

Utvecklingsförslag för

# Atterstaskogen

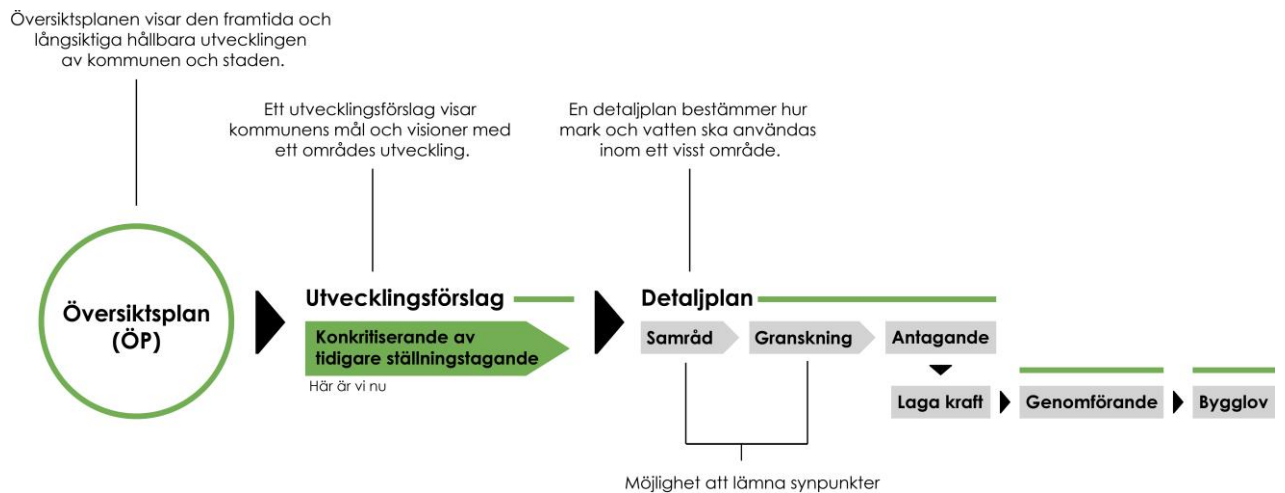


## Vad är ett utvecklingsförslag?

Markens användning och bebyggelsens utformning regleras genom så kallade detaljplaner. Innan man tar fram detaljplaner för ett kvarter eller för del av en stadsdel kan man behöva illustrera helheten i ett större geografiskt område. Utvecklingsförslaget ska utgå från den övergripande planeringen i kommunens översiktsplan.

Ett utvecklingsförslag ska visa en vision, en viljeriktning för en plats och område, men förslaget är inte lika omfattande som ett planprogram. I ett utvecklingsförslag beskrivs nuvarande planeringsförutsättningar samt att en avgränsad markanvändningskarta tas fram.

I planprocessens nästa steg, i samband med detaljplaneläggning av området runt Atterstaskogen ingår samråd med berörda.

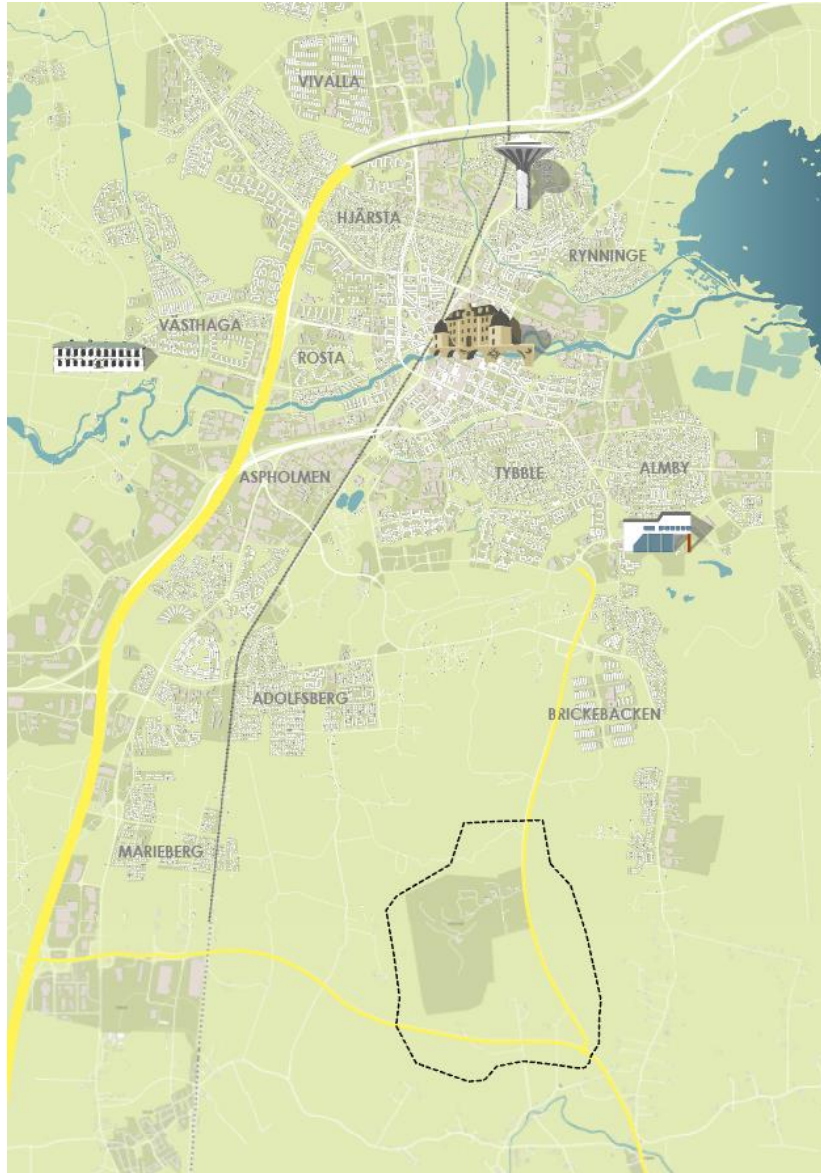


## Innehåll

<b>Vad är ett utvecklingsförslag?</b> .....	<b>2</b>
<b>Huvudsakligt undersökningsområde och läge i kommunen</b> .....	<b>5</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>6</b>
<b>Syfte</b> .....	<b>6</b>
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>6</b>
Översiktsplan Vårt framtida Örebro .....	6
Översiktsplanens beskrivning av Atterstaskogen.....	7
Ställningstaganden i Översiktsplanen.....	7
Program för hållbar utveckling.....	8
God hushållning .....	8
Klimat .....	8
Ekosystem och biologisk mångfald.....	8
Vatten.....	8
Strategi för arkitektur och byggande.....	8
Grönstrategin .....	9
Trafikprogrammet .....	10
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Riksintressen .....	10
Detaljplaner.....	10
Trafik.....	10
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik .....	10
Kollektivtrafik .....	11
Verksamheter .....	11
Markägoförhållanden .....	12
Jaktarrenden .....	13
Bostäder .....	13
Naturmiljö.....	13
Jordbruksmark .....	15
Kulturmiljö.....	17
Attersta by.....	19
Guttersboda .....	20
Fornlämningar.....	21
Dagvatten .....	22
<b>Utvecklingsförslaget</b> .....	<b>24</b>
Etappindelning .....	25
Etapp 1 – Logistikytor längs Norrköpingsvägen .....	26
Etapp 2 – Störande verksamheter.....	27
Etapp 3 – Småindustri längs Norrköpingsvägen .....	28
Ställningstaganden för utvecklingsförslaget .....	30
Verksamheter.....	30
Trafik.....	30
Naturvård .....	31
Bostäder .....	31

---

<i>Drivmedelstation</i> .....	31
<i>Dagvatten</i> .....	31
<i>Avvägningar och konsekvenser</i> .....	32
<i>Dagvatten</i> .....	32
<i>Natur</i> .....	32
<i>Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse</i> .....	32
<i>Fornlämningar</i> .....	32
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	33



Figur 1 Atterstaskogen i förhållande till Örebro tätort.

## Huvudsakligt undersökningsområde och läge i kommunen

Området som utreds i utvecklingsförslaget är beläget i den södra delen av Örebro sträcker sig från Sörbyskogen och Atle bergtäkt i norr till Attersta och Härminge i söder. Avgränsningen västerut angränsar till gårdarna Guttersboda samt Bondsätter och i öster av ett större skogsparti innan befintlig bebyggelse i Norra bro ansluter. Områdets mitt ligger ca 7 kilometer från centrala Örebro (Resecentrum), beläget i den södra del av Örebro. Området som utvecklingsförslaget avser tillhörde tidigare byn Attersta ägor och med den historiska anknytningen namnges Atterstaskogen.

## Bakgrund

Örebro kommun har sedan en lång rad av år haft en stabil och hög efterfrågan på verksamhetsmark. Stadsbyggnads ambition är att hålla en takt i planläggningen för att möta efterfrågan, vilket också är i överensstämmelse med Övergripande strategier och budget (ÖSB) och Näringslivsprogrammet. Översiktsplanen spår behov av 20–30 000 nya arbetsplatser fram till 2040. Utvecklingsförslaget för Atterstaskogen ger oss förutsättningar för ett effektivt detaljplanearbete och få ny viktig mark åt företag med stark områdespåverkan. Tillgången till etableringsbar mark för näringslivet är en mycket viktig förutsättning för tillväxten i en region. Vi befinner oss idag i ett läge med en tillfällig utbudsbrist av verksamhetsmark, vilket har lett till att vi behövt avböja ett antal förfrågningar om etablering. Samtidigt kommer ständigt nya förfrågningar och tillgänglig verksamhetsmark har därför en relativt snabb omsättningshastighet.

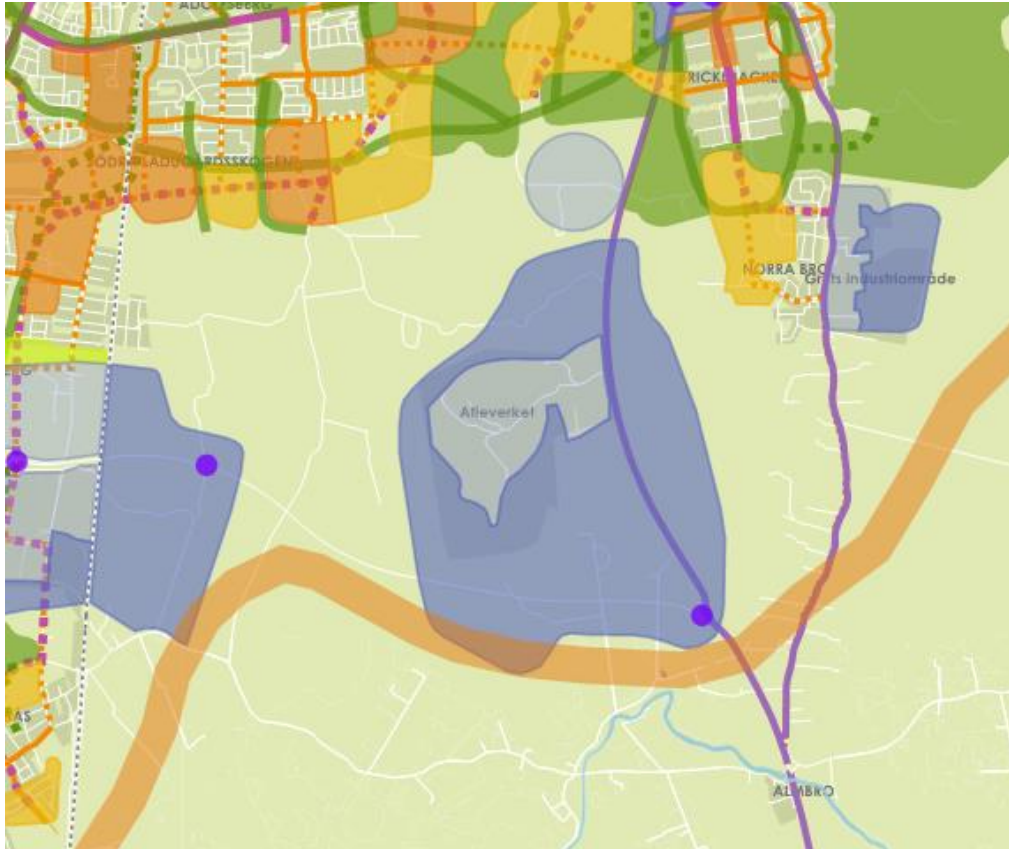
## Syfte

Utvecklingsplanens syfte är att tydliggöra kommunala strategier och ställningstaganden inom givet område. Atterstaskogens utveckling syftar till att säkerställa verksamhetsmark för störande och ytkrävande verksamheter som dels har ett distanserat läge till bostäder men tillräcklig närhet till staden. Förslagets geografiska placering möjliggör för bättre logistiska kopplingar mot landets sydöstra regioner. Givet verksamheternas inriktning utgör områdets geografiska läge de bästa förutsättningarna för att säkerställa att störande verksamheter har utrymme att utvecklas på.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan Vårt framtida Örebro

Verksamhetsområden är avsedda för företagsetableringar som på grund av störningar, stora ytbehov eller att de medför störande trafik, är olämpliga att lokalisera i direkt anslutning till bostäder. Örebro fungerar som en regional motor för näringslivet och är oftast mottagare av etableringsförfrågningar för ytkrävande verksamheter.



Figur 2 Utsnitt ur Örebro kommuns översiktsplan "Vårt framtida Örebro"

### Översiktsplanens beskrivning av Atterstaskogen

*Uthyggnadsområde för verksamheter runt Atle. Vid utformningen av verksamheter längs vägen ska man ta hänsyn till att detta blir den plats där man möter staden söderifrån.*

*Expansionsmöjligheter för Atleverket. Området kring Atleverket är lämpligt för miljöstörande verksamhet, återvinning, etc.*

### Ställningstaganden i Översiktsplanen

- Kommunen ska sträva efter att skapa olika karaktärer på verksamhetsområden för att möta olika typer av näringslivsbehov.
- Även vid verksamhetsetablering gäller kommunens hållbarhetsstrategi att hushålla med marken. Vid etablering av nya verksamheter ska tomterna inte göras större än vad verksamheten kräver.
- Företag ska lokaliseras på ett sätt som minimerar behovet av transporter av material och människor.
- Verksamheter byggs med fördel som bullerskydd för intilliggande bostadsbebyggelse, exempelvis längs gator och järnvägar.
- Miljöfarlig eller störande verksamhet ska i första hand lokaliseras till verksamhetsområdet vid Atle.
- Befintliga såsom nytillkommande stadsdelar, bostadskvarter och verksamhetsområden ska vara ihopkopplade med varandra genom byggnader, gator, parker och/eller andra mötesplatser. På så sätt skapas en sammanhängande stad.

- Stadens entréer ska utformas med omsorg. Oavsett färdstätt skapar stadens entré det första intrycket. Bebyggelse som placeras invid stadens entréer ska därför hålla god arkitektonisk kvalitet. Av samma skäl kan vissa verksamheter till och med vara direkt olämpliga för dessa lägen.

## Program för hållbar utveckling

Nedan följer olika ställningstaganden som pekar på en inriktning för hur Örebro kommun ska arbeta för att uppnå en hållbar utveckling.

### God hushållning

- Öka bebyggelsens och livsmiljöernas förmåga att möta klimatförändringar.
- Säkerställ att bebyggelseutveckling sker i samklang med areella näringars behov och markanspråk.
- Nya byggnader ska vara yteffektiva och flexibla, med fokus på minimering av resurs- och energianvändning både under byggnation och under förvaltning.

### Klimat

- Minska klimatbelastningen från:
  - Energianvändning (värme, kyla, el och processenergi) och säkerställ ett hållbart energisystem.
  - Resor, transporter och arbetsmaskiner.
  - Byggnationer och anläggningar.
- Öka den naturliga kolinlagringen i mark och växtlighet samt kolinlagringen via tekniska åtgärder.
- År 2030 ska beslut som rör mark- och vattenanvändning i kommunen beakta ekosystemtjänstperspektivet och därmed bidra till att ekosystemtjänster stärks och biologisk mångfald bevaras.

### Ekosystem och biologisk mångfald

- Säkerställ och öka tillgången till en välfungerande grön infrastruktur i landskapet, som stärker biologisk mångfald, främjar friluftsliv och folkhälsa samt ökar leveransen av ekosystemtjänster.
- Säkerställ att tillräckligt stora arealer av olika skogstyper skyddas, restaureras och utvecklas till naturskogsartade skogar.

### Vatten

- Minska utsläppen av miljögifter och oönskade ämnen till yt- och grundvatten, som kommer från samhälle och markanvändning.

## Strategi för arkitektur och byggande

En målsättning är att göra verksamhetsområden tätare, grönnare och mer anpassade för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det innebär ett effektivare marknyttjande och en upplevelse- och trygghetsmässigt mer attraktiv miljö än idag. En finmaskigare struktur av stråk kan skapas genom att möjliggöra rörelse mellan fastigheter och öppna upp nya gatukopplingar. En större täthet och en tryggare, mer trivsamt miljö gör det attraktivt och lättare att röra sig inom området utan att behöva använda bil. Tätheten kan åstadkommas genom att eliminera överdimensionerade uppställningsytor, bygga i flera våningar än normalt och att hantera parkeringsbehov i p-hus eller parkeringsdäck i stället för enbart i



markplan. Det ger byggbara ytor för fler verksamheter och möjlighet att ”förtäta” med grönska.

Befintlig grönska ska i möjligaste mån bevaras, både för att området som helhet ska upplevas attraktivt och inbjudande och för att de som jobbar där ska få en attraktiv arbetsmiljö. Större träd och skogspartier ska så långt möjligt bevaras för att kunna erbjuda en visuell motvikt till storskaliga byggnader och bidra med hälsofrämjande och biologiska värden. I områden där grönska saknas ska målsättningen vara att tillföra träd och annan vegetation inom fastigheter och längs gator. Skyltar som placeras fristående ska hanteras utifrån ett helhetstänkande och i första hand med samordnade lösningar. Belysning ska användas för att stärka gång- och cykelstråk med fokus på trygghet och attraktivitet. Stor mängden genomsläppliga ytor för att underlätta dagvattenhantering och framtida klimatförändringar.

Sammansättningen av befintliga och nya byggnader i dessa områden ska ses utifrån ett helhetsperspektiv med målsättningen att skapa en inbjudande och trygg miljö. Nya byggnader bör bidra till att stärka områdets attraktivitet. Huvudentréer, kontorsfasader, skyltfönster och andra ”publika” delar som kan bidra till attraktivitet ska placeras mot gator. Plank och staket ska undvikas så långt möjligt, speciellt mot gator och gång- och cykelstråk. Även byggnader av enklare karaktär som lager eller verkstadsbyggnader bör gestaltas med omsorg för att kunna integreras med befintliga och framtida byggnader som kan rymma andra typer av verksamheter, till exempel kontor, handel, visningslokaler och restauranger. Speciellt viktigt är detta vid områdets entréer och mot större trafikleder och gator, eftersom det är från dessa perspektiv området exponeras utåt. Längs Örebros tillfartsvägar ska kravet på god gestaltning och bevarande av grönska ställas extra högt eftersom intrycket av den miljön påverkar upplevelsen av hela staden.

## Grönstrategin

I fysisk planering av ny grönstruktur i bostads- och verksamhetsområden ska områdets naturgivna förutsättningar och karaktärsdrag tillvaratas och förstärkas. Att stimulera till aktiv transport, det vill säga att vara attraktiva gång- och cykelvägar som används för att komma till och från skolan, jobbet eller fritidsaktiviteter. För den här funktionen bör stråken vara gena och snabba, men samtidigt trygga och trevliga förbindelser mellan bostaden och olika målpunkter.

I allt plan- och exploateringsarbete ska stor hänsyn tas till grönområden med höga sociala, kulturella och ekologiska värden. Kompensationsprincipen ska tillämpas i planprocessen vilket innebär att negativa konsekvenser vid en exploatering i första hand ska undvikas och minimeras. Värdefulla funktioner och höga värden som ändå går förlorade vid en exploatering ska, så långt det är möjligt, återskapas i närområdet eller på annan plats i kommunen.

Grön- och naturområdets förmåga att leverera ekosystemtjänster ska värnas och förstärkas. I den fysiska planeringen ska styrkor och brister för aktuella ekosystemtjänster analyseras i olika planområden och beaktas i planförslag.

## Trafikprogrammet

Trafikplaneringen ska bidra till att minska vår negativa miljöpåverkan, minska de sociala spänningarna i samhället och skapa förutsättningar för en hållbar social och ekonomisk utveckling. Det kan till exempel ske genom att bygga ihop staden och öka rörligheten mellan stadens delar. Planeringen ska också ta hänsyn till skillnader i rörelsemönster mellan kvinnor och män, med målet att uppnå ett jämställt transportsystem.

Rörligheten ska i högre grad ske med kapacitetsstarka och utrymmessnåla transportmedel som kollektivtrafik, gång och cyklar. Därför ska transportsystemet och infrastrukturen utformas så att det blir rationellt att resa på ett hållbart sätt.

## Förutsättningar

### Riksintressen

Inom planområdet finns endast en väg som är av riksintresse, R51. I övrigt finns inga riksintressen inom utvecklingsförslagets områdesavgränsning.

### Detaljplaner

Inom det aktuella planområdet finns det en områdesbestämmelse och vars syfte är att säkerställa att verksamheter som kan påverka Atleverken negativt är uteslutna och att verksamheter som handskas med brandfarliga material och ämnen utomhus inte får etableras.

Vid framtida planläggning ska eventuella bestämmelser från områdesbestämmelsen föras över till de nya detaljplanerna. Även om områdesbestämmelsen upphävs genom planläggning kommer det finnas begränsningar för vilka användningar som är möjliga att planlägga för. Möjligt att skyddsavstånden krymper om det ligger mindre störande verksamheter som till exempel lager närmast Atleverket och viss typ av industri längre bort. Detta utreds vidare i kommande detaljplanearbete.

## Trafik

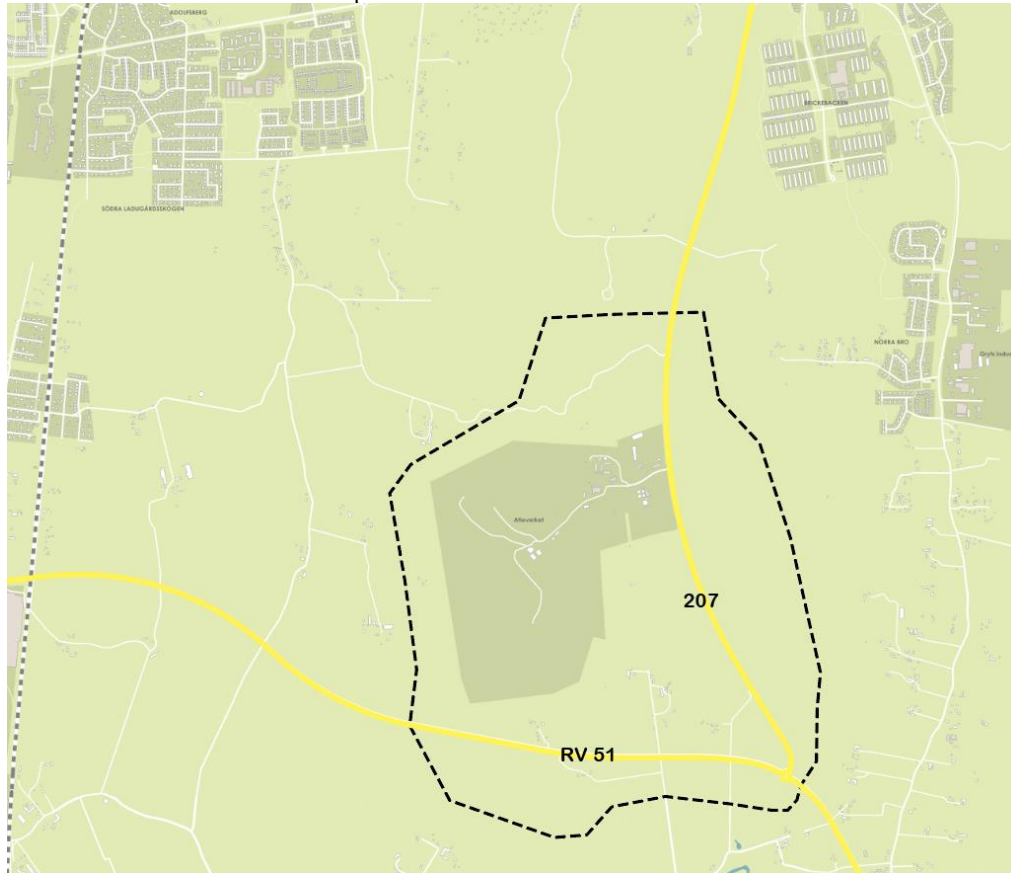
### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Någon utbyggd gång- och cykelväg finns inte inom planområdet eller längs med Norrköpingsvägen idag. Det finns endast en in- och utfart till Atleverket, Ragnsells och Biogasanläggningen vilken sker i anslutning till Norrköpingsvägen.

I övrigt finns det endast mindre vägar inom planområdet. Anslutningar från riksväg 51 mot det södra och östra området sker idag via en fyrvägs korsning som minskar risk vid vänstersväng då fordon korsar rakt över vägen.

Norrköpingsvägen (väg 207) ingår i planområdets östra del. Vägen som är utbyggd sedan länge utgör idag en av de större infartslederna till Örebro från söder och är en entré till Örebro tätort. I den södra delen av planområdet går riksväg 51 den s.k. Södra tvärleden.

De båda vägarna är av regional betydelse som entréer till Örebro tätort men endast Södra tvärleden är utpekad som riksintresse.



Figur 3 Riksväg 51 (Södra tvärleden) och väg 207 (Norrköpingsvägen) i förhållande till planområdet.

### Kollektivtrafik

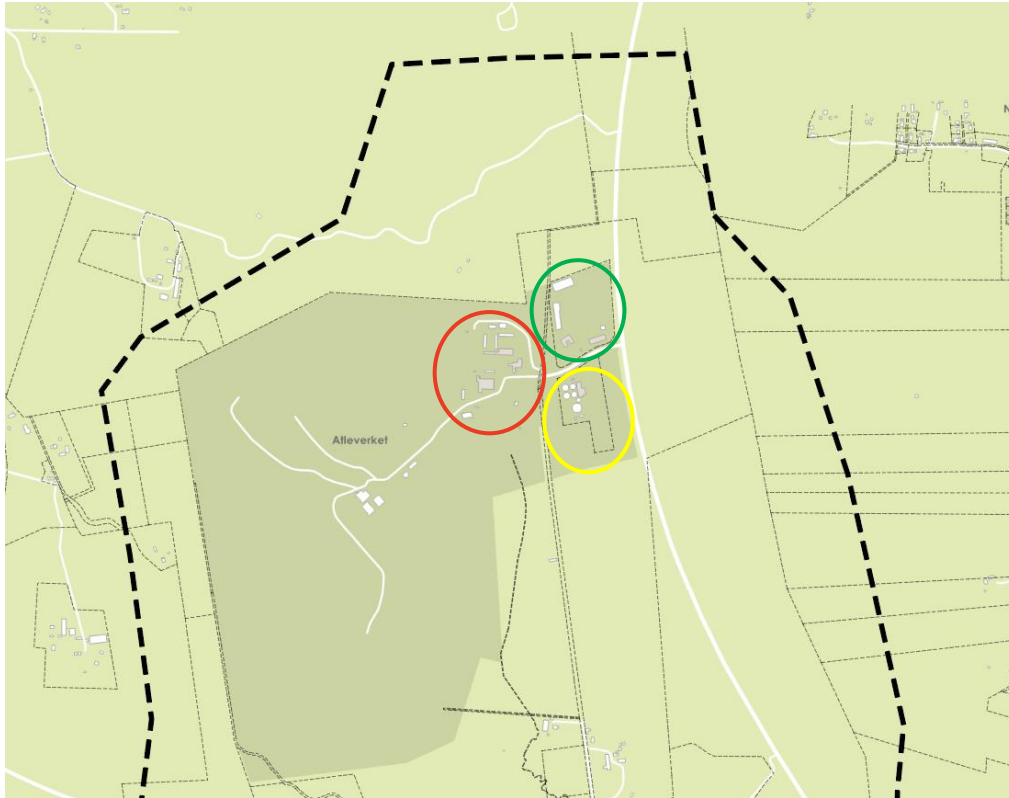
Norrköpingsvägen trafikeras idag av Regionsbussen (linjerna 724,727). Två busshållplatser med av- och påstigning finns ca 1,3 km i vardera riktningen från planområdets in- och utfart.

### Verksamheter

Verksamheterna Atleverket, tillsammans med Stena Recycling AB, Ragn-Sells och Swedish Biogas, utgörs idag av tre stora anläggningar som innebär inverkan på närmiljön.

Atleverket i Örebro har tillstånd att mellanlagra, behandla och deponera förorenade massor där de huvudsakliga föroreningarna utgörs av oljor och metaller. Exempel på avfall kan vara från marksaneringar av industriområden och gamla bensinmackar. Inom Atleverkets verksamhet finns en av Örebro kommuns återvinningscentraler.

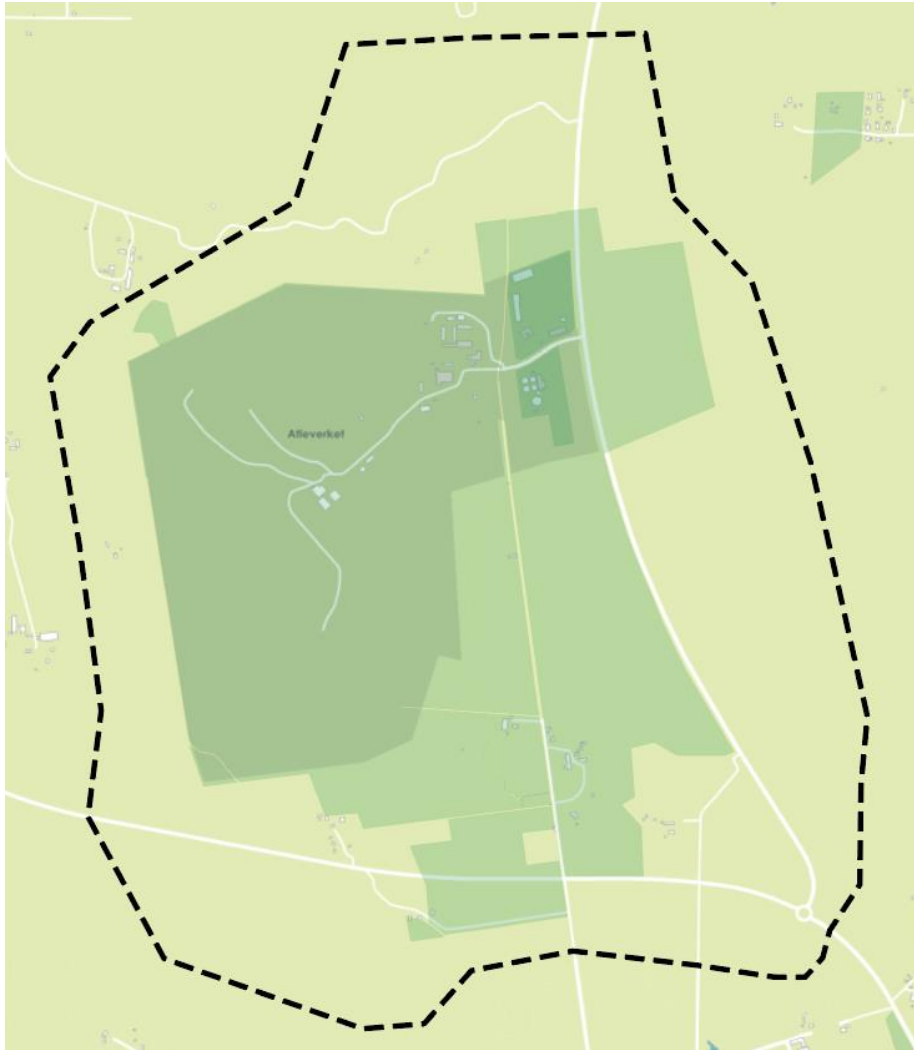
Enligt Boverkets riktlinjer för verksamheter av detta slag krävs ett skyddsavstånd på 500 meter från respektive anläggning till närmsta bebyggelse. Förutom buller påverkas också omgivningarna ibland av luktstörningar från verksamheterna.



Figur 4 Röd ring - Atleverken, Grön ring - Ragn-Sells, Gul ring - Swedish biogas.

## Markägoförhållanden

Örebro kommun har idag begränsat markinnehav och utgörs till största del av Atleverket och skogsmark på fastigheten Attersta 7:8. Kommunen har utöver dessa fastigheter förvärvat fastigheter med fyra bostäder där tre av dessa fyra är uthyrda och besittningsskyddet är bortskrivet med hänvisning till kommande exploateringar. Alla tecknade avtal har, i skrivande stund 2021-08-31, 3 månaders uppsägningstid.



Figur 5 Kommunens nuvarande (2021-08-31) markinnnehav (grönt)

### Jaktarrenden

Inom fastigheten Attersta 7:8 finns det avtal med två arrendatorer med två olika jaktområden. Det ena avtalet löper till år 2023. Inskrivet i avtalet är att arrendet upphör om kommunen behöver ta marken i anspråk för annat ändamål.

### Bostäder

Inom planområdets avgränsning är det endast en privatägd bostad och två kommunalt ägda bostäder. Det finns ingen större mängd samlad bostadsbebyggelse i utvecklingsområdets direkta närhet. Inte heller planeras det för bostadsbebyggelse i utvecklingsförslagets direkta närhet. Norra Bro i öster är den största samlade bebyggelse som finns i närhet till området.

### Naturmiljö

Runt Atles deponi och verksamhet finns skogsbestånd som fungerat som en skyddszon bland annat för att fånga upp skräp som blåser ut från området. Mycket av träden har avverkats på grund av granbarkborreangrepp under år 2020/21. Det finns en del lövträd och tall kvar, vilket innebär att det inte är

kalavverkat, men för att denna typ av skyddszon ska vara funktionell igen måste planteringsinsatser genomföras.

Området ligger mitt i en grön skogb eklädd kil som sträcker sig från Örebro tätort söder ut ända till Kvarntorp, i ett i övrigt öppet odlingslandskap. På en regional landskapskala är det därför viktigt att spara en skogb eklädd koppling genom området.

### **Område 1**

Skogsbestånden längst med den raka vägsträckningen i nord-sydlig sträckning består av lövklädda ytor och som bär spår av det äldre odlingslandskapet som funnits på platsen med bland annat åkerholmar och odlingsrösen.

### **Område 2**

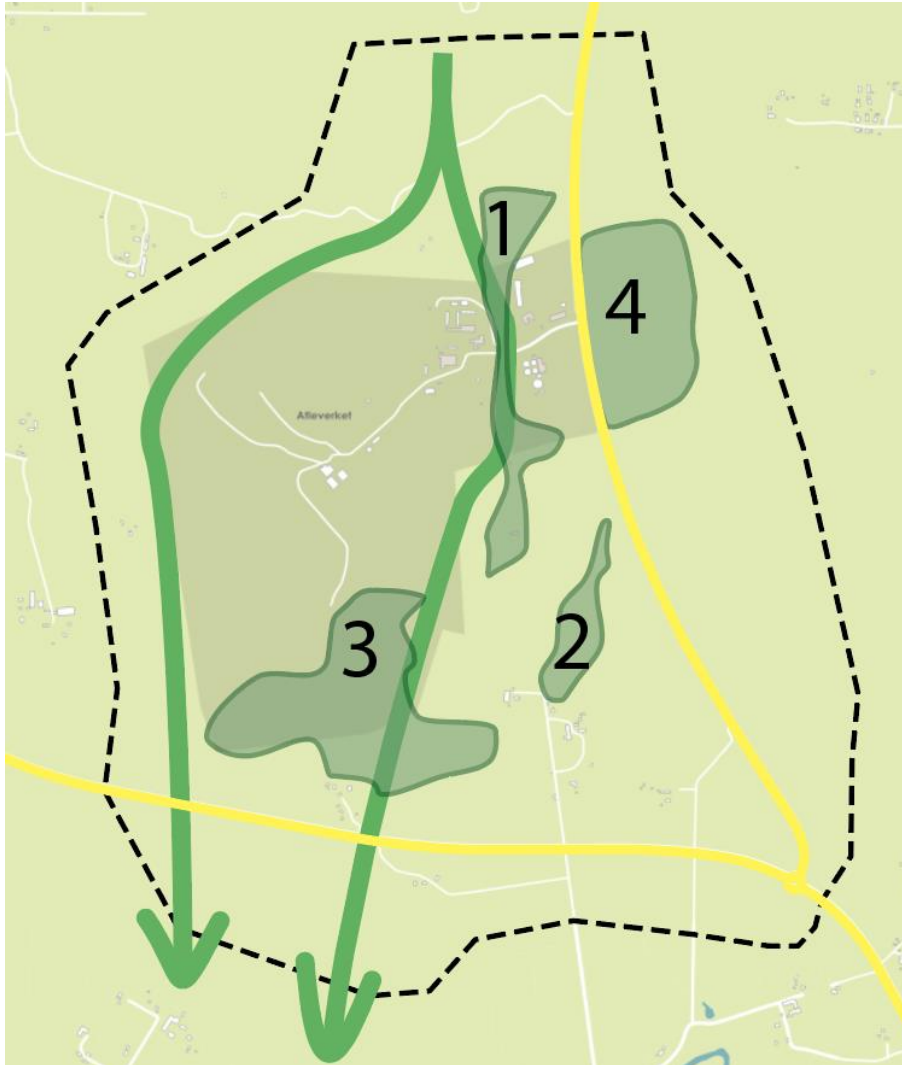
Här finns ett sammanhängande skogsområde där den södra delen innehåller en del död ved och över tid kommer fungera som en mer naturlig skogsbiotop framöver. Huvuddelen av området består av sumpskog med höga naturvärden.

### **Område 3**

I hela detta område finns yngre björkbestånd som kan bli en fin närmiljö och också är ganska genomsiktliga.

### **Område 4**

Här är också mestadels björk men med större inslag av även gran och tall. Yngre röjnings/gallringsbestånd som också kan bli fina rekreativmiljöer/inramningar. Det rekommenderas att delar av skogen sparas, men det spelar ingen större roll vilken del, utan detta kan utformas utefter hur man vill placera verksamheterna. Men även här kan det vara en bra idé att det som sparas blir så stora ytor att de kan fortsätta vara produktionsbestånd.



Figur 6 Inventerade skogsområden på kommunalmark våren 2021

### Jordbruksmark

Jordbruksmark är en väldigt långsiktig resurs och en exploatering av den är en irreversibel process som vi aldrig kan ta tillbaka eller ersätta med nyodlingar. Den mark som idag är jordbruksmark är det av en anledning. Som en ändlig resurs som är avgörande för vår framtida livsmedelsförsörjning förutsätter det att varje beslut som handlar om att ianspråkta och ersätta den med ny markanvändning behöver övervägas noggrant. Jordbruksmarken är inte ett så kallat riksintresse, men är utpekad som ett nationellt intresse och har starkt skydd i Miljöbalkens tredje kapitel.

Vid en prövning hanteras vanligtvis genom att systematiskt gå igenom fyra frågor som bryter ned den aktuella lagparagrafen MB 3:4 i fyra steg.

1. Berör ärendet jordbruksmark? 2. Är jordbruksmarken brukningsvärd? 3. Utgör ärendet ett väsentligt samhällsintresse? 4. Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

En utveckling med fler arbetsplatser kan motiveras som ett väsentligt samhällsintresse om de lokaliseras med närhet till bostäder. De verksamhetstyper

som föreslås i utvecklingsförslaget behöver ett visst avstånd till bostäder och är placerade så nära bostäder som det är möjligt givet de förutsättningar med infrastruktur och andra lokaliseringförutsättningar (väginfrastruktur och redan etablerade verksamheter) som finns i området. Vissa verksamheter som på sikt ska rymmas inom området är sådana som genom sin karaktär av att vara störande behöver ett visst avstånd till annan bebyggelse och bostäder.

I utredningar huruvida det är möjligt att ianspråkta jordbruksmark måste alternativa lokaliseringar ringas in och värderas mot de/den aktuella platsen. Verksamheter har olika alternativa lokaliseringar beroende på inriktning och karaktär. Logistikverksamheter har exempelvis sina givna alternativa lokaliseringar och verksamheter med störande verksamhet sina. Det verksamhetsinnehåll som föreslås i utvecklingsförslaget har sannolikt därför olika alternativa lokaliseringar.



Figur 7 Utsnitt ur kartlager Brukningsvärd jordbruksmark.



## Kulturmiljö

I nära anslutning till utvecklingsområdet finns två miljöer med höga kulturvärden som pekats ut i Örebro kommuns kulturmiljöinventering. Attersta by som bedöms vara en särskilt värdefull kulturmiljö och gården Guttersboda som bedöms ha kulturvärden kopplade till landskapsbilden.

Inom utvecklingsområdet ligger också gården Björneborg. Gården finns inte med i kommunens kulturmiljöinventering, men bedöms ändå ha kulturhistoriska värden som en äldre gårdsmiljö med flera välbevarade uthus och en välgestaltad trädgårdsmiljö med inslag av inplanterade träd.

### Björneborg

Gården Björneborg kom till vid mitten av 1800-talet efter att laga skifte genomförde i byn Attersta vid. Under 1920-talet moderniserades huvudbyggnaden om omgestaltades med inspiration från italiensk villaarkitektur, vilket var på modet vid det tidiga 1900-talet. Under denna tid tillkom även en trädgård med rabatter, stenläggningar, damm liksom planterade träd. Förutom huvudbyggnad består gården av timrade uthusbyggnader och mindre paviljonger. Björneborg är exempel på en av de större gårdar som etablerades på landsbygden i Örebro vid 1800-talets mitt. Sjösänkningen av Mosjön liksom tillkomsten av Kvismare kanal ökade de odlade arealerna under denna tid. Den konsekvent genomförda ombyggnaden som genomfördes under 1920-talet är ett ovanligt exempel på hur en äldre agrar bebyggelse i Örebros närhet moderniserades.





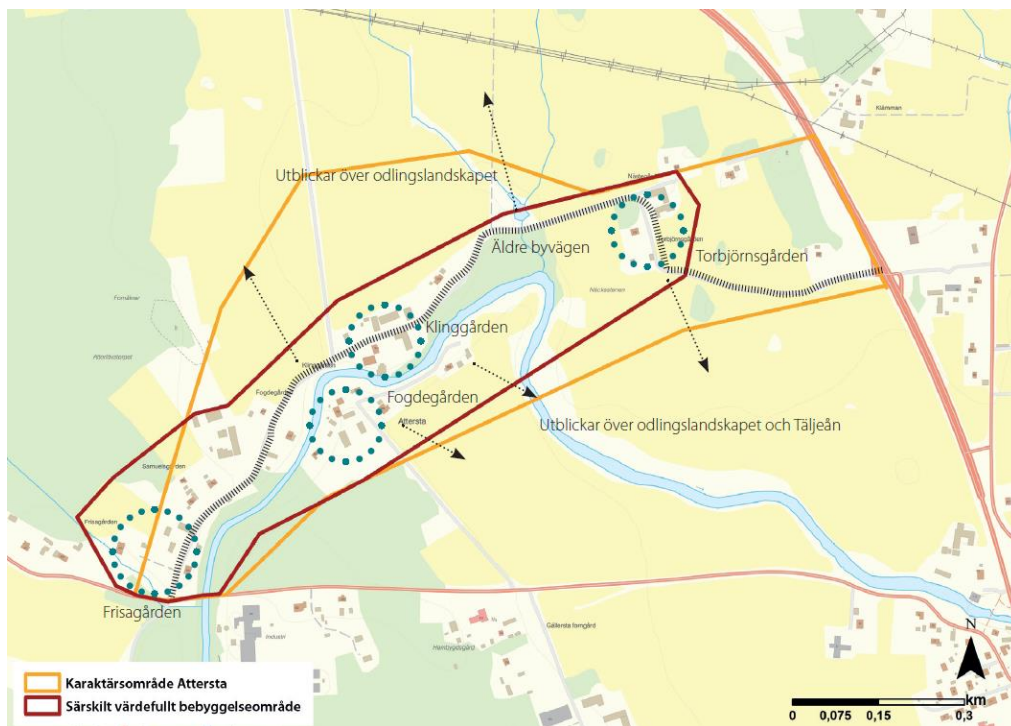


### Attersta by

Ett par hundra meter söder om utvecklingsområdet ligger Attersta by, en före detta kvarnby. Kvarndrift bedrevs i Attersta redan från medeltiden. I och med sjösänkning avtog driften successivt för att helt upphöra under 1900-talets första hälft. Kvarnverksamheten är till viss del fortfarande avläsbar i Attersta.

Området är präglad av den medeltida kvarnbyn med välbevarade gårdar längs med Täljeåns norra och södra sida. Området ligger mellan skogsbygd och det öppna odlingslandskapet med en hel del äldre träd och växtlighet längs med ån. Söderut närmast landsvägen, Forngårdsvägen, finns Frisagården med herrgårdsliknande mangårdsbyggnad i vit puts, från 1700-talet. Till gården hör ett flertal välbevarade ekonomibygnader. Klinggården är en annan välbevarad gård i byn. Till gården hör mangårdsbyggnad, flygelbyggnad ekonomibygnader, smedja och den enda kvarvarande kvarnen i byn. Stora delar av kvarnens interiör sägs vara kvar. I nordöstra delen av området ligger de utskiftade gårdarna Nästegården och Torbjörnsgården. Torbjörnsgården har en välbevarad gårdsmiljö med mangårdsbyggnad, ekonomibygnader och stengårdsgård. På den södra sidan om Täljeån finns Fogdegården med välbevarad bebyggelse från 1700- och 1800-talen.

Mellan Attersta by och utvecklingsområdet finns öppna odlingsmarker som ger långa siktlinjer över landskapet.



Figur 8 Karta över Attersta by från Kulturvården på landsbygden.



Figur 9 Manshus i Attersta by

### Guttersboda

I direkt anslutning i nordväst om utvecklingsområdet ligger Guttersboda, en gård med historia från 1600-talet. Huvudbyggnaden och uthusen är från mitten av 1800-talet. Gården med omgivande miljö har ett miljöskapande värde i landskapet samt ett kontinuitetsvärde som en gårdsmiljö som har funnit på platsen under en historiskt sett längre tidsperiod.

Namnet Guttersboda innehåller mansnamnet Guttorm och finns skriftligt omnämnt från år 1605. Dagens bebyggelse är i stort sett densamma som den som kan ses på en karta över Guttersboda från år 1929 och området kan ses som en gårdstomt. Mangårdsbyggnaden är vitputsad liksom flygelbyggnaderna. Ytterligare ett boningshus ligger nära mangården, det är en villa i två och en halv våning med röd locklistpanel. Ekonomibygnaderna på tomten består av en äldre ladugård, tre mindre stallbyggnader och en större lada. En av ekonomibygnaderna används av Örebro kommuns Servicecentral. Gården ligger på en liten höjd i ett omkringliggande odlingslandskap. Kring gården växer ett flertal äldre, stora lövträd. Den smala grusvägen som leder fram till gården kantas delvis av en allé och på ena sidan av en stenmur.



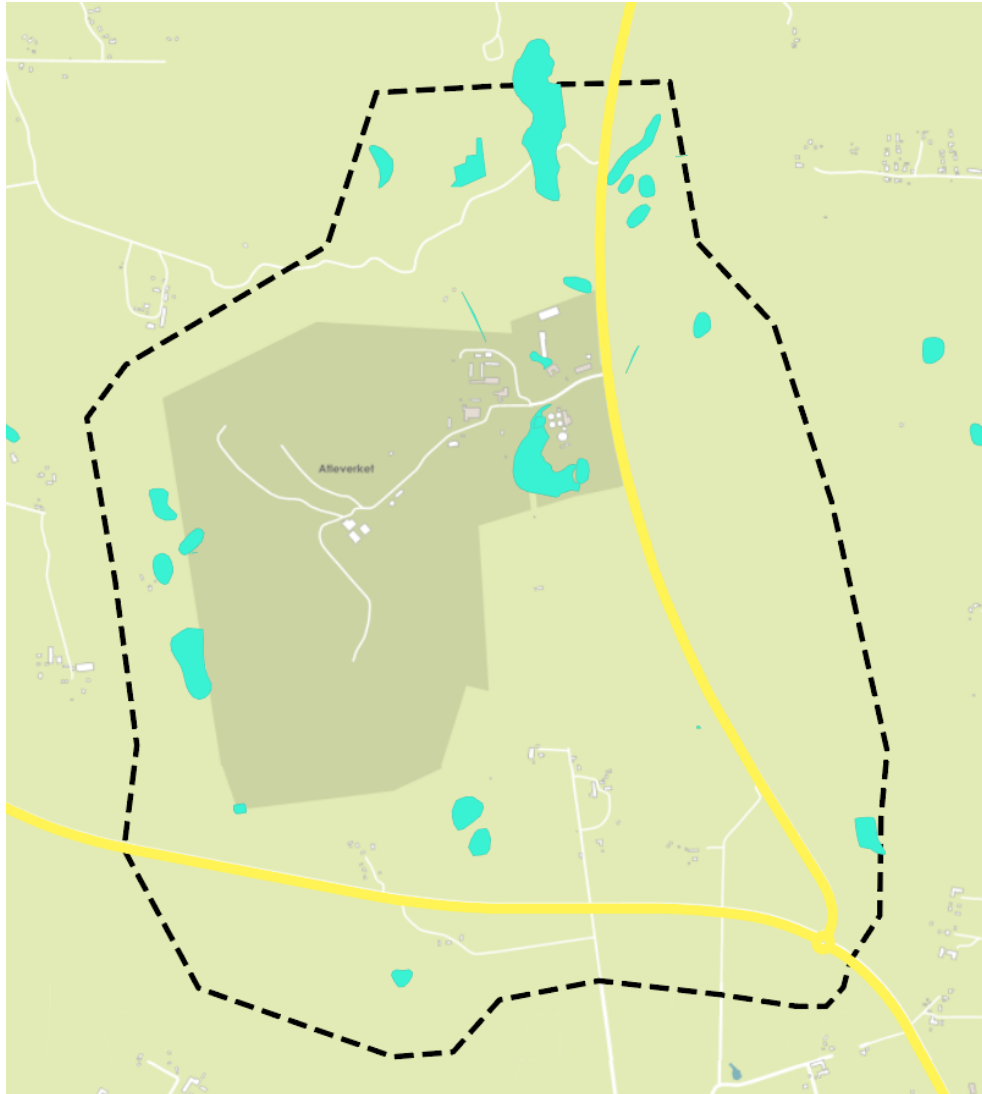
Figur 11 Guttersboda gård i förhållande till planområde (orange elips).



Figur 10 Guttersboda gård.

### Fornlämningar

Det aktuella området ligger i ett stråk som i stort innehåller flertalet fornlämningar och som även återfinns inom områdets avgränsning. Större fornlämningsområden ligger i de norra och västra delarna samt mer begränsade kända lämningar i syd och östlig riktning. Det kan dock inte uteslutas att en exploatering kan medföra ny fynd och bör finnas med i beaktande.



Figur 12 Kända fornlämningar

## Dagvatten

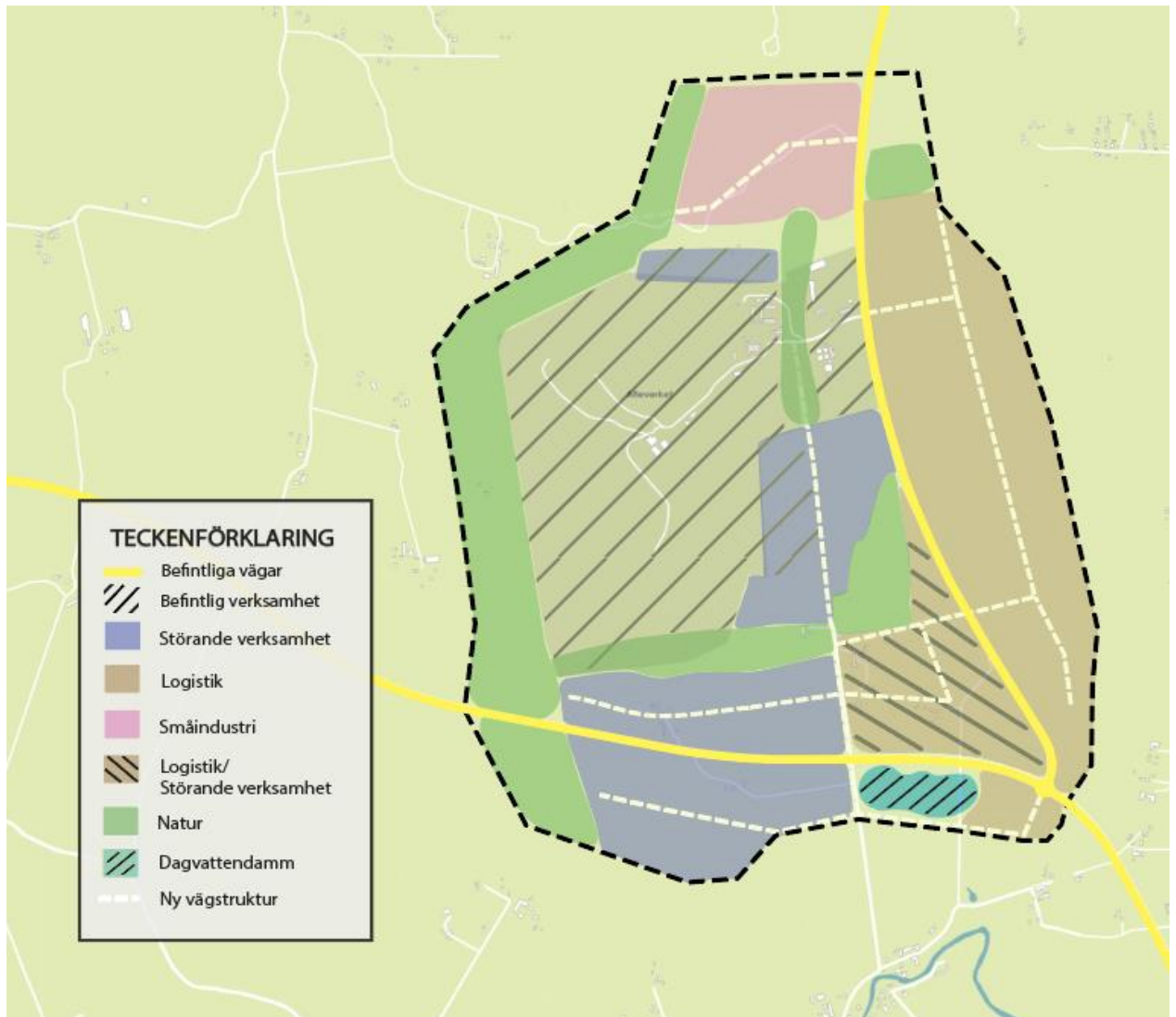
Delavrinningsområdet innehar en stor andel oexploaterad naturmark. Dagvatten avrinner i sydlig riktning mot recipienten Täljeån, och den stora andelen oexploaterad naturmark gör att det finns goda förutsättningar att avleda dagvatten ytligt hela vägen till recipienten. De förslag på lämpliga ytor för samlad dagvattenhantering som anges har utgått ifrån naturliga lågstråk/punkter och ytliga avrinningsvägar, såsom topografi, befintliga avrinningsvägar eller diken inom utvecklingsområdet. En stor, samlad dagvattenanläggning, exempelvis en damm, kan vara en betydande del av ett utvecklingsområdets dagvattenhantering. Det är dock viktigt att poängtera att en samlad dagvattenanläggning inte kan komma åt alla föroreningar, och kan inte ses som hela lösningen för ett områdes dagvattenhantering. Lokala reningsinsatser är minst lika viktigt för att få en effektiv och heltäckande dagvattenhantering, exempelvis vägavvattningsdiken och gröna infiltrationsytor.

Den planerade exploateringen skulle innebära att en stor andel skogs- och jordbruksmark kommer omvandlas till verksamhetsområde. Omvandlingen innebär att ytor som fördröjer och infiltrerar nederbörd (skogsmark) ersätts med ytor som genererar föroreningar, vilket kommer medföra att föroreningsbelastningen på vattenförekomsten ökar ytterligare. I nuläget ligger samtliga ämnen på nivåer som överskrider den acceptabla belastningen. Endast krom uppvisar godtagbara nivåer.

Exploateringen innebär att obebyggd mark, intill befintligt industriområde byggs ut till verksamhetsområde, vilket ger upphov till ökade flöden av dagvatten och en större belastning av föroreningar. Verksamhetens omfattning kan ytterligare bidra till ökade utsläpp av föroreningar. Inom området krävs dagvattenåtgärder som kan fördröja stora flöden och rena dagvatten inom områdets gränser. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) behöver tillämpas inom fastigheten/kvartersmark till och med nivån av ett traditionellt bostadsområde, innan anslutning till det kommunala VA-nätet där samlade åtgärder vidtas inom allmän platsmark.

Inom området finns det befintliga verksamheter som har utsläpp av dagvatten till diken som mynnar ut i Täljeån. För att uppfylla vattenkvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att den sammanlagda föroreningsbelastningen inte ökar.

## Utvecklingsförslaget



Figur 13 Markanvändning

Visionen för Atterstaskogen att skapa ett hållbart verksamhetsområde där verksamheter av störande karaktär ges ett sammanhang i en växande stad. Verksamheter som bullrar, luktar, hanterar miljöfarliga avfall eller på annat vis uppfattas som störande och skapar olägenheter för omgivningen är ofta svåra att lokalisera i närhet av tätbebyggt område. Atterstaskogens befintliga verksamhetsområde har i nuläget en inriktning mot verksamheter med omgivningspåverkan vilket ger goda förutsättningar att utveckla och stärka inriktningsprofilen för området. Genom att samlokalisera snarlika verksamheter med omgivningspåverkan på ett fåtal platser i kommunen, kan verksamheternas skyddsavstånd samnyttjas och i planeringen innebär det en effektiv markanvändning.

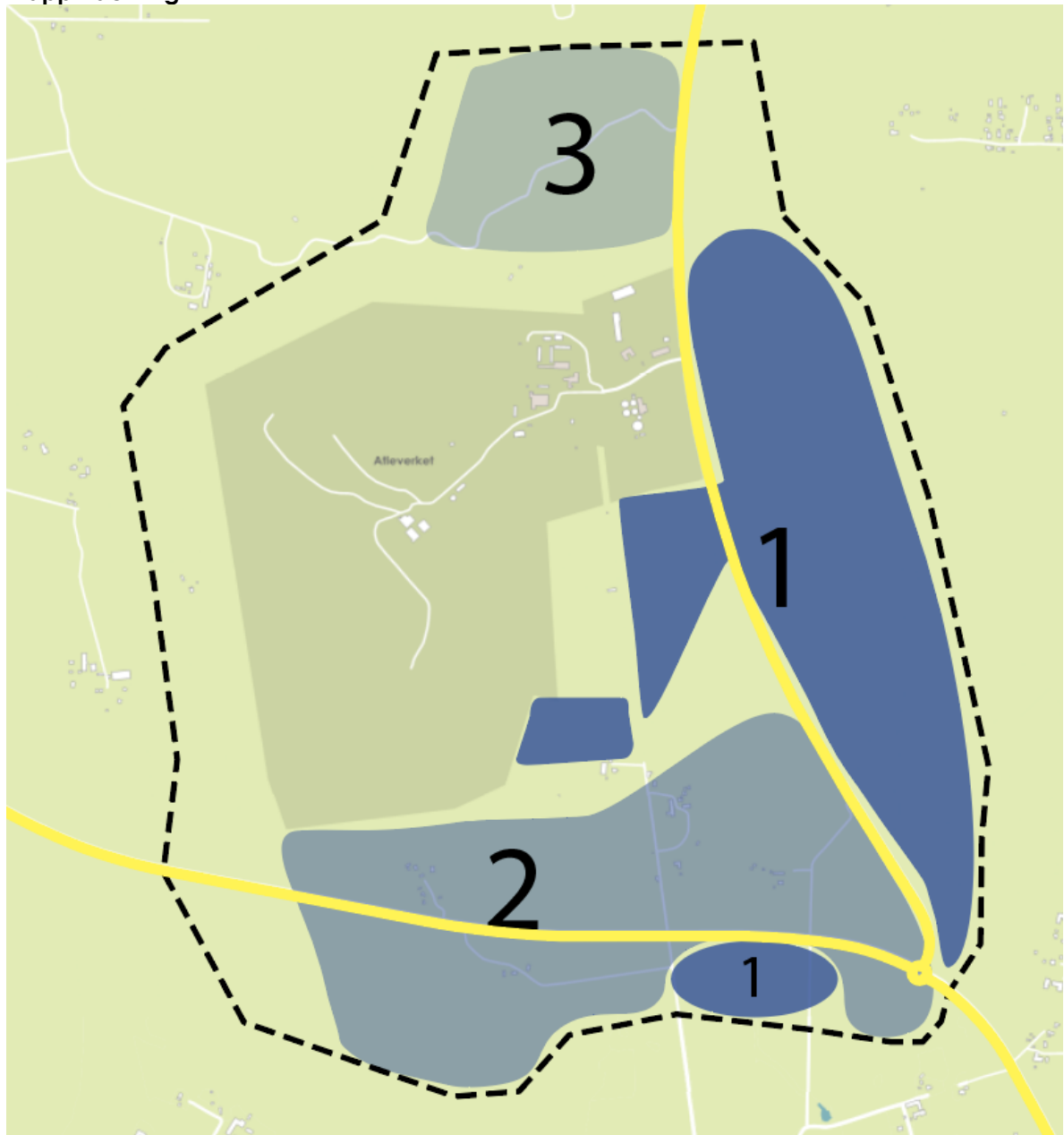
Atterstaskogen ligger innanför stadens randzon och kommer över tid att få ett annat sammanhang än vad det har idag, där befintliga bostads- och verksamheter i norr, nordost och väst kan byggas ut och komma närmre Atterstaskogen.



Dessutom innebär utvidgningen av verksamhetsområdet (genom detta utvecklingsförslag) att kontakten med angränsande vägar och entréer till staden blir allt mer påtaglig, vilket ställer krav på gestaltningen, särskilt i skyltlägena. Gestaltningsnivån för byggnader som i de inledande etapperna kan uppfattas som solitärer bör ändå upprätthålla höga gestaltningskrav.

Inom avgränsningen för utvecklingsförslaget kan 600 000–1 000 000 kvm verksamhetsmark planläggas. Området är stort till ytan och några större logistiketableringar kan passa i detta läge då de på grund av tunga transporter bidrar till områdespåverkan.

### Etappindelning



Figur 14 Etappindelning för fortsatt utveckling

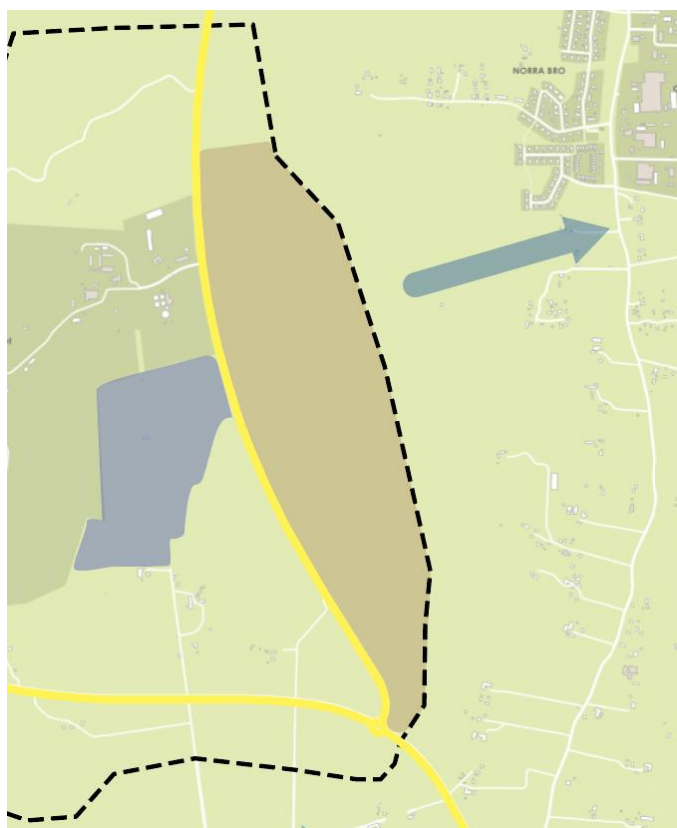
### Etapp 1 – Logistikytor längs Norrköpingsvägen

Den huvudsakliga inriktningen för etapp 1 har störst andel logistikändamål men även stor andel mark för störande verksamheter i anslutning till Atleverkets område. Inom denna etapp har Örebro kommun bäst förutsättningar att snabbt möjliggöra för ny verksamhetsmark då Örebro kommun äger all mark i den västra delen av etappen. Utöver kommunens egna markinnehav i de östra delarna behöver kommunen aktivt verka för förvärv eller engagera enskilda fastighetsägare för planläggning.

Etappens båda ytor ansluter till stadens entré och innebär således att högre gestaltningskrav ska eftersträvas. Likväl som att höga gestaltningskrav i dessa lägen ska eftersträvas bör de delar av fastigheterna som ansluter mot Norrköpingsvägen och som avser industriändamål anpassas med trädkorridorer i syfte att skapa siktlinjer som inger ett positivt intryck.

Etappens närhet till Gryt industriområde behöver beaktas och en framtida vägkoppling mellan dessa verksamhetsområden ska beaktas. På sikt kan en sådan vägkoppling ge positiva effekter för de båda områdenas tillgänglighet samt avlastning för Gällerstavägen från trafik till och från Gryt industriområde. En framtida gång- och cykelkoppling mellan dessa områden skulle innebära ökad tillgänglighet.

I etappens södra del återfinns en dagvattendamm, denna damm är viktig att prioritera i syfte att den översiktliga dagvattenutredningen ska vara behjälplig i kommande planering.



Figur 15 Etapp 1

## Etapp 2 – Störande verksamheter

Denna etapp är övervägande inriktad för störande verksamheter. Etappens läge med få eller inga närliggande bostäder ger goda förutsättningar att lokalisera verksamheter med områdespåverkan som är svåra att inrymma på andra platser i kommunen. I de norra delarna av etapp 2 har Örebro kommun aktivt förvärvat mark och har ett större markinnehav. Inom området ligger gården Björneborg från mitten av 1800-talet. Möjligheten att ta tillvara de kvaliteter som finns i bebyggelsen och trädgårdsanläggningen behöver utredas närmare i detaljplaneskedet. Inom trädgården finns biologiska värden liksom en damm som kan utnyttjas för dagvattenhantering. Områdets sydöstra delar är utpekade för en dagvattendamm i den översiktliga dagvattenutredningen och behöver möjliggöras för i ett tidigare skede. Inom detta område kvarstår det enskilda bostäder, dock har de som bor inom detta område på kommunens mark hyreskontrakt med friskriven besittningsrätt, vilket möjliggör tillgång till marken när exploateringsbehoven ökar.

Denna etapp längs med riksväg 51 utgör en entré till Örebro där krav på god gestaltning och bevarande av grönska i dessa exponerade lägen blir speciellt viktiga då mötet med området har påverkan på upplevelsen av landskapet likväl som hela staden.

Utbyggnadsområde för verksamheterna kommer att ansluta till markområden med höga natur- och kulturvärden. För att åstadkomma ett bra möte mellan de planerade verksamheterna och det omgivande landskapet behöver ny bebyggelse anpassas. Det handlar framförallt om volymhantering och nedtrappning av bebyggelsens skala i södra delen av utbyggnadsområdet. Ny bebyggelse samt markytor behöver utformas med utgångspunkt i det omgivande natur- och kulturlandskapet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Exploatering av detta område kommer att påverka siktlinjerna över det öppna odlingslandskapet och den kulturhistoriskt värdefulla byn Attersta. I fortsatt planering behöver det utredas vilken gestaltning som är lämplig utifrån det öppna landskapet och närliggande kulturmiljövärden.

I översiktsplanen pekas en drivmedelsstation ut i anslutning till den befintliga cirkulationsplatsen, och eftersom området planeras för industri- och logistikverksamheter antas efterfrågan på drivmedel också öka på platsen. De närmsta drivmedelsstationerna är i dagsläget lokaliserade i Brickebacken och Marieberg. Drivmedelsstationer för truckdiesel är lokaliserade i Boglundsängen. Området Törsjö som ligger väster om Atterstaskogen ska också utvecklas med liknande verksamheter, vilket kommer öka behovet av drivmedelsstationer ännu mer. I utvecklingsplanen för Törsjö finns inga drivmedelsstationer föreslagna. Därför skulle en drivmedelsstation i Atterstaskogen bidra till den totala minskningen av transporter. En station med service och försäljning av dagligvaror skulle vara en god tillgång till platsens närliggande stadsdelar och byar, framtida anställda på platsen, samt för de trafikanter som använder riksväg 51 som transportväg. Lokaliseringen av en drivmedelsstation nära en dagvattendamm kan ses som positivt ifall olyckor skulle inträffa. Dagvattendammen skulle vara bra för sanering av området samt uppsamling av eventuellt läckande bränslen.



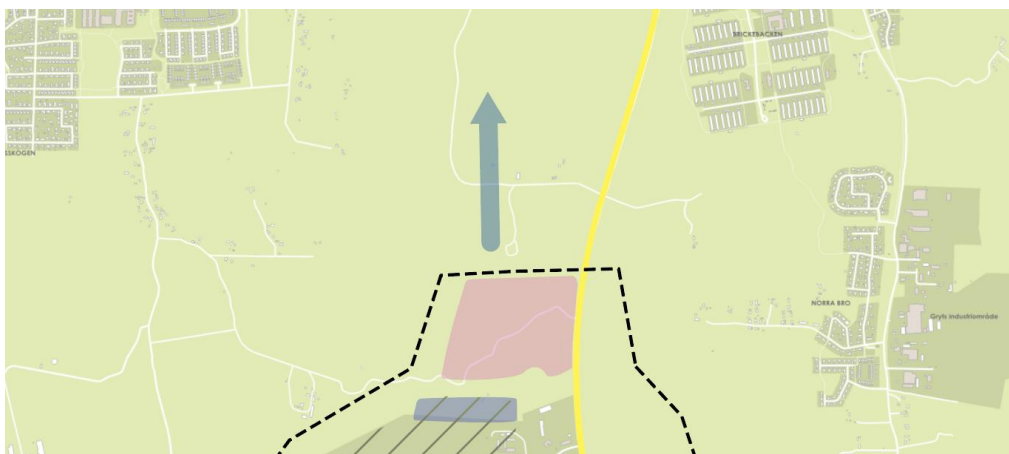
Figur 16 Etapp 2

### Etapp 3 – Småindustri längs Norrköpingsvägen

Inom etapp 3 är den huvudsakliga användningen småindustri med liten del störande verksamhet avsedd för Atleverkets kommande behov att på sikt möjliggöra för en omlokalisering av återvinningscentralen.

Denna etapp har hög andel fornlämningar, är privatägd och angränsar till en bergtäkt. Flertalet av dessa förutsättningar innebär resurskrävande åtgärder och skulle inte vara möjligt att utveckla för störande verksamheter. I norr avses staden växa söder ut och till viss del möta upp området, detta kommer på sikt bli mötet mellan industriområdet och Örebro tätort och innebär att gatuutformning och gestaltungs-nivåer behöver noga studeras i kommande planering för att inte barriäreffekter ska uppstå.

Etappens möte med delar av staden som idag är bergtäkt och natur kommer eventuellt skilja sig mot vad mötet blir i framtiden, men viktigt att bära med sig in i den vidare planeringen är gång- och cykelvägskopplingen som avses bli den primära sammanlänkande funktionen för oskyddade trafikanter till området.



Figur 17 Etapp 3

**Regionalt skyltläge**

Våra stora infarter från ex. E18/E20 kan klassas som regionala skyltlägen. Här synliggörs verksamheten för alla som rörs sig in mot eller ut från Örebro och har således stor påverkan på helhetsintrycket av Örebro. Utvecklingsförslaget läge längsmed Riksväg 51 tillsammans med Norrköpingsvägen utgör även den en entré till staden som kräver samma aktsamhet som längs europavägarna. Byggnaden eller byggnadernas sammanhållna silhuett och komposition är särskilt viktigt vid skyltlägen då detta tillsammans med fasadutformningen blir det som man hinner reagera på i högre hastighet.

## Ställningstaganden för utvecklingsförslaget

### Verksamheter och bebyggelse

- Placering och reglering av kommande verksamheter inom planområdet behöver förhålla sig till den framtida utbyggnad av bostäder som planeras mellan Norra och Brickebacken, för att olägenhet för människors hälsa i form av störning från buller, lukt och utsläpp till mark minimeras.
- Verksamheter som hanterar farligt gods eller på andra sätt riskgods som kan vålla olägenheter för Atleverket ska lokaliseras bortom riskområde för Atleverket.
- Hög gestaltningsnivå ska eftersträvas i exponerade lägen, mot större vägar samt i anslutning till de mindre vägarna inom området.
- Gården Björneborgs kulturvärden behöver utredas ytterligare i detaljplaneskedet liksom möjligheten att ta tillvara gårdens trädgårdsanläggningens kvaliteter som resurs i ett hållbart verksamhetsområde.
- Inom nya fastigheter behöver befintlig natur värnas för att bidra till att ekosystemtjänster stärks och biologisk mångfald bevaras.
- Nya byggnader ska vara yteffektiva och flexibla, med fokus på minimering av resurs- och energianvändning både under byggnation och under förvaltning.

### Trafik

- Tung trafik kommer gå inom verksamhetsområdena och vägarna bör därför utformas med god framkomlighet och sikt. Detta med hänsyn även för fotgängare och cyklisters trygghet i trafiken. En mer detaljerad trafikutredning måste göras i ett senare planeringsskede.
- Nya anslutningar till riksväg 51 och Norrköpingsvägen behöver planeras i samverkan med Trafikverket. Utformningen på nya anslutningar avgörs av hur mycket trafik som området kommer alstra, detta behöver studeras i kommande vägplaner.
- Etappernas mindre vägnät är utpekade med möjlighet till flexibilitet. Beroende på tillkommande verksamheters varierade storlek och ytbehov finns det risk att ett område med så pass specifik inriktning inte blir av intresse för intressenter om vägnätet är för detaljerat och cementerat i ett tidigt planeringsstadium.
- Det är viktigt att oskyddade trafikanter kan ta sig över de större vägarna trafiksäkert och att det går att ta sig till och från platsen hållbart. Därför behövs det trafikseparerade passager längs Norrköpingsvägen och i anslutning till cirkulationsplatsen vid Riksväg 51.
- Det ska vara möjligt att ta sig till och från stan med en gång- och cykelförbindelse. Utbyggnad av gång- och cykelvägar behöver därför förläggas i anslutning till kommande utbyggnadsområden samt mot befintliga bostadsområden.
- Utformningen av vägnätet för gång och cykel inom verksamhetsområdet bör vara trafikseparerade som med fördel kan kantas av grönska.
- Bushållplatser bör förläggas centralt i området och i anslutning till områdenas olika entréer och det ska finnas trafiksäkra gång- och cykelkopplingar till och från busshållplatserna. Linjedragning och

turtäthet diskuteras vidare med Region Örebro län när området detaljplaneläggs.

- Logistiketableringar ska eftersträva gemensamma in- och utfarter för att minimera korsande trafik med gång- och cykelbanor.

#### **Naturvård**

- I syfte att bevara och stärka de sociala och ekologiska värdena behöver kompensationsåtgärder vidtas när naturmark tas i anspråk.
- År 2030 ska beslut som rör mark- och vattenanvändning i kommunen beakta ekosystemtjänstperspektivet och därmed bidra till att ekosystemtjänster stärks och biologisk mångfald bevaras.
- Varje tillkommande fastighet ska studera möjligheten till att lämna markorörd i syfte att områdets motståndskraft mot klimatförändringar ska stärkas. Exempelvis bevarande av träd för att minska värmebildning samt genomsläppliga ytor för att hantera stora vattenflöden.
- I kommande detaljplanarbeten behöver naturvärden som är utanför Örebro kommuns markinnehav utredas för att få en samlad bedömning.
- Värden i trädgården liksom i naturen i anslutning till gården Björneborg behöver utredas i kommande detaljplanarbete.
- För att säkerställa att skog i korridorer/skydds zoner fortsatt är funktionella för skogsbruk måste dessa vara 45 meter i bredd. Dessa korridorer/skydds zoner avses längs med riksväg 51, Norrköpingsvägen samt mot Atleverket.

#### **Bostäder**

- Hyresavtalen för de befintliga bostäderna inom utvecklingsförslaget avgränsning behöver i god tid sägas upp för att möjliggöra en ändrad markanvändning.
- Det enstaka bostadshus som finns kvar behöver antingen förvärvas eller i samspråk med fastighetsägare ingå i kommande planering för området.

#### **Drivmedelstation**

- Inom etapp 2, i anslutning till cirkulationsplatsen, finns strategiskt goda förutsättningar för drivmedelstation som kan tillgodose drivmedel till kommande verksamheter, intilliggande verksamhetsområden samt innebära större serviceunderlag för anslutande bostadsområden.

#### **Dagvatten**

- En stor, samlad dagvattenanläggning, exempelvis en damm, kan vara en betydande del av ett utvecklingsområdets dagvattenhantering och behöver tillkomma i de initiala skedena för området.
- Lokala reningsinsatser är minst lika viktigt för att få en effektiv och heltäckande dagvattenhantering, exempelvis vägavvattningsdiken och gröna infiltrationsytor.
- Lokala diken i anslutning till befintliga verksamheter behöver beaktas eftersom Atleverkets tillstånd utgår ifrån att dessa har specifik utformning i syfte att fördröja och rena innan recipienten nås. En samlad dagvattendamm kan möjligen kompensera för en förändring men detta behöver utredas vidare.

## Avvägningar och konsekvenser

Detta stycke handlar om identifierade målkonflikter och möjliga behov att hantera i framtida planeringen.

### Dagvatten

För att den översiktliga dagvattenlösningen ska vara till störst nytta för genomförandet behöver den utpekade dagvattendammen tillkomma i ett så tidigt skede som möjligt. Det innebär ett aktivt markförvärv samt att investering behöver föregå stora delar av kommande planering av området. Med hänsyn till oklarheter i tillkommande verksamhetens ytbehov är driftsfrågan ännu inte säkerställd, detta behöver klargöras inför genomförande av området.

### Natur

Det bör övervägas om en övergripande utredning av jordbruksmark behöver genomföras innan planläggning. Den kan underlätta för kommande planeringssteg och ge förutsättningar för vilka ytor och områden som är mer framkomliga än andra eller vilka som bör bevaras som jordbruksmark. Konsekvensen blir förmodligen att planläggning senareläggs. En övergripande utredning medför dock inte att frågan därmed är hanterad, det behöver även hanteras i varje enskild detaljplan.

### Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Ett genomförande av utvecklingsplanen kommer att innebära en viss påverkan på landskapsbilden vid det öppna odlingslandskapet och den intilliggande bymiljön Attersta, som utgör en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Genom en medveten gestaltning mot områdets södra gräns kan negativ påverkan minskas.

Gårdsmiljön Björneborg inom området för utvecklingsförslaget kommer att påverkas av ett genomförande av förslaget, möjligen genom att gården delvis kommer att rivas till förmån för andra behov. Det bör i kommande planering utredas om delar av gårdens byggnader och/eller trädgårdsmiljö kan vara en resurs även om området som helhet får andra användningsområden.

### Fornlämningar

Utvecklingsförslaget ligger i ett stråk som i stort innehåller flertalet fornminnen och som även återfinns inom områdets avgränsning. Större fornlämningsområden ligger i de norra samt västra delarna och mer begränsade kända lämningar i syd och östlig riktning. Det kan dock inte uteslutas att en exploatering kan medföra nya fynd och bör finnas med i beaktande.





Figur 18 Fornminnen i relation till markanvändning

### Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnad av gator, nya in- och utfarter samt naturområden bekostas av exploatörer inom området. När kommunen är exploatör av kommunägd mark finansieras åtgärder på allmän plats av kommunen, och när privata markägare exploaterar sina fastigheter finansieras åtgärder på allmän plats via exploateringsavtal. Inom området för utvecklingsförslaget, där nya byggrätter föreslås, finns både kommunägd och privatägd mark.

Eftersom en del mark i området är privatägd styrs utbyggnadstakten och utbyggnadens omfattning i de delarna av fastighetsägarna i området. Detaljplaner måste initieras av fastighetsägarna och i detta skede görs de slutgiltiga avvägningarna mellan det allmänna intresset för verksamhetsmark och de enskilda intressena i området. Behovet av verksamhetsmark och därmed takten för utbyggnad kan även komma att påverkas av konjunktursvängningar.