

GRANSKNINGSHANDLING



Komplettering till planbeskrivning Ändring av stadsplan för del av kv. Karossen m.fl. (Karossen 14) (Bettorps industriområde Örebro kommun)

Samrådstitid: 18/3/2022 – 08/4/2022

Granskning 02/01/2023 – 20/01/2023

Standardförfarande

Annika Säw

E-post: annika.saw@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND	5
LÄGE	5
.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Trafikprogram.....	6
Grönstrategi	6
Detaljplaner	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Markägoförhållanden	8
Natur.....	8
Bebyggelse.....	9
Kulturmiljö.....	9
Vattenområden.....	9
.....	9
Gator och trafik	10
Störningar.....	10
Teknisk försörjning	11
FÖRSLAG PÅ ÄNDRING.....	12
Natur.....	12
Geoteknik.....	12
Bebyggelse.....	12
Kulturmiljö.....	13
Gator och trafik	13
Störningar.....	13
Teknisk försörjning	14

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 byggnadsnämnden. 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.

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort någon planbestämmelse.

Detaljplanprocessen – standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Komplettering till planbeskrivning

Ändring av stadsplan för del av kv. Karossen m.fl. (Karossen 14) (Bettorps industriområde) Örebro kommun

Den här planändringen genomförs med standardförfarande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Undersökning
- Fastighetsförteckning

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planändringen är att utöka bygggrätten på marken och möjliggöra för utveckling av pågående industriverksamhet i form av montering och lager på fastigheten Karossen 14. Idag har verksamheten hyrt in sig i andra lokaler i området men vill genom aktuell planändring kunna samla allt inom den egna fastigheten.

LÄGE

Planområdet är beläget i Bettorps industriområde som ligger i norra delen av Örebro, ca 3.5 km från Örebro centrum.



Översiktskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men ligger i närheten av riksintresse för väg (riksväg 50).

Översiktliga planer

Planändringen föreslår ökad byggrätt på mark för en industrifastighet inom ett befintligt verksamhetsområde. Området som planområdet är beläget i är utpekad som utvecklingsområde i översiktsplanen (2018), med föreslagen markanvändning verksamhetsområde. Enligt översiktsplanen anses utvecklingsområdet vara betydande för stadsdelen det ligger i. En av översiktsplanens ambitioner är att förtäta för att skapa en hållbar stadsutveckling. Planändringen bedöms således vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd i stället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år. Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Aktuell planändring har ingen inverkan på Örebro kommuns trafikprogram.

Grönstrategi

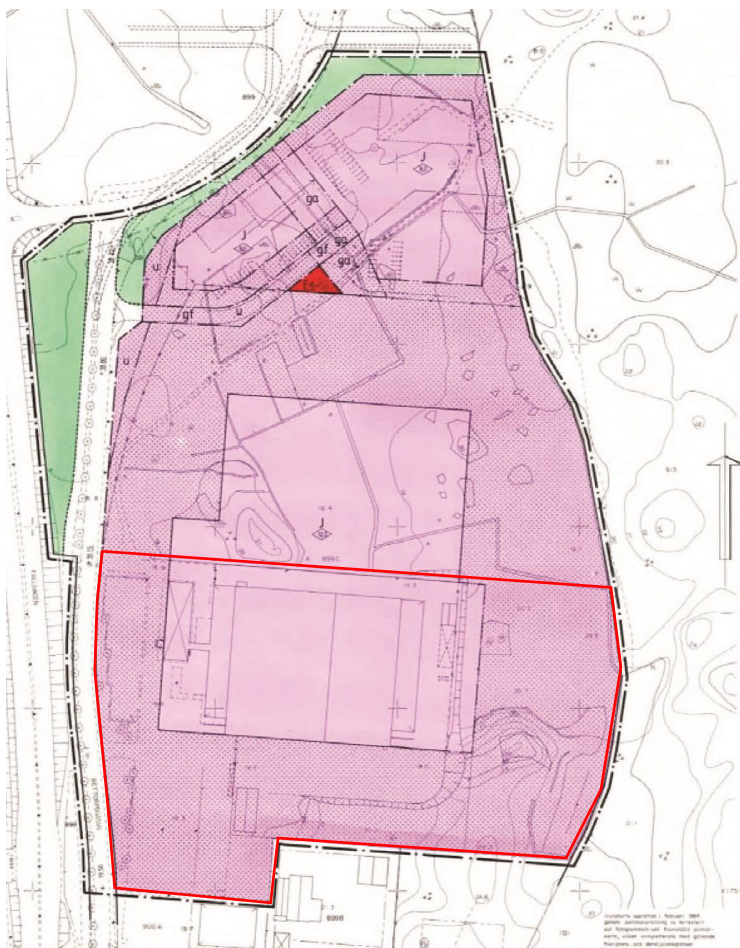
Grönstrategi för Örebro kommun antogs 2017. Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Aktuellt planförslag innebär att en mindre del kvartersmark kvartersmarken som tidigare saknat byggrätt blir byggbar inom samma markanvändning. Del av aktuellt område består idag av skog. Detta bedöms inte strida mot grönstrategin., då marken redan är kvartersmark för industriändamål och inte är en del av en sammanhängande park / strövområde.

Miljömål

I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet framgår bl.a. att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är 1880-A698. Planen antogs 27 mars 1984 och vann laga kraft den 3 april 1984. Detaljplanen medger industri i området med en högsta byggnadshöjd på 12 meter. En stor del av den gällande detaljplanen utgörs av prickmark vilket innebär att mark inte får förses med byggnad. Den gällande detaljplanen reglerar även byggrätten genom formuleringen ”största tillåtna byggnadsyta får inte överstiga en tredjedel av tomtytan” vilket motsvarar cirka 14.552 kvm inom en yta på cirka 16.000 kvm.



Gällande detaljplan 1880-A698 med planområdet markerat med röd linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Karossen 14 som ägs av ett privat företag.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består främst av hårdgjorda asfalterade och bebyggda ytor. Den östra delen av planområdet är oexploaterad och utgörs av skog.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU utgörs marken inom planområdet av lera och normalblockig morän.

Förorenad mark

Planområdet består idag av verkstadsindustri och bedöms vara riskklass 2 vad gäller förorenad mark med avseende på nuvarande verksamhet. Norr om planområdet finns även befintliga verksamheter såsom bensinstation, bilverkstad samt åkerier vilka betecknas som riskklass 2 avseende förorenad mark.

Sydost om planområdet, på angränsande fastighet, har föroreningar i form av bly och arsenik nyligen påträffats. Tidigare fanns där en skjutbana i anslutning till planområdet. Inför granskningen har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts för del av fastigheten Olaus Petri 3:84 som gränsar till aktuellt planområde i sydväst. Dessutom har en översiktlig undersökning av mark och grundvatten inom planprocess genomförts för planområdet och Karossen 14.

Genomförda laboratorieanalyser för aktuellt planområde visar på låga halter av de analyserade parametrarna i mark och grundvatten relativt tillämpade riktvärden. Utifrån rådande geohydrologiska förhållanden samt uppmätta halter av analyserade parametrar i mark och grundvatten, bedöms det inte finnas miljö- och hälsorisker som hindrar fortsatt användning av föreslaget planområde för industriändamål. Markens lämplighet för bebyggande i enlighet med detaljplaneändringen bedöms i praktiken ej påverkas av förekomsten av bly öster om planändringen. Planbestämmelse om avhjälpan av markförorening bedöms därför ej som relevant i aktuellt planförslag. Resultat från översiktlig undersökning i mark- och grundvatten biläggs planhandlingarna.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon.

Risk för skred

I den östra delen av planområdet, som är oexploaterad, finns ett område med inslag av lera och silt vilket kräver aktsamhet för skred.

Bebyggelse

Industri

Planområdet är idag bebyggt med industrilokaler. Verksamheten består av monteringsindustri. Verksamheten genererar inget buller, luft eller annan påverkan för omgivningen.

Komponenter levereras till verksamheten med lastbil och resulterar i en monterade maskiner som hämtas av lastbil, vilket sker cirka 1 gång per vecka.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt viktiga byggnader/miljöer inom planområdet. Väster om planområdet, på andra sidan riksväg 50, finns en kyrkogård med höga kulturvärden vilken inte påverkas av planändringen.

Vattenområden

Planområdet ligger inom Lillåns avrinningsområde.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i närheten av riksväg 50 (Faluvägen) och längs med Bettorpsgatan. Utmed Bettorpsgatan finns en separat gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Bettorpsgatan trafikeras av stadsbusslinje 7 med hållplats precis intill planområdet. Vid riksväg 50 finns en hållplats nära planområdet som trafikeras av stadsbusslinje 5 samt landsortsbusslinjerna 302, 303 och 314.

Säkerhetszon och byggnadsfritt avstånd

Säkerhetszonen är området närmast vägbanan och den ska utformas så att skador vid avkörning blir så små som möjligt. Det ska därför inte finnas fysiska hinder inom säkerhetszonen enligt VGU (Vägar och gators utformning 2004). Avståndet för säkerhetszonen påverkas bland annat av den högsta tillåtna hastigheten. Vid en hastighetsbegränsning på 50 km/h rekommenderas en säkerhetszon på 3 meter.

Länsstyrelsen i Örebro län har i ett beslut (2008-08-21) föreskrivit ett byggnadsfritt avstånd (skyddszon) för riksväg 50 på 30 meter från vägområde. Planområdets västra del ligger delvis inom detta område men är försett med prickmark.

Parkering, varumottagning och utfarter

In- och utfart sker via Bettorpsgatan. Parkering och varumottagning sker på den egna fastigheten.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. Ändring en av detaljplan bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas i området.

Störningar

Farligt gods

Riksväg 50 är en primär transportled för farligt gods. I Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006) anges ett riskhanteringsavstånd på 150 meter från farlig godsled. Avståndet är kopplat till vilken markanvändning som angränsar till godsleden och ska ses som en riktlinje.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet.

El och värme

Planområdet är anslutet till el- och fjärrvärmenätet. I den västra delen av planområdet finns en fjärrvärmeledning.

Stadsnät

Planområdet är anslutet till stadsnätet.

FÖRSLAG PÅ ÄNDRING

Natur

Planförslaget innebär att byggrätten på mark utökas i öster och söder genom att andelen prickmark minskas. Kvarvarande prickmark sparas som en skyddszon åt öster och ges planbestämmelse att vegetationen ska sparas. Detta innebär att skogspartiet minskas med ungefär med hälften mot dagens yta.

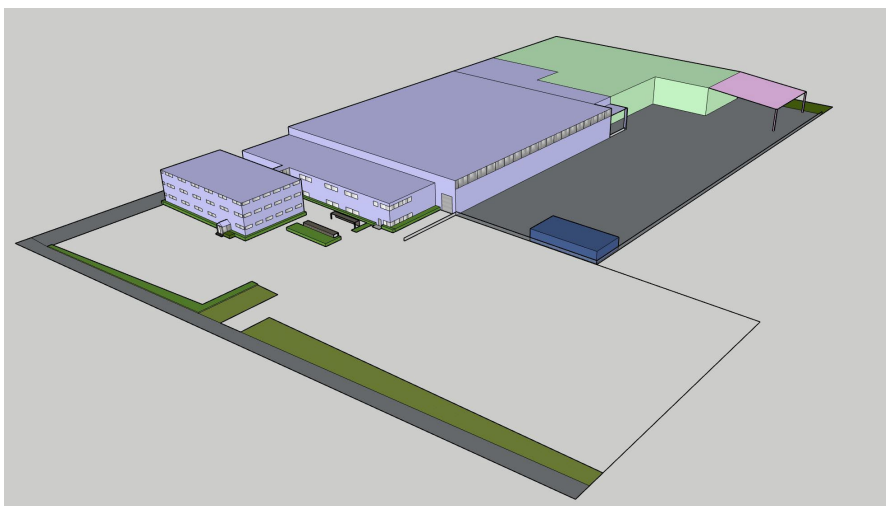
Geoteknik

Genom att i detaljplanen säkerställa att delar av befintlig vegetation bevaras minimeras risken för skred till följd av inslag av lera och silt. I kommande bygglovsprocess ska frågan om vilken grundläggning som är mest lämplig utifrån markens beskaffenhet utredas vidare innan byggnationen genomförs.

Bebyggelse

Planändringens syfte är att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet genom en utökad byggrätt på mark. Avsikten är att genom att utöka befintliga lokaler med en ny byggnad på cirka 5000 kvm kan företaget samla sin verksamhet på den egna fastigheten och avveckla de idag utlokaliserade företagsdelarna. Förslagen förändring förväntas leda till förbättrade möjligheter att lösa logistiken inom planområdet.

Planändringen reglerar största tillåtna byggnadsarea i procent av användningsområdet vilken föreslås till 45%, vilket möjliggörs genom att prickmarken minskas. Högsta byggnadshöjd på 12 meter kvarstår som i gällande detaljplan. Del av prickmark i väster övergår till korsmark och här gäller 4 meter byggnadshöjd för komplementbyggnad. Planområdet omfattar 43.658 kvm vilket ger en byggrätt på 19. 646 kvm.



Befintlig bebyggelse (lila färg) med förslag till ny byggnad (grön färg).

Kulturmiljö

Den närliggande kulturmiljön i väst påverkas inte av planförslaget.

Gator och trafik

Säkerhetszon och byggnadsfritt avstånd

I planändringen säkerställs säkerhetszonen ut mot Bettorpsgatan genom prickmark 12 meter in från planområdesgränsen.

Vad gäller byggnadsfritt avstånd till riksväg 50 ligger större delen av planområdet utanför skyddszonen på 30 meter. Den del som befinner sig inom skyddszonen blir i planändringen betecknad som prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Från prickmarken fram till byggrätten och befintlig byggnad (ca 20 meter) föreslås kryssmark vilket innebär att mark endast får förses med komplementbyggnad. Planförslaget bedöms inte påverka trafiksäkerheten negativt då hänsyn tagits till det utökade byggnadsfria avståndet genom planbestämmelserna.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering till verksamheten kommer att ske som idag inom den egna fastigheten. Planförslaget innebär ingen förändring gällande varumottagning och utfarter.

Störningar

Farligt gods och riskhanteringsavstånd

Väster om planområdet ligger riksväg 50 som är en primär transportled för farligt gods. Det finns inga fastställda nationella regler för exploatering i anslutning till transportled för farligt gods men 150 meter som riskhanteringsavstånd är en gemensam utgångspunkt i de olika riktlinjer som publicerats. I *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006)*, ett dokument framtaget av de tre storstadslänen, anges att riskhanteringsavståndet är kopplat till vilken markanvändning som angränsar till godsleden.

Inom riskhanteringsavståndet finns indelningar i tre zoner där möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods anges. Nedanstående tabell redovisar zonindelning av möjlig markanvändning inom riskhanteringsavstånd där zon A är närmast transportleden.

ZON A	ZON B	ZON C
L – odling	U – lager	B – bostäder
P – parkering	J – industri	C – centrum
T – trafik	K – kontor	D – vård
N – friluftsområde	H – handel (sällanköp)	H – övrig handel

Vid bedömningen av lämpligt skyddsavstånd till väg med farligt gods har ovanstående policy använts tillsammans med rapport 2011:19 ”*Risikanalyser av farligt gods i Hallands län*” från Länsstyrelsen i Halland. I rapporten ges olika bebyggelse typer ett rekommenderat avstånd benämnt som basavstånd (inom vilket risknivån bedöms vara acceptabel utan åtgärder) och ett så kallat reducerat avstånd (inom vilket specificerade åtgärder/kombinationer av åtgärder krävs).

Vid hög belastad transportled anges bebyggelsefritt område på 30 meter och basavstånd för industri och kontor 50 meter. Syftet med planändringen är att inom planområdet möjliggöra för industri och således innebär planförslaget att markanvändningen kommer att vara densamma som i dagsläget. Avståndet mellan byggrätten och riksväg 50 är ca 60 meter.

Från plangräns till riksvägen är det nästan 30 meter och i planändringen föreslås ett område med prickad mark 12 meter från Bettorpsgatan vilket innebär att det bebyggelsefria området uppnås med marginal.

Sammantaget görs bedömningen att risknivån är acceptabel för föreslagen användning med hänvisning till ovanstående riktlinjer och föreslagna planbestämmelser. Planförslaget tillskapar ingen ny byggrätt i anslutning till väg och område för skyddsavstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till befintligt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten likt dagens förhållanden. Den utökade byggrätten innebär ringa ökning av hårdgjorda ytor då aktuellt område redan idag är hårdgjort genom asfaltering. Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant

sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastighetsdelen. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn. Uppskattningen är att inga ytterligare dagvattenåtgärder krävs för att uppfylla gällande krav.

Brandvatten

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

El och värme

Planområdet är anslutet till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen skall ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandedelen.

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att planändringen vinner laga kraft under 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Planändringen omfattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar fastigheten Karossen 14.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs till följd av detta förslag till planändring.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts, nedan följer resultatet ur denna. Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Bedömningen grundas på följande resonemang.

- Detaljplaneändringen är förenlig med översiktsplanen och således har många av planens konsekvenser redan bedömts i samband med översiktsplanen och gällande detaljplan.
- Planförslaget innebär en liten förändring av ett sedan tidigare planlagt område.
- Den påverkan som detaljplaneändringen kan förväntas ge upphov till är liten och hanterbar inom planprocessen och detaljplanens genomförande.
- Det finns ingen anledning att anta att planens genomförande bidrar till sådana kumulativa effekter som skulle orsaka betydande miljöpåverkan.

Planändringen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

KONSEKVENSER

Planändringen medger en utökad byggrätt för industriändamål i ett befintligt verksamhetsområde i norra Örebro vilket är positivt ur ekonomisk synvinkel. Området ligger på gångavstånd från kollektivtrafik och har ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Marken är redan ianspråktagen för industriändamål och planändringen medför att detaljplanen bättre anpassas för industriverksamhetens behov av att kunna utveckla och samla sin verksamhet inom den egna fastigheten. Genom planändringen kan befintlig verksamhet utvecklas samtidigt som exploateringsgraden regleras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av planarkitekterna Annika Säw, planarkitekt Metria AB, Frida Hammarlind, planarkitekt och Hanna Bäckgren, Enhetschef detaljplan i samråd med tjänstemän på stadsbyggnad.

Hanna Bäckgren

Enhetschef detaljplan

Annika Säw

Planarkitekt

