvattenlösning som förhindrar infiltrering av dagvatten. Vilket inte innebär påverkan på den tertiära zonen för Bista-Jägarbackens vattenskyddsområde.

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