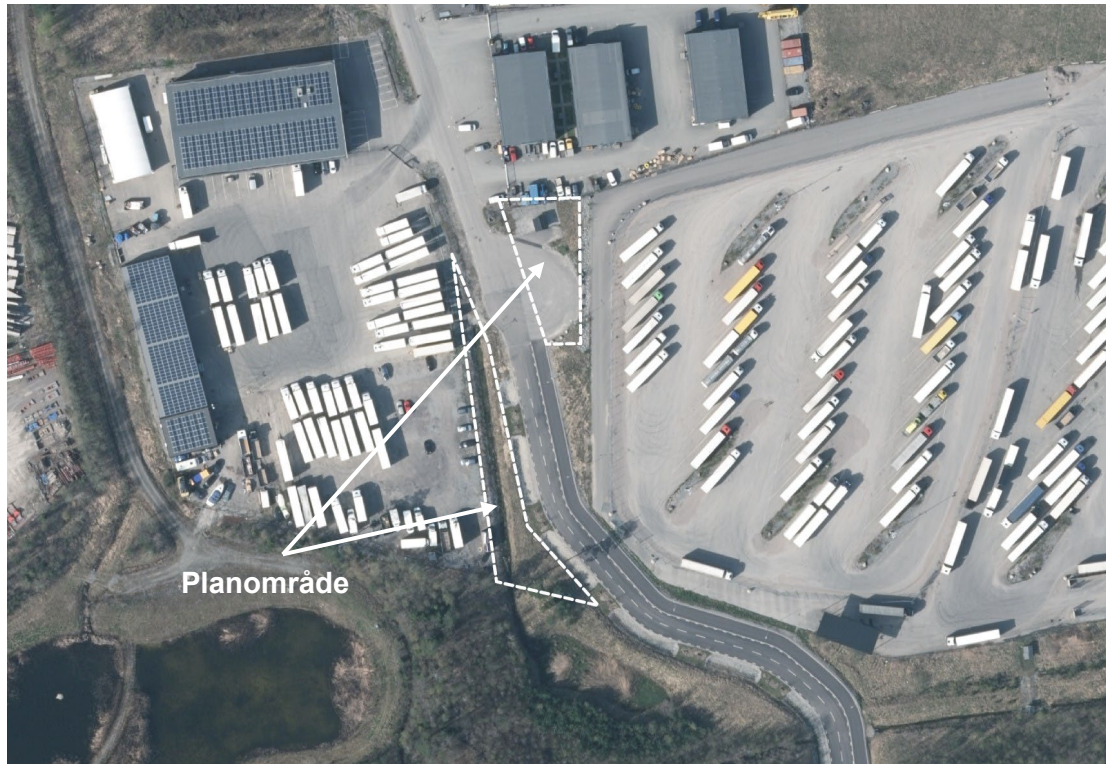


## SAMRÅDSHANDLING



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheterna Tankbilen 3 och Ånsta 20:134

Samrådstid: 8 november 2024 – 20 december 2024

Standardförfarande

Jonas Bäckström  
E-post: [jonas.backstrom@orebro.se](mailto:jonas.backstrom@orebro.se)

## Innehåll

<b>Vad är en detaljplan? .....</b>	<b>3</b>
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	3
Handlingar .....	4
<b>Planens syfte.....</b>	<b>5</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>5</b>
Läge.....	5
Genomförandetid.....	5
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Allmän plats.....	6
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>7</b>
Användning av allmän plats.....	7
Användning av kvartersmark .....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	8
<b>Organisatoriska frågor.....</b>	<b>10</b>
Ansvarsfördelning för genomförande .....	10
Markägoförhållanden.....	10
Tidplan .....	10
<b>Fastighetsrättsliga frågor.....</b>	<b>10</b>
Fastigheter och rättigheter .....	10
<b>Tekniska frågor .....</b>	<b>11</b>
Teknisk försörjning.....	11
Utbyggnad allmän plats .....	11
Utbyggnad vatten och avlopp .....	11
<b>Ekonomiska frågor.....</b>	<b>11</b>
Planeekonomisk bedömning .....	11
Planavgift .....	12
Drift allmän plats <i>Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark</i> .....	12
<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>13</b>
Kommunala ställningstaganden .....	13
Miljökvalitetsnormer.....	15
Miljö.....	16
Hälsa och säkerhet.....	16
Hydrologiska förhållanden.....	16
Fysisk miljö.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Trafik .....	17
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>18</b>
Fastigheter och rättigheter .....	18
Natur.....	18
Miljö.....	18
Miljökvalitetsnormer.....	18
Hälsa och säkerhet.....	19
Trafik .....	19
<b>Medverkande tjänstepersoner .....</b>	<b>20</b>

## Vad är en detaljplan?

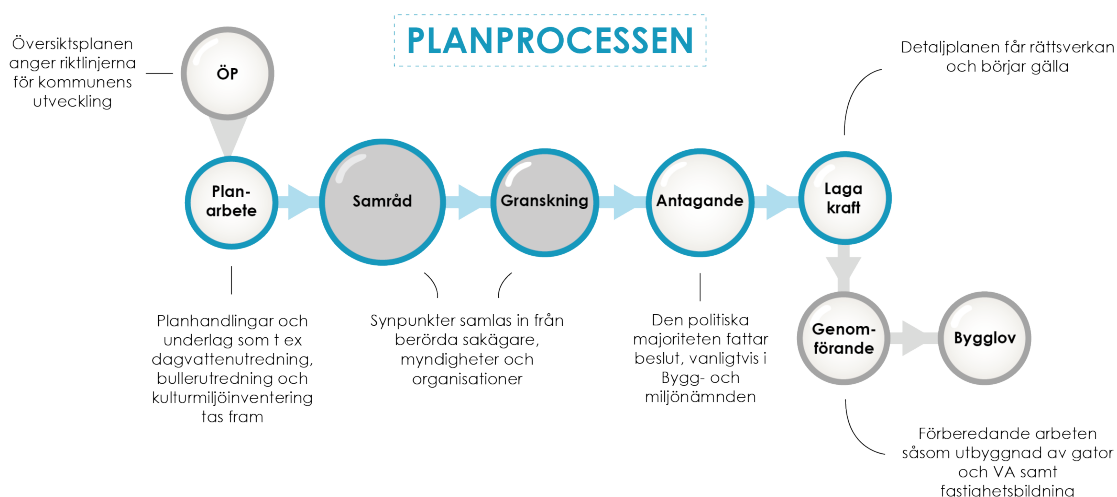
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2024-06-27. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2024:24 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

## 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

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

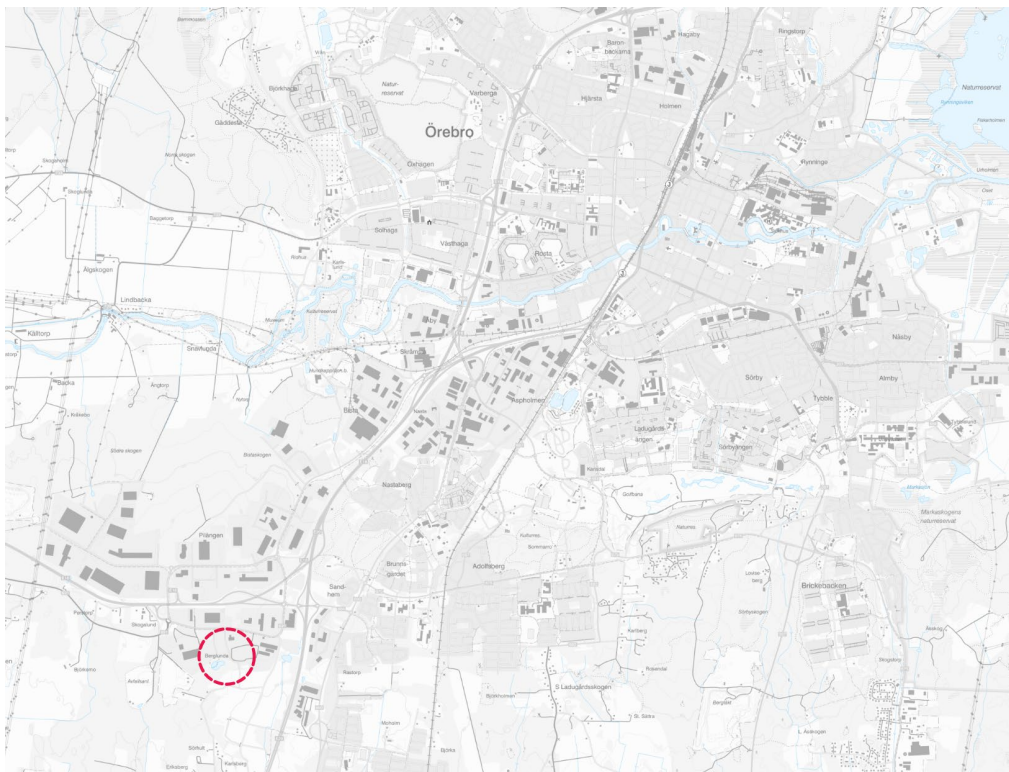
Syftet med planen är att ändra markanvändningen på en del av Tankbilen 3 från kvartersmark till allmän plats för att ge planstöd åt befintlig dagvattenhantering för allmänt ändamål. Syftet är även att ge planstöd för en befintlig pumpstation på gatufastigheten Ånsta 20:134 och ta bort prickmarken på den tidigare vändplatsen som inte längre fyller sin funktion.

Marken som tillhör Tankbilen 3 skildes från resten av fastigheten när en ny gata drogs genom området. Därmed är marken inte längre rationell som fastighet med kvartersmark. Fastigheten är kommunägd i dagsläget. Marken som pumpstationen står på tillhör gatufastigheten.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Området för detaljplanen ligger i Berglunda verksamhetsområde i sydvästra Örebro. Marken inom planområdet består av en pumpstation, en tidigare vändplats och ett dike.



*Planområdets läge i Örebro markerad med röd cirkel.*

### Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

## Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen består av användningsbestämmelsen Natur som omfattar Tankbilen 3 skifte 2 samt del av Ånsta 20:134 och användningsbestämmelserna Gata, Bilservice, Tekniska anläggningar, Industri, Kontor och Lager som omfattar del av Ånsta 20:134. Användningen för kvartersmark kvarstår, men begräsningen med prickmark tas bort eftersom den inte längre tjänar sitt syfte som markreservat. Marken inom planområdet används för dagvattenhantering för allmänt ändamål, vändplats och en pumpstation som tillhör kommunen.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av spontan växtlighet, dike och asfalt.

### Gator och trafik

En del av marken planläggs som Gata och tillhör pumpstationen med serviceväg.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Bebyggelse

Den enda bebyggelsen inom planområdet är en befintlig pumpstation.

### Parkering och angöring

Ingen parkering eller angöring finns eller behövs inom planområdet.

## Motiv till detaljplanens regleringar



## Användning av allmän plats

### Planbestämmelse

### Beskrivning och motiv

#### NATUR

#### *Natur*

Syftet med bestämmelsen är att ge bättre förutsättningar i detaljplan för dagvattenhantering för allmänt ändamål. Bestämmelsen är i linje med planens syfte.

#### GATA

#### *Gata*

Syftet med bestämmelsen är att ge planstöd för pumpstationen och bättre fastighetsrättsliga förutsättningar för att fortsatt tillhöra gatufastigheten.



## Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
G <sub>1</sub>	<p><i>Bilservice</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att fortsätta möjliggöra för användningen i gällande detaljplan då marken ska fortsätta vara kvartersmark men utan prickmark.</p>
E	<p><i>Tekniska anläggningar</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att fortsätta möjliggöra för användningen i gällande detaljplan då marken ska fortsätta vara kvartersmark men utan prickmark.</p>
J	<p><i>Industri</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att fortsätta möjliggöra för användningen i gällande detaljplan då marken ska fortsätta vara kvartersmark men utan prickmark.</p>
K	<p><i>Kontor</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att fortsätta möjliggöra för användningen i gällande detaljplan då marken ska fortsätta vara kvartersmark men utan prickmark.</p>
Z <sub>1</sub>	<p><i>Lager</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att fortsätta möjliggöra för användningen i gällande detaljplan då marken ska fortsätta vara kvartersmark men utan prickmark.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e <sub>1</sub>	<p><i>Största byggnadsarea är 33% av fastighetsarean</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen i enlighet med gällande plan.</p>



**h<sub>1</sub>***Högsta byggnadshöjd är 15 meter*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på byggnader i enlighet med gällande plan.

**n<sub>1</sub>***Minst 20 % av fastighetsarean skall utgöras av grönytor*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt med grönyta i enlighet med gällande plan.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

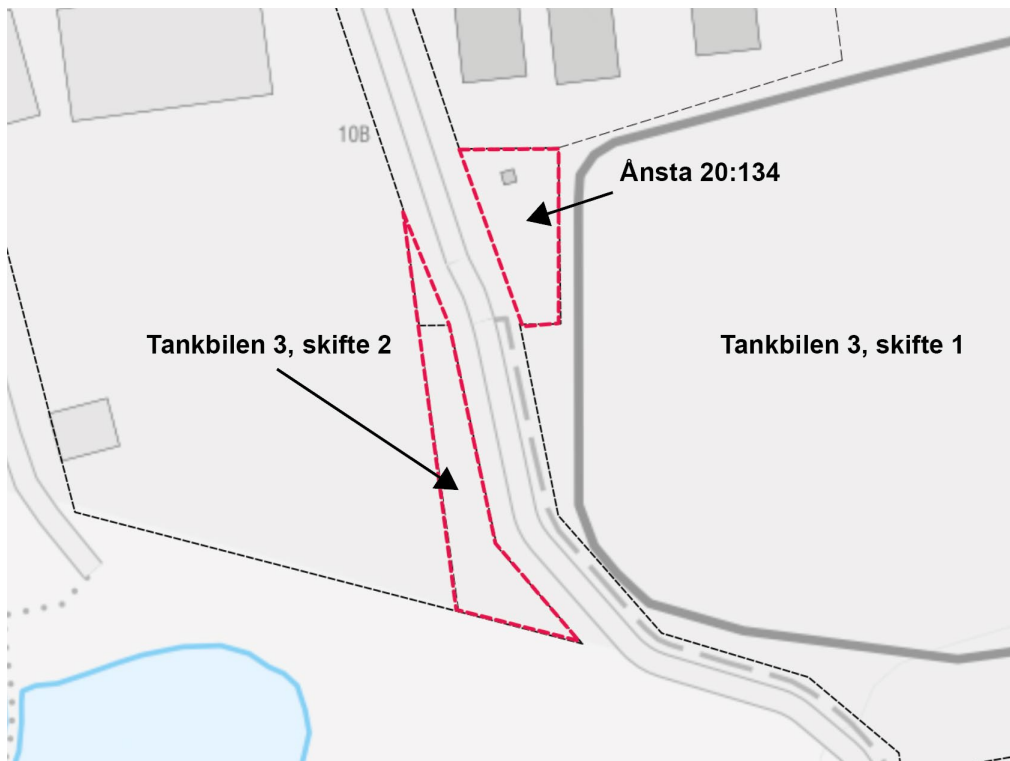
### Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ombesörjes av fastighetsägare genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheterna Tankbilen 3, skifte 2 samt del av Ånsta 20:134, skifte 1. Örebro kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet.



Berörda fastigheter. Planområdet markerat med röd linje.

### Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att tillskapa allmän plats samt kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Örebro kommun ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

Det markområde som enligt plankartan utgör gata och natur, allmän plats ska genom en fastighetsreglering överföras till fastigheten Ånsta 20:134, skifte 1.

Gemensamhetsanläggningen Tankbilen GA:1 ska upplösas samt U-område enligt tidigare planbestämmelser tas bort. Markområdet som utgör kvartersmark ska genom en fastighetsreglering överföras fastigheten Tankbilen 1. Belysningsarmatur på allmän plats, gata anpassas efter fastigheternas nya gränser.

**Tekniska frågor****Teknisk försörjning**

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

**Tekniska undersökningar och utredningar**

Det krävs inga utredningar i samband med framtaget eller genomförandet av denna detaljplan.

**Utbyggnad allmän plats**

Planändringen medför inget behov av utbyggnad av allmän plats.

**Utbyggnad vatten och avlopp**

Befintliga VA-ledningar föreslås ligga kvar i befintligt läge.

**Ekonomiska frågor****Planekonomisk bedömning**

Planändringen innebär inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

**Kommunal exploatörskalkyl**

Kalkylen beskriver de kostnader och intäkter som kommunen har i rollen som exploatör.

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Planavgift	-100
Fastighetsbildning kvartersmark/ allmän plats	-200
Risk/oförutsett	-30
<b>Summa utgifter</b>	-330
<b>INTÄKTER</b>	
Köpeskillingar/Markförsäljning	0
<b>Summa intäkter</b>	0
<b>NETTO</b>	-330

De kostnader som uppstår genom planändringen för del av Tankbilen 3 anses bero på åtgärder som skulle ha tagits om hand genom intilliggande detaljplan Palmbohult 2:1 m.fl. (1880-P920). Kostnaderna som uppstår föreslås av den anledningen hanteras i ekonomin för detaljplanen Palmbohult 2:1 m.fl.

**Planavgift**

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

**Drift allmän plats*****Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark***

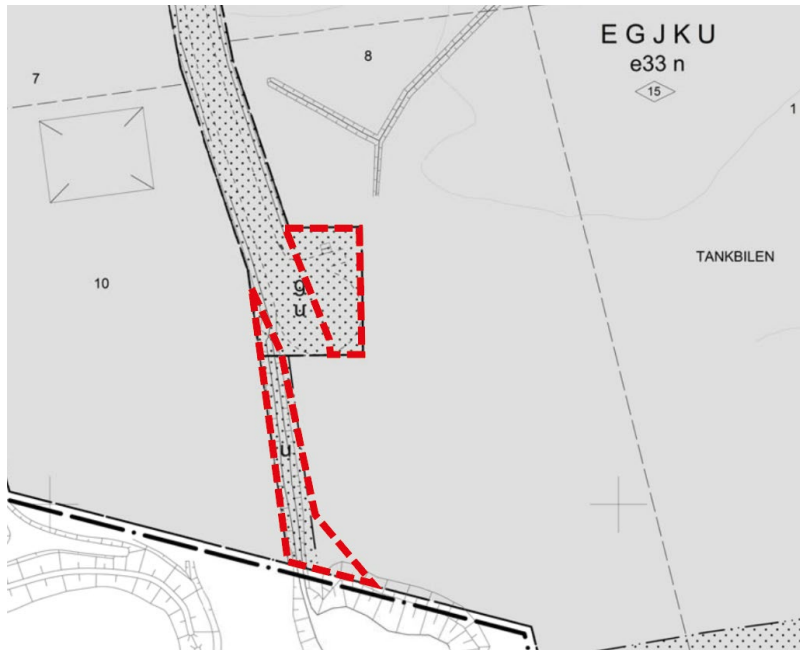
<b>Driftkostnader gata, park etc</b>	<b>kr/år</b>
Gata	8 000 kr/ år
Natur	6 000 kr/år
<b>Summa</b>	<b>14 000 kr/ år</b>

# Planeringsförutsättningar

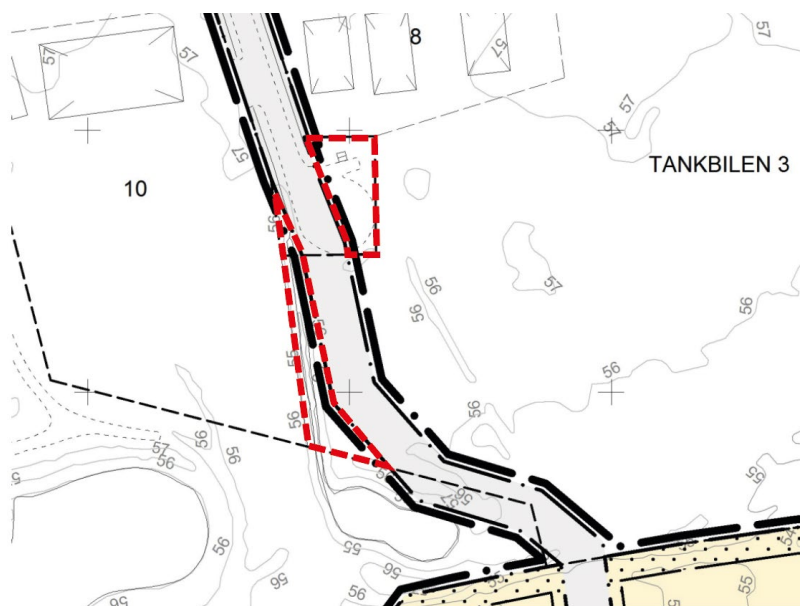
## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Gällande detaljplan för området är 1880-P787 från 2012. Marken inom planförslaget är planlagd som G (bilservice), J (industri), K (kontor), U (lager) och E (tekniska anläggningar). Marken omfattas även av u-område och markreservat för gemensamhetsanläggning där pumpstationen står. u-området avser underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggningen avser gatan som tidigare var kvartersmark. 2016 ersatte detaljplan 1880-P920 delar av markreservatet som istället blev allmän plats – Gata.



Detaljplan 1880-P787. Planområdet markerat med röd linje.



Detaljplan 1880-P920

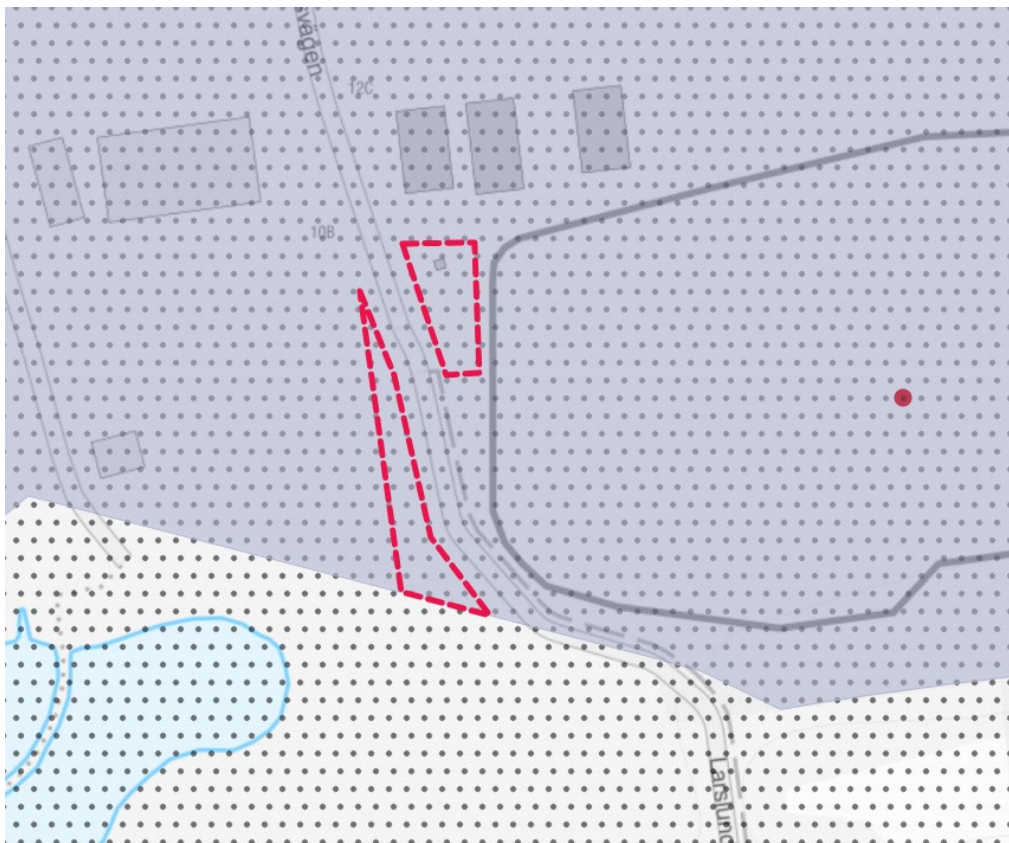
**Översiktsplan** (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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.

I översiktsplanen är planområdet utpekat som täthetsgrad låg, befintligt verksamhetsområde och olycksrisk på grund av farligt gods.

Täthetsgraden gör gällande att även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service. Även i verksamhetsområden, där marken oftast används ineffektivt, ska bättre markutnyttjande eftersträvas. Verksamhetsområde innebär att verksamheter för service av tung trafik finns inom området. På Tankbilen 3 förekommer även uppställningsplats för transport av farligt gods vilket innebär en olycksrisk.

Detaljplanen möjliggör ingen markanvändning som är känslig för eller påverkas av dessa förutsättningar.



Utsnitt ur översiktsplanen med verksamhetsområde (lila fält), olycksrisk farligt gods (röd punkt) och framtida täthetsgrad (prickar).

**Trafikprogram** (antaget av kommunfullmäktige 2014-10-22)

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus.

Utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färd sätt bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd i stället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) ska utgöra 60 procent år 2020 (från 44% år 2011). Samt att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Detaljplanen har ingen påverkan på trafikfrågorna i området.

**Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun** (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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 bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I strategin beskrivs Örebros verksamhetsområden. En målsättning är att göra dessa områden tätare, grönnare och mer anpassade för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Det innebär ett effektivare marknyttjande och en upplevelse- och trygghetsmässigt mer attraktiv miljö än idag.

Befintlig grönska ska i möjligaste mån bevaras, både för att området som helhet ska upplevas attraktivt och inbjudande och för att de som jobbar där ska få en attraktiv arbetsmiljö. Större träd och skogspartier ska så långt möjligt bevaras för att kunna erbjuda en visuell motvikt till storskaliga byggnader och bidra med hälsofrämjande och biologiska värden. Mängden genomsläppliga ytor bör ökas för att underlätta dagvattenhantering och framtida klimatförändringar.

Huvudentréer, kontorsfasader, skyltfönster och andra publika delar som kan bidra till attraktivitet ska placeras mot gator. Plank och staket ska undvikas så långt möjligt, speciellt mot gator och gång- och cykelstråk. Även byggnader av enklare karaktär som lager eller verkstadsbyggnader bör gestaltas med omsorg.

**Miljökvalitetsnormer****Luft**

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och



den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

### **Vatten**

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Recipienten för dagvatten inom planområdet är Täljeån. Recipientens ekologiska status är klassad som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Enligt MKN ska god ekologisk status vara uppnådd 2033 och målet för den kemiska statusen är att den ska vara god.

### **Buller**

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Gatan och marken kring pumpstationen avvattnas sannolikt via det kommunala dagvattensystemet och marken som planläggs som Natur består av ett dike som leder till en dagvattendamm söder om planområdet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Risk för olyckor**

En del av planområdet består av kvartersmark som tillhör en pågående verksamhet där uppställning av fordon med farligt gods förekommer. Detaljplanen medger ingen användning som är känslig för farligt gods.

### **Risk för översvämning**

Planområdet omfattas inte av någon översvämningsrisk.

### **Risk för skred**

Planområdet omfattas inte av någon skredrisk.

### **Risk för ras**

Planområdet omfattas inte av någon rasrisk.

## **Hydrologiska förhållanden**

Avrinningsområde för planområdet är Täljeån mellan E20 och inflödet av Kumlaån.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Den enda bebyggelsen inom planområdet är en pumpstation.

### Mark och vegetation

Övrig mark inom planområdet består av asfalt, dike och spontan växtlighet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### El

Fastigheten Tankbilen 3 är ansluten till elnätet.

### Elektronisk kommunikation

Fastigheten Tankbilen 3 är ansluten till stadsnätet.

## Trafik

### Gator och trafik

Delar av planområdet består av en vändplats tillhörande Larslundsvägen. Vändytan är kvartersmark, resten av gatan är allmän plats.

### Parkering och angöring

Ingen parkering eller angöring eller behov av detta finns inom planområdet.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Tankbilen 3 skifte 2 får ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats – Natur och regleras in till Ånsta 20:134. Den del av Ånsta 20:134 där pumpstationen står på, och även en smal remsa längs med fastighetsgränsen till Tankbilen 3, får ändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats – Gata och fortsätter tillhöra Ånsta 20:134. Resterande del av Ånsta 20:134 som i dagsläget är kvartersmark fortsätter vara kvartersmark men utan prickmark då den inte bedöms nödvändig och regleras in till Tankbilen 1 liksom resterande del av Tankbilen 3.

## Natur

### Mark och vegetation

Mark och vegetation bedöms inte ändras eller påverkas av planen. Kvartersmarken som ändras till allmän plats – Natur används i dagsläget som dagvattenhantering.

## Miljö

### Miljöbedömning

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

Bedömningen grundas på det faktum att planen inte innebära någon väsentlig förändring av marken eller påverkan på omgivningen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Dagvatten

Då en del av planområdet ändras från kvartersmark till allmän plats – Natur bedöms förutsättningarna för dagvattenhantering förbättras. De delar av planen som tillhör den kommunala fastigheten i dagsläget men som regleras in i en privat fastighet bedöms inte påverkas utifrån dagvattensynpunkt då marken i fråga är liten i omfattning och i relation till resten av fastigheten och verksamheten som förekommer där.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas.

### Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Risken för översvämning bedöms inte påverkas då ingen bebyggelse eller omfattande hårdgörande av marken tillkommer.

### Olyckor

Risken för olyckor bedöms inte påverkas.

### Skred

Risken för skred bedöms inte påverkas.

### Ras

Risken för ras bedöms inte påverkas.

## Trafik

Trafiken i området påverkas inte av planen.

## Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av Jonas Bäckström på detaljplaneenheten och Maria Schwerin från exploateringsenheten. Magnus Karlsson från Teknik- och serviceförvaltningen har medverkat med stöd och synpunkter.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström  
Planarkitekt