

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:199 m.fl.

Samrådstitid: 13 oktober 2023 – 13 november 2023

Standardförfarande

Johanna Thuresson
E-post: johanna.thuresson@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	11
Motiv till detaljplanens regleringar samt plankarta	15
Användning av allmän plats	16
Användning av kvartersmark	17
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	18
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	18
Genomförandefrågor	22
Markägoförhållanden	22
Mark- och utrymmesförvärv	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor	23
Organisatoriska frågor	25
Prövning enligt annan lagstiftning	25
Planeringsförutsättningar	26
Kommunala ställningstaganden	26
Regionala	31
Riksintressen	31
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	32
Miljökvalitetsnormer	32
Miljö	33
Hälsa och säkerhet	34
Geotekniska förhållanden	36
Hydrologiska förhållanden	36
Kulturmiljö	36
Fysisk miljö	36
Sociala faktorer	39
Teknisk försörjning	39
Service	40

Trafik	40
Övrigt	40
Konsekvenser	41
Fastigheter och rättigheter.....	41
Natur	41
Miljö	41
Miljö kvalitetsnormer	43
Hälsa och säkerhet	44
Sociala faktorer.....	45
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	45
Trafik	50

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
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning för planprogram Tybbleängen, (2021-06-18) WSP

*Fastighetsförteckning kan lämnas ut av kommunen vid begäran.

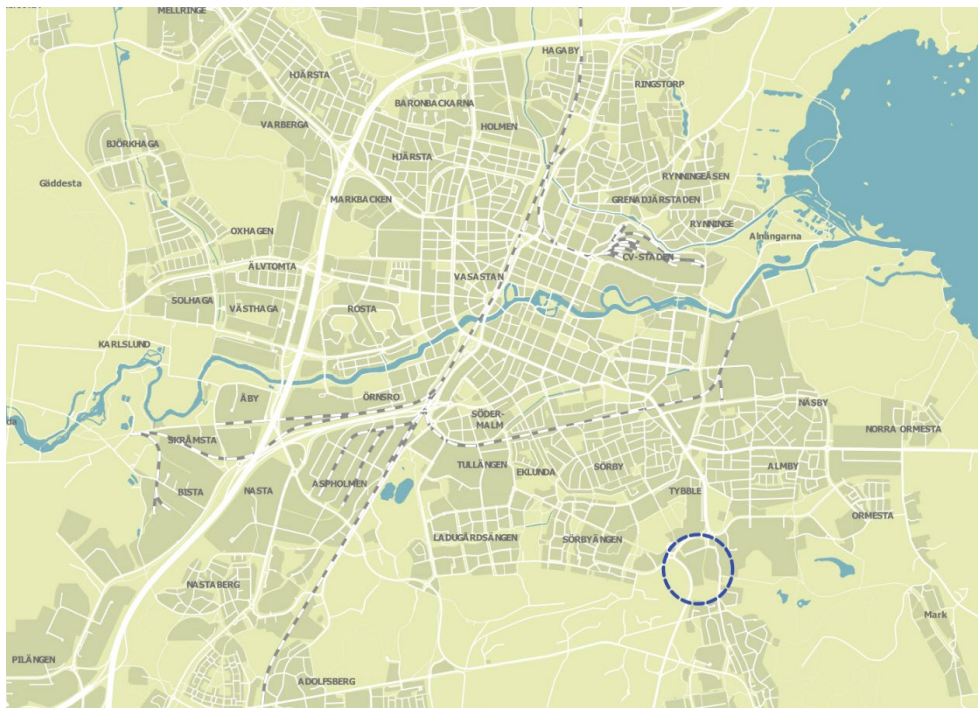
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen och en ny cirkulationsplats vid Norrköpingsvägen. Vidare är syftet att planlägga för kontor, bostäder, skoländamål samt centrumverksamhet för att möjliggöra en hållbar utveckling av området i enlighet med kommunens översiktsplan och det kommande planprogrammet för Tybbleängen samt möjliggöra en utökning av friyta för befintlig skolverksamhet. Syftet är även att planlägga för torg- och parkändamål för att tillgodose allmänhetens behov av offentliga ytor.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger vid universitetet, cirka 3 kilometer från Örebro centrum och omfattar cirka 5 hektar.



Planområdet inringat med blå streckad linje.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för kontor, bostäder samt centrum- och skolverksamhet i 5-7 våningar. Vidare möjliggör detaljplanen för en ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen för att leda om biltrafiken och skapar förutsättningar för en ny cirkulationsplats på Norrköpingsvägen. Planförslaget möjliggör för att en befintlig skoltomt ska kunna utökas för att säkerställa tillräckligt stor friyta för eleverna.

Planförslaget utgår från översiktsplanen och det kommande planprogrammet och ambitionen är att skapa ett område med gena gång- och cykelkopplingar där det är nära både till kollektivtrafik och rekreation.

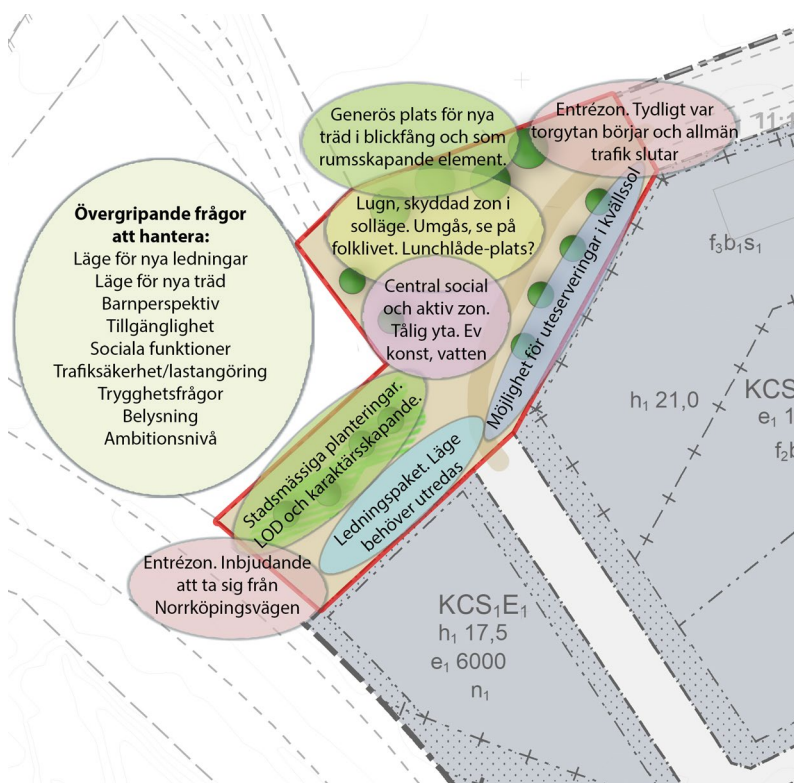
Befintlig vegetation bevaras i största mån och en central park placeras i mitten av området. Det planläggs för en gågata och anslutande torg som ska fungera som en

Grönstrukturen med parker och gröna stråk är viktiga offentliga rum och miljöer som har stor betydelse för människors vardagliga förflyttningar, motion, fritidsaktiviteter och möten med andra människor. Utöver grönstrukturens sociala värden har den även viktiga funktioner kopplat till klimatförändringar och biologisk mångfald.

Dagvattenhanteringen för den nya bebyggelsen kommer att hanteras inom den södra parkytan inom planområdet och bör med fördel utformas som en del av parkmiljön.

Torg

Delar av planområdet planläggs som **TORG**. Det stora torget ska en tydlig rumslighet och fungera som en mötesplats i området. Det lilla torget är till för att skapa en mindre platsbildning och en öppenhet som möjliggör för grönska.



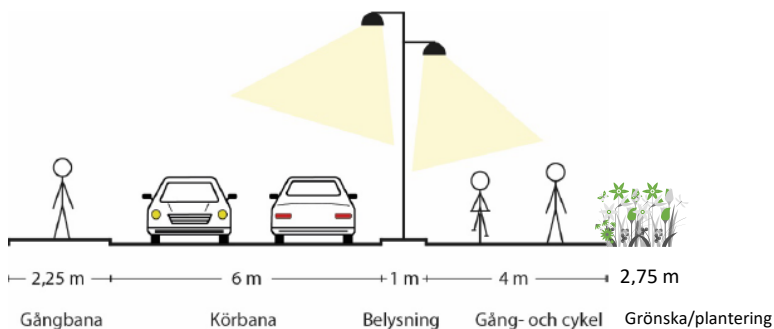
Principåtgärder för det stora torget.

Lek och rekreation

Planförslaget innebär att det tillskapas fler och tydligare kopplingar till rekreationsområdena som ligger i närheten av planområdet vilket ger goda förutsättningar för lek och rekreation.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att det kommer byggas ett flertal nya allmänna gator inom planområdet. En vägkoppling tillskapas mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen och planförslaget innebär också att en ny cirkulationsplats kan anläggas på Norrköpingsvägen. Detta är ett led i att omvandla Norrköpingsvägen till mer av en stadsgata. Nedan redovisas en principskiss för den nya vägkopplingens utformning.



Principskiss för ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen

På grund av befintliga ledningar kommer det troligen inte vara möjligt att plantera träd längs hela gatan mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen men det är viktigt att gröna värden tillskapas i form av exempelvis buskar och blommor. Inom majoriteten av gatusektionerna kommer det möjliggöras för grönska. Detta säkerställs genom planbestämmelsen **plantering** som syftar till är att skapa ett trivsamt gaturum, hantera dagvatten och bidra till ekosystemtjänster.

Gång- och cykeltrafik ska ha prioritet och gatorna ska utformas med hänsyn till detta. Vid den nya vägkopplingen mellan Åstadalsvägen och Norrköping är det dock viktigt att det är god framkomlighet även för fordonstrafik.

En del i anslutning till torget planläggs för att fungera som ett gångstråk över Norrköpingsvägen. Detta ligger i linje med de visioner som beskrivs i samrådshandling för Tybbleängen vilket är under framtagande. På sikt är tanken att det ska länkas ihop med Tamarindvägen.



Gestaltning av Tamarindvägen

En gen sträckning för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning föreslås genom området som ansluter till befintliga gång- och cykelbanor under Sörbyängsvägen.



Bilden visar föreslagna gång- och cykelbanor inom området. Ljusgröna streck är separerade gång- och cykelvägar medan mörkgrönt streck innebär gång- och cykel i blandtrafik.

Allmän parkering

Planförslaget möjliggör för ett parkeringshus/mobilitetshus som skulle kunna lösa stora delar av områdets parkeringsbehov samt fungera som en pendlarparkering med den nära tillgången till BRT-hållplats vid Universitetsplatsen. BRT står för "bus rapid transit" och kan beskrivas som en spårvagn på hjul.

Kollektivtrafik

Planområdet kommer ha mycket god tillgång till kollektivtrafik då det ligger invid Universitetsplatsen som kommer att vara hållplats för BRT-bussar. Turtätheten kommer vara mycket hög. Universitetsplatsen trafikeras även med stadbuslinjer och regionbuslinje.

Huvudmannaskap

Det kommer vara kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna inom planområdet.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att planområdet kommer att bebyggas. Ambitionen är dock att kunna spara och tillvarata en del av den befintliga uppvuxna vegetationen vilket möjliggörs genom prickmark som innebär att marken inte får bebyggas.

Kvartersgårdarna bör utformas med det gröna i fokus och hårdgjorda ytor ska undvikas. Därför införs även en bestämmelse om att markparkering inte får anläggas förutom för angöring och för rörelsehindrade (**n₁**). Om bostäder byggs är det extra viktigt med en omsorgsfull utformning av gården. Bostadsgården är, när den fungerar som bäst, en förlängning av bostaden. Gården kan vara en plats för avskildhet och samtidigt en viktig plats för de boende att mötas och umgås, för lek och odling.

För att säkerställa en god ljudmiljö föreslås att en bullervall och/eller bullerplank uppförs vid den nya öst-västliga gatan mot den norra fastigheten.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för en blandad bebyggelse i form av kontor (**K**), centrum användning (**C**), skola, (**S**), universitets- och högskoleanknuten verksamhet (**S1**) samt i vissa kvarter även bostäder (**B**) vilket ligger i linje med översiktsplanen och det kommande planprogrammets intentioner. Tybbleängen har ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och universitetet. Planförslaget möjliggör för en utveckling av området och gör det till en integrerad del av staden. Bebyggelsestrukturen är utformad för att skapa gena kopplingar för gång- och cykeltrafikanter med närhet till både service och rekreation.

Höjden regleras genom nockhöjd (**h₁**) och utnyttjandegraden är reglerad med bruttoarea. Exakt placering av de tillkommande byggnaderna är inte reglerat för att ha en flexibilitet över tid. Det är också därför som utnyttjandegraden är reglerad med bruttoarea. Den nya bebyggelsen kommer få en höjd på mellan 5-7 våningar för att skapa en variation inom området vilket ses som viktigt för stadsbilden.

Gestaltning

För att bidra till ett levande torg ska omkringliggande bebyggelse ha aktiva fasader vända ut mot det tillkommande östra torget. Det är särskilt viktigt med skala, dimensioner och samspelet mellan byggnaderna och stadsrummet längs Tamarindvägen och torget. Här behöver arkitekturen anpassas för en rörelse på 5km/h där fotgängare kan röra sig bekvämt, långsamt och säkert.

Det är viktigt att de tillkommande byggnaderna får en genomtänkt placering och utformning som samspelar med stadsrummet. Det är livet mellan husen som ska forma byggnaderna. En avgörande betydelse för livet i stadens rum är hur fasaderna och mötet med den allmänna platsen behandlas. Särskilt byggnadernas bottenplan behöver en mänsklig utformning med aktiva fasader med lokaler i bottenvåningen för att skapa mänskliga möten. Det är i denna zon som människor rör sig och upplever på närmast håll samt den zon som passeras när människor går från stadsrummet in i butiken eller in till den privata bostadsfären. Detta regleras med en bestämmelse om byggnaders användning (**s₁**) som innebär att byggnadens bottenvåning inte får innehålla bostäder. För att skapa goda förutsättningar till lokaler i bottenvåningen införs även en bestämmelse om att entréer ska finnas mot torget och Forskarvägen

(b₁) samt att byggnadens bottenvåning ska ha en minsta våningshöjd på 4 meter (entresolplan får uppföras) (f₃).

För att stärka känslan av det naturnära läget har planförslaget beaktat och skapat siktlinjer från området ut mot naturen. Den nya bebyggelsestrukturen präglas av genomgående promenad- och gångstråk som leder ut till intilliggande natur.

Bebyggelsen gestaltas med avstamp i den närliggande bebyggelsen och platsens befintliga vegetation och lätt böljande landskap. Siktlinjer mellan ny bebyggelse, gårdar och bevarad grönska i parkerna kan även fortsatt bli en stor kvalitet och viktigt karaktärsdrag för området. Det är även viktigt att gestalta förgårdsmarken på ett genomtänkt sätt med möjlighet att möta gatan med grönska och planteringar, skapa en trivsam och välkomnande entréyta med funktioner som sittplatser och cykelparkering, samt att bidra till den gröna upplevelsen i gaturummet.

Tybbleängen kan med fördel få en egen arkitektonisk prägel där mötet med de öppna gräsytorerna behandlas och tas tillvara för att bidra till det unika för området. Föreslaget mobilitetshus med samlad parkering får en viktig funktionell roll i utbyggnaden. Innehållsmässigt kan denna studeras vidare och med fördel kombineras med lokaler i bottenvåning eller i delar av byggnaden för att bidra till ett förenklat vardagsliv och trivsam närmiljö.

Den nya bebyggelsen bör utformas med hållbarhet i fokus i form av exempelvis materialval och mobilitetslösningar. Nedan redovisas inspirationsbilder för kommande gestaltning av området.



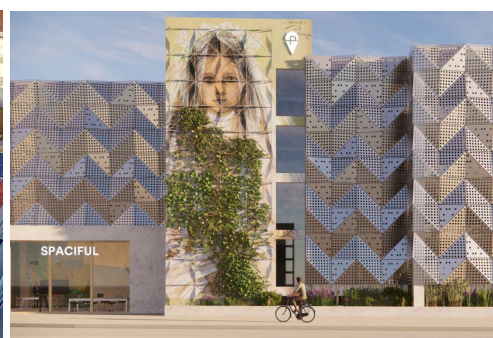
Bildmuseet Umeå



Santé Publique France (Takuji Shimmura)



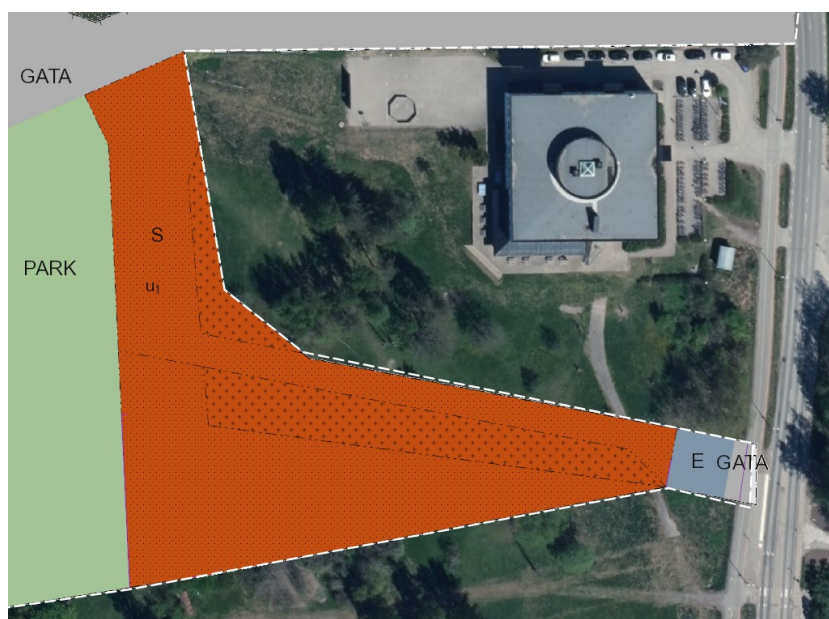
Norra djurgårdsstaden, Stockholm stad



Mobilitetshus FOJAB/Örebro parkering

Friytor

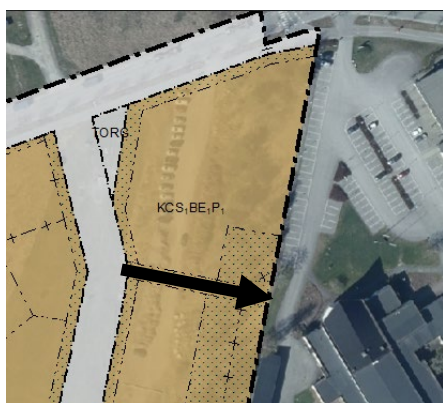
Planförslaget innebär att en befintlig skola kan utöka sin friyta med ca 7000 kvm. Tillsammans med redan planlagd mark för skoländamål blir det totalt cirka 12 500 kvm vilket innebär riktlinjerna för friyta då kan uppnås. Till exempel ryms ett mellanstadium á 200 elever och ett högstadium á 300 elever alternativt en renodlad högstadieskola med 600 elever. Den tillkommande ytan regleras med prickmark och korsmark vilket innebär att inga större byggnader kan uppföras. Detta för att säkerställa en bra övergång till park- och naturmarken samt att ytan används till skolgård. Vidare tillåts ingen parkering då ytan fortsatt ska kunna vara en grön öppen yta. Det är viktigt att gestalta gränsen mellan kvartersmarken och den allmänna platsen med omsorg med ambitionen att skapa en sömlös övergång utan exempelvis staket. Ett sätt kan vara en gångstig eller planteringar.



Bilden visar möjligheten till utökning av friyta för den befintliga skolan.

Gator och trafik

En ny infart föreslås i planområdets östra del. Den kan samnyttjas med de omkringliggande fastigheterna. I övrigt bedöms det inte behövas några kvartersgator.



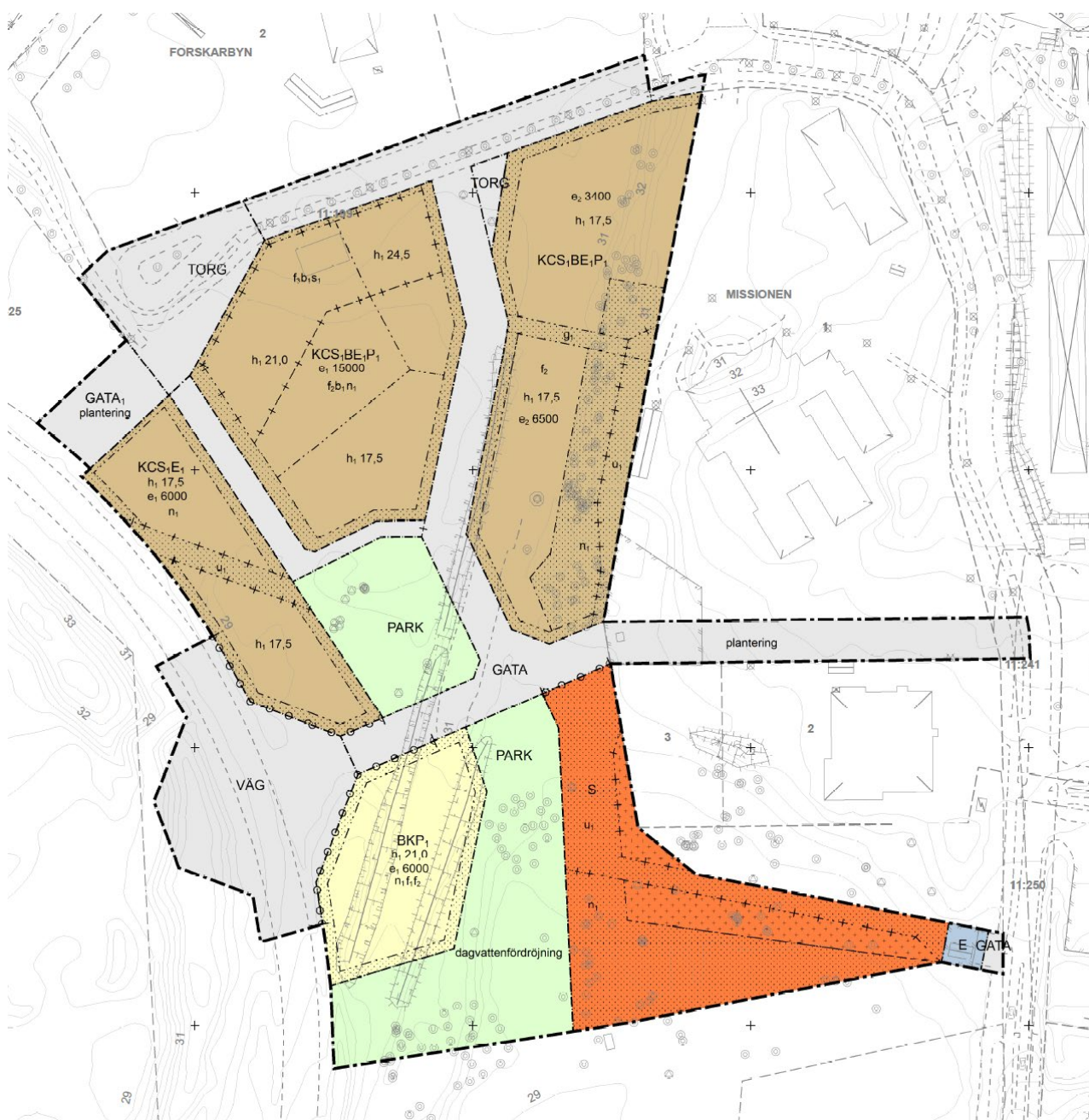
Bilden visar var en ny infart kan tillskapas

Parkering och angöring

Parkering föreslås samlas i en gemensam lösning. Planförslaget möjliggör för ett parkeringshus/mobilitetshus (**P**) som skulle kunna lösa stora delar av områdets parkeringsbehov samt fungera som en pendlarparkering med den nära tillgången till BRT-hållplats vid Universitetsplatsen. BRT står för ”bus rapid transit” och kan beskrivas som en spårvagn på hjul. Planförslaget skapar möjligheten att tillskapa ett parkeringshus/mobilitetshus på ett stort antal kvarter men tanken är att det blir ett gemensamt hus i ett av dessa kvarter.

Angöring ska i första hand ske inom kvartersmarken. Förutom angöring och parkering för rörelsehindrade är det inte tillåtet att anlägga parkering på kvartersgårdarna för att skapa förutsättningar för gröna gårdar.

Motiv till detaljplanens regleringar samt plankarta



Utdrag från plankartan

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

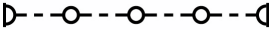
VÄG	<i>Väg</i> Syftet med markanvändningen är att säkerställa utrymme för cirkulationsplats på en infartsväg in mot centrala Örebro.
GATA	<i>Gata</i> Syftet med markanvändningen är att säkerställa åtkomst till kvartersmarken och länka samman planområdet med befintlig infrastruktur.
GATA₁	<i>Gågata</i> Syftet med markanvändningen är att uppfylla syftet med detaljplanen och säkerställa att gatan endast används för gång- och cykeltrafikanter.
TORG	<i>Torg</i> Motiv till bestämmelse är att säkerställa yta för allmän plats som även kan innefatta grönska och plantering.
PARK	<i>Park</i> Användningen park syftar till att säkerställa allmän plats för rekreation och grönska samt dagvattenhantering

Användning av kvartersmark

K	<i>Kontor</i> Motiv till bestämmelsen är att uppfylla syftet med detaljplanen som är att möjliggöra för kontorsändamål.
C	<i>Centrum</i> Motiv till bestämmelsen är att uppfylla syftet med detaljplanen som är att möjliggöra för centrumändamål vilket ger en bra flexibilitet över tid.
B	<i>Bostäder</i> Användningen har använts då det är i linje med planens syfte.
S	<i>Skola</i> Motivet till bestämmelsen är att befintlig skola behöver utöka sitt skolområde för att klara riktlinjer för friyta.
S₁	<i>Högskola, universitet och vuxenutbildning</i> Motiv till bestämmelsen är att uppfylla syftet med detaljplanen som är att möjliggöra för universitetets utveckling samt för att säkerställa att det endast är skoländamål som inte kräver någon större friyta.
E	<i>Tekniska anläggningar</i> Motiv till bestämmelsen är att säkerställa ytor för tekniska anläggningar inom planområdet så att detaljplanen blir genomförbar.
E₁	<i>Transformatorstation</i> Motiv till bestämmelsen är att säkerställa plats för


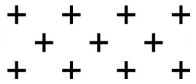
	transformatorstationer inom planområdet så att detaljplanen blir genomförbar och kan försörjas med el.
P₁	<p><i>Parkeringshus</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för en gemensam parkeringslösning i området vilket är i linje med planprogrammets intentioner</p>

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

	<p><i>Utfartförbud</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att inga olämpliga in- och utfarter skapas mot den nya sträckningen mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen.</p>
plantering	<p><i>Plantering</i></p> <p>Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att gatorna inom planområdet får någon form av plantering. Detta för att skapa ett trivsamt gaturum, hantera dagvatten och bidra till ekosystemstjänster.</p>
dagvattenhantering	<p><i>Dagvattenhantering</i></p> <p>Motiv till bestämmelse är att säkerställa yta för dagvattenhantering.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁	<p><i>Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten samt för att skapa en flexibilitet med fördelningen av byggrätt.</p>
----------------------	--

<p>e₂</p>	<p><i>Största bruttoarea är angivet värde i m²</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten samt för att skapa en flexibilitet med fördelningen av byggrätt.</p>
<p>h₁</p>	<p><i>Högsta nockhöjd är X meter över angivet nollplan</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att uppföra nya byggnader.</p> <p>Bebyggelsen har en höjdbegränsning på 17, 5, 21 samt 24,5 meter i nockhöjd vilket motsvarar 5, 6 och 7 våningar för att säkerställa en höjdvariation i bebyggelsen. Detta ses som viktigt för stadsbilden och för att uppfylla syftet med detaljplanen.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnadsverk</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa område för interngata och avstånd till fastighetsgränser samt att undanta befintliga naturvärden från byggnation.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för att mindre kompletterande byggnader i form av exempelvis förråd.</p>
<p>u₁</p>	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa områden för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.</p>

f₁	<p><i>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.</i></p> <p>Bestämmelsen har införts för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås för bostäderna.</p>
f₂	<p><i>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</i></p> <p>Bestämmelsen har införts för att säkerställa att riktvärdena för uteplats uppnås för bostäderna.</p>
f₃	<p><i>Byggnadens bottenvåning ska ha en minsta våningshöjd på 4 meter. Entresolplan får uppföras på bottenvåning,</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att säkerställa att bottenvåningen mot torget ska kunna användas till lokaler som riktat sig mot det framtida torget och skapar möjligheter för publika lokaler.</p>
g₁	<p><i>Markreservat för gemensambetsanläggning avseende in- och utfart</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att möjliggöra ett tillskapande av gemensambetsanläggning avseende in- och utfart.</p>
b₁	<p><i>Entréer ska finnas mot användning TORG samt Forskarvägen</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att säkerställa att det blir en aktiv bottenvåning mot torget.</p>

n₁	<p><i>Marken får inte användas för markparkering förutom angöringsplats, lastplats och parkeringsplats för rörelsehindrade</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att goda och tillräckligt stora friytor kan tillskapas och att möjliggöra för gröna gårdar. Vidare är syftet att bevara befintliga gröna värden inom området.</p>
s₁	<p><i>Byggnadens bottenvåning får inte innehålla bostäder</i></p> <p>Bestämmelsen införs för att säkerställa att bottenvåningen mot torget ska kunna användas till lokaler.</p>

Genomförandefrågor

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det 3 fastigheter.

Fastigheterna Alby 11:199 och 11:324 ägs av Örebro kommun.

Fastigheten Missionen 1 är i privat ägo.

Detaljplaneområdet gränsar också till ett antal fastigheter:

Missionen 2

Missionen 3

Alby 11:165

Alby 11:231

Alby 11:325

Forskarbyn 2

Forskarbyn 3

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen medför att del av Missionen 1 behöver lösas in för att marken övergår från att vara kvartersmark till att bli gatumark, allmän platsmark. Den inlösta marken kompenseras med annan mark, kvartersmark i direkt anslutning till fastigheten, Missionen 1. Tillträde till den inlösta allmänna platsmarken behöver ske inom någon månad efter att detaljplanen är gällande och beslutet om antagande vunnit laga kraft.

Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen löser in den mark som enligt detaljplan har användning för allmän plats, gata.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Ingen känd rättighet behöver lösas in.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelser ska inte införas i detaljplanen.

Förändrad fastighetsindelning

En ny gemensamhetsanläggning för väg kan upprättas för enskild kvartersgata inom bostadskvarter i nordöstra delen av planområdet där även Missionen 1 kan vara deltagande.

Rättigheter

Servitut, ledningsrätter. På vilket sätt dessa rättigheter ska upplåtas eller förändras för att detaljplanen ska kunna genomföras redovisas

Del av Alby 11:199 ligger inom båtnadsområde för markavvattningsföretag, Örebro stadsjord, Söderby, Tybble-Alby av år 1915. Företaget är ej aktivt och en ansökan om avveckling av företaget lämnas till Mark och Miljödomstolen efter att detaljplanen vunnit laga ska genomföras. Avveckling sker i samordning med övriga närliggande

detaljplaner och avser företaget i sin helhet.

Verksamhetsområde för dagvatten är inrättat för i stort sett hela planområdet.

Markavtal finns inom planområdet mellan Örebro kommun och ledningsägare som ,
EON Energilösningar, el-ledningar
EON Värme , fjärrvärmeledningar
Stadsnät

För övriga rättigheter hänvisas till bifogad fastighetägarutredning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 – 1 200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter. Brandposter med högst kapacitet placeras förslagsvis i anslutning till skolor och centrumbebyggelse.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Planförslaget kan anslutas till befintliga system avseende värme, el och elektronisk kommunikation. Planförslaget omfattar nya områden för transformatorstationer (E₁). Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är fem meter.

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.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän platsmark utförs i för orten och området kommunal standard.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det finns vatten- och avloppsnet i området men kan till viss del behöva anpassas till föreslaget allmän platsstruktur och byggas ut i nya gatustråk.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planekonomin bedöms vara genomförbar och ge ett samhällsekonomiskt överskott med god marginal. Örebro kommun agerar ensam exploatör för genomförandet av detaljplanen med utbyggnad av allmän plats. VA-kollektivet Örebro kommun bygger ut VA-D nätet och anläggningar för det. Gatukostnadsutredning behöver inte utföras, Örebro kommun i rollen som exploatör tar alla kostnader.

Exploatören finansierar utbyggnadskostnader för allmän plats med försäljning av färdiga tomter.

Fastigheten Missionen 1 påverkas av detaljplanen men kompenseras så den går skadeslös efter ett genomförande av planen.

Övriga fastigheter inom eller intill planområdet påverkas inte av kostnader som beror av detaljplaneförslaget.

Gatukostnader mm.

Utgifter för plangenomförande	Kkr
Mark, ingående markvärde	50 000
Förberedande arbeten, arkeologi mm	2 000
Planläggning	1 500
Fastighetsbildning	250
Gata	6 000
Cirkulationsplats	5 000
Torg	5 000
Träd, gata	1 500
Belysning	1000
Park	5000
Natur	0
Konst på allmän plats	1000
Idrott/hälsa/rekreation	0
LOD/översvämningsåtgärd	2 000
Övrigt/oförutsett	2 000
Administration	200
Summa ca	82 500

Intäkter inom planområdet	Kkr
Markförsäljning kontor	70 000
Markförsäljning flerbostadshus	140 000
Markförsäljning, skoltomtmark	3 000
Summa ca	213 000

Drift allmän plats

Driftskostnader allmän plats	Kkr/år
Gator, ca 30 kr/m ² /år	125
Gång- och cykelvägar, ca 35 kr/m ² /år	70
Park, ca 20kr/m ² /år	120
Natur/grönytor	0
Summa ca	315

Drift vatten och avlopp

Driftskostnader VA+D system	Kkr/år
VA+D ledningar	?
Dagvattendamm och diken	50

Planavgift

Ca 1,5 miljoner kr

Ersättningsanspråk

Fastigheten Missionen 1 påverkas direkt av detaljplanens nya markanvändning. Ägaren av Missionen 1 begär ersättning för intrånget av gatumark, allmän platsmark samt försämring av tillfart från allmän gata till fastighetens. Ersättningen regleras förslagsvis genom markbyte och kompensation med en extra tillfart.

Inlösen

Av allmän platsmark från Missionen 1 föreslås genomföra genom markbyte och övriga kompensationer för markanläggningar enligt genomförandavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg föreslås inrättas vid kvartersmarken på Almby 11:199 och mot gränsen till Missionen 1 i planområdets nordöstra del. Exploatören av marken ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning och upplåter marken för ändamålet utan ersättning. Exploatören av Almby 11:199 står för byggkostnader och anlägger vägen.

Organisatoriska frågor**Exploateringsavtal**

Avtal ingås mellan kommunen och Missionen 1 som reglerar markbyte i samband med inlösen av allmän platsmark och med det nödvändiga åtgärder och anpassningar som bullerskydd, tillfart och ersättning av grönytor och gårdsutrustning på fastigheten Missionen 1.

Markanvisning

Kommunen har kvartersmark inom området som planeras markanvisas efter att VA-system och allmän plats såsom gator mm. är utbyggd.

Tidplan

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

Prövning enligt annan lagstiftning**Fornlämningar**

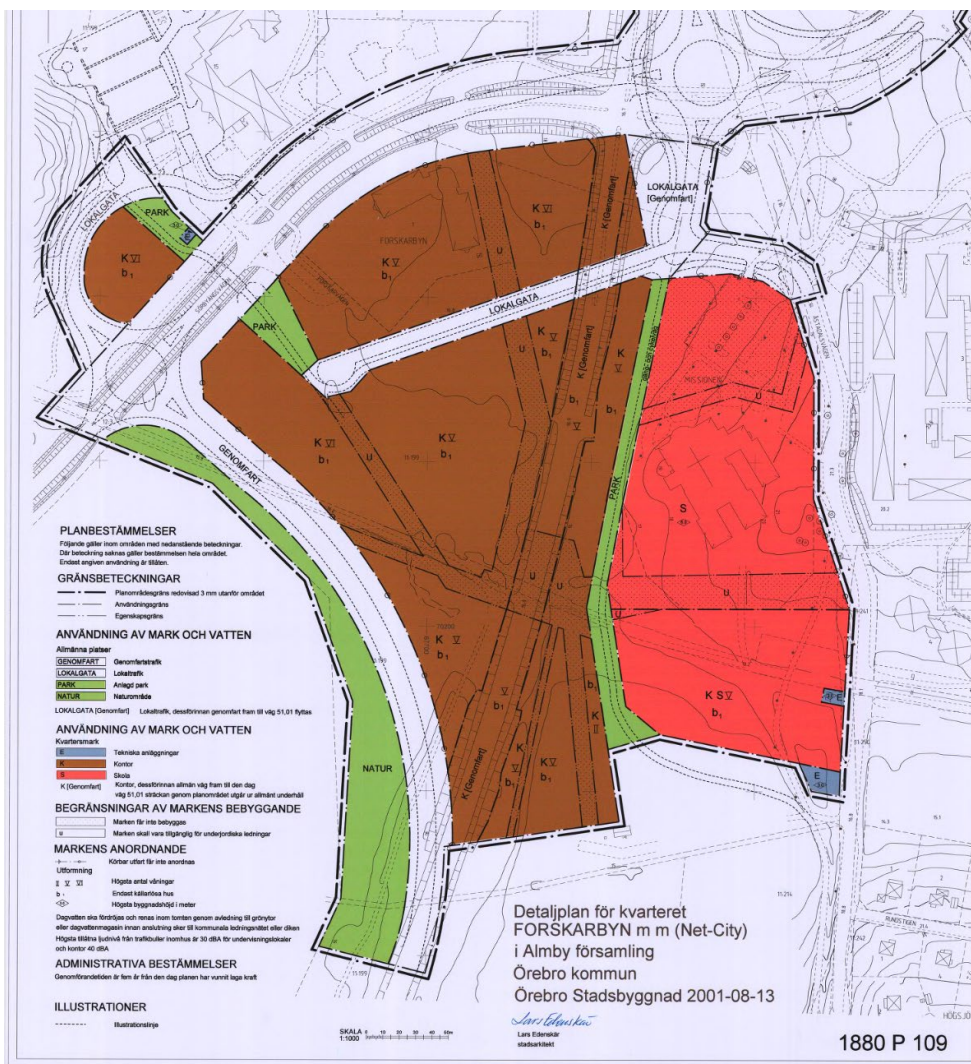
Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

För området gäller detaljplan för kvarteret Forskarbyn 1880-P109 som vann laga kraft 11 januari 2002. Detaljplanen möjliggör för kontor i fem-sex våningar och reglerar att det endast får vara källarlösa hus. Vidare är det planlagt för natur, park samt genomfart i en tillfällig användning.



Gällande detaljplan 1880-P109

Planprogram

Det finns ett pågående arbete med att ta fram ett planprogram för Tybbleängen. Planprogrammet var utskickat för samråd under vintern 2021/2022.

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för området och utifrån dessa visa en helhet för områdets utveckling inför kommande detaljplanering.

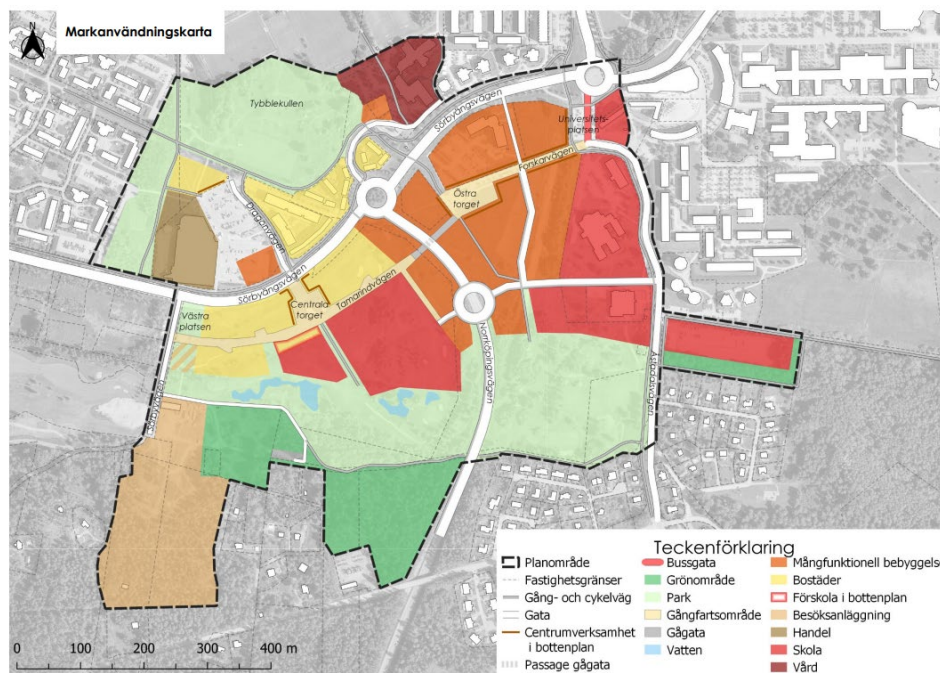
Målet är att skapa plats för kapacitetsstark kollektivtrafik, bostäder, Örebro Universitet, arbetsplatser, skolor och mötesplatser för att skapa en levande och attraktiv stadsdel. Samt att länka samman Åstadalsvägen med Norrköpingsvägen för att skapa möjligheter för BRT och stärka kopplingen mellan Tybbleängen och omkringliggande stadsdelar och befintliga och tillkommande gröna värden.

I planprogrammet har området utretts i ett större perspektiv och en övergripande struktur för bebyggelse, gator och vägar samt grönstruktur tagits fram som sedan ska ligga till grund för efterföljande detaljplaner. Även lämpliga lägen för utveckling av skolverksamhet har utretts i arbetet. I arbetet med planprogrammet är analyser av ekonomi- och genomförbarhetsfrågor viktiga delar som ska beaktas

I samrådsförslaget till planprogrammet föreslås att bebyggelse i den östra delen med större kvartersstorlekar och som har fokus på universitetsknuten verksamhet kan tillåtas en högre höjdskala från 5 våningar. Där kan det också finnas behov av större byggnadsvolymer anpassade för universitetets verksamhet. Även om våningsantalet kan skilja sig i området blir det särskilt viktigt med skala, dimensioner och samspelet mellan byggnaderna och stadsrummet längs Tamarindvägen och det östra torget. Här behöver arkitekturen anpassas för en rörelse på 5km/h där fotgängare kan röra sig bekvämt, långsamt och säkert.

Ytan närmst universitetet, öster om Norrköpingsvägen pekas ut som multifunktionell bebyggelse och föreslås ha ett särskilt fokus på näringslivs- och universitetsrelaterade verksamheter för att integrera universitetet i den växande staden. Exempel på verksamheter är lokaler i kvarteren för start-up företag, vårdlokaler, kontors- och lägenhetshotell. En viktig del i integrationen är att det sker i en blandning med service och bostäder.

Kontorsbyggnader kan med fördel placeras utmed trafikerade vägar då de på så sätt skärmar av torg och bostadsmiljöer från trafikbuller. Kontorsverksamheter bör därmed främst placeras längs Norrköpingsvägen. Verksamheterna ger även ett bra underlag till handel och service/restauranger och levandegör området framförallt mitt på dagen.



Planprogrammets samrådsförslag

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

I översiktsplanen är planområdet utpekad som utbyggnadsområde för blandstad med goda pendlingsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik. Området ska möjliggöra för expansion av universitetet och universitetsanknuten verksamhet, kontor, service, skolverksamhet, hälso- och sjukvård, bostäder med blandade upplåtelseformer och bostadsstorlekar. I översiktsplanen finns även en ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen utpekad.

Tybbleängen är även utpekad som en kommunal kärna. Som kommunala kärnor markeras de befintliga och framtida platserna där det finns eller kommer att finnas stadsdelscentra som är viktiga för en större del av staden. Planeringen ska sträva efter att kärnorna ska innehålla många olika funktioner (arbetsplatser, handel, kommersiell och/eller offentlig service och mötesplatser), att de har god tillgänglighet och en mänsklig skala.

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner.

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.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreatiomsområden 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. Grönstrategin framhåller även bostadsnära grönska (en grön miljö för lek, vila och samvaro) där ett riktvärde är 20 kvm per lägenhet.

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

Tybbleängen är utpekad som en naturnära innerstadsdel i Strategi för arkitektur och byggande. Konceptet naturnära innerstadsdel har sin utgångspunkt i områden i Örebro med relativt centralt läge, där för staden karaktäristiska naturlandskap möter

upp. Idén är att skapa ett balanserat möte mellan en tätare stadsmiljö och stadsnära landskap som stärker karaktären av en stad nära naturen.

Bebyggelsestrukturen är stadsmässig och finmaskig med en kvartersstruktur med öppna eller slutna kvarter. Byggnaderna placeras i kvarter där strukturen bygger på ett tydligt mönster och möjlighet att orientera sig. Områdets gator och siktlinjer kan knäckas till för att skapa korta stråk med variation utan vindkorridorer. I byggnadernas bottenvåningar bör det finnas möjlighet att inrymma butiker, kontorslokaler och mindre verksamheter.

Bebyggelsen ska anpassas till de förutsättningar som dels naturen, dels omkringliggande bebyggelse ger. Det innebär oftast att den trappas ned mot naturen för att inte förminska naturupplevelsen. Siktlinjer ut mot naturområden är en viktig utgångspunkt vid utformningen av stadsdelen. Anpassningen mot intilliggande bebyggelse bör ske utifrån befintliga bebyggelsemönster och kulturmiljövärden. Anlagd grönska i eller intill stadsdelen och befintlig natur är viktiga inslag. Stadsdelen präglas av genomgående promenad- och gångstråk som leder ut till intilliggande natur där entrépunkter finns. Innergårdarna är gröna. Mindre inslag av privata uteplatser kan finnas mot gårdar. Skolor lokaliseras med fördel med god anslutning till natur och grönska, samtidigt som tillgänglighet och närhet för cykel- och kollektivtrafik ska tillgodoses.

Gatustrukturen föreslås utgöras av trädplanterade huvudgator med fokus på hög grad av stadsmässighet med mindre lokalgator utformade med fokus på gång, cykel och lek med biltrafik i låg hastighet. Parkeringar anordnas i gemensamma anläggningar, under innergårdar och/ eller hus samt i p-hus.

Tätheten är hög i en ny stadsdel i ett centralt läge. Den ska husera många människor och ofta en rad andra funktioner som kräver ett stort befolkningsunderlag och genomströmning. Exploateringstalen för stadsdelen som helhet kan med viss variation ligga i spannet 1,5–2,5. Vid strategiska platser såsom entréer in till stadsdelen, vid viktiga mötesplatser och stadsdelscentra eller längs större stråk kan högre hus ge karaktär och skapa orienterbarhet. Dessa kan tillåtas ha upp till 14 våningar. Friliggande småhus utgör en i sammanhanget för gles och uppförs inte i dessa stadsdelar.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

I den regionala utvecklingsstrategin (beslutad 2022-04-28) lyfts hållbara transporter och infrastruktur som ett prioriterat område. Det önskvärda läget 2030 är att länet har ett hållbart transportsystem med en attraktiv kollektivtrafik. Planförslaget bidrar till dessa mål genom att skapa goda förutsättningar för kollektivtrafik och gemensamma parkeringslösningar.

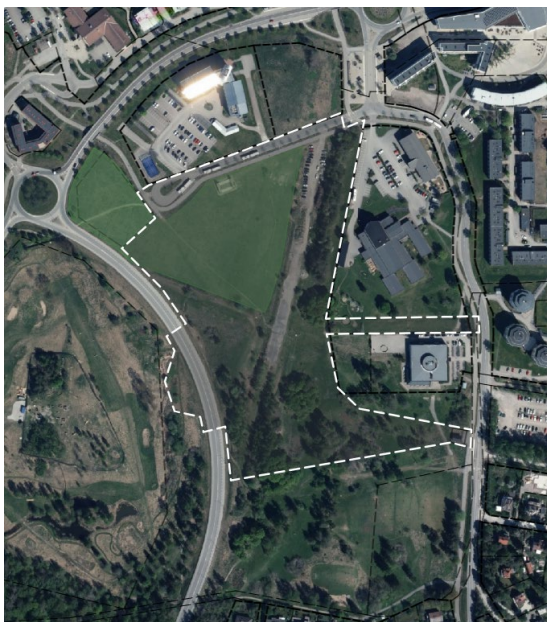
Riksintressen

Planområdet omfattas eller berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningssvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.



Grön yta markerar området som är klassad som jordbruksmark.

En mindre delar av marken inom planområdet består av jordbruksmark som klassas som åkermark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningssvärd 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. Planområdet är dock redan planlagt för kontorsändamål vilket innebär att marken i praktiken redan är ianspråktagen.

Se vidare under avsnitt Konsekvenser.

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.

Trafiken bedöms vara så pass låg i området att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

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. Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Svartån har en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt gällande miljökvalitetsnormer och har problem med övergödning.

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.

Se under rubrik omgivningsbuller.

Miljö

Dagvatten

Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Då marken inom planområdet framförallt består av lera är infiltrationsmöjligheterna begränsade.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet.

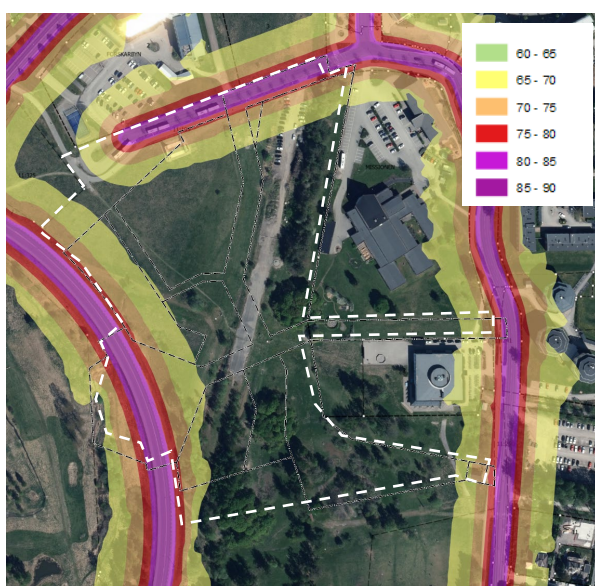
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för buller från Norrköpingsvägen, Sörbyängsvägen samt Åstadalsvägen. Riktvärdena för buller vid fasad bedöms klaras medan riktvärdena för uteplats överskrids i området.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå (dBa)



Bilden visar maximal ljudnivå (dBa)

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av ett område för farligt gods.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns vissa mindre områden med översvämningsrisk vid ett 100-årsregn.



Bilden visar översvämningskartering vid ett 100-årsregn

Risk för ras och skred

Inom planområdet finns mindre delar som är utpekade som områden med risk för ras och skred enligt Länsstyrelsens kartering, till exempel den ås som finns i planområdets mitt. Underlaget ska dock tolkas med en viss försiktighet då det är en schematisk analys. Enligt SGU:s analyser för skredrisk visar att det inte finns förutsättningar för skred inom planområdet.



Bilden visar Länsstyrelsens kartering för ras- och skredrisk



Bilden visar SGU:s analyser för skredrisk

Geotekniska förhållanden

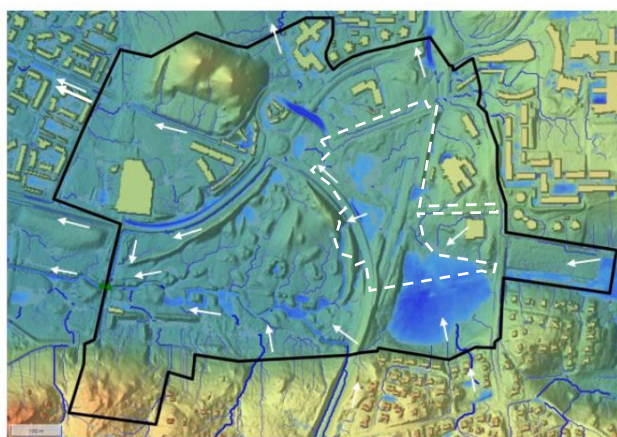
Planområdet består framförallt av postglacial lera med sandsten som berggrund. En del av planområdet omfattas av sandig morän.

Radon

Planområdet ligger i närheten av ett radonriskområde men det bedöms inte utgöra en risk inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Svartån har otillfredsställande ekologisk status.



Avrinningsområden inom planprogramområdet. Lågområden markerade i blått. Utsnitt från den översiktliga dagvattenutredningen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom och intill planområdet finns kontor, kyrka, förskola, skola, universitetsanknuten verksamhet samt studentbostäder. Största delen av planområdet är oexploaterat.



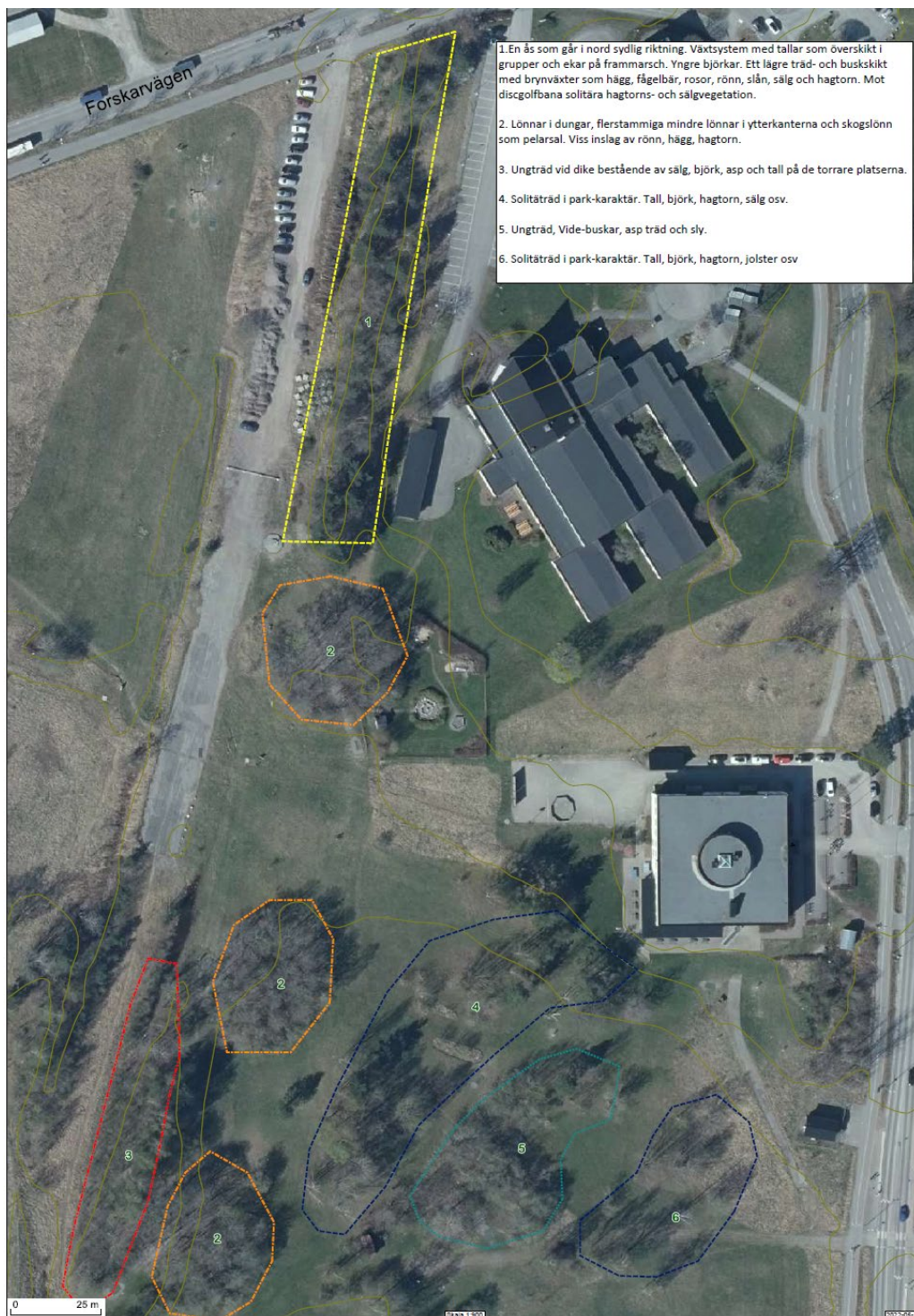
Bilden visar befintlig bebyggelse inom och intill planområdet.

Gestaltning

Angränsande befintliga byggnader är uppförda från 1980-talet och framåt med varierande höjd och material. Bebyggelsestrukturen kring planområdet består av fritt placerade byggnader i relation till varandra och även gaturummet till stor del. Gemensamt för bebyggelsen är att den är relativt låg, 1-5 fem våningar och har ljusa fasader. De närliggande universitetsbyggnaderna och studentbostäderna har en höjdskala kring 2-7 våningar. Merparten av byggnaderna har även här ljusa kulörer men även mörkare fasader i form av rött tegel förekommer.

Mark och vegetation

Området består till största delen av gräsytor men det finns även en del uppvuxen vegetation och träd. En trädinventering har gjorts (se nedan) som visar att det inte finns några större skyddsvärda träd inom området. Den befintliga vegetationen har dock ett viktigt socialt värde och bidrar till att ge karaktär till området. Inmätning av utmarkerade träd har gjorts.



Lek och rekreation

En frisbeegolfbana finns inom planområdet. I närheten finns både Sörbybacken och Markaskogen som är rekreationsområden.



Bild över befintlig discgolfbana inom området.

Sociala faktorer

Området är idag en grön yta som delvis nyttjas av allmänheten för exempelvis discgolf, skateboardåkning och fotbollsspel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar finns inom planområdet.

Värme

En fjärrvärmeledning finns inom planområdet.

EI

Flera elledningar finns inom planområdet.

Elektronisk kommunikation

Ledningar för telekommunikation finns inom planområdet.

Service

Inom närområdet finns både kommersiell och offentlig service i form av exempelvis livsmedelsbutik och vårdcentral.

Trafik

Gator och trafik

Forskarvägen går i planområdets norra del. Området har i övrigt inga utbyggda gator. Intill planområdet finns gång- och cykelbanor.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafiknod är Universitetsplatsen som har busstrafik med hög turtäthet.

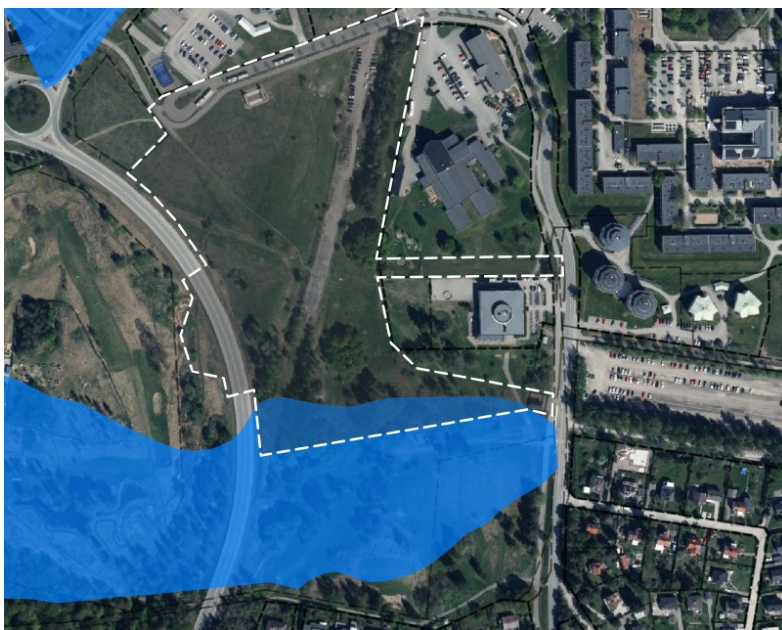
Parkering och angöring

Parkering och angöring sker inom befintlig kvartersmark.

Övrigt

Markavvattningsföretag

En mindre del av planområdets södra del omfattas av ett båtudsområde (Örebro stadsjord, Söderby, Tybble och Almby).



Båtudsområdet för markavvattningsföretaget

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Almby 11:199

Lagfaren ägare är Örebro kommun. Detaljplanen innebär att fastigheten Almby 11:199 kommer att få en markanvändning och bebyggas i enlighet med ställningstaganden i översiktsplanen

Missionen 1

Lagfaren ägare är Evangeliska Frikyrkan (EFK). För att möjliggöra en ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen föreslås en ny vägdragningsöver fastigheten. Marken som ianspråkats är ca 2100 kvm. Fastighetsägarna föreslås få annan mark i anslutning till deras fastighet som kompensation. En befintlig lektyta inom fastigheten kommer att behöva flyttas i samband med byggnation av vägen och en lantmäteriförrättning behöver genomföras för att fastslå de nya fastighetsgränserna.

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att mark kommer ianspråkats för exploatering. Planbestämmelser har dock införts för att ge möjlighet att befintlig vegetation kan sparas i möjligaste mån på kvartersmarken. Det planläggs även för parktytor vilket säkerställer att det kommer finnas gröna värden kvar på platsen.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en förändrad landskapsbild från en grön öppen yta till nya gator och bebyggelse.

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 miljöbedömning behöver göras.

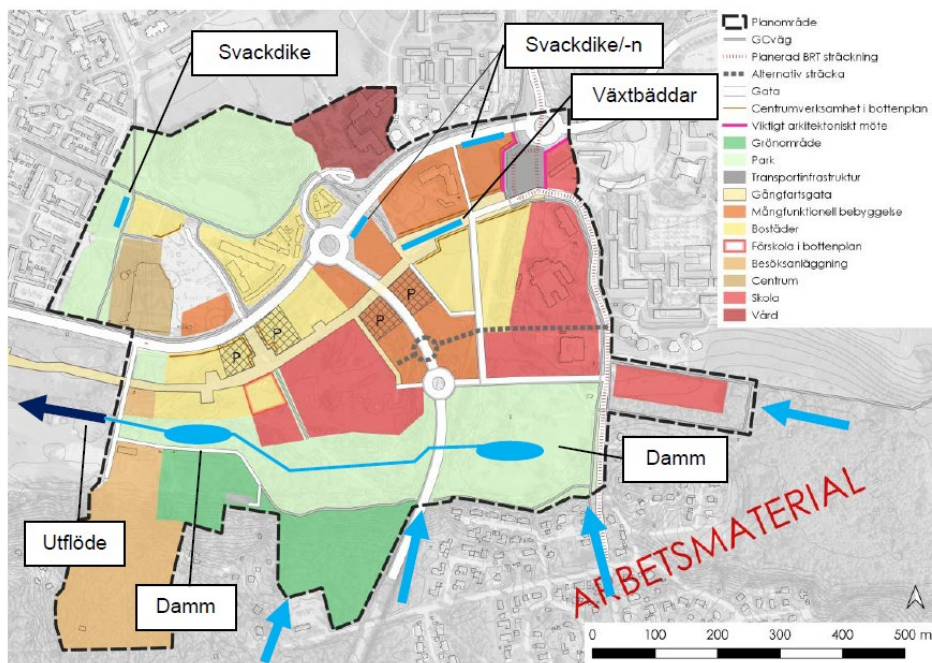
Bedömningen grundas på att förslaget inte bedöms påverka eller påverkas av några viktiga aspekter avseende miljöpåverkan. Buller från väg samt dagvatten bedöms kunna hanteras inom planprocessen och detaljplanens genomförande. Den vegetation som finns inom planområdet har inga högre biologiska värden men bedöms kunna sparas till övervägande del vilket är positivt.

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

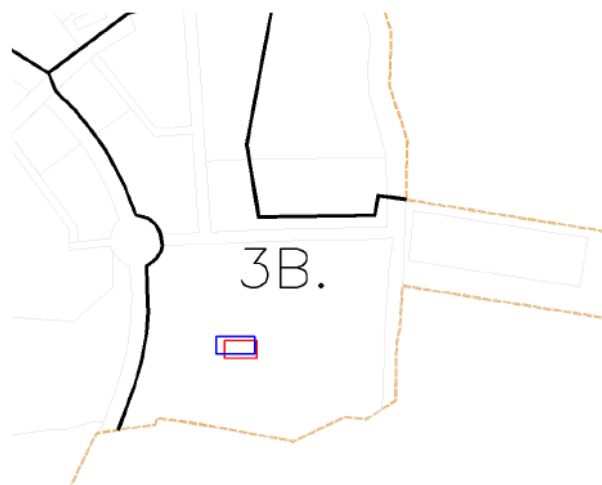
Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden.

Dagvatten

För planprogrammet har det tagits fram en dagvattenutredning (se bilaga). Den visar att det kommer gå att hantera dagvattnet inom området. För denna del av planprogrammet föreslås dagvattenhanteringen att lösas genom en dagvattendamm i naturområdet söder om planområdet. En specifik dagvattenutredning för denna detaljplan är under framtagande som kommer visa mer exakt var dammen bör placeras och vilket utrymme som behövs.



Utdrag från den översiktliga dagvattenutredningen



Blå linje i figuren är ytbehov vid utflöde för ett 2-års regn (ca 700 m²) och röd linje motsvarar ytbehovet vid utflöde 5-års regn (ca 600 m²).

Tabell 8. Beräknade volymer inom område 3B.

Utflöde 2-års regn (l/s)	Volym för ett 20-års regn, utflöde 2-års regn. (m ³)	Ungefärligt ytbehov (m ²)	Utflöde 5-års regn (l/s)	Volym för ett 20-års regn, utflöde 5-års regn. (m ³)	Ungefärligt ytbehov (m ²)
280	825	700	377	680	600

Den översiktliga utredningen visar att det behövs en fördröjningsvolym på ca 680 m³ som ger ett ungefärligt ytbehov på 600 kvadratmeter. Yta finns inom planförslaget för att rymma detta behov (se nedan) vilket också säkerställs genom en egenskapsbestämmelse för allmän plats (**dagvattenfördröjning**).



Bilden visar utsnitt från planförslaget som visar att det finns yta för dagvattenfördröjning. Illustrationsytan (streckad linje) motsvarar 600 km².

Miljökvalitetsnormer

Luft

Trafiken bedöms vara så pass låg i området att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

Den översiktliga dagvattenutredningen visar att om föreslagna (eller motsvarande) dagvattenåtgärder implementeras i utredningsområdet finns goda möjligheter att totalt sett minska planprogramsområdets flödes- och föroreningsutsläpp. Området som planförslaget omfattar består idag av oexploaterad mark. Enligt dagvattenutredningen visar det att föroreningsmängderna ökar i och med framtida exploatering vilket beror på en större andel hårdgjord yta. Efter rening i föreslagna dagvattendamm, minskar föroreningsmängderna för samtliga parametrar. Dock inte till att motsvara föroreningsmängder vid befintlig situation för alla ämnen, men det bedöms som svårt att uppnå då området idag består av stor andel naturmark som generellt inte har höga utsläpp av föroreningar. Sammantaget bedöms att planförslaget är lämpligt för planerad användning då planförslaget bland annat säkerställer ytor för att fördröja dagvattnet. Se dagvattenutredning för mer information.

6.5.4 Föroreningsförhållanden

I Tabell 9 redovisas beräknade föroreningsförhållanden (mängder samt halter) för avrinningsområde 3B, före och efter rening i en dagvattendamm.

Tabell 9. Resultat från föroreningsberäkningar för ARO 3B i StormTac, före och efter exploatering.

Föroreningsmängder (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Befintlig markanvändning	2,6	37	0,069	0,25	0,51	0,0035	0,049	0,047	0,00053	540	4,9	0,011	0,00015
Planerad markanvändning, enl. planförslag	6,7	55	0,38	0,73	2,4	0,016	0,27	0,22	0,0011	1900	20	0,015	0,0014
Planerad markanvändning, enl. planförslag, med rening i damm	3,3	41	0,14	0,34	0,92	0,0083	0,081	0,10	0,00069	620	3,0	0,0038	0,00038
Föroreningshalter (ug/l)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Befintlig markanvändning	95	1300	2,5	9,1	19	0,13	1,8	1,7	0,019	20000	180	0,39	0,0055
Planerad markanvändning, enl. planförslag	180	1500	10	19	63	0,43	7,3	5,7	0,029	52000	530	0,39	0,038
Planerad markanvändning, enl. planförslag, med rening i damm	88	1100	3,7	9,2	25	0,22	2,2	2,8	0,019	17000	80	0,10	0,010

Utsnitt från den översiktliga dagvattenutredningen.

Buller

Konsekvenser av planförslaget avseende buller redovisas nedan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Enligt kommunens bullerkartläggning är planområdet utsatt för buller över gällande riktvärden. I planområdets västra del överskrids riktvärdena för fasad på en mindre del medan riktvärdena för uteplats överskrids i större delen av området. En mer specifik bullerutredning för planförslaget är under framtagande.

För att säkerställa att bebyggelsen utformas så att riktvärdena uppnås har en planbestämmelse införts om bebyggelsen ska utformas för att klara riktvärdena vid det bostadskvarter som ligger närmast Norrköpingsvägen (f₁) samt att uteplats ska anordnas (f₂) 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

dB A ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB A 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 dB A ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dB A maximal ljudnivå som anges i 3 § första

stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB A maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Översvämning

Översvämningsrisken i området bedöms inte vara av sådan karaktär att någon särskild åtgärd bedöms vara motiverad. Störst översvämningsrisk finns söder om planområdet i den naturliga lågpunkten som inte kommer att omfattas av någon bebyggelse. Huvuddelen av planområdets vatten bedöms kunna avrinna dit via gator och parkmark.

Ras och skred

Rasrisken i området bedöms inte vara av sådan karaktär att någon särskild åtgärd bedöms vara motiverad. Den befintliga åsen avses att bevaras.

Sociala faktorer

Planförslaget bedöms ge positiva effekter på olika sociala faktorer. Med planförslaget möjliggörs ny bebyggelse både i form av bostäder, skola och arbetsplatser vilket är positivt för stadens och områdets utveckling i stort. Planförslaget ligger mycket bra strategiskt till för att gynna hållbara transportmedel. Viktiga kopplingar ut till den omgivande naturen och närliggande rekreationsområden säkras. Planförslaget innebär dock att discgolfbanan behöver flytta några av sina banor men ses som en viktig del för det sociala livet i området även framöver.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Vid planläggningen på jordbruksmark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning. För att göra denna avvägning har följande frågeställningar besvarats:

Berör ärendet jordbruksmark?

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?

Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Motivering till planläggning på jordbruksmark

Nedan redovisas kommunens ställningstaganden och de avvägningar som gjorts samt de motiv som bedöms finnas för att ta marken i anspråk för att möjliggöra utveckling av Tybbleängen.

Berör ärendet jordbruksmark?

Planområdet är till övervägande del oexploaterat men planlagt för kontor i fem våningar. En mindre del av planområdet är registrerad som åkermark och omfattas av jordbruksstöd. I och med detta klassas marken enligt den juridiska definitionen som jordbruksmark.

Bedömning: Ärendet berör jordbruksmark.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruksmarkens brukningsvärde utgår till stor del från befintlig lagstiftning. Länsstyrelsen har tagit fram ett kartsikt utifrån marktäckesdata baseras på odlad mark från Lantmäteriets fastighetskarta och Jordbruksverkets blockdatabas som omfattar jordbruksmark. Skiktet innefattar sådana arealer som någon gång erhållit jordbruksstöd/arealersättning. Fastigheter som inte är lantbruksfastigheter ingår inte i skiktet. Kartsiktet innehåller ytor där det med stor säkerhet kan sägas att det rör sig om brukningsvärd jordbruksmark. Skiktet innehåller emellertid inte hästthagar, små betesmarker, avstyckade obebyggda tomter och liknande som inte är taxerade som lantbruksfastighet, men som ändå kan bedömas vara brukningsvärd jordbruksmark.

Utifrån befintliga kartdata från Länsstyrelsen omfattas en mindre del av planområdet av kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark, detta då jordbruksstöd av erhållits för ytan.

I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Det har exempelvis liten betydelse vad markägaren själv anser om den egna marken. Marken kan även vara tagen ur produktion genom en anmälan till länsstyrelsen, men det har ingen betydelse för om den ska betraktas som brukningsvärd eller ej.

Läge

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. Åt norr mot Sörbyängsvägen och i väster mot Norrköpingsvägen. Söder om planområdet finns ett naturområde med träd och uppvuxen vegetation som inte är klassat som brukningsvärd jordbruksmark. Området har därmed inte ha någon direkt koppling till annan jordbruksmark. Inom området finns ett antal underjordiska ledningar.

Beskaffenhet

Marken är gräsbevuxen med en öppen karaktär.

Bedömning:

Jordbruksmarken bedöms delvis vara brukningsvärd utifrån en juridisk synvinkel. Förutsättningar att bruka marken bedöms dock som små då det rör sig om en liten yta utan möjligt att bedriva något storskaligt jordbruk samt att marken inte har någon

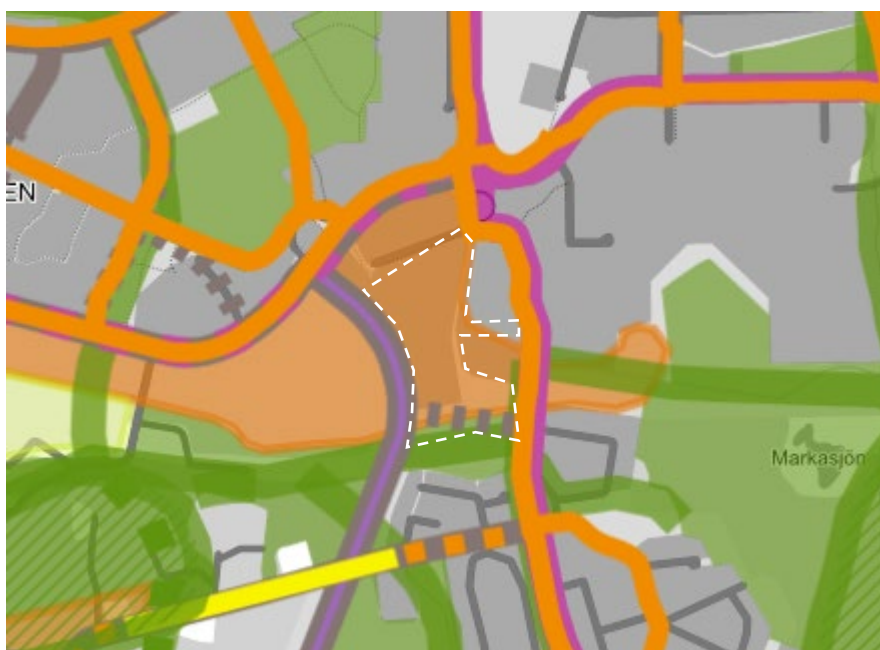
koppling till annan jordbruksmark. Ytan innehåller dessutom flertalet ledningar av olika karaktär som högst troligt gör marken svårbrukbar. Placeringen av marken inkilad i gatustrukturen och i direkt anslutning till skola och förskola gör att platsens förutsättningar inte rimmar med ett effektivt nyttjande av platsen för jordbruk eller djurhållning.

Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?

För att brukningsvärd jordbruksmark ska vara lämplig att ianspråkta enligt Miljöbalken krävs i första hand att exploateringen innebär ett väsentligt samhällsintresse som stödjer en långsiktigt hållbar utveckling och som skapar mervärde på platsen och för området.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgöra grunden för vad som bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Även i rättsfall bedömer domstolarna i många fall att översiktsplanen väger tungt gällande åtgärder som kan betraktas som väsentliga samhällsintressen eller inte.

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. Återkommande exemplifieringar i rättsfall brukar vara bostadsförsörjning, möjligheten att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga fritids- och rekreationsområden.





Utdrag ur Örebro kommuns översiktsplan som visar kommunens ambitioner för att tillskapa en långsiktig hållbar utveckling i Örebro. Planområdet är schematiskt markerat med vit streckad linje. Blå stjärnor markerar kommunala och lokala kärnor.

Planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan som ett område för utbyggnad för blandstad vilket innebär bebyggelse för bostäder, kontor, centrumverksamhet och annan service. Detta bedöms bidra till att säkra kommunens bostadsförsörjningsansvar på sikt samt även bidra till en hållbar tätortsstruktur och möjliggöra för tillkomst av service. Tybbleängen är även utpekad som en kommunal bebyggelseskärna. En ny vägkoppling pekas ut i översiktsplanen som syftar till att omleda trafik från Åstadalsvägen till Norrköpingsvägen för att kunna stänga Universitetsplatsen för biltrafik.

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

Örebro ska vara en stad med boendemiljöer med stor närhet till natur, parker, fritid, handel, service, god kollektivtrafik och stadskärnan.

- Planområdets läge skapar förutsättningar för god lokalisering av samhällsfinansierad service som t.ex. förskola samt möjlighet till annan service där befintlig kollektivtrafik är etablerad.

Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop.

- Planområdet ligger i ett sammanhang med befintlig och planerad bebyggelse. Ytan är en viktig del i att länka samman den sydvästra delen av tätorten med övriga staden för att skapa en mer sammanhållen struktur som på sikt kan bidra till bättre möjligheter att stärka gång-, cykel- och kollektivtrafiken mot centrala Örebro.

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).

- Tybbleängen är utpekad som en kommunal kärna. Planområdets läge intill den centrala kärnan och platsens möjliga markanvändning och innehåll har potential att bidra till ett större befolkningsunderlag som har tillgång till befintlig och planerad service på nära avstånd.

Kommunala och lokala kärnor ska stärkas med fler bostäder så att de kan erbjuda god service och bli knutpunkter för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

- Platsen har goda förutsättningar att länkas samman med de omkringliggande områdena Brickeberg, universitetsområdet, Tybble och Sörbyängen för gång- och cykeltrafik och möjliggör för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

För en långsiktig 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.

Kollektivtrafik och bebyggelseplanering bör stödja varandra genom en förtätning av staden längs befintliga kollektivtrafikstråk. På så vis ökar befolkningsunderlaget längs stråken vilket möjliggör mer effektiv kollektivtrafik.

- Området ligger vid ett starkt befintligt kollektivtrafikstråk med direkt närhet till en BRT-hållplats.

Kollektivtrafikens noder (stationer och större hållplatser) och stråken kan utgöra motorer för stadsutvecklingen. Hög bebyggelsestäthet och besöksintensiva funktioner prioriteras i dessa lägen.

- Universitetsplatsen, som ligger i direkt anslutning till området, är en viktig nod för kollektivtrafiken.

Bedömning:

Föreslagen markanvändning bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Syftet med planläggning av marken är att tillskapa blandstad enligt översiktsplanen med bland annat bostäder, kontor, service samt möjliggöra för en utveckling och förstärkning av universitetet. Genom planförslaget möjliggörs byggnation av bostäder i området vilket bidrar till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Därtill möjliggörs ett starkt underlag för offentlig eller kommersiell verksamhet för intilliggande områden. Detta bedöms sammantaget bidra till att åtgärda brister i den befintliga tätortsstrukturen varför föreslagen markanvändning bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse.

Införandet av BRT-systemet kräver att platsen stärks genom bland annat universitetets utveckling, tillkommande service och handel samt fler bostäder som tillsammans ökar reseunderlaget och skapar ett mer jämt flöde. För att BRT-systemet ska kunna uppnå full effekt behöver universitetsplatsen stängas för biltrafik. Planläggning av området bedöms bidra till att stärka den befintliga strukturen och att staden kan växa på ett sammanhållet sätt enligt ställningstagandena i översiktsplanen.

Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Att en föreslagen markanvändning kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse är inte ensamt tillräckligt för att ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark. Det förutsätter därutöver att det inte finns någon annan lokalisering som är mer lämplig och det

behöver fastslås att det aktuella samhällsintresset väger tyngre i jämförelse med att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken.

Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning i den redan har prövats översiktligt. Dessutom redovisas strategiska ställningstaganden för hur den byggda miljön ska utvecklas, bevaras och användas i framtiden samt anger utgångspunkter för lokalisering och utformning av den byggda miljön. Sammantaget har föreslagen markanvändning prövats och bedömts lämpligt utifrån allmän synpunkt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse måste dock prövas i varje enskilt fall 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:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen och en ny cirkulationsplats vid Norrköpingsvägen. Vidare är syftet att planlägga för kontor, bostäder, skoländamål samt centrumverksamhet för att möjliggöra en hållbar utveckling av området i enlighet med kommunens översiktsplan samt med det kommande planprogrammet för Tybbleängen.

Alternativa lokaliseringar för utbyggnadsområden för bostäder och service 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 samt vikten av att bygga vidare på befintliga strukturer och förstärka kollektivtrafikstråk.

BRT-systemet och universitetets placering gör dock att alternativa lokaliseringar inte kan anses rimliga i detta fall. Då alternativa ytor i närområdet skulle påverka andra viktiga faktorer och värden och att det inte heller skulle vara möjligt att bygga en ny vägkoppling mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen. Då området redan är planlagt för kontorsändamål skulle det inte heller i praktiken innebära någon skillnad då jordbruksmarken ändå skulle kunna bebyggas enligt gällande detaljplan.

Trafik

Planförslaget innebär att ett flertal nya allmänna gator kan byggas. Den nya vägkopplingen mellan Åstadalsvägen och Norrköpingsvägen innebär att biltrafiken från Brickeberg kommer att ledas om in mot stadens centrum. Gång- och cykelvägarna kommer byggas ut och ansluta till befintliga stråk. Slutet av Forskarvägen kommer på sikt att byggas om till torg. Dock kommer busstrafiken fortsatt kunna ha kvar sin vändplats där tills ny plats är utredd och genomförd.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen är framtagen i samarbete med exploateringsingenjör Patrik Simonsson, planarkitekt Sofia Larsson, landskapsarkitekt Tina Andersson, trafikplanerare Ingela Berndt, parkingenjör Viola Edin, ingenjör Magnus Karlsson samt övriga kompetenser på Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Johanna Thuresson
Planarkitekt