

# UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

## Detaljplan för Kexfabriken 1–3 m.fl.

Enligt 6 kap. 5–7 §§ miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan ska göras i ett tidigt skede av planprocessen. Dokumentet ska fungera som ett verktyg för att komma fram vilka negativa miljökonsekvenser planförslag kan få och hur de kan undvikas eller begränsas. Tanken är att dokumentet ska användas och uppdateras kontinuerligt under arbetet med att ta fram detaljplanen.

**Handläggare Detaljplanenheten:** Klara Ågren  
**Samråd med Länsstyrelsen den:** 2023-05-11  
**Senast reviderad:** 2023-05-23

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Information om planen</b>	<b>4</b>
Planens syfte	4
Allmän beskrivning av planområdet	4
<b>Sammanfattande bedömning av förslagets miljöpåverkan</b>	<b>5</b>
<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b>	<b>6</b>
<b>Överensstämmelse med tidigare ställningstaganden</b>	<b>6</b>
Överstämmelse med översiktsplanen (ÖP)	6
Överensstämmelse med övriga ställningstaganden	7
Nollalternativ	7
<b>Verksamheter &amp; åtgärder som kan medföra BMP</b>	<b>8</b>
PBL 4 kap. 34 §	8
MB 7 kap 28 § a	8
<b>Riksintressen &amp; områdesskydd</b>	<b>9</b>
<b>Mark och landskap</b>	<b>10</b>
<b>Naturmiljö</b>	<b>11</b>
<b>Vatten</b>	<b>12</b>
<b>Hälsa, störningar &amp; risker</b>	<b>14</b>
<b>Sociala värden</b>	<b>17</b>
<b>Kulturmiljö</b>	<b>18</b>

## Att bedöma miljöeffekter och betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta kallas i miljöbalkens sjätte kapitel för "undersökning". Kommunen ska i undersökningen ta hänsyn till ett antal kriterier, bland annat miljöeffekter. Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen och i varje enskilt fall ska det avgöras om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Att identifiera, beskriva och bedöma effekter på människors hälsa och miljön är centralt i en miljöbedömning.

Enligt **miljöbalken 6 kap 2 §** beskrivs att miljöeffekter avser direkta eller indirekta effekter som är positiva eller negativa, som är tillfälliga eller bestående, som är kumulativa eller inte kumulativa och som uppstår på kort, medellång eller lång sikt på miljön eller människors hälsa. Miljöeffekter är inte begränsade geografiskt, det vill säga de kan uppstå både i närområdet och långt bort. De kan uppstå både inom och utanför Sveriges gränser. I miljöbalken listas följande 6 punkter som en sammanfattning av vad bedömning av miljöeffekter kan innefatta:

1. befolkning och människors hälsa,
2. djur- eller växtarter som är skyddade enligt 8 kap., och biologisk mångfald i övrigt,
3. mark, jord, vatten, luft, klimat, landskap, bebyggelse och kulturmiljö,
4. hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt,
5. annan hushållning med material, råvaror och energi, eller
6. andra delar av miljön.

Att listan avslutas med sjätte punkten "andra delar av miljön" betyder att definitionen av miljöeffekter också omfattar effekter på andra delar av miljön än de delar som framgår av punkterna 1-5. Listan ska alltså inte anses vara uttömmande.



## Hur ska undersökningen utföras?

Planhandläggare/projektledare ansvarar för att upprätta ett utkast på undersökningen. Innehåll och frågor som dyker upp kan diskuteras på projektgruppsmöten, teamträffar, stadsbyggnadsverkstad eller enhetsmöte vid behov.



### Undersökningssamråd (MB 6 kap. 6§)

Under framtagandet av undersökningen ska samråd ske med Länsstyrelsen, samt vid behov även med andra berörda myndigheter och kommuner. Samråd med länsstyrelsen om undersökningen sker i regel i samband med detaljplanens samråd. Vid detaljplaner där BMP konstateras eller befaras bör samråd med Länsstyrelsen ske innan detaljplanens samråd, lämpligtvis vid månadsavstämning med Länsstyrelsen. Ett utkast till planhandlingar och bedömning av BMP i form av denna undersökning tas med till avstämningen.

Innan detaljplanen skickas ut på samråd ska ett särskilt beslut om planen kan antas innebära BMP tas utifrån undersökningens bedömning (MB 6 kap. 7§). Beslutet tas på delegation av förvaltningschef i samband med att detaljplanen passerar KB/PB inför samrådsutskick. Mall för delegationsbeslutet finns i W3D3, mallen fylls i och bifogas i handlingarna till KB inför samrådsutskick.

### Avgränsningssamråd (MB 6 kap. 9§)

Om BMP konstateras i undersökningen, ska en strategisk miljöbedömning genomföras. Ett avgränsningssamråd ska ske med länsstyrelsen för att bestämma inriktning och innehåll för miljöbedömningen. Se Boverkets hemsida för mer information.

Information om planen	
<b>Planens syfte</b> <p>Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av kontor och bostäder genom förtätning på fastigheterna Kexfabriken 1, 2 och 3. Planläggningen syftar också till att långsiktigt bevara kulturmiljövärdena för den före detta Kexfabriken. Som en del av entrén till centrala Örebro ska planförslaget bidra till att skapa en tätare och mer stadsmässig bebyggelse med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet.</p> <p>Planförslaget möjliggör byggnation av ett flerbostadshus mot Norrbackavägen. För att det ska vara möjligt behöver del av befintlig byggnad på Kexfabriken 2 rivas. På fastigheten Kexfabriken 3 planläggs för en ny kontorsbyggnad mot Östra Bangatan. En ny kontorsbyggnad planeras även på fastigheten Kexfabriken 1.</p>	<b>Bild på planområde</b>
<b>Allmän beskrivning av planområdet</b> <p>Planområdet ligger på norr i Örebro i området Klosterbacken söder om Lillån.</p> <p>Planområdet som berör Kexfabriken 1–3, Östra Bangatan och del av Lillån är på cirka 4,2 hektar och angränsar till kontor, bostäder, järnvägsområde, Norra Lillåstrand och Åkullens park.</p> <p>Området utgörs till stor del av hårdgjorda ytor och byggnader. Inom planområdet finns idag två kontorsbyggnader, varav den i söder på Kexfabriken 3 är den gamla fabriksbyggnaden för Örebro Kexfabrik. Byggnation pågår också av ett nytt kontorshus ut mot Östra Byggnaden på Kexfabriken 2. En mindre parkyta finns i norr mot Lillån som idag är ofullgänglig med mycket sly och annan växtlighet.</p>	

<b>Sammanfattande bedömning av förslagets miljöpåverkan</b>	Bedöms planförslagets genomförande innebära betydande miljöpåverkan (BMP)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej
<b>Motivering</b> Motiverat ställningstagande om betydande miljöpåverkan utifrån bedömning av miljöeffekter.	<p>Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan, Strategi för arkitektur och byggande, samt Utvecklingsförslaget för Klockarbacken. Planförslaget påverkar heller inget riksintresse. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad och de aspekter som berörs bedöms hanteras tillräckligt i planprocessen.</p> <p>Under planprocessen tas ett antal utredningar (kulturmiljöanalys, dagvatten, buller, geoteknik, miljöteknik) fram för att säkerställa att marken används på ett lämpligt sätt och att byggnaderna uppförs för att klara gällande råd, riktlinjer och lagstiftning. För vissa aspekter kan detaljplanens genomförande ge positiva konsekvenser.</p>
<b>Övrigt</b> Övriga aspekter att beakta i planarbetet	

<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b>	
<b>Överensstämmelse med tidigare ställningstaganden</b>	Bedöms planförslaget stämma överens med översiktsplanen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Delvis
<b>Överstämelse med översiktsplanen (ÖP)</b>  Exempel på bedömningskriterier: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvecklingsstrategi (omvandling, förtätning, utveckling kopplat till befintliga strukturer)</li> <li>• Markanvändning</li> <li>• Bebyggelse typer</li> <li>• Sociala mål (t.ex. integration/segregation, barriärer, socioekonomisk blandning)</li> <li>• Platsens lämplighet, lokaliseringsprövning</li> <li>• Kumulativa effekter</li> <li>• Klimatpåverkan</li> </ul>	Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning. Översiktsplanen anger att Örebro innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck. Staden ska i huvudsak utvecklas genom förtätning av befintliga områden, omvandling av centralt belägna områden, exempelvis verksamhetsområden samt genom utveckling av nya områden i nära anslutning till den befintliga staden.  I översiktsplanen är planområdet utpekade som utbyggnadsområde för personintensiva arbetsplatser med goda pendlingsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik. En hög täthet föreslås för området i översiktsplanen vilket stämmer överens med planförslagets förtätning.

<p><b>Överensstämmelse med övriga ställningstaganden</b></p> <p>Exempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FÖP</li> <li>• Planprogram</li> <li>• Trafikprogram</li> <li>• Grönstrategi</li> <li>• Strategi för arkitektur &amp; byggande</li> <li>• Hållbarhetsprogram</li> <li>• Vattenplanen</li> </ul>	<p>Planområdet ingår i den <b>Fördjupade översiktsplanen för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik</b>. Den fördjupade översiktsplanen syftar till att utreda en utveckling av områden runt järnvägsspåret genom centrala Örebro. Fördjupningen anger att området mellan resecentrum och Svampen på östra sidan av Östra Bangatan ska förtätas med bostäder och arbetsplatser vilket stämmer överens med planförslaget. En av strategierna i fördjupningen är att öka andelen stationsnära arbetsplatser, vilket planförslaget kommer bidra till. Planförslaget kommer även bidra till strategin att öka innerstadskaraktären.</p> <p>Enligt <b>Strategi för arkitektur och byggande</b> ska Örebro utvecklas, växa och förtätas till en stad där stadsdelar hänger samman och utveckling sker med hänsyn till platsen vilket planförslaget bedöms kunna bidra positivt med.</p> <p>Strategin innefattar en kategorisering av stadens olika delar i stadsdelstyper där planområdet ingår i stadsdelstypen "Område under långsam omvandling". Enligt strategin ska dessa områden integreras med den övriga staden, få en effektivare markanvändning, högre exploatering och ges en innerstadskaraktär med eget uttryck. Målet med omvandlingen är fler arbetsplatser, liv och rörelse under en större del av dygnet, ökad trygghet och en attraktivare stadsmiljö. Samtidigt är det viktigt att hänsyn tas till den karaktär och de kulturhistoriska värden som finns i området.</p>
<p><b>Nollalternativ</b></p> <p>Nollalternativet beskriver den sannolika utvecklingen och miljöpåverkan på platsen om planen <b>inte</b> genomförs.</p> <p>Exempel på frågeställningar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vilka typer av verksamheter/aktiviteter förekommer eller tillåts på platsen idag?</li> <li>• Vilken utveckling på platsen är mest sannolikt utifrån nuvarande förutsättningar och den sannolika utvecklingen i framtiden?</li> </ul>	<p>Vid ett nollalternativ skulle fastigheterna Kexfabriken 2 och 3 fortsatt användas för kontor och kunna byggas ut. Där blir det ingen skillnad mellan nollalternativet och planförslaget, men planförslaget innebär att man kommer kunna bygga högre och placering och gestaltning av bebyggelsen regleras mer i den nya detaljplanen.</p> <p>Byggande av bostäder skulle inte vara möjligt då det inte tillåts enligt gällande detaljplan. Behovet av bostäder i centrala lägen skulle få fördelas på andra platser i staden i stället för de bostäder som kan tillskapas på platsen enligt planförslaget.</p> <p>På Kexfabriken 1 skulle industriellt ändamål fortsatt gälla vilket inte längre bedöms lämpligt på platsen med tanke på det centrala läget och närheten till bostäder och kontor.</p> <p>Kexfabriken är i gällande detaljplan skyddad med planbestämmelsen <i>q</i>; <i>byggnaden får inte rivas</i>, men inga övriga varsamhetsbestämmelser finns och inga värden beskrivs. Med en ny detaljplan får byggnaden ett tydligare skydd.</p> <p>Befintliga markföroreningar tillåts sannolikt att ligga kvar.</p> <p>Möjlighet att bygga bryggor längs Lillån skulle inte vara möjligt vid ett nollalternativ.</p>

Verksamheter & åtgärder som kan medföra BMP	Verksamheter & åtgärder som medför särskilda krav på redovisning i planbeskrivning vid BMP
<p><b>MB 7 kap 28 § a</b></p> <p>Enligt MB 7 kap 28 § a ska det antas att en åtgärd eller verksamhet som påverkar ett natura 2000-område på ett betydande sätt ska medföra betydande miljöpåverkan (BMP)</p> <p>Kan detaljplanens genomförande innebära åtgärder eller verksamheter som påverkar ett Natura 2000-område på ett betydande sätt?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja      <input checked="" type="checkbox"/> Nej</p>	<p><b>PBL 4 kap. 34 §</b></p> <p>Enligt PBL 4 kap 34 § finns det särskilda krav på hur den strategiska miljöbedömningens innehåll och slutsatser ska redogöras för i planbeskrivningen om betydande miljöpåverkan (BMP) konstateras utifrån någon av följande ändamål. I dessa fall ska miljöbedömningen och redogörelsen för den i planbeskrivningen även uppfylla vissa av kraven som ställs på en specifik miljöbedömning eftersom dessa ändamål inte fångas genom miljöbalkens tillståndsprövningsprocess.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industriområde</li> <li>• Köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt</li> <li>• Skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggning</li> <li>• Hamn för fritidsbåtar</li> <li>• Hotellkomplex, fritidsby utanför sammanhållen bebyggelse</li> <li>• Campingplats, en nöjespark eller en djurpark.</li> <li>• Nöjes - eller djurpark</li> <li>• Spårväg eller tunnelbana</li> </ul> <p>Bedöms planen medföra betydande miljöpåverkan (BMP) utifrån någon av ovanstående ändamål?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja (anpassa redogörelsen i planbeskrivning)      <input checked="" type="checkbox"/> Nej</p>
<p><b>Motivera svar och beskriv konsekvens nedan och om detta bedöms medföra BMP:</b></p> <p><i>Planområdet ligger ca 2 km uppströms från Natura 2000-området, Oset-Rynningeviken. Planområdet är förenat med Natura 2000-området via Lillån och bedöms därmed ligga inom Natura-2000 områdets s.k. influensområde där åtgärder inom planområdet kan komma att påverka Natura-2000 områdets värden.</i></p> <p><i>Planförslagets genomförande bedöms inte ha några effekter på Natura 2000-området utifrån dess föreslagna markanvändning och då dagvatten ska omhändertas lokalt innan anslutning till Lillån.</i></p>	<p>Om planen medför BMP utifrån ovanstående ändamål ska redogörelsen för miljöbedömningen i planbeskrivningen motsvara de krav på innehåll som ställs på en specifik miljöbedömning och som återfinns i 6 kap 35, 37 och 43 §§ MB. Kraven innefattar bland annat innehållet i redogörelsen för den planerade åtgärden, dess miljöeffekter och hur hänsyn har tagits till miljöeffekter vid utformning av åtgärden.</p>



<b>Riksintressen &amp; områdesskydd</b>	<b>Platsen</b> Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån värden och brister på platsen.	<b>Påverkan</b> Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	<b>Konsekvens</b> Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara <b>positiv, negativ, ingen påverkan</b> eller kan medföra <b>BMP</b>
<b>Exempel på parametrar</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riksintresse</li> <li>• Naturresevat</li> <li>• Natura 2000-område</li> <li>• Nationalpark</li> <li>• Naturminne</li> <li>• Strandskydd</li> <li>• Biotopskydd</li> <li>• Naturvårdsavtal</li> <li>• Vattenskyddsområde</li> </ul>	Biotopskydd En trädallé med lindar finns längs med Ribbingsgatan som omfattas av det generella biotopskyddet.	Trädallén ska bevaras. Detaljplanen utformas med skyddsavstånd till trädallén så att den skyddas. Skyddsbestämmelser införs också för allén.	Positiv påverkan
	Riksintresse Området omfattas inte av några riksintressen. Godstråket i Bergslagen som är av riksintresse för kommunikation ligger väster om planområdet.	Godstråket i Bergslagen bedöms inte påverkas av en ombyggnation av Östra Bangatan. Samma vägområde som finns idag kommer att nyttjas.	Ingen påverkan
	Strandskydd Lillån omfattas inte av strandskydd enligt Förordnande om att vissa strandområden i Örebro län inte ska omfattas av sådant strandskydd som avses i 7 kap. miljöbalken (Länsstyrelsen i Örebro län, 2008-06-27).		Ingen påverkan

<p><b>Mark och landskap</b></p>	<p><b>Platsen</b></p> <p>Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.</p>	<p><b>Påverkan</b></p> <p>Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs</p>	<p><b>Konsekvens</b></p> <p>Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara <b>positiv, negativ, ingen påverkan</b> eller kan medföra <b>BMP</b></p>
<p><b>Exempel på parametrar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Topografi</li> <li>• Geologi</li> <li>• Ras, skred, erosion</li> <li>• Drumlinområde,</li> <li>• Rullstensås,</li> <li>• Moränformation,</li> <li>• Förkastningsbrant</li> <li>• Jordbruksmark</li> <li>• Skogsbruksmark.</li> <li>• Oexploaterad mark</li> </ul>	<p>Ras, skred, erosion</p> <p>Förutsättningar finns för skred finns längs Lillån och i norra delen av planområdet enligt SGU:s analyser då jordarten är lera.</p>	<p>Då kartunderlaget är generaliserat och då det finns en betongmur längs ån bedöms ingen skredrisk förekomma.</p> <p>En geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen där även markstabiliteten har undersökts.</p> <p>Enligt utredningen behöver stabilitet för Kexfabriken 1 utredas mer för att säkerställa markstabiliteten. Det betyder inte att markstabiliteten är ofillräcklig, men att den behöver säkerställas inför kommande nybyggnation i anslutning till ån.</p>	<p>Ingen påverkan</p>

<p style="text-align: center;"><b>Naturmiljö</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Platsen</b></p> <p>Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Påverkan</b></p> <p>Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs</p>	<p style="text-align: center;"><b>BMP</b></p> <p>Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara <b>positiv, negativ, ingen påverkan</b> eller kan medföra <b>BMP</b></p>
<p><b>Exempel på parametrar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturtyp</li> <li>• Vegetation &amp; djurliv</li> <li>• Gröna värdekärnor, förstärkningsområdet, viktiga spridningslänkar</li>   <li>• Särskilda värden för biologisk mångfald, t.ex. rödlistade eller andra skyddsvärda arter eller individer (t.ex. enligt artskyddsförordningen), skyddsvärda träd</li> </ul>	<p>Vegetation Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor.</p> <p>Mellan Lillån och Kexfabriken 1 finns en grönyta som idag är övervuxen med flera träd och sly.</p>	<p>Planförslaget innebär att delar av de hårdgjorda ytorna kommer att bebyggas. Det innebär att marken kommer nyttjas mer effektivt.</p> <p>Grönytan ska iordningställas till en park. De träd som finns kommer i största möjliga mån att sparas.</p>	<p>Ingen påverkan</p>
	<p>Allé Längs Ribbingsgatan finns ett antal uppvuxna ekar som bildar en allé och därmed omfattas av det generella biotopskyddet</p>	<p>Träden kommer att stå kvar vid ett genomförande av detaljplanen då träden skyddas med bestämmelser i detaljplanen.</p>	<p>Positiv påverkan</p>

<p style="text-align: center;"><b>Vatten</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Platsen</b></p> <p style="text-align: center;">Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Påverkan</b></p> <p style="text-align: center;">Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs</p>	<p style="text-align: center;"><b>BMP</b></p> <p style="text-align: center;">Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara <b>positiv, negativ, ingen påverkan</b> eller kan medföra <b>BMP</b></p>
<p><b>Exempel på parametrar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ytvatten</li> <li>• Grundvatten</li> <li>• Avrinningsområde</li> <li>• Vattenskyddsområde</li> <li>• Översvämningsrisk</li> <li>• Dagvatten</li> <li>• Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)</li> </ul>	<p>Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) och Dagvatten</p> <p>Lillån har enligt Länsstyrelsen VISS-register otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.</p> <p>Stora delar av planområdet är hårdgjort varpå infiltration i marken inte är möjligt. Dagvatten leds idag till kommunala ledningar.</p>	<p>Planförslaget bedöms inte försämma eller förhindra möjligheterna att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för vatten då dagvatten ska fördröjas inom fastigheterna Kexfabriken 1–3 innan anslutning till kommunala ledningsnätet. Dagvatten föreslås omhändertas med underjordiskt magasin och stenkistor samt reningsåtgärder såsom filterinsatser i dagvattenbrunnar alternativt oljeavskiljare.</p>	<p>Ingen påverkan</p>
	<p>Översvämningsrisk</p> <p>Enligt kommunens översiktliga översvämningskartering (2013) så är det risk för översvämnning inom stora delar av planområdet vid ett 1000-årsflöde.</p> <p>Vid ett 200-års flöde är det endast risk för översvämnning för området närmast Lillån och en mindre yta på Kexfabriken 1.</p>	<p>Planens genomförande innebär att ny bebyggelse lokaliseras till ett område med risk för översvämnning.</p> <p>Översiktsplanens ställningstagande är att ny bebyggelse kan tillkomma i områden med översvämningsrisk vid ett 1000-års flöde som kompletteringar i befintliga bebyggelseområden vilket det handlar om i detta fall.</p>	<p>Ingen påverkan</p>

		<p>I översiktsplanen görs också ställningstagandet att om åtgärder som undanröjer eller väsentligt minskar konsekvenserna av översvämningsrisken genomförs kan byggnation ske.</p> <p>Enligt dagvattenutredningen, så kommer inte fastigheterna påverkas av översvämning vid skyfall med förutsättning att höjdsättning tar hänsyn till fall från byggnader och att marknivån inte sänks jämfört med befintlig situation.</p>	
--	--	---	--

<b>Hälsa, störningar &amp; risker</b>	<b>Platsen</b> Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	<b>Påverkan</b> Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	<b>BMP</b> Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara <b>positiv, negativ, ingen påverkan</b> eller kan medföra <b>BMP</b>
<p><b>Exempel på parametrar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buller/vibrationer</li> <li>• Föroreningar (mark, luft, vatten)</li> <li>• Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft</li> <li>• Risk för skred/erosion</li> <li>• Farligt gods</li> <li>• Närhet till tillståndspliktig verksamhet</li> <li>• Elektromagnetisk strålning</li> <li>• Radon i mark och vatten</li> <li>• Översvämningsrisk</li> <li>• Ljusförhållanden</li> <li>• Lokalklimat</li> </ul> <p>Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.</p> <p>Tips! För att svara på frågorna på denna sida kan intranätskartan och Miljökontoret vara till hjälp.</p>	<p>Buller Planområdet är påverkat att buller från väg- och tågtrafik, främst från Östra Bangatan och Godstråket genom Bergslagen.</p> <p>För byggnader som enbart innehåller lokaler finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus från trafik. Trafikverket och Naturvårdsverket anger dock i sina allmänna råd för arbetslokaler riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet gäller nya byggnader. Riktvärdet överskrids närmast Östra Bangatan och järnvägen inom planområdet. Högsta tillåtna ljudnivå från trafik inomhus ska alltid uppfyllas enligt reglering i BBR.</p>	<p>En bullerutredning har tagits fram. Beräkningar har gjorts för ett ej fullt utbyggt område och fullt utbyggt område. Resultaten visar att de ekvivalenta ljudnivåerna utmed bostadsbyggnaden är som högst på de övre vångsplanen i väster. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår som högst till 58 dBA i situationen med ej fullt utbyggt planområde. Det är således inga bostäder som har fasader med ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA och samtliga bostäder uppfyller riktvärdena vid fasad.</p> <p>Riktvärdena för uteplats kan troligtvis inte uppfyllas för samtliga bostäder och framför allt inte om området byggs ut etappvis. Av resultaten framgår dock att det bör finnas möjlighet till att placera en gemensam uteplats i anslutning till byggnaden i markplan. Om området byggs ut etappvis behöver eventuellt en sådan uteplats avskärmas lokalt med en bullerskyddsskärm.</p> <p>Planförslaget och dess bestämmelser utformas så att ny bostadsbebyggelse</p>	<p>Positiv påverkan</p>

		uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller och en skyddad gårdsmiljö tillskapas.	
	<p>Föroreningar På Kexfabriken 1 och 3 finns misstanke om föroreningar enligt Länsstyrelsens EBH-stöd. efter tidigare verksamheter, en bilvårdsanläggning/bilverkstad och grafisk industri</p> <p>I samband med detaljplanen har en miljöteknisk markundersökning tagits fram. På Kexfabriken 1 har förhöjda halter av PAH-H påträffas. Metallföroreningar och PAH-H har påträffats inom Kexfabriken 2. Inom Kexfabriken 3 har barium, PAH-H och aromater &gt;C16-C35 och PAH-M påträffats.</p>	<p>Detaljplanens genomförande medför att befintliga föroreningar saneras. Detaljplanen förses med en bestämmelse om villkor för startbesked som anger att startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.</p> <p>Bedömningen i den miljötekniska undersökningar är att marken inom planområdet kan bebyggas med kontor och bostäder utan oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön efter åtgärdande av markföroreningarna.</p>	Positiv påverkan
	För risk för skred/erosion se; Mark och Landskap		
	<p>Farligt gods Planområdet ligger inom 150 meter från Godsstråket i Bergslagen där farligt gods transporteras. Mellan järnvägen och närmaste bebyggelse inom planområdet är det ca 40 meter.</p>	Enligt Länsstyrelsen i Stockholms Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016) ska kontor ligga minst 30 meter från järnvägen och bostäder minst 50 meter från järnvägen. Då aktuellt planområde ligger som minst ca 40 meter från järnvägen bedöms det vara lämpligt med kontor och bostäder inom planområdet och inga riskreducerande åtgärder behövs.	Ingen påverkan
	För översvämningsrisk; se Vatten		





<b>Sociala värden</b>	<b>Platsen</b> Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	<b>Påverkan</b> Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	<b>BMP</b> Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara <b>positiv, negativ, ingen påverkan</b> eller kan medföra <b>BMP</b>
<b>Exempel på parametrar</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekreation &amp; friluftsliv</li> <li>• Leder/stigar</li> <li>• Mötesplatser</li> <li>• Parker</li> <li>• Lekplatser</li> <li>• Anläggningar</li> <li>• Målpunkter</li> <li>• Fysiska eller mentala barriärer.</li> <li>• Tillgänglighet</li> </ul>	Parker En grönyta finns mot Lillån.	Grönytan kommer iordningställas till en parkyta med sittplatser och gång- och cykelväg. Det gör att ytan blir tillgänglig för vistelse vilket inte är möjligt idag. Den kommer också att kopplas ihop med Åkullen.	Positiv påverkan

<b>Kulturmiljö</b>	<b>Platsen</b> Beskriv platsens känslighet utifrån respektive parameter. Känslighet bedöms utifrån befintliga värden och brister på platsen.	<b>Påverkan</b> Hur påverkas respektive parameter av att planen genomförs	<b>BMP</b> Här antyds om planens konsekvens på parametern bedöms vara <b>positiv, negativ, ingen påverkan</b> eller kan medföra <b>BMP</b>
<b>Exempel på parametrar</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader eller landskap.</li> <li>• Fornlämningar, fornminne</li> <li>• Kulturminnesvård</li> <li>• Byggnadsminne</li> <li>• Kulturresevat</li> <li>• Landskaps- och stadsbildskaraktär.</li> </ul> <p>Beskriv ytterligare parametrar i fält till höger om de saknas i listan.</p> <p>Tips! För att svara på frågorna på denna sida kan intranätsskärmen och ÖP/kulturmiljö vara till hjälp.</p>	<p>Värdefulla byggnader I södra delen av planområdet ligger den gamla fabriksbyggnaden för Örebro Kexfabrik som bedöms ha kulturmiljövärden.</p>	<p>En kulturmiljöinventering har gjorts.</p> <p>Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer i nära anslutning till Kexfabriken.</p> <p>Skydds- och varsamhetsbestämmelser kommer införas för Kexfabriken i detaljplanen utifrån kulturmiljöinventeringens rekommendationer. Kexfabriken kommer därmed få ett bättre skydd då de nya bestämmelserna blir mer specificerade än i gällande detaljplan.</p>	<p>Positiv påverkan</p>
	<p>Fornlämning Planområdet angränsar till den fasta fornlämningen Örebro 83:1 (stadslager) som utgörs av ett medeltida kulturlager.</p>	<p>Behov av arkeologisk utredning inom planområdet, med tanke på närheten till fornlämningen, bedöms inte finnas utifrån dialog med Länsstyrelsen.</p>	<p>Ingen påverkan</p>