

## SAMRÅDSHANDLING



## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Oratoriet 6 m. fl.

Samrådstitid: 21 december 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

Bettina Widell  
E-post: [bettina.widell@orebro.se](mailto:bettina.widell@orebro.se)

## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Genomförandetid .....	6
Detaljplanens huvuddrag .....	7
Kvartersmark .....	7
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>12</b>
Användning av kvartersmark .....	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	13
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>16</b>
Organisatoriska frågor .....	16
Markägoförhållanden .....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Tekniska frågor .....	16
Ekonomiska frågor .....	17
Prövning enligt annan lagstiftning .....	17
Upplysningar .....	17
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>18</b>
Kommunala ställningstaganden .....	18
Miljökvalitetsnormer .....	21
Miljö .....	22
Hälsa och säkerhet .....	23
Hydrologiska förhållanden .....	24
Fysisk miljö .....	25
Sociala faktorer .....	28
Teknisk försörjning .....	29
Service .....	29
Trafik .....	29
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>31</b>
Fastigheter och rättigheter .....	31
Natur .....	31
Miljö .....	31
Miljökvalitetsnormer .....	32
Riksintressen .....	32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	32

Trafik..... 33

## 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 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning VAP 2023-06-07
- Miljöteknisk markundersökning Sweco 2022-03-18
- Bullerutredning Tyréns 2023-04-05
- Trädinventering SP Landskapsarkitektbyrå AB 2023-09-20
- Solstudie Marge Arkitekter 2023-11-30

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och vård- och omsorgsboende på den tidigare obebyggda fastigheten Oratoriet 6 i centrala Hjärsta. En exploatering i detta läge uppfyller ställningstagande om förtätning i staden som finns i översiktsplanen samtidigt som den bidrar till att komplettera befintlig bebyggelse med fler boendeformer. I det närliggande Rexområdet har bebyggelse anpassats till den gamla skofabriksbyggnaden i utformning och materialval och det är önskvärt att ny bebyggelse förhåller sig till dessa värden och att fabriksbyggnaden, nu ombyggd till bostäder, fortsatt förblir den dominerande byggnaden i närområdet. Grönska avses bevaras i så stor utsträckning som möjligt då det tillför platsen och området såväl sociala, som ekologiska värden. Planförslaget syftar även till att möjliggöra för komplementbyggnader på en del av fastigheten Lagan 2 där det i nuläget inte finns någon byggrätt.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet ligger mitt i Hjärsta som är ett bostadsområde ungefär två kilometer nordost om stadskärnan. Planområdet omfattar 5800 kvadratmeter.



*Planområdets läge (liten röd cirkel) i förhållande till resten av staden. Citykärnan utritat 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

Detaljplanen möjliggör bostäder i form av flerbostadshus och vård- och omsorgsboende. Det utgör ett bra komplement i området då fastigheterna närmast Oratoriet 6 är flerbostadshus i olika former i ett bostadsområde som i övrigt präglas av villabebyggelse. Blandade boendeformer inom samma bostadsområde kan möta människors behov i olika skeden i livet och gör det möjligt att bo kvar i sitt närområde även om livsförhållanden ändras.

Planförslaget är flexibelt på så sätt att det möjliggör för olika sätt att placera tillkommande byggnader. Prickmark reglerar att bebyggelse inte lokaliseras för nära grannfastigheter och bestämmelser om byggnadshöjd och nockhöjd reglerar hur hög tillkommande bebyggelse kan komma att bli.

Ett vård- och omsorgsboende skulle kunna uppföras i tre våningar och rymma 8–9 avdelningar med 10 lägenheter per avdelning. Vid bostäder i flerfamiljshus beräknas antalet lägenheter bli något färre men på grund av lägre bjälklagshöjder kan de med den byggnadshöjd som föreslås i planförslaget uppföras i fyra våningar. Om flerbostadshus uppförs i de delar av området som vetter mot grannar är dock tre våningar en lämpligare höjdskala.

En viktig del av exploateringen är att bebyggelsens utformning och gestaltning tar hänsyn till karaktären i området både vad gäller närheten till Rexområdet och dess särskilda bebyggelsestruktur och utformning samt inbäddningen i grönska som präglar området generellt. De björkar som står i rader längs Vallnäsvägen och Solvallagatan omfattas av det generella biotopskyddet och planeras att bevaras vid exploatering.

En faktor att ta hänsyn till vid byggande av bostäder och särskilt ett vård- och omsorgsboende är att det finns tillräckliga vistelseytor av hög kvalitet utomhus. Detaljplanens exploateringsgrad möjliggör tillskapandet av sådana ytor.

I planområdets västra del finns en dunge med uppvuxna lövträd, mestadels asp med inslag av björk, lönn och sälg. På planområdets centrala delar finns fågelbärsträd, hägg och sälg. Vid exploatering kommer en del träd behöva avverkas men där det är möjligt vore det önskvärt att spara en del av de uppvuxna träden som en grön barriär mot grannar och som trevligt inslag i gårdsmiljön..

### Huvudmannaskap

Detaljplaneförslaget innehåller inte någon allmän plats och behöver därför ingen huvudman.

## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Tomtens karaktär med trädningen i väster och trädalléer längs gatorna möjliggör olika sätt att planera bebyggelse och att även tillskapa kvalitativa grönytor runt husen. Det finns goda förutsättningar för en trädgårds- eller parkmiljö främst för de boende men också som blickfång för förbipasserande och besökare som kommer till området längs Vallnäsvägen från öster. Det skiljer cirka 3 meter i höjd mellan den västra delen av fastigheten och den östra och det är positivt om bebyggelse anpassas till platsens topologi.

Planförslaget innebär att en del träd kommer behöva tas ner på kvartersmark. Bedömningen i trädinventeringen som utförts är att det utöver biotopskyddade alléträden inte finns några särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Även om träden i området inte bedöms vara skyddsvärda ur ekologisk synpunkt så har de dock stora möjligheter att bidra med andra värden på platsen. Ur klimatsynpunkt så bidrar träd, och särskilt träd med större kronor, med såväl skuggning som luftrening och att dämpa temperaturen vid värmeböljor. Utöver det bidrar träd med sociala värden kopplat till landskapsbild och rekreation vilket gör att det är värdefullt att spara träd i så hög utsträckning det går. Enligt kompensationsprincipen som är ett ställningstagande både i översiktsplanen och grönstrategin ska negativa konsekvenser vid en exploatering i första hand undvikas och minimeras. Värdefulla funktioner och höga värden som ändå går förlorade vid en exploatering bör, så långt det är möjligt, återskapas i närområdet.

I anslutning till befintliga träd och dungar finns naturstensblock som kan sparas som ett trevligt inslag i gårdsmiljön, något som även förekommer på de omkringliggande fastigheterna.

Den markutredningen som gjorts visar på låga föroreningshalter och en planbestämmelse om villkor för startbesked införs i plankartan för att reglera att marken måste vara sanerad innan startbesked kan ges. *Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening är åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.*

## Bebyggelse

Detaljplanen medger en byggrätt på 6000 kvadratmeter bruttoarea. Byggrätten avgränsas med prickmark (mark där inga byggnader får uppföras) och inom byggrätten kan byggnader placeras fritt. Planförslaget medger både vård (D) och bostäder (B) samt centrum (C). Höjder på byggnader regleras i detaljplaneförslaget med byggnadshöjd (takfotshöjd) på 12 meter ochnockhöjd på 16 meter vilket möjliggör att bygga i tre eller fyra våningar (beroende på önskad bjälklagshöjd) med inredd vind. Höjdbestämmelsen har även till syfte att inte överskrida höjden på den närliggande Rexfabriken som ska fortsätta vara ett landmärke i området.

Att planförslaget även förses med användningen centrum (C) ger en flexibel användning om behov skulle uppstå för någon form av offentlig lokal som komplement till bostäderna, exempelvis i en bottenvåning.

I nuläget finns en miljöbod och ett cykelförråd på fastigheten Oratoriet 6. Genom planförslaget möjliggörs en flytt av dessa byggnader till fastigheten Lagan 2.

Eftersom planförslaget medger både vårdändamål och bostäder behöver det finnas viss flexibilitet i hur byggnader kan utformas då användningarna delvis är kopplade till olika behov. För ett vård- och omsorgsboende är det positivt om byggnadskropparna är länkade till varandra då en sådan boendeform och verksamhet behöver kunna ha gemensamma funktioner som nås på ett tillgängligt sätt från alla delar av byggnaden. Det är också av vikt att den färdiga golvnivån är genomgående för markplanet. I och med att det finns höjdskillnader inom fastigheten kan konsekvenserna av ett

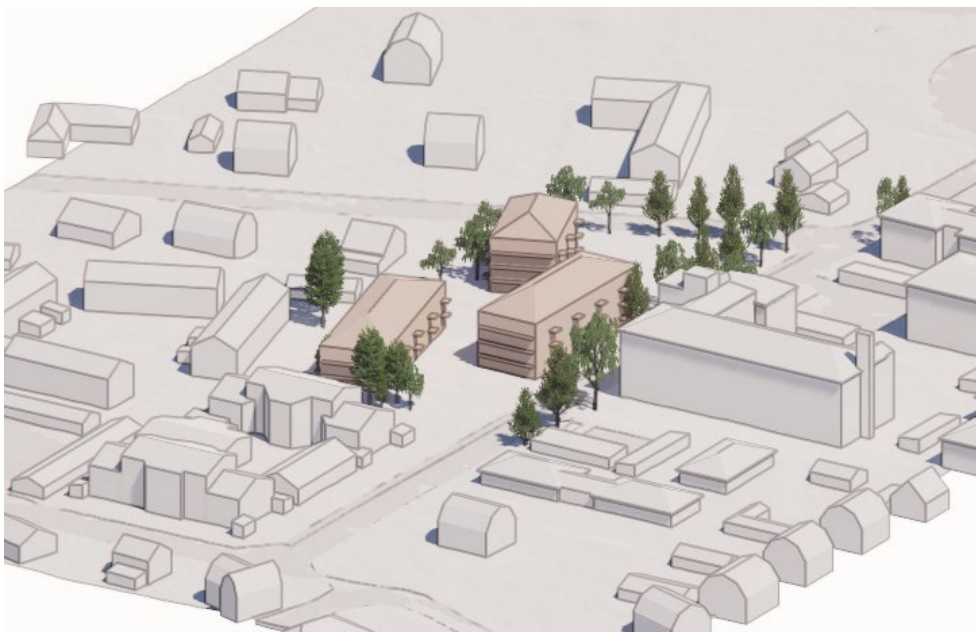


sammanhängande vård- och omsorgsboende bli att byggnaden växer mot öster och där bildar en suterrängvåning under entréplanet. Om området planeras med bostäder kan byggnaderna placeras mer fristående, exempelvis som hus i park. Fotavtrycket blir då mindre och anpassningen till terrängen något mindre komplicerad.

Nedan följer volymskisser för möjlig utformning av vård och omsorgsboende samt bostäder. Samtliga förslag är ritade med valmade tak för att möta byggnadsstilen i Rexområdet.



*Möjlig utformning på byggnadsvolymer för vård- och omsorgsboende på Oratoriet 6 ritat av Marge Arkitekter 2023. Vy från sydväst. Vårdboendet har ett fotavtryck på 1950 kvadratmeter och en total byggnadsarea på 5700 kvadratmeter. Med bjälklagsbörder på 3,2 meter kan det uppföras i tre våningar. Balkonger kan anordnas i hörnen på byggnadsvolymerna.*



*Möjlig utformning på byggnadsvolymer för flerbostadsbus på Oratoriet 6 ritat av Marge Arkitekter 2023. Flerbostadsbusen följer samma yttre fotavtryck som vårdboendet men uppförs fristående. Det totala fotavtrycket är 1260 kvadratmeter och byggnadsarean är 4600 kvadratmeter. I skissförslaget är den nordvästra byggnadsvolymen ritad i tre våningar medan de övriga två volymerna är i fyra våningar. Balkonger kan anordnas med syd- eller nordläge.*

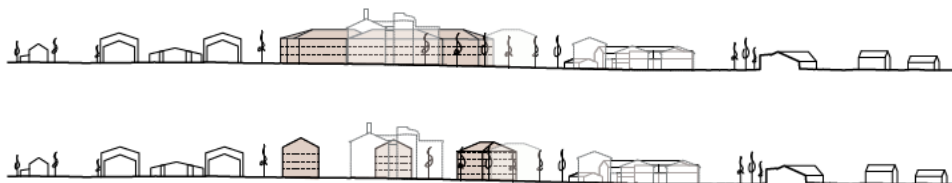


*Möjlig utformning på byggnadsvolymer för flerbostadsbus på Oratoriet 6. Marge Arkitekter 2023. Detta förslag innebär ett fotavtryck på 1100 kvadratmeter och en total byggnadsarea på 4400 kvadratmeter. Bostäderna är uppförda i fyra våningar med kortsida mot söder (Vallnäsvägen). Balkonger kan anordnas mot öst och mot väst. Byggnaden närmast Oratoriet 7 är schematiskt placerad då planförslaget innebär att byggnader inte kan uppföras parallellt med fastighetsgränsen.*

## Gestaltning

De nya byggnader som föreslås genom detaljplanen tillåts omfatta större och högre byggnadsvolymer än de som finns på fastigheterna som planområdet angränsar till i väster och norr. Det är därför viktigt att såväl utformning som placering anpassas så att påverkan på grannar inte blir en olägenhet. Detta görs i detaljplanen genom en bebyggelsefri zon (prickmark) mot grannar i väster och mot norr samt genom att reglera höjden på de tillkommande byggnaderna. Det kan även göras genom detaljer som inte regleras i detaljplanen som exempelvis fasadgestaltning, grönska och fönstersättning men detta behöver studeras vidare under planprocessen.

Det är även av betydelse att det blir ett bra möte med Rexfabriken som bedömts ha värdefulla kulturvärden och som ligger på södra sidan om Vallnäsvegen. De tillkommande byggnaderna ska inte vara högre än Rexfabriken.



*Sektioner över höjdförhållanden i skissförslag över volymer för vård- och omsorgsboende (överst) och flerbostadshus (underst). Rex-fabriken (med skorstenen) är fortsatt den höjdmässigt mest dominerande byggnaden i närområdet.*

Vad gäller gestaltning av de tillkommande byggnaderna som planförslaget föreslår så bör de förhålla sig till de värden som finns representerade i området. Tegel, puts eller trä är dominerande fasadmateriell, ofta i kombination. På Rexområdet är det valmade tak medan det i övriga närområdet är sadeltak. Platta tak är ovanligt i området.

## Gator och trafik

Vid genomförande av detaljplanen kommer trafikrörelser till området att öka vilket gatorna runt planområdet bedöms ha kapacitet för. Inga nya gator planeras och infart och angöring till Oratoriet 6 planeras till sydvästra delen av fastigheten.

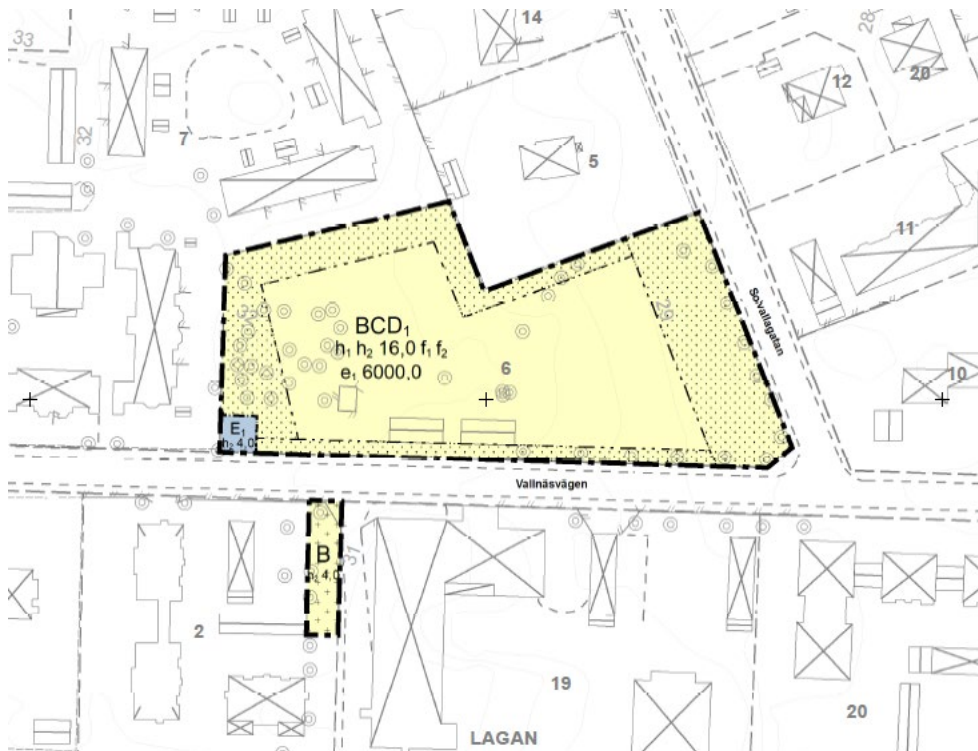
## Parkering och angöring

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

På Lagan 19, fastigheten söder om Oratoriet 6, finns en överkapacitet av parkeringsplatser. Då det är samma fastighetsägare till båda dessa fastigheter önskar fastighetsägaren nyttja överkapaciteten på Lagan 19 för parkeringsbehovet till Oratoriet 6. Ett avtal skrivs för att säkerställa att parkeringstillgången kvarstår även om någon av fastigheterna skulle säljas.

Angöring samt besöksparkering och parkering för rörelsehindrade ska finnas i anslutning till den nya bebyggelsen.

## Motiv till detaljplanens regleringar



## Användning av kvartersmark

### Planbestämmelse

**B**

### Beskrivning och motiv

*Bostäder*

Syftet med användningen är att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus på en obebyggd fastighet i bostadsområdet Hjärsta. Användningen kompletterar den befintliga bebyggelsen och är i linje med översiktsplanens intentioner med förtätning av staden.

**C**

*Centrum*

Syftet med användningen är att möjliggöra för någon form av offentlig eller privat verksamhet på platsen som ett komplement till bostäderna. Motivet till planbestämmelsen är att man i linje med översiktsplanen i varje stadsdel bör verka för att tillskapa arbetsplatser samt blandade funktioner som gynnar aktivitet och rörelse under en större del av dygnet.

**D<sub>1</sub>***Vård- och omsorgsboende*

Syftet med användningen är att möjliggöra för bostäder och verksamhet i form av ett vård- och omsorgsboende. Enligt ställningstaganden i översiktsplanen bör denna typ av boende spridas över hela staden och lokaliseras där det finns möjlighet att tillskapa goda rekreativmöjligheter.

**E<sub>1</sub>***Transformatorstation*

Ett område i detaljplanens sydvästra hörn planläggs för teknisk anläggning-transformatorstation så att området kan försörjas med el.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



*Marken får inte förses med byggnadsverk*

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot närliggande bostäder för att säkerställa att inga byggnader uppförs nära fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att skapa avstånd mellan byggnader för att dämpa den nya bebyggelsens påverkan på grannar samt möjliggöra ytor för utevistelse.

Prickad mark finns på en yta mot den östra planområdesgränsen. Motivet till den planbestämmelsen är dels att skydda björkarna som står längs gatan och säkerställa en yta för utevistelse och rekreation, dels att säkerställa en yta för hantering av dagvatten i detta läge.

Prickad mark finns på en remsa i planområdets södra del mot Vallnäsvägen. Motivet med planbestämmelsen är att skapa ett avstånd mellan byggnader och gata samt att skydda de befintliga träd som står längs Vallnäsvägen och möjliggöra för plantering av fler träd längs gatan.



*Marken får endast förses med förråd, uthus och dylikt*

Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra för miljöbodas, cykelförråd och dylikt.

**h<sub>1</sub>**

*Högsta nockhöjd är 16 meter*

Motivet till bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till omgivningen genom att begränsa höjden så att Rexbyggnaden fortsatt blir den dominerande byggnaden i området.

*Högsta nockhöjd är 4 meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa höjden på komplementbyggnader och transformatorstation så att de kan uppföras i en våning men inte påverka siktlinjer och stadsbild märkbart.

**h<sub>2</sub>**

*Högsta byggnadshöjd är 12 meter*

Byggnadshöjden regleras för att möjliggöra vårdboende i tre våningar eller bostäder i fyra våningar.

**e<sub>1</sub>**

*Största byggnadsarea*

Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till omgivningen och att säkerställa tillräcklig friyta inom fastigheten.

**f<sub>1</sub>**

*Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.*

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en bra boendemiljö.

**f<sub>2</sub>**

*Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00*

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en bra boendemiljö.

**Villkor för startbesked**

*Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markförändring förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.*

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen användning.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

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

### Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte tas fram då planförslaget inte innehåller några åtgärder på allmän plats.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar två fastigheter, Oratoriet 6 och Lagan 2 som båda ägs av Aktiebolaget Carlsson & Åquist.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Det finns en tomtindelningsbestämmelse från 1954 för kvarteret Oratoriet. Bestämmelsen påverkar dock inte planförslaget då fastigheten Oratoriet 6 är en egen tomt.

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

## Tekniska frågor

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

En dagvattenanläggning med syfte att fördröja och rena dagvatten från fastigheten ska anläggas, förslagsvis i planområdets östra delar.

### 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 exempelvis brandvattenreservoarer.

I plankartan avsätts en yta för att säkerställa att en transformatorstation kan uppföras i fastighetens sydvästra hörn så att elförsörjning kan säkerställas.



### **Tekniska undersökningar och utredningar**

Utredningar som är genomförda under planframtagandet:

- Dagvattenutredning, VAP 23-06-07
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco 22-03-18
- Bullerutredning Tyréns, 23-04-05
- Trädinventering, SP Landskapsarkitektbyrå AB 23-09-20
- Solstudie, Marge Arkitekter 23-11-30

Dispens för nedtagande av alléträd som omfattas av det allmänna biotopskyddet söks under planprocessen

### **Utbyggnad allmän plats**

Ingen allmän plats planeras anläggas i planförslaget.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Förbindelsepunkt kan anordnas från antingen Solvallagatan eller Vallnäs vägen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

### **Planavgift**

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

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Biotopskydd**

Ansökan om dispens för att ta ner enstaka träd i allé kommer lämnas in till Länsstyrelsen i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

## **Upplysningar**

### **Villkor för startbesked**

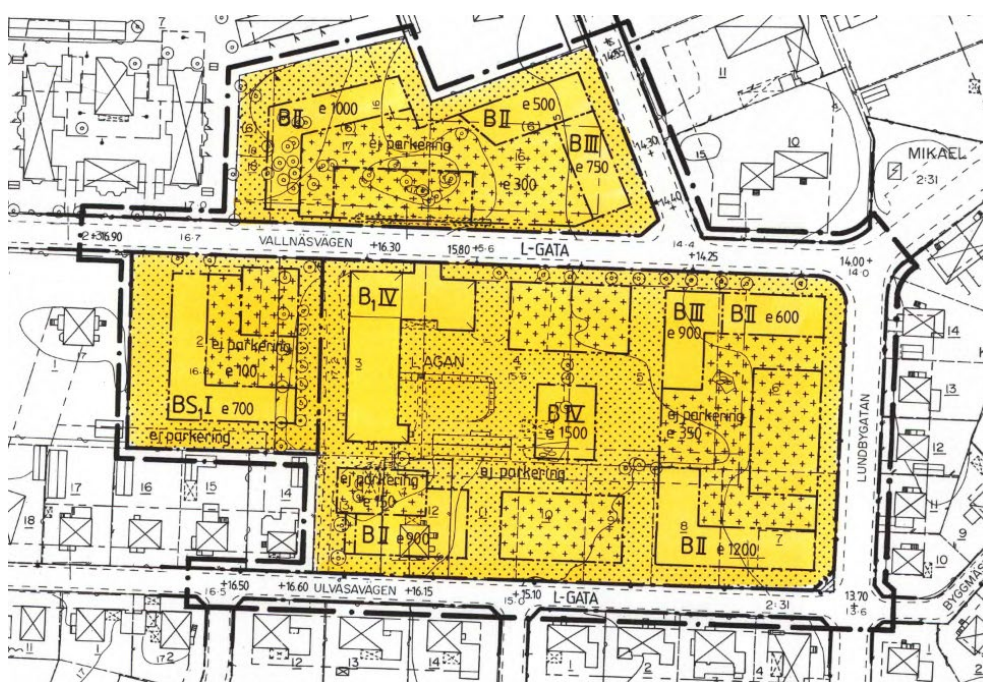
Inom planområdet finns en befintlig markförorening som måste avhjälpas innan exploatering av fastigheten påbörjas. En planbestämmelse införs om att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markförändring förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Aktuell detaljplan för planområdet är *Detaljplan för delar av kvarteret Lagan och kvarteret Oratoriet* (1880K-P90/13). Detaljplanen skapades i ett sammanhang där Rex-fabriken och området runt den planerades med bostadsändamål i stället för som tidigare industriändamål. Den delen av detaljplanen som berör Oratoriet 6 har aldrig genomförts men medger bostäder i två våningar i den västra och norra delen av fastigheten och tre våningar i den östra delen ut mot Solvallagatan.



Urklipp från gällande detaljplan (1880K-P90/13)

Öster om planområdet på andra sidan Solvallagatan gäller detaljplan 1880-P303, *Detaljplan för kvarteret Käseriet* som medger småhusbebyggelse i max två våningar med undantag för en fastighet där icke-störande småindustri även får finnas.

Norr och väster om Oratoriet 6 gäller Stadsplan 1880K-P86/16 *Förslag till ändrad stadsplan för del av kvarteret Oratoriet mm*. Planen medger friliggande bostäder i maximalt två våningar i de norra och östra delarna. I de södra delarna medges bostäder i tätare struktur i form av radhus och lägenheter i två till tre våningar med samlings- och föreningslokaler på gården. Inom planen finns även ett parkområde som skapades för att spara en värdefull talldunge.

Höjdskalet i närområdet är två till tre våningar med undantag för Rex-huset och ett punkthus i kvarteret Lagan där höjdskalet är fyra våningar.

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

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

Ett generellt ställningstagande i Örebros översiktsplan att stadens struktur ska vara tät och sammanhållen vilket ger ökad tillgänglighet och minskade barriärer. En tät stad skapar underlag för en tät och effektiv kollektivtrafik samt ökar möjligheterna att kunna gå och cykla till målpunkter i vardagen. Specifika ställningstaganden i översiktsplanen gällande stadens utbredning är att komplettering med ny bebyggelse ska ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden samt befintliga karaktärer och kvaliteter vad gäller höjdskala och gestaltning.

Stadsdelen Hjärsta präglas av en låg täthetsgrad med mestadels friliggande enbostadshus samt radhus. Områden med den här strukturen kan dock kompletteras med ny bebyggelse då det ger underlag för fortsatt utveckling av kollektivtrafik och service. Denna komplettering bör ske främst i stråk eller strategiska lägen i befintliga stadsdelar.

Vad gäller stadens sammansättning och ett varierat bostadsutbud är det i översiktsplanen en uttalad målsättning att: *Bostäder ska finnas i olika storlekar, upplåtelseformer och prisklasser och kunna tillgodose särskilda behov. Med en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer i alla stadsdelar kan Örebro bli en mindre boendeselegerad stad, samtidigt som människor får möjlighet att bo kvar i sitt närområde i livets olika skeden.*

Den tänkta etableringen på Oratoriet 6 bedöms vara i linje med de ställningstaganden som finns i översiktsplanen. Att förtäta staden genom ny bebyggelse med flerbostadshus kan även ge området som till stor del präglas av villabebyggelse ett mer varierat bostadsutbud.

Gällande vårdboenden görs följande ställningstagande i översiktsplanen: *Olika typer av vård- och omsorgsboenden, det vill säga boenden för äldre med olika grad av vårdbehov, bör spridas över hela staden och kommunen. Rekreationsmöjligheter bör finnas i form av park eller mindre grönområde för utevistelse. För personal och besökare är det positivt om det finns tillgång till kollektivtrafik.*

Tomten på Oratoriet 6 som innan exploatering till stora delar består av grönska har goda möjligheter att uppfylla de krav på grön utemiljö som beskrivs i översiktsplanen.

#### **Trafikprogram** (antaget av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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.

Planområdet ligger mitt i bostadsområdet Hjärsta och den närmsta busshållplatsen för kollektivtrafik ligger knappt 300 meter norr om planområdet där linje 6 (Resecentrum-Hjärsta) passerar. Kollektivtrafik går även att nå såväl mot Hedgatan med linjerna 1,2,10 och 78 (Resecentrum- Vivalla- Lundby) som vid Ekersvägen där linje 3 och 4 (Resecentrum- Mellringe-Nyponlunden) passerar. Avstånd till dessa linjers busshållplatser från planområdet är 400–600 meter.

Tillgängligheten för gående och cyklister i Hjärsta är god men cykling sker till stor del i blandtrafik på kvartersgator inom bostadsområdet. Mellan Hjärsta och centrala Örebro finns flera planerade länkar, både längs Ekersvägen-Västra Nobelgatan och längs Hertig Karls allé, som skulle förbättra tillgängligheten och göra stadscykelnätet mer gent.

#### **Grönstrategi** (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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 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.

Bostadsområdet Hjärsta präglas av en stor del privatägda villor med uppvuxna trädgårdar vilket ger området en övervägande grön och gles struktur. Allmänna grönområden är inte så vanliga i Hjärsta men det finns inslag av allmän plats i området. Den närmsta kvartersparken, Brovallen, ligger cirka 200 meter från planområdet och innehåller öppna gräsytor samt en lekpark. I övrigt finns parkstråk längs Trängkårsvägen och ett större sammanhängande grönområde i norra delen av området vid Mikaelkyrkan med församlingshem.

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

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

I äldre villastad och egnahemsområden dominerade av bebyggelse från 1900-talets början finns höga kulturhistoriska värden i form av äldre bebyggelse, uppväxta

trädgårdar och varierad gatustruktur. Områdenas karaktär bör därför bevaras och ändringar ska genomföras med försiktighet för att inte försvaga befintliga kvaliteter och ursprungliga karaktärsdrag. Det gäller såväl de enskilda byggnaderna som ska hanteras med varsamhet, som områdena som helhet. Sammanhållna stadsbilder med enhetligt utformade, friliggande hus i grönska liksom gaturummens tydlighet och gröna prägel med häckar, träd och förgårdsmark mot gatan, är karaktärsskapande för dessa områden.

Tillägg med nya enbostadshus, radhus, parhus och mindre flerbostadshus (stadsvilla) kan vara möjliga, men måste vägas mot en rad intressen som kulturvärden, stadsbild och påverkan på grannar.

## 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

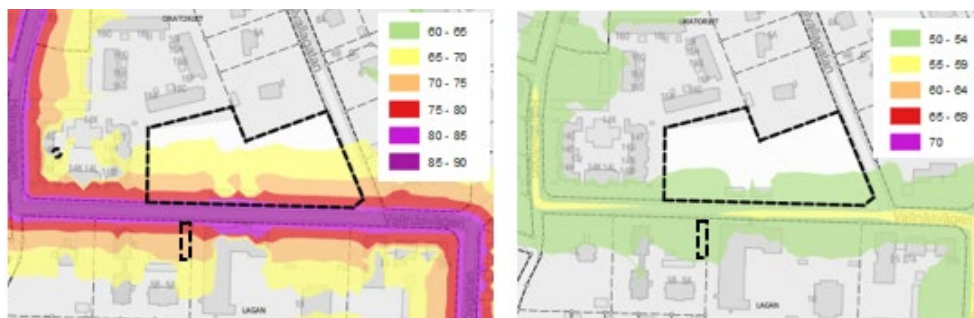
Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Recipient för planområdet är Lillån som har otillfredsställande ekologisk status till följd av övergödning. Den uppnår inte heller god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver och polybromerade difenyletärer överskrids i vattenförekomsten.

### 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 som visar både maximala ljudnivåer och ekvivalenta ljudnivåer. För planområdet är det främst trafik från bilvägen Vallnäs vägen som orsakar buller.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad är 60 dBA. För uteplatser är riktvärdet 50 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Kartbilder från Örebro kommuns bullerkartläggning. Till vänster visas maximala ljudnivåer från vägtrafik i dBA och till höger ekvivalenta ljudnivåer i dBA. Planområdet schematiskt inritat med svart streckad linje.

Tyréns har på uppdrag av fastighetsägaren utfört en bullerutredning för Oratoriet 6 (se bilaga). Enligt beräkningarna som utförts visar mätningar av ekvivalent ljudnivå för fastigheten att ljudnivån vid fasad inte överskrider på någon plats inom fastigheten och att framtida byggnader kan placeras relativt fritt inom planområdet. Mätningar enligt den maximala ljudnivån visar att uteplatser endast kan placeras i fastighetens nordvästra hörn om inte tillkommande byggnader placeras på ett avskärmande sätt och på så vis gör det möjligt för friare placering av uteplatser.

## Miljö

### Dagvatten

Fastigheten lutar naturligt åt öster. I den västra delen av planområdet är det sandig morän som har hög genomsläplighet medan det i den nordöstra delen av planområdet är postglacial lera som har en lägre genomsläplighet.

Vid exploatering ska planområdet inte avleda mer vatten än innan exploateringen. Dagvattnet kan behöva fördröjas och eventuellt renas inom fastigheten, VAP har på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram en dagvattenutredning (se bilaga). I utredningen föreslås att fastighetens dagvatten avleds via ett utjämningsmagasin som med fördel kan placeras i planområdets lägsta punkt i öster. Ytor som föreslås avsättas för dagvattenhantering uppgår till 140 kvadratmeter.

### Förorenad mark

I närheten av planområdet finns två potentiellt förorenade områden kopplat till verksamheter som funnits tidigare på platsen, dels Rex skofabrik på fastigheten Lagan 19 söder om planområdet, dels Svensk Blacking IndustriAB/Cementex AB som funnits på fastigheten Oratoriet 7 väster om planområdet. Företaget på Oratoriet 7 tillverkade bland annat läderfärger, rengöringsmedel för bilar och lösningsmedel och inom tillverkningen användes klorerade lösningsmedel. Verksamheten var pågående från 1922 fram till mitten av 1960-talet.

Med anledning av dessa verksamheter utförde Structor 2014 en miljöteknisk markundersökning som bekostades av statliga medel. Vid tillfället mättes inomhusluften i samtliga bostäder på Oratoriet 7 där föroreningar i ångform kunde påvisas i luftmätningarna både utom- och inomhus. Halterna var dock precis över laboratoriets detektionsgräns och ska enligt rapporten inte utgöra någon hälsorisk. Någon föroreningsplym bedöms inte finnas inom fastigheten.

Sweco utförde under 2021 ytterligare miljötekniska markundersökningar på jord, porluft och grundvatten inom fastigheten Oratoriet 6. Eftersom den planerade användningen på fastigheten är bostäder så har riktvärden för känslig markanvändning (KM) använts i analysen. Laboratorieanalyserna för jordprov visar på generell låga föroreningshalter understigande de generella riktvärdena för KM. Två av proverna visar dock på marginellt högre halter än KM. Ett av dessa gäller PAH-H vilket dock inte bedöms medföra något saneringsbehov, det andra gäller ämnena nickel, krom och zink vilket behöver avgränsas ytterligare vid planering av bostäder på platsen. Miljöavdelningen på Örebro kommun har bedömt att avhjälpandeåtgärder måste vidtas innan exploatering kan ske. En planbestämmelse gällande att startbesked inte ges innan markföroreningen är avhjälpd införs därför i plankartan.

Vad gäller riktvärden för grundvatten som en dricksvattenresurs har höga till mycket höga halter trikloretan, tetrakloretan och 1,2-dikloretan påträffats på Oratoriet 6 och även på intilliggande fastighet, Oratoriet 7. Detta tyder på att uppmätta halter beror på en extern påverkan av grundvattnet. Den externa källan bedöms vara tidigare verksamhet på Oratoriet 7. Något uttag av dricksvatten inom eller i anslutning till aktuellt område bedöms dock inte som sannolikt, då området förses med kommunalt dricksvatten.

Vid porluftsanalys visade samtliga halter av analyserade ämnen halter understigande rapporteringsgräns, med ett undantag, toluen, som översteg rapporteringsgräns. Halten bedöms dock som låg och understiger samtliga jämförda riktvärden. Vid analys av grundvatten understiger toluen rapporteringsgräns. Det är oklart vad den detekterade halten toluen beror på, men då den är låg har ingen vidare utredning avseende detta gjorts.

Samtliga halter understiger KM- porluft. Vid nybyggnation av bostäder kan en utspädning om minst 1200 gånger förväntas, varför utvärdering mot riktvärde för porgas ses relevant. Sammantaget bedöms det inte föreligga risk för oacceptabla halter av analyserade ämnen i inomhusluften i planerade bostäder.

Sammantaget visar undersökningen på generellt låga föroreningshalter i jord. I två prov har halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM påträffats. I ett av proven har även halt överstigande riktvärde för MKM påträffats. De två prov som påvisat förhöjda föroreningshalter är lokaliserade ytligt, i utfyllnadsmassor, där förorening ofta kan förekomma sporadiskt. Kostnad för nödvändig avhjälpandeåtgärd avseende ytliga fyllnadsmassor har i samråd med beställaren bedömts som rimlig i förhållande till detaljplanen.

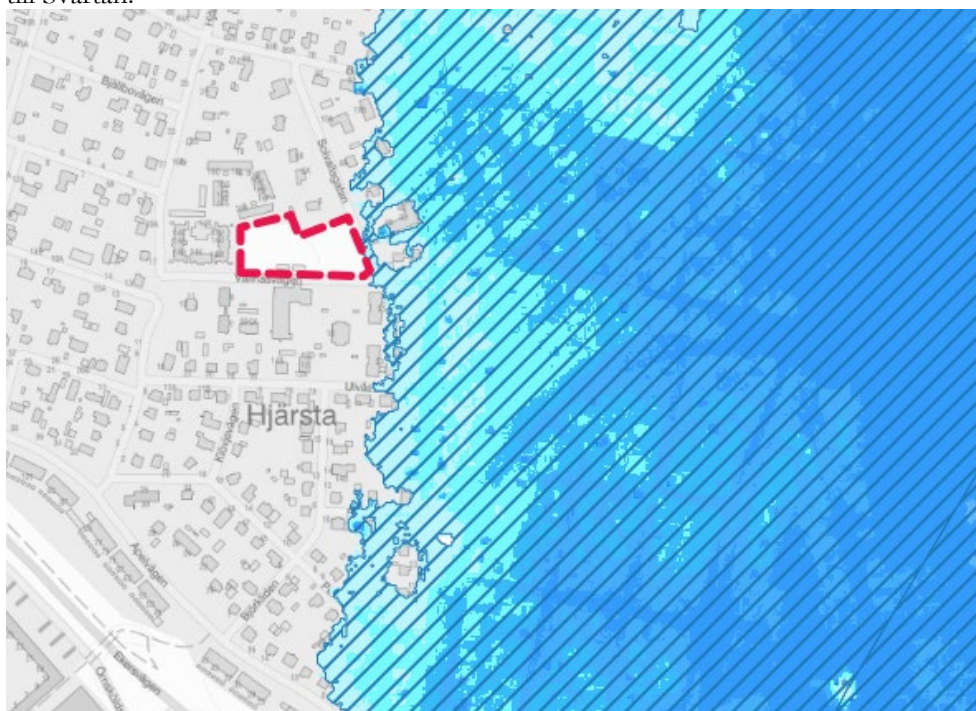
## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

Oratoriet 6 riskerar inte att översvämmas vid skyfall av storleken 200-årsregn eller 1000-årsregn, men planområdet ligger precis i kanten för det beräknade högsta flödet för Svartån (och Lillån). Beräknat högsta flöde bygger på en systematisk kombination av kritiska faktorer som bidrar till ett flöde (regn, snösmältning, hög markfuktighet, högt vattenstånd i sjöar samt magasinsfyllning i reglerade vattendrag). Någon återkomsttid kan inte anges för detta flöde, den ligger dock i storleksordningen cirka 10 000 år. Avstånd till Lillån är 1100 meter medan det från planområdet är 1400 meter



till Svartån.



Kartbild som visar på de ytor som riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde från Svartån och Lillån enligt MSB:s beräkningar med hydraulisk datamodell från 2013. Planområdet inritat med röd streckad linje.

## Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas mot öster via Stenhuggarevägen, Götgatan och Häggatan till Långgatan och vidare till Lillån som har sitt utlopp i Hjälmarens.

Planområdet ligger på en högpunkt vilket innebär att det inte ligger inom risk för översvämning. Det finns ett fåtal lokala lågpunkter inom planområdet där det vid stora regnmängder, och när dagvattenledningarna är dämnda, kortvarigt kan stå vatten som inte innebär risk för skada på byggnad eller annan anläggning.





*Bild som visar lågpunkter inom planområdet och omkringliggande miljö.*

Planområdet ligger inte inom något känt markavvattningsföretag eller vattenskyddsområde.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt bortsett från två byggnader som används som soprum och cykelförråd. Övrig bebyggelse i närområdet är friliggande villor i en till två våningar. Rexområdet bryter dock av villastrukturen med inslag av flerbostadshus i och runt den gamla skofabriken där fabriksbyggnaden och ett punkthus har en något högre höjdskala på fyra våningar. Väst och nordväst om planområdet på fastigheten Oratoriet 7 är det också tätare bebyggelsestruktur med lägenheter i två till tre våningar.



*Snedfoto över aktuell del av Hjärsta. Planområdet markerat med svart streckad linje.*

Söder om planområdet ligger Rexfabriken som är en av de äldsta skofabrikerna i Örebro. Den grundades 1913 och verksamheten lades ner i början på 1980-talet. 1990 började omvandlingen av det som nu kallas Rexområdet, fabriken byggdes om till bostäder och i kvarteret uppfördes flerbostadshus i olika utformning och storlek, alla med gestaltningsmässig koppling till Rexfabriken.

### **Gestaltning**

Bostäderna inom Rexområdet präglas av valmade tegeltak och tegelfasader med inslag av putspartier. Fönster och takdetaljer är gröna. Även komplementbyggnader som är uppförda i trä är anpassade till områdets färgskala.

I bostadsrättsföreningen på Oratoriet 7 är bostäder och komplementbyggnader uppförda i tegel med inslag av trä. Färgskalan i detta kvarter är tegelrött och falurött i kombination. Även villabebyggelsen i kvarteret är till stor del uppförda i tegel, trä eller puts. Se exempelbilder nedan.



*Till vänster. Delar av Rexområdet med en högre höjdskala. Punkthus till vänster i bild och Rex-fabriken som är ombyggd till bostäder inbäddad i grönska längre ner längs Vallnäs vägen till höger i bild. Till höger. Den lägre bebyggelsen i Rex-området har anpassats väl till Rex-fabriken vad gäller gestaltning och materialval.*





*Till vänster. Flerfamiljsbus i bostadsrättsföreningen på Oratoriet 7. Till höger. Klassisk villabebyggelse som är karaktärsdanande för området, här längs Lundbygatan.*

### Mark och vegetation

Platsen innehåller i dagsläget en del vegetation. I västra delen av planområdet finns en dunge med storleken 25\*30 meter som domineras av aspar med inslag av lönn, björk, sälg och hägg.



*Till vänster. Uppvuxen dunge inom planområdet sedd söderifrån.*

*Till höger. Samma dunge sedd från väster.*

*I den vänstra bilden går det också se ett naturstensblock vilket det finns flera av i anslutning till dungen och i mitten av planområdet.*

Förutom dungen finns det ett antal träd som står mer solitärt inom planområdet. I nordvästra hörnet står en hästkastanj och mitt på planområdet finns fågelbärsträd, sälg och en flerstammig hägg. Längs Vallnäsvegen och Solvallagatan står björkar i enkla trädader.



*Planområdet sett från väster. Längs Solvallagatan och Vallnäs vägen står uppvuxna björkar i rader. Här går det också se att den västra delen av planområdet är relativt plan gräsmatta.*

Marken inom planområdet lutar åt öster. Höjdskillnaden mellan den västra och den östra delen är cirka 3 meter.

### **Friytor**

I dagsläget karakteriseras platsen av grönska och öppna ytor men även med ny bebyggelse på platsen finns goda möjligheter att anordna attraktiva friytor på fastigheten.

### **Lek och rekreation**

Närmsta lekplats och öppen grönyta återfinns i parken Brovallen 250 meter från planområdet.

Då Oratoriet 6 tidigare varit obebyggd men med omskötta grönytor kan det tänkas att platsen uppfattats som allmän och använts som park med därtill hörande aktiviteter.

### **Sociala faktorer**

Hjärsta är framför allt ett bostadsområde med relativt få mötes- och arbetsplatser. Att planförslaget möjliggör både för vård- och omsorgsboende och centrum innebär att det kan tillskapas både mötes- och arbetsplatser vilket vore positivt för funktionsblandningen i området.

Tillgängligheten till området är ok, kollektivtrafik finns inom några hundra meter och kommunens cykelnät angränsar området. I huvudsak är Hjärsta ett bostadsområde som präglas av villabebyggelse där statistiskt sett bilnehavet är högt samtidigt som det finns många barn.



## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

### Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet.

### Ei

Planområdet har i nuläget ingen elförsörjning. Ytor för transformatorstation kan avsättas i detaljplanen.

### Elektronisk kommunikation

Bredband finns utbyggt i närområdet. Flera av bostäderna runtomkring planområdet är anslutna via fiber.

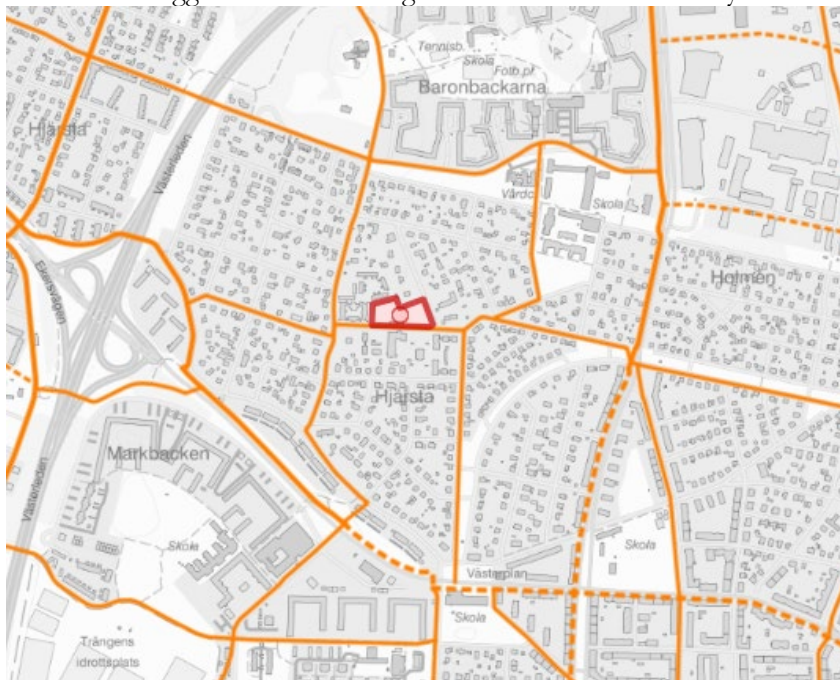
## Service

Oratoriet 6 ligger mitt i Hjärsta och mellan bostadsområdena Baronbackarna och Markbacken. Båda dessa områden har små lokala centrum med viss service. Större livsmedelsaffär återfinns längs Hedgatan i nordöst om planområdet eller vid handelsområdet Boglundsängen cirka en kilometer norr om planområdet. Till Örebro city är det cirka två kilometer.

## Trafik

### Gator och trafik

Planområdet ligger i nära anslutning till det kommunala huvudcykelnätet.



Kartutsnitt från kommunens översiktsplan. Orangea beldragna linjer är det befintliga cykelnätet och streckade orangea linjer är planerade länkar.

Eftersom planområdet är beläget mitt i ett bostadsområde omgärdas det av kvartersgator som inte ger upphov till så stora trafikflöden.



Kartutsnitt från kommunens mätningar av årsdygnstrafik 2019–2021.

### Kollektivtrafik

Cirka 300 meter norr om planområdet trafikerar linje 6 (Resecentrum- Hjärsta). Kollektivtrafik går även att nå såväl mot Hedgatan i öster med linjerna 1,2,10 och 78 (Resecentrum- Vivalla- Lundby) som vid Ekersvägen i söder där linje 3 och 4 (Resecentrum- Mellringe- Nyponlunden) passerar. Avstånd till dessa linjers busshållplatser från planområdet är 400–600 meter.

Längs Hedgatan och Ekersvägen kommer Citylinjen med kapacitetsstark kollektivtrafik byggas ut.

### Parkering och angöring

Planområdet innehåller ingen parkering i nuläget. På de kommunala gatorna runt om planområdet är det tillåtet att parkera.

## Konsekvenser Fastigheter och rättigheter

Detaljplaneförslaget innebär inga fastighetsrättsliga förändringar.

Fastigheten Oratoriet 6 kommer att få en större byggrätt än tidigare och användningarna Vård- och omsorgsboende (D<sub>1</sub>) samt Centrum (C) adderas. För fastigheten Lagan 2 innebär planförslaget att ca 200 kvm prickmark i stället planläggs med kryssmark för att möjliggöra komplementbyggnader som exempelvis miljöbod och cykelrum.

## Natur

### Mark och vegetation

Planförslaget innebär förändringar för mark och vegetation inom planområdet. Beroende på hur byggrätten nyttjas kan träd och vegetation behöva tas ned. Tillkommande byggnader ska följa markens topografi för att undvika alltför stora ingrepp som leder till förändringar i marknivåer.

### Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras vid ett genomförande av detaljplanen. Dessa förändringar kommer framför allt vara lokala och påverka de som bor och vistas i närområdet.

## Miljö

### Miljöbedömning

*Planen bedöms ej medföra BMP*

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

Bedömningen grundas på att planförslaget inte strider mot några ställningstaganden i Örebro kommuns översiktsplan eller några styrdokument som konkretiserar översiktsplanen.

Planområdet eller närområdet berörs inte av några riksintressen.

Platsen omfattas redan idag av en detaljplan som medger bostadsbebyggelse. Under planprocessen utreds närmare de frågor som är viktiga för att marken ska bedömas lämplig utifrån aktuella riktvärden för bostadsbebyggelse exempelvis dagvattenhantering och hantering av markförorening. Örebro kommun ser positivt på förtätning av staden då det är ett effektivt marknyttjande samtidigt som det skapar underlag för transporteffektivitet.

### Dagvatten

Platsen kommer att avge mer dagvatten efter exploatering då planförslaget medger att en grön yta exploateras med bostäder och således hårdgörs i högre grad. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske på fastigheten innan det släpps på det kommunala ledningsnätet.

I dagvattenutredningen från VAP föreslås att man samlar upp dagvatten i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar och singelfyllda diken till regleringsbrunn vid utjämningsmagasin. Med tanke på fastighetens storlek, och exploateringsgraden av olika ytslag, föreslås ett underjordiskt utjämningsmagasin med krossmaterial eller dagvattenkassetter placerat vid fastighetens lägsta del i öster.

Vad gäller rening kan partikulärt bundna föroreningar sedimentera i utjämningsmagasin och i regleringsbrunn där de omhändertas. Olja kan avskiljas i oljeavskiljare klass 1 för dagvatten från trafikerade ytor.

Vid anläggning av dagvattenhantering måste grundvattennivåer inom planområdet kontrolleras så att eventuella dagvattenmagasin inte innebär att man frilägger grundvattenytan och därmed riskerar att leda bort grundvatten vilket kräver tillstånd.

### **Förorenad mark**

Den markförorening som konstaterats inom planområdet behöver avhjälpas innan området kan exploateras för bostäder. Detta regleras genom en planbestämmelse i plankartan. Konsekvenserna för platsen blir således att den befintliga markföroreningen försvinner i och med planens genomförande vilket är positivt.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Luff**

Utifrån vad som redovisas i kommunens objektiva skattning för 2022 görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna (MKN) för luftkvalitet inte överskrids i Örebro kommun för någon av de rapporterade parametrarna. Omfattningen på trafiken som planförslaget genererar bedöms även vara förhållandevis liten.

### **Vatten**

Enligt dagvattenutredningen som utförts av VAP finns goda förutsättningar att rena vattnet från fastigheten. Planförslagets genomförande innebär att utgående föroreningsmängder från fastigheten kommer att minska, inklusive PBDE, BaP och kvicksilver, vilket har en positiv effekt för MKN hos recipient.

### **Buller**

Miljö- och stadsbyggnads bedömning är att miljökvalitetsnormer för buller inte kommer att överskridas vid detaljplanens genomförande. Omfattningen på trafiken som planförslaget genererar bedöms vara förhållandevis liten.

## **Riksintressen**

Planförslaget innebär inga konsekvenser för något riksintresse.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

### **Ekologiskt känsliga områden**

Dispens från det allmänna biotopskyddet gällande alléträd lämnas in till Länsstyrelsen under planprocessen.



## Trafik

Planförslaget innebär att det kommer bli mer trafik i området. Miljö- och stadsbyggnads bedömning är dock att gatorna i området har kapacitet att klara denna ökning.

## Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram i samverkan mellan olika professioner på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Medverkat har bland andra Stadsantikvarie Kikki Söderback, Bygglovsingenjör Staffan Bergh, Trafikingenjör Elis Höglind, Kommunekolog Therese Aremyr, Landskapsarkitekt Tina Andersson, Stadsarkitekt Peder Hallquist samt Miljö- och hälsoskyddsinspektör Marie Larsson.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Bettina Widell  
Planarkitekt