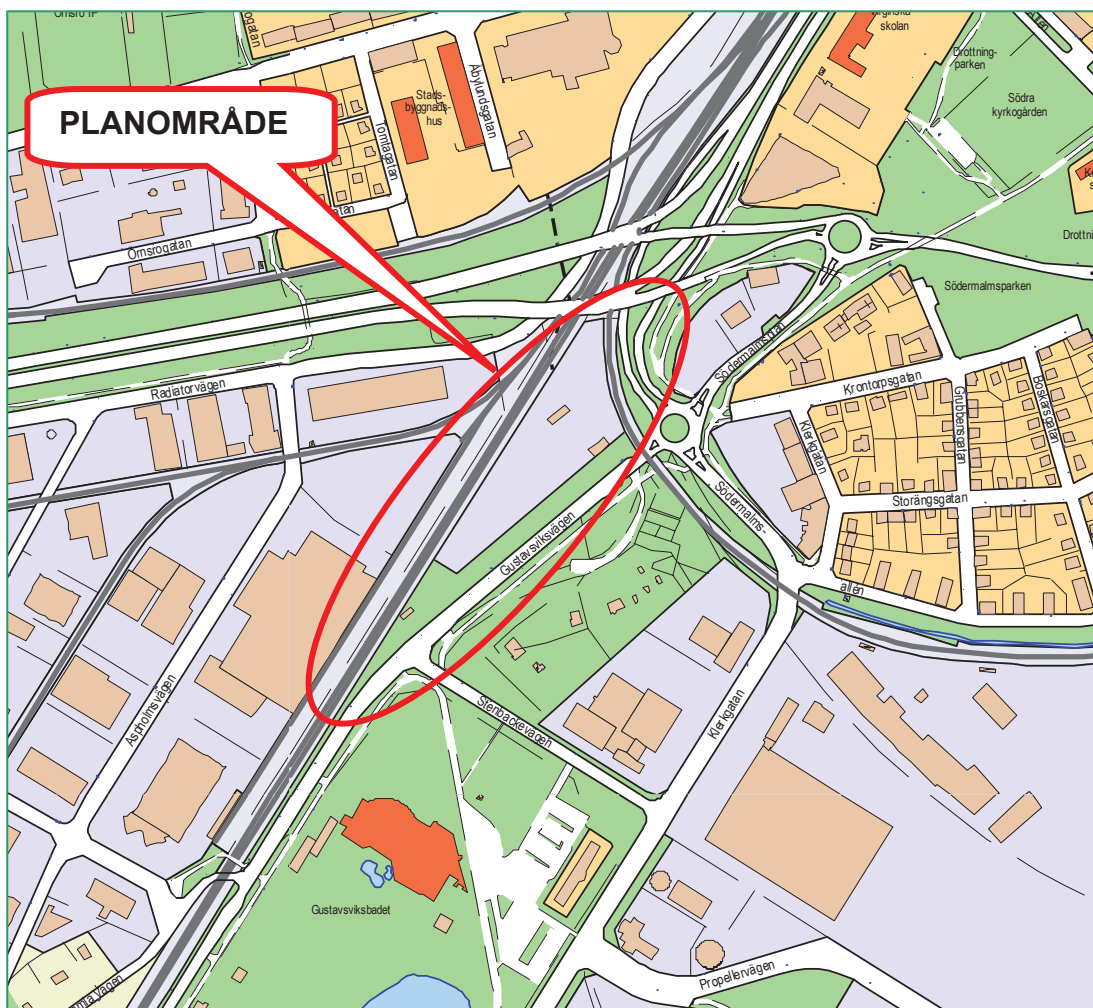




Stadsbyggnad
ÖREBRO



**Detaljplan för kvarteret
TAPPSTÄLLET 1
i Nikolai församling
Örebro kommun
*Örebro Stadsbyggnad 16 augusti 2004***

Handläggare: **Anne Pettersson**
anne.pettersson@orebro.se
Tel: 019- 21 14 09

Dnr: P0018/04

Tidplan för detaljplanen



Detaljplan för
Kv Tappstället 1
i Nikolai församling
Örebro kommun
Örebro Stadsbyggnad
2004-08-16

PLANBESKRIVNING MED MILJÖ- OCH HÄLSOKONSEKVENSER

Handlingar

Planhandlingens omfattar denna beskrivning där karta med planbestämmelser ingår samt genomförandebeskrivning och fastighetsägarförteckning.

Syfte

Syftet med planen är att medge möjlighet att bedriva gatukök samt anlägga reningsdammar för omhändertagande av dagvatten.

Plandata

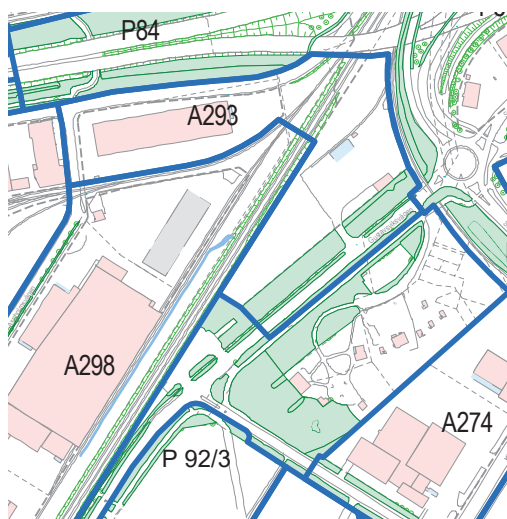
Området, som är ca 27500 m² stort är beläget i södra Örebro. Avståndet till centrum är kort, till Krämarens är det ca 1 km och till rådhuset ca 1,5 km. I norr avgränsas området av södra infarten och en rondell, i väster gränsar området till järnvägen och i sydöst till Gustavsviksvägen och området kring Södra vattentornet.

Planområdet omfattar fastigheterna Tappstället 1 och del av Nikolai 3:57. Markägare till båda fastigheterna är Örebro kommun.

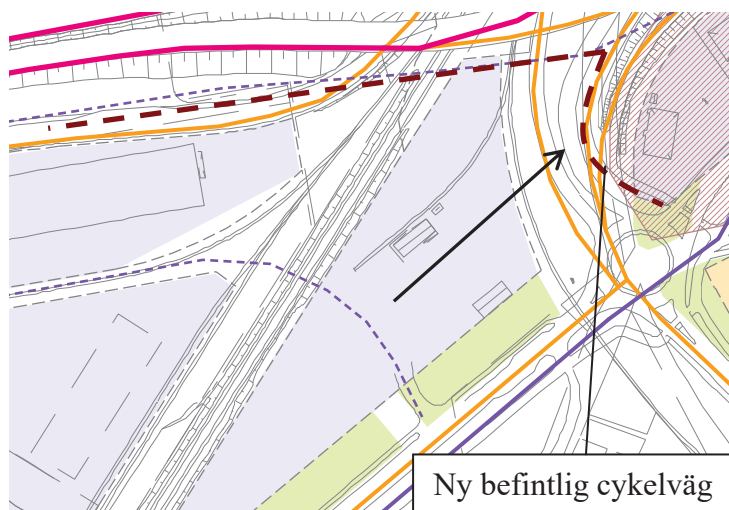
Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan för området är detaljplan A293 fastställd 1964-05-22. I planen är området planlagt för industri. I övrigt är området inte planlagt. Angränsande planer är A298, fastställd 1965-04-09 och i sydväst P 92/3, fastställd 1992-03-02. (se figur 1)

Översiktsplanen, antagen 2002-04-24, anger ingen riktlinje för området utom att ett grönt stråk ska bevaras. Cykelöverfarten under järnvägen som redovisas i översiktsplanen, se figur 2, kompenseras av den anknypning som finns vid rondellen norr om området.



Figur 1. Karta över detaljplaner



Figur 2. Utdrag ur översiktsplanen

Planföresättningar och förändringar

Nulägesbeskrivning

Tappstället utgör idag ett tillfälligt byggupplag för massor från ombyggnaden av södra infarten. I södra delen av Tappstället finns ett gatukök. Tidigare fanns också två bensinpumpar som drevs av OK/Q8.



Översiktsbild över planområdet, flygfoto.



Foto över Gustavsviksvägen och Tappstället från söder.



Foto över området från norr.

Geoteknik

En komplett geoteknisk undersökning och sanering av marken ska genomföras innan reningsdammar etableras.

Bebyggelse

I kvarteret Tappstället medger planen alternativt en eller flera reningsdammar och möjliggör omhändertagande av dagvatten från industrierna på Aspholmen.

Gatuköket kan bedrivas inom den nuvarande ytan, men en något större yta medges för utbyggnad. Någon större restaurang ryms inte inom området och det är ej lämpligt med avseende på det utsatta trafikläget, närheten till järnvägen och bullerstörningar.

Invid gatuköket i sydvästra delen möjliggör planen parkering eller lättare industri.

Parkeringsändamålet innebär självständiga anläggningar och kan även innehålla anläggningar för parkeringens skötsel. Verksamheter som är lämpliga är biluthyrning, biltvätt och liknande. Den redan befintliga strukturen för bensinstationer och den direkta närheten till järnvägen gör området olämpligt för bensinförsäljning.

Vid byggandet ska miljövänliga material med utgångspunkt från Örebro kommuns miljömanual användas.

Trafik

Antalet bilar på Gustavsviksvägen vid planområdet är 5600 fordon per dygn. In- och utfart till gatukök och biluthyrning sker enligt den nya planen endast via den befintliga norra in- och utfarten. Den södra in- och utfarten stängs. En mindre kundparkering ska anordnas på tomten.

Trädallén längs med Gustavsviksvägen bevaras och kompletteras. Björkarna är ett kännetecken för Gustavsviksvägen.

Utmed järnvägen, 13 m från spårets mitt, anordnas ett plank som skydd för buller och för att öka säkerheten mot tågspåret. Berörd markägare är ansvarig för uppsättande av bullerplank.

Tekniska anläggningar

Vatten och avlopp ansluts till befintliga kommunala ledningar i Gustavsviksvägen.

Möjlighet för anslutning till fjärrvärme finns ca 30 m söder om planområdet i Gustavsviksvägen via gemensamhetsanläggning.

Infiltration och fördröjning av dagvattnet skall ske på kvartersmark på grönyta innan det når reningsdammarna. Exempelvis genom användning av armerat gräs. Via det befintliga diket utmed järnvägen kan dagvattnet efter fördröjningen nå reningsdammarna.

Reningsdammarna

Planförslaget avsätter ytan i Tappstället till reningsdammar. Läget är mycket lämpligt för detta ändamål. Hela Aspholmens industriområde med en stor andel hårdgjord yta har sitt dagvattenutsläpp vid Tappstället. Det är angeläget att få till en lösning för LOD för Aspholmen. En anläggning i Tappstället skulle kunna rena lika mycket dagvatten som alla LOD-anläggningar tillsammans renar i dagsläget. Anläggningen skulle bestå av en eller två reningsdammar med anpassning till att marken varit förorenad. Aspholmen förutsätts under lång tid framöver bestå av en stor del hårdgjord yta, varför behovet att ta hand om dagvattnet på ytan i Tappstället kommer att finnas kvar oberoende av tidpunkt för genomförande.

I kommunens översiktsplan genomsyras området av en grön korridor som förbinder södercity med grönområdena söder om Gustavsvik. Dammområdet är en del av detta stråk.

Reningsdammarna har ett stadsnära läge, vilket bör beaktas i utformningen. En mer parkliknande karaktär runt dammarna är lämpligt.

Miljö- och hälsokonsekvenser

Trafiksäkerhet

För att minska olycksrisken vid tågspåret ska plank anordnas som skydd. Idag finns genvägar över järnvägen varför staket bör utformas så säkert som möjligt.

Endast en infart tillåts till området för att öka säkerheten.

Buller

Närheten till järnvägen och Gustavsvikvägen kommer att medföra kraftiga bullerstörningar på verksamheten.

Ljudnivåerna enligt beräkningar med hänsyn till såväl tågspår och Gustavsviksvägen är utomhus 77 dBA och inomhus 37 dBA. Målet i kommunens miljöprogram är 55 dBA respektive 30 dBA. Maxnivå utomhus är enligt beräkningarna 97 dBA, målet är 70 dBA och maxnivå inomhus är 57 dBA, målet är 45 dBA. Beräkningarna är gjorda med korrektion för fasadisolering.

Med bullerskydd på 13 m från spårets mitt förbättras värdet utomhus något till 64 dBA respektive maxvärde 82 dBA. Även om bullerskydd anordnas betraktas bullernormerna som höga och verksamheten bör anpassas därefter.

Naturvårdsverkets riktlinjer för arbetslokaler inomhus har dock en maxnivå på 60 dBA, vilket verksamheten uppfyller. Inga bostäder planeras i området.

Vegetation

Planområdet innehåller ett grönt stråk och därför bör stor hänsyn tas till befintliga naturvärden. Värdefulla träd ska sparas.

I övrigt medför planförslaget ingen påtaglig negativ miljö- och hälsopåverkan jämfört med gällande plan. En miljöutredning har tagits fram för projektet med avseende på etableringen av en reningsdamm.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Utöver undertecknade har Patrik Simonsson medverkat i genomförandefrågor, Gittan Gustafsson i planfrågor och byggnadsingenjör Ali Nouri i bullerberäkningar.

Lars Edenskär
Stadsarkitekt

Anne Pettersson
Samhällsplanerare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela området.

Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns redovisad 3 mm utanför området
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Naturområde med reningsdammar
	Anlagd park
	Trafik mellan områden

Kvartersmark

	Gatukök
	Parkering
	Industri

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta antal våningar
--	-----------------------

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD

	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
--	--

MARKENS ANORDNANDE

	Trädet får inte fällas
--	------------------------

Byggnadsteknik

	Dagvatten ska omhändertas på fastigheten genom rening, fördröjning och infiltration. Fastigheten får inte avleda mer dagvatten än en oexlpoaterad yta vid ett tvåårsregn med 10 minuters varaktighet.
--	--

Utfart stängsel

	Stängsel skall finnas
--	-----------------------

STÖRNINGSSKYDD

	Bullerplank skall anordnas till en höjd av 3 m
--	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio år från den dag planen har vunnit laga kraft

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
	Illustrationstext

Illustration Kv. Tappstället



Detaljplan för
Kv Tappstället 1
i Nikolai församling
Örebro kommun
Örebro Stadsbyggnad
2004-08-13

Dnr: P0018/04

Genomförandebeskrivning

Syfte

Syftet med planen är att ge möjlighet att bedriva gatukök och bilservice samt anlägga reningsdammar för omhändertagande av dagvatten.

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad, som också författar genomförandebeskrivningen.

Fastighetsägare

Örebro kommun äger fastigheten.

Tidplan

Planen beräknas bli utställd under april-augusti-september 2004 och vinna laga kraft i oktober 2004.

Planen

Planen föreslås få en genomförandetid av 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. (NATUR).

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet finns vid verksamhetsområdet nära Gustavsviksvägen.

Fastighetsbildningsfrågor

Nya tomter för verksamheter bildas genom fastighetsbildning, avstyckning.

Mark och nyttjanderättsfrågor

Marken där planen beskriver verksamheter upplåtes med nyttjanderätt, arrende, till OKQ8, Sverige. Arrende sägs upp för ändrade upplåtelseformer.

Marken för reningsdamm undersöks med avseende på föroreningar, bärighet mot järnvägsbanvallen och beskaffenhet.

Tekniska Frågor

Av säkerhetsskäl förbättras staket eller plank mot järnvägen vid verksamhetstomterna. Ansvarig för genomförandet är berörda fastighetsägare.

Ekonomi

Grovt uppskattade kostnader för genomförande av planen, kkr. samt kostnadsbärare

Ingående markvärde	1 600	Kommunen
Förberedande arb. Markundersökning	50	Kommunen
I ordningsställande av reningsdamm :	5 700	Kommunen tar kostnad
Plantering av alléträd:	100	Kommunen
Bullerplanket eller staket	100	Fastighetsägare/verksamhetsutövare
Stängning av befintlig infart	75	Kommunen
Plankostnaden	50	Kommunen
Fastighetsbildning	30	Kommunen
Sanering av mark, bränsle cisterner	150	Verksamhetsutövare/OKQ8
Rivning av befintliga byggnader	130	Kommunen
Ev marksanering, reningsdamm	??	Kommunen
Summa:	7985 kkr	
Driftskostnader för damm	55 /år	Kommunen / Tekniska Förvaltningen
Grovt uppskattade intäkter, kkr.		Inkomsttagare
Tomter för verksamheter	750	Kommunen