

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Målaren 17 m.fl.

Samrådstitid: 30 november 2020 – 25 januari 2021

Utökat planförfarande

Niklas Gustafsson
niklas.gustafsson@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
LÄGE	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintressen	7
Översiktliga planer	7
Trafikprogram.....	12
Grönstrategi	12
Detaljplaner.....	13
Kommunala beslut i övrigt	14
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
Markägoförhållanden	15
Mark	15
Natur	16
Vatten.....	16
Bebyggelse	17
Kulturmiljö	18
Gator och trafik	19
Störningar och risker.....	20
Teknisk försörjning.....	22
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....	23
Bebyggelse	23
Kulturmiljö	27
Mark	28
Natur	28
Vatten.....	28
Gator och trafik	30
Störningar och risker.....	31
Teknisk försörjning.....	36
GENOMFÖRANDE	39
Organisatoriska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	39

Tekniska frågor	40
Ekonomiska frågor	40
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	40
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	40
KONSEKVENSER	41
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	41
PLANKARTA (ej skalenlig)	42

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

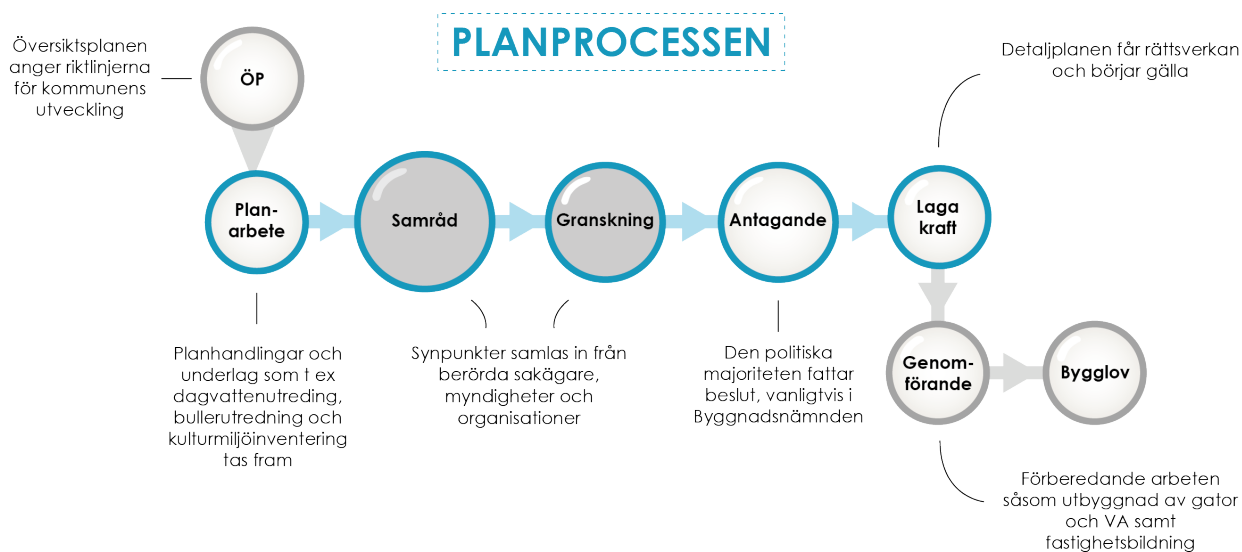
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 byggnadsnämnden. 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 fastigheten Målaren 17 m.fl.

Den här detaljplanen genomförs med utökat förfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan är av allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen. Denna detaljplan genomförs med utökat planförfarande för att den utveckling den föreslår med en större mängd ny bebyggelse i ett centralt och exponerat läge bedöms innebära att den är av allmänt intresse.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
 - bilaga 1 – riskanalys
 - bilaga 2 – bullerutredning
 - bilaga 3 – dagvattenutredning
 - bilaga 4 – geoteknisk utredning
 - bilaga 5 – trädinventering
 - bilaga 6 – hantering av förorening klorerade alifater
 - bilaga 7 – miljöteknisk markundersökning 1
 - bilaga 8 – miljöteknisk markundersökning 2
 - bilaga 9 – korttidssvar SGI (2019-01-08)
 - bilaga 10 – korttidssvar SGI (2020-04-23)
 - bilaga 11 - skuggstudie

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bebyggelse i form av bostäder, centrumanvändning, kontor, skola och parkering på fastigheten Målaren 17 i centrala Örebro samt att säkerställa ett reservat för en eventuell framtida järnvägsdragning på fastighetens södra sida. Detaljplanen syftar också till att säkerställa att anslutande gator och allmänna platser anpassas till den nya bebyggelsen på Målaren 17. Bebyggelsen föreslås regleras till en höjd motsvarande 5-11 våningar och placeras i en kvartersstruktur med en skyddad innergård. Detaljplanen möjliggör för uppförandet av ca 350 bostäder.

LÄGE

Planområdet omfattar fastigheten Mälaren 17 samt omkringliggande gator och allmänna platser. Planområdet är beläget i stadsdelen Örnsro, beläget i den södra delen av centrala Örebro.

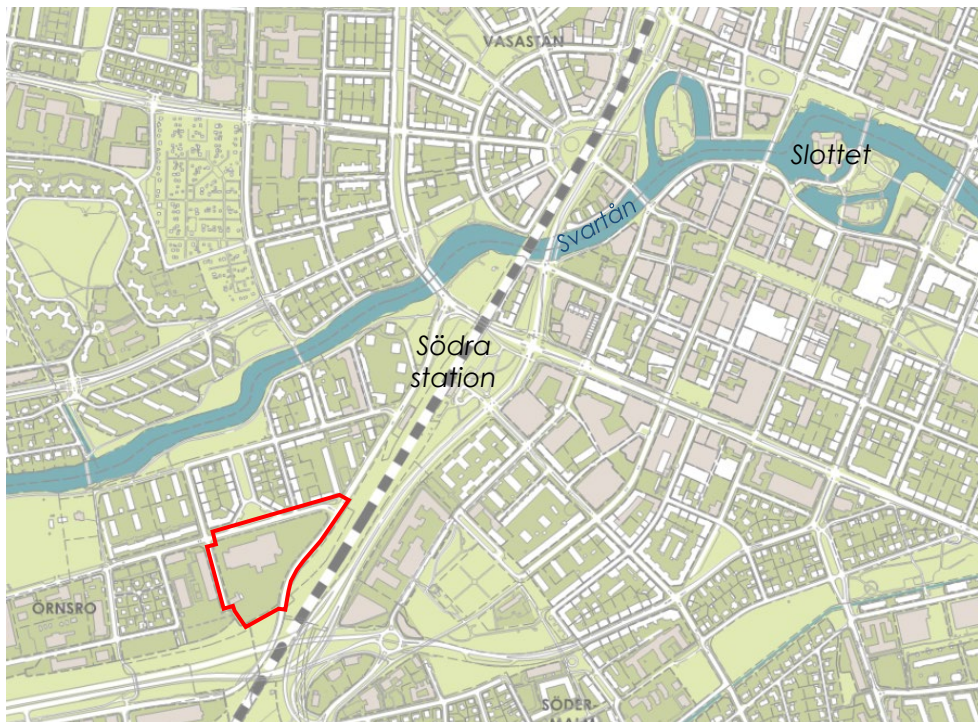


Illustration som visar planområdets läge i centrala Örebro. Planområdet är markerat med rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet innefattar inte några riksintresset. Järnvägsstråket öster om planområdet är utpekade som ett riksintresse för järnväg.

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.

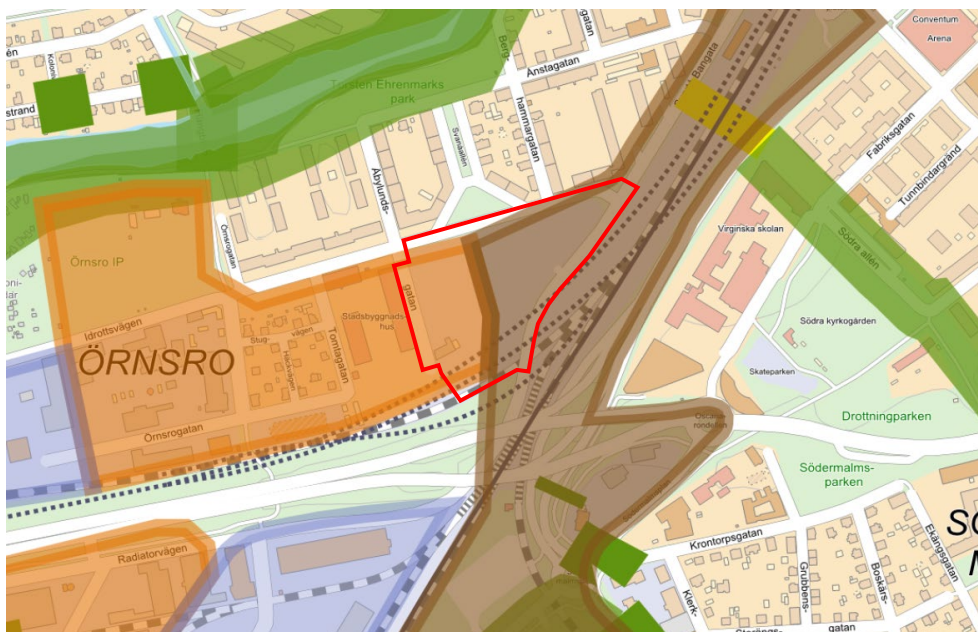
Översiktsplanen anger att Örebros innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck. Staden ska i huvudsak

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. Utöver detta innehåller översiktsplanen bland annat följande ställningstaganden för utvecklingen av staden:

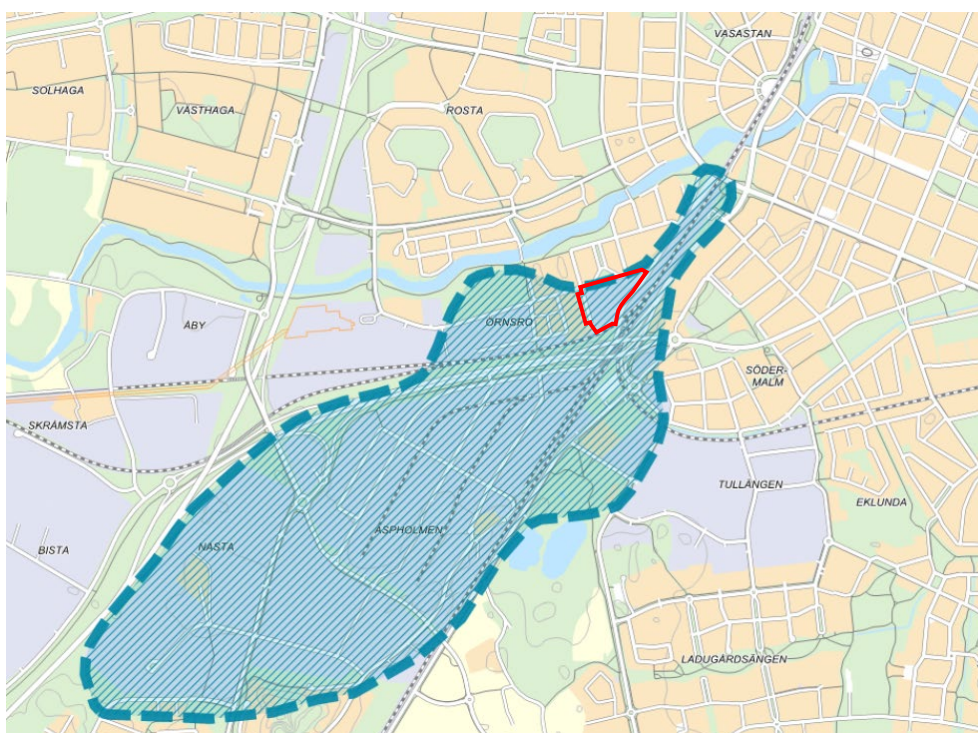
- När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.
- Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.
- Som en naturlig fortsättning på stadens utveckling kan den fortsätta växa på höjden. Skäländring ska primärt ske i områden där staden byter användning, det vill säga i omvandlingsområden och längs större gaturum.
- Enstaka högre hus kan uppföras för att tydliggöra strategiska platser som stadsdelscentra och andra viktiga mål- och mötespunkter. Ineffektivt nyttjade ytor exempelvis längs huvudgator och infarter kan bebyggas för att förtäta staden, alternativt nyttjas som park eller andra mötesplatser.
- Stadens entréer ska utformas med omsorg. Oavsett färdstätt skapar stadens entré det första intrycket. Bebyggelse som placeras invid stadens entréer ska därför hålla god arkitektonisk kvalitet. Av samma skäl kan vissa verksamheter till och med vara direkt olämpliga för dessa lägen.

Planområdet ingår i ett större utvecklingsområde i sydvästra Örebro som innefattar Örnsro, Aspholmen och Gustavsvik och utgör en del av framtidens innerstad med bostäder för ca 3000-4000 invånare. För planområdet anger översiktsplanen att en hög täthet bestående av sluten eller öppen kvartersstad är lämplig. Skala och karaktär ska avgöras beroende på plats och rumsligt sammanhang.

Planområdet finns utmarkerat som ett utbyggnadsområde för personintensiva arbetsplatser med hänsyn till goda pendlingsmöjligheter och närhet till kollektivtrafik. Planområdet ingår även i utvecklingsområdet för Örnsro, där översiktsplanen anger en utveckling av blandstad med bostäder och verksamheter. Övergripande frågor som behöver hanteras i en utveckling av Örnsro är bland annat grönstruktur, gatustruktur, ny järnväg samt inriktning och eventuell omvandling av befintliga verksamheter.



Utdrag ur den kommunala översiktsplanens markanvändningskarta. Brunmarkerade ytor indikerar ytor för huvudsaklig utveckling som kontor, orange ytor markerar utveckling för blandstad. Prickade grå linjer markerar utpekade spårreservat i översiktsplanen. Planområdet är markerat med röd linje.

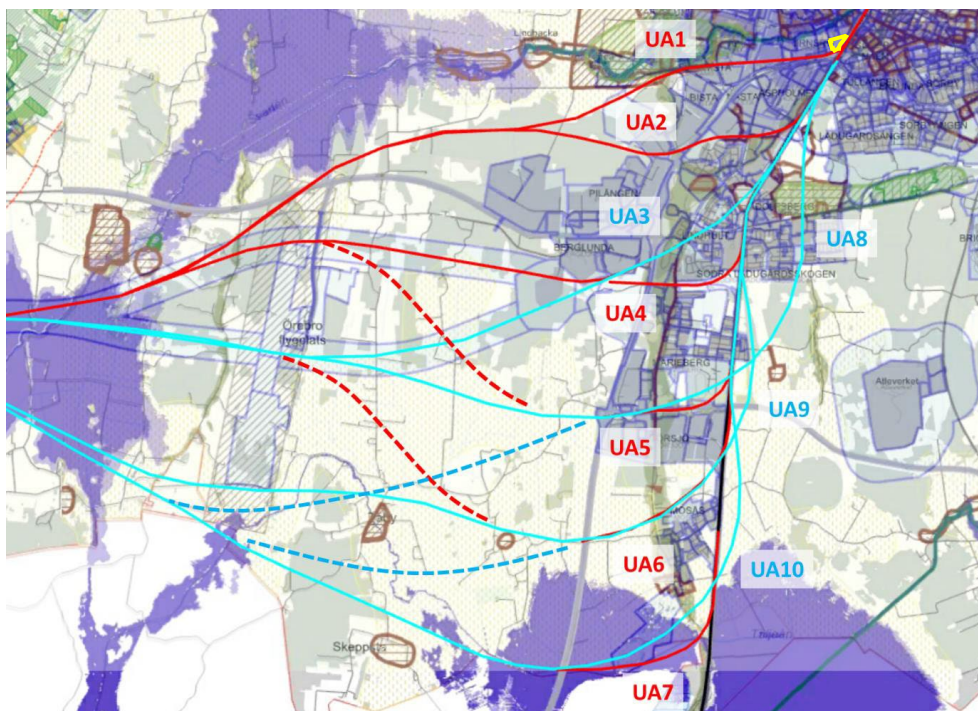


Utvecklingsområde för södra delen av centrala Örebro som finns utmarkerade i översiktsplanen. Planområdets placering inom området är markerat med röd linje.

Översiktsplanen anger att mark ska reserveras genom Örebro för framtida

behov av utökad spårkapacitet, för verksamheter kopplade till transporter, för nya transportlösningar samt för utvidgning av stationer och bytespunkter. Översiktsplanen beskriver att kommunen vill möjliggöra en ny snabb järnvägsförbindelse mellan Oslo och Stockholm, med stopp i Örebro. En möjlig sträckning Kristinehamn–Arboga har utretts under namnet FASE 2. Sträckningen och ett antal alternativ för dess anslutningar till järnvägsstråket genom centrala Örebro pekats ut som reservat i översiktsplanen. Reservatet passerar över den södra delen av fastigheten Mälaren 17. Översiktsplanen beskriver att reservatet behöver ges högsta tänkbara skyddsstatus i jämförelse med andra konkurrerande intressen. Det är dock oklart om FASE2-sträckningen är förenlig med ett tillräckligt skydd av befintlig vattentäkt och andra starka allmänna intressen som inte har utretts tillräckligt och alternativ till sträckningen ska därför tas fram.

Trafikverket har under 2020 inlett en utredning kring förutsättningarna för hur en västlig järnvägslink (den s.k. Nobelbanan) ska ansluta till järnvägsstråket som passerar genom centrala Örebro. Utredningen har identifierat tio olika alternativ för en anslutning till stråket, där ett av alternativen (UA1) kan komma att påverka fastigheten Mälaren 17. Ett arbete pågår med att identifiera vilka av utredningens anslutningsalternativ som är genomförbara.



Utdrag ur Trafikverkets rapport "Förutsättningar för anslutning till Godsstråket genom Bergslagen på sträckan Mosås – Örebro S" som visar identifierade alternativ för den planerade Nobelbanans anslutning till järnvägsstråket genom centrala Örebro. Planområdets placering är markerat i gult i bildens övre kant.

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.

Strategin innefattar en kategorisering av stadens olika delar i stadsdelstyper med en beskrivning av värden och ställningstaganden rörande utveckling för respektive del. Planområdet och området Örnstro ingår i stadsdelstypen ”Områden under långsam omvandling till stad”. Strategin beskriver att dessa områden ligger nära Örebros innerstad men de har en struktur och lokalisering som gör att de ändå upplevs som perifera och bidrar till att isolera omkringliggande stadsdelar från varandra. De inrymmer ytkrävande verksamheter och karakteriseras av stora, ibland kvartersstora anläggningar och byggnader för hantverk, industri och handel. Områdena karakteriseras av storskalighet i kvarter, gator och byggnader med få inslag av gröna miljöer. Kännetecknande för flera av dessa områden är också att de innehåller äldre industribyggelse med en stark karaktär och ofta stora arkitektoniska kvaliteter.

Strategin beskriver att dessa områden bör vävas ihop med staden och omvandlas till innerstadskaraktär med en högre täthet, större inslag av grönstruktur och ges en infrastruktur som är mer anpassade för gång- och cykel samt kollektivtrafik. Ny bebyggelse i dessa områden kan hanteras utifrån ett friare förhållningssätt till skala, form och arkitektoniskt uttryck än i andra delar av staden och det finns förutsättningar för en högre höjdskala än i de befintliga delarna av innerstaden. Det innebär tätare stadsmiljöer i öppen eller slutna kvartersstruktur med varierade våningshöjder och med inslag av platsbildningar sammankopplade med rörelsestråk. Skalan blir en viktig faktor för att skapa en varierad miljö. Samtidigt är det viktigt att hänsyn tas till den karaktär och de kulturhistoriska värden som kan finnas hos den äldre industribyggnaden. Områdena kan rymma en större spännvidd mellan stora och små byggnader och platser, och en utveckling av stadsdelen kan resultera i en stor variation i innehållet.

Strategin för arkitektur och byggande innefattar ett antal generella ställningstaganden om var i staden som en högre bebyggelseskala kan vara lämplig. Strategin beskriver att en höjdskala på ca 6-10 våningar kan vara möjlig längs större trafikrum som Södra infarten, Östra Bangatan och Rudbecksgatan för att förstärka stråkens betydelse i staden och bidra till ett rikare stadsliv genom att fler människor bor, arbetar och rör sig längs gatorna. Strategin beskriver vidare att en högre hus kan fungera som landmärken som markerar viktiga funktioner eller platser som Resecentrum, Södra station, Universitetet och Conventum. Vid en högre skala ska högre krav ställas på den

arkitektonisk kvalitet på grund av den symboliska funktion som högre hus ofta spelar i stadsrummet. Vid prövning av höjdskalen i Örebros centrala delar ska skalförändringar ske med försiktighet för att behålla stadens karaktär och tydlighet, särskilt när förändringar sker inom den centrala kvarterstaden.

Fördjupad översiktsplan för området mellan Svampen och Gustavsvik.

Planområdet behandlas i den fördjupade översiktsplanen för området mellan Svampen och Gustavsvik från 2015, även kallad FÖP Pulsådern. Den fördjupade översiktsplanen syftar till att utreda en utveckling av områden runt järnvägsspåret genom centrala Örebro. Målbilden är att staden ska bindas samman runt järnvägen som ska utgöra en pulsåder genom staden.

För planområdet anger den fördjupade översiktsplanen en utveckling med främst arbetsplatser och service. Mark för framtida snabbspår ska reserveras för att inte omöjliggör framtida spårdragningar. Längs Svartåbangatan kan ny parkmark tillskapas. Idrottsvägens koppling ut mot Svartå Bangata anges som en viktig siktlinje.

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.

Trafikprogrammet innefattar målsättningar om att andelen resor med hållbara transportmedel såsom gång, cykel och kollektivtrafik ska öka samt att mängden fossilbränsle driven trafik ska minska i absoluta tal.

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:

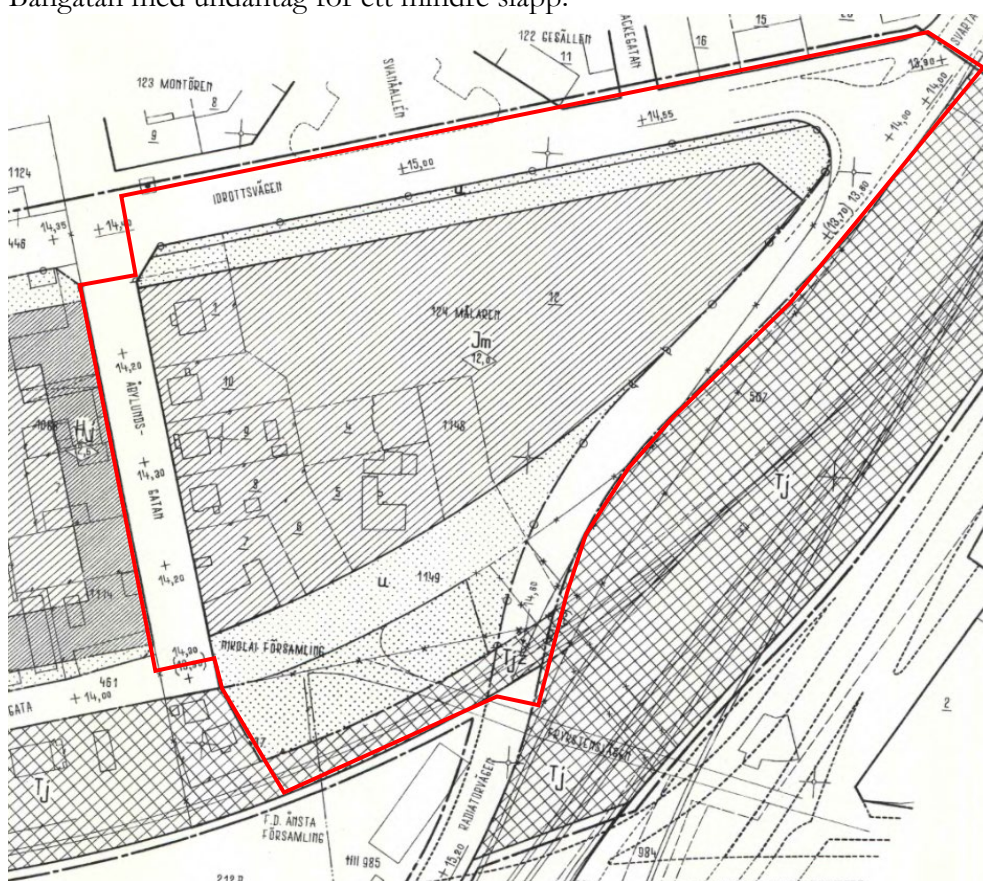
- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk

- 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.

Detaljplaner

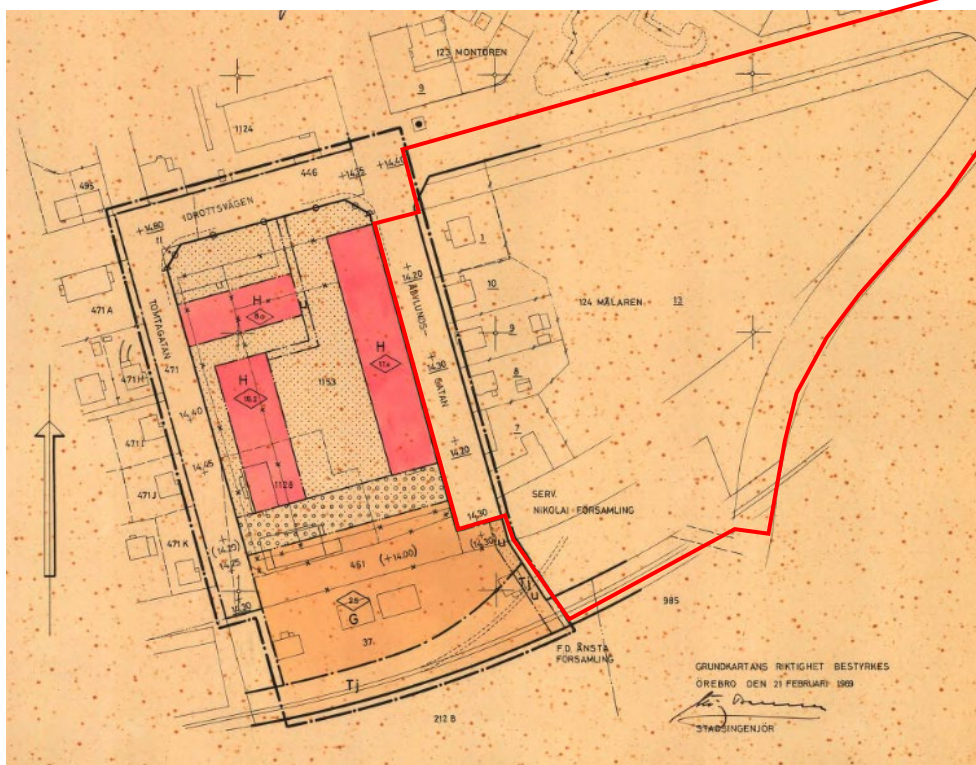
För större delen av planområdet gäller ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv 124 Mälaren m.m (1880K-A-318), laga kraft 18 juli 1966. För fastigheten Mälaren 17 medger planen användning för småindustriändamål (Jm) till en maximal byggnadshöjd på 12 meter. Mark i södra delen av fastigheten får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Planen innefattar utfartsförbud längs Idrottsvägen och längs Svartå Bangatan med undantag för ett mindre släpp.



Utdrag ur gällande detaljplan 1880K-A-318, föreslaget planområde markerat i rött.

För del av planområdet som omfattar Åbylundsgatan gäller ”Förslag till ändring av stadsplanen för Stg 1128 och 1153 m.m. (1880K-A377)”, laga kraft

2 juli 1969. För den del av planen som ingår i planområdet reglerar planen användning som allmän plats, GATA.



Utdrag ur gällande detaljplan 1880K-A377, föreslaget planområde markerat i rött.

Fastigheten Målaren 17 omfattas av två bestämmelser om tomtindelning (1880-N124/TT4, 1880-N124/TT6). Bestämmelserna reglerar hur fastighetsindelningen på Målaren 17 får ske.

Kommunala beslut i övrigt

Oslo – Stockholm 2.55

Örebro kommun arbetar gemensamt med Region Karlstad kommun, Västerås stad, Region Örebro län, Region Värmland och Region Västmanland för att påskynda utbyggnaden av bättre tågtrafik mellan Oslo och Stockholm och på delsträckor däremellan. Arbetet har samlingsnamnet Oslo – Stockholm 2.55 som syftar på målsättningen att skapa resetider med järnväg mellan de två huvudstäderna på under tre timmar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Målaren 17 som ägs av Fastighets AB Örmålet samt gatufastigheten Nikolai 3:36 som ägs av Örebro kommun.

Mark

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU utgörs jordarten i planområdet av lera, bergarten i området består av granit.

En geoteknisk undersökning har utförts under planprocessen (se bilaga 4). Enligt undersökningen låg marknivån vid undersökningstillfället på en plushöjd av +27,8 till +28,5 meter. Undersökningen konstaterar att markprofilen inom fastigheten Målaren 17 består av fyllnadsmassor med en mäktighet av 0-2 meter följt av fasta och lösa lerjordar med en mäktighet av 0-5 meter. Leran vilar på skiktad friktionsjord med medelhög till hög relativ fasthet. Förmodad berggrund har mestadels påträffats på ett djup av 7-10 meter under markytan, i områdets sydvästra del dock till ett djup av 1,4 -3 meter under markytan. Grundvattnets trycksatta nivå har uppmätts till en höjd motsvarande 2,0 – 2,9 meter under marknivån. Se geoteknisk undersökning för slutsatser i sin helhet (se bilaga 4).

Förorenad mark

Med anledning av tidigare verksamheter på fastigheten Målaren 17, förekomsten av fyllnadsmassor samt fastighetens närhet till tidigare konstaterad föroreningsplym av klorerade lösningsmedel väster om planområdet har det funnits skäl att anta att föroreningar kan förekomma på platsen. I Länsstyrelsens kartering av förorenade områden finns en riskklassad verksamhet på fastigheten (klass 3) i form av grafisk industri bestående av tidigare tryckeriverksamhet som bedrivits på fastigheten. I fastighetens södra del finns även en icke riskklassad verksamhet kopplad till ytbehandling av trä.

Markföroreningssituationen har under planarbetet utretts i ett antal skeden, bland annat med ett antal miljötekniska markundersökningar. En sammanfattning av hanteringen av markföroreningsfrågan i planen finns redovisad som en separat bilaga till denna detaljplan (se bilaga 6). Detaljplanens lämplighetsprövning och föreslagna hantering av föroreningssituationen finns redovisad under avsnittet ”Planförslag & förändringar” och rubriken ”Störningar & risker”.

Radon

Enligt SGU:s kartering ligger planområdet inte inom område med förhöjd risk för markradon.

Risk för skred

Risk för ras- och skred finns på delar inne på fastigheten Målaren 17 där ramper med kraftiga sluttningar för industrispår till befintlig byggnad på fastigheten finns.

Natur*Mark och vegetation*

På den södra delen av Målaren 17 finns idag sporadisk grönstruktur i form av buskage och träd. Längs Idrottsvägen, Åbylundsgatan och Svartå Bangata finns trädalléer. Mot Idrottsvägen är dessa träd placerad på kvartersmark inom fastigheten Målaren 17.

En inventering av trädens värden har utförts av tekniska förvaltningen under planprocessen. Inventeringen visar att det framförallt är befintliga lindar mot Svartå Bangata som har höga värden.

Lek och rekreation

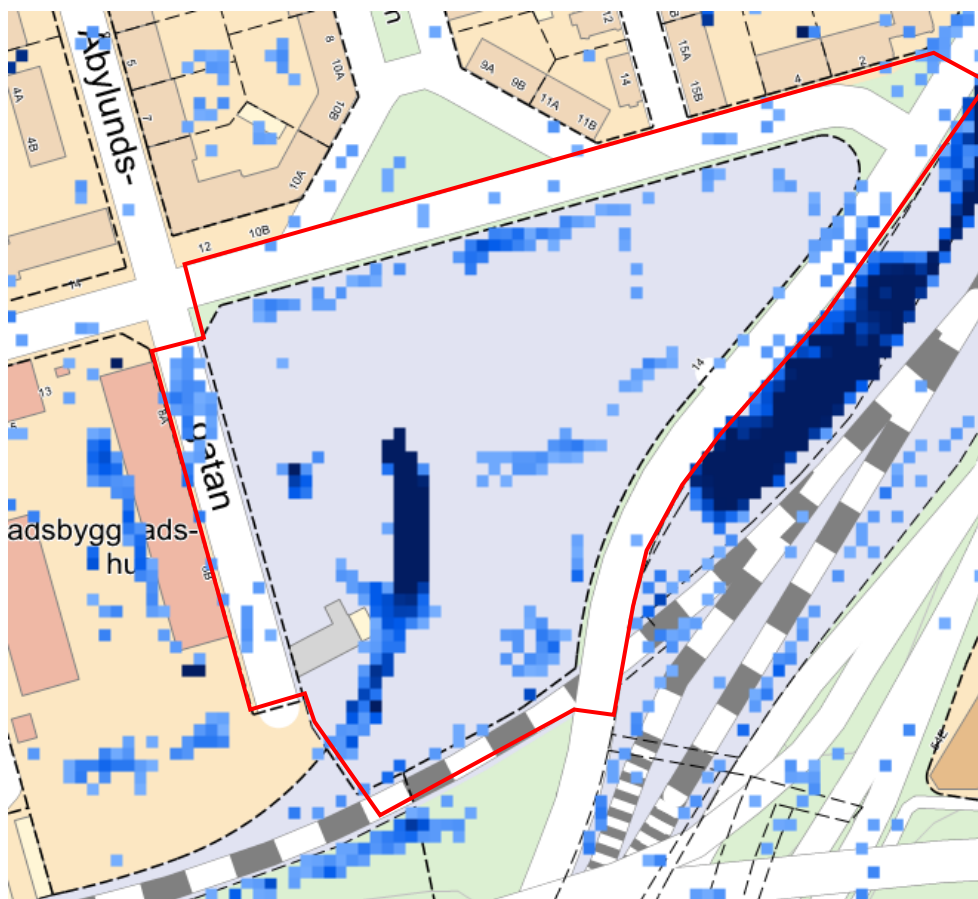
Närmsta sammanhängande grönområde är Torsten Ehrenmarks park, belägen ca 150 meter norr om planområdet och kopplad till Målaren 17 via grönytor på Svanåallén. Parken är av en storlek på ca 1 ha och kategoriseras i Örebro kommuns grönstrategi som en kvarterspark. Parken ligger längs med Svartåns strövområde med ett sammanhängande gång- och cykelnät mellan Karlslund och Oset/Rynningeviken.

Vatten*Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden*

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde. Svartån har enligt VISS-registret otillfredsställande ekologisk status och problem med övergödning.

Dagvatten

Enligt kommunens skyfallskartering från 2017 kan delar av planområdet där ramp för befintligt industrispår ligger kan komma att beröras av skyfall vid ett 100-årsflöde enligt modellberäkning från DHI. En större översvämningsrisk vid skyfall finns även öster om planområdet på andra sidan Svartå Bangata. Modellen ger en korrekt återgivning av regnets väg både via marken och genom ledningar samt tar hänsyn till lokala skillnader i dagvattensystemets kapacitet.



Utdrag ur kommunens skyfallskartering från 2016. Röd linje visar planområdet
Bilden visar maxdjup (m) vid ett 100-års regn:
Ljusblå: 0.1 - 0.3 m - Besvärande framkomlighet,
Blå: 0.3 - 0.5 m - ej möjlighet att ta sig fram med motorfordon. Risk för stor skada.
Mörkblå: >0.5 m - Stora materiella skador, risk för hälsa och liv.

Översvämningsrisk

Enligt kommunens översvämningskartering från 2018 föreligger ingen risk för översvämning på planområdet från närliggande vattendrag vid ett 1000-års flöde. Planområdet och omkringliggande gator ligger dock inom område för beräknat högsta flöde (BHF) som är en beräkning av det högsta teoretiska flödet i vattendrag med en uppskattad genomsnittlig återkomsttid på ca 10 000 år.

Bebyggelse

Fastigheten Målaren 17 består idag av en större tom yta som tidigare innefattade en större verksamhetsbyggnad, ursprungligen från 1960-talet men med större om- och utbyggnader under 80-talet. Byggnaden användes för tryckeriverksamhet fram tills 2015. Den södra delen av fastigheten innefattar en industribyggnad från 1930-talet samt ett antal komplementbyggnader.

Bebyggelse i närområdet består av en blandning av kontors- och

bostadsbebyggelse. Till väster om fastigheten Målaren 17 återfinns kontorsbebyggelse i lamellform från 60-talet i form av Stadsbyggnadshusen. Norr om fastigheten återfinns bostadsbebyggelse i kvartersstruktur på 3-4 våningar samt stadsvillor i 2,5 plan byggda under olika tidsepoker från 30-talet och framåt.

Kulturmiljö

Örnsro har tidigare varit en stadsdel som präglats av industriell verksamhet. På den södra delen av fastigheten Målaren 17 finns en industribyggnad från 1930-talet. Byggnaden är en karaktäristisk industribyggand från tiden för Örnsros kontinuerliga utbyggnad som industriområde och nyttjades ursprungligen som svarverifabrik. Byggnaden har under åren används som bland annat snickerifabrik och som bilverkstad för tryckeriverksamheten. Ett antal om- och tillbyggnader har i samband med att olika verksamheter nyttjat byggnaden genom åren. Viktiga karaktärsdrag är bland annat byggnadens volym, plåttak och bevarande smidesdetaljer som tillkom vid tillbyggnad från 50-talet.

Byggnaden har värderats i kommunens kulturmiljöinventering och kategoriseras som C vilket innebär ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnadens kulturhistoriska värde är knutet till Örnsros historia som industriområde, där byggnaden vittnar om områdets historia, tidigare användning och förändring.



Bilder på befintlig byggnad av kulturhistoriskt värde från kulturmiljöinventering

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet innefattar del av allmänna gator i form av Åbylundsgatan, Idrottsvägen och Svartå Bangata. Idrottsvägen hade 2015 en uppmätt motortrafikmängd om ca 3100 fordon ÅVDT (Årsvardagsdygnsmedel). Svartå Bangatan hade 1997 en uppmätt motortrafikmängd om ca 6500 fordon ÅVDT.

Idrottsvägen och Svartå Bangata är i översiktsplanen markerade som en del av kommunens huvudnät för cykeltrafik. Cykelfält finns idag längs delar av Svartå Bangata men separata cykelbanor saknas på gatorna. Åbylundsgatan används huvudsakligen för angöring och parkering för trafik till fastigheterna Mälaren 17 och Mälaren 19 med en lägre trafikmängd.

Strax norr om planområdet markerar den kommunala översiktsplanen ut en framtida barriärbrytande koppling för gång och cykeltrafik under järnvägsområdet kopplad till en framtida omvandling av Södra station. Kopplingens utformning och exakta placering behandlas i pågående planarbete för Södra Station och är ännu inte fastslagen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av stadsbusstrafik finns på Svartåbangata i form av linje 4 som går från Mellringe till Adolfsberg via Slottet. Närmaste hållplats finns ca 100 meter från planområdet. Idrottsvägens sträckning inom planområdet är i översiktsplanen markerad som en del av kommunens huvudnät för kollektivtrafik.

Planområdet ligger på nära avstånd till Södra station. Södra station är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken i kommunen med persontågtrafik, lokal- och regional busstrafik samt taxiverksamhet. I den kommunala översiktsplanen är Södra station utpekad som en regional pendarstation med tågstopp som ska utvecklas i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för järnvägsområdet (FÖP Pulsådern).

Parkering och angöring

Åbylundsgatan nyttjas idag för gatuparkering. På fastigheten Mälaren 17 finns befintliga ytor för parkering, angöring och varuleveranser kopplad till befintlig bebyggelse på fastigheten.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med

miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Partikelmätningar har inte utförts vid planområdet. Partikelmätningar har dock tidigare utförts i anslutning till högt trafikerade gaturum såsom Östra Bangatan och Rudbecksgatan i samband med detaljplanarbeten. Resultatet från dessa mätningar visar att partikelvärdena vid dessa gaturum ligger under gränsvärdena som anges i miljökvalitetsnormer för luftföroreningar. Utifrån dessa tidigare resultat och sett till att området runt fastigheten Målaren 17 är föremål för betydligt lägre trafikflöden bedömer Stadsbyggnad att det går att göra ett antagande om att partikelhalterna inte överskrider gränsvärden för miljökvalitetsnormer luft och att planförslaget inte bör medföra sådan påverkan på förutsättningarna att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Störningar och risker

Förorenad mark

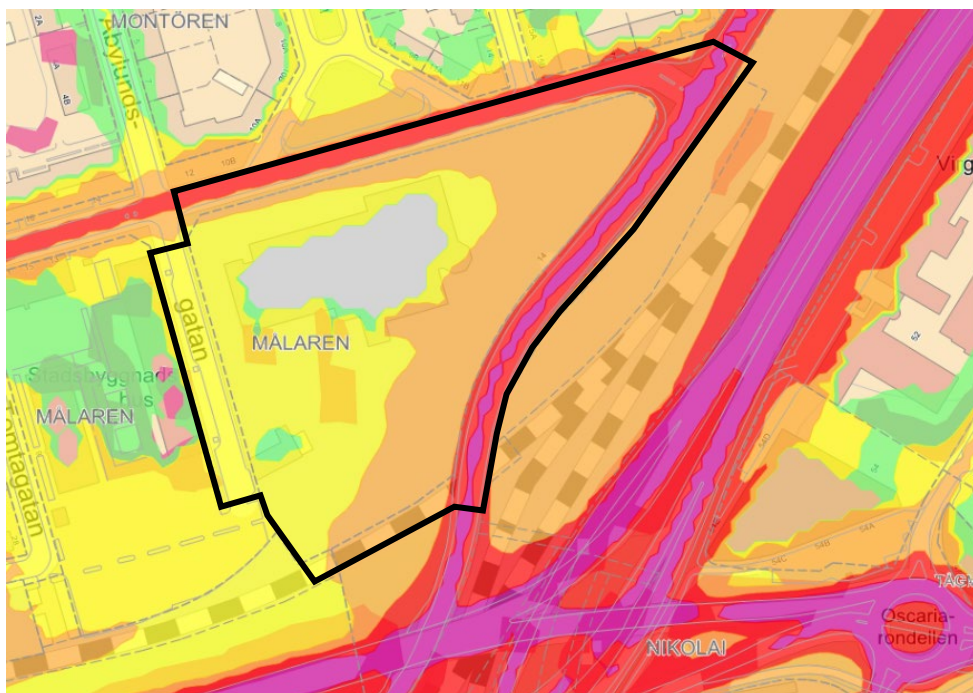
Utredning av föroreningsbilden på Målaren 17 har under planprocessen utförts i ett antal steg och undersökningar. Utredningen har undersökt både förekomsten av föroreningar från tidigare verksamheter i och i närheten av Målaren 17, förekomsten av föroreningar i fyllnadsmassor samt förekomsten av förorening av klorerade lösningsmedel i grundvatten.

Under utredningen har det konstaterats att förorenade fyllnadsmassor förekommer utspritt till ett djup av ca 2 meter inom fastigheten Målaren 17. Utredningen har även påträffat en förorening av klorerade alifater i grundvattenprover på hela fastigheten som sannolikt kan härledas till en tidigare konstaterade föroreningsplym väster om planområdet. (Se bilaga 7 & 8)

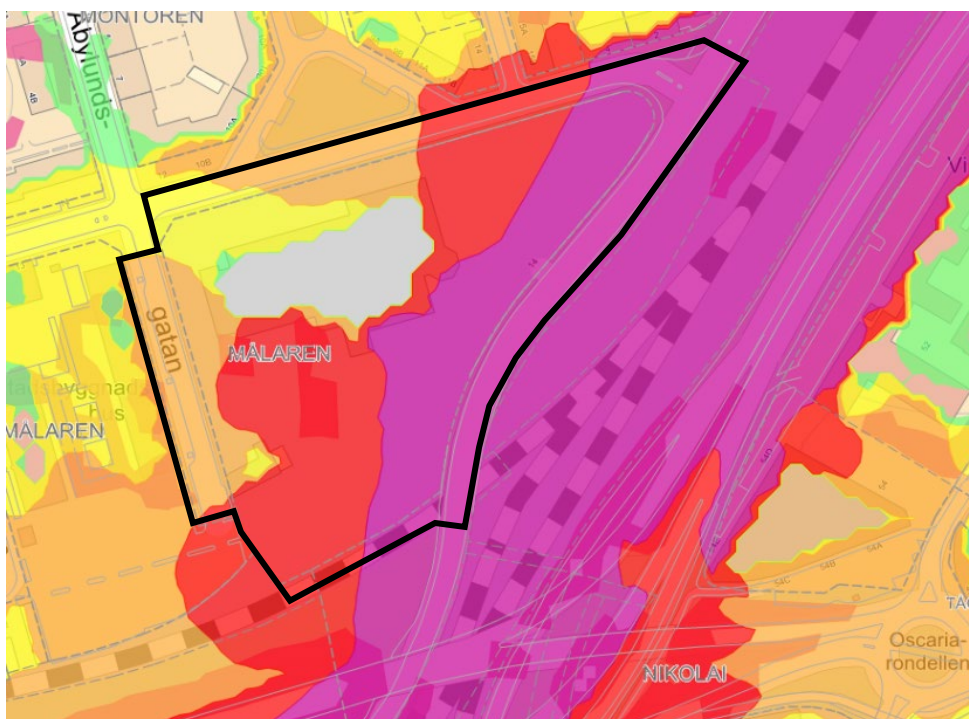
Stadsbyggnads bedömning och föreslagna hantering av föroreningssituationen beskrivs i bilaga 6 samt under avsnittet ”Planförslag & Förändringar” och rubriken ”Störningar & risker”.

Buller

Enligt kommunens bullerkartering från 2017 är planområdet utsatt för höga bullernivåer från väg- och tågtrafik. Huvudsakliga bullerkällor är godsstråket som passerar öster om planområdet, Östra Bangatan och Södra Infartsleden samt Svartå Bangata och Idrottsvägen. Bullernivåerna är särskilt höga i fastighetens södra och östra delar och har en nivå på ca 65-70 dBA. En bullerutredning har därför utförts baserad på det underliggande bebyggelseförslag som tagits fram och utgör underlag för detaljplanen. Bullerutredning och slutsatser från den i relation till planens föreslagna markanvändning beskrivs under avsnittet ”Planförslag och förändringar” och rubriker ”Störningar och risker”.



Ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik. Utsnitt ur kommunens bullerkartläggning från 2017. Grön = 50-55 dBA, Gul = 55-60 dBA, Orange = 60-65 dBA, Röd = 65-70 dBA, Lila = 70-75 dBA. Planområdet är markerat med svart linje.



Ekvivalenta bullernivåer från tågtrafik. Utsnitt ur kommunens bullerkartläggning från 2017. Grön = 50-55 dBA, Gul = 55-60 dBA, Orange = 60-65 dBA, Röd = 65-70 dBA, Lila = 70-75 dBA. Planområdet är markerat med svart linje.

Farligt gods

Godsstråket som passerar öster om planområdet är transportled för farligt gods. På spåret förekommer trafik med både persontåg och godståg inkl. transporter av farligt gods. På industrispåret mot Örnsro går enstaka godståg som inte transporterar farligt gods.

Riskbilden från spårvägstrafiken behandlas i den riskutredning som bilagas planen och utgör underlag för dess ställningstaganden (se bilaga 1). En sammanfattning av riskutredningens slutsatser och detaljplanens ställningstaganden med hänsyn till riskbilden finns under avsnittet ”Planförslag och förändringar” och rubriken ”Risker och störningar”.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Ledningar för spillvatten, dagvatten och dricksvatten som går i Tomtagatan och Svartå Bangata korsar den södra delen av fastigheten Målaren 17. Befintlig detaljplan reglerar att marken runt ledningarna ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

En privat VA-ledning som ansluter till komplementbyggnader finns i den södra delen av fastigheten Målaren 17.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns längs Idrottsvägen.

Fastigheten Målaren 17 är i dagsläget ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet genom fjärrvärmeledning från Idrottsvägen.

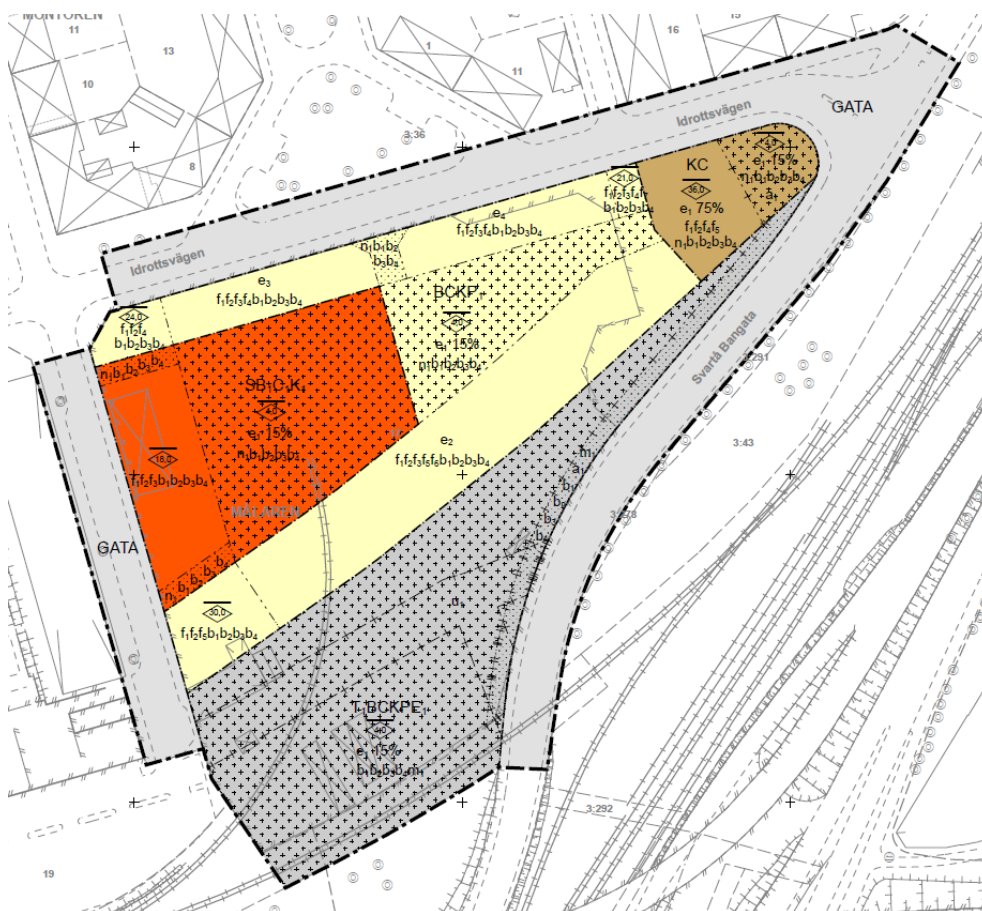
El

Befintliga elledningar finns dragna längs Idrottsvägen och Åbylundsgatan.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten Målaren 17 är i dagsläget ansluten till bredbandsnätet (Stadsnätet)

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR



Utdrag ur plankarta


Bebyggelse

Detaljplanens bestämmelser möjliggör för uppförandet av ny bebyggelse för användning som bostäder (B), centrum användning (C), kontor (K) och parkering (P) med tillhörande ytor för gårdsmiljöer, angöring och liknande. I den västra delen av detaljplanen möjliggörs för placering av en förskola (S). I planområdets södra del reserverar detaljplanen mark för en eventuell framtida järnvägsdragning. Ytan planläggs för användning som spårreservat (T1) och regleras till att endast tillåta komplementbebyggelse för att inte försvåra en eventuell framtida spårdragning på ytan. Planförslaget möjliggör för uppförandet av ca 350 bostäder.

Bebyggelsen föreslås placeras ut mot omkringliggande gator. I söder föreslås bebyggelsen utföras som en längre sammanhängande huskropp som är tänkt att fungera som avskärmning mot järnväg och större vägar och de störningar i form av buller som dessa medför. Byggrätt i söder är placerad på ett avstånd av 30 meter från eventuell framtida spårdragning i enlighet med rekommendationer i den riskanalys som utförts i planarbetet (se bilaga 1). Där

kvarteret möter Svanåallén och Berghammargatan reglerar detaljplanen att en fortsättning av gatornas dragning på kvartersmarken ska finnas genom ett släpp i bebyggelse som regleras med prickmark samt genom en portiklösning som regleras med utformningsbestämmelse (f7). Syftet med bestämmelserna är att plocka upp gatornas sträckning i utformningen och skapa förutsättningar för en kontinuitet i rörelsen i området samt att bryta upp bebyggelsen och skapa en variation. Av samma skäl förses även den längre byggrätten i planområdets södra del mot Svartå Bangata med en utformningsbestämmelse (f6) som anger att byggnad ska delas upp i minst två huskroppar som separeras med släpp eller portik.

Bebyggelsen placeras så att en skyddad yta skapas i kvarterets innandöme för gårds- och vistelseytor. Gårdsytorna är också tänkta att användas som skolgård för den förskola som föreslås placeras i kvarteret. Gårdsytorna regleras i detaljplanen genom korsmark som anger att marken endast får användas för komplementbyggnader. Komplementbyggnadernas utbredning begränsas genom en reglering av högsta byggnads area i procent (e1), ytorna förses även med ett förbud mot markparkering (n1) vilket sammantaget bedöms bidra till att skapa förutsättningar för att gårdsytorna i huvudsak utformas för vistelse.

Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd till en höjd till en höjd mellan 5-6 våningar mot Idrottsvägen (e3 & e4) och 6-7 våningar mot spårområdet i söder (e2). I kvarterets hörnlägen mot väster tillåts en höjdmässig markering av hörnen genom bestämmelse om högsta nockhöjd () som motsvarar 8 respektive 9 våningar. I kvarterets östra del där kvarteret smalnar av och möter Svartå Bangatan tillåts en högre byggnad med en höjd motsvarande 11 våningar. Byggnaden är tänkt att utgöra en del av en platsbildning och markera områdets entré ut mot järnvägen och de större vägarna som återfinns söder och öster om planområdet.

För att säkerställa att bebyggelsen bidrar till ett attraktivt och levande gaturum regleras att entréer ska finnas mot gata på bebyggelse mot Idrottsvägen. För byggrätt för kontor- och centrum användning i korsningen mellan Idrottsvägen och Svartå Bangata ska bestämmelsen tolkas som att entréer ska finnas ut mot någon av de angränsade gatorna.

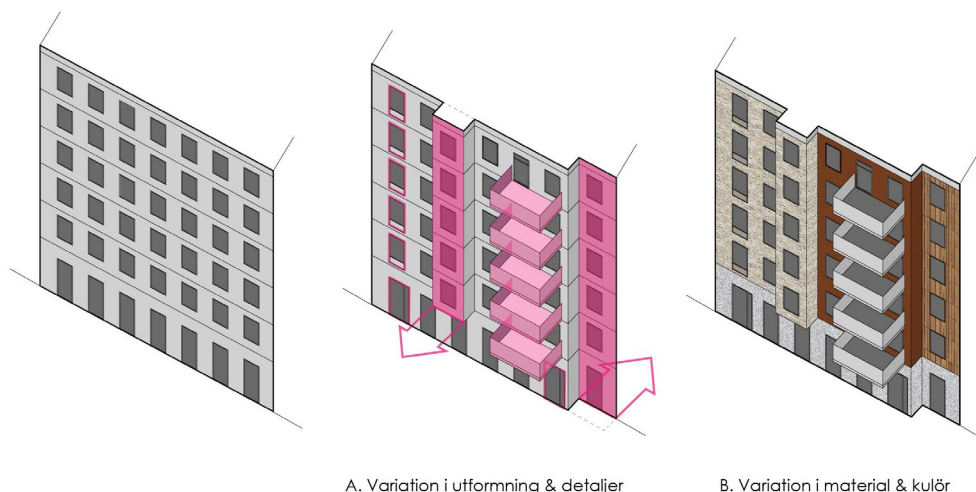


Illustration som förklarar principerna för reglering variation av i fasadernas utförande (f3)

Detaljplaneförslaget möjliggör tillskapandet av en större mängd bebyggelse i ett relativt centralt och strategiskt läge i staden. På grund av omgivande trafikbuller behöver bebyggelsen även ges en utformning som skapar långa och slutna fasader mot omkringliggande gator och allmänna platser. Utifrån dessa förutsättningar och vikten av att bebyggelsen ges en god gestaltning förses byggrätter mot Idrottsvägen och Svartå Bangata med en utformningsbestämmelse (f8) som anger att bebyggelsen fasad ska utformas med en variation avseende färg, material och utförande som bidrar till att bryta ner kvarterets skala och skapa en variation och detaljrikedom i bebyggelsens utformning. Den variation i utformning och uttryck som eftersträvas i bestämmelsen kan uppnås på ett flertal olika sätt. Bebyggelsen kan varieras genom utformning och detaljer. Detta kan ske exempelvis genom skapandet av burspråk, indrag och balkongsättning som ger en variation i byggnadens volym samt genom en variation i detaljer såsom fönstersättning, utformning av entréer, balkonger och genom andra dekorativa inslag på fasader (A). Bebyggelsen kan också varieras genom en blandning av olika material i fasad och genom att dessa ges en färgsättning som bidrar till en utseendemässig variation med samtidigt harmoniserar med varandra (B). För att uppfylla utformningsbestämmelsens syfte ska en variation genom både utformning & detaljer och material/kulör användas.

White Arkitekter AB har på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram ett bebyggelseförslag som illustrerar hur fastigheten kan komma att byggas. Bebyggelseförslaget utgör underlag för detaljplanens konsekvensbedömning och bestämmelser.



Illustration över möjlig bebyggelse från bebyggelseförslag



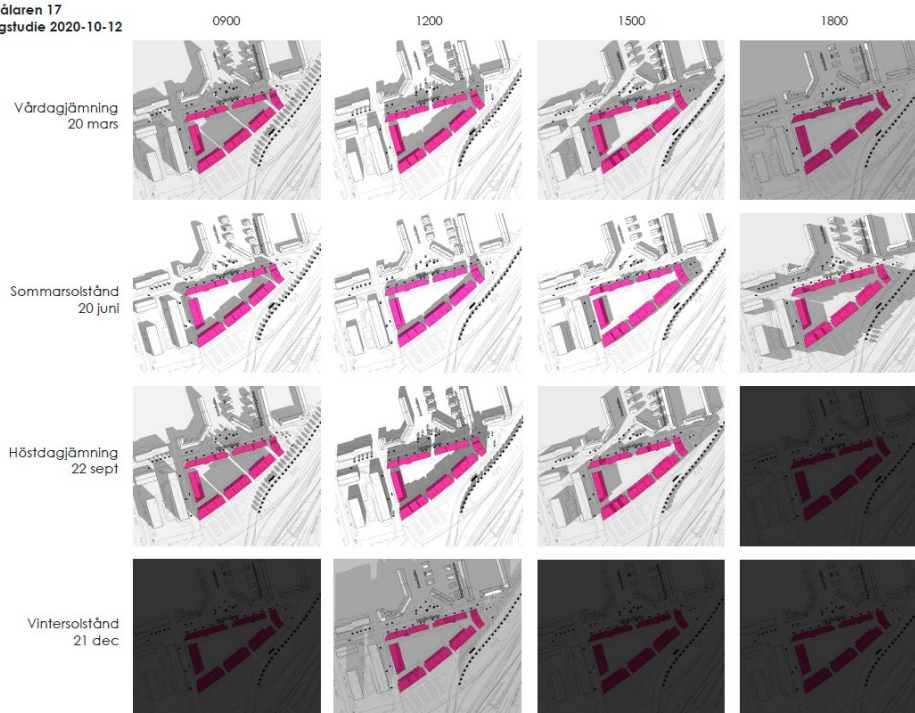
Illustration över möjlig bebyggelse från bebyggelseförslag sett från eventuellt framtida snabbspår



Illustration över möjlig bebyggelse sett från korsningen Svartå Bangata - Idrottsvägen

Den föreslagna bebyggelsens omgivningspåverkan sett till skuggning har utretts i en skuggstudie (se bilaga 11). Skuggstudien visar att huvuddelen av den skuggning som orsakas av den nya bebyggelsen hamnar på gator och andra allmänna platser. Bebyggelsen bedöms också medföra en viss skuggning av fasader och gårdsmiljöer på kvarteren Montören, Gesällen och Snickaren. Stadsbyggnad har i arbetet med detaljplanen därför gjort en avvägning mellan den ökade skuggningen på befintlig bebyggelse och behovet av att tillskapa bostäder och verksamheter på Mälaren 17 som ett led i att uppfylla kommunens målsättningar om täthet och bostadsförsörjning i centrala lägen som bland annat anges i den kommunala översiktsplanen. Detaljplanens reglering av den tillkommande bebyggelsens höjder har anpassats med hänsyn till skuggverkan mot omgivande bebyggelse och Stadsbyggnad bedömer att den skuggningen som uppstår befintliga bebyggelsemiljöer som en följd av detaljplanens bestämmelser är acceptabel med hänsyn till bebyggelsens centrala placering i staden och utifrån kommunens avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Dp Mälaren 17
Skuggstudie 2020-10-12



Utdrag ur skuggstudie, se bilaga 11 för studien i sin helhet.

Kulturmiljö

Fastigheten Mälaren 17 innefattar en byggnad från 1930-talet med kulturhistoriska värden. Byggnaden har värderats i kommunens kulturmiljöinventering och kategoriserats som C vilket innebär ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnadens kulturhistoriska värde är knutet till Örnros historia som industriområde, där byggnaden vittnar om områdets historia, tidigare användning och förändring. Byggnaden har dock ett lågt

kulturhistoriskt värde jämfört med övrig bebyggelse i området som fyller samma funktion i att förmedla områdets historia som industriområde.

Byggnaden är placerad på mark som ur övriga aspekter bör vara möjlig att ta i anspråk för ny bebyggelse. Ett bevarande av byggnaden skulle medföra att större anpassningar behöver göras i tillkommande bebyggelse. Utifrån detta och byggnadens begränsade kulturhistoriska värde gör Stadsbyggnad bedömningen att byggnaden inte är av ett sådant kulturhistoriskt värde att den bör skyddas, att byggnaden kan rivras och att marken kan tas i anspråk för en utveckling av fastigheten för bostäder, skola, kontor och centrumändamål.

Mark

Geotekniska förhållanden

Ny bebyggelse föreslås utifrån den geotekniska utredningen att grundläggas med pålning. Utifrån föroreningsituationen på fastigheten reglerar detaljplanen att pålning ska ske med runda täta pålar försedda med konformade spetsar eller liknande åtgärd som minimerar risk för genomslag i lerlager och spridning av vatten/gas via pålar (b1). Utifrån föroreningsituationen reglerar detaljplanen även hur schaktning ska utföras i relation till befintligt lerlager (b2).

Natur

Mark och vegetation

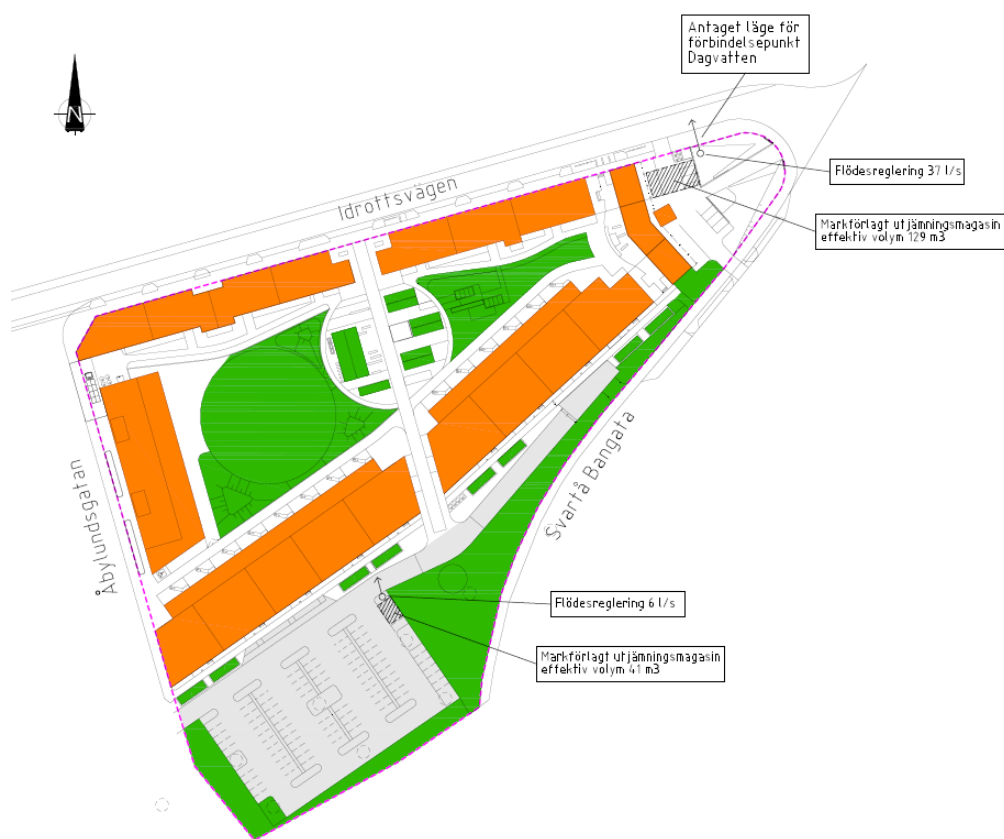
Trädallé mot Svartå Bangata som bedömts ha ekologiska värden föreslås bevaras. Ytor där träden står regleras med prickmark som anger att marken inte får bebyggas, ytor förses även med en bestämmelse om ökat lovplikt som anger att marklov krävs för fällning av träd (a1).

Befintlig trädallé på Målaren 17 mot Idrottsvägen ligger på ytor där ny bebyggelse föreslås placeras. Trädallén föreslås ersättas med nya träd och planteringen på Idrottsvägen. Trädalléer omfattas generellt av biotopskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Kommunen har för avsikt att ansöka om upphävande av biotopskyddet inom ramen för planprocessen.

Vatten

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet som vidare undersökning förutsättningarna för dagvatten inom planområdet, vilken påverkan detaljplanens föreslagna markanvändning har på dessa och behov av reglering i detaljplanen för att säkerställa dagvattenhanteringen (Se bilaga 3).



Utdrag ur dagvattenutredning som visar principer för föreslagna dagvattenlösningar.

I dagvattenutredningen framgår att detaljplanens genomförande bedöms innebära en ökning av det dimensionerande flödet jämfört med nuläget ("oexploaterad fastighet"). För att mängden dagvatten som släpps från planområdet ska underskrida dagens nivåer behöver vattnet därför fördröjas. Dagvattenutredningen beskriver att fördröjning av dagvatten med en volym av minst 170 m³ behövs för att dagvatten som släpps ska underskrida dagens nivåer. Omräknat till m³ per hektar innebär detta en total fördröjning på 69 m³ per hektar. Fördröjningsåtgärden regleras i detaljplanen genom bestämmelse som omfattar hela planområdet (b4). I dagvattenutredningen föreslås fördröjningen lösas genom anläggande av två st fördröjningsmagasin.

Rening av dagvatten föreslås i dagvattenutredningen ske i tillräcklig utsträckning som en naturlig följd av sedimentering som sker i fördröjningsmagasin och bedöms därmed inte behöva regleras specifikt i detaljplanen.

Översvämningsrisk

Befintlig översvämningsrisk vid skyfall bedöms åtgärdas då befintliga lågpunkter på fastigheten fylls upp som en följd av fastighetens exploatering.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utifrån dagvattenutredningens slutsatser och de åtgärder för fördröjning och rening som regleras i plankarta och beskrivs under föregående rubrik bedöms detaljplanens genomförande inte innebära att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Detaljplanen medför att åtgärder behöver vidtas på Åbylundsgatan, Idrottsvägen och Svartå Bangata för att anpassa gatorna till den nya markanvändningen på Mälaren 17 och de behov utvecklingen av en större mängd bostadsbebyggelse på fastigheten medför. Anpassningen föreslås bestå av en standardhöjning av Åbylundsgatan, ny GC-bana, plantering och kanstensparkering längs Idrottsvägen samt ny GC-bana längs Svartå Bangata.

Parkering och angöring

Den föreslagna bebyggelsens behov av parkering har beräknats utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm men prövas formellt först i bygglovsprocessen. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering som ställs i efterföljande bygglovsprövning. Den kommunala parkeringsnormens riktlinjer syftar till att säkerställa att ett acceptabelt antal parkeringsplatser tillskapas, men syftar också till att styra utveckling mot ett mer hållbart resande genom att begränsa bilanvändandet.

Utifrån parkeringsnormen beräknas det totala behovet för den markanvändning som detaljplanen möjliggör för ca 300 bilparkeringsplatser och ca 1200 cykelparkeringsplatser, där olika reduktionsåtgärder såsom placering av bilparkering i garage, bilpoolslösningar och gröna reseplaner kan användas för att reducera det uppskattade behovet.

Beräkning av parkeringsbehov enligt p-norm			
Zon 2, beräknat på uppskattad bruttoarea (BTA)			
	Bostäder (35' m2)	Kontor (5,5' m2)	Förskola (0,1' m2)
Bilparkering	Ca 176 – 245 platser	Ca 40 - 50 platser	Ca 8 platser
Cykelparkering	Ca 1050 platser varav 50 % väderskyddade, 50 % nära entré	Ca 100 platser	Ca 27 platser

Parkeringsytor möjliggörs även på mark som reserveras för en framtida spårdragning i planområdet södra del då parkering bedöms vara ett sätt att nyttja dessa ytor utan att medföra betydande hinder för en eventuell

järnvägsdragning.

Målaren 17 föreslås huvudsakligen angöras via Åbylundsgatan. Detaljplanen tillåter även tillskapandet av en in- och utfart mot Svartå Bangata. Sophämtning och annan nyttotrafik kan vid behov nyttja passage till bostadsgården.

Järnväg

Detaljplanen reserverar mark för ett eventuellt framtida järnvägsspår på den södra delen av fastigheten Målaren 17. Ytor som enligt FASE2 utredningen är aktuella för spårdragningen har i detaljplanen försetts med bestämmelse om användning som spårreservat (T1). Ytan har också försetts med användningsbestämmelser för bostäder, centrum, kontor och parkering då ytan bedöms kunna användas för dessa ändamål fram till dess att en eventuell spårdragning kommer till. För att undvika en användning av marken som försvårar en framtida spårdragning regleras marken med bestämmelse om att endast komplementbyggnader får placeras. En riskanalys har utförts som utgår från en framtida spårdragning på Målaren 17 och analyserar vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera de risker som den nya järnvägen kan medföra (se bilaga 1). Utifrån riskanalysens slutsatser placeras ny bebyggelse på ett avstånd på 30 meter ifrån den spårdragning som utpekats i FASE 2-utredningen och ytor mellan järnvägsspåret och bebyggelsen förses med en bestämmelse om som reglerar att marken inte får ges en utformning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse (m1). Detaljplanens hantering av risker kopplade till järnvägstrafik och transport av farligt gods finns beskriven mer ingående under rubriken ”Störningar och risker”.

Planområdet innefattar ett befintligt industrispår som idag nyttjas för transporter av bränsle till och från Åbyverkets fjärrvärmeanläggning. Spåret förses med bestämmelse om användning som spårreservat (T1) och bedöms kunna ligga kvar på platsen vid behov. Industrispåret och dess trafik har behandlats i den riskanalys som har utförts i samband med planarbetet och bedöms inte medföra något behov av ytterligare riskreducerande åtgärder i detaljplanen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Utredning av föroreningsbilden på Målaren 17 har under planprocessen utförts i ett antal steg och undersökningar. Utredningen har undersökt både förekomsten av föroreningar från tidigare verksamheter i och i närheten av Målaren 17, förekomsten av föroreningar i fyllnadsmassor samt förekomsten av förorening av klorerade lösningsmedel i grundvatten.

Fyllnadsmassor

Markundersökningen har påträffat föroreningshalter i fyllnadsmassor över riktvärden för känslig markanvändning (KM) på ett antal punkter samt halter över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) vid en punkt (se bilaga 7). Eftersom föroreningarna förekommer i fyllnadsmassor som generellt är heterogena till sin karaktär och sett till föroreningsbilden är det svårt att med något större säkerhet göra en bedömning av föroreningsbilden i fyllnadsmassorna. Eftersom fyllnadsmassorna dock bedöms överskrida riktvärden för känslig markanvändning (KM) vid ett antal punkter förses detaljplanen med en administrativ bestämmelse som reglerat att startbesked inte får ges förrän marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå. Sanering föreslås ske genom schaktsanering kopplat till detaljplanens genomförande

Klorerade lösningsmedel

Misstanke om förekomsten av klorerade lösningsmedel på fastigheten finns både utifrån den verksamhet som tidigare bedrivits på Målaren 17 samt den föroreningsplym väster om fastigheten som konstaterats i tidigare undersökningar. Föroreningsplymen har utretts i tidigare undersökningar vid fastigheten Tjänstemannen 2 och vid Träsnidaren 6 & 7 som båda är potentiella källor till föroreningen samt vid tidigare planarbete på Nikolai 3:41 (Örnsro IP). Tidigare undersökningar har konstaterat att förorening sannolikt rör sig med grundvattenflödet österut.

Utredning av förekomsten av klorerade lösningsmedel på Målaren 17 har under planprocessen utförts i ett antal steg och undersökningar. Utredningen har även påträffat en förorening av klorerade lösningsmedel i grundvattenprover på större delen av fastigheten som sannolikt kan härledas till en tidigare konstaterade föroreningsplym väster om planområdet. (Se bilaga 6, 7 & 8) En redogörelse för de undersökningar som utförts och detaljplanens föreslagna hantering utifrån dem finns som en separat bilaga till denna detaljplan (se bilaga 6).

Detaljplanens genomförande innebär att grundläggningsåtgärder i form av pålning behöver vidtas för att grundlägga den föreslagna bebyggelsen. Bebyggelsen är vidare tänkt att utföras med en källare vilket medför schaktning till ett djup av 3-3,5 meter under marknivån (se bilaga 4). Eftersom det inte finns några indikationer på exponering av förorening till marknivå utgår detaljplanens riskbedömning från att status quo på fastigheten utgör en acceptabel riskbild för bostäder, och att frågan som huvudsakligen behöver besvaras är hur de åtgärder som detaljplanens genomförande innebär kan komma att påverka status quo och risken för exponering och spridning. De åtgärder som detaljplanen medför som bedöms beröra risken för exponering och spridning av föroreningen är kopplad till de grundläggningsåtgärder och markarbeten som utförs vid byggnation i form av pålning, schaktning och anläggandet av källarlösningar i enlighet med rekommendationerna i den geotekniska utredningen.

Utifrån de riskbedömningar och utredningar som utförts under processen och redogörs för under föregående rubrik bedöms ett antal riskreducerande åtgärder vara nödvändiga för att risker för exponering och spridning av föroreningar ska hanteras. Åtgärderna omfattar reglering av hur pålning, schaktning och källarlösningar ska utföras och redogörs för i mer detalj i den sammanställning som finns som bilaga till detaljplanen (se bilaga 6). Om dessa åtgärder vidtas bedömer Stadsbyggnad att risken för spridning och exponering av förorening i grundvatten minimeras och att detaljplanens föreslagna markanvändning är lämplig sett till de bestämmelser om hänsyn och lämplighet som listas i 2 kap PBL.

I detaljplanen föreslås åtgärderna regleras genom följande planbestämmelser:

- b1 Pålning ska ske med runda täta pålar försedda med konformade spetsar eller likande åtgärd som minimerar risk för genomslag i lerlager och spridning av vatten/gas via pålar
- b2 Schaktbotten får inte ligga på ett djup större än underkant lera utan att återfyllning med minst 30 cm bentonitlera utförs. Lerans täthet ska minst motsvara naturlig lera på 1 x 10⁻⁸ m/s och ansluta mot befintlig lera
- b3 Källare ska utföras gas- och vattentätt. Källare ska förses med ventilationslösning som möjliggör separerad ventilation, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Buller och störningskydd

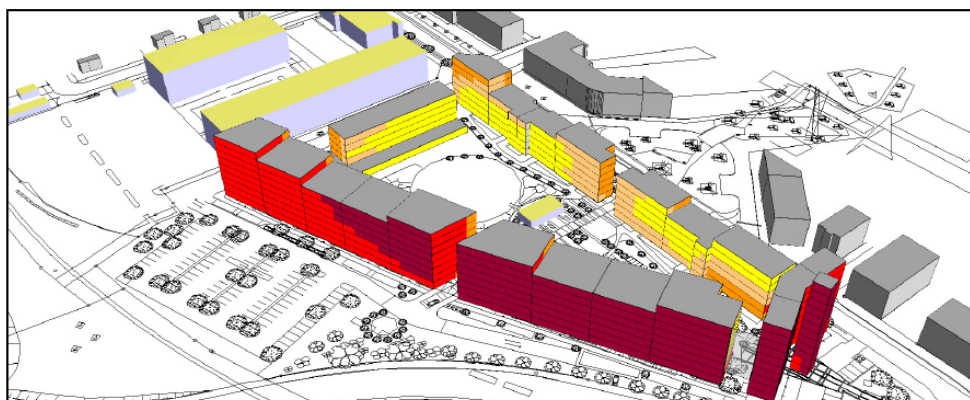
Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från väg- och spårtrafik från anslutande gator och järnväg. Hantering av bullernivåer vid planläggning för bostäder regleras i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

På grund av bullersituationen vid planområdet har en bullerutredning tagits fram av Soundcon på uppdrag av fastighetsägaren (se bilaga 2).

Bullerutredningen utgår ifrån det bebyggelseförslag som utgjort underlag för detaljplanens bestämmelser. Bullerutredningens beräkningar visar att bullernivåerna vid fasad överskrider riktvärdet om 60 dBA ekvivalentnivå på bebyggelse mot Svartå Bangata och Idrottsvägen samt riktvärdet om 65dBA ekvivalentnivå för mindre lägenheter på bebyggelse mot Svartå Bangata. Åtgärder enligt 4 § och 5 § behöver därför vidtas.

Bullerutredningens beräkningar visar att det är möjligt att tillskapa en ljuddämpad sida för den bebyggelse som föreslås i detaljplanen där en ljudnivå på 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider i enlighet med 4 § och 5 §. För gårdsytor där uteplatser planeras visar bullerutredningens beräkningar på ekvivalenta ljudnivåer som på stora delar

överskrider förordningens riktvärden om 50 dBA med en mindre marginal. Beräkningen av bullervärden inkluderar dock fasadreflexer medan förordningens riktlinjer utgår ifrån frifältsvärden. Eftersom bullerutredningen även visar på frifältsvärden för fasader i anslutning till gårdsytorna på under 50 dBA ekvivalentnivå bedömer Stadsbyggnad att förordningens riktvärden om 50 dBA ekvivalentnivå för uteplatser bör vara uppfylld på större delen av de tänkta gårdsytorna.



Utdrag ur bullerutredning, bilden visar beräknade ekvivalenta ljudnivåer för planerad bebyggelse.

Utifrån bullerutredningens slutsatser bedömer Stadsbyggnad att planen går att genomföra så att de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande uppfylls om åtgärder som säkerställer en ljuddämpad sida och tillräckligt låga nivåer på uteplatser utförs. Detaljplanen innefattar därför en utformningsbestämmelse (f1) som reglerar att bostadsbebyggelsen ska placeras och utformas så att de riktvärden som anges i 4 § och 5 § inte överskrids (f1) samt en bestämmelse om att uteplatser ska placeras och utformas så att förordningens riktvärden om uteplatser som anges i 4 § inte överskrids (f2).

Järnvägstrafik och farligt gods

Planområdet innefattar ett befintligt industrispår som idag nyttjas för transporter av bränsle till och från Åbyverkets fjärrvärmeanläggning.

Planområdet ligger också på ett avstånd av ca 50 meter från det godsstråk som passerar igenom centrala Örebro där bland annat farligt gods transporteras. Ett framtida järnvägsspår för persontrafik kan även komma att placeras i den södra delen av planområdet på yta som bland annat regleras för användning som spårreservat.

Utifrån dessa förutsättningar och de risker som de nuvarande och eventuella framtida järnvägsanläggningarna inom eller i anslutning till planområdet kan komma att medföra har en riskanalys utförts av Brandskyddslaget på beställning av fastighetsägaren. Riskanalysen utgår ifrån den eventuella dragning av järnvägsspår på den södra delen av planområdet som utpekas i FASE 2-utredningen. Riskanalysen syftar till att utreda lämpligheten i att placera bostadsbebyggelse i närheten av nuvarande och framtida järnvägsanläggningar sett till de risker som dessa anläggningar medför och vid behov föreslå hur risker kan hanteras så att en acceptabel säkerhet kan uppnås.

Riskanalysen beskriver att den planerade bebyggelsen inom planområdet innebär att risknivån blir så omfattande att riskreducerande åtgärder rekommenderas. De olycksrisker som i huvudsak innebär en hög risknivå förknippas med transporter av giftiga gaser. Olycksrisker förknippade med övriga farligt godstransporter samt urspårning och tågbrand bedöms ha en relativt begränsad påverkan på risknivån.

Med anledning av den höga risknivån inom området samt aktuella avsteg från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd föreslås att byggnadstekniska säkerhetshöjande åtgärder vidtas i syfte att sänka risknivån så att planerad markanvändning blir acceptabel. Ett antal säkerhetshöjande åtgärder har studerats. De åtgärder som föreslås i analysen är de som bedömts rimliga att genomföra med hänsyn till den riskreducerande effekten och begränsning av planerade verksamheter avseende bland annat syfte, funktion och kostnad.

Riskanalysen föreslår att följande riskreducerande åtgärder vidtas för att en acceptabel risknivå ska uppnås:

- Nya bostadshus placeras så att avståndet till närmaste spår vid en potentiell utbyggnad av Höghastighetsbanan är minst 30 meter.
- Ytor mellan bebyggelse och järnvägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempel på lämplig markanvändning inom ytor som inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse är gång- och cykelväg, lokalgata, markparkering, naturområden, park samt områden som skyddar mot störning, exempelvis bullervall och plantering.
- Avståndet till obebyggda ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse (t.ex. lekplatser eller uteserveringar) bör ej understiga 30 meter till närmaste spår vid en potentiell utbyggnad av Höghastighetsbanan. Avståndet avser ytor som vetter direkt mot järnvägen och inte är

avskärmande av framförliggande bebyggelse.

Riskanalysen rekommenderar även att följande åtgärder ska vidtas för bostadshus som vetter direkt mot järnvägen utan framförliggande bebyggelse:

- Utrymningsvägar placeras så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på järnvägen.
- Friskluftsintag för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras mot trygg sida, d.v.s. bort från riskkälla alternativt på byggnadernas tak.
- Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgångsfunktion (manuell).

Riskanalysens rekommenderade åtgärder regleras i detaljplanen genom att ny bostadsbebyggelse placeras på ett avstånd av 30 meter från den dragning av höghastighetsbanan som är utpekad i FASE 2-utredningen. Ytor mellan bebyggelse och järnväg förses med en bestämmelse som reglerar att marken inte får ges en utformning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse (m1). I det underliggande bebyggelseförslaget föreslås mark mellan bebyggelse och järnväg i huvudsak utformas som markparkering. Bebyggelse i detaljplan som vetter direkt mot järnväg utan framförliggande bebyggelse förses med en utformningsbestämmelse som reglerar att utrymningsvägar vända bort från järnvägen ska finnas, att friskluftsintag ska placeras på tak eller på sida av byggnad som är vänd bort från järnväg samt att ventilation ska utföras med central nödavgångsfunktion (f5).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i anslutande gator och platser. Ny bebyggelse kan anslutas till ledningsnät.

Befintliga VA-ledningar på den södra delen av fastigheten Målaren 17 föreslås ligga kvar i befintligt läge och förses med bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar (u1). Inom markreservatet ska åtgärder och bebyggelse som försvårar underhåll av ledningarna undvikas.

Brand

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 exempelvis brandvattenreservoarer.

Plats för uppställning av stegbil bedöms finnas på Idrottsvägen, Åbylundsgatan och Svartå Bangata. Plats bedöms även kunna tillskapas på kvarteretsmark för att nå bebyggelse på södra delen av Målaren 17 och från föreslagen innergård. Nerikes brandkår förespråkar dock att utrymningsvägar i första hand löses byggnadstekniskt genom användandet av brandsäkra trapphus på grund av

brandsäkerhetskäl.

El

En ny transformatorstation behöver sannolikt tillskapas på Målaren 17 för att säkra elförsörjningen för den nya bebyggelsen. Transformatorstation föreslås placeras på ytor i södra delen av fastigheten Målaren 17 där annan markanvändning är begränsad på grund av det spårreservat som regleras i detaljplanen. Dessa ytor förses med användningsbestämmelse som tillåter uppförandet av transformatorstation (E1). Transformatorstationens exakta placering behöver samordnas med spårreservatet för att inte försvåra en framtida spårdragning.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Avfallshantering föreslås i det underliggande bebyggelseförslaget ske genom hämtning av kärl från miljörum/avfallsstationer med sopbil. Sopbilen föreslås köra igenom kvarteret på tilltänkt kvartersgata i nordsydlig riktning för att miljörum/avfallsstationer ska kunna placeras inom 50 meter från bostadsentréer i enlighet med BBR och inom 10 meter från sopbilens körsträcka i enlighet med riktlinjer i Tekniska förvaltningens avfallsföreskrifter.

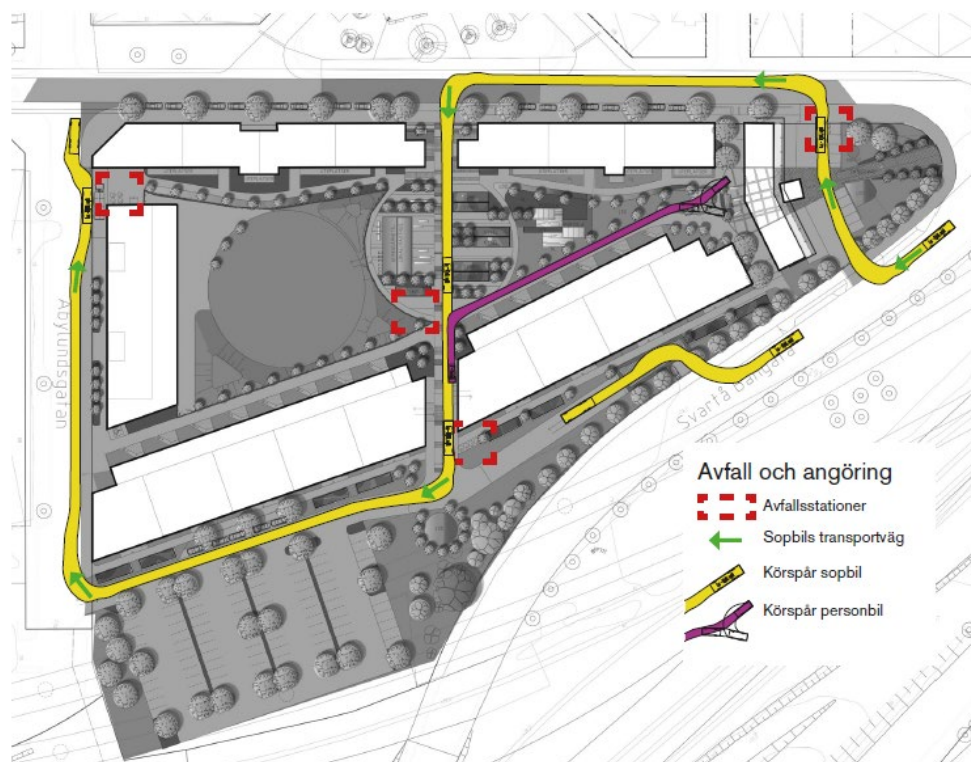


Illustration som visar tänkta avfallslösningar i det underliggande bebyggelseförslaget. Körspår för sopbil är illustrerat med gul linje, tänkt placering av avfallsstationer markerade med röda rutor.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad 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 Tekniska förvaltningen.

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 vinner laga kraft under 2021.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med fastighetsägaren för Målaren 17. Genomförandeavtalet ska innefatta finansiering av åtgärder och anpassningar av allmän plats på Åbylundsgatan, Idrottsvägen och Svartå Bangata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Planområdet innefattar följande fastigheter:

- Målaren 17, Fastighets Ab Örmålet
- Nikolai 3:36, Örebro kommun

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen bedöms inte innebära något behov av några fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Förorenade massor inom planområdet saneras till en för ändamålet lämplig nivå i samband med planens genomförande. Detaljplanen innefattar en bestämmelse om att marken ska saneras till lämplig nivå innan startbesked fås för ändrad markanvändning.

Tekniska anläggningar

Transformatorstation för elförsörjning kan upprättas på områden betecknade med användningsbestämmelse för transformatorstation (E1).

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för åtgärder och anpassningar på Åbylundsgatan, Idrottsvägen och Svartå Bangata tillkommer kopplat till planarbetet. Kostnaderna avses finansieras genom genomförandavtal som tecknas med berörda fastighetsägare. Kostnadernas bedömda storlek har ännu inte beräknats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

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.

Planen bedöms ej medföra BMP

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

Detaljplanen innebär en utveckling av ny bebyggelse på tidigare industrifastighet med en låg befintlig känslighet. Planen bedöms därför inte ha några negativa effekter på befintliga naturvärden bortsett från påverkan på en befintlig trädallé. Detaljplanen bedöms medföra positiva effekter på störningar

i form av buller och föroreningar i fyllnadsmassor. Detaljplanens utredning och riskbedömning av föroreningar i grundvatten bedöms visa på att risker för exponering och spridning av förorening kan hanteras genom att den försiktighetsåtgärder som regleras i detaljplanen vidtas.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2020-11-18

KONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande medför att mark som idag är planlagd för industriändamål utvecklas med ny bebyggelse bestående av framförallt bostäder, centrumanvändning och kontor till en höjd mellan 5-11 våningar. Detaljplanens genomförande medför att befintliga föroreningar i fyllnadsmassor på fastigheten saneras. En befintlig trädrad som är placerad på kvartersmark längs Idrottsvägen tas ned för att möjliggöra för placering av den nya bebyggelsen mot gatan. Åtgärder vidtas på omkringliggande gator för att anpassa gatorna till den nya bebyggelsen och kompensera för de träd som föreslås tas bort på kvartersmark. Detaljplanen är utformad med hänsyn till en eventuell framtida spårdragning på södra delen av planområdet och bedöms inte få några större konsekvenser för järnvägens eventuella genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Niklas Gustafsson på Stadsbyggnad, Örebro kommun. Medverkande i planarbetet har varit planarkitekt Elin Hals, exploateringsingenjör Elias Chabe och Simon Nyqvist, trafikplanerare Eva-Li Skog och stadsantikvarie Erica Ek. Medverkande från Tekniska förvaltningen har varit ingenjör Magnus Karlsson. Medverkande från miljökontoret har varit miljö- och hälsoskyddsinspektör Erik Holm.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Niklas Gustafsson
Planarkitekt

