

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för Törsjö 3:167 m. fl.**

Samrådstitid: 16 september 2022 – 28 oktober 2022

Standardförfarande

Isak Wirling
E-post: isak.wirling@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
LÄGE	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintressen	7
Översiktliga planer	7
Trafikprogram.....	8
Grönstrategi	8
Program för hållbar utveckling	8
Detaljplaner.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Markägoförhållanden	10
Mark	10
Natur	11
Vatten.....	13
Bebyggelse	14
Kulturmiljö	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker.....	16
Teknisk försörjning.....	17
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....	18
Natur	19
Vatten.....	23
Bebyggelse	26
Gator och trafik	28
Huvudmannaskap	29
Störningar och risker.....	29
Teknisk försörjning.....	32
GENOMFÖRANDE	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Tekniska frågor	35

Ekonomiska frågor	35
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	36
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	36
KONSEKVENSER.....	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	37

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

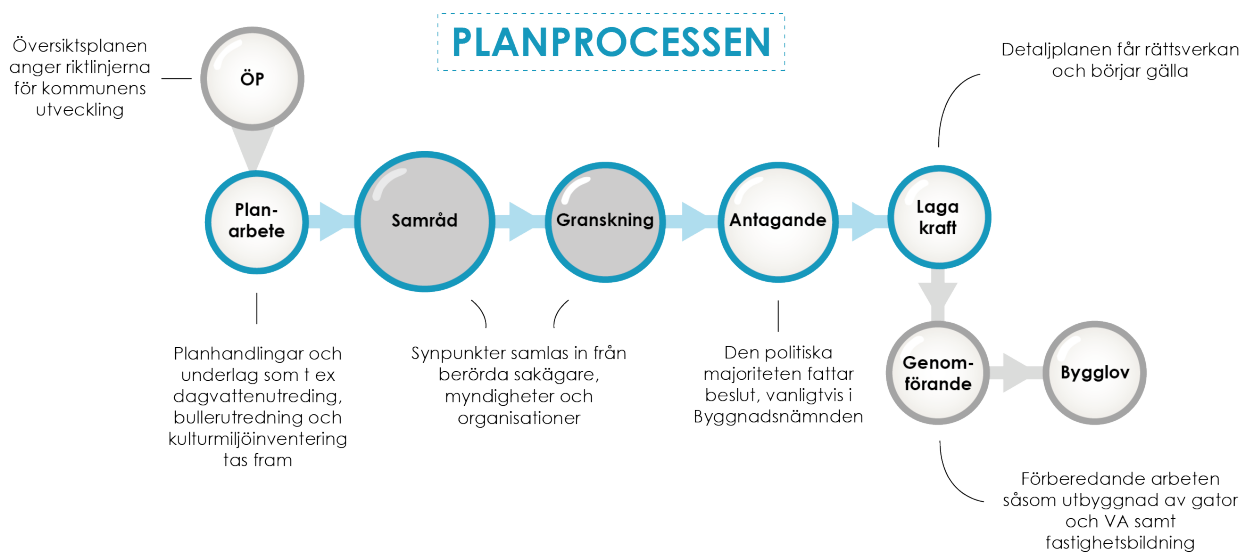
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 Törsjö 3:167

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 1:1500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilagor
 - Arkeologiuundersökning - Arkeologikonsult (fältarbetestid 30 mars – 4 april 2020)
 - Miljöteknisk inventering - Structor Miljöteknik AB (daterad 2019-12-05)
 - Bullerutredning - Soundcon (daterad 2021-06-08)
 - Dagvattenutredning - VAP VA-Projekt AB (daterad 2022-09-09)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att upprätta ett bostadsområde med småhus (villor, radhus, parhus, kedjehus) samt att möjliggöra för enstaka flerfamiljshus. Huvuddraget i planförslaget är en central väg genom hela fastigheten, norr till söder, med bostadshusen lokaliserade på båda sidor om vägsträckningen. Planeförslaget innefattar även en mindre park för kvarteret. Gestaltningmässig är syftet att området ska präglas av variation i förhållande till exempelvis färgsättning och förskjutningar i fasaden, men att området ändå ska uppfattas som en helhet. Planen syftar även till att säkerställa bullervallens utsträckning söder i området samt områdets dagvattenhantering.

LÄGE

Planområdets läge i förhållande till Mosås.

Planområdet ligger i Mosås cirka 9 kilometer sydväst om centrala Örebro och 1,5 kilometer sydöst om Marieberg köpcentrum. Planområdet är lokaliserat till de sydöstra delarna av samhället och angränsar i öst mot järnvägen, i väster mot radhusområde samt i norr mot Bodekullsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger i direkt anslutning till järnväg mellan Hallsberg-Örebro-Frövi. Järnvägsanläggningen är av nationellt 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.

I kommunens gällande översiktsplan är delar av planområdet inom framtida markanvändningsområde bostäder. Dessa områden benämns som ”Utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder i Mosås. Utbyggnadsområde för bostäder med blandade upplåtelseformer och bostadstyper som kompletterar befintligt bostadsbestånd i Mosås.”

Översiktsplanen redogör även för att det finns ett behov för ytterligare etablering av grönstruktur och parker i Mosås.

I planeringen efter 2040 fastställs att Mosås är ett område med stor potential att fortsätta stadens utveckling, med en framtid av tätare bebyggelsestruktur som bland annat kan möjliggöra för ett tågstopp i närområdet.

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 bebyggelsestyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I den strategi omnämns orter liknande Mosås. ”*Det finns flera orter, både kommunala och lokala kärnor såsom andra orter, som befinner sig geografiskt i gränslandet mellan stad och land.*”

Mosås kan klassas som en grön ytterstadsdel med en befintlig stadsbygd och stadsnära landsbygd. Den dominerande hustypen är friliggande och sammanbyggda småhus men radhus förekommer och enstaka inslag av stadsvillor och flerbostadshus. Höjdskalen är generellt 2 till 3 våningar.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år.

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.

Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

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

Fastigheterna är inte detaljplanerade sen tidigare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Törsjö 3:167 som ägs av Obos Mark AB. Området där bullervall planeras, inom Törsjö 3:89, ägs av Örebro Kommun.

Fastigheten är en del av en gemensamhetsanläggning, Törsjö GA:17, som har väg, gatubelysning och bullervall som ändamål. Bullervallen sträcker sig in på planområdets sydvästra del.

Mark

Geotekniska förhållanden

Enligt dagvattenutredning utgörs jordlagren i planområdet i huvudsak av glacial lera i den norra och centrala delen. Centralt i planområdets södra del utgörs jordlagren i huvudsak av sandig morän ovan leran. I den södra spetsen av planområdet utgörs jordlagren i huvudsak av postglacial finlera.

Förorenad mark

I den miljötekniska utredningen, gjord av Structor Miljöteknik AB, bedöms utifrån erhållet underlag att fastigheten ej är att betrakta som misstänkt förorenad i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning.

Enligt erhållet underlag från Miljöteknisk undersökning bedöms det finnas viss påverkan från atmosfäriskt nedfall och antropogen verksamhet, exempelvis förbränning, generellt på fastigheten. Viss påverkan från trafikrelaterad verksamhet kan i teorin finnas i norra delen av fastigheten, såsom tungmetaller och PAH.

Påverkan från historisk verksamhet i områdets närhet, bedöms främst bero på om gjuteriverksamheten i nordöst kan ha medfört partikelburen förorening, genom damning, och/eller om förorenade avfall eller överskottsmassor från verksamheten deponerats inom, eller i anslutning till aktuell fastighet. Risken för betydande påverkan genom damning bedöms dock som låg. Inom fastigheten i väster där det före detta garveriet var beläget, har byggnation av bostäder utförts och eventuella rester av garveriet bedöms vara undanröjda.

Inga upplag har noterats i området, utvärdering av historiska bilder indikerar oförändrade marktytor, varför misstankar om tillförd förorenad fyllning är låg. Föroreningshalter bör således ligga i nivå med eller strax över regionala bakgrundshalter. Utredningen bedömer vidare att det utifrån masshanteringsperspektiv, kan bli aktuellt med verifierande provtagning för att återanvända massor för anläggningsändamål inom aktuell fastighet. Om massor planeras att transporteras bort från fastigheten och återanvändas på annan plats, rekommenderas att verifierande provtagning och

avfallsklassificering utförs.

Radon

Ingen risk för radon på fastigheten.

Risk för skred

Ingen risk för skred på fastigheten.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är cirka 27 400 m² (2,74 ha) stort och längs planområdets sydvästra gräns ligger en cirka 6 meter hög bullervall. Planområdet består av ängsmark som tidigare har brukats som åkermark. När området började exploateras har åkermarken succesivt övergått till att bli ängsmark. Området består främst av öppen mark, båda i de norra och södra delarna. I de norra delarna är växtligheten i form av träd och buskar sparsam. I den södra delen är det barmark. Inslaget av högre vegetation är begränsat till de mittersta delarna av planområdet.

Topografin är till största del flack i planområdet. Längre sydväst sträcker sig den 6 meter höga bullervallen.

Jordbruksmark

Delar av marken inom planområdet består av jordbruksmark som är att klassa som åkermark. Utifrån befintliga data som tagits fram av Länsstyrelsen Örebro län omfattas delar av planområdet av kartsiktat brukningsvärd jordbruksmark då dessa arealer har brukats i närtid och erhåller/har erhållit jordbruksstöd.



Grön markering i kartan visar mark som någon gång erhållit jordbruksstöd. Kartskikt framtaget av Länsstyrelsen.

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse 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 på sådan mark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning. I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Den aktuella platsens läge bör bedömas utifrån hur den relaterar till sin omgivning gällande såväl landskap som till bebyggelse och infrastruktur. I de fall ytan ingår som en del i ett större sammanhängande jordbrukslandskap är det vanligtvis av allmänt intresse att bevara ytan som jordbruksmark medan det i fall där markytan ligger åtskild från övrig jordbruksmark kan finnas skäl utifrån ett enskilt intresse att använda marken på annat sätt.

Planområdet och jordbruksmarken är idag tydligt avgränsad åt samtliga riktningar. Norr och väster om området finns befintlig bebyggelse, söder om området går den befintliga bullervallen, öster om området går järnvägen och

nordöst om planområdet ligger en industritexploaterad fastighet. Området bedöms till stor del ha förlorat kopplingen till övrig jordbruksmark i närområdet.

Stadsbyggnad bedömer att marken utifrån förutsättningarna är möjlig att pröva för annan användning (*se vidare resonemang under planförslag och förändring*).

Lek och rekreation

Planområdet är inte tillrättalagt för lek eller rekreation. I Mosås finns det i dagsläget en begränsad tillgång till park- och naturmiljöer avsedda för lek och rekreation. Två kommunala lekparkar finns på orten.

Vatten

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

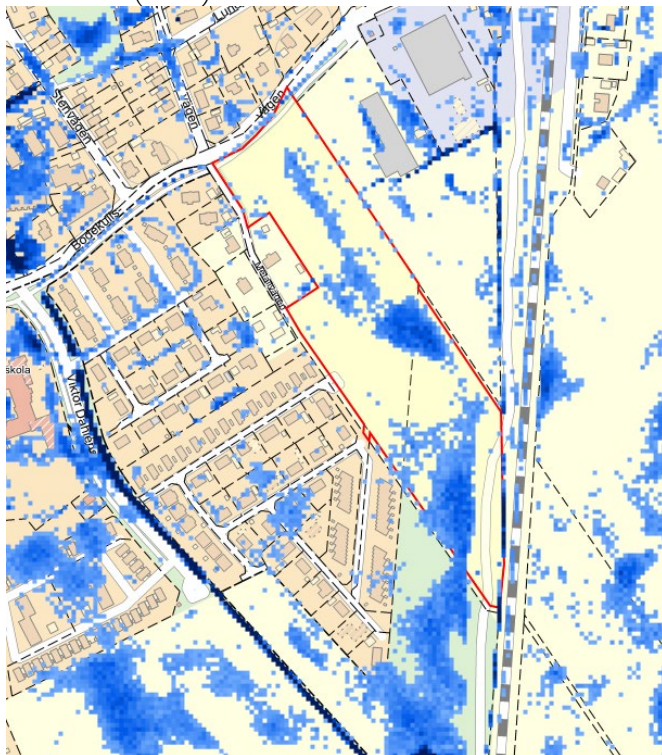
Täljeån och vidare Hjälmaran är recipient för det dike som leder ut från planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger idag utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Översvämningrisk

I områdets centrala och södra delar finns områden som riskerar att drabbas av översvämning vid ett skyfall av storleken 100-årsregn, enligt modellberäkning från DHI (2016)



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Täljeåns kemiska status har klassats som ”uppnår ej god” på grund av de överskridande ämnena av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Den ekologiska statusen bedömts som ”Måttlig”. Avgörande för bedömningen är statusen för kiselalger och koncentrationen av fosfor. Vattendraget är även påverkat av övergödning och kraftig rätning/kanalisering. Täljeån rinner genom jordbruksmark där omfattande markavvattning och sjösänkning genomförts.

Kvalitetskrav för Täljeån är satt till ”God ekologisk status” år 2027 enligt miljökonsekvensnormerna. Detaljplanen får inte förhindra eller försvåra att målet kan uppnås.

Bebyggelse*Bostäder*

Planområdet ligger i utkanten av Mosås tätort och angränsar i väst till ett bostadsområde utbyggt inom en detaljplan från 1995. Den norra delen av området är utbyggt under 2000-talet och den södra delen under 2010-talet.

Bostadsområdet norr om Bodekullsvägen är utbyggt under olika tidsepoker och området blev detaljplanerat under 1960-talet, då flertalet av byggnaderna redan var byggda.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I öster angränsar planområdet till en tidigare gjuterideponi och längre till öster om denne ligger en industrifastighet.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola (F-6) och förskola från planområdet ligger 400 m ifrån, Mosjö skola. I Adolfsberg, ca 7 km ifrån planområdet, ligger skola för klass 7–9 samt närmaste vårdinrättning.

Det närmaste kommersiella service finns i handelsområdet i Marieberg som ligger ca 2 km från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt med bil från Bodekullsvägen i norr och Viktor Dahléns väg i söder. Det finns en gång- och cykelväg längs med Bodekullsvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom Mosås samhälle består till övervägande del av småhusbebyggelse i form av friliggande villor, kedjehus och radhus i en till två våningar. Mosås är en tätort som består av både en äldre del som växt fram längs länsvägen på åsen och kring den medeltida Mosjö kyrka. Här finns äldre

gårdsbebyggelse med lantlig karaktär. Vid slutet av 1800-talet växte samhället kring järnvägen och stationen och en rad småindustrier etablerades i Mosås. Samhället har sedan succesivt byggts ut under hela 1900-talet med bostäder både i form av villor och mindre flerbostadshus.

Tydliga årsringar finns med bebyggelse från tidigt 1900-tal till industribesbyggelse och flerbostadshus från 1950-talet. Samhället har därtill vuxit med friliggande villor från 1970-80-90-talet. Senaste exploateringen har skett i de sydöstra delarna av samhället där småhusbebyggelse av olika karaktär håller på att växa fram. Det är även den här delen av Mosås som föreslås exploateras i föreslagen detaljplan.



Exempel på den varierade bebyggelse som finns i Mosås idag. Här återfinns allt ifrån friliggande villor till flerbostadshus och äldre gårdsmiljöer.

Fastigheten direkt väst om planområdet har tidigare varit en skottillverkning och huvudbyggnaden på fastigheten är från tidigt 1900-tal.

I det angränsande bostadsområdet väst om planområdet kännetecknas byggnaderna av enbostadshus i olika färger av trä, med vitt som dominerande

färg, med sadeltak i brunt, grått eller svart i den södra delen. Fastigheterna är utformande på liknande sätt och har i regel huvudbyggnad samt en komplementbyggnad i form av garage med en fastighetsarea på 600–700 kvm. Längst i den sydvästra delen av bostadsområdet finns det fyra radhuslängor. I den norra delen är de dominerande parhus i färgerna vitt eller rött med svart eller brunt sadeltak.

Bostadsområdet norr om planområdet längs Bodekullsvägen har en mer varierad byggnadsutformning och fastighetsstruktur.

Kulturmiljö

Fornlämningar

År 1955 har man inom fastigheten gjort ett arkeologiskt fynd i form av en skafthålsyx. Dessförinnan har en flintdolk hittats inom samma fastighet.

Inga förhistoriska eller kulturhistoriska lämningar påträffades under arkeologisk utredning utförd under 2020. Då undergrunden utgörs av lera kommer de fynd som hittades av fastighetsägare under 1955 sannolikt från intilliggande områden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I Mosås har vägarna enskild väghållning.

Planområdet nås från norr av Bodekullsvägen som utgörs av gemensamhetsanläggning Mosås GA:2 som förvaltas av Mosås vägförening. Metallvägen i väst samt övriga vägar i området väst om fastigheten tillhör samfällighet Mosås S:8 och gemensamhetsanläggning GA:8.

Längs Bodekullsvägen ligger en gång – och cykelbana som passerar förbi planområdets norra del.

Kollektivtrafik

En stadsbusslinje passerar planområdets norra del vid hållplats Metallvägen. Turtätheten är god och bussen passerar hållplatsen var 20 minut hela dagen på vardagar.

Parkering och angöring

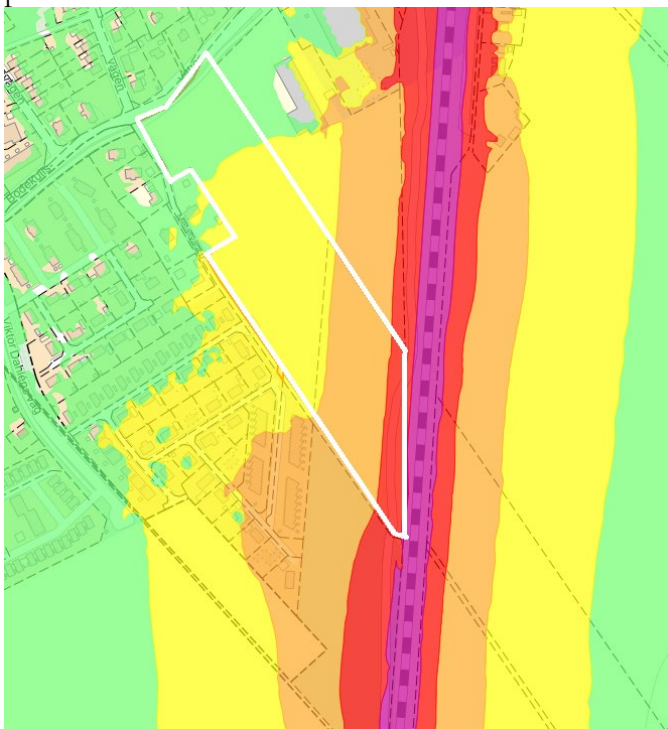
Det finns ingen parkering på fastigheten idag.

Störningar och risker

Buller

Fastigheten är bullerutsatt för järnvägsbuller från järnvägen öster om planområdet. Buller finns även från befintlig verksamhet nordost om

planområdet.



Bullernivåer från järnvägen framtagna i Örebro kommuns bullerkartläggning 2017. Planområdet är schematiskt inritat i vitt och visar att större delen av området överstiger de riktvärden som finns för bostäder. Det gula området som räcker större delen av området motsvarar en ekvivalent bullernivå på 60 dBA vilket är på gränsen till riktnivån för buller vid fasad och överskrider gränsen för uteplats i anslutning till bostad.

Farligt gods

Planområdet ligger i direkt anslutning till järnväg mellan Hallsberg-Örebro-Frövi. På järnvägen transporteras farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Värme

Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärme.

El

Fastigheten är inte ansluten till elnät.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten är inte ansluten till Örebro Stadsnät AB.

Avfall

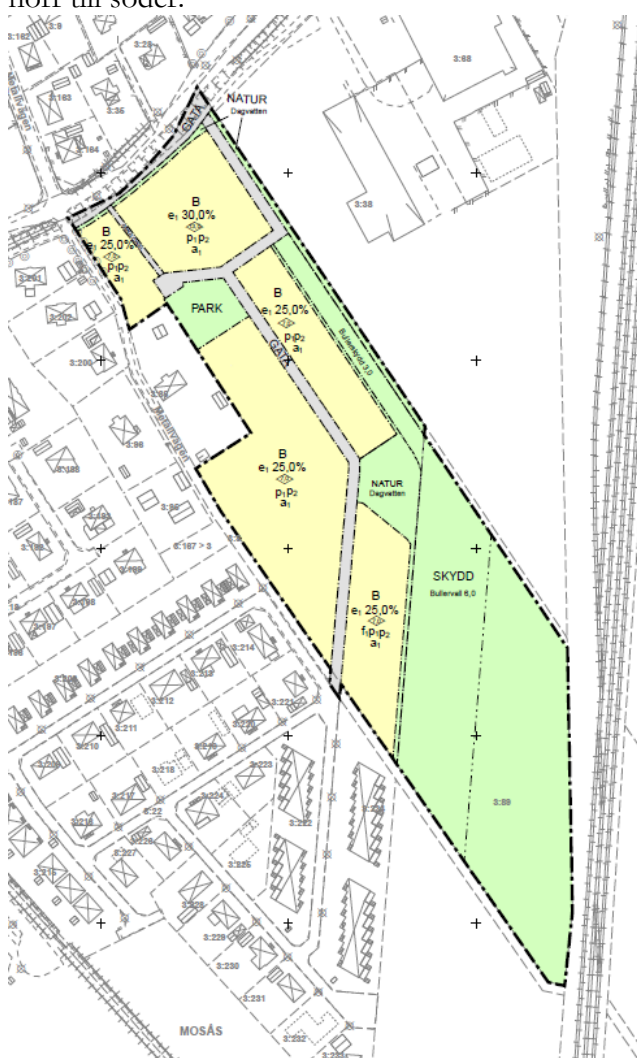
Ingen avfallshantering sker på fastigheten idag.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att mark tas i anspråk för cirka 70 bostäder med en blandning av småhus, flerbostadshus och radhus. Bebyggelsen blir tätast mot Bodekullsvägen i norr och blir succesivt mer gles desto mer söderut man kommer inom planområdet. Längst söderut mot befintliga radhus och villor finns en bestämmelse om friliggande hus för att ta hänsyn till omgivningen samt bryta upp bebyggelsestrukturen mot resten av planförslaget.

I norr föreslås en park anläggas för att öppna upp en grönyta där bebyggelsen är som tätast. Även ett natursläpp finns mer söderut, vilken fyller ett dubbelt syfte; att bryta upp bebyggelsen och lämna utrymme för dagvattenhantering. I öst och nordost planeras skydd mot buller, framför allt från den närliggande järnvägen.

Gatunätet är tämligen enkelt med en gata som löper igenom planområdet från norr till söder.



Natur

Mark och vegetation

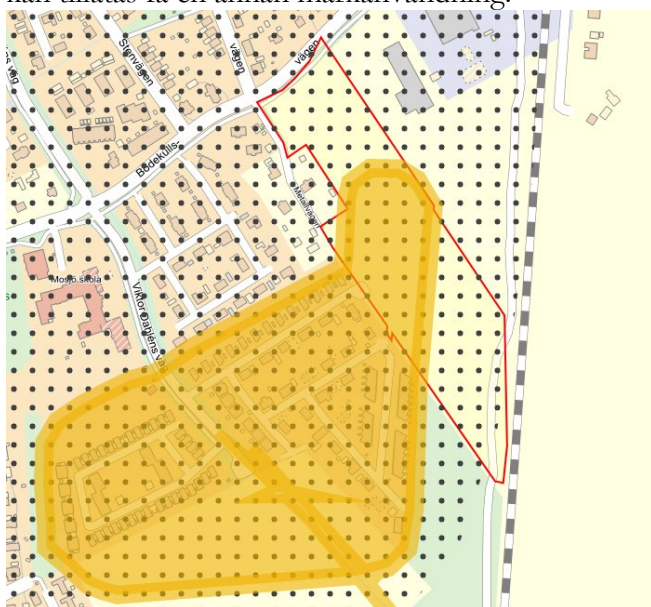
Planområdet består till största delen av gräs och slyvegetation utan högre naturvärden. Området kan dock ha värden som skydd och födoplatz för insekts-, fågel- och djurlivet. De äldre träd som finns inom planområdet kan med fördel bevaras. Ytor för natur (**NATUR**) planläggs för att bryta upp bebyggelsen, skapa grönytor och frigöra utrymme för fördröjning av dagvatten i både magasin och diken (se mer under *Dagvatten*).

Genom att på förslagna grönytor ersätta den borttagna vegetationen med blommande och bärande buskar och mindre träd kan mycket av den negativa effekten på födoplatz motverkas.

Jordbruksmark

För planläggning av jordbruksmark krävs att föreslagen markanvändning är att bedömas som ett väsentligt samhällsintresse som inte kan eller är svårt att lokalisera på annat ställe.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgöra grunden för vad som bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt hållbar utveckling kan detta sannolikt anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning.



Utdrag ur Örebro kommuns översiktsplan som visar kommunens ambitioner för att tillskapa en långsiktig hållbar utveckling i Örebro.

För det aktuella ärendet gäller att planområdet är utpekade i kommunens översiktsplan som ett område för ”stadsbygd bostäder” (gult). Prickarna symboliserar täthetsgrad låg, vilket innebär mestadels friliggande en- och tvåbostadshus, radhus och kedjehus. 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.

Dessa intressen bedöms bidra till att säkra kommunens bostadsförsörjningsansvar på sikt samt att de kan bidra till en hållbar tätortsstruktur och möjliggöra för tillkomst av service.

Mosås befinner sig i gränsen av definitionen stad och landsbygd. I kommunens översiktsplan beskrivs att för att Örebro stadsnära landsbygd fortsatt ska kunna växa sig stark är det viktigt att växande landsbygd och orter kan utvecklas med fler bostäder, på ett sätt som säkerställer en fortsatt attraktiv landskapsbild och viktiga hållbarhetsaspekter. Befolkningsunderlaget är på dessa platser avgörande för tillgång till såväl kommersiell som samhällsfinansierad service.

I kommunens översiktsplan lyfts bland annat följande för kommunens utveckling som bedöms vara applicerbara för det aktuella planområdet och dess innehåll:

Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop. *Planområdet utgör en av de sista ytorna inom de mer centrala delarna av Mosås tätort som inte är planlagt sedan tidigare. Området kommer bidra till och att nya kopplingar möjliggörs mellan bostadsområdena norr och söder om området.*

Mötesplatser och fungerande vardagsliv i stadsdelarna ska skapas genom att tillkommande dagligvaruhandel, offentlig service, kultur- och fritidsaktiviteter etc., i stor utsträckning lokaliseras till vissa stråk och befintliga eller nya lokala centrum (utpekade kärnor). *Mosås är en utpekad lokal kärna som bör stärkas. Lokala kärnor symboliserar mindre stadsdelscentrum, service eller mötesplatser som är viktiga inslag i den enskilda stadsdelen. Dessa funktioner ska beaktas i planeringen. De ska vara lättillgängliga för närboende. Planområdets läge i närheten den centrala kärnan och platsens möjliga markanvändning och innehåll har potential att bidra till ett större befolkningsunderlag på orten som har tillgång till befintlig och planerad service på nära avstånd.*

Nybyggnation längre från centrum ska främst lokaliseras till redan etablerade stadsdelar och orter samt längs starka stråk för busstrafiken eller där pendeltågstrafik är möjlig. *Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse och mark som*

tidigare är planlagd för bostadsutveckling. Läget är även lokaliserat till ett befintligt starkt stråk för busstrafiken.

Befolkningsunderlaget är avgörande för tillgång till såväl kommersiell som samhällsfinansierad service, särskilt utanför staden. Där förutsättningarna för serviceutveckling är som störst bör förutsättningar för ökat befolkningsunderlag tillskapas (genom bland annat goda planförutsättningar för byggande). *Som utpekad lokal bebyggelsekärna bedöms Mosås ha goda förutsättningar att växa för att möjliggöra en ökad tillgång till både kommersiell och samhällsfinansierad service. Detaljplanens syfte, att möta behovet och efterfrågan på bostäder på orten genom att möjliggöra för i första hand småbusbebyggelse bedöms bidra till ett stärkt befolkningsunderlag och möjligheten till ökad service på orten.*

Närhet till god kollektivtrafik, handel, kommersiell och offentlig service samt möjligheter till lokalt kvarboende är viktiga utgångspunkter för ett hållbart boende på landsbygd och mindre tätorter. *Planområdets läge med närhet till service och kollektivtrafik bedöms vara lämpligt för olika typer av boendialternativ. Planens syfte och innehåll möjliggör för en blandad bebyggelse med både småbus och enstaka flerbostadshus.*

Friliggande enfamiljshus är en viktig hustyp för utvecklingen av kommunens mindre tätorter, småorter och övrig landsbygd. *Områdets storlek samt planens syfte möjliggör för utveckling av bebyggelse som delvis består av friliggande en- och tvåbostadshus.*

För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att ny bebyggelse lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras på ett bra sätt. *Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och pågående utbyggnation med goda förutsättningar att bygga vidare på det kommunala vatten- och avloppssystemet.*

Genom planförslaget möjliggörs byggnation av ett 70-tal bostäder i området. Detta bedöms bidra till att förstärka tätortsstrukturen i Mosås och fylla det behov som finns av föreslagna bostäder i detaljplanen. På grund av detta kan föreslagen markanvändning betraktas som ett väsentligt samhällsintresse.

Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning i den redan har prövats översiktligt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse måste dock prövas i varje enskilt ärende då det alltid är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett ärende kan därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen.

Då väsentliga samhällsintressen kan vara av många olika slag bör även de alternativa lokaliseringarna sökas i olika geografiska sammanhang. De alternativa lokaliseringar bör generellt styras av detaljplanens syfte och

översiktsplanens ambitioner med de ytor som pekas ut. Syftet med föreslagen detaljplan är följande:

Planen syftar till att upprätta ett bostadsområde med småhus (villor, radhus, parhus, kedjehus) samt att möjliggöra för enstaka flerfamiljsbus. Huvuddraget i planförslaget är en central väg genom hela fastigheten, norr till söder, med bostadshusen lokaliserade på båda sidor om vägsträckningen. Planförslaget innefattar även en mindre park för kvarteret. Gestaltningmässig är syftet att området ska präglas av variation i förhållande till exempelvis färgsättning och förskjutningar i fasaden, men att området ändå ska uppfattas som en helhet. Planen syftar även till att säkerställa bullervallens utsträckning söder i området samt områdets dagvattenhantering.

Alternativa lokaliseringar för utbyggnadsområden för bostäder bör i de flesta fall sökas i närområdet i den aktuella delen av staden. Detta grundar sig på översiktsplanens ställningstaganden kring hur bostadsstrukturen ska utvecklas geografiskt och innehållsmässigt likväl som utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning. Utifrån detaljplanens syfte, att tillskapa en mer hållbar struktur och utöka det mycket efterfrågade bostadsutbudet i form av framför allt små- och radhus i denna del av kommunen bedöms det som nödvändigt att söka de alternativa lokaliseringarna i den södra delen av kommunen och i första hand inom Mosås tätort. Som en av kommunens lokala kärnor utgör Mosås ett viktigt stadsdelscentrum där tillgång och möjlighet till utveckling av service eller mötesplatser utgör viktiga inslag i den enskilda stadsdelen. Dessa funktioner ska därmed beaktas i planeringen. De ska vara lättillgängliga för närboende att ta sig till och nyttja.



Utpekade lokaliseringar för bostadsbebyggelse i Mosås tätort i gällande översiktsplan. Planområdet är schematiskt inritat med vit gräns.

Örebro kommun bedömer att det föreslagna planområdet inom Mosås tätort är det mest lämpade att utveckla utifrån detaljplanens syfte och utifrån översiktsplanens ambitioner med utvecklingen av Mosås. Det kan konstaterats att område 1, 2 och 3 inte bör ses som relevanta lokaliseringalternativ på grund av att område 1 och 2 helt eller delvis redan är planlagda och att befintliga planer inte väger upp mot den efterfrågan och det behov av bostäder som finns på orten. Norra delen av område 2, som inte är planlagd, är sämre lämpat för föreslagen exploatering än aktuellt område. Detta då det har sämre förutsättningar för dagvattenhantering och översvämning, samt att det finns en större förekomst av fornlämningar. Område 3 ses inte heller som ett relevant alternativ då området i översiktsplanen och i hållbarhetsstrategin i första hand bedöms vara lämpligt att utveckla för jordbruks- och hästverksamhet. Det är dessutom mer känsligt beläget för exploatering med den intilliggande Mosjö kyrka och dess kulturvärden.

Med detta i åtanke kvarstår område 4. Området är till stor del redan exploaterat, men av de delområden som kvarstår inom område 4 är den föreslagna delen i nordost den att föredra, framför allt ur ett jordbruksperspektiv. Den södra delen som idag är oexploaterad täcks även den av vad som betraktas som brukningsvärd jordbruksmark. Den särskiljer sig dock på sådant sätt att den helt täcks av jordbruksmark som är i anslutning till ett större område som brukas. Som tidigare nämnt är det brukningsvärda området inom planen avskuret från det större jordbruket och gör den därför mindre värdefull ur detta perspektiv.

Sammanfattningsvis från resonemanget ovan och de olika lokaliseringalternativen från översiktsplanen gör kommunen bedömningen att det är motiverat att ta den del av planområdet som är utpekad som jordbruksmark i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse, i detta fall bostäder.

Lek och rekreation

En ny mindre parkyta (**PARK**) är centralt placerad i planområdets norra del. Då området i första hand planläggs för småhusbebyggelse och radhus med egna trädgårdar och tillgång till bostadsnära grönska utgör parken i första hand ett komplement till de privata trädgårdarna som skapar goda möjligheter till närlek. Nästan hela planområdet når parken inom 200 meter vilket betraktas som bra standard och inom 300 meter täcks hela planområdet vilket bedöms som godtagbar standard enligt *Grönstrategi för Örebro kommun*.

Vatten

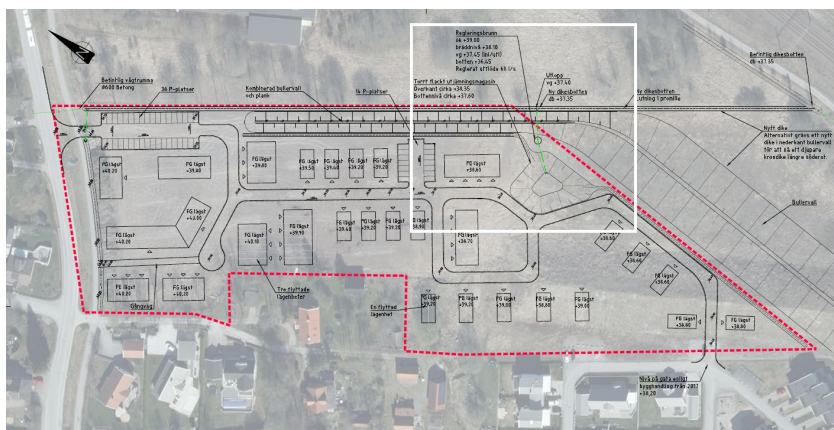
Dagvatten

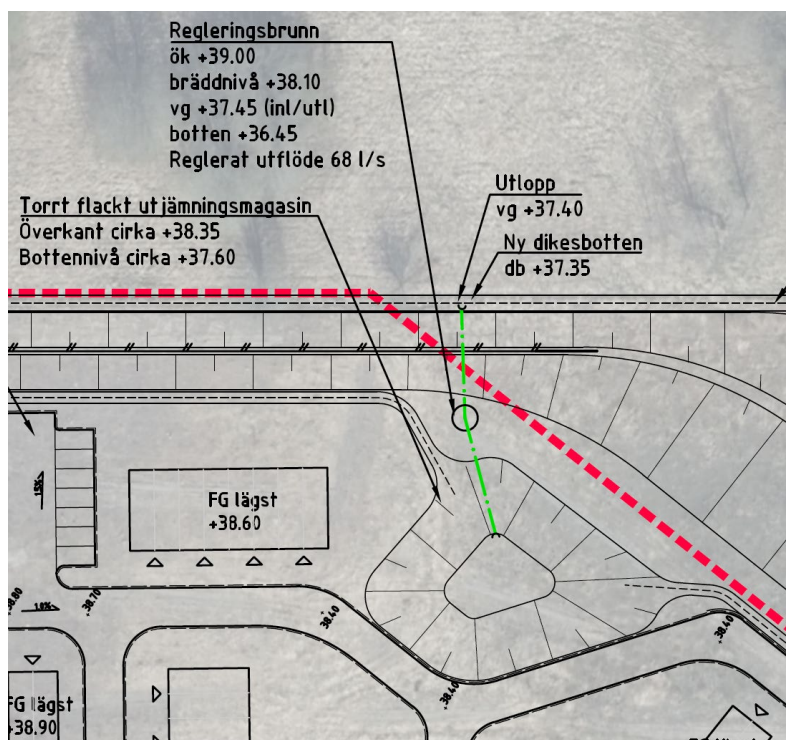
En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planförslaget för att visa på vilken påverkan som planens genomförande har på dagvattnet. Utredningen föreslår även åtgärder för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

På grund av att jordlagret inom planområdet i huvudsak består av postglacial finlera är förutsättningarna för infiltration inte särskilt goda. Det krävs således att dagvattnet leds bort från planområdet till recipient. Detta föreslås enligt tillhörande utredning göras via svackdiken och ett kompletterande fördörjningsmagasin inom planområdet. Dagvattnet leds till svackdikerna och utjämningsmagasin via ytan och via dagvattenbrunnar med sandfång och täta dagvattenledningar.

Enligt dagvattenutredningen föreslås utjämningsmagasinet uppgå till en volym om 150 m³ vilken tillsammans med svackdikerna överstiger det totala behovet av utjämning om 175 m³. En generell planbestämmelse för hela planområdet om anordnande av fördörjning för dagvatten till minst 175 m³ införs därför för att säkerställa att svackdikernas och utjämningsmagasinet tillsammans uppnår det totala behovet av utjämning. Utrymme för diken, svackdiken och fördörjningsmagasin säkerställs i plankartan via en specificerad bestämmelse om natur (**NATUR**) med en egenskapsbestämmelse som specificerar hantering av dagvatten (**Dagvatten**).

Utöver de reningsåtgärder via svackdiken och utjämningsmagasin som föreslås i dagvattenutredning finns det ett behov av att ytterligare säkerställa att detaljplanen inte har en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för recipienten Täljeån. Detaljplaneområdet bör därför ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Förbindelsepunkt föreslås läggas i anslutning till den lägre bullervallen och kringliggande svackdiken. Dagvattnet leds från utjämningsmagasinet via en dagvattenledning till andra sidan bullerskyddsåtgärden enligt kartor från dagvattenutredningen av VAP nedan.





Översvämningsrisk

Marknivåer, byggnader och dagvattenlösningar ska utföras på sådant vis att eventuella skador och risker från översvämning förebyggs. Enligt modellberäkning från DHI (2016) finns framför allt en risk för översvämning i det område som föreslås reserveras för dagvattenhantering och fördröjning (**NATUR**) vilket motverkar riskerna en eventuell översvämning kan medföra. Föreslagen dagvattenlösning medför även en effektivare avrinning från området då förutsättningarna för naturlig infiltration är ej goda på grund av den postglaciära finleran som dominerar området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I och med att området till största delen består av ängsmark som tidigare har brukats som åkermark är den uppskattade föroreningshalten avseende näringsämnen som släpps ut innan exploatering större än den som uppstår efter exploatering med tillkopplad rening. Således innebär planens genomförande en förbättring avseende mängden näringsämnen som tillförs recipienten och underlättar därmed uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna (MKN) gällande dessa ämnen.

Detta tillsammans med förebyggande åtgärder som föreslås under rubriken *Dagvatten* ovan bidrar till att detaljplanen inte bedöms ha en negativ påverkan på MKN.

Bebyggelse

Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur

Den föreslagna bebyggelsen bygger vidare på befintlig struktur och upplevelsen av Mosås som en grön trädgårdsstadsdel i enlighet med strategin för arkitektur och byggande i Örebro kommun. Planen möjliggör mestadels småhusbebyggelse för att behålla områdets karaktär och den mer glesa strukturen som småhusbebyggelse innebär bedöms som lämplig på platsen utifrån läget i landskapet på orten och i förhållande till värdefulla miljöer i närområdet. Förslaget beräknas ge upphov till sammanlagt cirka 70 bostäder och omfattar en variation av friliggande en- och tvåbostadshus, parhus och radhus.

Rad- och parhus kan med fördel placeras med en viss förskjutning för att bryta upp känslan av en sluten vägg och kompakt byggnadsvolym. Inspiration till utformning bör hämtas i den lantliga omgivningen men med en nutida prägel för att skapa en gestaltningsmässig helhet som hänger väl samman med och kompletterar den övriga bebyggelsens karaktärsdrag där exempelvis träpanel och putsade fasader är vanligt förekommande.



Exempelbilder från Fisketjärnan i stadsdelen Norra Ormesta över ett liknande detaljplanelagt område. Dessa bilder är tydliga exempel på hur gestaltning och struktur kan genomföras för att stämma överens med både översiktsplan och strategin för arkitektur och byggande i Örebro kommun.

Bostäder

Kvartersmarken i detaljplanen består endast av bostäder (**B**). Det som särskiljer de olika områdena är exploateringsgraden som succesivt blir lägre längre söderut. I norr regleras byggnads arean till 30% av fastighetsarean (**e₁**) och tillåter en högre bebyggelse med byggnadshöjden 13 meter. $\diamond_{13,0}$

Resterande byggrätter har en exploateringsgrad på 25% av fastighetsarean och en lägre byggnadshöjd om maximalt 7 meter. $\diamond_{7,0}$ Längst i söder sätts en bestämmelse om friliggande hus (**f_i**) för att säkerställa att bebyggelsestrukturen till viss del bryts upp och att den möter befintlig bebyggelse västerut på ett bra sätt.

Placering av huvudbyggnad regleras via en bestämmelse (**p₁**) om att de ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, men tillåter 2 meter från fastighetsgräns om det är mot en gata (**GATA**). Detta för att tillåta en mer tät struktur längs med gatan som föreslås löpa genom området. Se bilder nedan för exempel på vilken form av bebyggelse en sådan bestämmelse tillåter. En liknande bestämmelse om placering (**p₂**) sätts för samtliga byggrätter och säkerställer att komplementbyggnader integrerad med huvudbyggnad ska placeras med komplementbyggnaden minst 1,5 meter från fastighetsgräns.



Illustrationer och exempel från exploatören Obos om hur bebyggelsestruktur och gestaltning kan se ut för området.



Illustrationer och exempel från exploatören Obos om hur bebyggelsestruktur och gestaltning kan se ut för området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet i planområdet förslås anläggas relativt enkelt med en gatusträckning från norr till söder (**GATA**). I norra delen föreslås en mindre säckgata för att möjliggöra angöring till den västra byggrätten. Från denna säckgata ska en gång- och cykelväg (**GÅNG CYKEL**) anläggas för att koppla området till befintligt gång- och cykelnät som löper längs med Bodekullsvägen norr om planområdet.

Den huvudsakliga bil- och servicetrafiken till och från området kommer ske via en anslutning till Bodekullsvägen i norr. En koppling till gatunätet föreslås även i södra delen, främst för att underlätta för service- och utryckningsfordon, exempelvis brandbil och sopbil. Huvuddelen av trafikflödet till och från området beräknas ske vid den norra tillfarten mot Bodekullsvägen.

Parkering och angöring

Parkering och angöring för nytillkommande bebyggelse ska ske på egen fastighet och följa Örebro kommuns gällande parkeringsnorm. För att minska kopplingar och eventuella risker med backrörelser till den föreslagna gata som löper genom planområdet bör gemensamma parkeringslösningar anläggas där det är möjligt. Detta gäller särskilt de byggrätter som tillåter en mer tät bebyggelse i norra delen av planområdet.

Huvudmannaskap

Att planlägga allmänna områden med enskilt huvudmannaskap kan bland annat motiveras av att få till en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap. Mosås ligger fortsatt en bit utanför de centrala och mer sammanhängande delarna av Örebro. Mer centrala delar av Örebro omfattas idag av enskilt huvudmannaskap varför det bedöms vara lämpligt att även denna del av Mosås planläggs utifrån liknande förutsättningar. Det aktuella planområdet skulle vid kommunalt huvudmannaskap var den enda delen med annan förvaltning som kan innebära försvårande omständigheter vid drift och skötsel. Detaljplanläggning av allmänna platser har sedan tidigare reglerats på detta sätt i Mosås varför det är motiverat att planlägga på liknande sätt här i ett av få områden som finns kvar att planlägga i Mosås inom de mer centrala delarna som avgränsas av de två större vägarna genom tätorten.

Vid en eventuell prövning av hela huvudmannaskapet i framtiden kan en enhetlig förvaltning av allmänna områden för hela Mosås vara fördelaktigt. Utbyggnad av allmänna gator sker av kommunen till kommunal standard. När detta är genomfört lämnas ansvaret för underhåll och drift över till befintlig eller nybildad gemensamhetsanläggning. Prövningen genomförs av Lantmäterimyndigheten under planens genomförande och kan komma att bekostas av den nytillkomna bebyggelsen.

Störningar och risker

Buller och störningskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

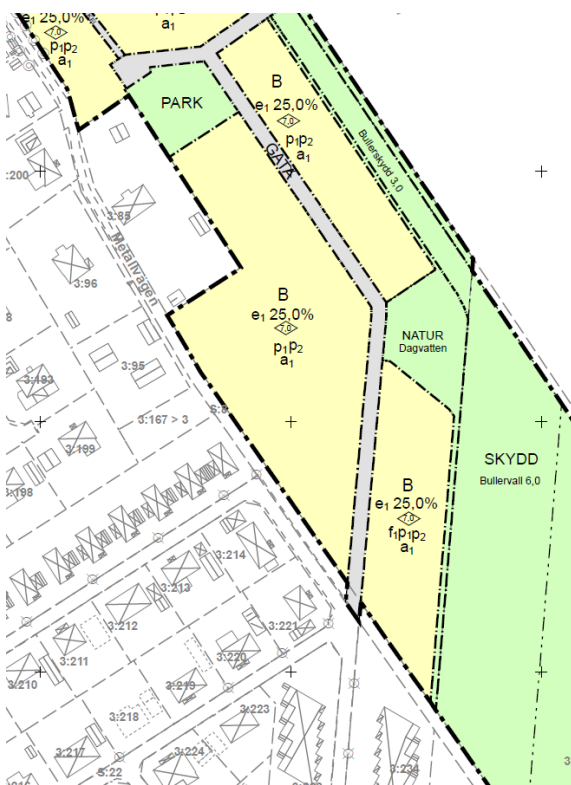
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a

plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

En förutsättning för att dessa gränsvärden inte ska överskridas är att bullerskydd anläggs enligt plankartan, både enligt föreskrivna höjder och utbredning. Om dessa åtgärder inte genomförs är platsen inte lämpad för bostadsbebyggelse.

Föreslagna bulleråtgärder kan delas in i två delar, en del som ska vara minst 6 meter hög och en del som ska vara minst 3 meter hög för att stämma överens rekommendationer från tillhörande bullerutredning, daterad 2021.



Som kan ses i urklippet ur plankartan ovan regleras endast bullerskydd för delen som ska vara minst 3 meter (**Bullerskydd 3,0**) och delen som ska vara 6 meter regleras med en mer specifik bestämmelse som bullervall (**Bullervall 6,0**). Anledningen till detta är att möjliggöra för en kombinerad lösning för den smalare delen som ska vara minst 3 meter med både plank och vall. Detta för att skapa en godare boendemiljö för den intilliggande byggrätten. En kombinerad lösning möjliggör en något lägre och mindre brant vall

tillsammans med ett lägre plank. Ytterligare en anledning som talar för en flexibel lösning här är att det kommer behöva dras en dagvattenledning, enligt tillhörande dagvattenutredning, från framtida utjämningsmagasin vid (**NATUR**) förbi bullerskyddet till förbindelsepunkt vid plan- och fastighetsgräns. Vid ledningen är det fördelaktigt om ett bullerplank på ca 12 meter i bredd kan anläggas i stället för en kombination av vall och plank. Anledningen till detta är för att underlätta för underhåll och tillsyn av ledningen, vilket skulle försvåras av en vall.

Bullerskyddet österut mot järnvägen ska dock helt utföras som vall för att fortsätta på den befintliga vall som finns söder om området.

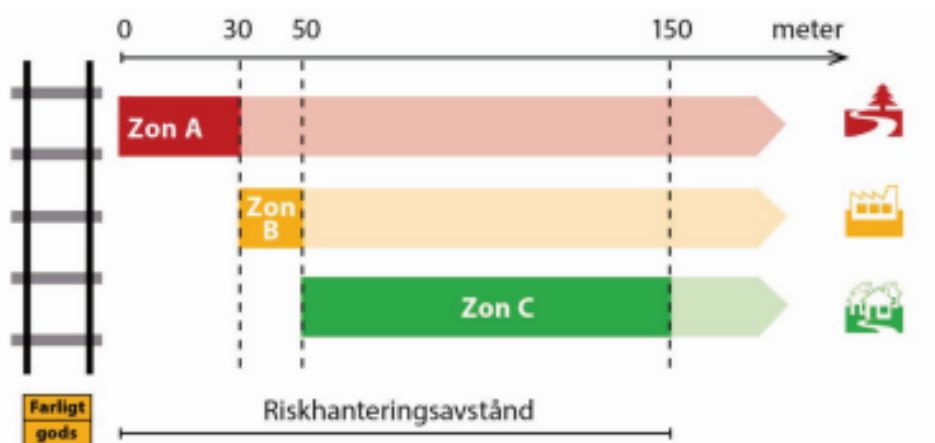
Det finns även en risk för att planområdet kan vara bullerutsatt från den befintliga verksamhet som finns nordost om detaljplanen. Detta ska utredas närmre i det fortsatta planarbetet. Om bullernivåer överstiger ovanstående riktvärden ska åtgärder tillskapas och regleras i detaljplanen för att göra bostäder lämpliga.

För kvartersmarken i planområdet är bullervall och plank en förutsättning för att det ska vara möjligt att få till ljuddämpade sidor i enlighet med bullerförordningen. På dessa delar har bestämmelsen (a₁) förts in på plankartan för att säkerhetsställa att startbesked för bostäder inte får ges förrän bullervallen har uppförts.

Farligt gods

Vid bedömning av riskfrågor relaterade till vägar och järnvägar med transporter av farligt gods har Örebro kommun använt sig av Länsstyrelsen i Stockholms läns Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Vid framtagande av detaljplaner anses att riskerna ska beaktas inom 150 meter från vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Vid bedömning av riskbilden används rekommenderade skyddsavstånd från planerad markanvändning till transportled med farligt gods: zon A, B och C. Zon A tillåter bland annat drivmedelstationer, djurhållning och ytparkering. Zon B tillåter verksamheter, industri och kontor och så vidare. Zon C tillåter mer känslig markanvändning som bostäder, skola och vård. Om den planerade markanvändningen är bortanför det rekommenderade skyddsavståndet anses i regel användningen som lämplig och vidare riskutredning bedöms inte vara nödvändig. Risksituationen anses därmed som beaktad.



Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från närmaste spårmittpunkt.

Aktuell detaljplan innefattar markanvändning inom användningsområdet bostäder. Dessa användningsområden ryms inom skyddsavstånd Zon C för väg, där minsta avstånd från spårmittpunkt är 50 meter. På plankartan införs ett byggnadsfritt område med skydd mellan järnvägen och den planerade bebyggelsen. Avståndet mellan motorvägen och den närmast planerade bebyggelsen är då ca 150 meter. Detta är på gränsen till vad som kan anses vara ett riskhanteringsavstånd. Men med tanke på att det ska anläggas en relativt hög bullervall mellan bebyggelsen och spåret, vilken utgör en fysisk barriär, bedöms föreslagna markanvändning som lämplig ur risksynpunkt avseende transporter av farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet. Servispunkt förläggs i fastighetsgräns till respektive fastighet.

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.

Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900-1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150-250 meter.

Värme

Anslutning till fjärrvärmenätet saknas men norr om området finns fjärrvärmenät vid Metallvägen.

El

Nyttillkommande bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet

Elektronisk kommunikation

Bredbandsanslutning finns tillgängligt via stadsnätet i närheten till fastigheten och planområdet.

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 Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes i första hand av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2023.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är **inte** huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med berörda fastighetsägare inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Berörda fastigheter

Törsjö 3:167

Törsjö 3:89

Rättigheter

Mosås GA:2 (väg, gc-väg)

Mosås GA:17 (bullervall)

Mosås GA:6 (allmän parkmark)

Fastighetsrättsliga åtgärder

Mosås 3:167 indelas i lämpliga allmän platsfastigheter och kvartersmarksfastigheter i enlighet med plankartan

Mosås GA:2 omprövas genom att allmänna vägar läggs till gemensamhetsanläggningen samt att el till vägbelysningen samordnas.
 Mosås GA:6 omprövas genom att allmänna grönytor som Park och Natur läggs till gemensamhetsanläggningen i samband med färdigställande av parken.
 Mosås GA:17 omprövas till att medge en delvis ny lokalisering och utbredning som ger möjlighet till att anlägga en förlängning av befintlig bullervall.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Geotekniska undersökningar i samband med anläggande av ny bullervall, jordvall.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Är till del genomförda. Tillkommande erforderliga undersökningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

Tekniska anläggningar

Dagvattenanläggning anläggs för Lokalt Omhändertagande av Dagvatten enligt dagvattenutredningen

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

- för fastighetsägaren eller exploatören som genomför detaljplanen och för huvudmannen av allmän plats

SUMMERING

Planens genomförandekostnader har beräknats till ca **12,8 miljoner kronor** och fördelar sig enligt tabellen.

UTGIFTER, grovt uppskattade	kkr
Mark, ingående markvärde	2 500
Förberedande arbeten, fastighetsutredning , buller- och dagvattenutredning mfl.	500
Planläggning	864
Fastighetsbildning	250
Gata	3 000
Belysning	750
Gatukostnadsersättning, Mosås Vägförening, gemensamhetsanläggning	1 600
Park/Natur	1 000

VA	
LOD	250
Övrigt/oförutsett	2 000
Administration	100
Summa	12 800

Driftkostnader , allmän plats	kkkr
Summa	150

Inkomster

Intäkter, grovt uppskattade	kkkr
Försäljning av tomtmark	14 500
Summa	14 500

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

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 bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2022-09-13.

KONSEKVENSER

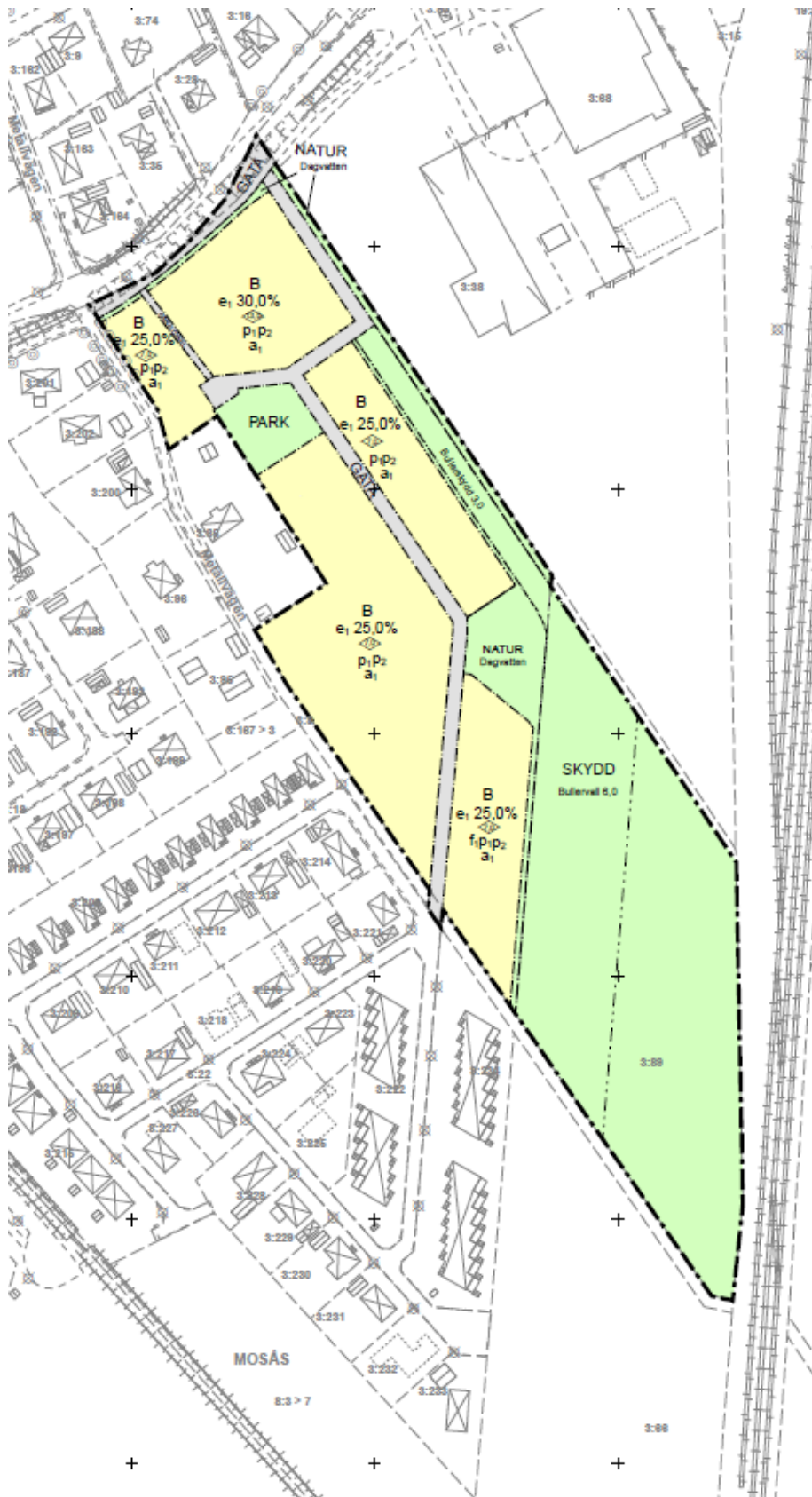
Detaljplanen möjliggör för ett 70-tal bostäder fördelade mellan till övervägande del småhusbebyggelse och ett mindre antal bostäder förlagda i flerbostadshus vilket delvis möter efterfrågan på småhustomter i kommunen samt möjliggör ett mer varierat bostadsutbud i Mosås.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekten Isak Wirling på Stadsbyggnad i Örebro kommun. Medverkat har även exploateringsingenjörerna Patrik Simonsson samt ett flertal andra kompetenser inom Stadsbyggnad Örebro.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Isak Wirling
Planarkitekt



Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

- ■ ■ ■ ■ Planområdesgräns
- — — — — Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

Illustrationer

- Illustrationslinje - Heldragen

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GÅNG CYKEL** GÅNG CYKEL, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- GATA** Lokalgata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- SKYDD** Skydd, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- Dagvatten Dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.


Skydd

- Bullervall 6,0 Bullervall med en höjd av minst angivet värde i meter över anslutande marknivå, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
- Bullerskydd 3,0 Bullerskydd med en höjd av minst angivet värde i meter över anslutande marknivå, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e_1 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- P_1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, om inte fastighetsgränsen går i gräns mot allmän plats för GATA, då gäller istället 2,0 meter. Rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P_2 Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad såsom garage, carport och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 Endast friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Dagvattenfördröjning om minst 175 kubikmeter ska anordnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

- a₁** Startbesked får inte ges för bostadshus förrän vall/plank uppförts inom anvisat skyddsområde. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.