

GRANSKNINGSHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Attersta 7:8 (Västra etappen)

Samrådstitid: 2023-05-25 – 2023-07-06

Granskning: 2025-12-18 – 2026-02-02

Utökat förfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
LÄGE	6
.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Trafikstrategi	9
Grönstrategi	10
Program för hållbar utveckling	10
Detaljplaner.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
Markägoförhållanden	12
Mark	12
Natur	13
Vatten.....	13
.....	15
Bebyggelse	15
Kulturmiljö	16
Gator och trafik	29
Teknisk försörjning.....	29
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....	30
Bebyggelse	38
Kulturmiljö	39
Mark	40
Natur	41
Vatten.....	46
Gator och trafik	49
Störningar och risker.....	51
Teknisk försörjning.....	53
GENOMFÖRANDE	55
Organisatoriska frågor	55

Ansvarsfördelning	55
Markägoförhållanden	55
Tidplan	55
Genomförandeavtal	55
Fastighetsrättsliga frågor.....	56
Fastigheter och rättigheter	56
Tekniska frågor	58
Tekniska åtgärder	58
Utbyggnad kvartersmark.....	59
Utbyggnad allmän plats	59
Utbyggnad vatten och avlopp	59
Ekonomiska frågor	60
Planekonomisk bedömning.....	60
Planavgift	61
Ersättningsanspråk	61
Drift allmän plats	61
Gatukostnader	61
Fastighetsrättsliga konsekvenser	61
KONSEKVENSER.....	63
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	63

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 Attersta 7:8

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- miljökonsekvensbeskrivning (WSP)
- dagvattenutredning (WSP)
- översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP)
- översiktlig antikvarisk förundersökning Björneborg (Fredriksson arkitektkontor AB)
- arkeologisk utredning (Uppdrag Arkeologi)
- arkeologisk förundersökning (Uppdrag Arkeologi)
- naturvärdesinventering (Väg och Miljö)
- Fördjupad inventering av kräldjur (Väg och Miljö)
- Artskyddsutredning kräldjur (Väg och Miljö)
- påverkan & skydds- och kompensationsåtgärder Generellt biotopskydd, Kräldjur & Fåglar (Väg och Miljö)
- Trafikutredning för Atterstaskogen

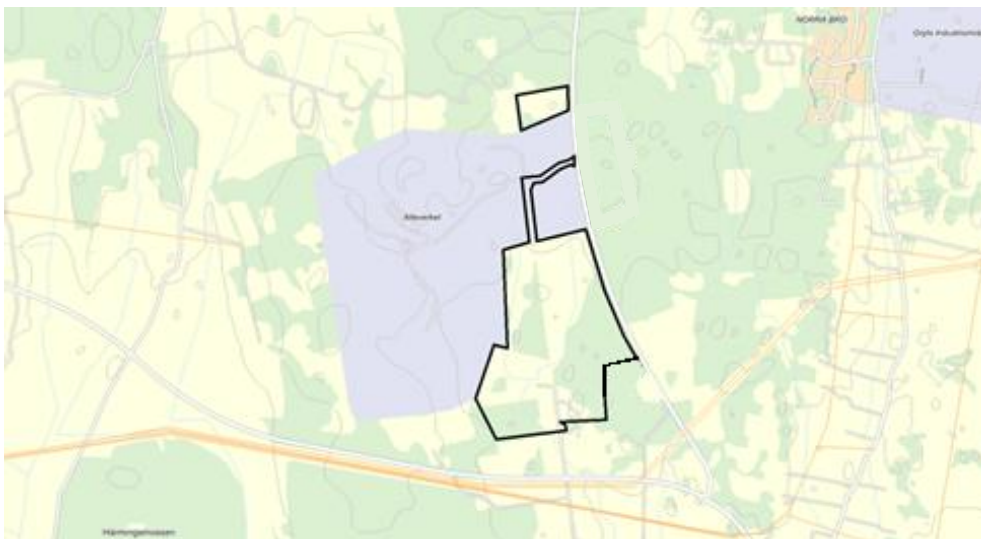
*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga för industriändamål, med inriktning på miljöfarliga eller störande verksamheter och en mindre del verksamhetsändamål för lager. Målet är att samla likvärdiga verksamheter inom det etablerade industriområdet Atterstaskogen och samtidigt kunna frigöra centralt belägna industrifastigheter i centrala Örebro, i lägen där översiktsplanen föreslår bostadsutveckling, och erbjuda nya lägen för dessa verksamheter i stadens utkant inom aktuellt planområde. Vidare är syftet att säkra Atleverkets möjlighet till framtida expansionsyta samt säkerställa natur- och kulturvärden kopplat till gården Björneborg i planområdets södra del.

LÄGE

Planområdet ligger vid Norrköpingsvägen och angränsar till Atleverkets verksamhetsområde.



Planområdet i relation till sin omgivning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

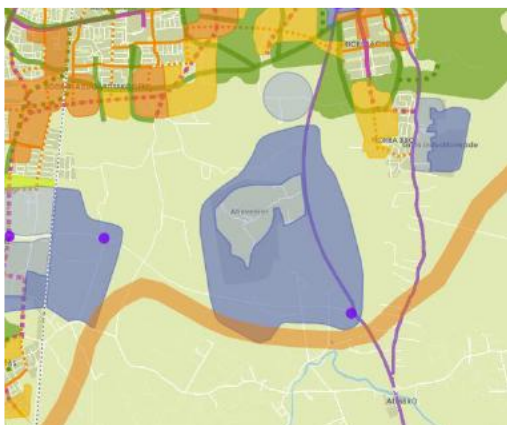
Riksintressen

Planområdet påverkar inte något riksintresse.

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.



Utsnitt från förslag på markanvändning i översiktsplanen. Området runt Atle är utpekad som verksamhetsområde i blått.

Följande ställningstaganden är hämtade från översiktsplanen:

Miljöfarlig eller störande verksamhet ska i första hand lokaliseras till verksamhetsområdet vid Atle.

Området kring Atleverket är lämpligt för miljöstörande verksamhet, återvinning, etc.

Utbyggnadsområde för verksamheter runt Atle.

Expansionsmöjligheter för Atleverket.

Vid utformningen av verksamheter längs vägen ska man ta hänsyn till att detta blir den plats där man möter staden söderifrån.

Centralt belägna, innerstadsnära verksamhetsområden, som exempelvis CV-området, Österplan samt delar av Aspholmen, Holmen och Tullängen, är idag kringbyggda av staden och behöver stegvis integreras med innerstaden. De behöver få en markanvändning, exploateringsgrad och stadsmässig karaktär, som är anpassad till deras centrala läge i staden och som gör dem mer levande under dygnets alla timmar, tryggare och sammantaget till en mer attraktiv stadsmiljö.

I Örebro ska ytkrävande verksamheter lokaliseras längre ut i staden med närhet till viktig transportinfrastruktur.

Även i verksamhetsområden, där marken oftast används ineffektivt, ska bättre markutnyttjande eftersträvas.

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

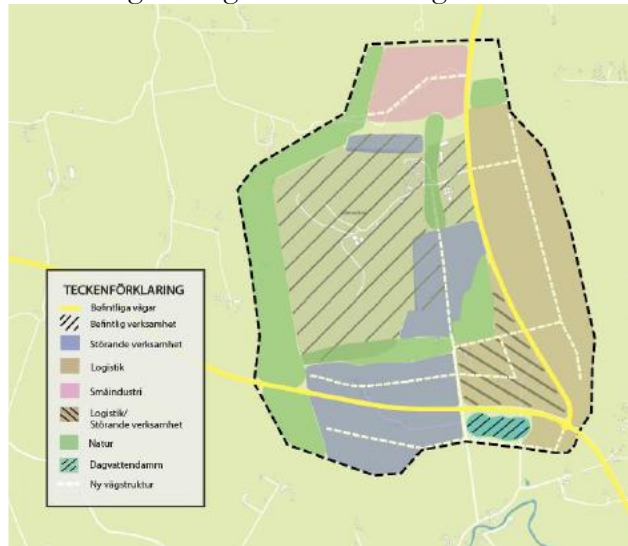
tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Vissa verksamheter är av en sådan karaktär (ytkrävande, buller, lukt, transporter) att det vore en fördel för stadsdelen och för företagets långsiktiga expansionsmöjligheter om de på sikt kan flyttas till ett nytt läge i något lämpligt verksamhetsområde som exempelvis Atle.

Nya byggnader bör bidra till att stärka områdets attraktivitet. 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 för att kunna integreras med befintliga och framtida byggnader som kan rymma andra typer av verksamheter, till exempel kontor, handel, visningslokaler och restauranger. Speciellt viktigt är detta vid områdets entréer och mot större trafikleder och gator, eftersom det är från dessa perspektiv området exponeras utåt. Längs Örebros tillfartsvägar ska kravet på god gestaltning och bevarande av grönska ställas extra högt eftersom intrycket av den miljön påverkar upplevelsen av hela staden.

Planprogram och utvecklingsförslag

Utvecklingsförslag för Atterstaskogen



Stadsbyggnad har tagit fram ett utvecklingsförslag för Atterstaskogen (2021). Utvecklingsförslaget har tagits fram för att konkretisera och tydliggöra översiktsplanens ställningstagande om området. Visionen för Atterstaskogen att skapa ett hållbart verksamhetsområde där verksamheter av störande karaktär ges ett sammanhang i en växande stad. Verksamheter som bullrar, luktar, hanterar miljöfarliga avfall eller på annat vis uppfattas som störande och

skapar olägenheter för omgivningen är ofta svåra att lokalisera i närhet av tätbebyggt område. Atterstaskogens befintliga verksamhetsområde har i nuläget en inriktning mot verksamheter med omgivningspåverkan vilket ger goda förutsättningar att utveckla och stärka inriktningsprofilen för området. Genom att samlokalisera snarlika verksamheter med omgivningspåverkan på ett fåtal platser i kommunen, kan verksamheternas skyddsavstånd samnyttjas och i planeringen innebär det en effektiv markanvändning.

Läget med få eller inga närliggande bostäder ger goda förutsättningar att lokalisera verksamheter med områdespåverkan som är svåra att inrymma på andra platser i kommunen.

Trafikstrategi

Örebro Kommuns trafikstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för:

en hög bebyggelsestäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.

- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.

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.

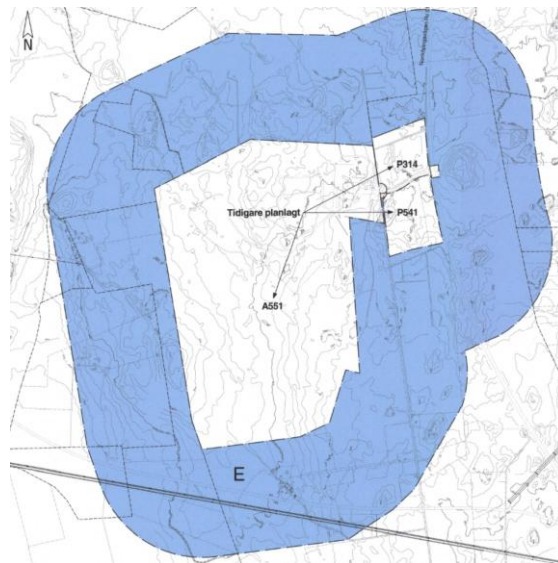
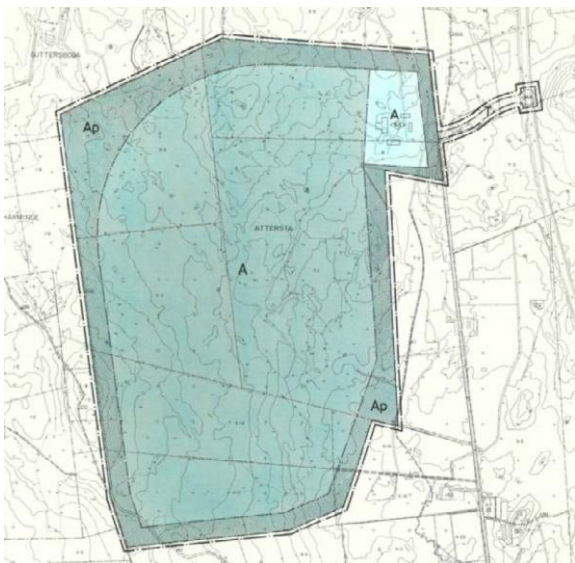
Program för hållbar utveckling

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

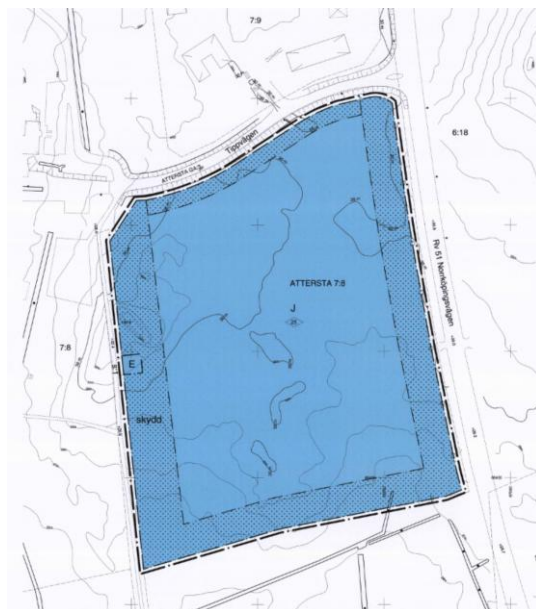
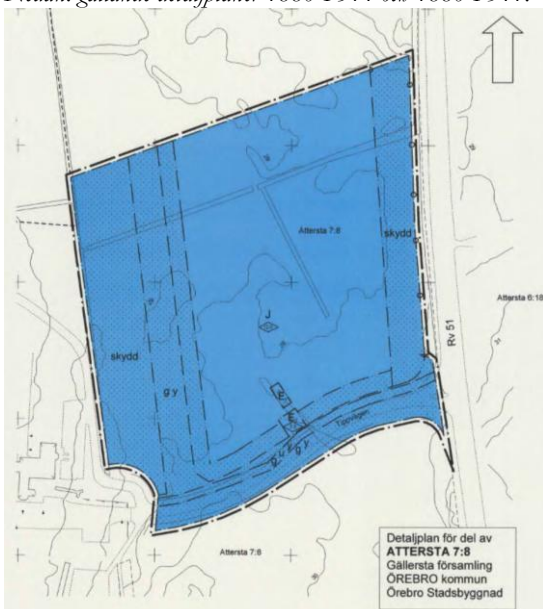
Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

Detaljplaner

Inom det aktuella planområdet finns det flera gällande detaljplaner som reglerar användning område för allmänt ändamål (A), industri (J) och en områdesbestämmelse (1880-P727) laga kraft 2011, vars syfte är att säkerställa att verksamheter som kan påverka Atleverket och andra intilliggande verksamheter negativt inte får etableras inom den skyddszon (E) som är kopplat till områdesbestämmelsen samt att verksamheter som handskas med brandfarliga material och ämnen utomhus inte får etableras. Gällande detaljplaner i området är 18-GÄL-517 (Atleverket) laga kraft 1976, 1880-P314 laga kraft 2005 och 1880-P541 laga kraft 2008.



Ovan: gällande detaljplan för Atleverket (18-GÄL-517) och områdesbestämmelse 1880-P727.
 Nedan: gällande detaljplaner 1880-P314 och 1880-P541.



FÖRUTSÄTTNINGAR

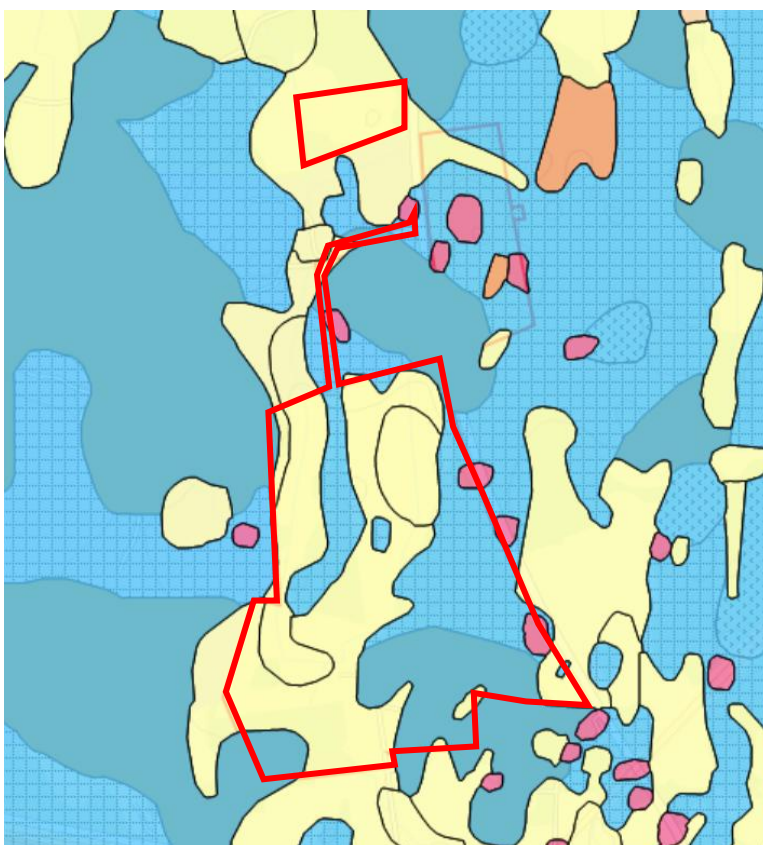
Markägoförhållanden

Markägare är Örebro kommun.

Mark

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till stor del av morän med inslag av lera, framför allt i den västra delen av området och urberg, mest i den östra delen.



SGU jordartskarta : Blått : morän, gult : lera och rött : urberg.

Förorenad mark

Det finns inga konstaterade föroreningar inom planområdet. Det har funnits en misstanke om att eventuella föroreningar från Atleverket kan ha spridit sig till den västra delen av planområdet. Det är utrett genom en miljöteknisk undersökning som påvisade ingen spridningspåverkan.

Risk för skred

Väldigt små riskområden för ras och skred inom planområdet vid öppna dagvattendiken.

Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet består av öppen jordbruksmark. Runt Atlas deponi och verksamhet finns skogsbestånd som fungerat som en skyddszon bland annat för att fånga upp skräp som blåser ut från området. Mycket av träden har avverkats på grund av granbarkborreangrepp under år 2020/21. Det finns en del lövträd och tall kvar, vilket innebär att det inte är kalavverkat.

Skogsbestånden längst med Amerikavägen i nord-sydlig sträckning består av lövklädda ytor och som bär spår av det äldre odlingslandskapet som funnits på platsen med bland annat åkerholmar och odlingsrösen.

I den sydöstra delen av planområdet finns ett sammanhängande skogsområde där den södra delen innehåller en del död ved och över tid kommer fungera som en mer naturlig skogsbiotop framöver. Huvuddelen av området består av sumpskog med höga naturvärden.

I planområdets sydvästra del finns ett område med yngre björkbestånd med pelarkaraktär som kan bli en fin närmiljö och också är ganska genomskiktig.

Biotopskydd

En komplettering av naturvärdesinventeringen har utförts på uppdrag av Väg och Miljö, där biotopskydd har kartlagts inom planområdet. I samband med den kompletterande fältstudien har sjutton objekt avgränsats som omfattas av det generella biotopskyddet. Objekten består av nio odlingsrösen i jordbruksmark, tre åkerholmar, fyra småvatten i jordbruksmark i form av åkerdiken samt en allé.

Vatten

Planområdet ligger inom Täljeåns avrinningsområde. Det finns inga markavvattningsföretag inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Närmaste vattendrag i förhållande till planområdet är Täljeån. Den ekologiska statusen för Täljeån i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är bedömd som dålig, där bedömningen har baserats på att kvalitetsfaktorn fisk är dålig med stöd av att spridningsförmågan i vattendraget är bedömd som dålig (kvalitetsfaktorn konnektivitet).

Kvalitetsfaktorerna näringsämnen och särskilda förorenande ämnen (SFÄ) är bedömd till måttlig status. Status för SFÄ beror av att ammoniak har en måttlig status, medan metaller som krom, koppar och zink bedöms god. Kemisk status för vattenförekomsten uppnår ej god status på grund av prioriterade ämnen såsom bromerade difenyleter, kvicksilver och

kvicksilverföreningar, samt perfluoroktansulfonsyra (PFOS). Kviksilver och bromerade difenyletrar har dock ett undantag, då dessa halter anses omöjliga att sänka till EU's gränsvärde på grund av storskalig spridning.

Vattenförekomsten bedöms ha en god status med avseende på parametrarna bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar, samt nickel och nickelföreningar.

Målet är att Täljeån ska uppnå god vattenkvalitétstatus år 2033. Uppföljning och åtgärder är planerade att genomföras. Aktuellt planförslag får inte bidra till en försämring av recipientens status.

Dagvatten

Dagvatten avrinner i sydlig riktning mot recipienten Täljeån genom två öppna dagvattendiken. Det ena diket, som ligger i västra delen av det stora planområdet, avleder dagvattnet från Atleverkets verksamhet och det andra diket i den östra delen av planområdet avleder dagvattnet från Swedish Biogas.

Översvämningsrisk



Bilden visar flödesvägar och lågpunkter inom och i anslutning till planområdet vid ett 100-årsregn

Det finns tre större områden inom planområdet som riskerar att översvämmas vid ett skyfall som motsvarar ett hundraårsregn. Dessa ytor är kopplade till de befintliga dagvattendiken som finns.

Strandskydd

Det finns flera dammar inom Atleverkets verksamhetsområde som omfattas av strandskydd. Dessa strandskydd berör inte planområdet men det finns en

anlagd damm kopplat till Swedish Biogas dagvattenhantering som har strandskydd. Del av det strandskyddet påverkar planområdet.

I samband med en ansökan om att upphäva strandskyddet för hela dammen har Länsstyrelsen bedömt att den inte längre omfattas av strandskydd på grund av dess storlek och funktion.



Bild som visar strandskydd i närhet till planområdet. Det är det östra strandskyddet i rött som påverkar del av planområdet men som inte längre gäller.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdets avgränsning är det endast bostäder på kommunal mark där bostäderna är uthyrda med bostadshyresavtal, men som rivningskontrakt. Det innebär att det är inskrivet i avtalen att husen kommer att rivas i samband med exploateringen av planområdet. Det finns ingen större mängd samlad bostadsbebyggelse i utvecklingsområdets direkta närhet. En fast bostad ligger ca 300 meter sydväst om planområdet och ett fritidshus ca 370 meter söder om planområdet. Det planeras inte för bostadsbebyggelse i utvecklingsförslagets direkta närhet. Norra Bro i öster är den största samlade bostadsbebyggelse som finns i närhet till området med ett avstånd på ca 1200 meter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Verksamheterna Atleverket, tillsammans med Stena Recycling AB, Ragn-Sells och Swedish Biogas, utgörs idag av tre stora anläggningar.

Atleverket i Örebro har tillstånd att mellanlagra, behandla och deponera förorenade massor där de huvudsakliga föroreningarna utgörs av oljor och metaller. Exempel på avfall kan vara från marksaneringar av industriområden och gamla drivmedelstationer. Inom Atleverkets verksamhet finns en av Örebro kommuns återvinningscentraler.

Tillgänglighet

Amerikavägen som i dagsläget är en smal grusväg är den enda förbindelsen genom området vägmässigt.

Kulturmiljö

Gården Björneborg

Gården Björneborg kom till vid mitten av 1800-talet efter att laga skifte genomfördes i byn Attersta. Nästan samtliga byggnader bedöms ha sitt ursprung på platsen kring år 1904 med en lång rad bevarade detaljer från tiden, från stomme till paneler, dörrar och fönster. Delar av husen är dock troligen hitflyttade från Attersta Klinggård och kan vara ännu äldre.

Under 1920-talet moderniserades huvudbyggnaden och omgestaltades med inspiration från italiensk villaarkitektur, vilket var på modet vid det tidiga 1900-talet. Under denna tid tillkom även en trädgård med rabatter, stenläggningar och dammar liksom planterade träd och buskar. Förutom huvudbyggnaden består gården av flera uthusbyggnader för olika ändamål på gården. Björneborg är exempel på en av de större gårdar som etablerades på landsbygden i Örebro vid 1800-talets mitt. Sjösänkningen av Mosjön liksom tillkomsten av Kvismare kanal ökade de odlade arealerna under denna tid. Den konsekvent genomförda ombyggnaden som genomfördes under 1920-talet är ett ovanligt exempel på hur en äldre agrar bebyggelse i Örebros närhet moderniserades.



Björneborgs huvudbyggnad, ladugård, drängstuga och bod, samt damm inom trädgården

Björneborg består av totalt elva byggnader, främst placerade norr och väst om bostadshuset (huvudbyggnaden). Byggnaderna är relativt fritt placerade och

ingen strikt gårdsstruktur finns. Husen har dels placerats längst den bågformiga vägen från norr till söder där bostadshuset, drängstugan och ladugården ligger, medan övrig ekonomibebyggelse ligger längst en numera gräsbevuxen väg som löper i öst-västlig riktning. En sammanhängande stenmur finns mellan bostadshuset och ladugården som senare svänger av mot väst. Muren signalerar en tydlig gräns mellan bostadsområdet och ekonomibygnaden och ramar in gårdsstrukturen, ladugården och parken på ett tydligt sätt.

För att tydliggöra de kulturvärden som finns vid Björneborg har ett kulturmiljöunderlag tagits fram. (*Gården Björneborg, Attersta 7:8, Örebro kommun och län. Översiktlig antikvarisk förundersökning 2022-10-27. Fredriksson arkitektkontor AB*). I underlaget görs bedömningen att gården som helhet och flera av byggnaderna inom gården utgör särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 8 kap 13§.



Markering av alla inventerade byggnader inom Björneborg. 1: Bostadshuset, 2: Drängstugan, 3: Ladugården, 4: Hönshuset, 5: Liten ekonomibygnad, 6: Bod, 7: Jordkällare, 8: Magasin, 9: Damm, 10: Förråd, 11: Vedförråd. Byggnader med blå markering bedöms vara särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap 13§. Grön byggnad bedöms vara värdefull enligt PBL 8 kap 17§. Byggnader utan färgmarkering har bedömts sakna

kulturvärde för miljön.

Särskilt värdefulla byggnader inom gården Björneborg, PBL 8 kap 13§

En mer utförlig beskrivning av respektive byggnad och av trädgårdsmiljön finns i *Gården Björneborg, Attersta 7:8, Örebro kommun och län. Översiktlig antikvarisk förundersökning 2022-10-27. Fredriksson arkitektkontor AB, bilaga till planbeskrivningen.*

Bostadshuset/huvudbyggnaden (1)



Bostadshuset/huvudbyggnaden. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens placering och volymer med högre mittdel och lägre sidoflyglar.
- Valmade tak, skorstenarnas placering
- Fasadutformningen med puts och kraftig takfot.
- Spår i fasad som bildar fasadindelningen.
- Fönster- och dörrplacering, symmetri i fasaderna.
- Kolonner och dörröverstycke.
- Fönsterluckorna.
- Avvattningens placering.

I bostadshuset finns även höga kulturvärden i delar av interiörer. Här finns bland annat välbevarade kakelugnar och snickerier som innerdörrar, dörr- och fönsterfoder, golvsocklar och väggmålningar. Inför större ombyggnationer och ändrad användning av byggnaden bör interiörens kvaliteter och kulturvärden värnas.





Drängstugan (2)



Drängstugan. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadsform, placering, volym och fasadindelning.
- Ursprunglig panel och spikning.
- Ursprungliga fönster och dörrar.
- Ursprunglig takkonstruktion.
- Betongtrappor.
- Skorstensplacering och utformning av frilagt tegel.
- Färgsättning

Ladugården (3)



Ladugården. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Placering och volym.
- Husgrund av granit.
- Frilagt timmer och timringsdetaljer så som följare.
- Panelbeklädnad och smidd spik.
- Färgsättning.
- Byggnadens äldre fönster, dörrar och beslagning.

Hönshuset (4)

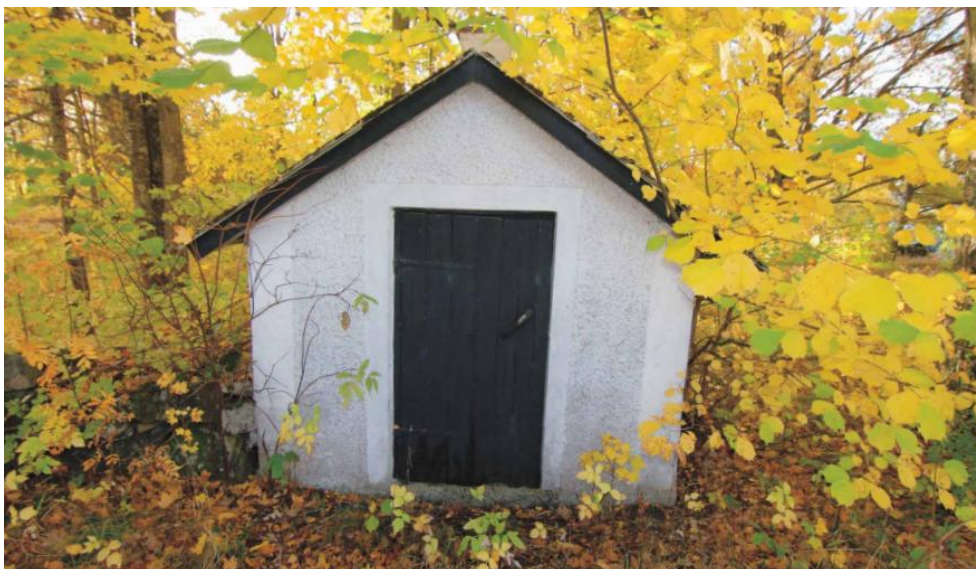


Hönshuset. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens volym och skilda utformning i våningsplan.
- Putsfasadens utformning.
- Öppningarnas välvning.
- Ursprungliga fönster och dörrar samt beslagning.
- Fasadbeklädnad av panel, spikad med klippspik.
- Takform och taktäckningsmaterial.

Liten ekonomibyggнад (5)



Liten ekonomibyggнад. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens placering och volym.
- Fasadutformning. Dörr.
- Takform och skorsten.

Jordkällaren (7)



Jordkällaren. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Volym
- Byggnadsstomme av sten och tegel.

Magasinet (8)



Jordkällaren. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadens volym och utformning som tydligt signalerar magasinsbyggnad.
- Upphöjt läge över mark.
- Panelbeklädnad och spikning. Utformning och placering av luckor.
- Dörren.
- Takform, takkonstruktion och underlagstakets utformning.
- Färgsättning.

Dass (9)



Dass. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadsform, volym, takform, taktäckningsmaterial
- Panelutformning, takfotens form, fönster och omfattningar.
- Dörrar.
- Färgsättning.

Förråd (10)



Förråd. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar:

- Byggnadsvolym.
- Panel och spikning, äldre bevarade detaljer i panelen.
- Dörrutformning och beslag.
- Takform och taktäckningsmaterial
- Färgsättning.

Övriga byggnader inom gården Björneborg

Inom gården finns också en bod (6) som ger ett visst miljöskapande värde till Björneborg och ett vedförråd (11) som bedöms sakna betydelse för gårdens kulturvärden.

Björneborgs trädgårdsmiljö

Tomten som omger Björneborg har idag tydliga spår efter att ha varit en ganska omfattande trädgårdsanläggning ur både prydnads- och nyttsynpunkt. Parkanläggningen innehåller fruktträd, parkträd, ett antal exotiska växter och två dammar. I anslutning till bostadshuset finns en kalkstensterrass från 1920-talet och inom området finns en rad kulturväxter som både bedöms ha äldre och yngre ursprung. Tydligt läsbara strukturer på tomten är terrassen, den byggnadsnära växtlighet, den öppna parkytan söder om bostadshuset. ”Fältet”

sydöst om bostadshuset, de två dammarna, och en lång rad spridda kulturväxter och träd runt hela gården som saknar tydlig strukturell form. Växtmaterialet som bedöms vara äldre och finns bevarat på Björneborg består i huvudsak av uppväxta exemplar av icke inhemska träd så som olika slags lönnar men även en gran och en rad andra lövträd. Andra kulturväxter som kan ha koppling till 1920-talet, så som rosor, snöbär, syrén, hassel och hagtorn finns också spridda över området. Utöver detta finns inslag av växtlighet och strukturer som buskar och perenner som tillkommit under 1900-talets mitt. Parken med dess bevarade komponenter och strukturer bedöms vara kulturhistoriskt värdefull enligt Plan- och bygglagens 8 kap. 14,17 §§.



Del av den kallmurade stenvallen som delar gårdens bostads/parkområde från ekonomibyggnaderna. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB



Terrassen med beläggning av kalksten och granitstenar som kant för nivåskillnaden. Foto: Fredriksson arkitektkontor AB

Värdebärande delar

- Tydliga park- och trädgårdsstrukturer så som terrassen, öppna ytor och fristående uppvuxna träd som kompletterar gårdsmiljön.
- Dammar.
- Uppvuxna och äldre exemplar av framför allt lönnar som finns bevarade.
- Förekomst av äppelträd, päronträd och körsbärsträd.
- Viss byggnadsnära växtlighet så som syrén, snöbär, rosor och hagtorn
- Vägdragnings generella strukturer med tillfartsväg, genomfartsväg och mindre vägar.
- Alléer, troligen anlagda vid 1800-talets slut eller sekelskiftet 1900.
- Kallmurad stenmur och beslagning av järn i muren.

Fornlämningar

Det aktuella området ligger i ett stråk som i stort innehåller flertalet fornlämningar och som även återfinns inom områdets avgränsning. Större fornlämningsområden ligger i de norra och västra delarna samt mer begränsade kända lämningar i syd och östlig riktning. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap kulturvärden. Åtgärder som påverkar fornlämningar kan kräva tillstånd från Länsstyrelsen i Örebro län.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Någon utbyggd gång- och cykelväg finns inte inom planområdet eller längs med Norrköpingsvägen idag. Det finns endast en in- och utfart till Atleverket, Ragnsells och Biogasanläggningen vilken sker i anslutning till Norrköpingsvägen via Tippvägen. Den del av planområdet som är väster om Norrköpingsvägen nås idag genom Amerikavägen som är en smal grusväg.

I övrigt finns det endast mindre vägar inom planområdet. Anslutningar från riksväg 51 mot det södra och östra området sker idag via en fyrvägs korsning som minskar risk vid vänstersväng då fordon korsar rakt över vägen. Norrköpingsvägen ligger intill planområdets östra del. Vägen som är utbyggd sedan länge utgör idag en av de större infartslederna till Örebro från söder och är en entré till Örebro tätort. Söder om planområdet går riksväg 51 den s.k. Södra tvärleden.

Kollektivtrafik

Norrköpingsvägen trafikeras i dagsläget inte av någon kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Tippvägen.

Gas

Det finns befintliga gasledningar i Tippvägen som utgår från Gasums verksamhet söder om Tippvägen.

El

Befintlig elledning finns under Amerikavägen och sträcker sig genom planområdet i nord, sydlig riktning. Det går även en ledning i östlig riktning genom planområdet mot Norra Bro.

Anfall

Närmaste återvinningscentral är inom Atleverkets verksamhetsområde.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Slutsatser och sammanfattning av strategisk miljöbedömning

Förslaget till detaljplan har bedömts medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. På uppdrag av Örebro kommun har därför WSP tagit fram en strategisk miljöbedömning, *Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan Attersta 7:8, 2025-11-28*, under planprocessen.

Planarbetet påbörjades innan 1 januari 2018 och därför tillämpas den tidigare lagstiftningen för miljöbedömning av planer. En behovsbedömning togs fram där beslut togs av kommunen att detaljplanen ger upphov till en betydande miljöpåverkan. Efter det påbörjades arbetet med miljöbedömning och MKB. Ett avgränsningssamråd för MKB:n genomfördes med Länsstyrelsen i Örebro län i mars 2023. MKB:n ställdes ut för samråd tillsammans med planförslaget under perioden 2023-05-25 – 2023-07-06.

Genomförandet av planförslaget bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan med avseende på följande miljöaspekter:

- Naturmiljö
- Kulturmiljö
- Hushållning med naturresurser
- Ytvatten
- Markföroreningar
- Hälsa och störningar
- Risk och säkerhet

MKB:n har därför avgränsats till att omfatta påverkan på dessa aspekter. De mest betydande konsekvenserna som bedöms uppkomma är påverkan på ytvatten och MKB:n för recipienten Täljeån, förlust av jordbruksmark och naturmiljöer samt fragmentering av livsmiljöer för olika arter.

Arbetet med miljöbedömning och MKB är en process där detaljplanen genom möten och dialog anpassas för att minska miljökonsekvenserna av genomförd plan. I detta fall har anpassningar genomförts av planen främst utifrån påverkan på biotoper och naturvärden och utifrån andelen jordbruksmark som är tänkt att exploateras. För de miljökonsekvenser som kvarstår efter utförd miljöanpassning, vilken är fastställd i planhandlingarna, har försiktighetsmått, skyddsåtgärder och kompensation föreslagits.

Naturmiljö

Planförslaget medför permanent inanspråktagande av naturmark då ett område som i nuläget utgörs av natur- och jordbruksmark tas i anspråk. Bedömningen grundar sig i att naturvärden med visst och påtagligt naturvärde, kommer exploateras samt att det finns risk att habitat för både växt- och djurliv påverkas negativt då planen medför permanent förlust av naturmark. Utöver

det så påverkas flera objekt som utgörs av det generella biotopskyddet.

Sammantaget medför planförslaget måttligt negativa konsekvenser för naturmiljön förutsatt att skyddsåtgärder genomförs. Utifrån den genomförda naturvärdesinventeringen bör naturvärdesobjektet inklusive en buffertzon inte exploateras då denna naturtyp är en bristvara på lokal och regional nivå.

Kulturmiljö

Planförslaget medför att sex fornlämningar och flera övriga kulturhistoriska lämningar kommer behöva tas bort.

För att värna de kulturvärden som finns inom gården Björneborg innehåller detaljplanen skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för flera av gårdens byggnader och för en stenmur, bland annat rivningsförbud för bostadshuset och drängstugan. För att värna större träd inom gården föreslås en bestämmelse om utökad lovplikt för fällning av större träd. Detaljplanen reglerar ny användning av befintlig bebyggelse i Björneborg, från bostad till hotell, konferensanläggning eller liknande verksamheter, kontor och verksamheter. Detaljplanen medger även nybyggnation av byggnader i anslutning till Björneborg. Dessa ska utföras med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Sammantaget bedöms detaljplanen medför måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Ytvatten

Planförslaget innebär att två diken behöver flyttas, vilket klassas som vattenverksamhet och kräver anmälan till Länsstyrelsen enligt gällande regler. Exploateringen kräver även dispens från biotopskyddet. Cirka hälften av marken kommer att hårdgöras, vilket ökar dagvattenflödena markant. För att hantera detta behövs fördröjningsåtgärder och dagvattnet ska renas i flera steg: först på kvartersmark, sedan i svackdiken och slutligen i en dagvattendamm (med kapacitet att fördröja regn med 10 års återkomsttid) innan vattnet når recipienten Täljeån via befintligt dike.

Beräkningar visar att reningsåtgärderna minskar föroreningshalter och mängder, och att utflödet från området inte riskerar att överskrida miljökvalitetsnormerna för vatten. Även vid industriell belastning bedöms påverkan på recipienten som begränsad. Kommande verksamheter inom området blir prövningspliktiga enligt miljöbalken, vilket innebär krav på tillstånd, egenkontroll och uppföljning av utsläpp.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget, med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering och rening, inte medföra några negativa konsekvenser för Täljeåns ekologiska eller kemiska status.

Hälsa och störningar

Det finns en osäkerhet avseende vilken typ av industrier och verksamheter som kan komma att etablera sig inom planområdet. Detaljplanen medger miljöfarliga och störande verksamheter och de flesta av de industrier som kan komma att etablera sig inom planområdet behöver tillstånd för sin verksamhet enligt 9 kap miljöbalken. I kommande tillståndprocessen regleras sådant som utsläpp till luft, buller, utsläpp av luktstörande ämnen och annan omgivningspåverkan. Dessa tillståndprocesser är därmed en garanti för att oacceptabel hälsopåverkan och oacceptabla störningar inte kommer uppstå.

Det finns ingen större mängd samlad bostadsbebyggelse i planområdets direkta närhet. Det finns en bostad cirka 300 meter sydväst om de delar inom planområdet som planläggs för industri och ett fritidshus på cirka 400 meters avstånd, söderut. Attersta och Norra Bro, på cirka 1200 meters avstånd, är de samlade bostadsbebyggelse som finns i närhet till planområdet. Det finns således endast ett fåtal bostäder som riskerar att påverkas av störningar från industrier i anslutning till planområdet.

Sammantaget bedöms risken för negativ hälsopåverkan och störningar som liten.

Risk och säkerhet

I och med att planområdet kommer planläggas för störande verksamheter är det troligt att dessa verksamheter kan komma att medföra risker i form av exempelvis hantering av brandfarliga ämnen och transport av farligt gods. Samtliga störande verksamheter kommer behöva tillståndsprövas. Det förutsätts att riskerna kommer hanteras och sammantaget bedöms planförslaget medföra acceptabla risker.

Markföroreningar

Inom de delar av planområdet som undersökts finns inga föroreningar över riktvärdet för Mindre känslig markanvändning. Sammantaget bedöms planförslaget varken medföra positiva eller negativa konsekvenser för aspekten markföroreningar.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget medför att brukningsvärd skogs- och jordbruksmark tas i permanent anspråk. Atterstaskogen är redan idag ett, till stora delar, etablerat industriområde med störande verksamheter. Det bedöms som positivt att samla liknande typ av verksamheter för att undvika större störningspåverkan på flera platser i kommunen. Planförslaget möjliggör för detta och bidrar samtidigt till ett bättre och mer hållbart markutnyttjande inom kommunen.

Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för aspekten hushållning med naturresurser framför allt till följd av ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark.

Föreslagna kompensationsåtgärder enligt miljökonsekvensbeskrivning

Syftet med miljöbedömningen och tillhörande samrådsprocess är att projektets miljöpåverkan successivt ska minskas genom planering och förebyggande åtgärder redan i planeringsfasen. Den miljöpåverkan som trots den beskrivna arbetsprocessen finns kvar kommer i möjligaste mån att kompenseras. Miljöanpassningsprocessen, kompensationsåtgärder och kvarstående miljökonsekvenser redovisas i MKB:n. Det har i miljöbedömningsprocessen gjorts en uppdelning av åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen samt förslag på ytterligare åtgärder.

Avsnittet om miljöanpassning hör i MKB:n till planförslaget och där beskrivs åtgärder, för att undvika och/eller minimera miljöpåverkan, som blivit fastställda i planhandlingarna. Beskrivningen av miljökonsekvenser utgår ifrån att miljöanpassningen är utförd och är en bedömning av planens påverkan under förutsättning att dessa anpassningsåtgärder genomförs.

Kompensationsåtgärder föreslås inom planområdet. Föreslagen kompensation har utretts och diskuterats under miljöbedömningens gång och är rekommendationer för att utjämna eller ersätta värden som går förlorade genom detaljplanens genomförande. Kompensationen av planens miljöpåverkan kan skapa möjligheter för att bibehålla motsvarande värden, men den innebär inte en minskning av påverkan på befintliga värden.

Natur

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Kommunen utformar dagvattendamm, ängsmarken runt dagvattendammen samt nya rösen enligt de premisser som anges i Påverkan och skydds- och kompensationsåtgärder, generellt biotopskydd, kräldjur och fåglar, Attersta, Örebro kommun (Väg och miljö, 2024).
- Ingen exploatering av övervintringslokaler och dess närområden mellan oktober och april kommer att genomföras.
- Innan exploateringen påbörjas kommer samtliga stenrösen inom områden planlagda som industrimark flyttas och placeras inom områden som planlaggs som naturmark.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Inventeringar med avseende på invasiva arter rekommenderas då sådana arter, om de förekommer, riskerar att spridas vid exploatering

av området.

- Hantera avbaningsmassor varsamt och återanvänds om möjlig massorna inom området för att bevara den lokala fröbanken.
- Se över möjligheten av att kombinera åtgärder för naturvärdena med åtgärder för dagvattenhanteringen inom planområdet.
- Planera förstärkningsåtgärder inom området som gynnar flera organismgrupper, såsom att spara och placera ut död ved och skapa högstubbar samt skapa artificiella bon, såsom insektshotell och fågelholkar.

Kulturmiljö

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Detaljplanen föreslår rivningsförbud för bostadshuset och drängstugan i Björneborg.
- Nya byggnader och tillbyggnader ska i huvudsak förses med fasader av stående faluröd träpanel och tak ska utföras med sadeltak eller pulpettak med taktäckningsmaterial av plåt eller tegelröda takpannor.
- För att värna ett bevarande av de värdefulla träd som identifierats inom gården föreslås de skyddas genom bestämmelse n1 och a1.
- Tillbyggnader inom Björneborg ska placeras med hänsyn till befintliga byggnaders kulturmiljövärden och om rådets kulturmiljövärden. När dammen projekteras kommer hänsyn tas till de övriga kulturhistorisk lämningarna som finns i området.

Inga ytterligare åtgärder bedöms behövas

Ytvatten

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Diken och damm för dagvatten anläggs.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Fortsatt utredning gällande dagvattenåtgärder inom kvartersmark för att hitta lösningar som uppfyller kraven med att rena och fördröja motsvarande en bostadsnivå.

Hälsa och störningar

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Inga åtgärder.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Skyddsåtgärder kopplade till enskilda miljöfarliga verksamheter kommer föreslås och beslutas inom ramen för de enskilda prövningarna.

Risk och säkerhet

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Inga åtgärder.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Skyddsåtgärder kopplade till enskilda miljöfarliga verksamheter kommer föreslås och beslutas inom ramen för de enskilda prövningarna.

Markföroreningar

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Inga åtgärder.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Eventuella avvikelser i jordmassor bör uppmärksammas vid markarbeten och, vid behov, undersökas för att minimera risken för spridning och mobilisering av föroreningar.

Hushållning med naturresurser

Åtgärder som regleras av planen eller som ska genomföras inom ramen för planprocessen

- Inga åtgärder.

Förslag på ytterligare åtgärder

- Framtagande av masshanteringsplan för att möjliggöra en hållbar masshantering enligt avfallshierarkin.

Nollalternativet

En MKB ska innehålla en beskrivning av miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs; det så kallade nollalternativet. Nollalternativet har samma tidshorisont som planförslaget, det vill säga år 2035.

Om detaljplanen inte genomförs finns två olika tänkbara framtidsscenarier. Antingen är planområdet fortsatt relativt obebyggt alternativt är planområdet mer eller mindre bebyggt men med en annan utformning. Det sistnämnda alternativet går inte att bedöma utan utgör, om det realiserar, ett eget projekt. I nollalternativet bedöms därmed planområdet vara samma som i nuläget.

Nollalternativet bedöms inte medföra några miljökonsekvenser jämfört med nuläget. Dagens kultur- och naturvärden finns kvar. Även dagens situation gällande dagvattenflöden och föroreningar som når recipienter samt översvämningsrisk bedöms vara oförändrad. Nollalternativet medför att planområdet inte exploateras vilket gör att den brukningsvärda skogs- och jordbruksmarken kvarstår.

Alternativa planförslag och lokaliseringar

Översiktsplanen pekar ut Atterstaskogen som det enda möjliga området där störande industri-verksamheter med stor omgivningspåverkan kan samlokaliseras och etableras. Utgångspunkten är att samla liknande typ av verksamheter till ett område långt från samlad bostadsbebyggelse för att undvika större störningspåverkan på flera platser i kommunen, framför allt när det gäller närhet till bostäder. Atterstaskogen är redan idag ett område med störande industri. Det finns således inga alternativa lokaliseringar.

Uppföljning och fortsatt arbete

När en plan har genomförts ska kommunen enligt 6 kap. 18 § miljöbalken ”skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som planens genomförande faktiskt medfört”. Detta ska göras för att kommunen ”tidigt ska få kännedom om sådan betydande miljöpåverkan som tidigare inte identifierats så att lämpliga åtgärder för avhjälpande kan vidtas”.

Det är viktigt att notera att det är både den förutsedda och den oförutsedda betydande miljöpåverkan som ska följas upp. Enligt lagstiftningen ska därför en MKB innehålla en redogörelse för ”de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför” (6 kap. 12 § miljöbalken). Uppföljningen har stor betydelse för om syftet med miljöbedömningen och det långsiktiga målet om en hållbar utveckling ska kunna nås. Uppföljningen bidrar också till en ökad kunskap och på sikt ett bättre och effektivare miljöbedömningsarbete.

Ett första steg i en uppföljning av den betydande miljöpåverkan bör vara att kontrollera huruvida de förebyggande åtgärder som föreslagits i MKB:n har

beaktats i det fortsatta arbetet. Planbeskrivningen anger att det rekommenderas att utföras en miljösäkring i genomförandet av planen och samt att det är lämpligt att ta fram en långsiktig skötselplan för naturområdena inom planområdet.

Uppföljning bör även ske direkt efter färdigställande av planområdet. Utifrån denna uppföljning kan det sedan vara relevant att utvärdera om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att minimera negativ miljöpåverkan eller om ytterligare åtgärder krävs.

Boverket rekommenderar att uppföljningen av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av en plan faktiskt får, så långt som är möjligt, ska kopplas till befintliga tillsyns-, miljölednings- och övervakningssystem. I den mån det är möjligt bör uppföljningen av detaljplanens betydande miljöpåverkan samordnas med dessa befintliga processer.

Innan markarbete påbörjas är det viktigt att följa upp de dispenser/tillstånd som krävs enligt miljöbalken har tagits fram och att tillsynsmyndigheten fattat beslut. För närvarande har följande dispenser/tillstånd identifierats vara nödvändiga:

- Dispens från det generella biotopskyddet för borttagande av jordbruksdiken.
- Dispens från det generella biotopskyddet för borttagande av odlingsrösen samt åkerholmar.
- Anmälan vattenverksamhet för omgrävning av vattenförande diken.
- Anmälan vattenverksamhet för åtgärder i sumpskog.

Vidare behövs det utredas om markavvattning är aktuellt för att kunna bebygga marken inom sumpskogen. För markavvattning krävs tillstånd och i Örebro kommun råder även förbud för markavvattning, vilket innebär att dispens är en processförutsättning för att kunna söka tillstånd. Dispens från markavvattningsförbudet ges om syftet med förbudet inte motverkas. Både dispens och tillstånd för markavvattning söks hos Länsstyrelsen.

För utförligare redogörelse, se bilaga *Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan Attersta 7:8*.

Omfattning och typ av kompensation kopplad till dispensprövningar avseende biotopskyddade områden kommer att beslutas i samråd med Länsstyrelsen för de objekt som berörs, dessa kommer att redogöras i samband med antagandet av detaljplanen.

Det rekommenderas utföras en miljösäkring i genomförandet av planen och att

det tas fram en långsiktig skötselplan för naturområdena inom planområdet. Dessa bör ha extra fokus på vattenmiljöer, så att den ekologiska kompensationsen av naturvärden och biotoper kan säkerställas.

De miljöanpassningar av planen som vidtagits, tillsammans med föreslagen kompensation och beskrivna skyddsåtgärder, kan minska planens negativa påverkan om dessa säkerställs och följs upp under fortsatt arbete med detaljplanen och senare under planens genomförande samt långsiktigt.

Bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen medger i huvudsak ändamålet industri (J) över merparten av planområdet. Här ligger inriktningen på att miljöstörande verksamheter ska kunna etableras. Det kan vara verksamheter som är av samma typ som de befintliga som idag finns inom Atleområdet men det kan även vara industriverksamheter som stålverk eller betongfabriker, som idag finns belägna i centrala Örebro men kulle kunna erbjudas ett alternativ läge inom detta planområde. Användningen (Z) gäller inom ett mindre område i anslutning till Björneborg. Här är tanken att tillåta småskaliga, ej störande verksamheter som kan passa in relation med kulturmiljön inom Björneborg.

Detaljplanen reglerar största tillåtna byggnadsarea i procent inom fastighet. Detaljplanen medger att fastighetsytan får bebyggas till 50 %. Detaljplanen tillåter en lägre nockhöjd på 20 meter inom byggrätten i norra delen av planområdet. Som högst gäller en nockhöjd på 30 meter inom merparten av byggrätterna. Höjdsättningen grundar sig på att försöka få till ett mer effektivt marknyttjande vid byggnation. I dagsläget kräver en etablering av industrier och lagerverksamheter mycket yta.

Intill det större naturområdet vid Björneborg och naturområdet för dagvattendammen är prickmarken 10 meter bredd som ett skyddsavstånd till vegetation och dagvattendamm. I övrigt gäller ett fem meter brett område med prickmark ut mot användningen gata för att skapa en byggnadsfri zon.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras inom planområdet genom att Amerikavägen breddas och får en bättre utformning ned till Björneborg.

Kulturmiljö

Björneborg

För att tillvarata och värna de kulturvärden som finns inom gården föreslås skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för flera av gårdens byggnader.

Detaljplanen föreslår rivningsförbud för bostadshuset (huvudbyggnaden) och drängstugan genom bestämmelsen r. Motivet till rivningsförbudet är att dessa byggnader dels bedöms vara välbevarade byggnader inom gårdsmiljön som bidrar starkt till upplevelsen och den kulturhistoriska läsbarheten av Björneborg.

För befintlig bebyggelse som bedöms ha höga kulturmiljövärden innefattar detaljplanen en bestämmelse om varsamhet (k₁). Bestämmelsen reglerar att byggnadens karaktär ska bibehållas eller motsvara ursprunglig vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad. Bostadshuset, drängstugan, ladugården, hönshuset, den lilla ekonomibygnaden, magasinet, dasset och förrådet föreslås omfattas av varsamhetsbestämmelsen. För tolkning av varsamhetsbestämmelsen finns *Gården Björneborg, Attersta 7:8, Örebro kommun och län. Översiktlig antikvarisk förundersökning 2022-10-27*. Fredriksson arkitektkontor AB, bilaga till planbeskrivningen, som ett stöd. Där beskrivs varje enskild byggnads kulturvärden och karaktär.

Vid Björneborg finns höga kulturvärden kopplade till trädgårdsmiljön/parken och dess olika strukturer. Stenmurens som skiljer gårdsbebyggelsen från parken är en viktig struktur och föreslås därför förses med varsamhetsbestämmelsen k₂. För att värna ett bevarande av de värdefulla träd som identifierats inom gården föreslås de skyddas genom bestämmelse n₁ och a₁.

När det gäller utbyggnad av ny byggelse i anslutning till Björneborg och befintliga byggnader inom Björneborg så regleras det genom två utformningsbestämmelser. f₁ Nya byggnader ska i huvudsak förses med fasader av stående faluröd träpanel och tak ska utföras med sadeltak eller pulpettak med taktäckningsmaterial av plåt eller tegelröda takpannor. f₂ Tillbyggnader ska i huvudsak förses med fasader av stående faluröd träpanel och tak ska utföras med sadeltak eller pulpettak med taktäckningsmaterial av plåt eller tegelröda takpannor. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att eventuella nya byggnader och tillbyggnader som uppförs i området utformas på ett sådant sätt att de ansluter till karaktärsdrag för ekonomibygnaderna inom gården Björneborg, vilket gör att det ljusa putsade bostadshuset skiljer ut sig som gårdens huvudbyggnad. Tillkommande byggnader och tillbyggnader i anslutning till gårdens ekonomibygnader bör därför anpassas till de faluröda träfasaderna. Uppglasade fasadpartier kan vara möjliga på delar av byggnaderna.

När det gäller möjligheten till tillbyggnad på huvudbyggnaden så kan det göras på flera olika sätt, bland annat med glasfasader eller med en avvikande utformning som i stället lyfter fram den ursprungliga volymen. Tillbyggnader behöver placeras och utformas på ett välanpassat sätt i relation till huvudbyggnaden.

Fornlämningar

”Uppdrag arkeologi” har fått i uppdrag att utreda planområdet. En första och andra etapp av en arkeologisk utredning har genomförts. Resultatet från bägge etapper påvisar förekomsten av nya fornlämningar, dock är merparten tillägg till redan registrerade fornlämningar eller påträffade i angränsning till redan kända fornlämningar.

Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om att få ta bort följande fornlämningar då dessa förhindrar exploatering inom flera delar av planområdet:

L1982:8881 - Fossil åker

L2023:730 - Boplotsområde

L2023:667 - Boplots

L2022:5954 - Lägenhetsbebyggelse - väster om Amerikavägen.

L2022:5159 - Stensättning

L2022:5947 - Stensättning

En arkeologisk förundersökning har genomförts där konstaterade fornlämningar utredes och kartlades vidare i omfattning.

Samtliga fornlämningar bedöms kunna tas bort inom kvartersmarken.

Det finns två fornlämningar som klassas som övrig kulturhistorisk lämning. De finns i västra delen av naturområdet i söder där dammen kommer anläggas. När dammen projekteras behöver den utformas så att hänsyn tas till de två fornlämningarna.

Mark

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms som goda inom planområdet då den mark som ska bli industri och verksamhetsmark till stor del består av morän med inslag av lera och urberg. I samband med projektering av gata och bygglov behöver detta område utredas närmare genom en geoteknisk undersökning för att fastställa vilken typ av grundläggning som behövs.

Föroreningar

En miljöteknisk undersökning har tagits fram på uppdrag av WSP. Utredningens resultat visar att det påträffats PFAS i grundvattnet och sediment

inom undersökningsområdet men i låga halter som inte överstiger prellimenära riktvärden. En kompletterande undersökning av PFAS gjordes under 2024 avseende jord, grundvatten samt sediment, där PFAS28 undersöktes istället för PFAS11. Inga höga halter detekterades. Inga övriga föroreningar har påträffats från Atles och Swedish Biogas verksamheter som kan innebära risk för människors hälsa och för djurliv.

Samtliga massor som schaktas upp från undersökningsområdet kan återanvändas inom arbetsområdet om det är tekniskt möjligt. Inga halter över åtgärdsgränser har detekterats. Bedömningen av undersökningsområdet är att det ej krävs någon kompletterande undersökning med avseende på miljöteknik, dock eventuellt med avseende på masshantering när området har detaljprojekterats

Natur

Mark och vegetation

En naturvärdesinventering är utförd på uppdrag av Väg & Miljö. Naturområdet i södra delen av planområdet består av intressanta värden knutna främst till rikliga mängder död ved, något äldre skogsmark och några naturvårdsintressanta arter av mossor. Majoriteten av detta område har avgränsats som ett naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) med undantag för ett mindre område i södra delen av Björneborg som omfattas av naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde).

Det område inom södra planområdet som identifierats som skog med visst naturvärde har säkrats på plankartan med användningen natur. Det på grund av att skogen på sikt kan utveckla högre värden och i sin helhet utgör ett sumpskogsområde.

Direkt väster om Norrköpingsvägen gäller en trettio meter brett naturremsa som ska fungera som en visuellt grön avskärmning mot de kommande industriverksamheterna väster om men även som en byggnadsfri zon kopplat till Norrköpingsvägen vägområde. Inom naturområdet ska befintlig vegetation tas till vara och ny planteras på platser där det inte finns uppväxta träd i dagsläget. Syftet är att tillskapa en grön avskärmning mot kommande industriverksamheter. Den typen av verksamheter som kan komma att etableras brukar vända sin verksamhet inåt och inte exponera den utåt. Oftast kan detta ske genom betongmurar eller liknade avskärmningar. Då Norrköpingsvägen är en infartsled till centrala Örebro blir det viktigt att värna om att stråket blir visuellt attraktivt. Därför föreslås naturmarken bli allmän plats för att säkra upp att den visuella gröna avskärmningen genomförs.

En trädinventering har genomförts inom området för Björneborg där ett flertal träd med bevarandevärde har identifierats. Det gäller trädallén längs entrévägen till Björneborg bestående av ekar, två ekar söder om bebyggelsen i Björneborg,

två björkar i anslutning till byggnader inom Björneborg och en asp i öster. Träden skyddas med bestämmelserna a_1 och n_1 . Bestämmelsen a_1 avser att marklov krävs för fällning av träd markerade med \ominus . Symbolen täcker in för de träd som bedöms som värda att skydda enligt trädinventeringen (klass 1 och 2). Bestämmelsen n_1 syftar till att ett träd markerat med \ominus , om det är skadat eller utgör risk för människor, kan tas ned förutsatt att en ansökan om marklov görs i första hand.

Inom den östra större byggrätten finns det ett naturvärdesobjekt som klassas som alsumpskog. Det mindre området kommer att behöva tas bort för exploatering. Då området är under 3000 kvm stort kan det kräva anmälan hos Länsstyrelsen för markingrepp i vattenområde. Alternativt tillstånd om området behövs dikas ur för att avvattnas för att lämpliggöra marken för ett visst ändamål, då är det fråga om markavvattning, vilket alltid kräver tillstånd enligt 11 kap. 13 § miljöbalken.

Skyddsvärda arter

Kräldjur

Totalt har åtta fynd av kräldjur, tillsammans med tio potentiella övervintringslokaler och sex större områden som utgör lämpliga livsmiljöer för kräldjur registrerats i samband med naturvärdesinventeringen (Väg och Miljö). Det är i planområdets västra del som flertal fynd av Skogsödla med tillhörande bomiljöer har konstaterats. Det västra området bedöms som mycket lämplig livsmiljö för kräldjur. Inga individer av arten Huggorm konstaterades vid inventeringen, dock utgör de stenrösen som hittats potentiella övervintringslokaler för Huggorm. Inga arter av groddjur konstaterades vid inventeringen.

Enligt artskyddsutredningen ”Påverkan och skydds- och kompensationsåtgärder, generellt biotopskydd, kräldjur och fåglar, Attersta, Örebro kommun (Väg och miljö, 2024)” föreslås naturområdet i sydvästra delen av planområdet som den främsta platsen för att kompensera för de miljöer som försvinner för Skogsödla när området norr om exploateras. Vid dagvattendammen kan de flyttade stenrösen placeras i solbelysta lägen. Stenrösen bör flyttas under perioden maj till augusti. Detta för att undvika risken att störa eller döda övervintrande kräldjur. Stenrösen kan fungera som boplats/övervintringslokal för både Skogsödla och Huggorm. Även om Huggorm inte finns i dagsläget inom planområdet så finns det förutsättning för att den kan etablera sig inom planområdet i framtiden.

Förslag på kompensationsåtgärder som ska genomföras:

- Kommunen utformar dagvattendamm, ängsmarken runt dagvattendammen samt nya rösen.

- Ingen exploatering av övervintringslokaler och dess närområden mellan oktober och april kommer att genomföras.

- Innan exploateringen påbörjas kommer samtliga stenrösen inom områden planlagda som industrimark flyttas och placeras inom områden som planlaggs som naturmark.

Fågel

Gällande det habitat, norr om planområdet, för en skyddad fågelart som är hemligstämplad så kommer detaljplanen inte innebära någon påverkan på arten. Kommunikation om detta har förts mellan kommunen och Länsstyrelsen.

I framtagna utredning av Väg och Miljö ”Påverkan & skydds- och kompensationsåtgärder Generellt biotopskydd, Kräldjur & Fåglar” framgår det att en exploatering av området enligt föreslagen detaljplan får oundvikligen negativa effekter på fågelfaunan. Bedömningen är dock att påverkan är relativt liten och att den bara berör ett fåtal av de i området förekommande prioriterade fågelarterna. Dessa fåglar är följande: Björktrast, Entita, Gråkråka, Gröngöling, Gulsparv, Korp, Spillkråka och Sädesärta. Gulsparv är den fågelart som riskeras att påverkas mest av detaljplanen. Övriga arter bedöms inte påverkas beroende på exploaterings åtgärder. Kvarvarandet av Gulsparv inom planområdet kan eventuellt gynnas av naturområdet i söder då detta hålls öppet inte växer igen.

Anläggandet av dagvattendamm i sydvästra delen av området kan, beroende på dammens utformning och storlek, gynna fågellivet. Detta då våtmarker är en brist i det omgivande landskapet och de innehåller bryn- och kantzoner som ofta viktiga för födosökande fåglar. Därtill kan en dagvattendamm hysa häckande våtmarksarter, som till exempel änder och doppingar. I planen så avses större delen av naturvärdesobjekten 8–9 från naturvärdesinventeringen kvarstå som naturmark. Om så sker och ädellövträden i det närbelägna naturvärdesobjektet 10 sparas så bibehålls det största sammanhängande området med värden för hackspettar och andra lövskogsberoende arter.

Exploateringen kommer oundvikligen ha en stor negativ påverkan på skogslevande fåglars (och andra djurgruppers) spridningskorridorer i nord-sydlig riktning. Atleverket och den planerade exploateringen i området skapar tillsammans en barriär för rörelse mellan skogarna österut vid Norra Bro och skogsområdena söderut mot Kumlatrakten.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget är uppdelat i tre olika planområden. Det är det större planområdet där användningen industri (I) tillåts som utgörs av en större del brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det

behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen av föreslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller istället använda marken för verksamheter.

För att kunna göra en avvägning behöver följande tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en annan plats som är mer lämplig?

Brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop 1985/86:3 s.158). Enligt Länsstyrelsens kartläggning anses jordbruksmarken inom planområdet vara brukningsvärd.

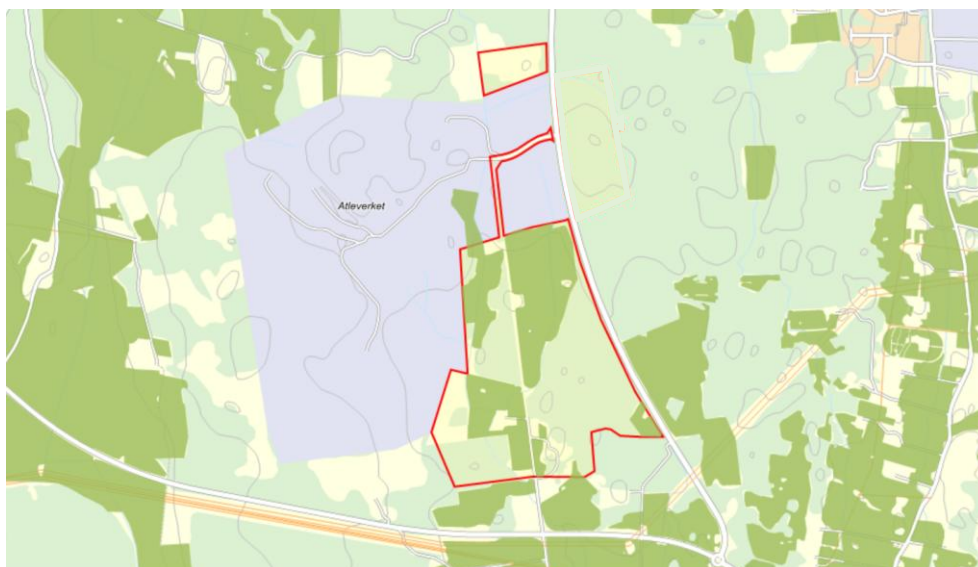


Bild som visar planområdena (rött) i relation till de områden som är utpekade som brukningsvärd jordbruksmark (grön)

Det större planområdet vid Atleverket är placerat på mark som, enligt en inventering som Örebro kommun genomfört, räknas som brukningsvärd jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Utbyggnaden av verksamhetsområden för lager och industriverksamheter är ett strategiskt viktigt mål i översiktsplanen för Örebro kommun. Detta mål syftar till att stärka Örebro kommuns näringsliv och Örebro som attraktiv arbetsgivare samt invånarens möjlighet till jobb

Området som planläggs är utpekade i översiktsplanen som lämpligt område för

fortsatt industrietablering. Atterstaskogen är redan idag ett, till stora delar, etablerat industriområde med likvärdig typ av verksamheter. Området ligger en bit från sammanhängande bostadsbebyggelse, vilket minskar störningspåverkan och gör området optimalt för mer störande industriverksamhet.

Atleområdet har succesivt byggts ut sedan Atleverket etablerades 1978. Atleverkets egen verksamhet har utvidgats sedan dess med ökade behov av att hantera massor och återvinning. Framtidsmässigt har verksamheten vidare behov av expanderingsyta, vilket tillgodoses i planförslaget. Atleverkets befintliga verksamhet och dess möjlighet till att fortsätta finnas och utvecklas får ses som ett väsentligt samhällsintresse som uppfylls genom aktuellt planförslag.

Lokaliseringsalternativ

Översiktsplanen pekar ut Atterstaskogen som det enda möjliga området där störande industriverksamheter med stor omgivningspåverkan kan samlokaliseras och etableras. Området är redan idag befäst som ett område med störande industri. Det finns en fördel med att samla den typen av industri inom ett och samma område då Atterstaskogen ligger långt från samlad bostadsbebyggelse. I utvecklingsförslaget för Atterstaskogen föreslås användningen industri i direkt närhet till befintliga industriverksamheter, vilket planförslaget tar fasta på. I översiktsplanen anges det även att lokala industrier i centrala Örebro som är störande ska kunna omlokaliseras till Atle, vilket in sin tur kan frigöra ytor för förtätning av bostäder i centrala delar av Örebro och med syfte att bidra till en miljömässigt hållbarare utveckling av staden och dess livsmiljöer.

Slutsats

Planförslaget med nya byggrättytor för användningen industri får ses som en naturlig fortsättning på Atterstaskogens befintliga struktur och status som etablerat industriområde för miljöfarliga eller störande verksamheter.

Utgångspunkten är att samla liknande typ av verksamheter inom Atterstaskogens område för att undvika större störningspåverkan på flera platser i kommunen, både när det gäller närhet till bostäder och motverka konflikter mellan verksamheter med olika riskavstånd. Planförslaget möjliggör för detta och bidrar samtidigt till ett bättre och mer hållbart markutnyttjande inom kommunen. Planförslagets möjliggörande för en fortsatt utbyggnad av Atleverkets verksamhet, omlokalisering av centrala industrier med störningspåverkan i Örebro för att främja ett ökat bostadsbyggande och ett tillskapande av fler arbetsplatser samt stärkt näringsliv inom kommunen får därför räknas som ett väsentligt samhällsintresse, vilket i sin tur väger tyngre än att bevara den större del jordbruksmark som föreslås bebyggas.

Jordbruksmarken inte är sammanhängande utan avgränsas av Norrköpingsvägen i öster och Södra tvärleden i söder, vilket innebär att området inte ingår i ett större jordbrukslandskap. Bedömningen görs att planområdet är därmed den mest lämpliga platsen, trots den del förlorad

livsmedelsproduktion som uppstår vid planens genomförande.

Biotopskydd

Samtliga åkerholmar kommer att tas bort vid exploatering. Merparten av de odlingsrösen som finns längs Amerikavägen kommer att flyttas till utpekade kompensationsområden för Skogsödda och Huggorm enligt framtagen skydds- och kompensationsutredning. De bägge åkerdikena som är inom planområdet kommer att behöva flyttas och få ett nytt läge. Åtgärden kommer kräva ansökan för dispens från biotopskyddet. Trädallén vid Björneborg skyddas i detaljplanen genom bestämmelser **n₁** och **a₁**. Ansökningar för att få dispens för att ta bort vissa biotopskyddade objekt kommer vara inskickade till länsstyrelsen under den pågående granskningen. Inför antagandet av detaljplanen ska ansökningarna vara behandlade.

Vatten

Dagvatten

WSP har fått i uppdrag att ta fram en dagvattenutredning för planområdet samt en lämplig lösning på dagvattenhanteringen inom planområdet med förslag på hur dagvattnet ska fördröjas och renas så att det inte riskerar att ytterligare försämra recipienten Täljeåns status samt förhindra att Täljeån översvämmas. Förslag till hantering av dagvattnet är att dagvattnet först renas och till viss del fördröjs inom kvartersmarken till en nivå motsvarande bostadsnivå innan det leds ut i diken för ytterligare rening genom sedimentering, inom allmän plats: gata (Amerikavägens ny sträckning), för att sedan ledas till en större samlad fördröjningsdamm i söder. En större yta i planområdets sydvästra del är planlagd som natur med en egenskapsbestämmelse som reglerar för en dagvattendamm med en minsta fördröjningsvolym på 2 700 kubikmeter för att fördröja ett regn med 10 års återkomsttid inom planområdet, under förutsättning att fördröjning sker ner till en bostadsnivå inom kvartersmarken. Dammen förbinds med befintligt dike i söder som fortsätter ner mot Täljeån.

Det östra diket som avleder dagvattnet från Swedish Biogas flyttas och leds söder om Gasums fastighetsgräns. Diket läggs inom en planlagd naturremsa där även en egenskapsbestämmelse för dagvattendike gäller. Diket leds sedan vidare ut genom ett svackdike i Amerikavägen och vidare ner till dagvattendammen. Det östra diket tar även hand om dagvatten från Ragn Sells befintliga samt utökade verksamhetsmark. För att minska risken för påfrestning på planområdets dagvattensystem vid skyfall av ett hundraårsregn har en naturyta lagts till vänster om Ragn Sells utökning i norra delen av planområdet. I och med flytten av de befintliga dikena kan det komma att krävas ett tillstånd eller en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap i miljöbalken.

Det västra befintliga diket som leder naturmarksvatten från uppströms och dagvatten från Atleverkets verksamhet flyttas och läggs längs planområdets

västra gräns. Diket kopplar inte mot dagvattendammen i söder utan leds om för att inte påverka dammens reningsgrad. Naturmarksvattnet och dagvattnet från Atleverket blir i ett separat system som är skilt från planområdets dagvattenhantering.

Bestämmelsen b_1 reglerar att minst 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. De genomsläppliga ytorna kan utgöras av grönytor som ytterligare hjälper till med fördröjningen inom planområdet. Grönytor ska främst avsättas för dagvattenhantering inom kvartersmarken.

Dagvattenutredningen har utrett om huruvida planområdet ska eller inte ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Inriktningen är att omhändertagandet av dagvattnet ska vara kommunalt.

Det finns befintliga vägtrummor under riksvägen i söder. De riskerar att påverkas om det blir ett ökat flöde från planområdet som inte trummornas kapacitet klarar av att ta emot. I pågående skyfallsmodellering, som beräknas bli färdig inför antagandet av detaljplanen, kommer påverkan på trummorna behandlas. Resultatet från modelleringen kommer visa på om den fördröjning som föreslås inom planområdet är tillräcklig eller om dammens kapacitet behöver höjas ytterligare för att inte påverka kapaciteten på befintliga trummor under riksvägen.

Översvämningsrisk

Dikena längs med gatan har dimensionerats för ett 10-års regn, vilket innebär att de kan brädda vid regn med längre återkomsttid. Även om dikena skulle dimensioneras för ett större regn än 10-års regn så kommer vatten brädda och avledas ytligt vid ett tillräckligt stort nederbördstillfälle såsom skyfall. Vid dessa tillfällen är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att vatten avleds ytligt på platser där det kan tillåtas. Det kan inte ställas några krav på fördröjning av skyfallsvatten inom kvartersmarken och utgångspunkten är att avledningen kommer ske till allmän platsmark. Då dikena ligger i anslutning till kvartersmarken ses de som lämpliga för detta. Fördröjning av skyfallsvolymer skulle eventuellt kunna ske i dagvattendammen, med förutsättning att skyfall kan ledas dit och att utformningen möjliggör detta. Dammens- och anslutande dikens utformning bör dock utformas så att vatten inte blir stående bakåt i systemet till nivåer som riskerar att brädda till kvartersmarken.

Skyfall

En skyfallsmodellering är under framtagande och bedöms vara klar inför antagandet av detaljplanen. Modelleringen kommer visa på hur planområdet kommer hantera de skyfallsmängder som ett 100-årsregn kommer att generera.

I samband med framtagandet av skyfallsmodelleringen kommer höjder att tas

fram som blir ett underlag inför kommande höjdsättning av kvartersmarken inom planområdet. Resultatet kommer redovisas inför antagandet. Det har tagits fram en förprojektering för Amerikavägen som är utförd för VAP. I förprojekteringen har vägen höjdsatts. Förprojekteringen kommer fungera som ett underlag för skyfallsmodelleringen.

Söder om planområdet finns fastigheten Attersta 4:25 med en pågående verksamhet som är utsatt för flöden vid ett hundraårsregn. Skyfallsmodelleringen ska visa på att verksamheten och dess byggnader inte påverkas negativt, utifrån att lämpliga åtgärder har vidtagits inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den planerade exploateringen kommer även innebära att en stor andel skogs- och jordbruksmark kommer omvandlas till verksamhetsområde.

Omvandlingen innebär att ytor som fördröjer och infiltrerar nederbörd (skogsmark) ersätts med ytor som genererar föroreningar, vilket kommer medföra att föroreningsbelastningen på vattenförekomsten Täljeån ökar ytterligare om inga åtgärder vidtas.

Dagvattenutredningens förslag till rening av dagvattnet inom planområdet är att dagvattnet renas genom flera steg. Först på kvartersmark där dagvattnet renas till en nivå som motsvarar bostadsnivå innan det får släppas ut till svackdikena i gatan. Tillåtet beräknat utflöde från planområdet som helhet tillåts motsvara naturmarksavrinning. Dagvattnet renas sedan ytterligare genom sedimentering i svackdikena innan det leds vidare till dagvattendammen för ytterligare rening.

Beräkningar har utförts med ett antagande om att rening sker till motsvarande bostadsnivå inom kvartersmarken, innan avledning till diken och damm. Genom ett begränsade utflödet bedöms inte ett genomförande av detaljplanen innebära ett ökat flöde till recipienten vid normala regn. Då Täljeån redan idag är hårt belastad ses det som positivt om det är möjligt att skapa större fördröjningsvolymmer inom planområdet i stället, vilket minskar belastningen på recipienten vid högra flöden. Genom att dagvatten renas och fördröjs i flera steg minskar både föroreningsmängderna- och halter. Ytterligare rening bedöms även ske i utloppsdiket söder om planområdet, vilket avleder dagvattnet nedströms mot Täljeån och markavvattningsföretagen nedströms

Resultaten från utvärderingen visar att alla kvalitetsfaktorerna späds ut mer än vad som behövs för att inte sänka statusen under miljö kvalitetsnormen enligt HVMFS (2019:25), vilket gäller både om föroreningsbelastningen motsvarar industrimark eller bostadskvarter. För ammoniakkväve, som har måttlig status i recipientvattnet, visar analysen att ingen ökning av totalt kväve förväntas efter rening, vilket innebär positiv påverkan på ammoniakkväve, delvis möjligheten att uppnå MKN för ammoniak förbättras.

Påverkan av metaller och näringsämnen från dagvattenutsläppet bedöms som mycket begränsad, utan risk för att orsaka otillåten försämring eller äventyra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna till måläret, även om skog ersätts med industri.

Organiska miljögifter i dagvatten utreds bäst i samband med tillståndprocessen för verksamheter som uppkommer i detaljplaneområdet. Den dagvattenanläggning som projekterats medför en mindre ökning av mängder i oljeindex jämfört med nuläget, om schabloner från industrimark används som scenario. Det bedöms möjligt att utöka med reningssteg för organiska föroreningar i ett senare skede inom detaljplaneområdet, om det skulle visa sig nödvändigt i senare miljöprocess.

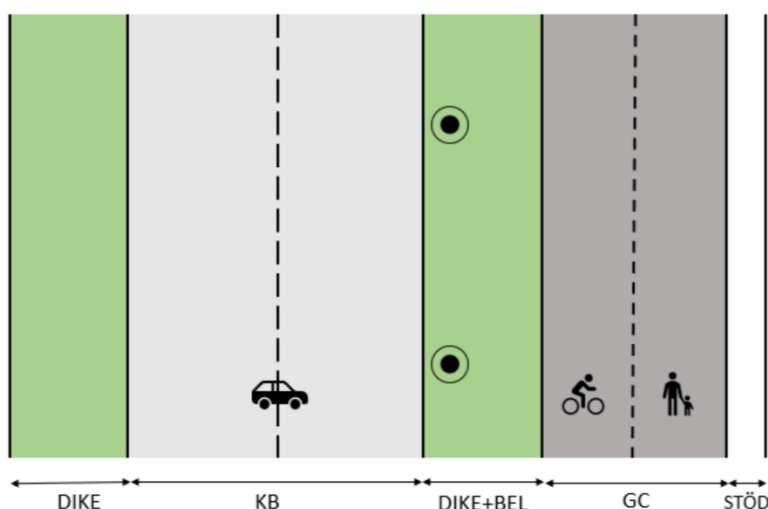
I dagvattenutredningen framgår att en fullständig recipientpåverkan bäst utreds inom kommande tillståndprocesser för miljöfarlig verksamhet för de verksamheter som etableras i detaljplaneområdet. Det är först då det kan klargöras vilken påverkan som kommer att uppstå från respektive verksamhet. Även organiska miljögifter i dagvatten hanteras bäst inom ramen för tillståndprocess för miljöfarlig verksamhet.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon försämring av Täljeåns ekologiska eller kemiska status. Genom föreslagna lösning för rening och fördröjning av dagvatten säkerställs att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten uppfylls.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopeditrafik

Den nya sträckningen av Amerikavägen kommer att en total bredd på ca 28 meter där en körbana på 6,5 meter, en gång- och cykelbana på 4 meter samt svackdiken på bägge sidor om körbanan kommer att kunna rymmas inom vägområdet. Belysning placeras i ytan för svackdiket mellan körbanan och gång- och cykelvägen. Stödremsa för körbana ingår i ytorna för svackdiken. Stödremsa för gång- och cykel tillkommer med en bredd om 0,3 meter. Bredden på 28 meter beror på att det ska finnas tillräckligt med utrymme för dagvattendiken kopplat till dagvattenutredningens lösning på hantering.



Förslag på gatusektion inom planområdet

Den nya sträckningen av Amerikavägen kommer att ansluta mot Tippvägen i norr. Tippvägen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, likaså Amerikavägen. En trafikutredning har tagits fram av kommunens trafikenhet där slutsatsen är att den befintliga korsningspunkten där Tippvägen ansluter mot Norrköpingsvägen inte behöver åtgärdas på grund av den nya detaljplanen. Trafikökningen från tillkommande verksamheter inom planområdet kommer inte bli i en sådan omfattning att trevägskorsningen behöver byggas om, det enligt beräkningar av ökad trafik fram till 2045 i trafikutredningen.

Kollektivtrafik

Då Norrköpingsvägen inte trafikeras av kollektivtrafik i dagsläget kommer det inte längre planeras för nya hållplatslägen längs Norrköpingsvägen och i höjd med planområdet. Det kommer även inte att planeras för en säker passage under Norrköpingsvägen. Samtidigt så förhindrar detaljplanen inte en framtida utbyggnad av gång och cykel där planområdets gång och cykelväg på sikt kan kopplas samman med stadens vägnät. Det samma gäller även för framtida utbyggnad av kollektivtrafiken om det skulle bli aktuellt igen med en busslinje på Norrköpingsvägen eller inom planområdet.

Parkering och angöring

Arbetsplats- och besöksparkeringar för kommande industri och lageretableringar ska lösas inom kvartersmarken och följa kommunens riktlinjer för parkering.

Störningar och risker

Lämplighetsbedömning avseende bostadsbebyggelse intill industri

Inom den större byggrätten väster om Norrköpingsvägen tillåts industri, enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" gäller ett riktvärde på 500 meter skyddsavstånd mellan bostäder och närmaste verksamhet.

Betydande risker i form av lukt, stoft och processbuller kan förekomma. Från användningsytorna för industri är det ca 1200 meter till bostadsområdet Norra Bro. Här bedöms riskavståndet klaras och då även om det skulle kunna etableras stålindustri som kan ha ett riskavstånd på mellan 1000 – 1500 meter. Med rätt säkerhetsåtgärder och dagens teknik kan detta riskavstånd reduceras ner till ett acceptabelt avstånd. Sydväst om planområdet finns det ett bostadshus som ligger ca 300 meter från närmaste byggrätt för användningen industri. Med tanke på det kortare avståndet blir det viktigt att i ett tillståndskede för industriverksamhet bedöma verksamhetens lämplighet och påverkan efter det faktiska avståndet till bostäder. Vilken typ av industriverksamhet och hur hanteringen av produktion sköts kan påverka avståndet. Lämplighet och åtgärder avgörs i samband med när en verksamhet söker miljötillstånd för sin etablering.

Förhärskande vindförhållanden brukar vara från sydväst vilket kan komma att påverka bostadsområdet Norra Bro som ligger ca 1,2 kilometer nordöst från planområdet. Med åtgärder kan eventuell spridning av lukt begränsas. Risken för utsläpp antas bli begränsad eftersom det i dag ställs krav på att hantering av farliga ämnen sker i slutna miljö inom en verksamhet.

Sammanfattande bedömning

Bedömningen är att planläggningen för industri inte påverkar befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet. De riskavstånd som kan bli av olika industrietableringar klaras, även om det skulle gälla etablering av en stålindustri inom vissa ytor inom planområdet. I ett tillståndskede för en industriverksamhet så kommer verksamhetens lämplighet och påverkan efter det faktiska avståndet till bostäder att bedömas.

De skyddsavstånd som ur risk- och hälsoperspektiv rekommenderas i Boverkets allmänna råd: Bättre plats för arbete ska dock, enligt de uppgifter *Stadsbyggnad* tagit del av från myndigheten, användas med försiktighet. Lagstiftningen har genomgått flera förändringar sedan 1995 och den tekniska utvecklingen i industrin har gått framåt. Ändringarna i plan- och bygglagen innebär dessutom stora delar av bokens innehåll är inaktuellt.

Lämplighetsbedömning avseende påverkan på jordbruksmark utifrån skyfall

Söder om planområdet och riksvägen finns det större arealer av jordbruksmark som bedöms som viktig utifrån livsmedelsförsörjning. Eftersom stor del av verksamhetsmarken inom planområdet kommer att hårdgöras finns det en potentiell risk för att jordbruksmarken kommer översvämmas vid ett sådant

tillfälle. Den skyfallsmodellering som är under framtagande kommer att fungera som ett underlag för att säkerställa åtgärder för att både befintlig och framtida bebyggelse inte skadas vid ett skyfall och bedöms bli klar inför antagandet av detaljplanen.

Ett skyfall kommer inte påverka några dikningsföretag och båtnadsområden då närmaste båtnadsområde (Mosjöbottens vattenavledningsföretag) ligger på ett avstånd av en kilometer från planområdet och är inom Täljeån. Inget dikningsföretag och båtnadsområde finns inom flödesvägen mellan planområdet och Täljeån.

Framtagen dagvattenutredning med föreslagna åtgärder utgår från en fördröjning baserat på ett 10-års regn, vilket kommer säkerställa att avrinningen från området inte ökar jämfört med idag. Vid ett skyfall (100-årsregn) kommer avrinningen troligtvis öka nedströms. De områden som riskerar påverkas nedströms är obebyggd natur, framför allt i form av skog och jordbruksmark. Södra delen av planområdet består till stor del av naturmark där det inte kommer exploateras. Naturmarken kommer att fungera som en naturlig fördröjning och barriär vid ett 100-årsregn. Avståndet från där verksamhetsmarken för industri slutar samt den planlagda naturmarken tar vid och vidare ned till riksvägen i söder är mellan 450 och 500 meter. Påverkan på dessa områden vid ett skyfall från planområdet bedöms som begränsad på grund av avståndet, att vatten infiltreras när det rinner nedströms via bland annat naturmarken inom planområdet och att planområdet ligger utanför båtnadsområdena för markavvattningsföretagen för jordbruksmarken.

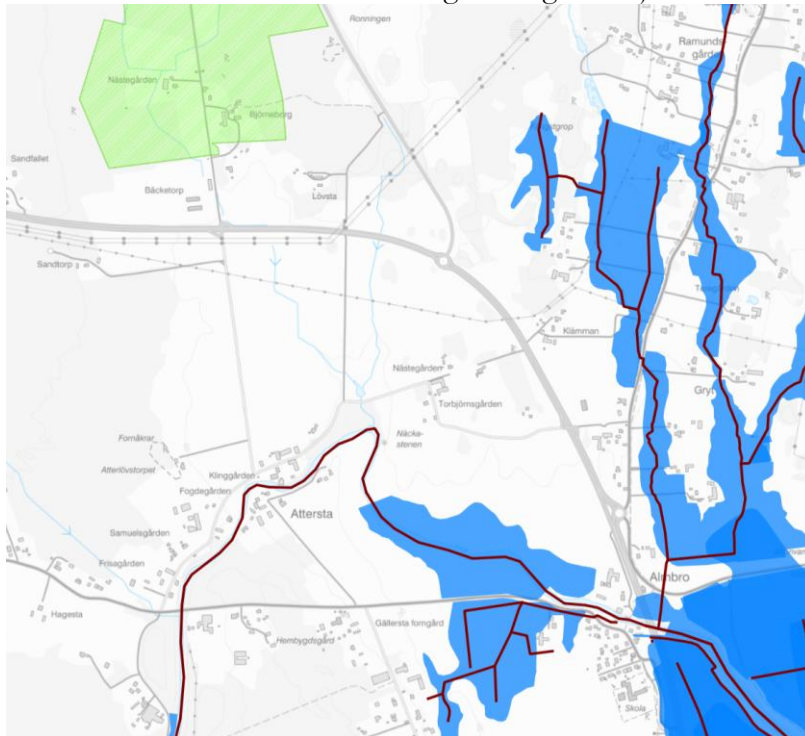


Bild som visar planområdet (grönt) i relation till markavvattningsföretag och båtnadsområden.

Områdesbestämmelse för Atleverket

Inom planområdet finns det i dagsläget en områdesbestämmelse för Atleverkets verksamhet som syftar till att verksamheter som kan komma att påverka Atleverkets verksamhet negativt inte får etableras inom ett skyddsområde som gäller kopplat till områdesbestämmelsen. Del av områdesbestämmelsen kommer att upphävas när det aktuella planförslaget får laga kraft. Den delen av områdesbestämmelsen som planförslaget inbegriper kommer att släckas ut. För att hålla fast vid områdesbestämmelsens intention så kommer det bli viktigt vid ett tillståndskede för en kommande industriverksamhet att bedöma verksamhetens lämplighet och påverkan i relation till Atleverkets verksamhet.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

När den nya dragningen av Amerikavägen påbörjas kommer VA-ledningar att byggas ut från befintligt nät.

Befintliga VA-ledningar och deras läge säkras norr om den östra, större industribyggrätten inom användningsyta för natur och inom u-område i norra delen av den västra större byggrätten.

Yta planläggs för teknisk anläggning **E₂** i form av en pumpstation för spillvatten i planområdets södra del och i anslutning till naturområdet med dagvattendammen.

Brandvatten

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 exv. brandvattenreservoarer.

El

Elnätet behöver byggas ut inom planområdet. Det finns en bestämmelse om tekniska anläggningar för transformatorstationer **E₁** får finnas inom varje bygggrätt på plankartan. Transformatorstationer bör vara i dimensioneringen tio gånger tio meter. Utöver det ska ett säkerhetsavstånd på fem meter från brännbar byggnad eller brännbart upplag finnas. En dialog ska föras med nätleveratören om var transformatorstationerna ska placeras så att dessa säkras i ett tidigt skede.

Befintliga elledningar under Amerikavägen kommer att behöva justeras i samband med den nya dragningen av Amerikavägen. Den befintliga elledning och dess läge som finns i den östra större delen av planområdet, väster om Norrköpingsvägen säkras inom användningsyta för natur och ett smalt u-område inom kvartersmarken söder om naturområdet.

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 Teknik- och serviceförvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltning 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 kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av kommunen.

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

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Attersta 7:8. Fastigheten Attersta 7:8 ägs av Örebro kommun.

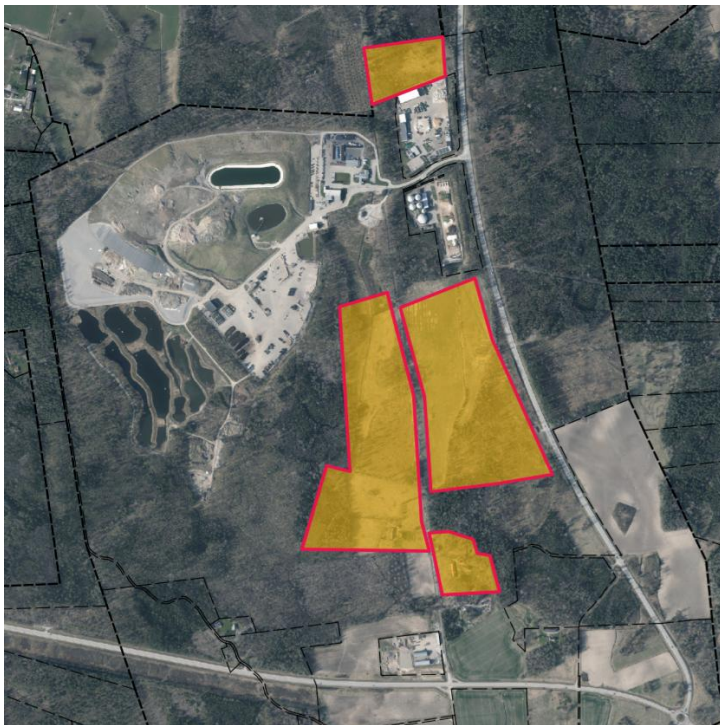
Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2026.

Genomförandeavtal

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att efter antagandet av detaljplanen teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt ”Örebromodellen” för de markområden som markerats på kartbilden nedan. Markanvisningsavtalet följer kommunens ‘Riktlinjer för exploatering – inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal’ och innebär att kommunen förbinder sig att sälja ett markområde till en byggaktör när parterna är överens om gestaltning, byggaktören har erhållit bygglov i enlighet med överenskommen gestaltning och byggnadsarbeten har påbörjats. Avtalet innehåller inga förpliktelser för byggaktören att bekosta allmänna anläggningar.



Gul markering visar de områden kommunen har för avsikt att teckna markanvisningsavtal på.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen. Kommunala lantmäteriet i Örebro har gjort en fastighetsutredning i samband med framtagandet av grundkartan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att till skapa allmän plats samt kvartersmark prövas. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för allmän platsmark.

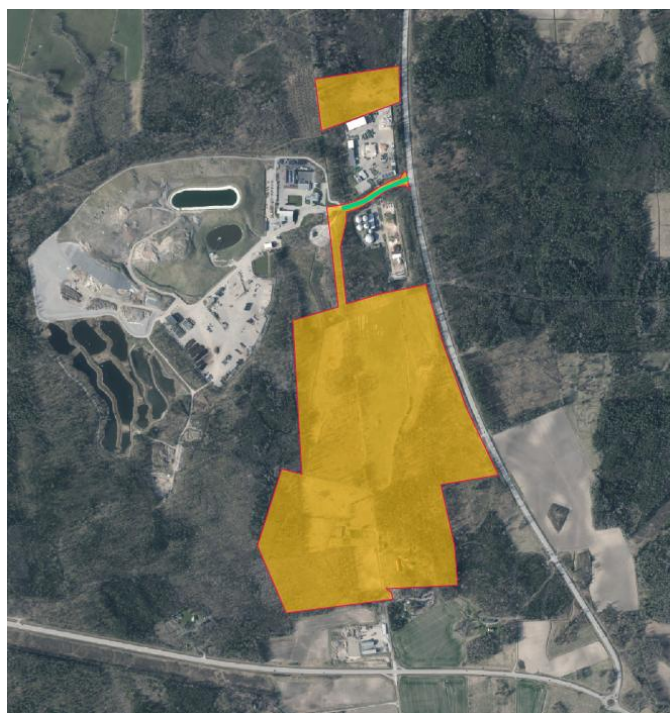
Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- **Fastighet del av Attersta 7:8**
Ny industri- och verksamhetsmark på del av fastighet Attersta 7:8 som ska bli kvartersmark. Yta som avses blir kvartersmark är cirka 360 000 m²
Ny allmän platsmark för att till skapa en lokalgata samt gång- och cykelväg inom planområdet avstyckas från del av Attersta 7:8.
- **Avtalsservitut, vattenledning 82/4079, 82/4081, 82/4082, 81/4083**
Inom planområdet finns avtalsservitut för vattenledningar som påverkas av

planens genomförande. Ledningsrätterna behöver tas i beaktning vid utbyggnation av allmän plats.

- **Gemensamhetsanläggning Attersta GA:3**

Det finns en gemensamhetsanläggning för väg inom planområdet, Attersta GA:3. I och med att den vägen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så upphör behovet av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen ska därmed tas bort. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för att upphäva gemensamhetsanläggningen.



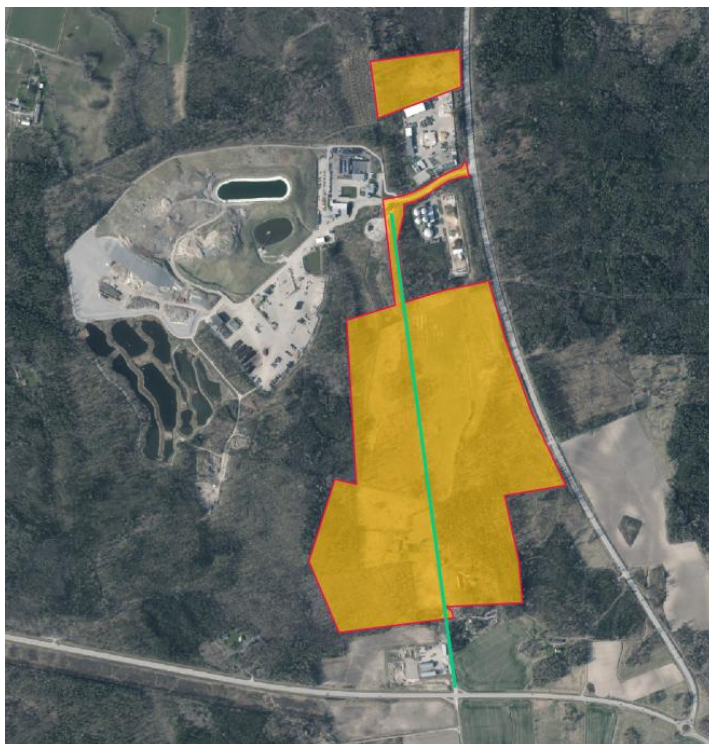
Grön markering i kartbild ovan visar Attersta GA:3 som bör omprövas.

- **Fastigheterna Attersta 7:9 och Attersta 7:10**

Attersta 7:9 och Attersta 7:10 är delägande fastigheter i en gemensamhetsanläggning för väg som har beteckning Attersta GA:3. I och med att den vägen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så upphör behovet av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen bör därmed tas bort. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för att upphäva gemensamhetsanläggningen.

- **Gemensamhetsanläggning Attersta GA:4**

Det finns en gemensamhetsanläggning för väg inom planområdet, Attersta GA:4. I och med att den vägen inom planområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så upphör behovet av gemensamhetsanläggningen inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen ska därmed tas bort. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för att upphäva gemensamhetsanläggningen.



Grön markering i kartbild ovan visar Attersta GA:4 som bör omprövas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

- Brandvatten - Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.
- Pumpstation - En pumpstation ska anläggas i södra delen av planområdet.
- Elektronisk kommunikation/fiber/bredband - Blivande fastigheter kan ansluta till stadsnät
- El – Befintlig elledning behöver flyttas när nya vägen byggs. Kabelskåp behöver ny placering. Elnätet inom planområdet måste byggas ut. Planen medger transformatorstation inom planlagd kvartersmark och dialog ska föras med nätleverantören om var transformatorstationerna lämpligast ska placeras.
- Värme - Beräknas inte kunna ansluta till fjärrvärmenätet, då det ej är utbyggt
- Dagvattendamm - i planområdets sydvästra del ska en dagvattendamm anläggas inom naturområdet. Dagvatten inom kvartersmark renas och fördröjs innan det släpps vidare till svackdiken.
- Östra diket leds om och vidare genom ett svackdike längs Amerikavägen ner till dagvattendammen. Östra diket tar även hand om

dagvattnet från det utökade planområdet norr om fastigheten Attersta 7:9.

- Västra diket leds om och läggs längs planområdets västra gräns. Diket kopplar inte mot dagvattendammen.
- Kompensationsåtgärder generellt biotopskydd.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Dagvatten
- Förprojektering Amerikavägen
- Trafikutredning
- Miljöteknisk utredning

Utbyggnad kvartermark

Byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartermark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar, ev lantmäteriförrättning samt eventuella andra åtgärder och tillstånd m.m.

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Ny lokalgata från Tippvägen genom planområdet, även kallad Amerikavägen, ska breddas och få en annan sträckning. Gång- och cykelbana, belysning och svackdiken ska inrymmas.
- Yta för dagvattendamm är avsatt på plankartan i sydvästra hörnet inom användningen NATUR.
- Ingen allmän in- och utfart ska anläggas till norra planområdet norr om Attersta 7:9, då denna del avses att regleras till Attersta 7:9.
- Kompensationsåtgärder på NATUR kopplat till biotopskyddsdispens.

Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar utförs och bekostas av Örebro kommun enligt kommunal standard genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och har befintliga anslutningspunkter till de kommunala ledningsnäten. VA-ledningar ska byggas ut från befintligt nät.

- Fastigheten Attersta 7:9 är ansluten till kommunalt VA och norra delen av planområdet avses regleras in i Attersta7:9.

Dagvattenhantering föreslås ske inom allmän plats med Örebro kommun som huvudman.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

KOSTNADER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	560
Lantmäteriförrättning allmän plats	100
Gata	46 000
Vid kommunalt hvmskap: Anläggning dagvatten, allmän plats (50% av totalkostnaden)	5 500
Kompensationsåtgärder	1 500
Administration	800
Övriga kostnader/Oförutsett	6 000
Summa utgifter	60 500

Kostnader för utbyggnad av allmän plats bekostas av Örebro kommun.

Kommunal exploatörskalkyl

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

UTGIFTER	tkr
Mark	18 000
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning	5 600
Planavgift	5 000
Anläggning dagvatten	5 500
Fastighetsbildning kvartersmark	200
Administration	800
Övriga kostnader	10 000
Kompensationsåtgärder	1 500
Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planekonomi	60 500
Summa utgifter	107 100
INTÄKTER	
Köpeskillingar (300 kr/m ² * 383 000 m ²)	114 900
Summa intäkter	

NETTO	7 800
--------------	-------

VA-taxa

Planområdet finns inom VA-anläggningens verksamhetsområde och kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avlopps nätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7, 10 och 13 §§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc	kr/år
Gata, GC-väg och svackdiken allmän plats	1 200 000 kr/år
Natur	800 000 kr/år
Summa	

Gatukostnader

Kommunen får ta ut kostnader för byggande av gator enligt 6 kap 24-38 §§ PBL.

Fastighetsrättsliga konsekvenser**Ledningsrätt 18-GÄL-524.1**

Det finns en ledningsrätt inom planområdet som inte bedöms påverkas av planen. U-område och naturmark tillskapas för att skydda ledningsrätten 18-GÄL-524.1.

Ledningsrätt 1880-3971.1

Ledningsrätt 1880-3971.1 finns inom fastigheten Attersta 7:10 och angränsar till planområdet, men bedöms inte påverkas av nya detaljplanen.

Fastigheterna Attersta 7:9 och Attersta 7:10, grannar till Attersta GA:3

Attersta 7:9 och Attersta 7:10 är delägande fastigheter i en gemensamhetsanläggning för väg som har beteckning Attersta GA:3. I och med att den vägen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så upphör behovet av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen bör därmed tas bort. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning för att upphäva

gemensamhetsanläggningen.

Fastigheterna Attersta 4:25 och Attersta 7:8

Attersta 4:25 och Attersta 7:8 är delägande fastigheter i en gemensamhetsanläggning för väg som har beteckning Attersta GA:4. I och med att den del av vägen som ryms inom planområdet kommer planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap så upphör behovet av gemensamhetsanläggning inom planområdet.

Det innebär att andelstalet för de delägande fastigheterna ska omprövas på grund av att delen av gemensamhetsanläggningen inom planområdet bör tas bort. Den del av gemensamhetsanläggningen Attersta GA:4 som ligger utanför och söder om planområdet ska inte upphävas. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för att upphäva gemensamhetsanläggningen.

Fastigheten Attersta 7:9

Planområdet norr om fastigheten Attersta 7:9 kommer sannolikt avyttras genom Örebromodellen till fastighetsägaren av Attersta 7:9.

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.

Förslaget till detaljplan har bedömts medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. En strategisk miljöbedömning har därför tagits fram under planprocessen.

Följande miljöaspekter bedöms kunna påverkas betydande av ett genomförande av detaljplanen:

- påverkan på ytvatten och MKN för recipienten Täljeån
- påverkan på biotoper och naturvärden.

Se ovan under rubriken *Slutsatser från strategisk miljöbedömning* samt bilaga *Miljökonsekvensbeskrivning, Attersta 7:8*.

Undersökning av betydande miljöpåverkan, tidigare benämnd *Checklista för behovsbedömning* är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2023-05-23

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2023-05-23

KONSEKVENSER

Detaljplaneförslaget bedöms medföra både negativa och positiva konsekvenser för miljön. De negativa konsekvenserna som bedöms bli mest påtagliga är påverkan på ytvatten och recipienten Täljeån samt påverkan på biotoper och naturvärden. Detaljplanen bedöms medföra vissa negativa konsekvenser vad gäller anspråkstagande av jordbruksmark och möjligheten att producera livsmedel. På lång sikt bedöms detaljplanen innebära positiva konsekvenser för klimatet. Möjligheten till etablering av miljöstörande industri inom planområdet medför även att industriverksamhet inne i stadskärnan kan flytta ut och på så vis ge plats för etablering av bostäder i centrala lägen.

När det gäller påverkan på naturmiljön innebär detaljplanen en större omställning gällande områdets ekologiska kvaliteter. Det som idag är ett landskap bestående delvis skogsmark och delvis jordbruksmark kommer att få en annan karaktär. Inom planområdet går flera livsmiljöer och habitat förlorade eller minskar i yta vilket innebär att förekommande arter helt eller delvis kommer att försvinna från kvarvarande grönytor inom detaljplanen och i en zon kring bebyggda ytor runt planområdet. Påverkan bedöms kunna uppstå på eventuella fågelarter som lever i jordbrukslandskap eller födosöker under flytt och övervintringsperioder samt kräldjur som kan finnas i lekmiljöer som vattendrag eller boplatser i stenrösen som kan påverkas av exploatering.

Det kommer samtidigt utföras flera miljöanpassningsåtgärder vilka bedöms bidra till att minska detaljplanens negativa konsekvenser för naturmiljön och kräldjursarter. Dagvattenhanteringen inom planområdet kommer utformas med åtgärder för fördröjning och rening för att inte orsaka negativ påverkan på Täljeån och MKN för vatten. De miljö-anpassningar som vidtagits tillsammans med föreslagen och kommande kompensation kan minska planens negativa påverkan. En förutsättning för det är dock att dessa säkerställs och följs upp under detaljplanens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med exploateringsingenjör Emma Åkesson, trafikplanerare Evelina Bergic och stadsantikvarie Kicki Söderback.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt