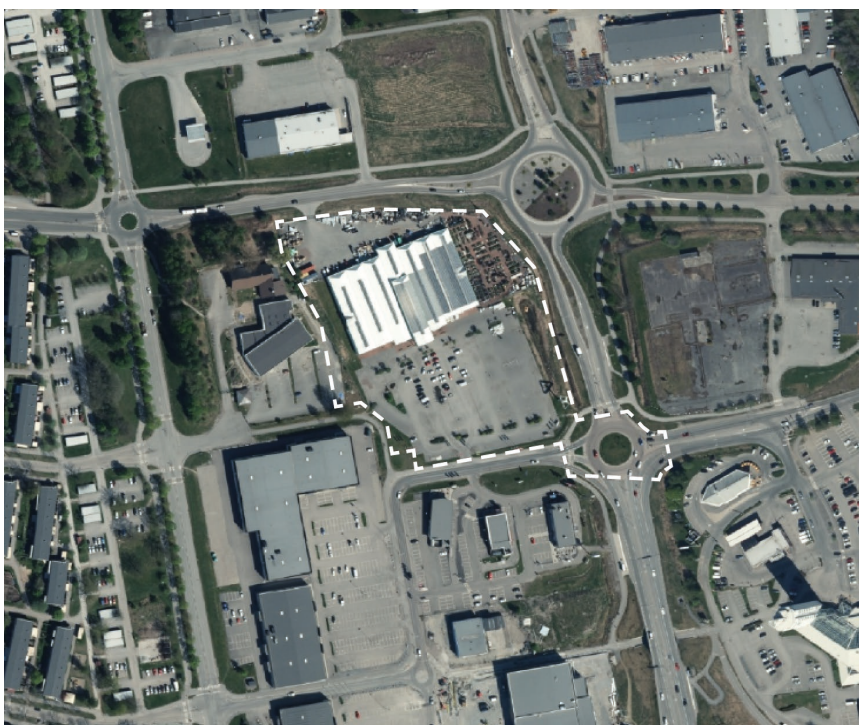


SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för Växellådan 4 m.fl.**

Samrådstitid: 26 juni 2023 – 31 augusti 2023

Standardförfarande

Amanda Sköldqvist
E-post: amanda.skoldqvist@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen	5
Översiktliga planer	5
Trafikprogram.....	8
Grönstrategi	8
Program för hållbar utveckling	9
Detaljplaner	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Markägoförhållanden.....	11
Mark.....	11
Natur	11
Vatten	11
Bebyggelse	14
Kulturmiljö	14
Gator och trafik.....	14
Miljökvalitetsnormer för luft.....	15
Störningar och risker	15
Teknisk försörjning	15
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	17
Natur	17
Vatten	17
Bebyggelse	19
Gator och trafik.....	20
Störningar och risker	21
Teknisk försörjning	21
GENOMFÖRANDE	23
Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	24
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	24
KONSEKVENSER	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	25

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

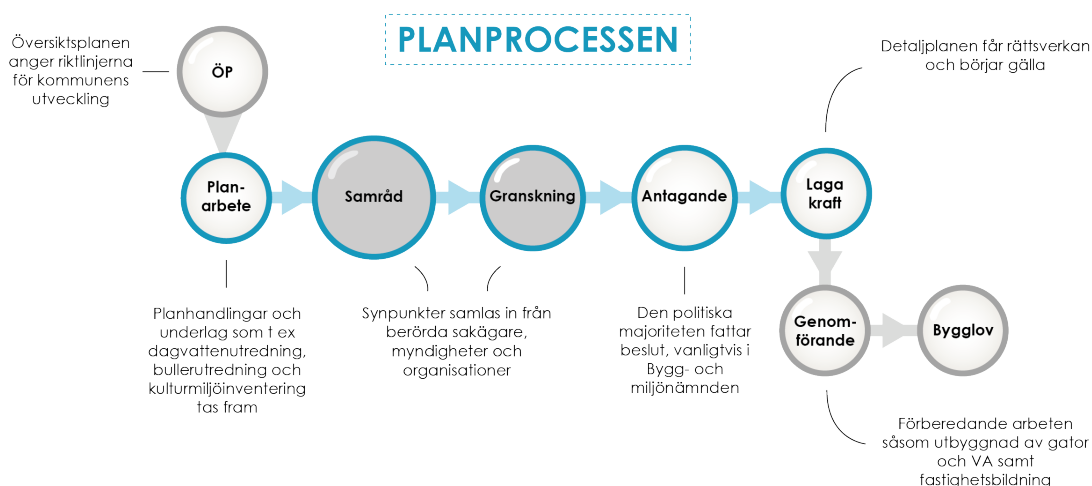
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Planbeskrivning

Detaljplan för Växellådan 4 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 Lantmäterimyndigheten behöver höras.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM dagvatten Växellådan 4, preliminärhandling 2023-03-07

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten på fastigheten Växellådan 4 för att möjliggöra fler kontors- och verksamhetsetableringar.

Fastigheten Växellådan 4 planläggs för handels-, kontors- och centrumändamål vilket medger en bredd av framtida användningar. Planen innebär att maximalt 45 procent av markytan får bebyggas. Cirkulationsplatsen sydost om Växellådan 4 planläggs också då den planeras att byggas om för att öka trafikkapaciteten.

LÄGE

Planområdet ligger i Boglundsängen i den nordvästra delen av Örebro tätort och avgränsas i söder av Monologgatan, i norr av Poesigatan och i öster av Hedgatan. Del av Wivalliusrondellen ingår i planområdet.



Översiktskarta. Planområdet markerat med rosa linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

E18 ca 400 m söder om planområdet är en väg av riksintresse, del av det av EU utpekade Trans-European Transport Network. Planen bedöms inte påverka riksintresset då kapacitetshöjande åtgärder i Wivalliusrondellen förutsätts i planens genomförande.

Översiktliga planer

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

Planområdet är en del av en regional bebyggelsekärna med avseende på handel. Det är ett område i staden med stor betydelse för staden, kommunen och regionen tack vare sitt utbud av handel och service.

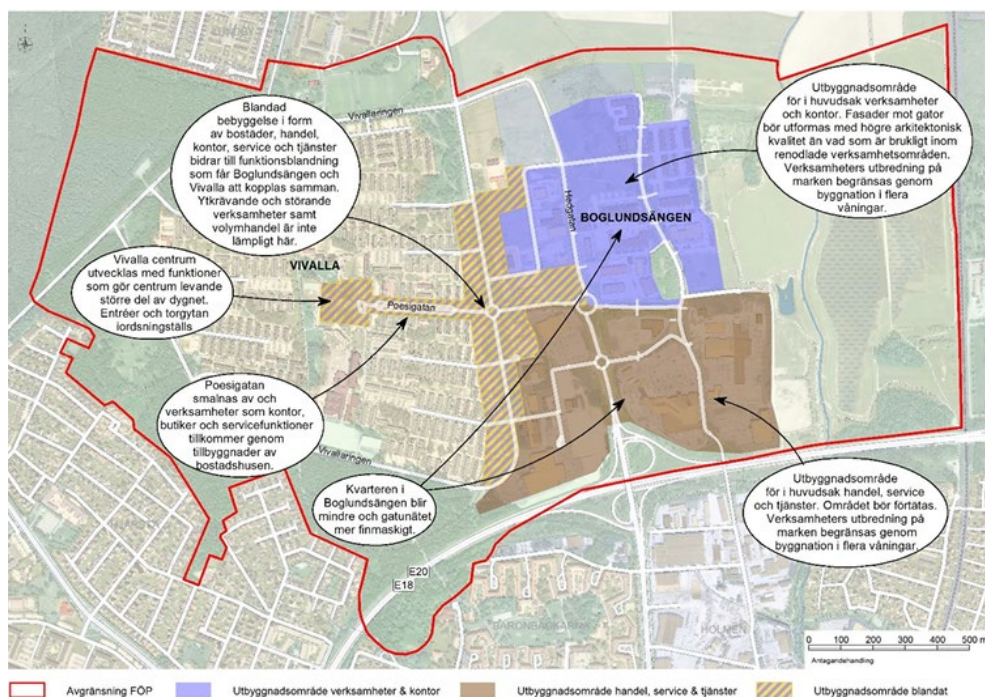
Området längs med Hedgatan och norrut är i översiktsplanen utpekad som utvecklingsområde där ny stadsbygd föreslås växa fram genom förtätning och omvandling i befintliga delar och utbyggnad av nya stadsdelar.

Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) är ett förtydligande av ett specifikt delområde i översiktsplanen och är mer detaljerad. Planområdet ligger inom ”Fördjupning av översiktsplan för Vivalla-Boglundsängen.” Antagen av KF 2016-01-27. Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen planlagt som ”Utbyggnadsområde handel, service och tjänster”. Punkter som tas upp med särskild betydelse för planområdet är:

- Södra delen av Boglundsängen fortsätter att utvecklas med huvudsaklig inriktning mot handel. Andra verksamheter eller funktioner som kan komplettera handelsområdet (ex. hotell, bollhall, simhall osv.) vore önskvärda inslag i denna del.
- För att Boglundsängen ska upplevas trygg och orienterbar behövs en mer ordnad struktur och ett gestaltungsmissigt lyft. Exempel på hur Boglundsängens struktur kan förändras är att byggnader placeras nära och längs med gator för att minska känslan av ödslighet och skapa en attraktivare vistelsemiljö. Byggnaders utbredning på marken bör begränsas genom byggnation i flera våningar och uppställningsytor bör utföras så små och effektiva som möjligt för att skapa en tätare och mer intressant och attraktiv miljö. Längs Hedgatan och Argongatan bör fasaderna mot gatan ha fönster eller lokaler i bottenvåning och högre arkitektonisk kvalitet än vad som vore brukligt i ett renodlat verksamhetsområde.
- För att området ska bli attraktivt att uppehålla sig i bör olika typer av offentliga platser, så som torg, skapas exempelvis i anslutning till handelsytor.
- Denna del av Boglundsängen är den som genererar mest trafik och det är viktigt att hitta lösningar som främjar trafiksituationen.
- Gatunätet behöver bli mer finmaskigt för gång och cykel för att man ska kunna ta sig in i eller igenom området utan omvägar och för att föra in liv och rörelse i området.
- Bebyggelse och gator bör utformas för att tilltala både besökare som kommer med bil långväga ifrån såväl som boende i angränsande stadsdelar och som rör sig till fots eller på cykel.



Karta ur den fördjupade översiktsplanen som visar målsättningen för placering av handel, verksamheter och verksamhetsblandade områden i Boglundsängen och i Vivalla.

Vidare anges nedanstående målsättningar:

- Gång- och cykelstråket mot Diktargatan i Monologgatans förlängning ska stärkas som grönt stråk.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

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

Enligt strategin för arkitektur och byggande är Boglundsängen – och kommer fortsätta vara – ett verksamhets- och handelsområde. En målsättning i strategin för denna typ av områden är, i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen för Vivalla-Boglundsängen, att göra dem tätare, grönare och mer anpassade för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Planområdet tillhör en zon där ny högre bebyggelse är möjlig. ”I omvandlingsområden som Aspholmen, Holmen och Österport kan högre bebyggelse i 6–10 våningar bidra till att ge området en egen karaktär och en täthet som kan möta en hög befolkningstillväxt och skapa befolkningsmässigt underlag för handel, kultur och service.”

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 istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år.

Principer vid utbyggnader och andra förändringar som är relevanta för planförslaget är:

- 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.
- Nya cykelstråk ska byggas och befintliga förbättras. Cykelvägar ska hålla hög kvalitet. Oskyddade trafikanter ska skyddas och barns gång och cykelvägar ska prioriteras. Huvudcykelstråken och övriga cykelvägar ska ha god framkomlighet och god komfort. Alla cykelvägar ska vara trygga, lätta att hitta och att följa. Åtgärder ska genomföras för att öka cyklisters framkomlighet i korsningar.
- Längs de gator som trafikeras av kollektivtrafikens stomlinjer ska möjligheten att göra busskörfält bevaras. Bussarna ska ha prioritet vid trafiksignaler där det har avgörande betydelse och kan genomföras.

Grönstrategi

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden

- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Program för hållbar utveckling

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

Detaljplaner

De detaljplaner som idag gäller för planområdet är 1880-P299, detaljplan för del av Växellådan 3 m fl, laga kraftvunnen juli 2005 samt i nordvästra hörnet 1880-P367, detaljplan för del av Mikael 2:96, laga kraftvunnen juni 2006. Nuvarande detaljplaner medger handel men inte livsmedel.



Utsnitt ur gällande detaljplan som medger bandel inom fastigheten Växellådan 4. Den allmänna platsmarken inom det aktuella planområdet är planlagt som HUVUDGATA och SKYDD.



Utsnitt ur gällande detaljplan som gäller för nordvästra delen av fastigheten Växellådan 4.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheten Växellådan 4 är privatägd. Allmän plats inom planområdet ägs av Örebro kommun.

Mark

Geotekniska förhållanden

Marken består av fyllningsmassor och där under av lera till ett djup av 11-14 meter. Planområdet var odlingsmark innan Boglundsängen byggdes.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer om markföroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet är inget riskområde för radon.

Risk för skred

Det föreligger inga risker för ras och skred inom planområdet idag.

Natur

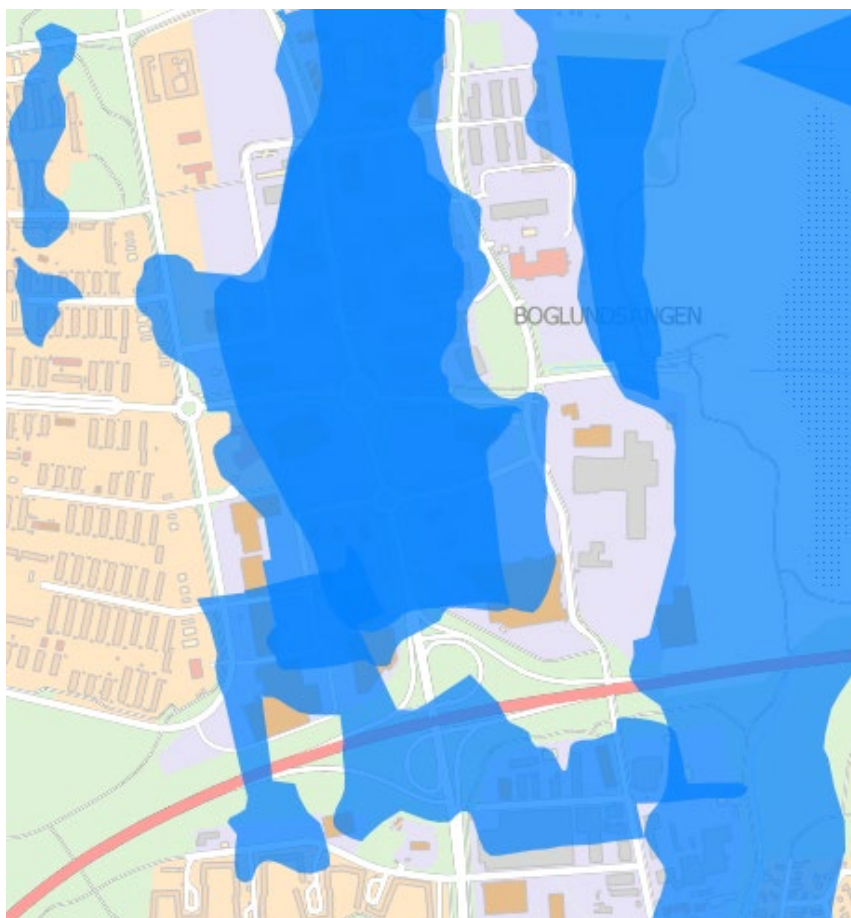
Mark och vegetation

Marken inom Växellådan 4 består till största delen av asfaltytor och taktytor. Det finns en del ytor med markbetong i anslutning till byggnaden. Längs fastighetens västra, södra och östra gränser finns gräsytor och ängsmark samt ett fåtal planterade träd. Längs fastighetens östra gräns finns en befintlig dagvattenanläggning med utjämningsmagasin och reglerat utlopp. Den allmänna platsmarken består av hårdgjord gatumark och gräsytor.

Vatten

Vattenområden

Planområdet ligger inom två markavvattningsföretag som överlappar varandra: LstT Markavvattningsföretag båtnadsområde: Lillån samt LstT Markavvattningsföretag båtnadsområde: Ökna - Vivalla dikningsföretag av år 1933.



Översiktlig karta över båtadsområden för markavvattningsföretag.

Planområdet avvattnas till ett dike på åkermark inom LstT
Markavvattningsföretag båtadsområde: Lillån samt LstT
Markavvattningsföretag båtadsområde: Lundby, Ökna och Vallby.

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Planområdet avvattnas via dagvattenledningar, vägtrummor och öppna diken till ett större dike som leder längs Kryptongatan österut till en dagvattenanläggning öster om Boglundsängen. Dagvatten leds vidare i en kulvert mot Lillån, som är recipient för dagvatten från planområdet.

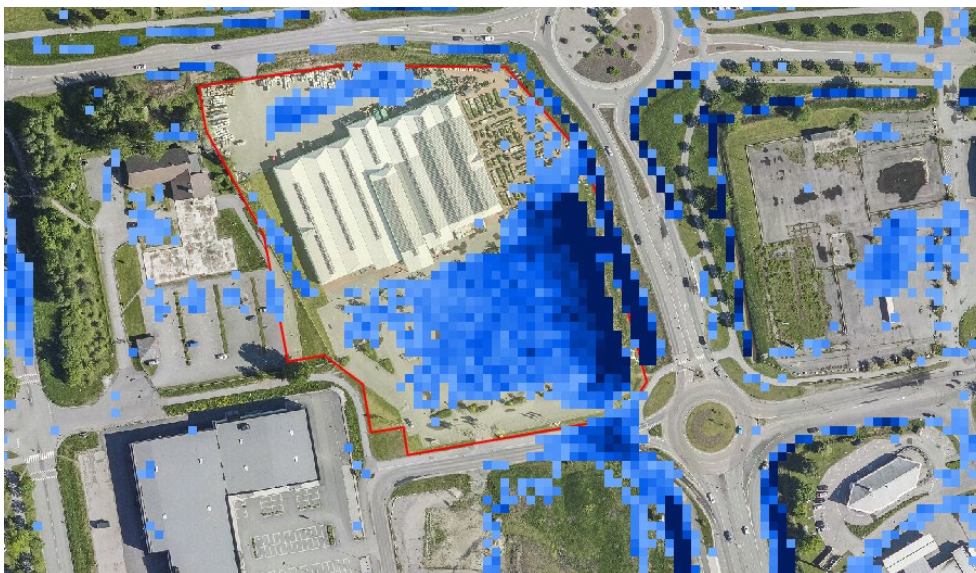
Dagvatten

På grund av de mäktiga lerlagren går det inte att förvänta sig någon infiltration inom planområdet vilket innebär att allt dagvatten måste ledas bort från planområdet via de befintliga lednings- och dikessystemen.

Översvämningsrisk

Det föreligger översvämningsrisker inom planområdet. De blå ytorna i bilden nedan visar de områden där vatten blir stående på ytan om diken och ledningar nedströms står dämnda vid cirka 20 mm regn. Planområdet utgör en lågpunkt

med omgivande gator som barriärer där en vägtrumma under Hedgatan innebär en begränsning för avrinningen från planområdet. Vid ett dimensionerande 100-årsregn (cirka 36 mm regn med påslag för framtida klimatförändring) kommer dagvatten att svämma över Hedgatan om diken och ledningar nedströms står dämnda. Därifrån kommer dagvattnet att avledas på ytan norrut.



Område som riskerar att drabbas av översvämning vid ett skyfall av storleken 100-årsregn, enligt modellberäkning från DHI. Modellen ger en korrekt återgivning av regnets väg både via marken och genom ledningar samt tar hänsyn till lokala skillnader i dagvattensystemets kapacitet. Ljusblå: 0.1 - 0.3 m, Blå: 0.3 - 0.5 m, Mörkblå: >0.5 m.

Vid ett så kallat 1000-årsflöde är stora delar av Boglundsängen, Holmens industriområde och Holmens villaområde drabbade av översvämning. Här ingår planområdet och Hedgatan som trafikförsörjer planområdet. Samhällsviktiga funktioner får tillkomma i detta område endast om de innebär en komplettering till eller expansion av redan befintliga strukturer.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Lillån, som är recipient för dagvatten från planområdet, har **otillfredsställande ekologisk status**. Det är tillståndet för fisksamhället som har varit avgörande för bedömningen av ekologisk status. Vattendraget rinner från den kraftigt övergödda sjön Lången genom ett intensivt odlat jordbrukslandskap och vidare genom Örebro, där det påverkas av dagvatten, olika typer av föroreningar med mer. Det är även påverkat av övergödning, vandringshinder för fisk och andra vattenlevande organismer, rätning/kanalisering och reglering.

Lillån uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. När det gäller statusen för Hg och PBDE så är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort

bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrider i Sveriges alla vattenförekomster. Orsaken till detta är långväga atmosfärisk deposition av Hg och PBDE till mark och vatten resulterat i en belastning av dessa ämnen så att halterna i vatten överskrider sina respektive gränsvärden. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen av denna vattenförekomst så bedöms vattenförekomsten ha "God kemisk status".

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Bebyggelse

Bostäder

I anslutning till Boglundsängen finns bostadsområdena Vivalla, Baronbackarna, Hjärsta och Lundby.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

På fastigheten finns en byggnad på cirka 5500 kvadratmeter för handel.

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet finns arbetsplatser främst inom handel, service och kontor.

Tillgänglighet

Planområdet är planerat för god tillgänglighet med bil, men är även tillgängligt i gång- och cykelvägnätet som ansluter till Växellådan 4 i söder. Busshållplats finns vid Hedgatan ca 150 meter söder om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsestrukturen i och kring planområdet är storskalig och innehåller byggnader för handel och olika typer av service.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Boglundsängen verksamhetsområde trafikförsörjs huvudsakligen via Hedgatan. Kopplingen till centrala Örebro sker i en punkt, bron över E18. För att kunna tillskapa mer verksamheter inom planområdet som alstrar mer trafik, är det nödvändigt med kapacitetshöjande åtgärder i Boglundsängens trafiknät, för att

undvika risk för köbildning på Hedgatan och i förlängningen på ramperna upp från E18.

Planområdet nås via befintlig infart från Monologgatan. Planområdet nås även med gång- och cykel via gång- och cykelbana som ansluter i söder.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Hedgatan. Området planeras för tätare bussturer genom att stombussnätet BRT byggs ut.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns ett stort antal parkeringsplatser för besökande. Godstransporter angör fastigheten Växellådan 4 från norr via Poesigatan och blandas därmed inte med besökande.

Miljö kvalitetsnormer för luft

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.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids i Örebro kommun i regel där det finns stora trafikflöden i kombination med relativt slutna gaturum. Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse.

Störningar och risker

Buller

Trafikbullerkällor finns på omgivande gator samt på E18.

Farligt gods

E18 cirka 350 meter söder om planområdet och riksväg 50 ca 1 kilometer öster om planområdet är primära vägar för transporter av farligt gods.

Markföroreningar

På några närliggande fastigheter bedrivs eller har bedrivits verksamhet som innebär risk för markföroreningar: Verkstadsindustri inom Kardanen 1, drivmedelsstation inom Tanken 1, planskola inom Kryptonet 1 och bilvård/bilverkstad inom Protonen 5. De närliggande verksamheterna bedöms inte medföra att det kan finnas markföroreningar som kan innebära risker för liv och hälsa inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutna till det kommunala nätverket för vatten, spillvatten och

dagvatten.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom och i anslutning till planområdet.

El

Elförsörjning via E.ON finns i och kring området, runt området finns belysningskablar.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät och teleledningar finns i och kring området.

Avfall

Avfallsfordon angör fastigheten Växellådan 4 från norr.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Växellådan 4 planläggs för detaljhandel (ej livsmedel), kontor och centrumverksamhet. Det ger en bredd av möjliga användningar i framtiden i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Upp till 45 procent av fastighetens area får bebyggas, vilket medför möjlighet att bygga ut fastigheten med ca 11 600 kvadratmeter. Befintlig byggnad omfattar ca 5 500 kvadratmeter.

Bebyggelse får uppföras med en nockhöjd upp till maximalt 14 meter vilket möjliggör för exempelvis kontorsbebyggelse i upp till fyra våningsplan.

I den södra delen av fastigheten får enbart skärmtak och förråd uppföras, ej huvudbyggnad (planläggs som korsmark). Detta för att skapa en öppenhet i den södra delen som ger en god visuell koppling in mot Vivalla och undvika att baksidan av en ny byggnad hamnar i Diktargatans förlängning.

Wivalliusrondellen ingår i planområdet. Här planeras en ombyggnation för att öka trafikkapaciteten.

Natur

Mark och vegetation

En planbestämmelsen anger att minst 20% av fastigheten ska utgöras av grönyta eller annan genomsläpplig yta. Grönytan kan användas som översilningsytor för dagvatten.

Vatten

Dagvatten

Planen medför att en större andel av fastigheten Växellådan 4 kommer att utgöras av takytor. Utifrån planförslaget har en beräkning gjorts av hur stor volym dagvatten som behöver kunna omhändertas inom fastigheten för att det utgående dagvattenflödet inte ska öka efter planens genomförande. Behovet beräknas till ca 500 kubikmeter fördröjningsvolym.

Dagvatten föreslås hanteras genom att samlas upp i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar samt i gräsbeklädda krossfyllda svackdiken. Dagvattnet leds till det befintliga utjämningsmagasinet med våtdel för sedimentering före anslutningen till diket längs Hedgatan. Vid utjämningsmagasinet finns även en befintlig regleringsbrunn som reglerar utflödet till diket. Utjämningsmagasinets våtdel kommer vara permanent fylld med vatten och vid regntillfällena upp till dimensionerande 20-årsregn kommer vattnet att stiga i utjämningsdelen och ledningsnätet innan det bräddar ut ur regleringsbrunnen till diket.

Det är okänt hur funktionen är på den befintliga anläggningen, det måste kontrolleras innan beslut tas om anläggningen behöver justeras något vid en eventuell utbyggnation av verksamheter på fastigheten.

På plankartan införs en bestämmelse om att dagvattenanläggning ska finnas i fastighetens sydöstra del. Denna placering bedöms vara den mest lämpliga inom fastigheten (b₃).

I syfte att förbättra förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten och motverka risken för översvämningar ska minst 20% av fastighetsytan utgöras av grönyta eller annan genomsläpplig yta, om inte meddelat marklov tillåter en högre andel hårdgjord yta. Med hårdgjord yta menas en yta som inte släpper igenom vatten, t ex bebyggda ytor och asfalterade ytor. För att minska andelen hårdgjord yta och förbättra genomsläppligheten kan asfaltsytor exempelvis ersättas med grus, gräsarmering eller plattor. Plattsättning kan likställas med en hårdgjord yta om plattorna är mycket stora och/eller anläggs på sådant sätt att dagvatten har svårt att tränga ner i marken mellan plattorna.

Marklov krävs inom kvartersmark för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna. Detta regleras genom bestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan.

Att den befintliga dagvattenanläggningen inom kvartersmarken bibehålls och vid behov utökas är nödvändigt för att hantera störningar från översvämning i samband med skyfall. Därför finns i planen ett krav på att dagvattenanläggning ska finnas för att erhålla startbesked för uppförande av byggnader.

Inom område markerat GATA på plankartan bedöms inte andelen hårdgjorda ytor förändras, vilket innebär att dagvattenavrinning och föroreningsmängd i dagvattnet inte bedöms öka från området.

Översvämningsrisk

Vid större regn när ledningssystemet står dämt kommer dagvattnet att brädda på ytan mot öster över Hedgatan. För att undvika skador på byggnader behöver byggnader utföras så att byggnadens konstruktion inte skadas av naturligt översvämmande vatten som överstiger 26 meter över nollplanet (RH2000).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med en utveckling av den befintliga dagvattenanläggningen kommer detaljplanen inte innebära en försämring av utsläppsvärdena från Växellådan 4. För att uppnå det ska anläggningen utformas så att partikulärt bundna föroreningar sedimenterar i våtdelen i utjämningsmagasinet och i regleringsbrunnen där de kan omhändertas. Olja ska avskiljas i dagvattenanläggningen.

Bebyggelse

Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur

I detaljplanen har det bedömts prioriterat att bibehålla en öppenhet och en siktlinje/ett stråk i den södra delen av fastigheten Växellådan 4. Marken där får enbart bebyggas med komplementbyggnader i form av skärmtak, förråd och liknande till en högsta höjd av 3,5 meter. Generellt får marken inte bebyggas närmare fastighetsgräns än 6 meter för att bibehålla en luftighet och plats för gröna slänter som kan ta upp nivåskillnader mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Nya byggnadsvolymer kommer sannolikt att tillkomma i form av utbyggnader på befintlig byggnad. Befintlig byggnad är redan idag mycket storskalig och tillbyggnader behöver gestaltas på ett sätt som bryter ner den stora skalan.

Genom att placera en tillbyggnad i vinkel bildas en plats i sydost där verksamheternas entréer kan samlas och som blir en viktig plats för att göra miljön trivsam. Hit leder de olika stråken för gående och cyklister samt från bilparkeringar. Stråken bör utformas med prioritet för gående. Utemiljön bör gestaltas på ett sätt som bryter ner den stora skalan, exempelvis genom trädplanteringar, och med en detaljering i markplaneringen där olika funktioner så som kundvagnsuppställning, planteringar, gångstråk och dagvattenhantering ges en genomtänkt gestaltning.

Ytan närmast Boglundsrondellen är ett bra annonsläge och en viktig yta för upplevelsen. Här passerar dagligen en stor mängd trafik till ett stort antal verksamheter och till bostadsområdet Vivalla, bland annat stadsbussar med hög turtäthet. En god gestaltning av denna yta är särskilt viktig. Ytan nyttjas idag för utomhusförsäljning av växter med mera. Att ytan nyttjas av kunder ger ett incitament för en gestaltningsmässig omsorg. Ytan får inte nyttjas som upplag eller lager, det vill säga yta som enbart nyttjas av personal. Om ytan bebyggs får det inte finnas lager, utan det ska vara en försäljningsdel eller andra verksamheter som kontor eller någon besöksverksamhet. Bestämmelserna ej lager och ej upplag syftar till att säkerställa detta (b₂ och s₁).

Fasaderna längs Hedgatan bör ha fönster eller lokaler i bottenvåning och högre arkitektonisk kvalitet än vad som är brukligt i ett renodlat verksamhetsområde, i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Skyltar ska inte placeras fristående utan ska monteras på fasad. Detta för att bibehålla till en visuell ordning och helhet i området.



Illustration som visar ett möjligt sätt att disponera fastigheten Växellådan 4.

Arbetsplatser och service

Detaljplanen medger utbyggnad av Växellådan 4. Fastigheten kan med fördel utvecklas med fler arbetsplatser, kontor eller olika typer av besöksverksamheter som kompletterar utbudet i Boglundsängen och ger en blandning av nyttjande sett över dygnet och veckan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafiksituationen i Boglundsängen är idag ansträngd. Området har planerats efter bilresor sedan lång tid tillbaka och det finns i huvudsak enbart en väg in/ut för biltrafik. Kapaciteten för biltrafik i området är nådd i områdets kritiska punkt Wivalliusrondellen. Detaljplanen innebär att planområdet kan byggas ut med lokaler för fler verksamheter inom handel, kontor, service med mera, vilket kommer att innebära större trafikflöden till fastigheten av såväl

besökande som arbetande och transporter av varor med mera.

Cirkulationsplatsen sydost om Växellådan 4 planeras byggas om för att öka trafikkapaciteten. En simulering har genomförts som påvisar att nuvarande cirkulationsplats med sin relativt begränsade radie bidrar till köbildning i området. En förprojektering pågår för att fastställa mest lämplig utformning. Åtgärderna bedöms kunna utföras utan att några fastighetsregleringar behöver göras inom planområdet.

Gång- och cykelvägnätet kommer att anpassas till den nya utformningen inom allmän plats.

Parkering och angöring

Örebro kommuns parkeringsnorm ska uppfyllas vid utbyggnad av planområdet. Fastighetsägarens skisser visar på en utbyggnad till totalt ca 8 500 kvadratmeter handelsytor vilket innebär ett behov av 213 parkeringsplatser för bil och 170 parkeringsplatser för cykel. Byggs fastigheten ut ytterligare finns inte plats på mark för att tillgodose behovet och det kommer att krävas andra typer av åtgärder, exempelvis ett samnyttjande mellan kontorsverksamhet och handel, där parkeringsplatser nyttjas olika intensivt under olika tider av de olika verksamheterna och därmed kan samnyttjas. Parkeringslösning som uppfyller kommunens parkeringsnorm ska redovisas i bygglov.

Godstransporter och avfallsfordon angör till fastigheten norrifrån, från Poesigatan. I den norra delen av fastigheten finns lastkaj och angöringsytor. Den norra infarten ska enligt detaljplanen vara möjlig att nyttja även för infart till del av fastigheten Mikael 2:96 om denna i framtiden styckas av i enlighet med gällande detaljplan. En gemensamhetsanläggning bör då inrättas för gemensam in- och utfart.

Störningar och risker

Farligt gods

E18 är rekommenderad transportled för farligt gods. Vägen ligger på så stort avstånd från planområdet att det inte påverkar riskbilden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig dagvattenledning längs fastighetens västra gräns hävdas med bestämmelse u₁ i plankartan. En pumpstation för vatten- och avloppsledningsnätet har planlagts i kvarteret Kryptonet öster om planområdet. Eventuellt behov av åtgärder för utökning av VA-kapaciteten till planområdet har inte utretts i detta skede.

Brandvatten

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

El

Flera transformatorstationer finns inom kvarteret Kardanen söder om planområdet. Behovet av utbyggnad av elförsörjning för tillkommande bebyggelse inom Växellådan 4 har inte utretts i detta skede.

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 Teknik- och serviceförvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Exploatören 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 får laga kraft under 2024.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Inom Växellådan 4 finns ledningsrätt för dagvattenledning och avtalsservitut för fjärrvärmeledning.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Bildande av gemensamhetsanläggning för infart till del av Mikael 2:96 kan bli aktuell om denna avstyckas i framtiden.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Geotekniska undersökningar och andra undersökningar inför exploatering utförs av fastighetsägare.

Funktionen i befintlig dagvattenanläggning inom Växellådan 4 behöver undersökas för att fastställa om den behöver byggas om / byggas ut.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen är under utredning. En förprojektering och kostnadsberäkning för ombyggnad av Wivalliusrondellen håller på att tas fram. Kostnadsfördelning för de åtgärder som detaljplanen innebär kommer att regleras i ett exploateringsavtal som ska godkännas senast i samband med detaljplanens antagande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Kommunen och fastighetsägaren till fastigheten Växellådan 4 träffar exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Planförslagets negativa konsekvenser är kopplade främst till brist på gröna ytor, utmaningar med översvämning som riskerar öka vid ökad exploatering, samt risk för en social barriäreffekt som skapas av en storskalig miljö med brist på offentliga rum och mänsklig skala. Det viktiga stråket och siktlinjen i Diktargatans förlängning hålls öppet i planen.

KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär en ökad trafik till fastigheten. För att kompensera för detta tas en ombyggnation av Wivalliusrondellen med i detaljplanen.

Planförslaget ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen för Vivalla-Boglundsängen i fråga om markanvändning. För att nå målet om en blandad stadsbygd i linje med den fördjupade översiktsplanen har inte denna detaljplan ensam bedömts vara ett tillräckligt verktyg. Den fördjupade översiktsplanens intentioner att fasaderna längs Hedgatan bör ha fönster eller lokaler i

bottenvåning och högre arkitektonisk kvalitet än vad som är brukligt i ett renodlat verksamhetsområde är enbart delvis säkerställda i planförslaget, genom bestämmelser om ej upplag och ej lager närmast Boglundsrondellen.

Fastigheten Växellådan 4 utgör en lågpunkt i stadsdelen som är hårt drabbad vid skyfall. Genom en översyn av dagvattenhanteringen inom fastigheten kan det säkerställas att flödet från fastigheten inte ökar efter detaljplanens genomförande. Dock finns begränsningar i det allmänna dagvattennätet i form av att dagvatten vid ett dimensionerande 100-årsregn kommer att svämma över Hedgatan om diken och ledningar nedströms står dämnda. Därifrån kommer dagvattnet att avledas på ytan norrut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Gustav Fornwall. Medverkande i planarbetet har varit planarkitekt Anna Öhrman, exploateringsingenjör Bo Davidsson, trafikplanerare Elis Höglind och Oscar Lewin, stadsarkitekt Peder Hallkvist, projektledare Beatrice Rimmi, VA-ingenjör Emma Stenmark och ingenjör Magnus Karlsson

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angivna användning och utformning är tillåtna.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · — · — · Egenskapsgräns
- + · Sekundär egenskapsgräns
- + · — · — · Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Centrum
- Detaljhandel utom handel med livsmedel
- Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- ^{b14.0} Högsta nockhöjd är angivet värde i meter
- ^{b13.0} Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- ^{a1} Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- ^{a2} Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart

Utformning

- ^{b5} Företagsskylt ska monteras på fasad
- ^{b6} Skyltar får inte vara bildväxlande

Utförande

- ^{b1a} Byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till 26 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion
- ^{b4} Ej upplag (bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- Minst 20,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig
- ^{b3} Dagvattenanläggning ska anordnas

Utnyttjandegrad

- ^{a1.45.0} Största bruttoarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för markåtgärder inom kvartersmark som kan försämra markens genomsläpplighet, om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna.

Byggnaders användning

- ^{a4} Ej lager (bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän dagvattenanläggning inom egenskapsområde b3 har kommit till stånd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.