

LAGA KRAFTHANDLING



Komplettering till planbeskrivning Ändring av "Detaljplan för fastigheten Ånsta 20:196 m.fl." (1880-P1000)

Samrådstitid: 25 oktober 2024 – 6 december 2024

Granskningstid: 28 februari 2025 – 16 mars 2025

Antagen av BMN: 24 april 2025

Laga kraft: 22 maj 2025

Standardförfarande

Michaela Bolin

E-post: michaela.bolin@gmail.com

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	4
Handlingar	5
Planändringens syfte	6
Beskrivning av ändringen av detaljplanen	6
Läge.....	6
Genomförandetid.....	7
Planändringens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
Motiv till planändringens regleringar.....	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	9
Genomförandefrågor	11
Planeringsförutsättningar.....	13
Kommunala ställningstaganden	13
Riksintressen.....	14
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	15
Hälsa och säkerhet.....	15
Hydrologiska förhållanden.....	15
Fysisk miljö.....	15
Teknisk försörjning.....	15
Trafik	15
Konsekvenser.....	16
Fastigheter och rättigheter	16
Natur.....	16
Miljökvalitetsnormer	16
Hälsa och säkerhet.....	16
Medverkande tjänstepersoner	17

Vad är en detaljplan?

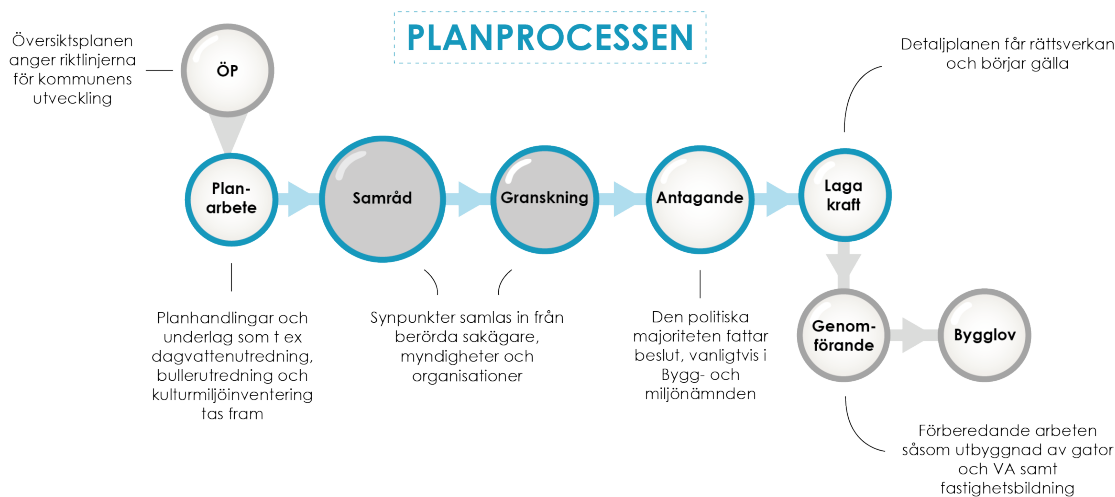
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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



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 1:1 500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- gällande detaljplan för Ånsta 20:196 m.fl. (1880-P1000)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- Bilaga 1, dagvattenutlåtande (*Utlåtande – Dagvattensituation Vägbyveln 2*, 2024-09-25, VAP)
- Bilaga 2, illustration dagvatten 2019 (*Illustration dagvattenhantering* 2019-01-21)
- Bilaga 3, dagvatten föroreningar 2019 (*PM Föroreningsbelastning*, 2019-03-05, VAP)
- Bilaga 4, dagvattenutredning 2019 (*Utredning för dagvattenhantering*, 2019-01-21, Byggstatik AB)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planändringens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att reglera bort prickad mark längs med den västra fastighetsgränsen för att skapa en mer flexibel byggrätt. Syftet är även att omformulera byggrätsbestämmelsen från bruttoarea till byggnadsarea för att göra bestämmelsen mer lättanvänd.

Varför ändring av detaljplanen valts

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller befintliga förhållanden. En planändring ska vara förenlig med gällande detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort någon planbestämmelse. Aktuell planändring bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syfte som följer: *Syftet med planen är att möjliggöra en ökad byggrätt för verksamheter och kontor i västra Pilängen och att anpassa detaljplanens utformning vid Trafikplats Berglunda för att stämma överens med hur trafikplatsen redan är byggd.*

Ändringen av detaljplanen innebär att en remsa prickmark tas bort och byggrätten blir mer flexibel vilket möjliggör för verksamheten på fastigheten att växa. Ändringen bedöms därmed rymmas inom ursprunglig plans syfte och valet av att göra en ändring bedöms vara ett effektivt sätt att anpassa detaljplanen efter nya behov.

Beskrivning av ändringen av detaljplanen

Denna planbeskrivning är en komplettering till planbeskrivningen för *Detaljplan för fastigheten Ånsta 20:196 m.fl. (1880-P1000)* och dessa handlingar ska därför läsas tillsammans.

Läge

Planområdet ligger längs med E18 sydväst om Örebro stad i verksamhetsområdet Pilängen. Området som är aktuellt för ändringen består av en fastighet, Väghyveln 2, som är cirka 8,3 hektar stor.



Detaljplanens lokalisering är markerad med svart streckad cirkel

Genomförandetid

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

Planändringens huvuddrag

Ändringen av detaljplanen innebär att en 20 meter bred remsa prickmark längs med den västra fastighetsgränsen tas bort. Genom att den tas bort möjliggörs för en mer flexibel placering av byggrätten. Bebyggelseavstånd till grannfastighet bevakas i stället i bygglovsskedet. Ändringen innebär också att detaljplanens bestämmelse som reglerar mängden byggrätt ändras från att vara uttryckt i bruttoarea (BTA) till att vara uttryckt i byggnadsarea (BYA) samt tas fördelningen mellan verksamheter och kontor bort. På så sätt blir vad detaljplanen medger tydligare eftersom BTA är svårt att beräkna på industribyggnader som kan ha väldigt varierat med våningsantal i samma byggnad. Ändringen medger att 50% av fastighetens area får bebyggas vilket går i linje med den standard som är för verksamhetsområden i Örebro kommun idag. Omgivande planer har dock ingen begränsning i mängden byggrätt men här bedöms det viktigt att begränsa byggrätten för att möjliggöra för grönytor ut mot motorvägen samt ytor för dagvattenhantering.

Allmän plats

Området som berörs av ändringen omfattar ingen allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmän plats som angränsar till aktuellt område.

Kvartersmark

Bebyggelse

Prickmarken längst västra fastighetsgränsen tas bort. På så sätt möjliggörs för befintlig verksamhet att växa västerut. Prickmarken är 20 meter bred och omfattar ungefär 5500 kvadratmeter.

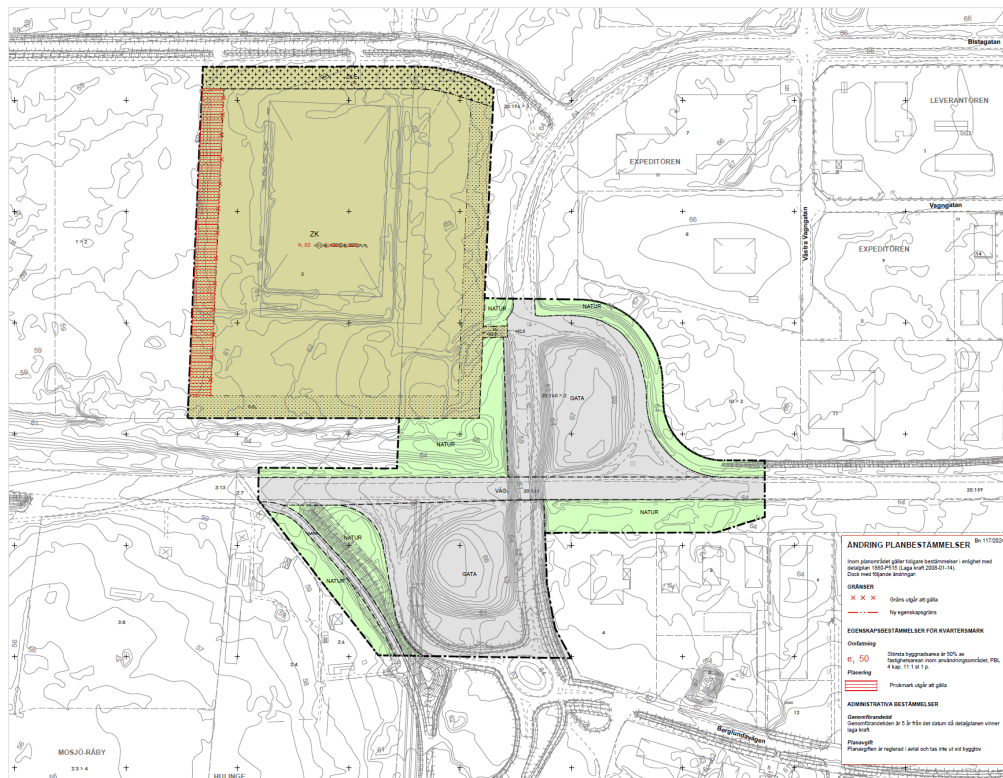
För att göra detaljplanen enklare att använda så ersätts exploateringsbestämmelserna som är uttryckta i bruttoarea med en motsvarande bestämmelse uttryckt i byggnadsarea. Bruttoarea mäter alla våningsplan vilket är svårt att omsätta i praktiken på industribyggnader som sällan har flera genomgående plan. Byggnadsarea som endast mäter byggnadens fotavtryck på marken är därför lämpligare att använda och ger också en större tydlighet i vad detaljplanen kan komma att innebära gällande bebyggelsens omfattning.

Dagvatten

Eftersom ett dike återfinns inom prickmarken som tas bort innebär det att det blir möjligt att bygga där vilket kan innebära att diket kommer påverkas. Därför har en kompletterande bedömning till tidigare dagvattenutredningar tagits fram för att säkerställa att fastigheten kan hantera dagvattnet även om diket påverkas samt för att säkerställa att bebyggelsen inte påverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt (se bilaga 1, 2, 3 och 4). Utlåtandet visar ett scenario där en tillbyggnad byggs söder och västerut om befintlig byggnad. Detta scenario visar att det går att bygga ut verksamheten västerut på prickmarken men att det medför att dagvattenanläggningen måste byggas om ifall byggnaden placeras där diket går. Delar av diket går att kulvertera men dagvattenmagasinet i söder skulle behöva flyttas om tillbyggnaden placeras där. Eftersom

planändringen inte ökar den totala bygggrätten utan enbart gör placeringen mer flexibel bedömer dagvattenutredningen att gällande bestämmelse om fördröjningsvolym för dagvatten är tillräcklig (Se bilaga 1).

Motiv till planändringens regleringar



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e1

Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet

Den nya bestämmelsen som reglerar mängden bygggrätt ersätter tidigare e1 (Största bruttoarea för verksamheter är 40 000 m²) och e2 (Största bruttoarea för kontor är 2000 m²) som i och med ändringen av detaljplanen inte längre gäller. Genom att uttrycka bygggrätten i byggnadsarea, som förenklat innebär byggnadens fotavtryck på marken, blir det enklare att beräkna bygggrätten. Bruttoarea där varje våningsplan räknas in är svårt att applicera på industribyggnader som sällan har flera genomgående våningsplan. Byggnadsarea blir därmed tydligare och säkerställer på ett säkrare sätt att friytor finns kvar för grönytor, dagvatten, parkering och trafiklösningar samt möjlighet till utevistelse för anställda. Det anses inte heller finnas något behov av att reglera fördelningen mellan vad som är kontor och vad som är verksamheter och därför tas även den uppdelningen bort.

*Prickmark upphör att gälla*

I gällande detaljplan finns prickad mark där bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* gäller. Område på planändringskartan som är markerad med röd skraffering innebär att prickmarken där utgår att gälla. Prickmarken som tas bort innebär att byggrätten blir mer flexibel och verksamheten får möjlighet att växa västerut. Prickmarken som tas bort är 20 meter bred och 275 meter lång och omfattar cirka 5500 kvadratmeter.

*Gräns upphör att gälla*

I och med att prickmarken tas bort slutar även egenskapsgränsen som avgränsar prickmarken att gälla. Gränsen som utgår är markerad med röda kryss på plankartan.

*Ny egenskapsgräns*

I den nedre kanten av tidigare prickmark i sydväst införs en ny egenskapsgräns för att markera ett nytt avslut på den minskade prickmarken.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ombesörjes av fastighetsägare genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av fastighetsägaren.

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

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheten Väghyveln 2 som är i privat ägo.

Tidplan

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

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte tas fram.

Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal, förstudie enligt Örebromodellen på intilliggande fastighet Väghyveln 1. Markanvisningsavtalet syftar till att i förlängningen sammanlagga fastigheterna Väghyveln 1 och Väghyveln 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

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

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet: *Utlåtande – dagvattensituation Väghyveln 2* (se bilaga 1).

Utbyggnad allmän plats

Planändringen medför inget behov av utbyggnad av allmän plats.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Planändringen innebär inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

Planavgift

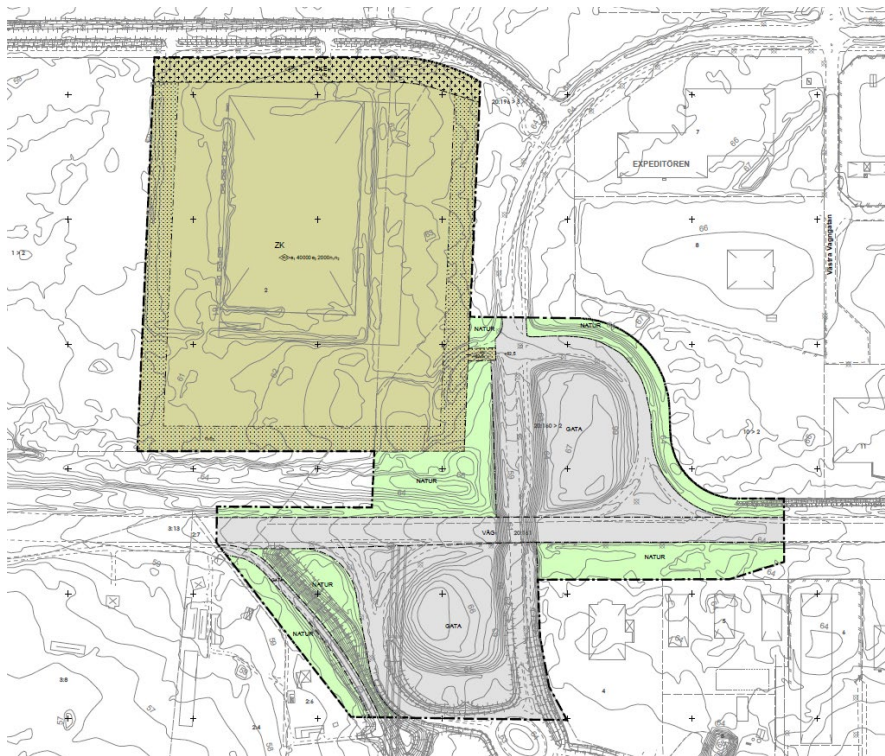
Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av ändringen av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till fastigheten Väghyveln 2 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Planeringsföresättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Inom området som är aktuellt för ändring gäller ”Detaljplan för fastigheten Ånsta 20:196 m.fl. Den omfattar Väghyveln 2 samt trafikplats Berglunda syd/sydöst om Väghyveln. För Väghyveln 2 gäller användningarna KONTOR och VERKSAMHETER, med 2 000 respektive 40 000 m² byggrätt i bruttoarea. Byggnadshöjden är reglerad till maximalt 30 meter. Det finns även två bestämmelser som reglerar markens utformning och innebär att markens ska bestå av minst 20% grönyta samt att fördröjningsdammar som rymmer minst 740 kubikmeter ska finnas.



Utsnitt ur gällande plan. Området som är aktuellt för ändringen är beige.

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.

Området är utpekad som ett befintligt verksamhetsområde i översiktsplanen. Norr om området ska verksamhetsområdet växa. I direkt angränsning till Väghyveln går viktiga stråk för cykel, kollektivtrafik samt biltrafik. Öster om väghyveln går även ett gröonstråk.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Många verksamhetsområden i Örebro kännetecknas av avsaknad av grönska. En målsättning i Strategin för arkitektur och byggande är att göra dessa områden tätare, grönnare och mer anpassade för gång- cykel- och kollektivtrafik. Det är viktigt att bevara större träd och skogspartier för att fungera som en visuell motvikt till storskaliga byggnader och bidra med hälsofrämjande och biologiska värden. Mängden genomsläppliga ytor bör ökas för att underlätta dagvattenhantering och framtida klimatförändringar. Nya byggnader bör bidra med att stärka områdets attraktivitet och gestaltas med omsorg. Speciellt viktigt är det vid områdets entréer och mot större trafikleder och gator. Huvudentréer, kontorsfasader, skyltfönster och andra ”publika” delar som kan bidra till attraktivitet ska placeras mot gator. Plank och staket ska undvikas så långt som möjligt.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

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. Bullernivåerna är generellt ganska höga i området med tanke på omgivande vägar med motorväg. På stora delar av Väghyveln 2 överskrids 50 dBA ekvivalent nivå. Det finns dock inga användningar på platsen som kräver lägre bullernivåer.

Miljö

Dagvatten

Idag hanteras dagvattnet genom ett magasin i söder där vattnet därifrån leds vidare i ett dike längs västra fastighetsgränsen för att ansluta till det kommunala ledningsnätet i Pilängsgatan.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Det finns inga kända större risker för översvämningar på platsen varken vid skyfall eller höga flöden från vattendrag.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden etc.

Väghyveln 2 ingår i Täljeåns avrinningsområde som klassas ha en otillfredsställande ekologisk status. Ungefär 350 öster om Väghyveln två börjar Pilängen vattenskyddsområde.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Området är bebyggt med en industribyggnad.

Mark och vegetation

Området är exploaterat och utöver byggnaden finns hårdgjorda ytor i form av vägar, parkering och uppställningsytor. Därutöver finns genomsläppliga ytor som är mer eller mindre bevuxna med gräs och annan grönska. Ut mot motorvägen i söder finns ett trädbevuxet område.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är ombesörjt med kommunalt vatten och avlopp samt annan teknisk försörjning.

Trafik

Gator och trafik

Norr om Väghyveln 2 sträcker sig Pilängsgatan. Öster om planändringsområdet sträcker sig Bistagatan som leder ut på E18 som går söder om planändringsområdet.

Parkering och angöring

Angöring till fastigheten görs via Pilängsgatan samt finns det en utfart till Bistagatan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planändringen innebär att fastighetsägaren får mer yta till att fördela byggrätten och kan utveckla sin verksamhet.

Natur

Mark och vegetation

Att prickmarken tas bort innebär att en större del mark kan bebyggas och befintlig vegetation inom området kan tas bort. Dock reglerar fortfarande detaljplanen att minst 20 % grönyta ska finnas.

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.

Planändringen innebär inga större förändringar mot nuläget. Byggrätten blir mer flexibel vilket kan komma att innebära att ett dike behöver tas bort vilket kan påverka dagvattensituationen något. En dagvattenutredning tas därför fram för att säkerställa att dagvattnet hanteras på ett sätt som inte försämrar miljökvalitetsnormerna för vatten.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2024-10-22.

Dagvatten

Om fastighetsägaren bygger ut sin verksamhet innebär det konsekvenser för dagvattnet. En kompletterande bedömning har gjorts som visar att det går att bygga om dagvattenhanteringen för att lösa detta.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen påverkar inte miljökvalitetsnormerna för luft

Vatten

Eftersom planändringen inte ökar mängden byggrätt utan enbart gör det mer flexibelt var den kan placeras görs bedömningen att den tidigare föroreningsberäkningen (se bilaga 3) som togs fram för gällande detaljplan fortfarande är aktuell (se bilaga 1). Ändringen påverkar inte miljökvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Ändringen påverkar inte miljökvalitetsnormerna för buller.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Det finns inga särskilda översvämningrisker på fastigheten och detta påverkas inte av planändringen.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Michaela Bolin tillsammans med Maria Schwerin, exploateringsingenjör.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Michaela Bolin
Planarkitekt