

## SAMRÅDSHANDLING



## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Pappersbruket 8

Samråd tid: 29 november 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

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

## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Läge .....	6
Genomförandetid .....	7
Detaljplanens huvuddrag .....	7
Kvartersmark .....	7
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>9</b>
Användning av kvartersmark .....	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	10
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>13</b>
Organisatoriska frågor .....	13
Markägoförhållanden .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Tekniska frågor .....	13
Ekonomiska frågor .....	14
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>16</b>
Kommunala ställningstaganden .....	16
Miljökvalitetsnormer .....	19
Miljö .....	19
Hälsa och säkerhet .....	20
Hydrologiska förhållanden .....	20
Kulturmiljö .....	20
Fysisk miljö .....	20
Sociala faktorer .....	21
Teknisk försörjning .....	21
Service .....	21
Trafik .....	22
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>23</b>
Fastigheter och rättigheter .....	23
Natur .....	23
Miljö .....	23
Miljökvalitetsnormer .....	24
Hälsa och säkerhet .....	24
Sociala faktorer .....	25

Trafik..... 25

## Vad är en detaljplan?

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

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

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

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

## Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning \*
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Utredning av markföroreningar
- Bullerutredning

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder på Pappersbruket 8. Fastigheten är redan bebyggd med bostäder men är också belägen i ett område som tidigare har varit industriområde sedan länge. Fastigheten angränsar till Pappersbruksområdet som planeras att omvandlas från industriområde till en blandstad med bostäder och arbetsplatser.

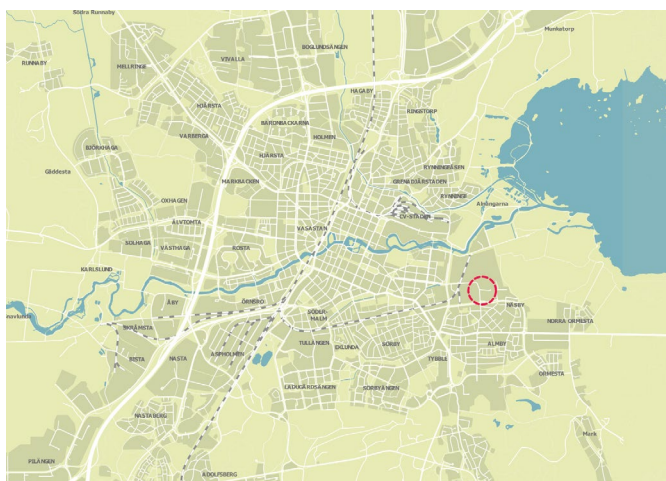
Planen regleras för att möjliggöra ett nytt bostadshus placerat längs med Bruksgatan med samma orientering som det befintliga huset på fastigheten. Runt 50–60 bostäder är tänkt att tillföras, några av dem studentbostäder. En gård med parkering och utemiljö skapas mellan byggnaderna och bidrar till att färdigställa kvarteret och skapa en helhet där samtliga flerbostadshus är placerade på samma sätt kring disponentparken. I dagsläget består marken av en grusad parkering. Gestaltningen i området är generellt enkel och består av flerbostadshus med vit puts, radhus i modern utformning med träfasad och den äldre disponentvillan i 1920-talsklassicism.

Att planlägga för bostäder stämmer överens med kommunens ställningstaganden för området och skulle även utgöra ett mer effektivt nyttjande av marken jämfört med idag. Utifrån kommunens bostadsförsörjningsansvar bedöms därför marken som motiverad att planlägga för bostäder.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet är beläget i gränsen mellan Pappersbruksområdet och Näsby i östra Örebro. Fastigheten angränsar till en park med en trädallé tillhörande en äldre disponentvilla omgiven av moderna bostäder. Cirka 170 meter väster om fastigheten är Mondis industriverksamhet belägen. Utvecklingsförslaget för Pappersbruksområdet avgränsas av Bruksgatan och Björkmansgatan som omgärdar delar av fastigheten. Själva planområdet är cirka 1900 kvadratmeter till ytan.



Planens läge i Örebro schematiskt markerat med röd streckad cirkel.

## Genomförandetid

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

## Detaljplanens huvuddrag

Användningen B möjliggör för bostäder och bebyggelsens omfattning regleras med bestämmelser om största byggnadsarea och höjd utifrån vad som anses lämpligt och den befintliga miljön i området.

Utöver bostäder inkluderar detaljplanen även användningen C för Centrum för att möjliggöra för lokaler för andra användningar än bostäder. Detta är i linje med utvecklingsförslaget för Pappersbruksområdet som omfattar marken norr och väster om Pappersbruket 8. Användningen P<sub>1</sub> möjliggör för parkering i garage på markplan och under mark för effektiv markanvändning.

I den tidigare detaljplanen är den aktuella marken på fastigheten som inte är bebyggd planlagd som handel och kontor men används idag som parkering. Området i övrigt består av bostäder. Det finns fortfarande industrier i närområdet som ger upphov till viss störning och olägenheter, och på den aktuella marken har föreningar påträffats. Olägenheterna har tagits i beaktning i planarbetet och marken ska saneras i samband med genomförandet.

### Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Mark som inte exploateras för byggnader, parkeringsplatser eller angöring anläggs för grönska och rekreation.

### Bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs för en byggnad om 5 våningar plus inredd vind samt komplementbyggnader i form av miljörum och dylikt. Byggrätten är reglerad i byggnadsarea och begränsas till max 700 kvadratmeter för bostadshuset och 50 för komplementbyggnader.

### Friytor

Friytan är planerad med utgångspunkt i Örebro kommuns grönstrategi och utgår från att varje bostad ska ha motsvarande 20 kvadratmeter friyta i form av bostadsnära grönska. Detta möjliggörs i planen genom reglering av hur byggnader får placeras och exploateringsgrad.

### Gestaltning

Bebyggelsens fotavtryck och höjd regleras så att den passar väl in i den befintliga strukturen och stadsbilden. Till volymen liknar den planerade bebyggelsen de befintliga flerbostadshusen i området.



*Volymskiss som visar föreslagen volym för den planerade bebyggelsen (gul) och befintliga byggnader och träd (vita).*

### **Kulturmiljö**

Planområdet angränsar till parken tillhörande disponentvillan som bedöms ha ett kulturmiljövärde. Parken påverkas inte direkt av planen. Bebyggelsen anpassas så att den möter parken på ett liknande sätt som övrig bebyggelse i området för att skapa enhetlighet.

### **Parkering och angöring**

Parkeringsbehovet löses inom fastigheten och följer Örebro kommuns parkeringsnorm. Parkeringsplatser är förlagda på mark och i garage. Planområdet inrymmer även den befintliga bostadsbyggnadens parkeringsbehov på den del av fastigheten som inte ingår i planområdet. Yta för parkering och andra anläggningar så som miljörum finns även utanför planområdet men inom fastigheten, i anslutning till gatan.



# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användning av kvartersmark

- |                      |  |
|----------------------|--|
| <b>B</b>             | <i>Bostäder</i>  |
|                      | Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus.   |
|                      | Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att förtäta i ett redan befintligt bostadsområde.  |
| <b>C</b>             | <i>Centrum</i>   |
|                      | Användningen syftar till att möjliggöra för lokaler och annan centrumverksamhet på fastigheten i enlighet med stadsdelens planerade utveckling till blandstad med högre täthet.                    |
| <b>P<sub>1</sub></b> | <i>Parkering under mark eller i garage i markplan</i>  |
|                      | Användningen syftar till att möjliggöra för parkeringsgarage. Användningen är i linje med kommunens parkeringsnorm och områdets framtida utveckling till en blandstad med effektiv markanvändning. |

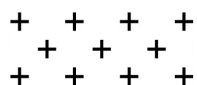
## Egenskapsbestämmelser för kvartermark

- h<sub>1</sub>** *Högsta nockhöjd är 22 meter över marken*
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att bygga 5 våningar plus vind vilket anses lämpligt på platsen och i likhet med befintlig bebyggelse.
- h<sub>2</sub>** *Högsta nockhöjd är 4 meter över marken*
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaders höjd utifrån stadsbild och utemiljö.
- h<sub>3</sub>** *Högsta byggnadshöjd är 17 meter*
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa takets utformning så att det passar in i den befintliga miljön där samtliga flerbostadshus har sadeltak eller valmade tak.
- e<sub>1</sub>** *Största byggnadsarea är 700 kvadratmeter*
- Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad till vad som anses lämpligt på platsen och fastighetens storlek samt att säkerställa tillräckligt med friyta.
- e<sub>2</sub>** *Största byggnadsarea är 50 kvadratmeter*
- Bestämmelsen syftar till att begränsa komplementbyggnaders utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten.



*Marken får inte förses med byggnadsverk*

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot gatan. Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader och säkerställa ett säkerhetsavstånd till gata och angränsande fastigheter.



*Marken får endast förses med komplementbyggnader och anläggningar*

Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen av komplementbyggnader i relation till huvudbyggnad och gata och att säkerställa yta för bullerskyddad utevistelse.

**n<sub>1</sub>**

*Marken får inte användas för markparkering eller garagedfart*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markparkering eller garagedfart inte anläggs på marken som istället kan användas som uteplats för vistelse.

**n<sub>2</sub>**

*Marken får inte användas för markparkering*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att parkering ej anläggs på prickmarken mot gatan.

**n<sub>3</sub>**

*Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att träd som har ett bevarandevärde bevaras med undantag för om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

**a1**

*Marklov krävs även för fällning av träd*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att träd med bevarandevärde inte fälls utan lov.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

### Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

### Exploateringsavtal

Kommunen ska ta fram exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploateringsavtal*. Exploateringsavtalet tecknas med exploatören/fastighetsägaren/byggherren och reglerar parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen och säkerställer finansiering av åtgärder på allmän plats som ska bekostas av exploatören.

## Markägoförhållanden

Inom planområdet finns en fastighet. Fastigheten är i privat ägo.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

## Tekniska frågor

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar, eventuell ledningsflytt samt övriga eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

### Tekniska åtgärder

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.

### Åtgärder allmän plats

Under planarbetet har det konstaterats att det är nödvändigt sett till den ändrade markanvändningen i planförslaget att vidta åtgärder på den befintliga trottoaren i anslutning till planområdet.

- Ombyggnation/breddning av trottoaren i hörnet Bruksgatan/Björkmansgatan



*Skiss över åtgärder på allmän plats, breddning av trottoar, markerad i grått.*

Utbyggnad av allmän plats utförs av kommunen.

#### **Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till befintligt kommunalt ledningsnät.

#### **Värme**

Fastigheten är ansluten till befintligt nät för fjärrvärme och fjärrkyla.

#### **Ei**

Fastigheten är ansluten till elnätet.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomisk bedömning**

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren ansvarar för uppförande av byggnader och övriga anläggningar (till exempel parkeringsplatser och miljöhus) inom kvartersmark samt svarar för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

**Genomförande planekonomi**

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

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Åtgärder allmän plats	360
Administration	15
<b>Summa utgifter</b>	<b>375</b>
<b>INTÄKTER</b>	
Exploateringsersättning	375
<b>Summa intäkter</b>	<b>375</b>
<b>Summa genomförandekalkyl</b>	<b>0</b>

Kostnaderna för åtgärder på allmän plats täcks till fullo genom exploateringsersättning genom exploateringsavtal med exploitören/fastighetsägare/byggherren.

**Planavgift**

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av exploitören/fastighetsägaren/byggherren genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

**Drift allmän plats**

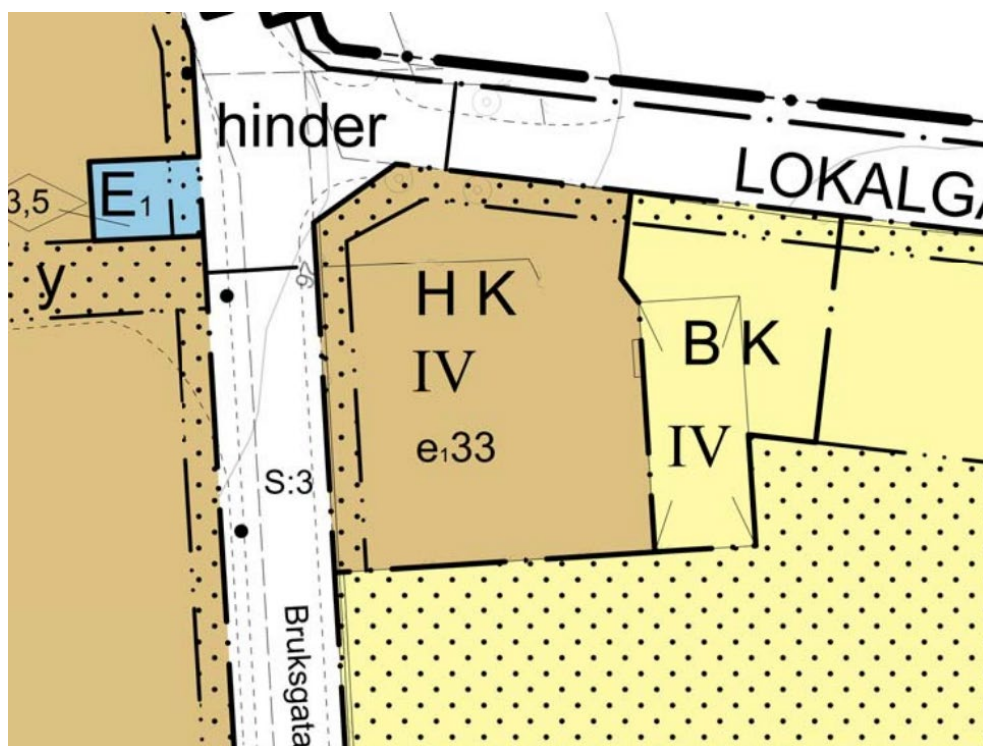
Det tillkommer inga ökade driftkostnader för allmän plats då ingen ny allmän plats tillskapas.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Gällande detaljplan som ersätts för området är 1880-P864 från 2015 och den aktuella marken är planlagd som handel (H) och kontor (K). Byggrätten är begränsad till max 33% byggnadsarea av fastighetsarean och högsta tillåtna antalet våningar är 4 (IV).



Utdrag ur detaljplan 1880-P864

### Planprogram

Planprogrammet för pappersbruksområdet antogs 2014 och omfattar det aktuella planområdet. I planprogrammet föreslogs bostäder för området där Pappersbruket 8 ingår, vilket också genomfördes i samband med att den gällande detaljplanen antogs, med undantag för det aktuella planområdet. I resterande delar av pappersbruksområdet har utvecklingsförslaget från 2023 ersatt planprogrammet.

### Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

I översiktsplanen omfattas planområdet av utvecklingsområde stad, stadsbygd blandstad, planerad lokal huvudgata, grönstråk, låg täthetsgrad och närhet till lokal



bebyggelsekärna.

Utvecklingsområdet beskrivs som ett för stadens utveckling viktigt område nordost och öster om Örebro befintliga innerstad där ny stadsbygd i form av blandstad kommer att växa fram genom förtätning och omvandling i befintliga delar och utbyggnad av ny stadsdel. Området mellan CV, Kartongbruket och Österplan utvecklas som ny innerstad, ca 15 000 invånare.

Bruksgatan pekas ut som, och föreslås i utvecklingsförslaget fungera som lokal huvudgata och del av huvudnätet för cykel och kollektivtrafik samt grönstråk.

Området räknas även som stadsbygd som idag har en relativt låg täthet med stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service.

Planområdet är beläget i närheten av ett framtida lokalt centrum eller liknande område, som blir viktigt för sin stadsdel. Plats ska därför beredas för mötesplatser, kommersiell och/eller offentlig service.

### **Utvecklingsförslag**

Utvecklingsförslaget för pappersbruksområdet antogs 2023. Förslaget omfattar inte planområdet direkt men angränsar till det. Pappersbruksområdet planeras att omvandlas till en blandstad med en relativt tät bebyggelse med en höjdskala på generellt 2–6 våningar. Detta har tagits i beaktning i utformningen av detaljplanen.

### **Trafikprogram**

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

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

Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen håller på att ta fram ett nytt trafikprogram för att uppdatera kommunens ställningstaganden kopplat till trafikplaneringen. Tills att det är på plats så gäller det nuvarande trafikprogrammet från 2014.

Inga gator finns inom planområdet. Fastigheten omgärdas av Bruksgatan och Björkmansgatan som omfattas av utvecklingsförslaget för Pappersbruksområdet. I samband med utvecklingen av området ska Bruksgatan bli en huvudgata och ett stråk för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik utöver biltrafik. I dagsläget finns bra möjligheter att ta sig till och från de planerade bostäderna med bil, cykel, kollektivt

och till fots. Trafikintensiteten är låg och trottoarer finns längs med båda gatorna som angränsar till planområdet, även om trottoarerna i korsningen behöver byggas om och rustas upp för optimal användning. Detta kommer ingå i genomförandet av detaljplanen genom exploateringsavtal.

### **Grönstrategi**

Örebro kommuns Grönstrategi antagen 2017 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 som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Inom planområdet kan tillräcklig yta för bostadsnära grönska uppnås. Park- och rekreationsområdet Rynningeviken är beläget cirka 360 meter från planområdet. Nya parker och grönytor planeras inom ramen för utvecklingen av pappersbruksområdet.

### **Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun**

Strategin för arkitektur och byggande antagen 2018 beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I nya centrala utbyggnadsområden till exempel Tybbleängen och före detta pappersbruksområdet ska en väl avvägd hantering av höjdskalan bidra till en varierad stadsbild och en tillräcklig täthet som kan ge underlag för handel och service. Husens höjd ska anpassas utifrån att skapa goda förutsättningar för växtlighet och socialt liv på solbelysta innergårdar och att kunna åstadkomma ljusa lägenheter. Hanteringen av höjdskalen ska också bidra till att skapa möjligheter för att lokalt producera energi på tak och fasader. Höjdskalen i dessa områden ska generellt vara 2–6 våningar med inslag av högre bebyggelse i 6–10 våningar. En central del av området kan markeras med enstaka högre byggnader i 10–14 våningar.

De centrala omvandlingsområdena CV, Österplan, före detta pappersbruksområdet, Ormesta, Aspholmen, Holmen, del av Tullängen och del av Örnros ska bli en del av staden och ges en innerstadskaraktär med eget uttryck. Omvandlingsområden med större avstånd till innerstaden ska vävas ihop med omgivande bebyggelse, landskap och natur.

Konceptet naturnära innerstadsdel har sin utgångspunkt i områden i Örebro med relativt centralt läge, där för staden karaktäristiska naturlandskap möter upp. Idén är att skapa ett balanserat möte mellan en tätare stadsmiljö och stadsnära landskap som stärker karaktären av en stad nära naturen.

## Övriga ställningstaganden

### Planbesked

Positivt planbesked beslutades 2021. I planbeskedet framhövdes i synnerhet potentiella markföroreningar, bullersituationen, utvecklingsförslaget, risker och störningar med anledning av närliggande industrier, trafik och parkering samt bebyggelsens höjd, placering och gestaltning. Även närheten till kulturmiljön med anledning av disponentvillan nämndes. Bland utredningar listades utredning av markföroreningar, riskutredning och dagvattenutredning.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

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

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

### Vatten

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

### Buller

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

## Miljö

### Dagvatten

En dagvattenutredning håller på att tas fram. Utredningen kommer att visa hur de befintliga dagvattenförutsättningarna ser ut.

### Förorenad mark

I pappersbruksområdet förekommer markföroreningar kopplade till den tidigare kartongbruksindustrin. På Pappersbruket 8 påträffades PFAS i en utredning utförd

2021 av Sweco. Värdena för PFAS överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) vilket bostäder räknas som, och ska saneras i samband med genomförandet av detaljplanen.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för buller från Bruksgatan samt industribuller från Mondis verksamhet i form av takfläktar och lastbilstransporter. En bullerutredning utfördes av 2014 av Structor i samband med planläggning av området. Utredningen simulerade hur bebyggelse på det aktuella planområdet skulle påverkas av buller från vägtrafik och industri. Samtliga riktvärden innehölls dagtid och kvällstid men överskreds nattetid i genomsnitt tre gånger per natt på grund av lastbilstransporter till och från Mondis. Utredningen konstaterade att åtgärder kan göras vid byggnation av bostäderna så att de uppfyller riktvärdet.

Bullersituationen bedöms vara oförändrad i dagsläget jämfört med 2014. Det har inte skett någon betydande ökning av trafiken i området eller Mondis transporter. Mondis har genomfört åtgärder på takfläktarna för att minska bullret. Sedan 2014 har riktvärdet för industri- och vägtrafikbuller vid bostadsfasad höjts vilket innebär förbättrade förutsättningar för bostäder på platsen.

## Hydrologiska förhållanden

Recipienten för dagvatten för området är Svartån från Lindbacka till Hjälmarén. Vattendragets ekologiska status beskrivs som otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god kvalitet. Enligt miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås 2045. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus är att den ska vara god.

Svartåns påverkanskällor är främst reningsverk, urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, förändring av konnektivitet, vattenkraft och förändring av morfologiskt tillstånd.

## Kulturmiljö

### Särskilt värdefull byggnad

Den gamla disponentbostaden i närheten av planområdet är från 1920-talet och bedöms vara en särskilt värdefull kulturbyggnad i kommunens inventering. Den tillhörande allén och parken som angränsar till planområdet bedöms också som kulturmiljö.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen i området består av bostäder mestadels uppförda på 2010-talet med undantag för disponentvillan och några enbostadshus från 1950-talet söderut. På Pappersbruket 8 finns en äldre byggnad som har renoverats och byggts om till bostäder kring 2020. En verksamhetslokal med ursprung från

kartongbruksindustrin finns på fastigheten Pappers bruket 41 norr om planområdet.

### **Gestaltning**

Flerbostadshusen består av 4-5 våningar och har vit putsfasad. De är placerade i ett enhetligt mönster i förhållande till disponentparken. Bostäderna söder om parken består av radhus i 2 våningar med fasadutförande i omålade, horisontella träpaneler och tak med mindre lutning.

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består av en grusparkering, häckar, mindre gräsplättar och två träd. Till söder möter planområdet disponentparken med gräsytor och trädallén.

### **Friytor**

Den största delen av friytan inom Pappers bruket 8 används i dagsläget som parkering.

### **Lek och rekreation**

Ingen yta eller miljö för lek och rekreation finns i dagsläget inom fastigheten där planområdet ingår. På den angränsande disponentparken finns ytor för rekreation. Cirka 100 meter sydväst om planområdet finns en enkel fotbollsplan.

## **Sociala faktorer**

Planområdet är beläget nära Örebro centrum. Cirka 1 km från planområdet finns en grundskola. Inom 500 meter finns förskola och gymnasium. I området finns en variation av bostadstyper och på fastigheten finns studentbostäder. Pappersbruksområdet är ett tidigare industriområde som planeras att omvandlas till en blandstad med bostäder vilket kommer öka området sociala värde.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheten för planområdet är ansluten till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### **Värme**

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

### **Ei**

Fastigheten är ansluten till elnätet.

### **Elektronisk kommunikation**

Fastigheten är inte ansluten till stadsnätet eller nät för bredband.

## **Service**

Cirka 800 meter från planområdet finns livsmedelsbutiker och en återvinningstation. När Pappersbruksområdet omvandlats enligt utvecklingsförslaget förväntas livsmedelsbutiker och återvinningstationer finnas i området.

## Trafik

### Gator och trafik

Fastigheten omgärdas av Bruksgatan och Björkmansgatan. Trottoar finns längs med båda gatorna. Trafikintensiteten är i dagsläget låg. Lastbilstransporter till och från närliggande industrier förekommer.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats med linjetrafik är Salsmästaregatan cirka 150 meter från planområdet.

### Parkering och angöring

I princip hela planområdet består idag av parkering för de boende på fastigheten. Gatuparkering finns på både Bruksgatan och Björkmansgatan.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Endast delar av Pappersbruket 8 påverkas väsentligt av planen. Även fastigheterna Pappersbruket 41 och Almby 11:304 påverkas av åtgärderna på allmän plats i korsningen Bruksgatan-Björkmansgatan som åläggs exploatören att bekosta.

Planområdet omfattar de delar av Pappersbruket 8 som i dagsläget är planlagt som handel (H) och kontor (K). Byggrätten är 33% av fastighetsarean, räknat i byggnadsarea. I den nya detaljplanen ändras användningen till bostäder (B), centrum (C) och Parkering (P<sub>1</sub>) och byggrätten är 700 kvadratmeter byggnadsarea avgränsad med en egenskapsgräns och 50 kvadratmeter för komplementbyggnader och liknande åtgärder avgränsad med korsmark.

Ingen förändring av fastigheter eller fastighetsgränser sker.

## Natur

### Mark och vegetation

Marken inom Pappersbruket 8 omvandlas från grusparkering till en ny bostadsbyggnad, parkering och grönyta för rekreation och dagvattenhantering.

### Landskapsbild

Landskapsbilden ändras då en ny volym med en höjd på cirka 20 meter tillkommer. Den nya bebyggelsen liknar den befintliga till volymen och bidrar till att rama in gaturummet och skapar en innergård tillsammans med den befintliga bebyggelsen. I ett större perspektiv kompletterar den nya bebyggelsen områdets helhet genom att fullborda det tidigare planprogrammet för området och ytterligare rama in och definiera disponentparken. I ett ännu större perspektiv kan den planerade bebyggelsen ses som en del av utvecklingen av pappersbruksområdet.

## Miljö

### Miljöbedömning

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

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

Bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan grundas på det faktum att marken redan är tagen i anspråk på ett sätt som gör att nybyggnation inte har någon väsentlig påverkan på marken eller miljön. Ett genomförande av planen skulle innebära positiv påverkan på markmiljön då den behöver saneras, något som inte antas komma ske ifall planen inte genomförs. Ur stadsbildssynpunkt så innebär exploateringen ett färdigställande av kvarteret som består av bostäder av liknande karaktär. Med den planerade bebyggelsen skapas en gårdsyta mellan den nya bebyggelsen och den befintliga bostadsbyggnaden som står på

fastigheten vilket höjer den befintliga boendemiljöns kvaliteter sett till buller, utemiljö och sociala värden.

Resterande del av Pappersbruket som inte är bebyggt med bostäder är utpekad för stadsbygd i översiktsplanen och ett utvecklingsförslag har tagits fram för att visa hur området kan utvecklas till en ny stadsdel.

### Dagvatten

En dagvattenutredning för planområdet håller på att tas fram. Utredningen kommer att visa hur dagvattnet ska hanteras för att inte påverka miljökvalitetsnormerna för recipienten negativt.

### Förorenad mark

Den förorenade marken saneras i samband med genomförandet av planen.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas.

### Vatten

I och med att marken saneras bedöms detaljplanen ha en positiv effekt på miljökvalitetsnormerna för vatten.

### Buller

Bullersituationen förbättras för de befintliga bostäderna då den nya bebyggelsen bidrar till att dämpa trafik- och industribullret från den närliggande industrin. De nya bostäderna är i högre utsträckning utsatta för buller men byggs på ett sådant sätt så att de klarar bullerkraven.

## Hälsa och säkerhet

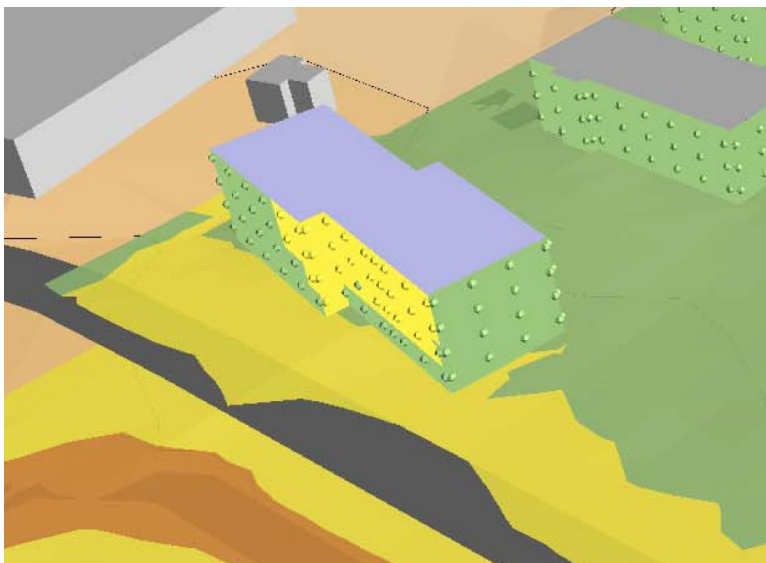
### Beräkning av omgivningsbuller

För redovisning av omgivningsbuller används data från bullerutredningen gjord 2014. Den presenterar följande resultat för bullernivåerna vid den planerade bostadsbyggnadens fasad:

Mätning	Västra sidan (Bruksgatan)	Östra sidan (För utevistelse)
Dygnsekvivalent ljudnivå, vägtrafik	55-60 dBA	<50 dBA
Ekvivalent ljudnivå dagtid, industribuller	45-50 dBA	<40 dBA
Ekvivalent ljudnivå kvällstid, industribuller	40-45 dBA	<40 dBA
Ekvivalent ljudnivå nattetid, industribuller	40-45 dBA	<40 dBA

De planerade bostäderna uppfyller riktvärdena för buller vid fasad vid alla tider på dygnet utom nattetid. På östra sidan om den planerade bebyggelsen innehålls riktvärdena vid fasad även nattetid. Även utemiljö som klarar riktvärdena kan skapas på denna sida.





Utdrag ur bullerutredningen. 3D-vy med bullerkartläggningen som visar ekvivalent ljudnivå från industribuller nattetid.

### **Särskilt värdefull byggnad**

Den närliggande disponentvillan påverkas inte av planen. Den tillhörande parken påverkas inte direkt men angränsar till den nya bebyggelsen på sin norra sida. Den nya bebyggelsen utformas och placeras på ett liknande sätt som den befintliga och bidrar till att rama in och definiera parken och till att skapa en stadsbildsmässig helhet för området.

## **Sociala faktorer**

Planområdet är beläget nära Örebro centrum. Cirka 1 km från planområdet finns en grundskola. Inom 500 meter finns förskola och gymnasium. I området finns en variation av bostadstyper och på fastigheten finns studentbostäder. Pappersbruksområdet är ett tidigare industriområde som planeras att omvandlas till en blandstad med bostäder vilket kommer öka området sociala värde. Detaljplanen innebär nya bostäder och fler människor och rörelse i området vilket bidrar till områdets sociala förutsättningar.

## **Trafik**

Trafiken bedöms öka i samband med att nya bostäder tillkommer. Bruksgatan är utpekad för att byggas om till en huvudgata i samband med utvecklingen av pappersbruksområdet till en blandstad. Detta påverkar dock inte planområdet direkt.

## **Medverkande tjänstepersoner**

Detaljplanen har upprättats av Jonas Bäckström på detaljplaneenheten. Övriga tjänstepersoner från Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som har medverkat i projektet är Åsa-Hanna Halén från exploateringsenheten, Evelina Bergic från

stadsmiljö och trafik och Sofia Larsson från översiktsplanering. Från Teknik- och serviceförvaltningen har Magnus Karlsson medverkat.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström  
Planarkitekt