

Utvecklingsförslag för
Området vid
Munkatorp trafikplats



Utvecklingsförslaget är framtaget av tjänstemän på Örebro kommun.

Dokumentansvarig på tjänstemannanivå:

Carolina Herder

carolina.herder@orebro.se

Stadsmiljö och översiktlig planering, Stadsbyggnad

Ansvarig tf. enhetschef:

Hanna Bäckgren

Hanna.backgren@orebro.se

Stadsmiljö och översiktlig planering, Stadsbyggnad

Innehåll

Inledning	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Infrastruktur	7
Markföroreningar och oexploderad ammunition	7
Verksamheter	8
Bostäder	8
Naturmiljö	9
Kulturmiljö	13
Verksamhetsutbyggnad	16
Bostadsutveckling	17
Utbyggnadsområden	18
Avvägningar och konsekvenser	21
Infrastruktur	21
Markföroreningar och oexploderad ammunition	22
Verksamheter	22
Bostäder	22
Naturmiljö	24
Kulturmiljö	25
Knäckfrågor	27

Inledning

Tillgången till etableringsbar mark för näringslivet är en mycket viktig förutsättning för tillväxten i en region. Örebro kommun har utrett förutsättningarna att etablera verksamheter i olika delar av kommunen och ett ställe som anses särskilt attraktivt är området vid Munkatorp trafikplats och österut längs E18/E20. Detta med tanke på tillgängligheten för transporter och det exponerade läget till motorvägen och det nära avståndet till Örebro stad. Det finns relativt få bostäder i området bl.a. på grund av bullerstörningar runt det gamla skjutfältet som nu är skyttebanor. De sammantagna fördelarna med området har gjort att området har pekats ut som framtida utbyggnadsområde för verksamheter i den kommunomfattande översiktsplanen för Örebro kommun.

Vad är ett utvecklingsförslag?

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

I samband med framtagandet av ny översiktsplan har ett utvecklingsförslag för området vid Munkatorp trafikplats tagits fram. Syftet med utvecklingsförslaget har varit att utreda förutsättningarna i området närmre och ta fram en mer avgränsad markanvändningskarta för områdets utveckling. Ställningstagandena för områdets utveckling fastslås i översiktsplanen och i strategi för arkitektur och byggande. Markens användning och bebyggelsens utformning regleras sedan mer detaljerat i kommande detaljplaner.

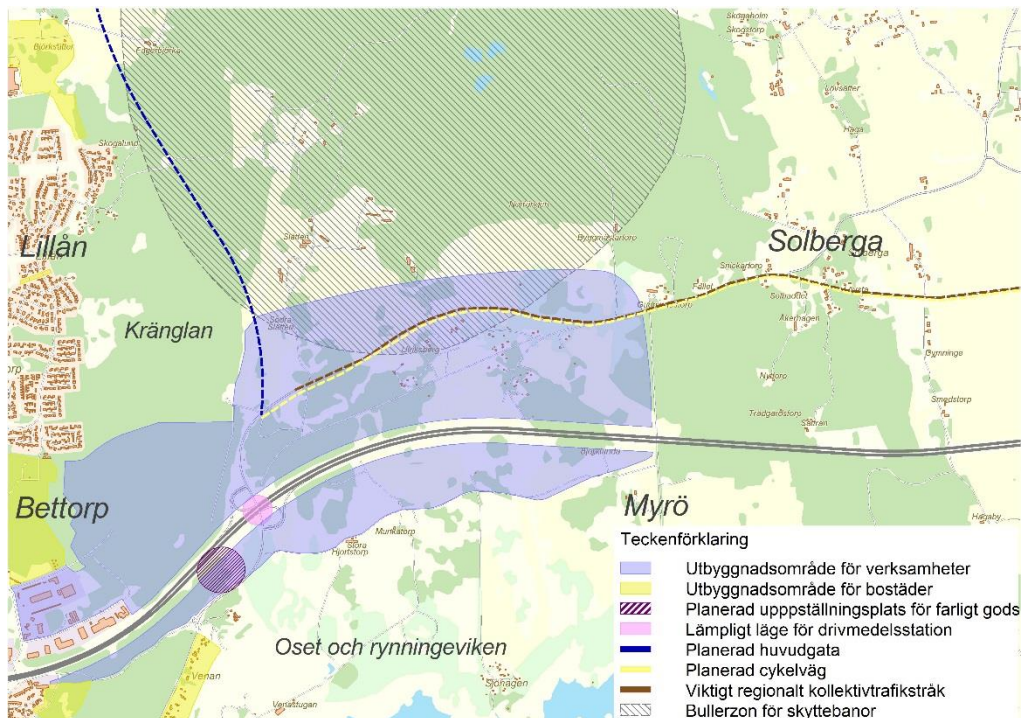
I samband med framtagandet av ny översiktsplan hölls samråd med allmänheten och olika intressenter. Fastighetsägarna i utredningsområdet runt Munkatorp fick brev om att översiktsplanen var på samråd men de fick även utvecklingsförslaget som kompletterande material.

I planprocessens nästa steg, i samband med detaljplaneläggning av området runt Munkatorp ingår samråda med berörda.

Tidigare ställningstaganden

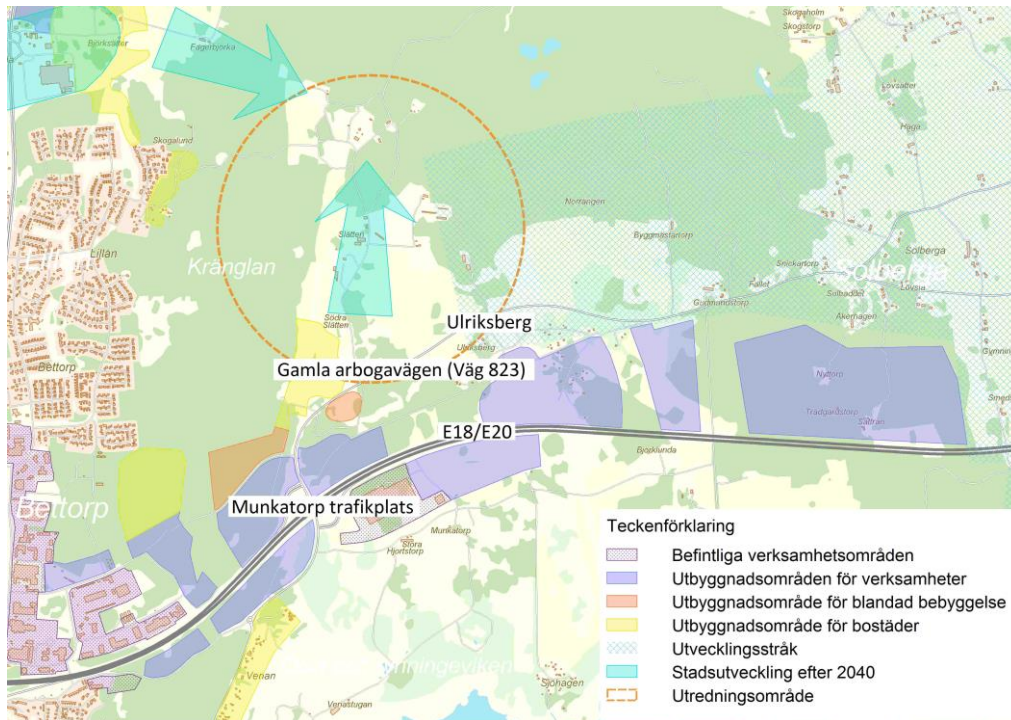
I översiktsplanen från 2010 *Vårt framtida Örebro* finns några ställningstaganden kring områdets utveckling:

- Ett verksamhetsområde pekas ut längs E18/E20.
- Munkatorps trafikplats är utmarkerad som lämplig plats för drivmedelsstation och service.
- En uppställningsplats för farligt gods finns utmarkerad, men kan flyttas längre österut när staden växer.
- Bebyggelse som placeras invid stadens entréer ska hålla god arkitektonisk kvalitet. Av samma skäl kan vissa verksamheter vara olämpliga här.
- Den gynnsamma vindriktningen gör det möjligt att förlägga störande verksamheter här (t.ex. lukt och buller)
- Gröna stråk bör bevaras genom området och en VA-utredning krävs.
- Slätten är den plats som anvisas för skytteverksamhet. Ett skyddsområde för verksamheten bör upprättas. Det finns en bullerzon för verksamheten inom vilken nybyggnation av bostäder, skolor och liknande inte bör tillåtas. På lång sikt bör en annan plats hittas för verksamheten.
- Gamla Arbogavägen (väg 823) är ett viktigt regionalt kollektivtrafikstråk. Ny bebyggelse på landsbygden rekommenderas längs detta stråk.
- En planerad huvudgata föreslås genom området på sikt, som ett komplement till riksväg 50 genom tätorten Lillån. Vägens sträckning är ungefärligt markerad. Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra en ny väg.
- Ny cykelväg mellan Örebro och Glanshammar föreslås.



Utbyggnadsområden i översiktsplanen från 2010.

I den nya översiktsplanen är området vid Munkatorp trafikplats fortfarande utpekad för verksamheter men utbyggnadsområdena har justerats något med hänsyn till områdets förutsättningar samt rådande behov. Detta utvecklingsförslag visar markanvändning i den nya översiktsplanen.



Markanvändning i nya översiktsplanen.

Förutsättningar

I detta kapitel presenteras förutsättningarna i området vid Munkatorp trafikplats, vilka har fungerat som utgångspunkt vid framtagandet av föreslagen markanvändning i området.

Infrastruktur

De nationella transportkorridorerna E18/E20 med trafikplats Munkatorp samt Gamla Arbogavägen (väg 823) passerar genom området. E18/E20 är av riksintresse och är klassificerad som primär väg för farligt gods, vilket kan vara styrande för hur nära motorvägen byggnader kan förläggas. Trafiken från motorvägen, av- och påfarterna och i viss mån Hjorttorpsvägen-Gamla Arbogavägen alstrar buller som sprider sig ut mot det öppna landskapet på båda sidor om vägen. På den norra sidan, mellan E18/E20 och Gamla Arbogavägen (väg 823) är bullret som mest kompakt och sammansatt med få bullerfria ytor.

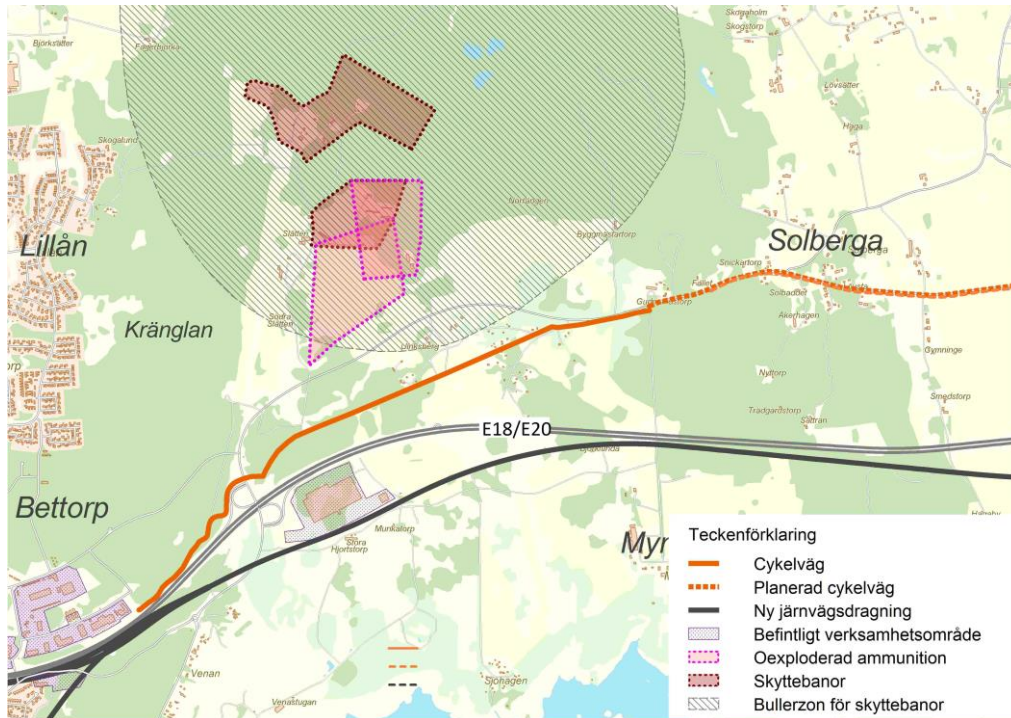
Kollektivtrafiken Örebro-Glanshammar-Götlunda busslinje 321, 322, 323 och 324 passerar Gamla Arbogavägen (väg 823) med hållplats vid Ulriksbergs gård. Denna väg utgör ett viktigt regionalt kollektivtrafikstråk och ny bebyggelse på landsbygden rekommenderas längs detta stråk. I nya översiktsplanen är även stråket utpekat som ett framtida viktigt kollektivtrafiksstråk i staden. Ett regionalt cykelstråk från Örebro till Glanshammar passerar även området, men idag utan sammanhängande separat cykelbana utan cyklisten är längs sträckor hänvisad till väg 823. Utbyggnad av separat gång- och cykelväg på denna sträcka beräknas byggas 2018. Söder om motorvägen reserveras mark för eventuell ny framtida järnvägssträckning mot Arboga, som en del i snabbare förbindelser Oslo-Stockholm.

Bredband finns draget genom området men det finns inget utbyggt nät för vatten och avlopp eller fjärrvärme. Kommunen planerar dock att anlägga en VA-ledning genom området till Glanshammar.

Markföreningar och oexploderad ammunition

Delar av området har tidigare använts som övningsfält av försvarsmakten. Det finns därmed en hel del oexploderad ammunition (OXA) i området.

Markföreningar återfinns även från skytteanläggningar med kvarlämning av hagel. Den största samlingen, klassificering 1, är från en tidigare skyttebana - Munkatorp Skjutbana, Örebro Jakttskytteklubb, som ligger söder om området. Inventering har gjorts men inga vidare åtgärder.



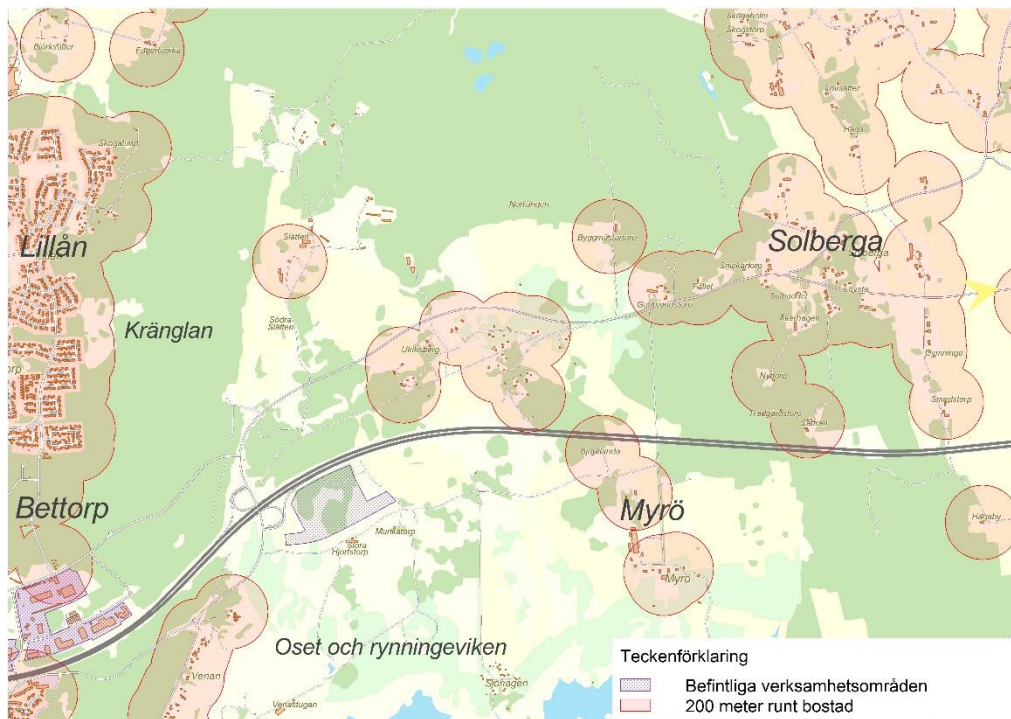
Verksamheter samt befintlig och planerad infrastruktur i området.

Verksamheter

I den södra delen av Bettorp finns ett verksamhetsområde och österut har kommunen planlagt för ytterligare verksamheter. Dagens verksamheter utgörs främst av hantverkarföretag. Öster om Munkatorps trafikplats ligger Elektroskandia och i norr ligger skyttebanor. Kring skyttebanorna finns det idag en bullerzon, inom vilken nybyggnation av bostäder, skolor och liknande inte bör tillåtas. Flera skyttebanor flyttades till området år 2012. Det längsta arrendeavtalet för skyttverksamheterna sträcker sig fram till 2032. I översiktsplanen från 2010 och i den nya översiktsplanen uttrycker kommunen att det på lång sikt kan vara lämpligt att hitta en ny plats för skytteverksamheten. Området runt Slätten är utpekad som ett utredningsområde i nya översiktsplanen. Om utredningen visar att det är lämpligt att bebygga området kan det ske en stadsutveckling här tidigast efter 2040. Innan området kan bebyggas måste området inventeras och eventuellt saneras.

Bostäder

Marken inom utredningsområdet är till största del kommunalt ägd. En del mark öster om Kränqlans naturreservat och söder om Solberga är dock privat ägd. Det finns ingen samlad bebyggelse för permanentboende inom området, däremot finns grupperingar av byggnader. Den befintliga bebyggelsen kan delas in i två olika karaktärstyper; det småskaliga landskapet med gårds-torpsägor, vilket fungerar som fritidsboende, och det större herrgårdslandskapet. Till det större herrgårdslandskapet ingår Myrö herrgård och Ulriksbergs Kungsladugård.



Bostäder enligt folkbokföringsregistret och omkringliggande zoner på 200 meter för att visualisera hur de bosatta kan påverkas av förändringar och tillkommande bebyggelse i sin närhet.

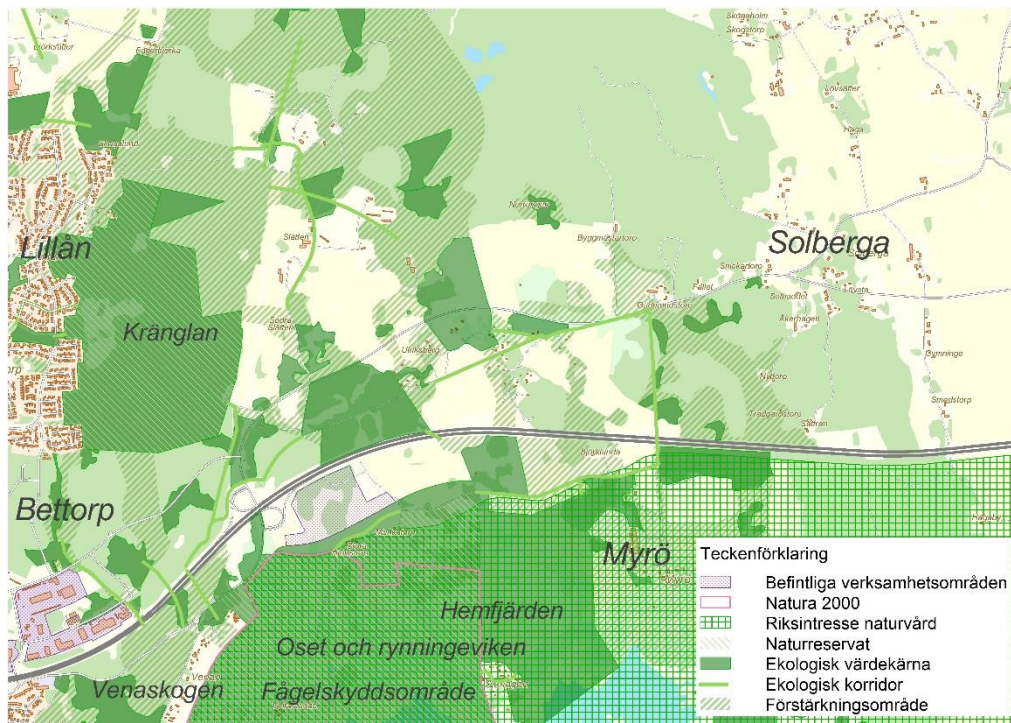
Naturmiljö

Inom utredningsområdet finns ekologiska värdekärnor, stråk och förstärkningsområde som är viktiga att bevara och utveckla för att främja biologisk mångfald. I anslutning till utredningsområdet finns även sedan tidigare vissa kända naturvärden som vi behöver ta hänsyn till vid exploatering:

- Venaskogen: används för rekreation, motion och lek. Innehåller flera ekologiska värdekärnor.
- Kränglans naturreservat: skogsområde med inslag av betesmark. Motionsspår nära Lillån.
- Hemfjärden riksintresse för naturvård: odlingslandskap i herrgårdsmiljö med lång kontinuitet och inslag av naturbetesmarker. Artrik fågelfauna.
- Naturreservatet Oset-Rynningeviken: Natura 2000-område och sammanfaller delvis med ett fågelskyddsområde. Värdefullt för våtmarksfåglar. Rynningeviken har av Länsstyrelsen i Örebro län pekats ut som ett vatten som är värdefullt för naturvärden och Rynningevikens stränder har klassats till klass 1 i våtmarksinventeringen.
- Området söder om E18/E20 ingår i den skogliga värdeattrakten Hjälmarens reliktskogar och strandskogar som har pekats ut av

Länsstyrelsen i Örebro län. Värdeetrakten omfattar skogsklädda holmar av ek och lind, sekundär ädellövblandskog och lövsumpskogar.

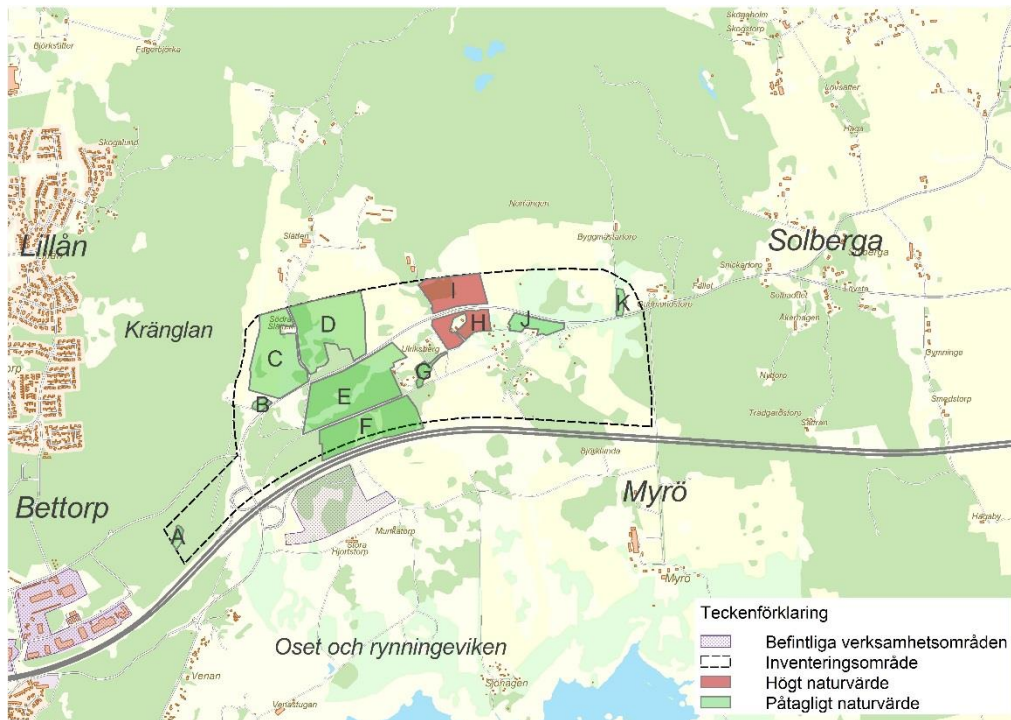
- Flera nyckelbiotoper och Skogsstyrelsens naturvärdesobjekt finns inom några hundra meter söder och öster om utredningsområdet: alsumpskog, lövnaturskog och lövrik barrnaturskog. Söder om området finns även betesmarker som har pekats ut vid ängs- och betesmarksinventeringen.



Värdefull naturmiljö inom och i anslutning till utredningsområdet.

Naturvärdesinventering

År 2015 gjorde Enetjärn Natur AB en naturvärdesinventering i området. Naturen i området är förhållandevis mångformig eftersom området utgörs av en mosaik av skogs- och jordbruksmark. Endast en liten del av skogsmarken utgörs av barrdominerad produktionskog med liten betydelse för biologisk mångfald. Däremot är lövskogar vanligt förekommande i området. Även om de flesta är ganska unga och påverkade av skogsbruksåtgärder som röjning håller de ändå visst naturvärde på grund av blandningen av olika trädslag, inslaget av ädellövträd och eftersom lövskogar utgör livsmiljöer för många skogslevande organismer. Den andra vanligt förekommande naturtypen i området är jordbruksmark. En del utgörs av åkermark som på grund av återkommande plöjning och gödsling har liten betydelse för biologisk mångfald. Betesmarker är också vanliga i området. De är viktiga för biologisk mångfald eftersom många arter knutna till betesmark är konkurrensvaga och gynnas av beteshävden. Ofta har de öppna delarna av betesmarkerna tidigare gödslats men livsmiljöer för naturvårdsarter finns i delar med tunnare jordtäckning som vid gamla odlingsrösen och runt block och hällar.



De objekten med högt naturvärde är:

- H Betesmark vid Ulriksberg. Förekomst av hävd, sten, block, hällar, äldre träd, variation av olika trädslag, död ved, buskar och en variation av både fuktiga, friska och torra markpartier ger ett högt biotopvärde. Artvärdet bedöms vara påtagligt då ett antal hävdgynnade arter hittades vid inventeringstillfället samt har tidigare observerats vid ängs- och betesmarksinventeringen (preliminär bedömning).
- I Trädklädd betesmark norr om Ulriksberg. Variationen av olika typ av mark och miljöer såsom skogsbevuxen berghäll, trädklädd betesmark och mer öppen mark i kombination med mycket sten och berg, stor trädslagsblandning, äldre träd, död ved och hävd ger högt biotopvärde. Betesmarken bedömdes ha visst artvärde då enbart mindre förekomster av hävdgynnande arter hittades (preliminär bedömning).

De objekten med påtagligt naturvärde är:

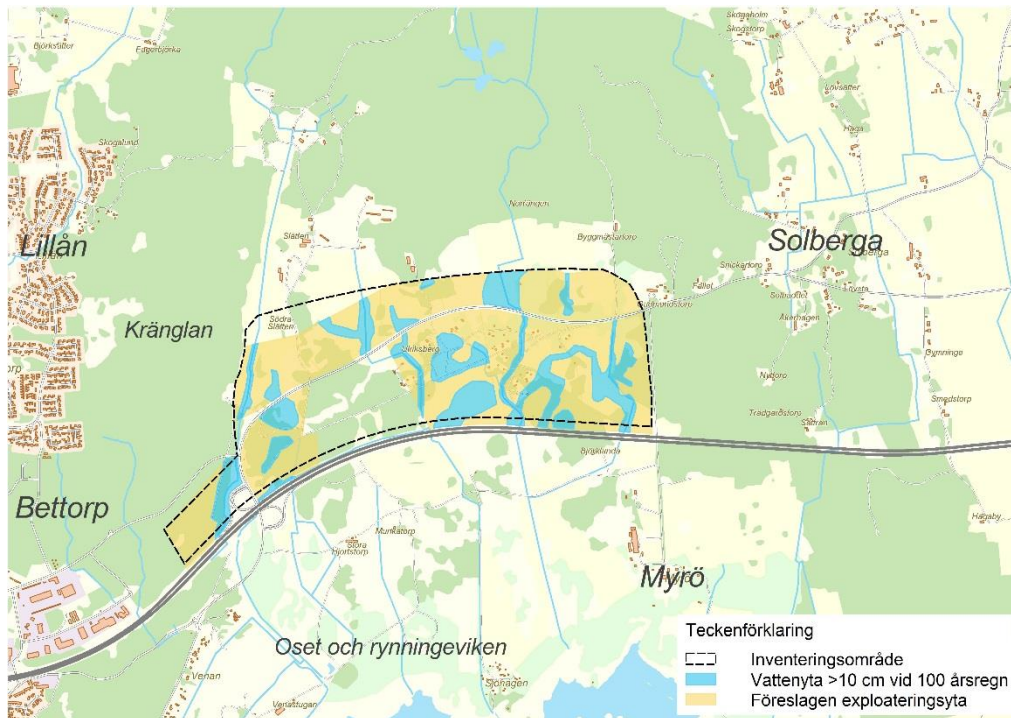
- A Skogsbevuxen myr. Biotopvärdet bedöms vara påtagligt på grund av den naturliga myrvegetationen och hydrologin. Förekomsten av mossviol och Jungfru Marie nycklar ger visst artvärde.
- B Lövträdsdunge. Förekomsten av gamla och grova ädellövträd som står solexponerat ger påtagligt biotopvärde. Artvärdet bedöms vara obetydligt.
- C Öppen betesmark med trädjungar. Påtagligt biotopvärde som hävdad betesmark med förekomst av värdeelement som gamla och grova träd,

stenrösen och block samt variation av öppna och trädklädda miljöer. Förekomsten av enstaka naturvårdsarter ger minst visst artvärde (preliminär bedömning).

- D Delvis trädklädd betesmark. Visst biotopvärde som hävdad betesmark med förekomst av vissa värdeelement som blandat trädskikt, småvatten och block. Förekomsten blåsippan ger minst visst artvärde (preliminär bedömning).
- E Stor och varierande betesmark. Påtagligt biotopvärde som varierande, hävdad betesmark med förekomst av värdeelement som grova träd, hålträd, död ved, block samt variationen av öppna och trädklädda miljöer. Artrikedomen bedöms vara högre än i omgivningarna vilket ger minst visst artvärde (preliminär bedömning).
- F Trädklädd betesmark. Påtagligt biotopvärde som varierande, hävdad betesmark med förekomst av värdeelement som grova träd, död ved, block samt variationen av öppna och trädklädda miljöer. Förekomsten av den rödlistade arten koralltaggsvamp ger minst visst artvärde (preliminär bedömning).
- G Dunge med ädellövträd. Förekomsten av gamla och grova ädellövträd ger påtagligt biotopvärde. Förekomsten av signalarten guldlockmossa ger visst artvärde.
- J Blandad lövskog. Förekomst av stor trädslagsblandning av olika lövträd samt äldre träd av asp och klibbal, död ved, vattenmiljö i form av dike och stort inslag av sten ger ett påtagligt biotopvärde. Riklig förekomst av blåsippan samt förekomst av bäver ger ett visst artvärde.
- K Trädklädd betesmark vid Gudmundstorp. Objektet bedöms ha visst biotopvärde som en hävdad betesmark med lövinslag och förekomst av värdeelement i form av block. Den rikliga förekomsten av blåsippan ger minst visst artvärde (preliminär bedömning).

Dagvattenhantering

År 2016 gjorde WSP en översvämningsutredning i det område som pekats ut för verksamheter i översiktsplanen från 2010. Utredningen visar var det är lämpligt att exploatera med hänsyn till framtida dagvattenavledning och översvämningsrisker vid intensiva regn. I utredningen betonas vikten att ta hänsyn till det Natura 2000-område som är beläget nedströms. Natura 2000-området får inte belastas med vatten som kan vara förorenat. En dagvattenutredning behöver tas fram för hela området för att få med de kumulativa effekter som dagvattnet från flera utvecklingsområden har på Natura 2000-området.



Risk för översvämningar vid 100 års regn och lämpliga exploateringsytor.

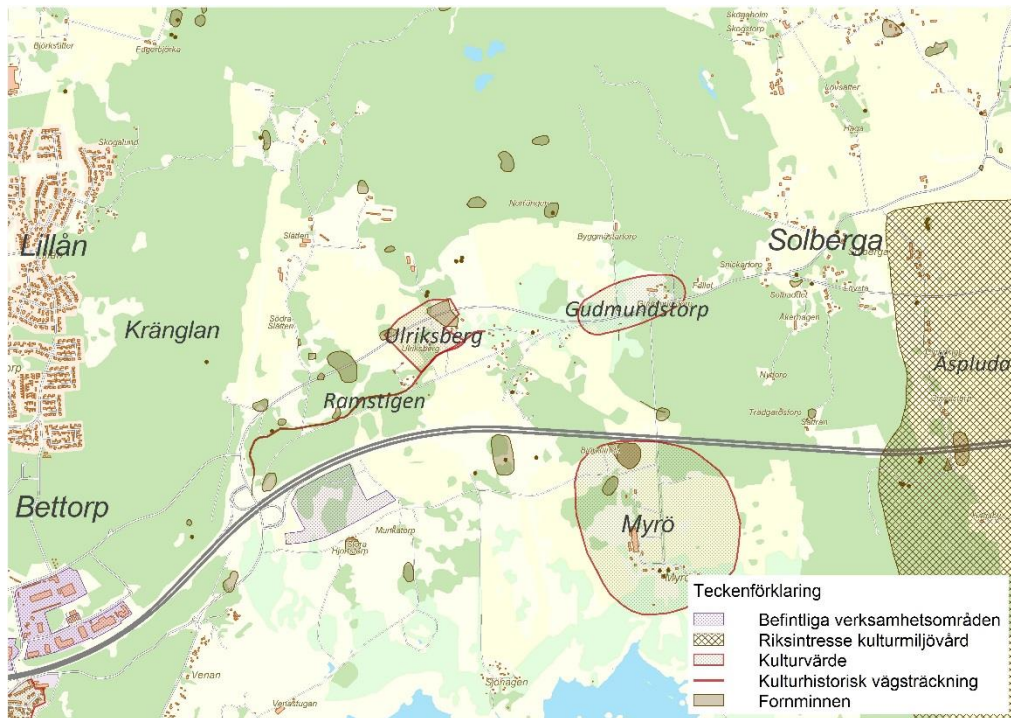
Kulturmiljö

Inom västra delen av planområdet finns skogsområdet Kränglan som mot öster övergår i ett öppnare landskap som bitvis är uppbrutet av och skogs- och höjdparter. Planområdets östra delar kan närmast beskrivas som ett slätt- och jordbrukslandskap där de låglänta ytorna företrädesvis utgörs av odlings- och betesmark med vissa inslag av åkerholmar och rösen. Landskapets är till stor del format av den historiska markanvändningen såväl av senare tiders markanspråk. Europavägen passerar området i öst-västlig riktning och präglar starkt sitt närområde. Strax norr om motorvägen löper Gamla Arbogavägen som över tid har haft olika sträckningar. Vägsträckningen benämndes tidigare Ramstigen och en äldre vägbank är fortfarande synlig i landskapet. Strax söder om motorvägen i området västra delar växer nya industribyggnader fram. Inom planområdet finns också sommarstugebebyggelse som tillkommit från 1920-talet och framåt. Den västra delen av planområdet präglas av att jordbruket har varit småskaligt med torpbebyggelse och mindre gårdar. De marker som tidigare utgjort åker- och betesmarker är delvis igenvuxna och endast lämningar av tidigare bebyggelse återfinns på vissa platser idag. Andra gårdar är fortfarande bebodda och har omgivande och hävdade öppna marker. Bebyggelse och lämningar därav är koncentrerade till höjdlägen, vid sidan av den öppna åkermarken.

Den östra delen av planområdet präglas av mer öppna marker som idag hävdas genom odling och bete. Landskapet är uppbrutet av höjder, åkerholmar och odlingsrösen. Odlingsmarkerna utgörs av större sammanhållna ytor som är

präglade av 1800- och 1900-talets jordbruksrationaliseringar. Betesmarkerna är mer mosaikartade med inslag av rösen, skogsdungar och lövträd. Det tidigare säteriet Myrö, vars marker gränsar till utredningsområdets östra del, har anor från åtminstone 1600-talet. Huvudbyggnad och flyglar är från 1700-talet och en allé löper från motorvägen mot gården.

Ulriksberg är en tidigare Kungsladugård som är belägen i områdets norra del. Gården består idag av en mangårdsbyggnad, byggd i sexdelsplan samt ett magasin, daterat till slutet av 1600-talet. Byggnaden är en av de äldsta byggnaderna i Närke och det finns inget som motsäger att mangårdsbyggnaden kan vara lika gammal. Landskapet i anslutning till Ulriksberg har under senare tid omdanats bl.a. genom den ”nya” sträckningen av Gamla Arbogavägen som löper genom den äldre gårdstomten. Delar av de tidigare odlingsmarker som ligger i anslutning till gården är idag täckta med skog. Närområdet präglas dock fortfarande av öppna och hävdade marker.



Värdefull kulturmiljö inom och i anslutning till utredningsområdet.

Kulturvården

Kulturvårderna inom området är knutet bl.a. till dess lämningar. Hela planområdet är förhållandevis rikt på fornlämningar som dateringsmässigt sträcker sig från stenålder fram i modern tid vilket tyder på att området varit attraktivt för bosättning över lång tid. Den övervägande delen av fornlämningarna härrör från medeltid och framåt, även om det också finns ett gravfält från äldre järnålder-folkvandringstid.

Inom området finns bebyggelse som i samband med inventering har bedömts som kulturhistoriskt värdefull. Dit hör gården Ulriksberg med bebyggelse från 1600-talet. Bebyggelsen är att betrakta som särskilt värdefull och detsamma gäller gårdens närområde som är knutet till möjligheten att förstå och uppleva miljön. Utmed motorvägen vid Myrö och markerna i östra delen av planområdet erbjuds utblickar över ett mosaikartat landskap med betydande upplevelsemässiga kvalitéer. Här finns en långsträckt allé samt betes- och odlingsmarker i anslutning till motorvägen. Inslagen i form av fossila åkermarker med rösen och den långa historiska kontinuiteten av bosättning och hävd i ett landskap som fortsatt är möjligt att förstå och uppleva gör att det kan förknippas med höga upplevelsemässiga samt kulturhistoriska värden.



Vänstra bilden: Ramstigen. Övre höger: Herrgårdsbyggnaden Ulriksberg. Nedre höger: Magasin från 1600-talet vid Ulriksberg.

Verksamhetsutbyggnad

I nya översiktsplanen föreslås en fortsättning av Bettorps verksamhetsområde österut längs E18/E20. Utbyggnadsområdet är dock mer avgränsat med hänsyn till naturvärden, kulturvärden och bostadsmiljöer än det grovt utpekade verksamhetsutbyggnadsområdet som fanns i översiktsplanen från 2010.

Verksamheterna ska utvecklas i samklang med den intressanta naturmiljön söder om motorvägen ner mot Hjälmarens, och bidra till en välkomnande entré när man färdas österifrån mot Örebro stad. Utformning av bebyggelse som förläggs närmst E18/E20 måste medverka till en positivt upplevd och välkomnade infart. Större byggnader placeras med kortsidan mot motorvägen för att visa upp fler fastigheter mot motorvägen och skapa en livfullare entré till Örebro. Verksamheterna ska främst förläggas norr om vägen. Den gröna entrén på den södra sidan kan utvecklas med vattenspeglar för ökad estetik men lämnas i övrigt oberörd med sin herrgårdsmiljö och lummiga beteshagar.

Verksamheterna måste utformas på ett smakfullt sätt som inte låter natur- och kulturvärdena missgynnas. Byggnaderna kan med fördel präglas av naturinspirerad grön arkitektur med exempelvis fasader av naturmaterial som åldras väl eller med växtinslag i fasaden. Utformningen av byggnaderna kan på så sätt ge en vidare samklang med den omgivande naturen, vilket kan ge verksamhetsområdet en unik prägel.

Utbyggnadsområde för verksamheter norr om E18/E20 kommer att ansluta till markområden med höga natur- och kulturvärden. För att åstadkomma ett bra möte mellan de planerade verksamheterna och det omgivande landskapet behöver ny bebyggelse anpassas. Det handlar framförallt om volymhantering och nedtrappning av bebyggelsens skala i norra delen av utbyggnadsområdet. Ny bebyggelse samt markytor behöver utformas med utgångspunkt i det omgivande natur- och kulturlandskapet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Här är det också viktigt att tänka på att minimera hårdgjorda ytor så att vattnet fördröjs innan det når naturreservatet söder om E18/E20. Utbyggnaden kan kräva prövning enligt Natura 2000-regelverket.

I området finns förutsättningar för olika typer av verksamheter att etablera sig. Mindre hantverksföretag eller andra transportintensiva mindre verksamheter med staden som upptagningsområde kan etableras närmst staden medan de mer ytkrävande verksamheterna kan etablera sig längre österut. En ny drivmedelsstation och restaurang i anslutning till Munkatorp trafikplats samt en rastplats vid avfarten till Glanshammarsvägen kan fungera som målpunkter i området och erbjuda de som färdas längs E18/E20 att stanna till och uppleva landskapet söder om motorvägen.

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

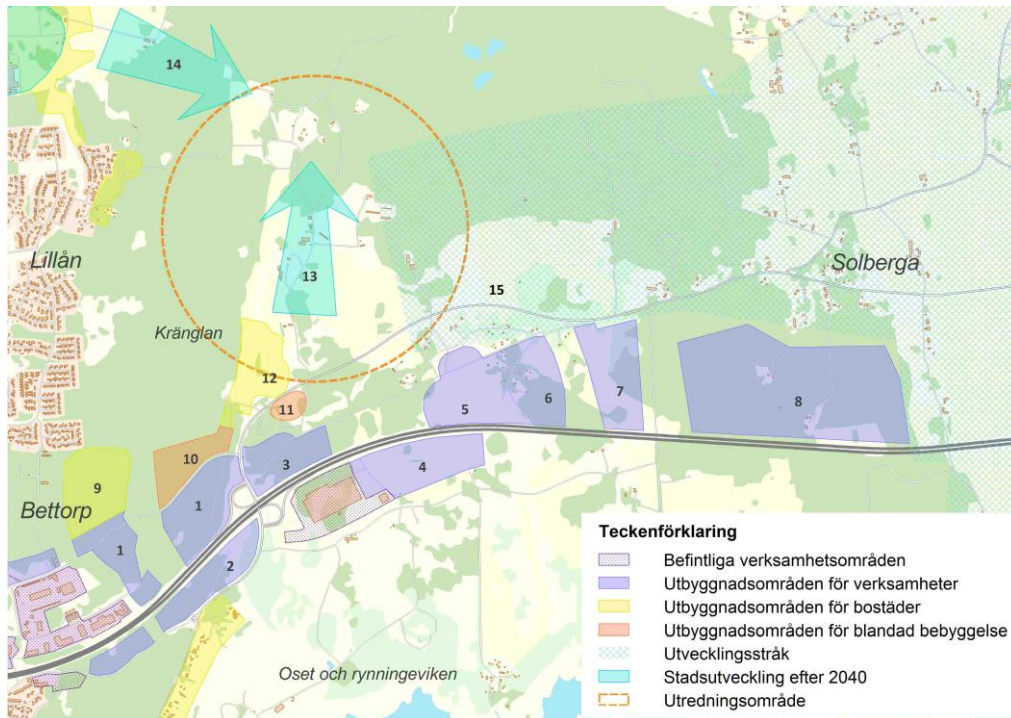
Bostadsutveckling

I den nya översiktsplanen föreslås i likhet med översiktsplanen från 2010 fortsatt förtätning bland befintlig bebyggelse längs Gamla Arbogavägen (väg 823). Det är ett viktigt regionalt kollektivtrafikstråk där kommunen vill främja bebyggelseutveckling. Fler bostäder medför ett ökat kollektivtrafikunderlag och skapar förutsättningar för en förbättrad kollektivtrafik.

Till skillnad från översiktsplanen från 2010 föreslås en mer sammanhållen utveckling av bostäder söder och öster om Kränglans naturreservat. I området finns intressanta natur- och kulturmiljöer som skulle kunna nyttjas av de boende, och skapar förutsättningar för en attraktiv bostadsmiljö. I närheten av trafikplatsen markeras områden som föreslås vara föremål för blandad bebyggelseutveckling, det vill säga bostäder och verksamhet med inriktning på service till närboende. I ett längre tidsperspektiv när staden växer kan det vara lämpligt med fortsatt bostadsutveckling (stadsutveckling efter 2040) öster och norr om Kränglans naturreservat. För att denna utveckling ska vara möjlig måste skyttebanorna förläggas på någon annan plats och den oexploderade ammunitionen som kan finnas i området behöver kartläggas och förflyttas. Med tanke på dessa oklarheter har området pekats ut som ett utredningsområde i nya översiktsplanen.

Utbyggnadsområden

I detta avsnitt görs en beskrivning av respektive utbyggnadsområde.



1. Förlängning av Bettorps verksamhetsområde österut

Områdets läge intill staden gör området särskilt lämpligt för hantverksföretag eller andra transportintensiva mindre verksamheter med staden som upptagningsområde. I mitten ska ett grönt stråk lämnas oexploaterat. Området är detaljplanelagt.

Under 2018 kommer en nya vatten- och avloppsledning att grävas ner i området närmast trafikplatsen. Ledningen ska förbinda Örebro och Glanshammars ledningsnät.

2. Utbyggnadsområde för verksamheter vid Ringstorp och Munkatorps trafikplats

Området kan behövas för dagvattenhantering för att möjliggöra exploatering norr om motorvägen och för att förebygga översvämning i närområdet och undvika påverkan på Natura 2000-området. Om möjligt exploateras området även med verksamheter. Söder om trafikplatsen skulle en rastplats kunna etableras, som bjuder in förbipasserande att upptäcka naturområdet söder om motorvägen.

Under 2018 kommer en nya vatten- och avloppsledning att grävas ner i området. Ledningen ska förbinda Örebro och Glanshammars ledningsnät.

3. Utbyggnad av verksamheter vid Munkatorp trafikplats

Området är strategiskt bra för verksamheter med tanke på att det ligger intill Munkatorp trafikplats. Områdets geografiska läge intill staden gör området

särskilt lämpligt för hantverksföretag eller andra transportintensiva mindre verksamheter med staden som upptagningsområde.

4. Detaljplanelagt område för verksamheter

Väster om området ligger Elektroskandia och i detaljplanen finns utrymme för ytterligare verksamheter. Vid exploatering måste hänsyn tas till den värdefulla naturmiljön i söder så att den inte påverkas av exempelvis avledning av dagvatten.

5, 6, 7. Utbyggnad av verksamheter

Utbyggnadsområden för verksamheter avgränsade genom insprängd natur med höga ekologiska värden som ger området en unik karaktär. Vid exploatering måste hänsyn tas till den värdefulla naturmiljön söder om området så att den inte påverkas exempelvis genom avledning av dagvatten. Trafikförsörjning måste utredas i en senare planeringsfas. Förmodligen behövs en ny avfart från motorvägen någonstans.

8. Framtida verksamhetsområde

Området skulle kunna vara föremål för verksamheter i ett längre tidsperspektiv. Kultur- och naturvärden behöver inventeras närmre, risken för störningar för befintliga bostäder utredas, och en översvämningsutredning och trafikförsörjningsutredning måste göras i ett senare planeringsskede. Förmodligen behövs en ny avfart från motorvägen någonstans.

9. Utbyggnad av bostäder i södra Bettorp

Områdena gränsar till Kränglans naturreservat i norr och öster vilket skapar förutsättningar för ett naturnära och attraktivt bostadsområde. Detta är en annan inriktning än i översiktsplanen från 2010 som visar utbyggnad av verksamheter här. Vid exploatering måste hänsyn tas till utbyggnaden av verksamheter söder om området samt till natur- och kulturvärden på platsen.

10. Utbyggnad av verksamheter och bostäder öster om Bettorp

Bostäder samt verksamheter med inriktning på service för boende och förbipasserande kan vara lämpligt i detta området. Det kan exempelvis handla om en restaurang, drivmedelstation och tillhörande service. Detta är en annan inriktning än i översiktsplanen från 2010 som enbart visar utbyggnad av verksamheter här. Områdena gränsar till Kränglans naturreservat i norr, vilket skapar förutsättningar för ett naturnära och attraktivt bostadsområde. Vid exploatering måste hänsyn tas till utbyggnadsområdet för verksamheter söder om området.

11. Utbyggnad av verksamheter och bostäder utefter gamla Arbogavägen

Verksamheter och bostäder kan vara lämpligt i detta område. Det krävs dock en utredning om det är lämpligt med hänsyn till kultur- och naturvärden. Utpekade område i kartan visar ungefärlig utbredning.

12. Utbyggnad av bostäder vid Slätten

Utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder vid Slätten. Bostadsbebyggelse med blandade upplåtelseformer och bostadstyper. Området behöver anpassas till natur- och kulturvärden på platsen.

13 och 14. Stadsutveckling efter 2040

I samband med att staden växer kan det vara lämpligt att bygga bostäder omkring Kränglans naturreservat och knyta samman norra Lillån och Gamla Arbogavägen. Området har intressanta naturmiljöer vilket skapar förutsättningar för en attraktiv bostadsmiljö. Detta är en annan inriktning än i översiktsplan från 2010 som visar utbyggnad av verksamheter här. Utbyggnad av bostäder förutsätter dock att skyttebanorna flyttas till en annan plats och att den oexploderade ammunition som finns i området kartläggs och förflyttas. Området är utpekad som utredningsområde i den nya översiktsplanen. Om utredningen visar att det är lämpligt att bebygga området kan det ske en stadsutveckling här tidigast efter 2040.

Kultur- och naturvärden behöver inventeras närmre och en översvämningsutredning måste göras i ett senare planeringsskede.

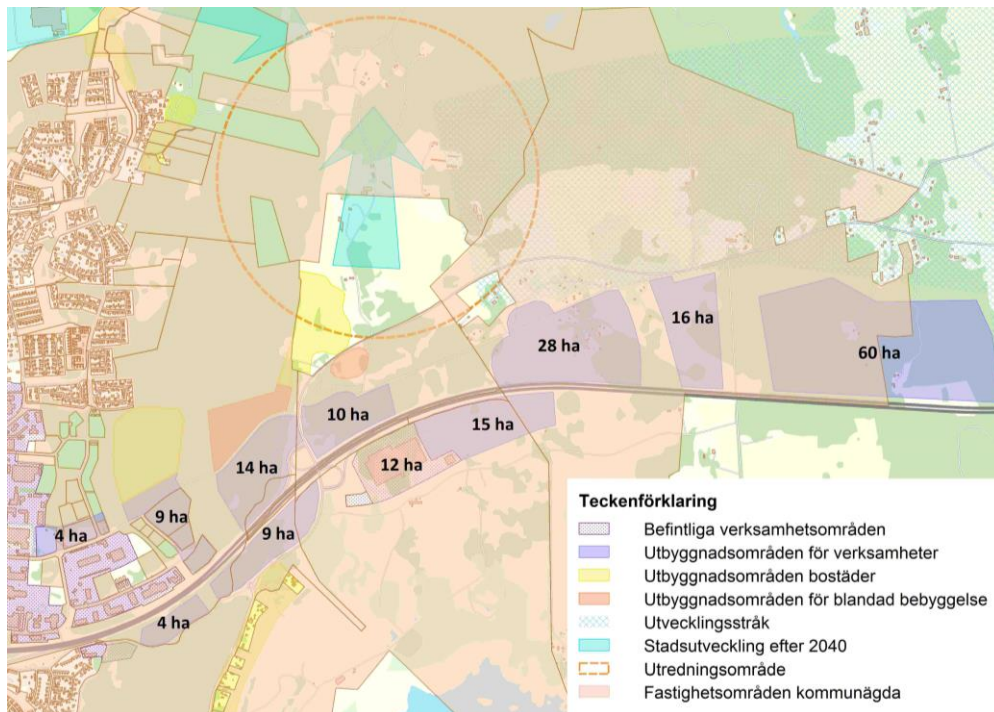
15. Komplettering av bostäder längs det regionala kollektivtrafiksstråket

Längs Gamla Arbogavägen (väg 823) mellan Örebro och Glanshammar kan ny bebyggelse lokaliseras. Här finns förutsättningar för att resa kollektivt och fler bostäder skulle kunna medföra ett ökat kollektivtrafiksunderlag och förbättra kollektivtrafiksutbudet. En sammanhållen bebyggelse på 20-30 fastigheter ställer dock krav på kommunalt VA. Varje förfrågan behöver bedömas separat och ny bebyggelse ska anpassas till landskapskaraktär, kulturhistoriska värden samt befintlig bebyggelse och struktur.

Avvägningar och konsekvenser

I detta kapitel görs avvägningar mellan det allmänna intresset för verksamhetsetablering och bostadsutveckling samt de enskilda intressena i området. Konsekvenser av den föreslagna markanvändningen redovisas även. Ställningstagandena för områdets utveckling fastslås i nya översiktsplanen.

Eftersom en del mark i området är privatägd styrs utbyggnadstakten och verksamhetutbyggnadens omfattning i de delarna av fastighetsägarna i området. Detaljplaner måste initieras av fastighetsägarna och i detta skede görs de slutgiltiga avvägningarna mellan det allmänna intresset för verksamhetsmark och de enskilda intressena i området.



Det rosa området visar mark som Örebro kommun äger i april 2018. Totalt är det ca 170 hektar verksamhetsmark som pekats ut i området.

Infrastruktur

Med tanke på att områdena redan är exponerade för buller från vägtrafik anses delar av området inte särskilt känsligt för förändringar och tillkommande verksamheter. De föreslagna verksamheterna längs E18/E20 skulle kunna fungera som bullerskydd från motorvägen och sänka bullernivåerna för de som är bosatta i området.

Genom att komplettera med verksamheter och bostäder i området skulle den nya VA-ledningen och cykelvägen kunna utnyttjas mer effektivt. Med tanke på att

cykelvägen sträcker sig genom Bettorps verksamhetsområde, som är relativt folktomt delar av dagen, är det dock viktigt att beakta ett trygghetsperspektiv. Gena och trygga cykelvägar med god belysning kan bidra till att fler väljer cykeln som färdmedel. Fler bostäder och verksamheter i området genererar även ett ökat kollektivtrafiksunderlag och skapar förutsättningar för bättre förbindelser till olika delar av kommunen. Ytterligare bushållplatser bör förläggas centralt i området. Linjedragning och turtäthet bör utredas vidare då området detaljplanläggs.

I och med möjliggörandet för flera alternativa transportalternativ kan biltrafiken minskas. Bilparkering bör ske inom den egna verksamheten. Tung trafik kan även tänkas gå inom verksamhetsområdena och vägarna bör därför utformas med god framkomlighet och sikt. Vid svåra korsningar eller begränsad sikt kan trafikljus vara behövligt, detta med hänsyn även för fotgängare och cyklisters trygghet i trafiken. En mer detaljerad trafikutredning måste göras i ett senare planeringsskede.

Markföreningar och oexploderad ammunition

Det finns troligtvis en hel del oexploderad ammunition (OXA) i området som måste kartläggas och förflyttas innan området kan bebyggas. Markföreningar återfinns även från skytteanläggningar med kvarlämning av hagel. Flera skyttebanor flyttades till området år 2012. Det längsta arrendeavtalet för skyttverksamheterna sträcker sig fram till 2032, därefter kan det vara aktuellt att hitta en ny plats för verksamheten. Innan området kan bebyggas måste den mark har varit föremål för skyttebanor inventeras och eventuellt saneras.

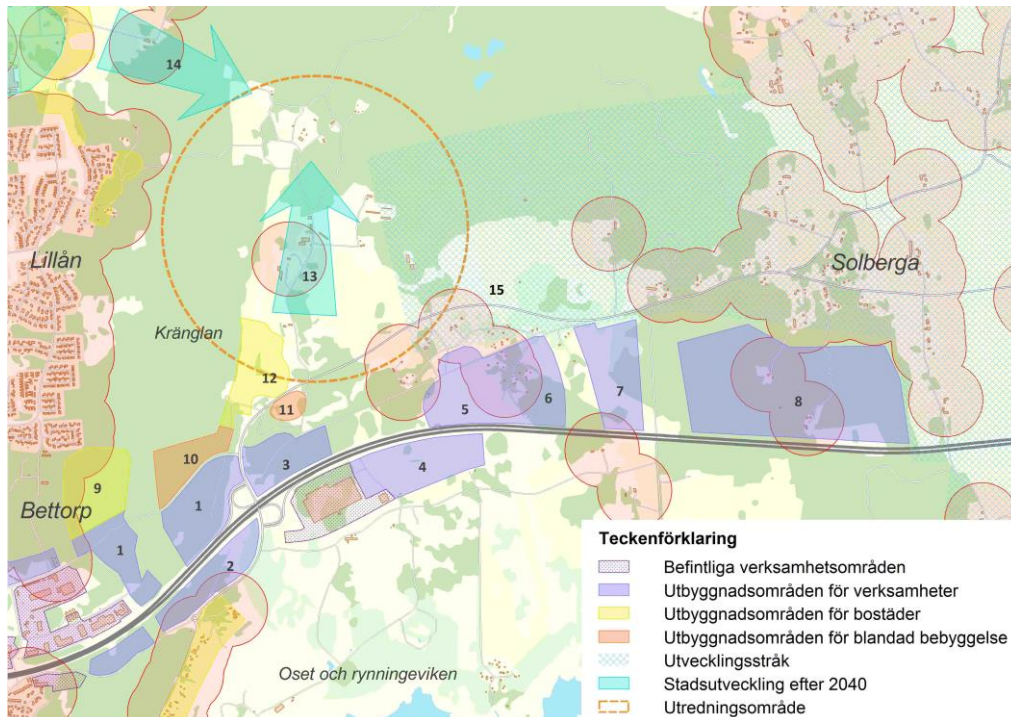
Verksamheter

Området vid Munkatorp trafikplats lämpar sig väl för fler verksamheter eftersom området längs E18/E20 utgör ett attraktivt skyltläge och medför en god tillgänglighet för transporter. Behovet av verksamhetsmark och därmed takten för utbyggnad kan dock komma att påverkas av konjunktursvängningar. De befintliga verksamheterna i Bettorp, Elektroskandia och skyttebanorna har till viss del redan påverkat området negativt avseende landskapsbild och buller. Vissa delar av området anses därmed inte särskilt känsligt för tillkommande verksamheter.

Bostäder

Utifrån folkbokföringsregistret är det möjligt att utläsa att det i område 5-8 finns ett flertal bostadsfastigheter som kan påverkas av den föreslagna verksamhetsutbyggnaden. Beroende på hur pass omfattande verksamhetsutbyggnaden blir kan vissa bostäder riskera att bli olämpliga som bostäder. Även närbelägna bostäder utanför utbyggnadsområdena kan påverkas genom att landskapsbilden förändras. Kommunen bedömer dock att

samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamhetsetablering och detta läge har goda förutsättningar för en sådan utveckling. Där det är möjligt ska en skogsridå mellan bostäder och de tillkommande verksamheterna bevaras för att minska störningar och verksamheternas negativa påverkan på landskapsbilden.



Bostäder enligt folkbokföringsregistret och omkringliggande zoner på 200 meter för att visualisera hur de bosatta kan påverkas av förändringar och tillkommande bebyggelse i sin närhet.

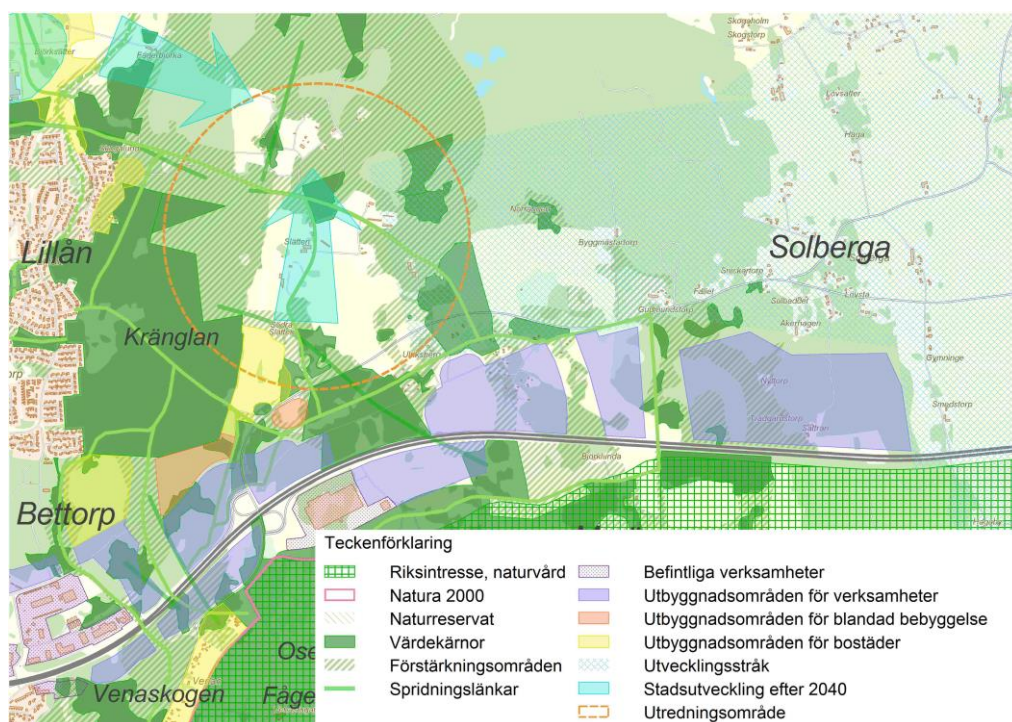
I den nya översiktsplanen föreslås komplettering av enstaka bostäder längs det regionala utvecklingsstråket och en mer sammanhållen bebyggelseutveckling söder och öster om Kränglans naturreservat. I de utpekade utbyggnadsområdena finns intressanta natur- och kulturmiljöer som skulle kunna nyttjas av de boende. Genom att utveckla säkra över- och undergångar vid E18/E20 skulle Oset- och Rynningevikens naturreservat kunna tillgängliggöras och utnyttjas av bosatta i området. Trots att områdena 9-14 ligger i stadens utkant är det cykelavstånd till olika målpunkter i staden. Det skapar förutsättningar för ett hållbart resande och en attraktiv bostadsmiljö. De nya bostäderna ska anpassas efter landskapskaraktär, befintlig bebyggelse och struktur. Ny bebyggelse ska inte placeras där tillkomsten av verksamheter kan verka störande.

Området öster och norr om Kränglans naturreservat (13 & 14) kan även vara föremål för stadsutveckling i ett längre tidsperspektiv. För att kunna bygga i området krävs det att skyttebanorna förläggs på någon annan plats. Det längsta arrendeaftalet för skyttverksamheterna sträcker sig fram till 2032, därefter kan det

vara aktuellt att finna en ny plats för verksamheten. Den oexploderade ammunitionen i området måste även kartläggas och förflyttats innan området kan bebyggas. Området har därför pekats ut som stadsutveckling efter 2040 och som ett utredningsområde i den nya översiktsplanen.

Naturmiljö

Vissa ekologiska värdekärnor, stråk och förstärkningsområden samt naturobjekt med påtagligt och högt naturvärde har medvetet utelämnats från att exploateras för att främja biologisk mångfald. Vid detaljplanering måste ställning tas till de ekologiska värdekärnorna, stråken, förstärkningsområdena och naturobjekt som ryms inom de ytor som pekats ut för bostäder och verksamheter. Även naturmiljöer som ligger utanför utredningsområdet måste finnas i åtanke vid exploatering. Natura-2000 området söder om E18/E20 får exempelvis inte belastas med förorenat dagvatten. För att skapa förutsättningar för rekreation måste de intressanta naturmiljöerna söder om motorvägen tillgängliggöras genom fler under- eller överfarter samt gena och trygga gång- och cykelvägar.



Föreslagen markanvändning och värdefull naturmiljö inom och i anslutning till utredningsområdet.

Dagvattenhantering

Vid exploatering i området ska hänsyn tas till den översvämningstudering som gjorts. Dagvattendammar byggs som omhändertar vattnet och ekologiska korridorer bör lämnas oexploaterade i syfte att möjliggöra naturlig dagvattenhantering. En liknande utredning behöver göras i de övriga utbyggnadsområdena.

Kulturmiljö

Vid skogsområdena i väster, vid Kränglan/Bettorp, har fornlämningar i form av boplatser varit föremål för arkeologisk undersökning. Lämningarna är undersökta och borttagna. Föreslaget utbyggnadsområde för verksamheter bedöms i dessa delar innebära små eller inga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Området nordost om trafikplats Munkatorp hyser objekt registrerade i fornlämningsregistret. Här finns bl.a. lämningar av gården Lilla Hjortstorp samt andra lämningar av jordbruksbebyggelse. Lilla Hjortstorp är registrerad som fornlämning (RAÅ Örebro 211:1). I samband med inventering i området har bevarandevärdet dock bedömts som lågt då området är kringskuret av motorväg och riksväg. Här finns även lämningar i form av en milsten och en äldre vägsträckning som löper genom området. Vägsträckningen, Ramstigen, har sannolikt anor från tidig medeltid. Den nuvarande vägbanken är dock sentida. Vägsträckningen har i samband med inventering bedömts ha ett bevarandevärde, också av nationellt intresse då den utgjort en del av Eriksgatan. Vägsträckningen bör undantas och eventuellt integreras med byggnation. Lämningarnas legala status inom området samt behovet av tillstånd och arkeologiska insatser beslutas av länsstyrelsen. Förutsatt att vägsträckning samt milsten kan integreras med framtida byggnation samt att lämningarna hanteras utifrån kulturmiljölagen bedöms konsekvenserna för en etablering av verksamheter inom området som små.

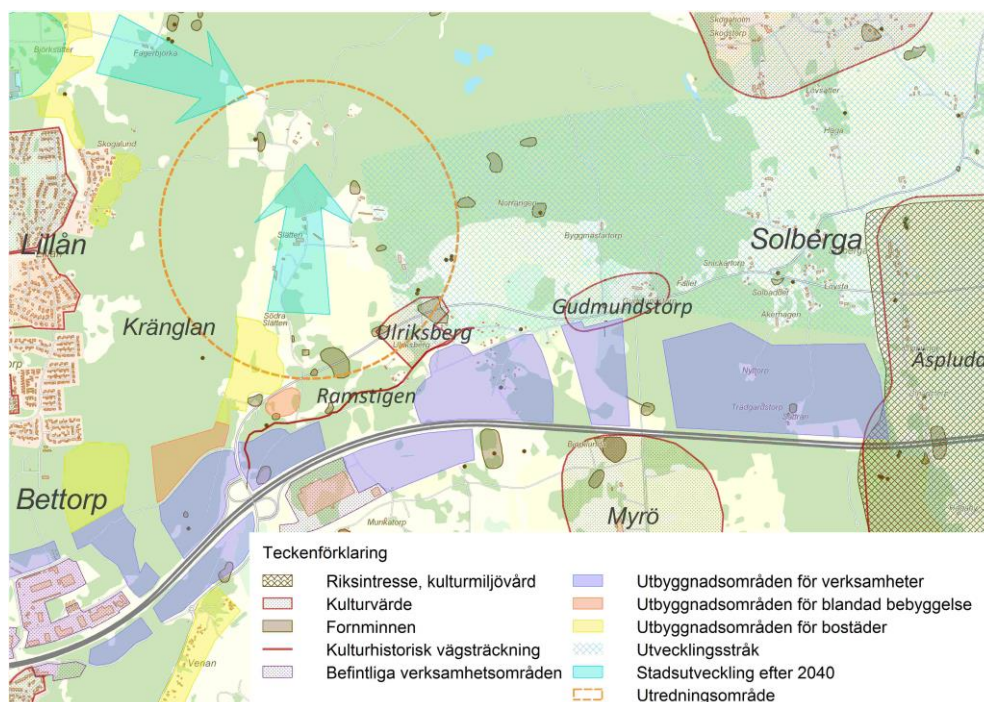
Söder om gården Ulriksberg har jordbruksmark enligt förslaget planlagts för verksamheter. Gården har bl.a. som tidigare Kungsgård och en av länets äldsta byggnader ett betydande objektvärde. I kommunens kulturmiljöinventering har gården och dess närområde bedömts utgöra ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Den aktuella jordbruksmarken har en historisk tillhörighet till Ulriksberg och bör också ha en betydelse för upplevelsen och förståelsen av gården och dess närområde. En etablering av verksamheter på den föreslagna marken bör därför medföra negativa konsekvenser för kulturmiljön. Frågan behöver dock studeras närmare.

Norr om motorvägen och Myrö gård föreslås verksamheter inom områden som idag utgörs av jordbruksmark och skogspartier. Här finns spridd bebyggelse utan dokumenterade kulturvärden. Markerna har utgjorts av utmarker och odlings- och betesmarker hörande till Ulriksberg och Myrö. De föreslagna utbyggnadsområdena tangerar fornlämningar. Motorvägen utgör i nuläget en barriär mellan Myrö gårds marker samt de marker som är belägna norr om motorvägen. En etablering av verksamheter bedöms medföra en mindre negativ påverkan på kulturmiljön.

Myrö gård med omgivande marker belägna söder om motorvägen är i förslaget undantagna från etablering av verksamheter. Ur kulturmiljösynpunkt finns ett betydande värde i att bibehålla utblickar i ett öppet och mosaikartat jordbruks- och beteslandskap som hyser betydande visuella kvalitéer med inslag av lämningar, odlingsrösen och åkerholmar.

Det föreslagna utbyggnadsområdet söder om motorvägen, som till delar redan är anspråkstaget, kommer i sina östra delar att inverka negativt på ett landskap som även hyser kulturvärden och kvalitéer enligt ovan. Området berör eller tangerar fornlämning samt bevakningsobjekt med oklar legal status.

Längst mot öster gränsar föreslaget verksamhetsområde mot Äsplunda som utgör riksintresse för kulturmiljövård. Området omfattar herrgårdsmiljön Äsplunda, Rinkaby samt omgivande odlingslandskap och fornlämningsmiljöer. En etablering av verksamheter i anslutning till området, kan beroende på hur de påverkar möjligheten att förstå och uppleva de kulturvärden och företeelser som konstituerar området, påverka kulturvärdena i negativ riktning. En sådan åtgärd behöver bedömas och/eller studeras närmare med avseende på om påtaglig skada uppstår på riksintresseområdet och hur en sådan skada kan undvikas. Det föreslagna utbyggnadsområdet är idag till stora delar skogsbeklätt och har utgjort betade utmarker och skogsmarker tillhörande bl.a. Myrö. Här finns torp- och gårdsbebyggelse och lämningar därav. Bebyggelsen har idag en oklar kulturhistorisk status. Det funktionella och visuella sambandet med Myrö är påverkat av motorvägen.



Föreslagen markanvändning och kulturvärden inom och i anslutning till utredningsområdet.

Knäckfrågor

Under framtagandet av utvecklingsförslaget har det framkommit några frågor som kan vara viktiga att beakta i den fortsatta planeringen.

- Vilka verksamheter vill etablera sig i området?
- Vilka verksamheter lämpar sig i området?
- Bör utbyggnaden ske etappvis?
- Hur ordnas infrastruktur till de olika utbyggnadsområdena?
- Är det möjligt att kollektivtrafikförsörja verksamhetsområdena?
- Hur kan man förena bostäder och verksamheter med den värdefulla natur- och kulturmiljö i området?
- Vilka natur- och kulturvärden finns i de områden som inte är utredda?
- Hur ser översvämningsrisken vid stora regn ut i de områden som inte är utredda?
- Är det kostnadsmässigt rimligt att exploatera vid skyttefältet med tanke på den oexploderade ammunition som måste kartläggas och förflyttas innan området kan bebyggas?
- Var ska skyttebanorna ta vägen i framtiden?
- Är den plats som har pekats ut för farligt gods i översiktsplanen från 2010 fortfarande lämplig eller vi behöver hitta en ny plats?