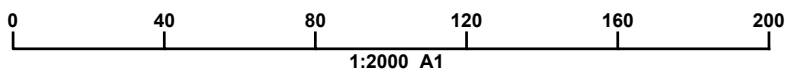


GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Slänt
- Höjdskurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
- Industribyggnad
- Transformator
- Byggnad
- Planerad byggnad
- Strandlinje, Dike



Koordinatsystem: Sweref 99 15 00
Höjdsystem: Rh 2000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

- Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- VÄG
- VÄG1
- GATA
- NATUR
- SKYDD

Användning av kvartersmark

- E
- G
- H
- K
- Z

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- damn
- bro
- tunnel
- Avbärarräcke

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning
- e00
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- Prickmark - Marken får inte föras med byggnad
- Korsmark - Marken får endast föras med transformatorstation till en högsta byggnadshöjd av 3 meter.
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter

Utförande - byggnadsteknik

Byggnaden skall uppföras i radonsäkert utförande. Avsteg får endast göras om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger.

Mark och vegetation

Minst 20% av fastighetsens areal skall utgöras av grönyta

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.
Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den exploaterade fastigheten.
Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart, stängsel

Utfartsförbud

Skydd mot störningar

Skylt mot störningar

Ett skyddsavstånd på minst 25 meter skall finnas mellan fastighetsgräns för drivmedelsanläggning (G) och kontorsbyggnad(K).
Avståndet kan reduceras till hälften om brandteknisk avskiljning EI60 görs.
Ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter skall finnas från väggkant inom VÄG1 plank
skyltförbud
Bildväxande skilt får ej finnas
Bullerplank ska anordnas till en höjd av 2.0 meter
Reklamskytt tillåts ej

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a
u
Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförordning har avhjulats på fastigheten
Underjordiska ledningar- Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

ILLUSTRATIONER

- dagvattendamn/ salamandertunnel
- Illustrationslinje
- Illustrationstext

LAGAKRAFTHANDLING

Antagen av KF 28 januari 2020

Laga kraft den 29 februari 2020

Utökat planförfarande

Detaljplan för
Mosås 8:3 m.fl
Norra Mariebergs
verksamhetsområde
ÖREBRO kommun

Stadsbyggnad 2017-12-21

Patrik Kindström
tf enhetschef

Ulf Nykvist
planstrateg

1880-P1009

Antagande



**Detaljplan för Mosås 8:3 m.fl.
Norra Mariebergs verksamhetsområde
Örebro kommun**

Samrådstid: 10 maj 2016 – 22 juni 2016

Granskningstid: 12 september – 3 oktober 2017

Utökat planförfarande

Ulf Nykvist, E-post: ulf.nykvist@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner, som ser ut som en slags karta, innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. Byggrätten i detaljplanen anger den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en plats. Örebro består av ett lapptäcke av detaljplaner som reglerar vad som får byggas var.

Mer information om hur detaljplanen arbetas fram finns under:
<http://www.orebro.se/detaljplan>

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

					
Planprogram	Planarbete	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Mosås 8:3 m.fl. Norra Mariebergs verksamhetsområde

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under 2013. Förutsättningarna för detaljplanen har dock ändrats väsentligt varför planförslaget har skickats ut för samråd igen.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser

denna planbeskrivning med illustrationer

samrådsredogörelse (efter samråd)

granskningsutlåtande (efter granskning)

fastighetsförteckning

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Bilaga 1 PM *Inventering av salamanderbiotoper*

Bilaga 2 Trafikflöde nuläge.

Bilaga 3 Trafikflöden 2040 vid flytt av riksväg 51

Bilaga 4 Trafikflöden planområdet 2040

Bilaga 5 Flytt av Riksväg 51 vid Marieberg, underlag för MKB, trafikbuller

Bilaga 6 Miljöteknisk Markundersökning

Bilaga 7 Utdrag från VISS SE656300-146249

Bilaga 8 Utdrag från VISS SE655896-146260

Bilaga 9 Riskbedömning

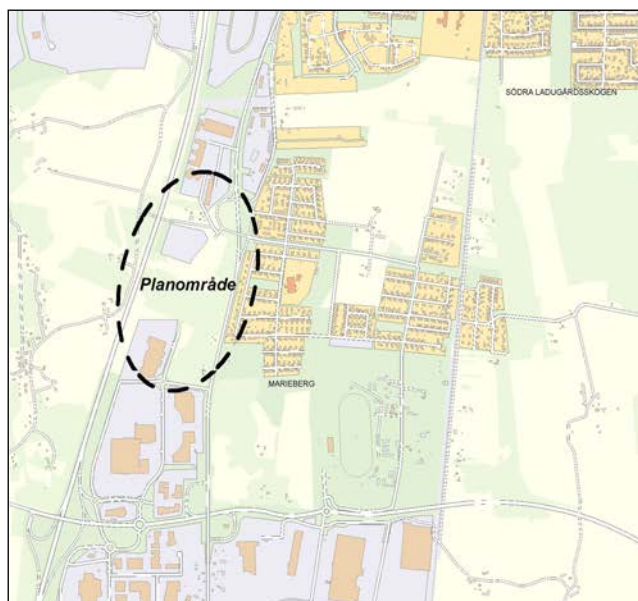
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planen är att planlägga område för verksamhet norr om Mariebergs handelsområde.

Detaljplanen innehåller också ny dragning av Rv 51 med ny trafikplats till motorvägen E 20.

LÄGE

Planområdet ligger norr om Mariebergs köpcentrum, mellan motorvägen E20 och Mosåsvägen



Översikt över området

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är tidigare delvis planlagt.



Gällande detaljplaner inom planområdet och angränsande planer är:

Detaljplan

18-MOS-395
18-MOS-449
18-MOS-479
1880K-P87/20
1880K-P91/11
1880-P95/13
1880-P166
1880-P369

Laga kraft

1959-05-31
1964-04-14
1967-01-01
1987-12-10
1991-05-23
1995-07-13
2003-01-15
2006-07-07

Riksintressen**E20- Riksintresse**

Väg E20 ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse. Sträckorna Malmö-Göteborg samt Örebro-Stockholm ingår även i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E20 utgör en viktig förbindelse mellan Stockholm, Göteborg och vidare söderut till Malmö och Köpenhamn.

Längs med E20 rådet utökat byggnadsfritt avstånd på 50 meter.

RV 51

Väg 51 är även den utpekad som riksintresse för kommunikationer och utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse. Väg 51 sträcker sig mellan Norrköping och Örebro och är en viktig förbindelse mellan dessa städer. Längs med riksvägen gäller ett utökat byggnadsfritt avstånd på 30 meter.

Plangenomförandet bedöms inte påverka riksintresset. Se även Trafikverkets granskningshandling väg E20, Trafikplats Marieberg Norra. (webbplats trafikverket.se) En avsiktsförklaring är tecknad mellan Trafikverket och kommunen om att en vägplan tas fram för ny dragning av riksväg 51. Vägplanen är under framtagande.

Mellankommunala frågor

Handelsområdet Marieberg har en regional påverkan på handelsmönstret. En utvidgning av norra Marieberg med framförallt verksamheter bedöms inte påverka kommunerna i länet annat än marginellt. Det sker idag en omvandling av centrala verksamhetsområden i Örebro vilket innebär att behov finns för framförallt omlokaliseringar eller nylokaliseringar av företag.

Översiktliga planer

Planförslaget syfte överensstämmer med ställningstagandet i - Vårt framtida Örebro – Översiktsplan för Örebro kommun 2010 och ett särskilt planprogram har därför inte upprättats.

Området pekas ut som ett utbyggnadsområde för handel och verksamheter. Utbyggnad av icke-miljöstörande verksamhet. Hänsyn ska tas till artskydd.

Ny sträckning av riksväg 51 är angiven i förslag till ny översiktsplan, under samråd 2017.

I översiktsplanen anges:

Verksamhetsområden

Verksamhetsområden är avsedda för sådana etableringar som inte är lämpliga att lokalisera inom eller i närheten av bostäder på grund av att verksamheten kan ge direkta störningar, att verksamheten är ytkrävande eller att den trafik som den medför är störande.

Ställningstaganden:

Inom verksamhetsområdena lokaliseras företagen på ett sätt som minimerar behovet av transporter av material och människor.

Inom verksamhetsområden samlas störande verksamheter till egna. Obebyggda områden längs gator, som inte har betydelse för grönstrukturen eller passar för bostadsbebyggelse, kan bebyggas för verksamheter. Dessa kan då också fungera som bullerskydd för intilliggande bebyggelse

Drivmedel

Kommunen använder begreppet drivmedel istället för bensin. Det är ett medvetet val för att markera att kommunen anser det viktigt att nya alternativa fordonsbränslen utvecklas och införs.

Ställningstaganden:

Strukturen av drivmedelsstationer ska bidra till en minskning av det totala transporter. Eftersom biltrafiken, framförallt den tunga trafiken, ska ledas bort från Örebros centrala delar ska också drivmedelsstationer förläggas utanför Örebros centrala delar med en jämn geografisk spridning där redan ett stort antal fordon (minst 8 000 fordon) passerar.

Beslut enl. miljöbalken

Bedömning har gjorts att detaljplanen innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken vad gäller, trafik, förorenad mark, salamanderpopulationen, skyddsvärda svampar, sandmiljöer och närboende.

En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Planförslaget har bearbetats enligt miljökonsekvensbeskrivningen, se sid. 23.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns både privatägda fastigheter och kommunala. Se fastighetsförteckningen.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger på västslutningen av en grusås, Kumla-Örebroåsen. Delar av åsen har fungerat som en grustäkt. Grustäkten är nu återfylld med jord, lera m.m.

Den del av åsen som fortfarande finns kvar är skogbeväxt.

I området mellan fyllnadstippen och Mosåsvägen finns vattensamlingar där en population av större vattensalamander finns. Större vattensalamander är upptagen i EU:s habitatdirektiv (94/43/EEG) och Bernkonventionen appendix II vilket innebär att alla länder inom EU är förbundna till både art och habitat. Dvs. att både salamandern och dess livsmiljöer på land och i vatten är skyddade.

Inom planområdet har även gjorts några fynd av skyddsvärda svampar. Inom området finns del av ett markavvattningsföretag Mosås-Rävgräva dagvattenavlednings- och dikningsföretag av år 1977.

Geotekniska förhållanden

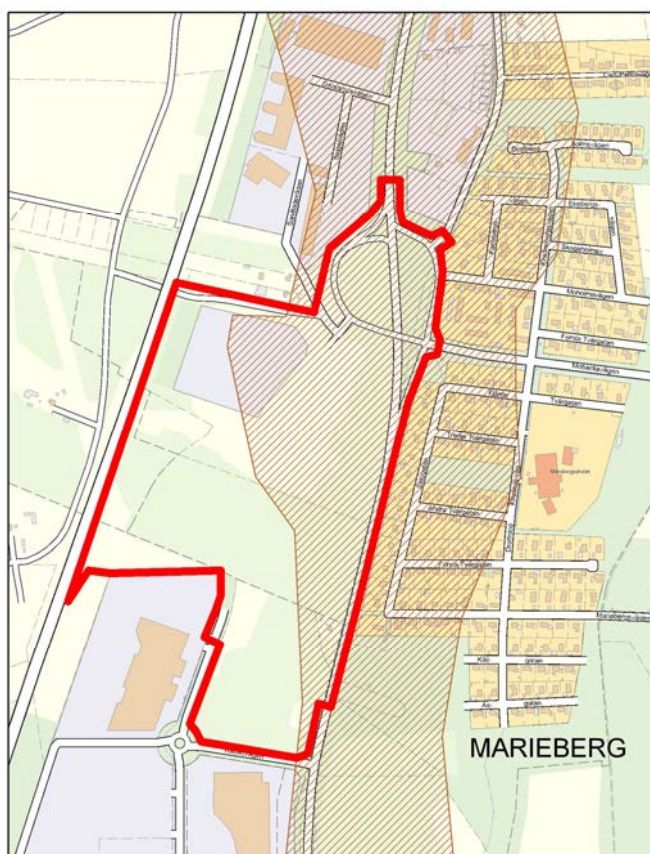
Del av planområdet består till större delen av isälvsediment grovsilt-block enligt SGU:s jordartskarta.

Förorenad mark

Föroreningssituationen inom planområdet bedöms utgöra låg risk för människors hälsa och miljö med planerad markanvändning. Uppmätta halter i grundvattnet indikerar på låg spridning av föroreningar. Då riskerna för påträffade ämnen är kopplade till föroreningarnas medelhalt bedöms inte de enstaka uppmätta halterna över MKM utgöra en väsentlig risk. (Se Miljöteknisk Markundersökning i bifogad MKB)

Radon

De östra delarna av planområdet ligger inom område med känd radonrisk. Se karta nedan.



Karta utvisande radonriskområde

Risk för skred/höga vattenstånd

Någon risk för skred och högt vattenstånd bedöms inte föreligga.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Enligt 6 § KML är det förbjudet att utan tillstånd av Länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. Enligt 12 § KML ska den som vill rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Enligt 13 § KML får länsstyrelsen som villkor för tillståndet ställa skäliga krav på särskild arkeologisk undersökning för att dokumentera fornlämningen och ta till vara fornfynd eller på särskilda åtgärder för att bevara fornlämningen. Under 2007 kontaktade Länsstyrelsen Örebro stadsbyggnad för att meddela att en arkeologisk utredning behövde utföras av området som var aktuellt för bebyggelse. Utredningen gjordes under 2007 (431-00465-2007) och under 2008 förundersöktes



vissa av objekten som då framkommit. På hösten 2008 slutundersöktes fornlämningarna i det södra området (431-13252-2008).

I januari 2010 kontaktade Örebro Stadsbyggnad Länsstyrelsen om fortsatt byggnation på marken som ligger i norra delen.

De aktuella fornlämningarnas betydelse består dels av det vetenskapliga värdet, dels av upplevelsevärdet. I området som kommer att exploateras finns flera fornlämningar och kulturhistoriska lämningar. En arkeologisk utredning samt efterföljande förundersökning har fastställt statusen på lämningarna. Länsstyrelsen bedömer att fornlämningarnas vetenskapliga värde är tillvarataget genom den arkeologiska utredningen och förundersökningen och en särskild arkeologisk undersökning skulle inte ge någon värdefull ytterligare kunskap.

Länsstyrelsens beslut

Med stöd av 2 kap 12 § andra stycket lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML) lämnar Länsstyrelsen Örebro stadsbyggnad tillstånd att ta bort fornlämningarna 84, 90 och 94 i Mosjö socken inom fastigheterna Mosås 8:3 och 1:111 i Örebro kommun, Närke, Örebro län. Aktuella fornlämningar är markerade på ovanstående karta.

Bebyggelse

Bostäder

I den sydöstra delen av planområdet ligger två bostadshus i direkt anslutning till Mosåsvägen. Husen ägs av Örebro kommun och dessa avses att tas bort. I övrigt finns inga bostadshus inom planområdet. I det angränsade området öster om planområdet ligger Mariebergs samhälle. Fastigheterna i Mariebergsområdet som ligger söder om trafikplatsen är bullerskyddande sedan tidigare av skyddsplank.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag inga arbetsplatser. I närområdet finns ett stort antal arbetsplatser exv. finns bygghandel, köpcentrum m.m.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Norr och söder om planområdet är gatunätet utbyggt.

Kollektivtrafik

Länsbussar och stadsbussar går på Kumlavägen och stadsbussen går via Rabattvägen till Mariebergs köpcentrum.

Störningar

Buller

De störningar som förekommer är främst buller från trafiken på motorvägen E20 och Kumlavägen.

Transportled för farligt gods

Väster om planområdet ligger E20 vilken är primär transportled för farligt gods.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

I anslutning till planområdet finns kommunala vatten- och avloppsledningar utbyggda.

El

E.ON elnät ansvarar för eldistribution till området.

Avfall

Kommunen har hand om allt hushållsavfall i området.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur***Mark och vegetation*

Avverkning av den kvarvarande skogen inom planområdet kommer att ske.

Mellan Mosåsvägen och kvartermarken kommer ett naturområde att skapas.

I naturområdet ska trädgrupper finnas. Stormfasta befintliga träd ska sparas i grupper.

Området ska också anpassas den befintliga populationen av större vattensalamandern som är fridlyst enligt 4§ skyddsförordningen. Naturmarken ska i första hand utgöra land- och vattenhabitat för större vattensalamander med naturlig vegetation. Förslag till kompensationsåtgärder finns framtagna för att skydda och förstärka livsmiljön för salamandern. Se MKB och säkerställande under genomförande samt att områden planläggs som allmän plats som kommunen kan garantera. Då åtgärderna syftar till att upprätthålla god bevarandestatus för arten i området, krävs ingen dispens från förbud i artskyddsförordningen. På plankartan finns illustrerat tunnlar för spridning mellan den aktuella populationen och den population som finns sydost om planområdet. Tunnlar och dammar är också säkerställda med planbestämmelser.

Längs södra sidan av vägen planläggs för natur som kan fungera som en spridningslänk för biologisk mångfald.

Alla åtgärder kan inte säkerställas i planen vilket innebär att en anmälan om samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken behöver göras till Länsstyrelsen innan genomförande av detaljplanen.

En planbestämmelse om att på varje fastighet ska minst 20 % utgöras av grönyta. Det är viktigt att inom grönytorna plantera exempelvis träd och buskar. Grönytorna kan lämpligen användas till översilningsytor för rening av dagvatten. Grönytorna blir en viktig del för hantering av dagvatten för att bidra till ytterligare fördröjning inom området. Resterande mark kommer att hårdgöras för bebyggelse och parkering.

Geotekniska förhållanden

I den östra delen av planområdet finns en oexploaterad grusås. Den norra delen utgörs av en äldre grustäkt som nu har återfyllts. Fyllningens mäktighet uppgår som mest till ca 10 m och består av schaktmassor. I den södra delen av området finns ett igenväxt skogsparti på orörd mark.

En detaljerad geoteknisk undersökning inom planområdet bör göras före byggnation. Hydrologiska undersökningar ska genomföras inför exploatering för att kunna avgöra vilken typ av ingrepp som tillfälligt eller permanent kan komma att påverka grundvattnet i åsen.

Förorenad mark

Inga åtgärdsbehov bedöms finnas för de massor som efter exploatering kommer att finnas kvar inom området. Ett undantag från detta är den punkt där höga PCB-halter påträffats. En kompletterande provtagning bör utföras inför eller i samband med schaktning. Om dessa halter överskrider MKM ska dessa massor transporteras till godkänd mottagningsanläggning för förorenade massor.

Massor som schaktas inom området bör återanvändas inom exploateringsområdet enligt anvisningarna i miljökonsekvensbeskrivningen.

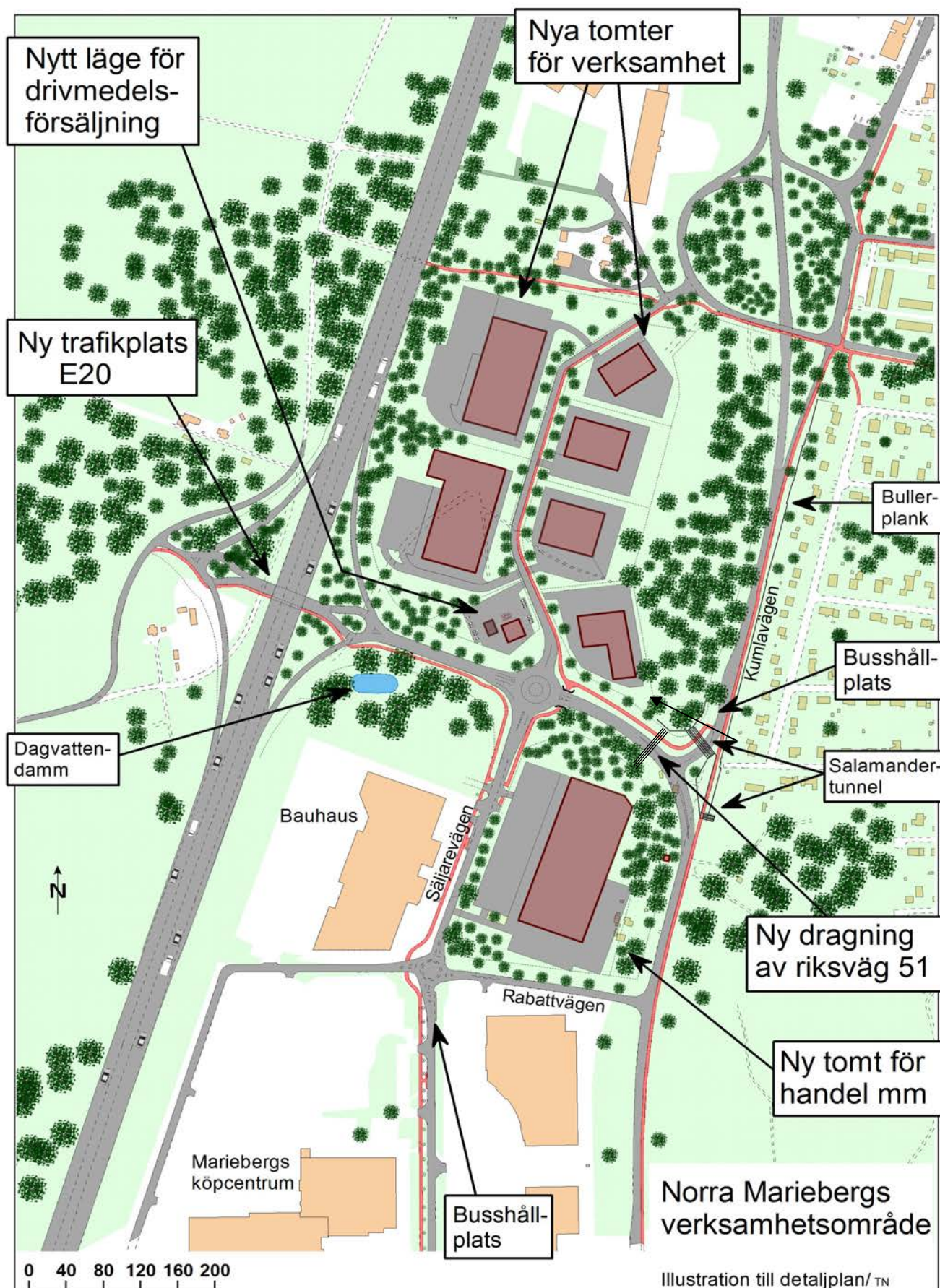
En planbestämmelse införs om markföroreningar där saneringsbehov behövs.

Radon

Om så krävs ska byggnader uppföras radonsäkert. En planbestämmelse införs.

Fornlämningar

Länstyrelsen har gett sitt medgivande till att ta bort befintliga fornlämningar inom planområdet.



Bebyggelse

Bostäder

Inga bostäder planeras inom planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet omfattar totalt ca 15 ha avsedd för verksamhet, vilket kommer att innebära ett stort antal nya arbetsplatser.

Planförslaget medger byggrätt för verksamhet Z norr om riksvägen. Z innebär service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Dessutom får kontor, tekniska anläggningar och bilservice finnas.

Söder om riksvägen får kontor och handel finnas.

Handelsområdet Marieberg avgränsas därmed av riksvägen.

Kommersiell service

Den kommersiella servicen kommer att utökas.

Tillgänglighet

Utformning av bebyggelsen och andra ytor ska säkerställa en god tillgänglighet både inomhus och utomhus.

Gator och trafik

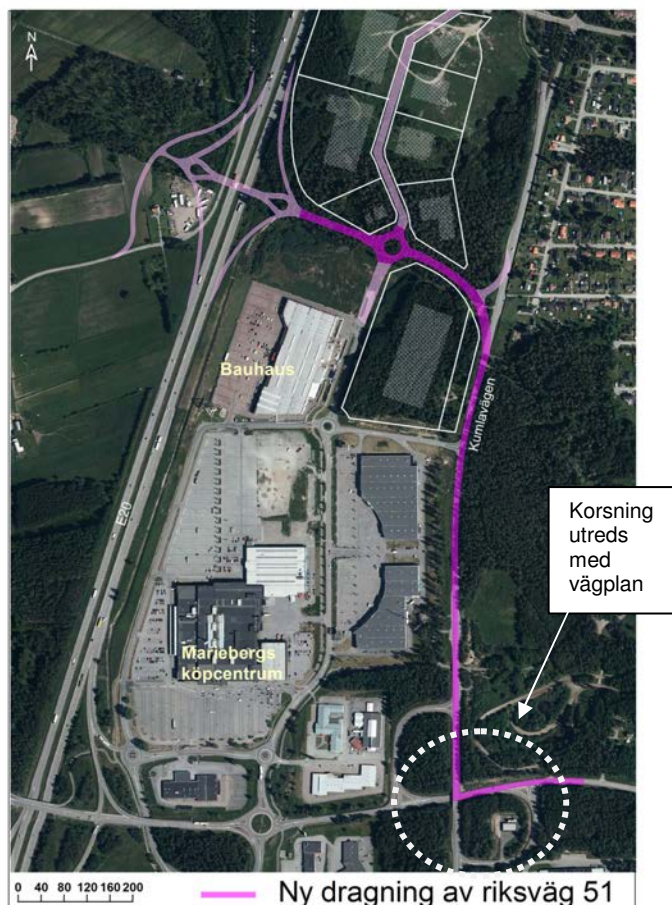
Barriäreffekter

I dagsläget är det i Marieberg handelsområde dubbla barriärer, nuvarande dragningen av riksväg 51 samt Kumlavägen. Riksvägen är en barriär som skär mellan den norra och södra delen av handelsområdet vilket skapar ett bilberoende inom området då denna delar området. Detta medan

Kumlavägen är en barriär mot bebyggelsen mycket till stor del av dess breda gaturum och höga hastigheter.

I och med en flytt av riksvägen till Kumlavägen kommer barriäreffekten att minska i handelsområdet som då kan byggas samman till ett mindre bilberoende område, även om bilen kommer ha en stor roll i handelsområdet även i framtiden då mest sett till dess lokalisering.

Dock kommer barriäreffekten av Kumlavägen och den då nya



riksvägsdragningen att vara något större än förut då vägen kommer att få en större roll än tidigare. Totalt sett kommer barriäreffekterna att minska med en flytt av riksvägsdragningen.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En ny trafikplats planeras vid E 20. Trafikplatsen byggs i anslutning till planområdet. Riksväg 51 ansluter till E 20 och flyttas därmed från sitt södra läge genom Mariebergs handelsområde. Handelsområdet kan då knytas ihop bättre utan den barriär som riksvägen innebär.

Lokalgator anknyts till riksvägen både norrut och söderut via en rondell. Den norra lokalgatan ansluts till trafikplats vid Kumlavägen och den södra till Säljarevägen.

Separata gång- och cykelvägar planeras längs riksväg och lokalgator. Planskild korsning med riksvägen vid rondellen inom planområdet. Se plankarta, illustration och MKB, hälsa och säkerhet.

Vid E20 gäller ett sk. utökat byggnadsfritt avstånd på 50 meter, enligt Länsstyrelsens beslut 2008-08-21. I planförslaget ligger bygggrätten på ett längre avstånd från vägområdet och berörs inte av beslutet. För riksväg 51 gäller ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter vilket uppfylls i planförslaget.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kan komma att utvidgas till och inom planområdet. Detta är avgörande som tas i annan ordning. Busshållplatser finns på Kumlavägen och Säljarevägen intill området. GC-vägar utformas så att resenärer på ett säkert sätt kan ta sig mellan busshållplatser och verksamheter.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska anordnas inom kvartersmark. Varumottagningar ska planeras skilt från kundparkeringarna.

Störningar

De störningar som förekommer är trafikbuller från motorvägen E18/E20 och planerade riksvägen 51. Trafikmängderna ökar (se MKB) på omgivande vägar som inte påverkar mer än marginellt och riktvärden klaras. Beräknade bullervärden visar att ca 90 meter från motorvägen uppgår trafikbullret till 68 dBA ekvivalentnivå. Vid arbetslokaler bör inomhusbullret inte överstiga 40 dBA vilket kommer att klaras. Bostäderna längs Kumlavägen är också utsatta för trafikbuller. Här finns ett 2 m högt bullerplank (planbestämmelse) som reducerar bullret under 55 dBA. För trafikmängder och bullernivåer se även MKB, hälsa och säkerhet.

En drivmedelstation föreslås intill motorvägen. Avståndet till bostäder är mer än 100 m vilket bedöms acceptabelt.

- *Riktlinjer för byggnation vid vägar med transporter av farligt gods.*

I anslutning till planområdets västra del löper en motorväg, E20, vilken är primär transportled för farligt gods. Dragningen av Rv 51 ska också bedömas ur riskhänsyn. Vid bedömningen av lämpligt skyddsavstånd till väg med farligt godstransporter har Örebro kommun använt sig av Länsstyrelsen i Stockholms län, Rapport 2000:01, "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" i vilken bland annat anges att:

Inom 150 m från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering. Vidare ger rapporten som allmänna riktlinjer följande rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar för farligt gods:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från vägkant bör undvikas.

Lämplighetsbedömning avseende byggnation vid vägar med transporter av farligt gods.

Syftet med detaljplanen är att inom fastigheten möjliggöra uppförande av bebyggelse för verksamhet. I anslutning till planområdets västra del löper E20.

Avståndet från den planerade byggnader och till motorvägen är cirka 80 meter.

De risker som bedöms kunna påverka planområdet, är främst förknippade med transporter med brandfarliga vätskor. Utifrån den lämplighetsbedömning som har utförts, görs bedömningen att risken för skador på personer eller egendom är acceptabla med hänsyn till följande:

- Vid olycka med explosiva eller brandfarliga vätskor finns den största risken för brand och explosion på eller i direkt anslutning till vägbanan. Då vägen ligger lägre än planområdet görs bedömningen att risken för brandspridning utanför vägbanan är liten.
- Olycksrisken för kollisioner mellan trafikanter är som störst där påfartsrampen möter E20. I den punkten är avståndet till den planerade byggnaden, cirka 80-100 meter.
- Olycksrisk föreligger även vid påfartsrampen där fordon kan gå av vägen. Risken kan minimeras om avbärarräcke monteras. En planbestämmelse införs på plankartan.
- Området mellan vägen och den planerade byggnaden bör utformas på så vis att stadigvarande uppehåll undviks.
- Den nya dragningen av Rv 51 innebär också att den ska bedömas utifrån att farligt gods kan transporteras här.

Riskbedömning, sammanfattning

WSP har av Örebro kommun fått i uppdrag att göra en riskbedömning i samband med upprättande av detaljplan för Mosås 8:3 m.fl., Mariebergs verksamhetsområde, i Örebro

kommun. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för verksamheter, kontor, detaljhandel och drivmedelsförsäljning. Genom planområdet planeras ny sträckning av riksväg 51 på vilken farligt gods transporteras.

Riskbedömningen upprättas för att utreda riskerna mot planområdet kopplat till farligt gods-trafiken på riksväg 51. Vidare utreds lämpligt skyddsavstånd mellan väg och verksamheter samt vid behov ges förslag på ytterligare riskreducerande åtgärder för planområdet. Rapporten beaktar också skyddsavstånd mellan drivmedelsanläggningen och omgivande verksamheter. Syftet är att uppfylla Länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill vägar där det transporteras farligt gods. En jämförande analys har gjorts med de riktlinjer på skyddsavstånd som anges i Länsstyrelsen i Stockholms läns föreskrifter. Följande skyddsavstånd rekommenderas med hänsyn till riskpåverkan från riksväg 51 och drivmedelsstation:

- Skyddsavstånd om 25 meter från väggkant (riksväg 51) till handel (H), kontor (K) och verksamheter (Z).
- Skyddsavstånd från drivmedelsanläggningen om 100 meter till svårutrymda handelslokaler, 50 meter till verksamheter med hög brandbelastning och 25 meter till övriga byggnader, brandfarliga verksamheter etc.

Planbestämmelse införs så att 25 meters bebyggelsefritt skyddsavstånd uppnås till väggkant. Planbestämmelse införs också för minst 25 meters skyddsavstånd mellan drivmedelsanläggning och kontorsbyggnad. Avståndet kan reduceras till hälften om brandteknisk avskiljning EI60 görs vilket innebär att konstruktionen skall vara brandtät och isolerande under 60 minuter.

Ett byggnadsfritt område från planerad väggkant är föreslaget till verksamheter på ca.30 m och ca.40 m till handel.

Länsstyrelsen har beslutat om ett generellt byggnadsfritt avstånd på 30 meter från vägområdet till Rv 51 av trafiksäkerhetsskäl. Motiv och lämplighet för att frångå det byggnadsfria avståndet skall motiveras.

Inför trafiksäkerhetsverkets vägplan har vägen förprojekteras och granskats också när det gäller trafiksäkerhet. Vägen beräknas få en hastighet på 60 km/h och separata gång- och cykelvägar med en planfri korsning som är viktigt för de oskyddade trafikanterna. Cirkulationsplatsen vid korsningen med Säljarevägen och korsningen med Kumlavägen drar ner på hastigheten. Det breda vägområdet 50-60 meter med stora hörnavskärningar gör att sikten blir bra.

Allt sammantaget med minst 30 meters byggnadsfritt avstånd till vägen gör att trafiksäkerheten bedöms bli hög även om inte det byggnadsfria avståndet till vägområdet klaras.

Trafikverket har upprättat en vägplan för den nya trafikplatsen vid E 20.

Vägplanen har varit utställd för granskning och nu avvaktas kommunens detaljplan innan den kan fastställas.

Delar av vägplanens område ingår i detaljplanen för att ett skyddsområde (allmän plats) ändras till väg.

Med anledning av föreslagen planutformning tillsammans med rådande planförhållanden görs bedömningen att risknivån är acceptabel med föreslagna riskreducerande åtgärder och att det inte finns några hinder att tillåta den planerade byggnationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten/fastigheterna inom planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningssystemet.

Dagvatten

Dagvatten hanteras enligt bestämmelserna i detaljplanen. Huvudprincipen är att den mängd dagvatten som får avledas från exploateringsområdet efter exploatering inte ska vara större än den mängd vatten som avleds från samma område före exploatering. Infiltration är gynnsamt utifrån geotekniska förhållanden vilket bör utnyttjas för rent dagvatten. Planering av dagvattenhantering görs i samarbete med sakkunnig från kommunen och/eller erfaren konsult.

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Planen berör ett markavvattningsföretag Mosås- Rävgräva dagvattenavlednings- och dikningsföretag från 1977. Stora förändringar har skett sedan dess och det finns skäl till omprövning av markavvattningsföretaget.

Företaget kan behöva få en ny sträckning genom området men det bedöms inte behövas någon ny förrättning eller något nytt miljötillstånd för delsträckans omläggning om gällande vattendom efterlevs med bestämda maxflöden vid utloppet i planområdets södra del.

Diket som ingår i dikningsföretaget kan byggas om efter godkänt projekteringsunderlag som överensstämmer med gällande vattendom och dikningsförrättning. Eventuella planer på förändringar granskas och godkänns av dikningsföretaget och tillsyningsmyndigheten. En dagvattendamm för området planeras på allmän plats i planområdets syd-västra del. Dammens storlek och utformning utreds vidare. Områdets storlek är väl tilltaget och bedöms vara bra beläget utifrån markförutsättningar och vidare anslutning till dikningsföretaget. Fortsatta studier om möjligheten till dammar längs dikningsföretaget bör göras för framtiden. Detta föreslås hanteras separat från denna detaljplan.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området skall anpassas till gällande riktlinjer. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 250 meter. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska

fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exempelvis brandvattenreservoarer.

Värme

E.ON Värme har fjärrvärme- och fjärrkylarledningar framdragna inom planområdet. Karta se samrådsredogörelsen. E.ON har flera produkter att erbjuda för energiförsörjning och energieffektivisering. Det kan vara en fördel om området byggs ut med start från dagens fjärrvärme- och fjärrkylarledningar.

El

E.ON El ansvarar för distribution av elen i området. Inom området kommer ett antal transformatorstationer att behöva placeras ut. Förslag på placeringar se karta i samrådsredogörelsen. Ett generellt E föreslås på plankartan för att en flexibilitet skall finnas för placeringarna. Förgårdsmark längs gata är kryssmarkerad där endast transformatorstation får uppföras. Brandskyddsavstånd på 5 m enligt SS-EN 50522 skall finnas från transformatorstation till brännbar byggnad eller brännbart upplag. Tidig kontakt med E.ON är nödvändig för upprättande av servitut för transformatorstation.

Tele

Skanova har ett befintligt nät som passerar i området. Karta se samrådsredogörelse. Det är upp till exploitören att kontakta ledningsägaren för överenskommelse om eventuell flytt av ledningar.

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 återvinningsutrymme. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen skall ske i samarbete med Tekniska förvaltningen

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också upprättar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen. Exploatörerna svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2018.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem (5) år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats förutom planerad riksväg 51 där Trafikverket är huvudman.

Planavtal

Ett särskilt planavtal är inte upprättat. Planavgift tas ut vid markförsäljning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Följande fastigheter ingår inom planområdet:

Fastighet	Ägare	Åtgärd
Mosås 1:111	Örebro kommun	Del fastighetsregleras till kvartersmarksfastighet
Mosås 5:4	Örebro kommun	Del fastighetsregleras till kvartersmarksfastighet
Palmbohult 2:1	Örebro kommun	Del fastighetsregleras till kvartersmarksfastighet
Mosås 8:3	Örebro kommun	Del fastighetsregleras till kvartersmarksfastighet 1:71 (gatumark)
Rävgräva 1:4	Örebro kommun	Del fastighetsregleras till kvartersmarksfastighet respektive Rävgräva 1:71 (gatumark)
Rävgräva 1:71 (gatumarksfastighet)	Örebro kommun	Del fastighetsregleras till kvartersmarksfastighet, samt från Rävgräva 1:4
Rävgräva 1:26	Örebro kommun	Del fastighetsregleras till kvartersmarksfastighet
Rävgräva 1:70	Fastighets AB Varuvägen	Del fastighetsregleras till Rävgräva 1:71 (gatumark)

Inom ovanstående fastigheter ska avstyckningar och fastighetsregleringar genomföras så att kvartersmarken kan bilda en egen sammanhängande fastighet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Utöver ovanstående fastighetsregleringar kan följande fastighetsrättsliga åtgärder utföras:

- Inom U-område kan ledningsrätt för VA-ledningar för Örebro kommun genom fastigheten Ånsta 20:234 bildas.
- U-område för elledningar inom kvartersmark upplåts med ledningsrätt åt ledningsägares fastighet

Tekniska undersökningar

Exploatören ansvarar för kompletterande geoteknisk samt övriga tekniska undersökningar på kvartersmark. I området finns markföroreningar som exploatören ansvarar för att åtgärda.

Tekniska anläggningar

- Följande åtgärder ska utföras på allmän plats:
- Ombyggnad med ny rondell vid avfarten från Kumlavägen i norra delen av planområdet
- Ny väg, inkl GC-väg, från den nya trafikplatsen vid motorvägen till befintlig lokalgata i södra delen av planområdet
- Ny LOD-damm direkt norr om fastigheten Rävgräva 1:70 för hantering av dagvatten från allmän plats
- Skyddsåtgärder i naturområdet mot Kumlavägen till förmån för salamanderpopulationen inom planområdet, i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen

Örebro kommun bekostar och utför åtgärderna inom allmän plats.

Trafikplats E20

I anslutning till planområdet avser Örebro kommun att tillsammans med Trafikverket uppföra en ny trafikplats med av- och påfarter i nord-/sydlig riktning mot E20. Genomförandet och finansieringen av trafikplatsen hanteras genom separata avtal mellan Örebro kommun och Trafikverket. Den totala investeringen för trafikplatsen bedöms uppgå till ca 70 mkr. och finansieras till 30% av detaljplanen för Mosås 8:3 samt till 70% av den nya detaljplanen för Palmbohult väster om E20.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser

UTGIFTER	tkr	
Mark	25 000	
Förberedande arbeten	3 000	
Sanering	10 000	
Planläggning	800	
Väg, cirkulation och korsningar	25 000	
Säljarvägen och GC	15 000	
VA/Dagvatten	500	
Övrigt (oförutsett)	2 000	
Administration	500	
Passage för Salamandrar	1 000	
Del av trafikplats 30 % av 70 mkr.	21 000	
Summa	103 800	
Uppgradering till riksvägstandard	3 000*	
INTÄKTER		
Markförsäljning ca.	104 000	

- för exploatören

Exploatörerna bekostar erforderliga anläggningar inom kvartersmarkplats. Exploatören iordningsställer kvartersmarken för byggnation och bekostar anslutning till VA, geotekniska undersökningar m.m

- för kommunen

Kommunen upprättar och handlägger detaljplanen, samt projekterar och genomför anläggningar på allmän plats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Exploatören träffar överenskommelse med Örebro kommun om genomförandet av detaljplanen innan detaljplanen antas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Planavgift

Örebro kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut vid bygglovhanteringen.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- nuvarande miljöbelastning på platsen
- effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö
- och landskapsbild om planen genomförs
- effekter på hushållning med naturresurser
- effekter på människors hälsa och säkerhet
- effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Närområdet är redan ianspråktaget som ett handelsområde och ingår inte i något riksintresse. Genom detaljplanen kan området fortsätta att fungera som en verksamhets- och handelsplats samt med möjligheten att även utveckla annan service.

Bedömning har gjorts att detaljplanen innebär en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § av WSP.

Sammanfattning av MKB:n

Syftet med detaljplanen är att planlägga ett område för icke störande verksamheter, kontor, detaljhandel och drivmedelsförsäljning. Planområdet är cirka 32 ha och med undantag av ett naturområde som sparas kommer större delen av verksamhetsområdet att bestå av byggnader eller hårdgjorda gator och parkeringar. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner. Med hänsyn till att närområdet utgörs av ett stort handelsområde anses lokaliseringen vara lämplig.

I den inledande fasen av plan och arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen gjordes en avgränsning av Örebro kommun. Miljökonsekvensbeskrivningen inriktas på de miljöeffekter som är relevanta med anledning av expansion av verksamhetslokaler, kontorslokaler, handel och parkeringsplatser samt anslutning till E20.

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till att omfatta och bedöma följande miljöaspekter: Riksintresse, Naturmiljö, Kulturmiljö, Rekreation och friluftsliv, Trafik, Förorenad mark samt Yt- och grundvatten.

Under framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen har undersökningar och inventeringar gjorts/upprättats för att bedöma planförslagets effekter och konsekvenser. Utredningarna är främst avgränsade till ovan angivna faktorer. I

miljökonsekvensbeskrivningen har konsekvenserna och effekterna studerats. Åtgärder har i vissa fall föreslagits för att eliminera eller minska negativa konsekvenser.

Sammanfattningsvis kan sägas att planförslaget inte bedöms medföra någon risk för att betydande miljöpåverkan uppstår.

Planområdet har delvis höga naturvärden, bestående av skyddsvärda svampar och större vattensalamander. Planförslaget innebär påverkan på dessa arters livsmiljöer. Åtgärder bör genomföras för att minska och eliminera de negativa konsekvenserna som planen kan medföra. Åtgärder består bland annat av tunnlar för groddjur och bevarande av naturmark längs Kumlavägen. Landmiljön för groddjur bör förbättras genom att till exempel placera ut rishögar, lövträdstubbar, lövträdsstockar, stenblock, sten-rösen och stenar för att på så vis skapa en miljö med skrymslen och vrår för födosök och övervintring. Även åtgärder som omfattar att fäll och stubbar sparas i anslutning till rasbranter för att gynna att poppeltofsskivling och stor sotdyna bevaras föreslås.

Planens genomförande medför förändrade trafikflöden genom att riksväg 51 dras om samt att fler gods- och persontransporter kan förväntas när nya etableringar av verksamheter har skett. Gång- och cykelväg anordnas från den nya trafikplatsen vid motorvägen till befintlig lokalgata i södra delen av planområdet. Planförslaget innebär bättre framkomlighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Bullerberäkningar visar att i delar av planområdet (den del av Kumlavägen som blir del av flyttad riksväg 51) kommer trafikbullernivåerna att öka något. De maximala ljudnivåerna blir dock lägre tack vare sänkta hastigheter, men bullertopparna kommer att inträffa oftare i och med att fler tunga fordon passerar. I de delar av planområdet där vägen avlastas från trafik och får lägre hastigheter (det vill säga Västra Sättertörpsvägen) minskar bullernivåerna.

KONSEKVENSER

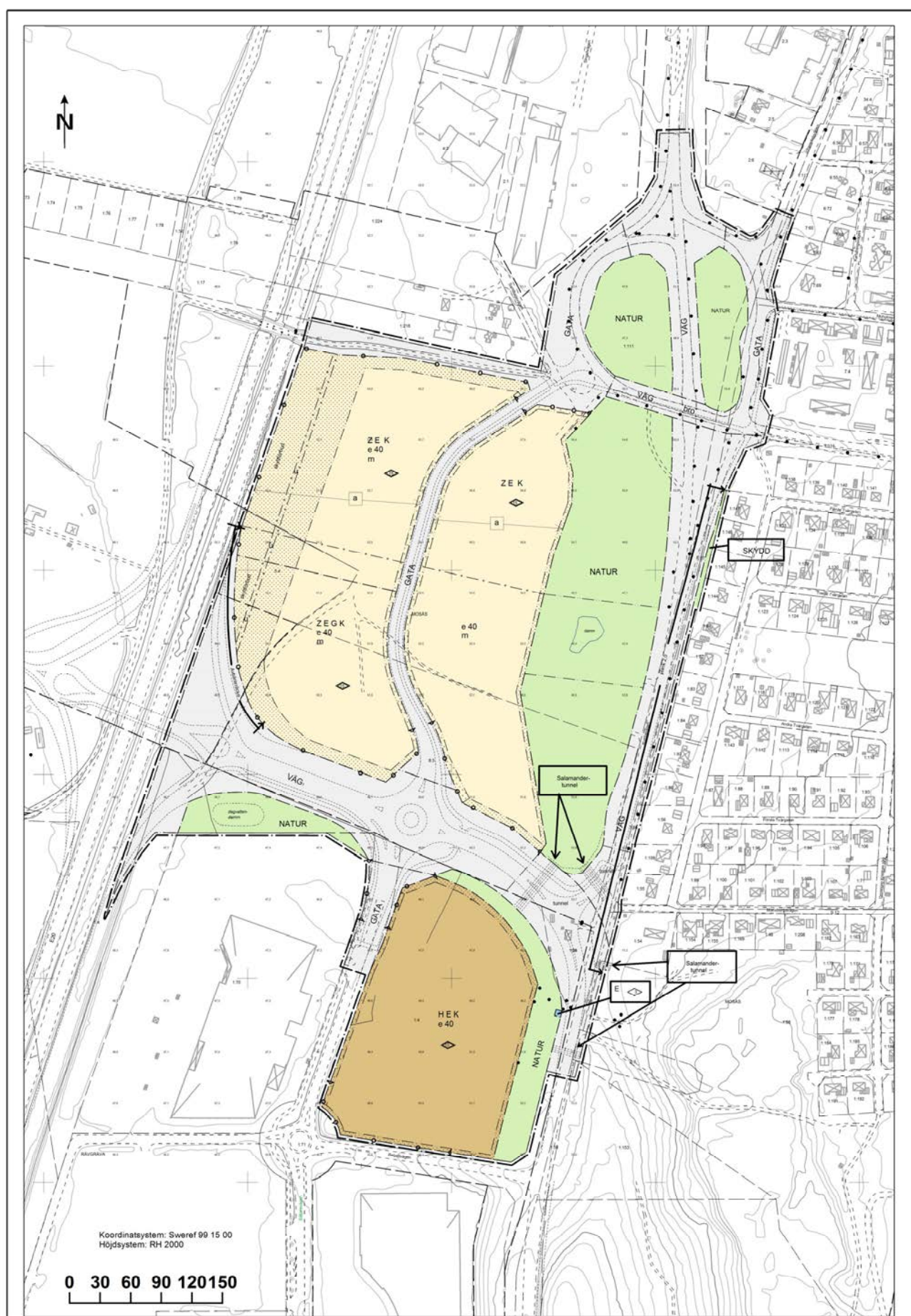
Landskapsbilden kommer att förändras i området när verksamhetsområdet växer norrut. Utbyggnaden kommer att innebära en ökning av trafiken samt en omfördelning av trafikrörelserna i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utöver undertecknade har Terttu Nilsson medverkat som tekniker, Anders Nyberg och Patrik Simonsson som exploateringsingenjörer samt Christopher Öhlund som trafikplanerare.

Frida Hammarlind
enhetschef detaljplan

Ulf Nykvist
planstrateg



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

VÄG	Väg
VÄG1	Väg (planerad riksväg)
GATA	GATA
NATUR	Natur
SKYDD	Skydd

Användning av kvartersmark

E	Tekniska anläggningar
G	Drivmedelsförsäljning
H	Handel med skrymmande varor
K	Kontor
Z	Verksamheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

damm	Salamanderdamm ska finnas
bro	Vägbro
tunnel	Salamandertunnlar skall anordnas under trafikytor enligt illustrationer. Exakta lägen får variera.
	Avbärarräcke ska finnas längs påfartsrampen till europavägen E20

UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark****Utnyttjandegrad - exploateringsens största och minsta omfattning**

e00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
	Prickmark – Marken får inte förses med byggnad
	Korsmark – Marken får endast förses med transformatorstation till en högsta byggnadshöjd av 3 meter. Högsta byggnadshöjd i meter Högsta totalhöjd i meter

Utförande - byggnadsteknik

Byggnaden skall uppföras i radonsäkert utförande. Avsteg får endast göras om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger.

Mark och vegetation

Minst 20% av fastighetens areal skall utgöras av grönyta

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart, stängsel

	Utfartsförbud
--	---------------

Skydd mot störningar

m	Ett skyddsavstånd på minst 25 meter skall finnas mellan fastighetsgräns för drivmedelsanläggning (G) och kontorsbyggnad(K). Avståndet kan reduceras till hälften om brandteknisk avskiljning EI60 görs.
Ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter skall finnas från vägkant inom VÄG1	
plank	Bullerplank ska anordnas till en höjd av 2.0 meter
skyltförbud	Reklamskylt tillåts ej
Bildväxlande skylt får ej finnas	

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpes på fastigheten
u	Underjordiska ledningar- Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

ILLUSTRATIONER

----	Illustrationslinje
dagvattendamm/ salamandertunnel	Illustrationstext