

Samrådshandling 27 maj 2019



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Törsjö 13:2 m.fl.

Samrådstitid: 27 maj 2019 – 18 juli 2019

Standardförfarande

Adrian Bucher
E-post: adrian.bucher@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är 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 vart gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas. Detaljplaneprocessen tar i regel ett års tid.

En detaljplan kan initieras på olika sätt. Det kan vara fastighetsägare och exploatörer som ansöker om att en detaljplan ska upprättas eller ändras för att de vill genomföra en förändring. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll för att få till stånd en förändring eller för att lösa frågor som till exempel byggnation av vägar, VA-försörjning, utbyggnad av skolor, bostäder, verksamheter m.m. En detaljplan kan upprättas i tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna är att vid begränsat förfarande genomförs ingen granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse och en längre granskningstid.

Underlag



Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område för att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Översiktsplanen, program och eventuella utredningar ligger sedan till grund för kommande detaljplanering. Det finns även tillfällen när det inte finns några riktlinjer utpekade i översiktsplanen, då behöver detaljplanen genomföras med utökat förfarande.

Planarbete och samråd



Ett förslag till detaljplan upprättas genom framtagandet av olika planhandlingar och ibland även olika utredningar. När planhandlingar och utredningar finns utarbetade samråder kommunen med sakägare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Planhandlingarna skickas ut till berörda sakägare, läggs upp på kommunens hemsida, finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Beroende på allmänintresset brukar även samrådet annonseras i lokaltidningen. Syftet är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att påverka. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig inom samrådstiden. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse.

Granskning



När planförslaget har justerats med eventuellt inkomna synpunkter ska planhandlingarna ställas ut för granskning. Planhandlingarna inklusive samrådsredogörelsen skickas återigen ut till berörda sakägare, annonseras vid allmänintresse i lokaltidningen, läggs upp på kommunens hemsida och finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningstiden sammanställs och besvaras synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

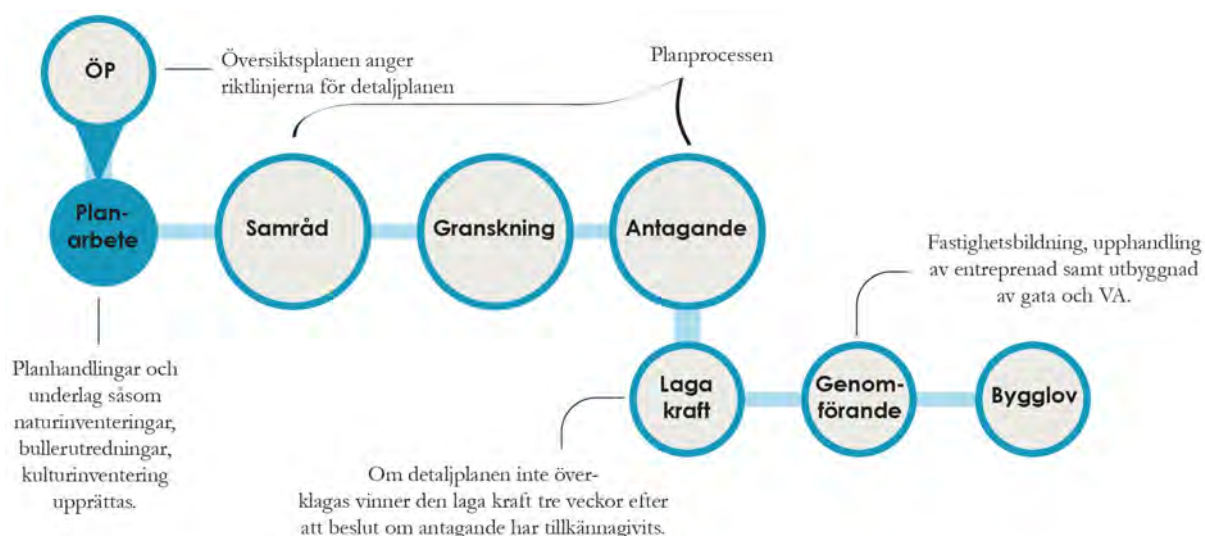


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.

Mer information om detaljplaneprocessen finns på kommunens hemsida under: <http://www.orebro.se/detaljplan>

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Törsjö 13:2 m.fl.

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 Lantmäteriet behöver höras.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning
- konsekvens- och behovsbedömning *
- Törsjö Bedömning av recipient påverkan Structor miljöteknik AB 2019-05-08*
- PM dagvatten från VAP 2019-04-30*
- landskapsanalys ÅF Infrastructure AB 2018-03-14*
- arkeologisk utredning Arkeologikonsult 2018:3100 *
- Markteknisk Undersökningsrapport Geoteknik (MUR Geo) SWECO 2017-10-20. *

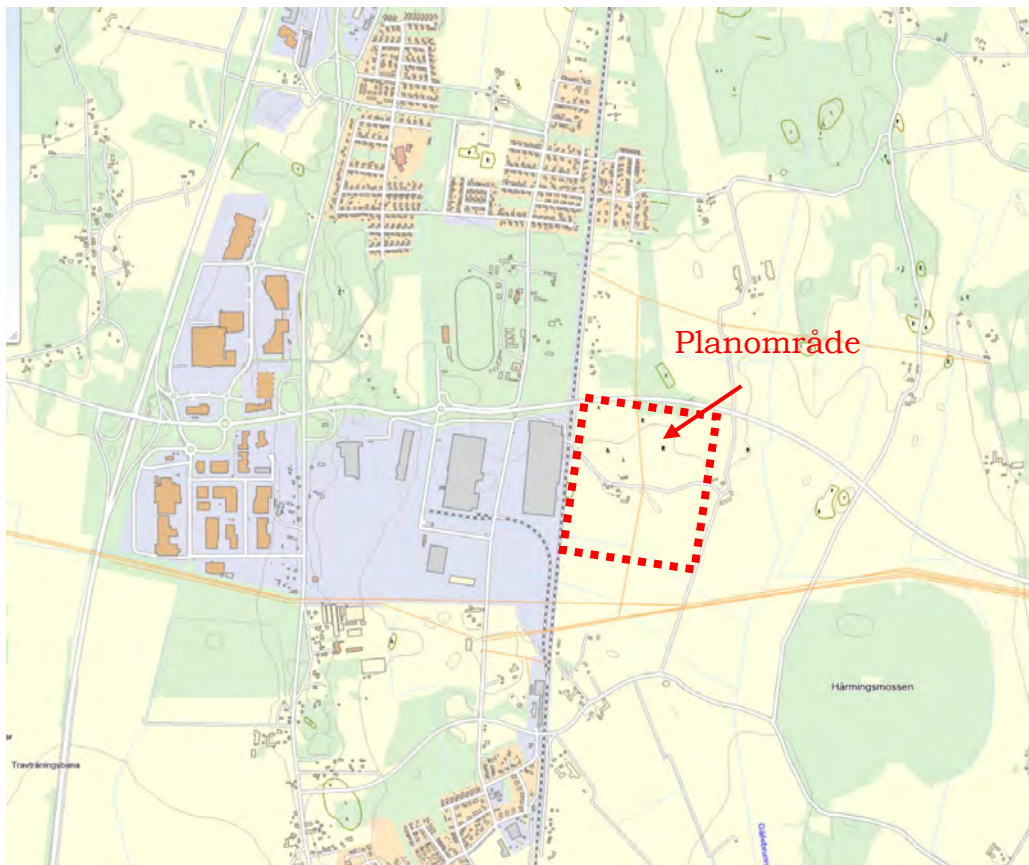
* Utredningar/bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick, men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <http://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/stadsutveckling--planering/aktuella-detaljplaner--planprogram.html>

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde med direkt anslutning till järnväg. Detaljplanen tillåter i huvudsak järnvägsanknuten lagerverksamhet, kombiterminal, kontor och verksamheter knutna till drift och service för alla trafikslag så som järnväg, bil, buss, taxi, uttryckningsfordon.

LÄGE

Planområdet är beläget söder om Örebro vid Marieberg i direkt anslutning till riksväg 51.



Planområdets läge, planområdet är schematiskt inritat med röd streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresse väg

Planområdet angränsar till riksväg 51 i norr som utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse.

Riksintresse Järnväg

Planområdet angränsar till Riksintresset ”Godsstråket genom Bergslagen” i väst. Järnvägen ingår i det europeiska TEN-T nätet och är av internationell betydelse, den ingår även i det strategiska godsnätet. Järnvägen omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Detaljplaneområdet omfattas ej av naturreservat, Natura 2000-område eller riksintresse för naturmiljö. Något landskapsbildskydd finns inte i eller omkring planområdet.

Översiktliga planer

Detaljplanen bedöms inte strida mot gällande översiktsplan Vårt framtida Örebro, antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2018.

Under rubriken *Näringslivets behov och strategier för dess utveckling anges bland annat:*

Efterfrågan på verksamhetsmark har varit hög de senaste fem åren. Lokaler för kontor och service kan oftast integreras med bostäder i traditionell stadsbebyggelse. Men det behövs också särskilda områden för företag som på grund av exempelvis ytbehov, påverkan på omgivningen och olycksrisker, måste förläggas avskilt från övrig bebyggelse. Genom förfrågningar om etablering som ställs till kommunen märks ett varierat storleksbehov, allt från mindre verksamhetstomter för hantverksföretag, snabbmatsaktörer och drivmedelsstationer, till stora ytor för handel eller lageretableringar på upp till 200 000 kvadratmeter. Inom lager och logistik kan vi förvänta oss en fortsatt hög efterfrågan på stora tomter i Örebroregionen. Samtidigt är det viktigt att hushålla med den mark vi har. Att samordna och yt-effektivisera nya etableringar är viktigt, oavsett om de ligger bostadsnära eller i renodlade verksamhetsområden. En god samverkan med regionens kommuner i etableringsfrågor är viktig för att vi ska lyckas attrahera så många etableringar som möjligt inom regionen.

Ställningstagande

- *Kommunen ska erbjuda ett varierat utbud av lokaliseringsmöjligheter för olika näringslivsbehov.*
- *I Örebro ska ytkrävande verksamheter lokaliseras längre ut i staden, med närhet till viktig transportinfrastruktur.*

Under rubriken Verksamhetsområden anges bland annat:

Verksamhetsområden är avsedda för etableringar 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 etableringar och är oftast mottagare av förfrågningar för ytkrävande verksamhetsetableringar. Målet är att etableringen ska hitta en väl avvägd placering inom regionen. Därför förs dialog med våra grannkommuner för att kunna erbjuda lämplig lokalisering.

Ställningstagande

- *I Törsjö verksamhetsområde ska företag längs med järnvägen ha möjlighet till järnvägsanslutning både väster och öster om järnvägen. Dessa delar ska användas av verksamheter som behöver godstransporter på järnväg.*
- *Utbyggnadsområde för verksamheter i Törsjö-Mosås. Området är avsett för verksamheter med behov av järnvägsanslutning. Området har god tillgänglighet till riksväg 51 och till E20. Dagvatten behöver hanteras lokalt för att inte öka översvämningsrisken på bla jordbruksmark nedströms.*
- *Även vid verksamhetsetablering gäller kommunens hållbarhetsstrategi att hushålla med marken. Vid etablering av nya verksamheter ska tomterna inte göras större än vad verksamheten kräver.*
- *Vid verksamhetsetableringar som kräver större markyta än 100 000 kvadratmeter ska en politisk bedömning göras i varje enskilt fall för att väga hushållandet av mark mot antal arbetstillfällen.*
- *Försäljning av diesel riktad till tung trafik ska i första hand koncentreras till Berglunda industriområde (Truckstop) och i andra hand kan Törsjö bli aktuellt som komplement.*

Under rubriken järnväg anges bland annat:

Spårbundna transporter är ofta ett bättre alternativ än vägtransporter, både för personer och gods, med hänsyn tagen till energianvändning och utsläpp av farliga ämnen.

Kommunen arbetar för en ny snabbare tågförbindelse mellan Oslo och Stockholm som kan förbinda huvudstäderna med en restid understigande tre timmar. En delsträcka mellan Kristinehamn och Örebro har utretts under namnet FASE 2. Med ett stopp i Örebro kommer förbindelsen få en stor betydelse för det regionala resandet.

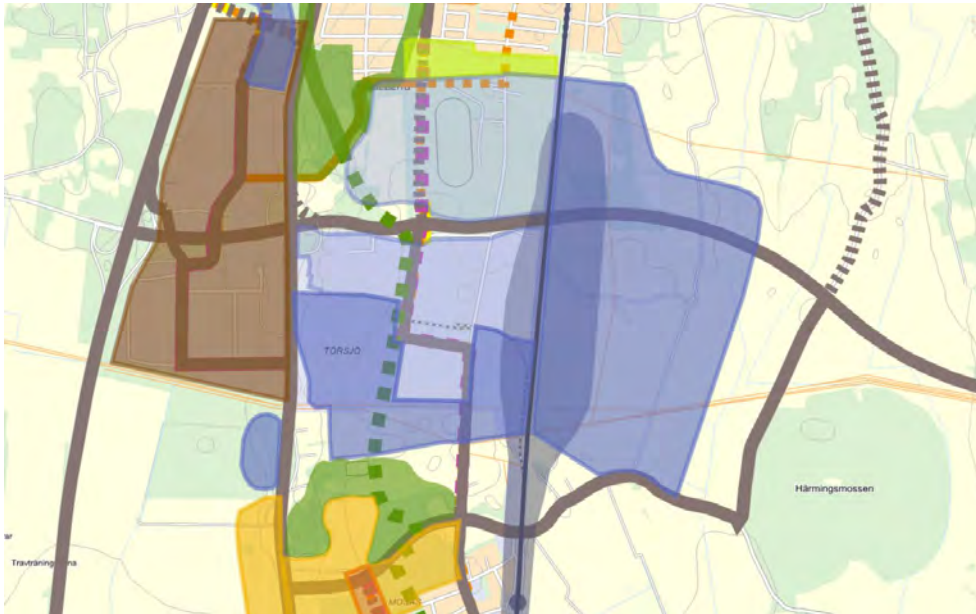
Stora mängder gods transporteras i dag med järnväg genom Örebro. Med hänsyn tagen till miljön bör ännu större del av godstransporterna föras över till järnväg men flyttas ut ur stadskärnan. Buller och vibrationer från godstågen är störande för dem som bor i närheten och det finns risker med den stora mängd farligt gods som passerar stadskärnan. När en ny tågförbindelse på sträckan Kristinehamn–Örebro byggs kan godset flyttas ut ur stadskärnan med hjälp av en särskild godsomledningslösning. Detta ger sammantaget stora vinster för miljön och minskar järnvägssystemets sårbarhet eftersom både person- och godstrafik kan ledas om till exempel i samband med reparation av banan.

I översiktsplanen redovisas både befintliga och planerade järnvägsanläggningar för transport av människor och gods. Reservat för ny järnväg är markerade utifrån det idag bästa tillgängliga utredningsmaterialet. Sträckningarna kommer att utredas vidare och kan komma att ändras.

Ställningstagande

- *I Lillån, Marieberg och Mosås ska framtida möjlighet till pendeltågsstationer inte omöjliggöras. En ny godsterminal för omlastning mellan väg och järnväg planeras*

vid Törsjö som ersätter Svampenterminalen. För att optimera denna funktion ska kommunen endast bereda plats där för verksamheter som behöver direktanknytning till järnvägsnätet.



Bilden visar verksamhetsområde (blå) samt ungefärlig lokalisering för planerad ny kombiterminal i Törsjö (mörkblå och grå) som kan ersätta Svampenterminalen.

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Angränsande detaljplaner är följande: Detaljplan för fastigheten Törsjö 2:49 m.fl. (Transportstaden) del plan 1. Lagakraftvunnen den 12 februari 2004. Detaljplanen medger industri, lagar (J), tekniska anläggningar (E) samt Järnvägstrafik (T) med en högsta byggnadshöjd på 16 meter. Detaljplan för södra tvärleden (del av fastigheterna Törsjö 2:47,2:60 och Mosås 4:16 m.m.). Lagakraftvunnen den 14 november 2005. Detaljplanen medger industri, småindustri (J), handel (H), Travbana (Y) samt Järnvägstrafik (T).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

De berörda fastigheterna inom planområdet är Törsjö 13:2 som ägs av Törsjö Logistik AB, Almby 12:162 som ägs av Hjälmsberg Säteri AB, Törsjö 5:9 som ägs av Magnus Pettersson, Hyltran 1:16 som ägs av Trafikverket. Mosjö-Sättertorp 1:4 ägare är Anna Bogren och Mathias Jansson. Mosjö-Sättertorp 1:3 ägs av Fredrik Throzell och Charlotte Törnqvist. Törsjö 6:42 ägs av Peter Hasselblad och Charlotte Nilsson. Törsjö 6:71 ägs av Ulrika Christina Eklöf och Karl Åke Eklöf.

Mark

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från SGU består jorden av postglacial lera, glacial lera och sandig morän. Matjordslagret är relativt tunt.

Förorenad mark

Enligt det MIFO- register som redovisar eventuell förorenad mark, har det inte upptäckts några markföroreningar inom planområdet eller i direkt anslutning till planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon.

Risk för skred/ Höga vattenstånd

Det föreligger inte några risker för skred eller höga vattenstånd inom planområdet.

Natur

Mark och vegetation

Området karakteriseras som en storskalig jordbruksbygd med ett flackt odlingslandskap. Ett tidigare småskaligt växelbruk har ersatts med ett storskaligt effektivt jordbruk vilket också har påverkat landskapet. Området är relativt flackt med en höjning i norr mot vägbanken för riksväg 51. Det finns mindre höjdvariationer i anslutning till gården på Mosjö-Sättertorp 1:4 och tillhörande betesmarker.



Bilden visar planområdet landskap och vegetation.

Inom planområdet kännetecknas den västra delen av brukad åkermark och i öst varierar naturen mer med de betesmarker som omger gården. Landskapet omkring planområdet består främst av det öppna jordbruksdominerade landskapet. En äldre björkallé finns utmed vägen mellan gården på Mosjö-Sättertorp 1:4 och väg 681.



Bilden visar björkallén utmed väg 681.

Landskap

En landskapsanalys har genomförts för planområdet och dess omgivningar. Nedanstående text redovisar rapportens innehåll och resultat.

Planområdet med omgivningar består främst av ett öppet och jordbruksdominerat landskap. Mot väster utgör järnvägen från Hallsberg till Örebro en barriär i landskapet och den största exploateringen av mark i form av verksamheter och bostäder har skett på den västra sidan av järnvägen i takt med att staden vuxit. När riksväg 51 färdigställdes bidrog den till att ytterligare en barriär i landskapet bildades med en hög vägbank mot nordväst. Riksväg 51 går längs med planområdets norra gräns.

Området runt gårdarna Sättertorp och Äsplunda består huvudsakligen av åkermark med inslag av betesmarker i norr. Gårdsbebyggelsen med mangårdar och ekonomibyggnader är belägen på flacka höjdparter. Det landskap som omger gårdarna är något mer uppbrutet och varierat än de mer extensivt brukade åkermarkerna längre söderut. Utöver bebyggelsen bidrar åkerholmar, odlingsrösen, vegetation och äldre vägsträckningar till en varierad landskapsbild. Vegetationen, huvudsakligen i form av lövträd, återfinns främst på höjdlägen invid bebyggelsen samt på åkerholmar. Från Sättertorp löper en gles björkallé mot söder. Landskapet i närområdet har en lång kontinuitet av bosättning och jordbruk.

Landskap i förändring

Planområdet med omgivningar mot nordost, söder och öster utgörs av jordbruksbygd, något mer uppbruten mot norr medan den mot söder successivt övergår till slättlandskapets fullåkersbygd. Landskapet väster om planområdet präglas helt av de verksamhetsytor som succesivt vuxit fram och lokaliserats i anslutning till järnväg och motorväg. Markerna inom planområdet samt den berörda gården Sättertorp har historiska och upplevelsemässiga samband med det omgivande jordbrukslandskapet. Verksamhetsytor, infrastruktur m.m. utgör en relativt stark kontrast till jordbrukslandskapet som har en mycket lång kontinuitet av bosättning och jordbruk samt bebyggelse och innehåll förknippat med natur- och kulturvärden. Den västra delen av planområdet, som i nuläget är präglad av närheten till järnväg och verksamheter, bedöms ha en generell tålighet för förändring i form av tillägg av verksamhetsbebyggelse. Den östra delen, inklusive Sättertorp, relaterar tydligt till det omgivande jordbrukslandskapet samt de natur- och kulturvärden som planområdet med omgivningar är förknippat med. Den östra delen är därför känslig för etablering och nybyggnation av verksamheter. När dessa expanderar mot öster innebär det vidare att det ianspråktagna området med verksamhetsbebyggelse även kommer att påverka omgivningarna, visuellt och upplevelsemässigt.

Vattenområden

Inom planområdet finns två befintliga avledningsstråk. Efter beslut från Länsstyrelsen 2008-06-27 omfattas inte planområdet av strandskydd enligt 7 kap miljöbalken.



Bebyggelse

Bostäder

Längs med den enskilda väg som går genom planområdet finns fyra bostadshus varav tre angränsar till varandra. Längre österut i planområdets nordöstra del ligger en mindre gård, Mosjö-Sättertorp 1:4. I sydväst utanför planområdet finns två bostadshus närmast planområdet, cirka 150 meter från planområdet. Törsjö 7:1 och Törsjö 5:4. Norr om planområdet på andra sidan riksväg 51 cirka 150 meter från planområdet ligger ett bostadshus, Törsjö 2:17.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns få arbetsplatser. Väster om planområdet ligger dock Törsjö industriområde, ett verksamhetsområde som bland annat inrymmer Törsjöterminalen. Verksamhetsområdet domineras av två stora lager- och godsbyggnader.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger 2 km från Mariebergs handelsområde och dess utbud av service och handel.

Kulturmiljö*Bebyggelse*

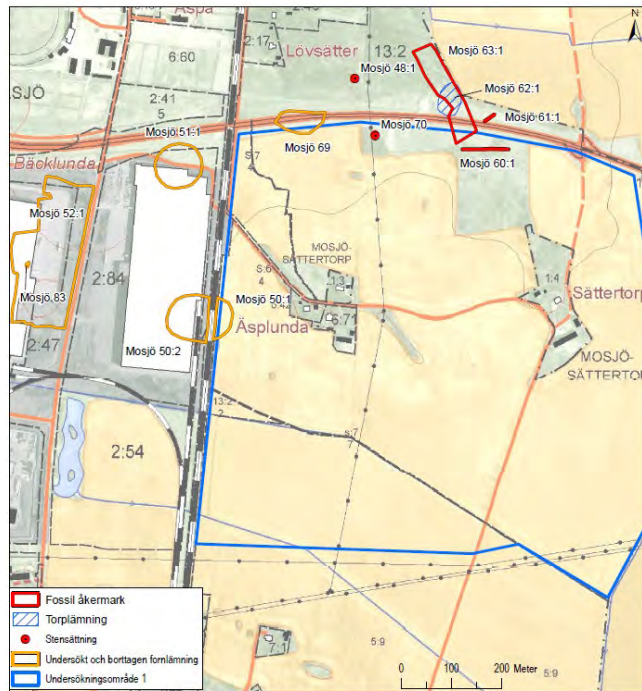
I nordöstra delen av planområdet ligger en mindre gård, Mosjö-Sättertorp 1:4. Enligt Örebro kommuns kulturmiljöinventering är gården uppförd 1918 men har anor från 1615 eller tidigare. Gården består av ett bostadshus och tillhörande ekonomibyggnader. Huvudbyggnad är uppförd i representativ jugendstil. Den äldre vägsträckning som går förbi gården och höga, äldre träd kring gården är viktiga delar av kulturmiljön. Gården är vänd mot söder och vägen som leder förbi gården norrifrån till söder kantas av en enkelsidig allé. Område har en värdefull karaktär i sin helhet och har i kommunens kulturmiljöinventering bedömts ha ett allmänt kulturvärde (grön).

Fornlämningar

Med utgångspunkt i den kända fornlämningsbilden i närområdet samt de topografiska och geologiska förutsättningarna beslutade Länsstyrelsen om en arkeologisk utredning (Lst dnr:4316806–2016) enligt 2 kap.11§ kulturmiljölagen (1988:950).

Tidigare undersökningar i området

Väster om det nu aktuella området undersöktes tre boplatser och ett gravfält i början av 2000-talet. Gemensamt för de påträffade boplatzlämningarna var att de låg på låga moränförhöjningar i det mycket flacka landskapet. Inför byggnationen av Södra tvärleden som nu löper utmed utredningsområdets norra kant, utfördes en utredning där boplatzen Mosjö 69 påträffades. När boplatzen Mosjö 69 undersöktes påträffades ett välbevarat treskeppigt hus som visade sig ha använts i två faser under romersk järnålder-folkvandringstid/vendeltid. Kring huset fanns gropar, härdar och mörkfärgningar varav vissa kunde knytas till huset medan andra härrörde från sentida aktiviteter.



Bilden visar tidigare undersökta fornlämningar.

Resultat av arkeologisk utredning

Med utgångspunkt av de fornlämningar som påträffats vid tidigare undersökningar vid Bäcklunda i början av 2000-talet förväntades liknande lämningar i liknande lägen även inom det aktuella området. Landskapet är till stora delar likadant som vid Bäcklunda, flackt med svaga förhöjningar. Boplatslämningarna vid Bäcklunda påträffades konsekvent i och omkring höjdlägena. Vid aktuell utredningen påträffades endast spridda boplatslämningar inom i planområdets norra del som även gav spridda dateringar till folkvandringstid/vendeltid, medeltid och senmedeltid /tidigmodern tid. I planområdets södra del påträffades inget av antikvariskt intresse. De enstaka lämningar som ändå påträffades vid aktuell utredning var placerade just på mycket svaga förhöjningar.

Objekt 1 som utgjorde en del av den tidigare undersökta boplatsen Mosjö 69 låg dock något lägre vilket kan antas bero på att den ligger i boplatsens södra utkant. Objekt 2 som daterades till folkvandringstid/vendeltid är delvis samtida med Mosjö 69. Härden inom objekt 3 har inget samband med sten-sättningen Mosjö 70 utan måste härröra från andra aktiviteter i området. Dateringen är så pass sen, fram till 1620, att den snarare kan knytas till Sättertorp. Det bristfälliga äldre kartmaterialet gör dock att man inte kan avgöra när just denna del av gårdens ägor tas i anspråk. Objekt 4 daterades till medeltid och kan möjligen knytas till en äldre fas av Sättertorp, objekt 7. Denna tolkning är dock något osäker eftersom kartmaterialet inte medger en utredning om gårdens etableringstid. Härden kan likaväl ha koppling till de medeltida lämningar som påträffades inom Mosjö 50:1 och 52:1. De odlade ytorna inom objekt 5, norr

om Sättertorp bedömdes med utgångspunkt i det äldre kartmaterialet som övrig kulturhistorisk lämning och ingår nu i Mosjö 60:1. Lämningarna inom objekt 6 har inte daterats men den lilla bit slagg som påträffades tyder på någon typ av järnhantering i området. Lämningarna bedömdes som en del av en boplats. För en utförlig beskrivning av resultaten se Lämningar kring Sättertorp, Arkeologisk utredning inom fastigheterna Törsjö 13:2 och 5:9 Mosjö socken, Örebro kommun, Örebro län. (Rapporter från Arkeologikonsult 2018:3100).



Bilden visar påträffade objekt och fornlämningar som registrerats eller fått ny utbredning i och med utredningen.

Under våren 2019 beslutades att en arkeologisk undersökning ska genomföras för att möjliggöra en exploatering av fastigheten. Undersökningen kommer att genomföras under våren/sommaren 2019 och resultatet redovisas i granskningshandling.

Biotopskydd

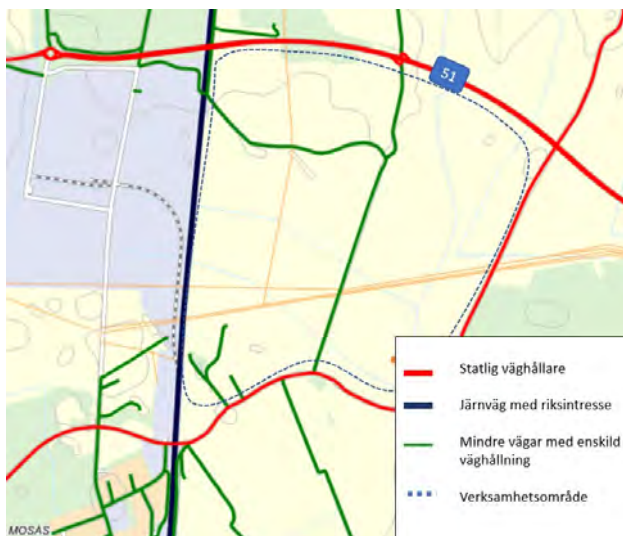
Vissa biotoper är särskilt skyddsvärda, för att de kan utgöra livsmiljö för hotade djur- eller växtarter. Dessa biotoper är generellt skyddade i hela landet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Om skyddade biotoper riskerar att skadas i samband med exploateringen måste dispens sökas hos Länsstyrelsen. Enligt förordningen (1998:1252) definieras en åkerholme som en holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar och som omges av

åkermark eller kultiverad betesmark. Träddungen i nordöstra hörnet av planområdet bedöms inte omfattas av biotopskydd eftersom den inte omges av åkermark utan gränisar mot riksväg 51 åt norr och väg 683 åt öster. Resterande mindre åkerholmar är förhållandevis små men kan omfattas av det generella biotopskyddet.

En äldre björkallé finns utmed vägen mellan Sättertorp och väg 681. Ingen naturvärdesinventering har gjorts men en bedömning om skydd kan göras enligt miljöbalkens definition: Allé definieras i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m., så som lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Bedömningen görs att björkallén omfattas av biotopskydd.

Gator och trafik

Området ligger omslutet av Trafikverkets vägar och järnvägsspår. Norr om området går riksväg 51 som trafikeras av drygt 6 000 fordon per dygn. Öster och söder om området går väg 683 som även den ägs av Trafikverket. I planområdets gräns åt väster går järnvägen som fortsätter genom Örebro.



Bilden visar vägnät och väghållning i planområdets närhet.

I planområdet finns i nuläget enbart mindre vägar med grusbeläggning, utan kommunal väghållning.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

På riksväg 51 förbi området finns inga anpassningar gjorda för gång- och cykeltrafik. Det finns inte heller några dedikerade gång- och cykelvägar inom planområdet, cykling i planområdet sker därför i blandtrafik. I nuläget finns en plankorsning över järnvägen som är viktig för bland annat gång- och

cykeltrafiken och förbinder området med kopplingar väster om järnvägen..



Bilden visar planpassage av järnvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras inte av kollektivtrafik. Törsjövägen (500 meter väster om planområdet) trafikeras av Stadsbusslinje 22. Stadsbusslinje 1 går in till Mosås som ligger cirka 1 km sydväst om området. Regionbuss stannar längsmed Kumlavägen, avståndet till området från hållplatserna för regionbussen är idag ca 2 km.



Bilden visar kollektivtrafik i nuläget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inte i anslutning till planområdet. Planområdet föreslås att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten.

Värme

Området är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

El

Luftburna ledningar som ägs av E-ON passerar planområdet. I planområdets södra del passerar 145kV-ledningar. Ledningsägaren är Ellevio.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR



Bilden visar en tidig vision över området framställt av intressenterna i området. Bilden avviker från planförslaget.

Mark och vegetation

Från riksväg 51 och järnvägen är området välexponerat, vilket ställer krav på utformningen av bebyggelsen. Områdets tomter ska vara prydliga och välordnade för att ge ett tilltalande intryck för besökare och förbipasserande. Upplag, uppställningsplatser, rangerytor med mera kan lätt ge ett rörigt intryck om de inte grupperas och utformas med målet att uppnå en tilltalande helhetsmiljö.

Stora delar av planområdet blir hårdgjort med undantag för det sammanhängande gröna stråket centralt placerat i planområdet. Syftet med stråket är bland annat att behålla en grön infrastruktur som underlättar spridningsförmågan för arter genom att länka samman de norra och södra delarna av planområdet. Stråket kommer bland annat innehålla öppna dagvattendiken, gång- och cykelväg samt en stor damm för flödeshantering. I grönstråkets södra del sparas björkallén som omfattas av biotopskydd samt dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen. De norra delarna av grönstråket kommer karaktäriseras av en småskalig struktur med en del äldre bevarade byggnader samt det befintliga landskapet som berg i dagen och uppvuxen vegetation. Det gröna stråket kan också fungera som en visuell ridå

som delar av planområdet i två mindre delar.

Landskap

De östra delarna av planområdet, gården Sättertorp med kulturvärden samt de omgivande jordbrukspräglade markerna med sitt innehåll kommer att påverkas i negativ riktning av den föreslagna etableringen. Etableringen kommer att medföra vissa negativa konsekvenser i förhållande till landskapsbild samt natur- och kulturvärden. Det sker främst utifrån etableringens skala som står i kontrast till det omgivande jordbrukslandskapet med sitt innehåll. Denna påverkan är framförallt indirekt genom att etableringen kommer att medföra en visuell och upplevelsemässig kontrast. Inom planområdet medför förslaget en mer direkt påverkan på de natur- och kulturvärden som finns inom planområdet.

Förslaget föreslås därför anpassas på följande punkter.

- Gården Sättertorp bibehålls i planområdets mitt. Genom etableringen försvinner det landskapsmässiga sammanhang som är en del av gårdens kulturvärde. Gårdsbebyggelsen i sig, samt omgivande grönstruktur, bedöms dock alltjämt ha en framtida betydelse i ett nytt omgivande sammanhang. Gården kan bli en del av ett grönstråk där själva gårdsbyggnaden, allé mot söder, omgivande vegetation m.m. kan utgöra ett grönt stråk i planområdets mitt. Betydande natur- och kulturvärden med egenvärde kan därmed bibehållas även om sammanhanget bryts.
- Etableringen mot öster medför en visuell påverkan på omgivande jordbrukslandskap. En målsättning är därför att så långt som möjligt minska kontrasten mellan etableringen av verksamheter och det hävdade jordbrukslandskapet med sitt innehåll. Förslaget har därför tagit fasta på att bibehålla samt tillskapa vegetation mot nordöst för att åstadkomma en mindre skarp kontrast.
- Då landskapet bedöms som mer tåligt för etablering i den västra delen av planområdet föreslås att bebyggelsen främst koncentreras mot järnvägen samt mot vägbanken i nordväst. Här bedöms även den mer trafikintensiva etableringen vara lämplig. De högre byggnaderna föreslås därför i anslutning till järnvägen.

Förslag på anpassning till landskapet:

- Vegetation i form av små skogspartier och en björkallé sparas för att vara en tillgång för framtiden. Den uppvuxen trädvegetation kan också fungera som en visuell ridå mellan planerad etablering och bebyggelse i området.
- Planerade byggnaders höjder anpassas till befintlig verksamhetsbebyggelse samt vägbanken.
- Gården Sättertorp med omgivningarna bibehålls i planområdets mitt. En

buffert mellan ny bebyggelse och gården skapas.

Natur

Inspråktagande av jordbruksmark

Marken inom planområdet består till stora delar av jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen av föreslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller istället använda marken för verksamheter.

För att kunna göra en avvägning behöver följande tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en annan plats som är mer lämplig?

Brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop 1985/86:3 s.158). Marken inom planområdet anses vara brukningsvärd.

Jordbruksmark varierar i kvalitet. År 1971 genomförde Lantbruksstyrelsen en klassning av Sveriges åkermarker. Åkrarna klassades in på en tiogradig skala avseende deras ekonomiska avkastningsvärde. Tanken med graderingen var att den skulle vägleda kommunerna i avvägningarna mellan användningen av marken för jordbruk och andra samhällsintressen. I graderingen beskriver man de bästa jordarna, de med bäst förutsättningar för en hög ekonomisk avkastning som klass 10 jordar. Aktuell jordbruksmark bedöms vara klass 4 på den tiogradiga skalan. Det bör även påpekas att matjordslagret är relativt tunt inom planområdet.

I centrala Örebro finns i dagsläget två verksamhetsområden som är i behov av en järnvägsanslutning. Eftersom områdena är centralt belägna finns starka önskemål att omvandla områdenas användning från industriverksamhet till andra funktioner. Det är dock av väsentligt samhällsintresse att dessa företag även i fortsättning kan ha kvar sin verksamhet inom Örebro kommun. Det är därför av stor vikt att hitta en lämplig plats för omlokalisering av järnvägsföretagen inom CV-området samt Svampens kombiterminal i Holmens industriområde.

Svampenterminalen

Svampenterminalen innebär i dagsläget ett ineffektivt nyttjande av centralt belägen mark. Det korta avståndet till Resecentrum och synligheten från järnvägen och Östra Bangatan gör platsen intressant för företag som vill synas. Idag uppfattas både Holmen och terminalområdet som isolerade delar av staden. En flytt av Svampenterminalen öppnar för möjligheten att skapa en ny och funktionsblandad stadsdel med bostäder och verksamheter som blir en länk mellan stadsdelarna öster och väster om järnvägen.

CV-området

CV-området har ett strategiskt intressant läge i Örebro som är centralt beläget. De verksamheter som idag finns i området medför vissa risker och störningar för omgivningen. Förutom truck-, lastbils- och personbilstrafik inom området förekommer även spårbunden trafik. En omvandling av CV-områdets skulle innebära att en ny och funktionsblandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, skola, handel, kultur och fritidsaktiviteter skapas. En omvandling skulle även säkerställa expansionsbehovet för Universitetssjukhuset och Campus USÖ.

Lokaliseringsalternativ

Vid en genomgång av kommuns översiktsplan har två möjliga lokaliseringsplatser identifierats. Översiktsplanen redovisar ett antal möjliga kompletteringsytor för verksamhetsområden i anslutning till större trafikleder, dock är det få områden som har anslutningsmöjligheter till Järnväg. De aktuella platserna har valts ut för sitt unika läge i direkt anslutning till järnvägen, vilket har bedömts som enskilt viktigaste faktorn då detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt verksamhetsområde som i huvudsak tillåter järnvägsanknuten verksamhet. Utöver kravet på direkt anslutning till järnvägen har följande krav identifierats:

- Minst 720 meter perrong för kombiterminal.
- Landsvägsanslutning för in- och utleveranser.

Törsjö västra

Söder om Marieberg ligger Törsjö som i Örebros översiktsplan är markerat som ett logistikområde.

- Det finns en oelektrifierad spåranslutning till området.
- Yta saknas för tillräckligt stor perrong.
- Finns befintlig infrastruktur i form av el, vatten och bredband.
- Mängden mark är begränsad.

Törsjö Östra (föreslaget planområde)

På den östra sidan av järnvägen ligger ett område som i Örebros översiktsplan är markerat som ett logistikområde avsett för verksamheter med behov av järnvägsanslutning.

- Det saknas en spåranslutning till området.
- Strategiskt läge i anslutning till riksväg 51.
- Tillräckligt mängd ledig mark finns.
- Området består av jordbruksmark.
- Yta finns för perrong.

Med utgångspunkt från dessa förutsättningar vad beträffar tillgången på jämförbara realistiska alternativ till lokalisering av planförslagets verksamhetssammansättning görs bedömningen att inga andra godtagbara platser finns med dessa förutsättningar. Planförslaget möjliggör för många nya arbetsplatser i kommunen och är viktig för utvecklingen av företag med nationellt intresse. Planförslaget medför även att värdefull mark frigörs i de centrala delarna av Örebro, vilket innebär att nya attraktiva funktionsblandade stadsdelar kan skapas. Bedömningen görs att planområdet är därmed den mest lämpliga platsen, trots de negativa konsekvenserna för landskapsbild och förlorad livsmedelsproduktion som uppstår vid planens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

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. I dagsläget finns inga kända industriområden i Örebro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att de områden där miljö kvalitetsnormer för luft överskrids präglas av höga trafikvolymerna i relativt slutna gaturum. Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Jämfört med beräknade föroreningshalter för planerad exploatering utan dagvattenlösning innebär de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen en reningseffekt av fosfor på 81% och en rening av kvicksilver på 56%. I och med den stora andelen jordbruksmark inom planområdet är den beräknade föroreningsbelastningen samt mängden fosfor som släpps ut innan exploatering större än den som uppstår efter exploatering med tillkopplad rening. Även utsläppet av kväve minskar jämfört med dagens belastning. Således innebär planens genomförande en förbättring avseende mängden näringsämnen som tillförs recipienten och underlättar därmed uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna gällande dessa ämnen. Föroreningsbelastningen av kvicksilver ökar från 0,0051 µg/l till 0,023 µg/l. Den totala föroreningsmängden kvicksilver som släpps ut från planområdet efter exploatering bedöms dock bli relativt liten (0,0070 kg/år)

Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande ej försämra möjligheten att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för recipienten om föreslagen utformning av dagvattenlösning och reningsanordning tillämpas och dess

funktion regelbundet kontrolleras.

Bebyggelse

Ett större allmänt miljöfokus förväntas framgent att driva järnvägstransporternas andel i den totala logistikmixen. Det kommer i framtiden ställas krav på bättre tillgång till kombiterminaler där last kan flyttas mellan räls och järnväg till lastbil och funktionellt vägnät. Syftet med en kombiterminal är att flytta gods från ett transportmedel till ett annat. För att kunna ta emot större järnvägsleveranser och mellanlagra all gods innan samdistribution och vidareleverans krävs funktionella logistikbyggnader i kombiterminalens närhet. Inom logistikområdet finns därför en mängd varierande byggnader med skilda typer av hyresgäster som nyttjar kombiterminalen i olika utsträckning. Gods som tas emot vid kombiterminalen lagras under kortare tid för att distribueras vidare. Större logistiklager kan med fördel kompletteras med lokala distributionsterminaler.

Placering och utförande

Detaljplanen medger järnvägsanknutna verksamheter (Z_1), Inom användningen kan endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Detaljplanen medger även ytor för kontor (K) och trafik (T). I användningen trafik (T) ingår all trafik, godstrafik och räddningstjänst som ska finnas på kvartersmark. Till detta hör trafik med järnväg, bil, buss, taxi, uttryckningsfordon. Till användningen räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas både för verksamhetens drift och för service till resenärer.

Detaljplanen reglerar den största tillåtna byggnadsarean i procent av fastighetsområdet. Detaljplanen medger att fastighetsytan bebyggs 40% av fastighetsytan. Detaljplanen medger en generell höjd på 20 meter med en högsta totalhöjd på 30 meter närmast järnvägen där landskapet bedöms som mer tåligt för högre etableringar. Bebyggelsen i planområdets östra delar håller den lägre höjdsalkan.

Bostäder

De tre bostadshusen längs med den enskilda vägen kommer vid genomförande att rivas. Gården Sättertorp kommer bevaras inom förslaget grönstråk.

Friytor

Enligt planbestämmelsen b_1 får 80 % av fastigheten vara hårdgjord och resterande yta utgörs av grönyta eller annan genomsläpplig yta. Grönytan kan användas som översilningsytor för dagvatten.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Under våren 2019 beslutades att en arkeologisk slutundersökning ska genomföras för att möjliggöra en exploatering av fastigheten. Undersökningen kommer att genomföras under våren 2019 och resultatet redovisas i granskningshandlingen.

Biotopskydd

Träddungen i nordöstra hörnet av planområdet bedöms inte omfattas av biotopskydd eftersom träddungen inte omges av åkermark, utan gränisar mot riksväg 51 åt norr och väg 683 åt öster. Resterande mindre åkerholmar är förhållandevis små men kan omfattas av det generella biotopskyddet. Åkerholmen vid planområdets norra gräns planeras att tas bort. Björkallén som finns utmed vägen mellan Sättertorp och väg 681 bedöms omfattas av biotopskydd och bevaras inom det gröna stråket.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I detaljplanen föreslås en gatuslinga på allmän plats som i norra delen ansluter till riksväg 51. Den föreslagna gatan utgör huvudgata i området och får karaktären av en industrigata. Gatan utformas för en högsta tillåtna hastighet på 50 km/h med körbanebredd på 7 meter. På gatans ena sida planeras en separerad gång- och cykelväg på ca 3,5 meter och på den andra sidan planeras träd, se figur nedan.



Illustration över föreslagen lokalgata.

Inom området planeras även för en separat GC-koppling i nord-sydlig riktning mitt i områdets grönstråk. Denna koppling blir viktig för dem som pendlar till området med cykel. GC-vägen medger även promenader inom området

längsmed grönstråket. Den befintliga planpassagen över järnvägen tas bort och ersätts av en ny GC- väg längs riksväg 51. Detta innebär bland annat att den befintliga bron över järnvägen breddas. Se nedan för illustration av vägarna i området. Se illustration nedan.

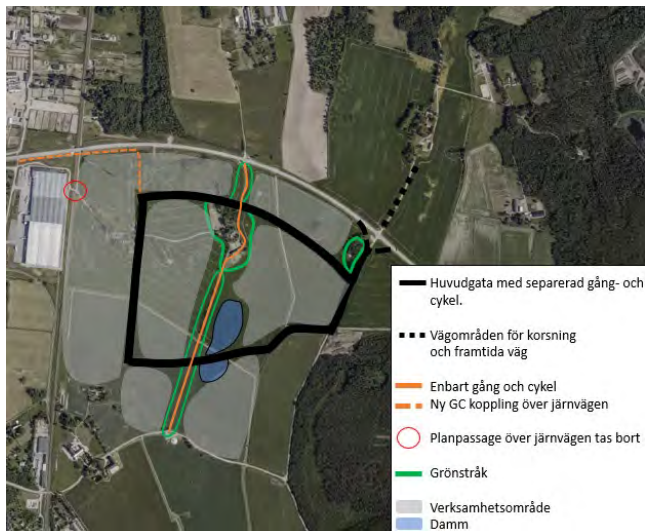


Illustration av vägarna i området.

I figuren ovan syns även en streckad markering vid infarten till området. Denna korsning kan bli aktuell för ombyggnad och översiktsplanen anger att denna plats kan bli aktuell för en ny koppling mellan Glomman och riksväg 51.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras inte av kollektivtrafik. Törsjövägen (500 m väster om planområdet) trafikeras av Stadsbusslinje 22. Parallellt med att planområdet byggs ut bör man överväga att förlänga stadsbusslinje 22 och upprätta hållplats inom eller i närheten av planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfart sker via föreslagen gatuslinga. Parkering sker inom egen fastighet. Verksamhetsområdet ansluts till riksväg 51.

Planens trafikpåverkan och vidare arbete

Det är i dagsläget oklart hur mycket trafik som kommer genereras av området när det väl är fullt utbyggt. Klart är att det kommer röra sig om relativt stora trafikflöden som rör sig till och från området. Motorvägen mellan Örebro och Marieberg är i dagsläget redan belastad och ett större tillskott av trafik kan leda till ett överbelastat trafiknät.

När planen etablerats kommer detta medföra ökad trafik till och från området och även ökad andel tung trafik i planens närområde. Samtidigt kan en verksamhetsetablering här innebära trafikavlastningar i centrala Örebro. Planen innebär även omlastning från järnväg till väg vilket ur ett större perspektiv kan

innebära en avlastning av det nationella vägnätet och skulle kunna medföra en ökad användning av gods på järnväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Kommunen ska vara huvudman för ledningarna fram till de avstyckade fastighetsgränserna.

Dagvatten

Dagvatten från uppströms liggande områden ska ledas genom planområdet utan att flöden eller vattenkvalitet påverkas av verksamheten. Befintliga avledningsstråken kommer att behöva flyttas, och för en del sträckor också kulverteras. Det befintligt dike finns norr om riksväg 51 och fortsätter in i planområdets norra del kommer att läggas om så att det istället går i det gröna stråket söderut genom planområdet och ansluter till det nord-sydliga diket norr om ledningsgatan. Se bilden nedan.

Områdets avvattning delas i två naturliga delar, en norr och en söder om det dike som kommer att dela planområdet. Dagvattnet leds i svackdiken på ömse sidor om huvudgatan genom området. Vattnet leds sedan ner till fördröjningsdammen i planområdets södra delar. Flödesreglering kommer att ske innan utsläpp till Marieberg-Törsjö-Sättertorps dikningsföretag, 90% av vattnet kommer att släppas för tömningstiden 12 timmar och resterande 10% kommer att släppas för 36 timmar eller mer. Fördröjningsmagasinen som installeras bedöms innebära att flödet till dikningsföretaget inte ökar efter exploatering. Den föreslagna fördröjningsdammen ryms inom allmän platsmark (NATUR).

El-, tele- och bredbandsledningar ska finnas i planområdet och förläggas i lokalgatorna på allmän platsmark. Ledningar som idag ägs av E-ON är luftburna men kommer att läggas i gatumark.

Luftledningar Ellevio

I planområdets södra del passerar 145kV-ledningar. Luftledningar ges skydd i detaljplanen genom en administrativ bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål (I).

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 ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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 detaljplanen vinner laga kraft under 2020.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med fastighetsägarna inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Se fastighetsägarförteckningen i slutet av planbeskrivningen.

Det stora och dominerande fastigheterna som också är de exploaterande fastigheterna är: Törsjö 13:2, Törsjö 5:9

Övriga fastigheters som främst berörs är:

Mosjö-Sättertorp 1:3, Mosjö-Sättertorp 1:4, Törsjö 6:42, Törsjö 6:71, Törsjö S:6, Törsjö S:7

Rättighet:

Ellevio för starkströmsledning,

Marieberg- Törsjö -Sättertorp diknings- och dagvattenavledningsföretag av år 1995, Servitut , 1880-1326.3, Mosjö -Sättertorp 1:4 Servitut, 1880-85/159.1, enskild avloppsanläggning

Fastighetsrättsliga åtgärder

Rättigheter bevaras om så är nödvändigt på fastigheterna. Om de inte behövs för fastigheternas funktion och nytta tas de bort i samband med fastighetsbildning av exploateringsfastigheter och senare som avstyckade verksamhetsfastigheter/tomter.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Inga tidigare kända markföroreningar i området. Exploatören ombesörjer eventuell hantering av påträffade markföroreningar.

Exploatören utför erforderliga geotekniska undersökningar på kvartersmark för framtida husbyggnationen och andra anläggningar. Arkeologi utreds och undersöks med hjälp av Länsstyrelsen.

Tekniska anläggningar

En dagvattendamm behöver anordnas för dagvattenhantering. Mark avsätts på allmän platsmark, Natur där dammen anläggs och driftas av huvudmannen, kommunens tekniska förvaltning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

- för fastighetsägare och exploatörer som ingår i detaljplanen.

SUMMERING

UTGIFTER	kkr
Mark, inköp av mark och fastigheter	exploatören
Förberedande arbeten	exploatören
Planläggning	1 696
Fastighetsbildning	250
Gata	21 000
Gång och cykelvägar	7 000
Gång- och cykelförbindelse över jvg	2 000
Belysning	3 000
Park/Natur	500
VA	-
Omläggning dikningsföretag	1000
LOD, dagvattendamm	1000
Övrigt/oförutsett	1000
Administration	100
Summa	38 000

Driftkostnader för huvudmannens skötsel av allmän platsmark:

Driftkostnad Kkr/år

Gator, gc, park och Naturmark 200

Summa 200

Inkomster

Markförsäljning

70 000 Kkr

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen 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 §.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2019-05-20

KONSEKVENSER

Marken inom planområdet består till stora delar av jordbruksmark. Bedömningen görs att inga andra godtagbara platser med dessa förutsättningar finns. Detaljplanen möjliggör för många nya arbetsplatser i kommunen och är viktig för utvecklingen av företag med nationellt intresse. Planområdet är därmed den mest lämpliga platsen, trots de negativa konsekvenserna för landskapsbild och förlorad livsmedelsproduktion som uppstår vid planens genomförande. Detaljplanens genomförande försämrar inte möjligheten att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Etableringen kommer att medföra vissa negativa konsekvenser i förhållande till landskapsbild samt natur- och kulturvärden. Det sker främst utifrån etableringens skala som står i kontrast till det omgivande jordbrukslandskapet med sitt innehåll. Förslaget föreslås därför anpassas genom att bland annat Gården Sättertorp bibehålls i planområdets mitt, bibehållen samt tillskapad vegetation mot nordöst för att åstadkomma en mindre skarp kontrast, den högre bebyggelsen koncentreras mot järnvägen samt mot vägbanken i nordväst.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

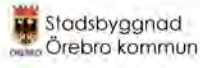
Utöver undertecknad har Kristofer Sjöo medverkat i kulturmiljöfrågor. Patrik Simonsson i genomförandefrågor.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Adrian Bucher
planarkitekt



**Detaljplan för fastigheten
Törsjö 13:2 m.fl.**
Törsjö, Örebro kommun



- PLANBESTÄMMELSER**
Planerna gäller inom områden med redovisade befintliga gränser. Endast ändring av användning och utformning är tillåtet. Där beteckning saknas gäller bestämmelser för den närmast liggande.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
 - - - - - Planområdesgräns
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
 - - - - - Administrativ gräns
 - - - - - Egenskapsgräns och administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
Allmänna platser med kommunal huvudmannaskap
 GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 f 2 o
 NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 f 2 o
- Kvarteretsmark**
 K Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 a 1 a
 Z1 Jämföringskvarter, varuslag, PBL 4 kap. 5 § 1 f 3 a
 T Satta, PBL 4 kap. 5 § 1 f 3 a
 Z Verksamhet, PBL 4 kap. 5 § 1 f 3 a
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
Omfattning
 Möten för icke löst med byggnad, PBL 4 kap. 13 § 1 a 1 o
 Höjda tröskel till 20,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 e 1 a
 Höjda tröskel till 30,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 e 1 a
 e1, 40% Stort löst område för 40 % av fastighetsareal, PBL 4 kap. 11 § 1 a 1 o
- Utörande**
 b1 Endast 80 % av fastighetsareal för bopläts, PBL 4 kap. 11 § 1 e 1 f
- Rivningsförbud**
 r1 Begränsat förbud, PBL 4 kap. 13 § 1 f 4 a
- Varsamhet**
 k1 Byggnad eller utrustning som gäller utvärderings-, säkerhets-, teknisk-, miljö- eller andra bestämmelser, byggnads- eller utrustningsbestämmelser, PBL 4 kap. 11 § 1 e 1 a
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
Genomförande tid
 Genomförandebestämmelse för del av planen, PBL 4 kap. 21 §
Markreservat för allmännyttiga ändamål
 Markreservat för allmännyttiga ändamål, Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- Ändrad loppskatt, fastighetsplan**
 Mark för vilken skatt förändras som kan förändras i samband med plan, PBL 4 kap. 11 § 1 e 3 a
- ILLUSTRATIONER**
 Damm Kulturbildnings- och rekreation
 Gång-cykelväg Kulturbildnings- och rekreation
 väg 51 Kulturbildnings- och rekreation