

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för fastigheten Hovsta-Gryt 1:5 m.fl.**

Samrådstitid: 15 oktober 2021 – 18 november 2021

Standardförfarande

Jimmy Bergkvist
E-post: jimmy.bergkvist@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
LÄGE	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintressen	7
Översiktliga planer	7
Trafikprogram.....	9
Grönstrategi	9
Miljömål	10
Detaljplaner.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
Markägoförhållanden	12
Mark	12
Natur	18
Vatten.....	18
Bebyggelse	21
Kulturmiljö	22
Gator och trafik	22
Störningar och risker.....	22
Teknisk försörjning.....	24
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....	25
Mark	25
Natur	25
Vatten.....	26
Bebyggelse	27
Kulturmiljö	28
Gator och trafik	28
Störningar och risker.....	29
Teknisk försörjning.....	30
GENOMFÖRANDE	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	32

Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	34
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	35
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	35
KONSEKVENSER.....	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	36

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

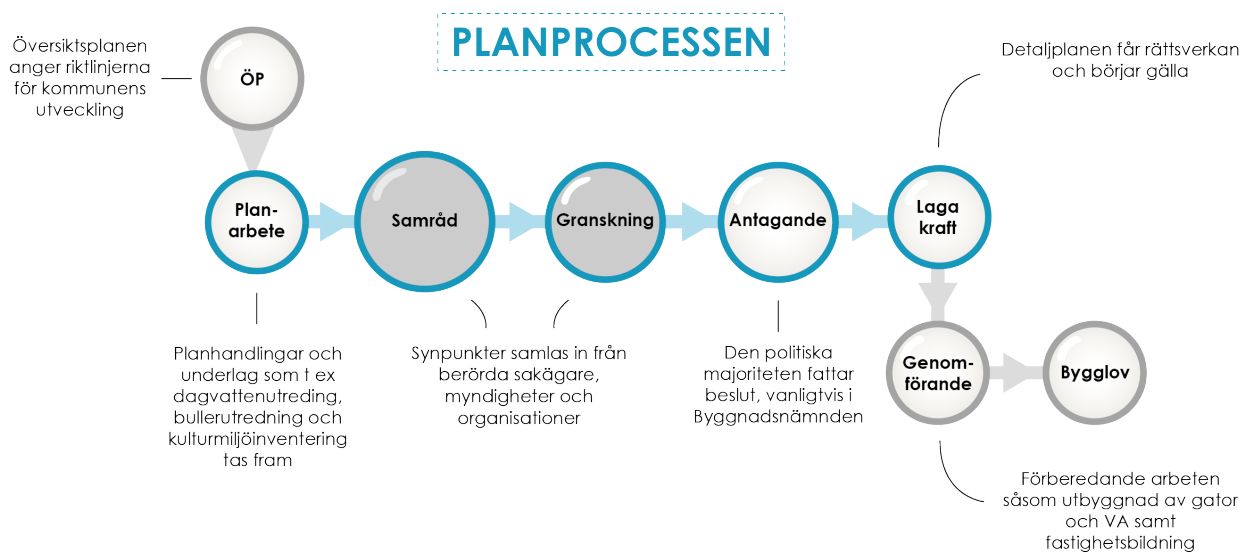
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Hovsta-Gryt 1:5 m.fl.

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 1:2 500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- arkeologisk utredning etapp 1 och 2 (2020-06)
- bullerutredning Hovsta-Gryt 4:6, Hovsta-Gryt 3:7 m.fl. (2021-03-03)
- pm dagvatten Grytängen med bilagor (2019-11-12)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Idag består planområdet av obebyggd jordbruksmark i tätortens utkant. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra blandad bostadsbebyggelse till en högsta byggnadshöjd om 6 meter. Gatunätet och bebyggelsens omfattning ska regleras på ett sätt som ansluter till det som i *Strategi för arkitektur och byggande* kallas trädgårdsstadsdel med ett hierarkiskt gatunät och en hög andel friliggande småhus.

LÄGE

Planområdet ligger väster om järnvägen i stadsdelen Lillån i den norra delen av Örebro tätort. Den västra gränsen utgörs av själva ån Lillån och den östra utgörs av Smedjebackevägen. Mot norr gränsar planområdet till den befintliga bebyggelsen i västra Lillån och mot söder utgörs planområdesgränsen av Lutabäcken. En smal del av planområdet går något längre söderut, ner till gränsen mot Boglundsängens naturreservat.



Planområdet markerat i vitt

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Ungefär en kilometer från planområdet går Riksväg 50 som är ett riksintresse för kommunikationer på väg. Planförslaget kommer troligen att påverka riksintresset genom att mer trafik kommer att färdas på vägen när planområdet har exploaterats. Påverkan får dock antas vara marginell och inte ha någon betydelse för riksintressets funktion.

Järnvägen mellan Storvik och Mjölby, det så kallade Godsstråket genom Bergslagen, passerar som minst 200 – 300 meter öster om planområdet. Järnvägens påverkan på planområdet får antas vara minimal när avstånden är så pass stora och den planskilda korsningen under järnvägen gör också att planområdets påverkan på järnvägen kan antas bli helt försumbar.

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 Örebro kommuns översiktsplan finns flera ställningstaganden som påverkar det här planområdet. Ett område för **natur, rekreation och friluftsliv** pekas ut över Boglundsängen och sträcker sig upp längs Lillån förbi planområdet. Ytorna närmast Lillån och jordbrukslandskapet behöver alltså i den här planen undantas från bostadsexploatering för att säkra möjligheterna till rekreation och friluftsliv.

Genom planområdet går ett framtida **huvudstråk för cykeltrafik och vägtrafik** enligt översiktsplanen. Sträckan ska tolkas schematiskt men på något sätt ska gatustrukturen i området fungera som ett framtida huvudstråk för flera olika trafikslag. Ett par hundra meter öster om planområdet finns också mark reserverad i översiktsplanen för **en framtida pendeltågsstation i Lillån**. En exploatering av det här området kan hjälpa till att stärka befolkningsunderlaget för en sådan station.

Vad gäller den framtida bebyggelsen inom planområdet finns också vägledning i översiktsplanen som pekar ut ett område för **Stadsbygd, bostäder** här. Detaljplanen ska innehålla i huvudsak bostäder och hänsyn ska tas till kulturmiljövärden och ekologiska värden. **Tätheten** i området ska vara av den lägre graden sett till staden som helhet men en högre täthet kan prövas i vissa strategiska lägen och stråk.

Lillån är ett av de vattendrag som pekas ut i översiktsplanen för sin idag **dåliga ekologiska status**. Det är viktigt att detaljplaner som tas fram i Lillåns avrinningsområde tar hänsyn till detta och innehåller åtgärder där så är nödvändigt för att förbättra eller åtminstone inte försämra åns ekologiska status.

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 bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Enligt strategin ska den här delen av staden utvecklas till en **trädgårdsstadsdel** vilket innebär att bebyggelsen ska vara blandad: både friliggande enfamiljshus, parhus och kedjehus ingår. Mindre flerfamiljshus kan också vara en del av stadsdelen. Skalan på bebyggelsen ska ligga omkring 2-3 våningar och det kan finnas en hierarki av större och mindre gator för att sila och leda trafiken.

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. Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

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

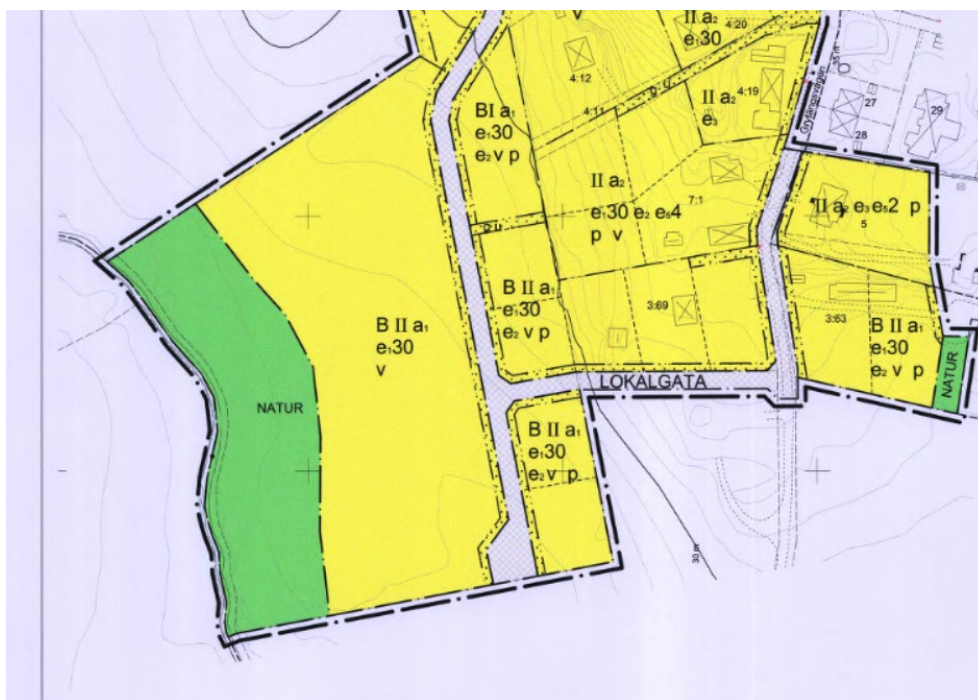
Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lek miljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200-300 meter från bostaden.

Miljömål

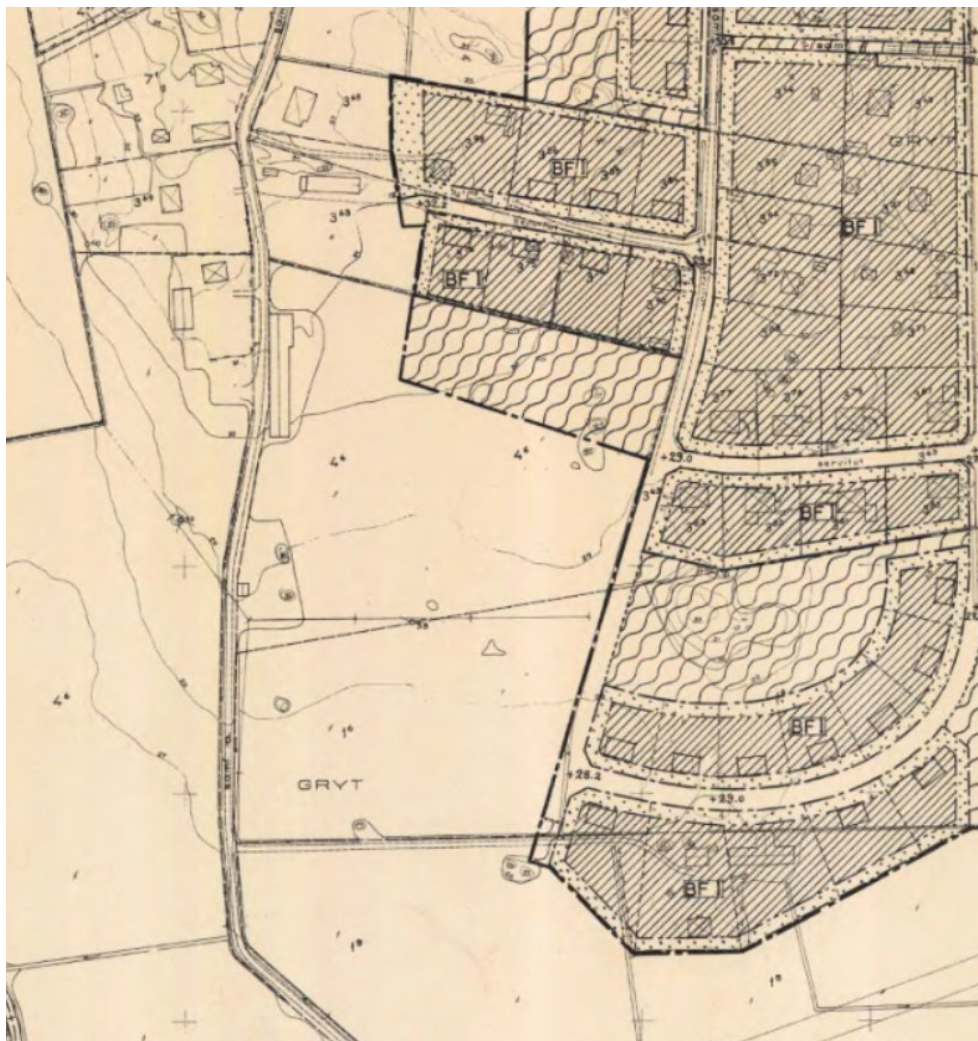
I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet finns bland annat fokusområdet God bebyggd miljö. Den nationella målsättningen som även är det övergripande målet för Örebro kommun, anger följande: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Detaljplaner

Nästan hela planområdet saknar detaljplan idag. Ett mindre område i nordväst på knappt 500 kvadratmeter omfattas av *Detaljplan för fastigheterna Hovsta Gryt 11:2 och 11:11 m.fl.* som vann laga kraft den 12 mars 2014 och vars genomförandetid nyligen gick ut, vilket möjliggör en ändring av en del av den nu. Ett annat litet område längst i norr på cirka 40 kvadratmeter omfattas idag av samma detaljplan. Båda dessa områden är idag planlagda för **Lokalgata** men kan få annan användning i och med det här planförslaget. I den östra delen av detaljplanen finns ett 7 000 kvadratmeter stort område som idag omfattas av *Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av Lillåns samhälle (Gryt 1:6 m.fl.)* från år 1969 och den senare *Ändring av detaljplan för del av Lillåns samhälle (kvarteret Postregionen m.fl.)* som vann laga kraft 2002. Idag är det området planlagt för vägområde och parkområde.



Urklipp från Detaljplan för fastigheterna Hovsta-Gryt 11:2 och 11:11 m.fl. Den aktuella detaljplanen omfattar vändplatsen i sydväst och en del av korsningen i sydost.



Urklipp från Förslag till utvidgning av byggnadsplan för del av Lillåns samhälle (Gryt 1:6 m.fl.). Den aktuella detaljplanen omfattar den med vågor skrafferade ytan strax ovanför mitten av bilden samt en del av vägsträckan från norr till söder mitt i bild.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela eller delar av flera fastigheter. Hovsta-Gryt 1:5, 1:6, 3:7, 3:63, 4:6, 5:12 och Rågången 1 är alla privatägda. Hovsta-Gryt 1:36, 1:37 och 3:100 ägs av Örebro kommun. Planområdet omfattar också delar av samfälligheten Hovsta-Gryt S:1.

Mark

Geotekniska förhållanden

Större delen av marken inom planområdet består av lera och en mindre del i nordost består av morän.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark har upptäckts inom planområdet.

Radon

Det finns ingen förhöjd risk för radon i området.

Risk för skred

Det finns vissa risker för skred allra närmast Lillån vilket ger skäl att hålla ytorna närmast ån fria från bebyggelse.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken (MB) får "(b)rukningensvärd jordbruksmark (...) 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." I prövningen av hur det aktuella planförslaget förhåller sig till den bestämmelsen i MB behöver fyra frågor besvaras:

1. Berör ärendet jordbruksmark?
2. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
3. Utgör ärendet ett väsentligt samhällsintresse?
4. Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

På den första frågan är svaret ja. Marken inom planområdet är jordbruksmark. Ett nyligen taget ortofoto visar tydligt att marken är åker- eller ängsmark.



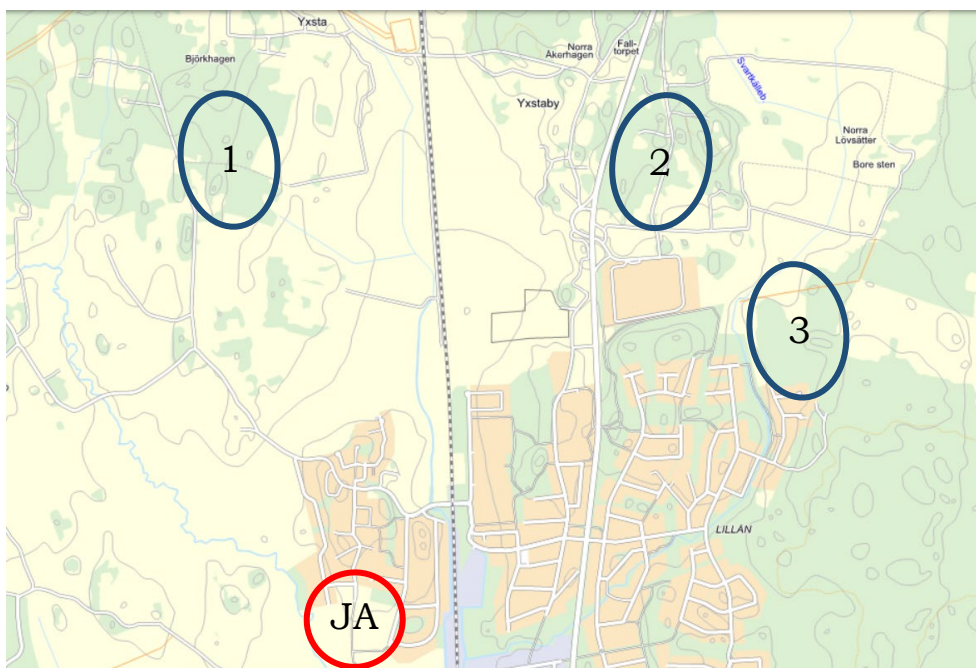
Ortofoto över planområdet och dess närmaste omgivning år 2019.

Brukningsvärd jordbruksmark är sådan som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Marken inom planområdet har brukats i närtid och ligger i anslutning till annan jordbruksmark. Landskapet i närheten är ett jordbrukslandskap sedan länge. Svaret på fråga nummer 2 är ja, det är rimligt att säga att planområdet till största delen består av brukningsvärd jordbruksmark.

Den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen är ett stort tillskott av bostäder i västra Lillån. Det ingår i ett område som pekats ut i översiktsplanen för **stadsbygd, bostäder**. Dessa områden är nödvändiga att bebygga för att säkra att Örebro kommun uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar och därför är Stadsbyggnads bedömning att bostäderna utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Svaret på fråga nummer 3 är alltså ja, ärendet handlar om ett väsentligt samhällsintresse.

För att besvara den fjärde frågan behöver det först klargöras om det finns några alternativa lokaliseringar. Stadsbyggnads hållning är att alternativa lokaliseringar för den här typen av exploateringar: utbyggnadsområden för bostäder, ska sökas i närområdet och i den aktuella delen av staden. Planområdet omfattar totalt knappt 13 hektar så alternativa lokaliseringar av ungefär samma storlek ska sökas i och omkring Lillån. En annan utgångspunkt är att exploateringen, oavsett vilken lokalisering det gäller, förutsätts vara av samma typ: småhusbebyggelse i olika former. Ytor som är natur- eller kulturresevat undantas också, liksom annan jordbruksmark.



Kartbilden visar området kring Lillån. Den röda cirkeln visar den norra delen av planområdet, nedan kallat jämförelsealternativet (JA). De tre mörkeblå cirklarna visar de tre olika alternativa lokaliseringar som beskrivs i texten nedan.

Översiktlig beskrivning av alternativen

<p><u>JA</u> Svag söderslutning i gränlandet mellan jordbruksmark och ett befintligt samhälle. De delar som föreslås bebyggas ligger högre i landskapet än de som föreslås lämnas obebyggda. Läget är exponerat i det öppna jordbrukslandskapet och är i</p>	<p><u>1</u> Relativt brant sluttande mark i Yxsta, strax nordväst om Lillån. Marken är en övergångszon mellan den låglänta jordbruksmarken och en högre liggande skogsklädd plåtå. Den närmaste bebyggelsen finns idag i Yxstabacken. Marken består nästan uteslutande av skogsmark med inslag</p>
--	--

praktiken en del av tätorten Örebro.	av enskilda småhus.
<u>2</u> I landskapet högt liggande skogsparti med spridda småhöjder med berg i dagen. Bebyggelsen i området består av några spridda småhus. En exploatering i det här området skulle uppfattas som en fortsättning av tätorten Örebro.	<u>3</u> Skogsområde i utkanten av samhället Lillån. Större delen av området består av skog och en mindre del av öppen mark. Området ligger högre än den omgivande öppna marken men är relativt flackt bortsett från ett par höjder.

Alternativens markbeskaffenhet

<u>JA</u> Marken inom jämförelsealternativet består främst av jordbruksmark. Åt norr och öster omges jordbruksmarken av småhusbebyggelse; åt väster avgränsas den av Lillån och åt söder fortsätter jordbruksmarken. Marken som föreslås bebyggas ägs av två olika fastighetsägare och är taxerad som lantbruksfastigheter. Markens bruksvärde som åker- och betesmark bedöms inte avvika från det normala.	<u>1</u> Område 1 är ett skogsområde i Yxsta, strax nordväst om Lillån. Liksom i jämförelsealternativet består marken av både moränjordar och lera. I område 1 är andelen morän dock högre och det finns också vissa inslag av berg i dagen. Skogsmarken på område 1 har inga särskilda ekologiska eller sociala värden av allmän karaktär.
<u>2</u> Område 2 är ett skogsområde norr om Lillån. Markförhållandena är mycket varierade med omväxlande lerjordar, morän, sandiga jordar och berg i dagen. Jämfört med planområdet är andelen lerjordar betydligt lägre. Skogsområdet som område 2 består av är dock en viktig ekologisk spridningsväg och delar av beståndet har en ålder som kan innebära att naturvärdena är höga på platsen.	<u>3</u> Område 3 är, i likhet med de två tidigare, ett skogsområde, det här öster om Lillån. Marken består av både lerjordar och morän med vissa inslag av berg i dagen. Hela skogsområdet är en ekologisk värdekärna som är utpekad i Örebro kommuns grönstrategi. Växtligheten i området består av gammal skog med bland annat utrotningshotade svamparter och området bedöms ha mycket höga naturvärden.

Alternativens förhållande till översiktsplanens hållbarhetsstrategier

För att avgöra hur väl respektive område går i linje med en långsiktigt hållbar utveckling används översiktsplanens hållbarhetsstrategier som utgångspunkter i bedömningen. När det gäller utbyggnadsområden för bostäder behöver

följande förutsättningar vara uppfyllda:

- Örebro ska vara en stad med boendemiljöer med stor närhet till natur, parker, fritid, service och till stadskärnan.
- Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop.
- Kommunen ska bidra till inflyttning, återflyttning och kvarboende genom att ge planmässiga förutsättningar för en blandad bostadsstruktur, samt kommersiell och offentlig service i de viktiga kommunala kärnorna.
- Örebro kommuns viktigaste tätorter och stadens stadsdelar ska präglas av en blandad bostadsstruktur.
- I staden ska den stora mängden bostäder primärt tillkomma i de utvecklingsområden som pekas ut i kartan.

I det här specifika fallet antas att avståndet till natur och parker är av mindre betydelse för jämförelsen eftersom samtliga alternativ ligger i utkanten av staden och har god tillgång till naturområden. Även aspekten ”blandad bostadsstruktur” i punkterna tre och fyra utelämnas ur jämförelsen av två skäl. För det första regleras inte upplåtelseform i en detaljplan vilket gör den typen av blandning meningslös att bedöma här. För det andra är de fyra alternativen likvärdiga i den meningen att alla innebär småhusbebyggelse i närheten av stadsdelar som redan domineras av småhusbebyggelse, så den typen av formmässig blandning är också irrelevant för bedömningen.

<p><u>JA</u> Jämförelsealternativet uppfyller många av översiktsplanens hållbarhetsstrategier. Av alla fyra områden har jämförelsealternativet kortast avstånd till stadskärnan för fotgängare och cyklister, omkring 6 kilometer. Jämförelsealternativet ligger inom översiktsplanens område för ”stadsbygd, bostäder” och har därmed stöd i översiktsplanen för bebyggelseutveckling. Avståndet till Lillån center är relativt kort och en exploatering av jämförelsealternativet skulle understödja offentlig och kommersiell service i den kommunala bebyggelsekärnan där. Jämförelsealternativet är dessutom en direkt fortsättning på en redan befintlig struktur: tätorten Örebro.</p>	<p><u>1</u> Område 1 är sammantaget det alternativ som har sämst uppfyllelse av översiktsplanens hållbarhetsstrategier. Avståndet till stadskärnan är det längsta av alla fyra alternativ och förutsättningarna för att kunna gå och cykla till den närmaste kommunala kärnan (Lillån center) bedöms vara sämst av de fyra alternativen. En stor del av promenaden eller cykelturen behöver ske längs landsvägar utan separat gång- och cykelbana. Område 1 är också det alternativ som allra sämst bidrar till att Örebros stadsdelar sitter ihop rent fysiskt. En exploatering här skulle av nödvändighet bli separerad från den övriga staden. Det finns dessutom inget stöd i översiktsplanen för</p>
---	---

	bebyggelseutveckling inom område 1 förrän åtminstone år 2040.
<u>2</u> Område 2 uppfyller översiktsplanens hållbarhetsstrategier i ungefär samma utsträckning som jämförelsealternativet. Skillnaden är att område 2 har något längre avstånd till stadskärnan men i gengäld kortare avstånd till den kommunala kärnan vid Lillån center.	<u>3</u> Liksom område 1 saknar område 3 stöd i översiktsplanen för bebyggelse, åtminstone före år 2040. Läget i staden, som en direkt förlängning av tätorten Örebro, är jämbördigt med område 2 och jämförelsealternativet. Avståndet till stadskärnan är också i princip detsamma som för område 2. Liksom jämförelsealternativet och område 2 skulle område 3 understödja service i en viktig kommunal kärna.

Slutsats

Vid en sammantagen jämförelse är Stadsbyggnads bedömning att det inte finns någon alternativ lokalisering för den planerade bebyggelsen vid sidan om jämförelsealternativet. Område 1 saknar starka allmänintressanta naturvärden men förhåller sig mycket dåligt till översiktsplanens hållbarhetsstrategier och saknar i praktiken stöd i översiktsplanen, åtminstone inom överskådlig framtid. Område 1 har också genomförandeperspektivet emot sig eftersom det skulle krävas omfattande investeringar i vatten- och avloppssystemet för att möjliggöra en samlad exploatering här. Dessutom skulle exploateringen sannolikt också göra det nödvändigt att bygga om plankorsningen med järnvägen vid Yxstaby samt Trafikplats Förlunda. Båda dessa ombyggnationer vore antagligen mycket dyra och inte ekonomiskt genomförbara med en jämförelsevis liten exploatering som den här. Även område 2 faller på genomförandeperspektivet av samma anledningar. Den nödvändiga utbyggnaden av VA-systemet kan antas vara av ungefär samma omfattning som för område 1, liksom behovet av ombyggnation av Trafikplats Förlunda vilka båda troligtvis vore mycket kostsamma för en exploatering av den här storleken. För område 3 är de avgörande faktorerna inte genomförandefrågorna utan frånvaron av stöd i översiktsplanen och de mycket höga naturvärden som finns i område 3.

Stadsbyggnads bedömning är alltså att den föreslagna exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse, att det saknas alternativa lokaliseringar att exploatera istället och att detaljplanen därför är förenlig med 3 kap. 4§ MB.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt och består av jordbruksmark och ett antal trädgrupper varav tre är åkerholmar med generellt biotopskydd.



Flygfoto över den norra delen av planområdet. De tre åkerholmarna är inringade i rött.

Vatten

Vattenområden

Planområdets västra kant utgörs av vattendraget Lillån och den södra plangränsen utgörs av Lutabäcken. I övrigt omfattar detaljplanen inga vattenområden.

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Planområdet tillhör Lillåns avrinningsområde och dagvattnet från området avrinner till Lillån och sedan Hjälmarén.

Dagvatten

Idag följer dagvattnet terrängens lutning och avrinner i stora drag från nordost till sydväst innan det når Lillån. Det är troligen bara små mängder vatten som infiltrerar ner i marken eftersom planområdet främst består av lerjordar. Huvuddelen av det vatten som faller över planområdet idag absorberas antingen av växtligheten eller hamnar i Lillån. Vid mycket stora regn kan dock

vatten samlas och bli stående i lågpunkter och flacka partier i terrängen. I det aktuella planområdet finns två sådana områden: dels ett stråk parallellt med själva Lillån, dels ett område i det nordöstra hörnet där vatten samlas i ett befintligt dike bredvid Smedjebackevägen.



Kartbild över planområdet med omgivningar. De blå fälten visar platser där vatten samlas vid kraftiga skyfall, så kallade 100-årsregn. Mörkare blå färg illustrerar djupare vattensamlingar.

Översvämningsrisk

Betydande delar av planområdet riskerar att översvämmas vid 1000-årsflöden i Lillån. Det gäller hela Hovsta-Gryt 3:7, drygt hälften av Hovsta-Gryt 4:6 och hela den södra delen av planområdet. I översiktsplanen finns det ett ställningstagande som säger att ”... samhällsfunktioner som exempelvis bostäder (får) tillkomma om de innebär en komplettering till eller expansion av redan befintliga strukturer.” Det här planområdet får anses vara ett sådant

expansionsområde och bostäder här är alltså förenligt med översiktsplanen. Översvämningsrisken vid ett 1000-årsflöde behöver dock ändå tas hänsyn till och minimeras på olika sätt så att den föreslagna bebyggelsen inte kommer till skada.



Kartbilden visar ytor kring planområdet som riskerar att översvämmas vid ett 1000-årsflöde i Lillån.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

PM dagvatten Grytängen redovisar schablonvärden för vilka föroreningar man kan förvänta sig i Lillån. I dagsläget överskrider riktvärdena för bland annat fosfor och kväve.

Föreningshalter (ug/l) (dagvatten+basflöde) utan rening
 Jämförelse mot riktvärde där gränsmärkade/fetstilla cellerna visar överskridelse av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP	
Beräkning	C	160	3900	7.0	12	20	0.10	2.3	1.5	0.0050	100000	180	0.071	0.0071
Riktvärde	C _{gr.sw}	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400		0.030

Tabellen är hämtad från PM Dagvatten Grytängen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är i princip obebyggt idag och innehåller inga bostäder. Kringliggande kvarter består av småhus i form av dels radhus i nordväst och friliggande villor i nordost och öster. Exploateringsgraden i radhuskvarteren är 30% och i villakvarteren är den högsta tillåtna exploateringsgraden 25% i högst två våningar; många av fastigheterna i de äldre villakvarteren uppnår dock inte den exploateringsgraden idag.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den enda bebyggelse som idag finns i planområdet är en pumpstation för vatten- och avloppssystemet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet och hela västra Lillån saknar offentlig och kommersiell service. Den närmaste servicen i form av skolor och förskolor finns på andra sidan järnvägen i Lillån och den närmaste livsmedelshandeln finns i Boglundsängen och i Mejeriområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god för bil- och cykeltrafik. Det finns cykelbanor utbyggda mot både Lillåns samhälle och centrala Örebro. Tillgängligheten med kollektivtrafik är däremot sämre, särskilt för personer som har nedsatt rörelseförmåga eller andra svårigheter att promenera långa sträckor. Närmaste stadsbusshållplats ligger på omkring en kilometers avstånd från mitten av planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Den äldre bebyggelsen i stadsdelen Lillån väster om järnvägen finns uppe på höjden och är oregelbundet placerad på sina respektive tomter. Mer sentida bebyggelse från mitten av 1900-talet finns i den sydöstra delen längs Graningevägen och är mer regelbundet placerad. Det senaste tillskottet i området är radhusområdet i väster som bebyggt under 2010-talet i regelbundna, likartade kvarter i vitt eller rött.

Friytor

Planområdet består idag av enbart friyta i den meningen att det är obebyggt.

Kulturmiljö*Fornlämningar*

En arkeologisk utredning genomfördes kring årsskiftet 2019/2020 och då upptäcktes resterna av en järnåldersbosättning i planområdets norra del.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Gatunätet i planområdet utgörs framförallt av en stig i nord-sydlig riktning som går längs hela planområdet. I övrigt finns en mindre väg som går från Smedjebackevägen i öster till en pumpstation i väster intill Lillån.

Kollektivtrafik

Avståndet till kollektivtrafik är förhållandevis långt. Till stadsbussar är det omkring en kilometer och till regionbussar omkring en och en halv kilometer från mitten av planområdet. Jämfört med många andra delar av staden är läget dåligt med hänsyn till dagens kollektivtrafikförsörjning.

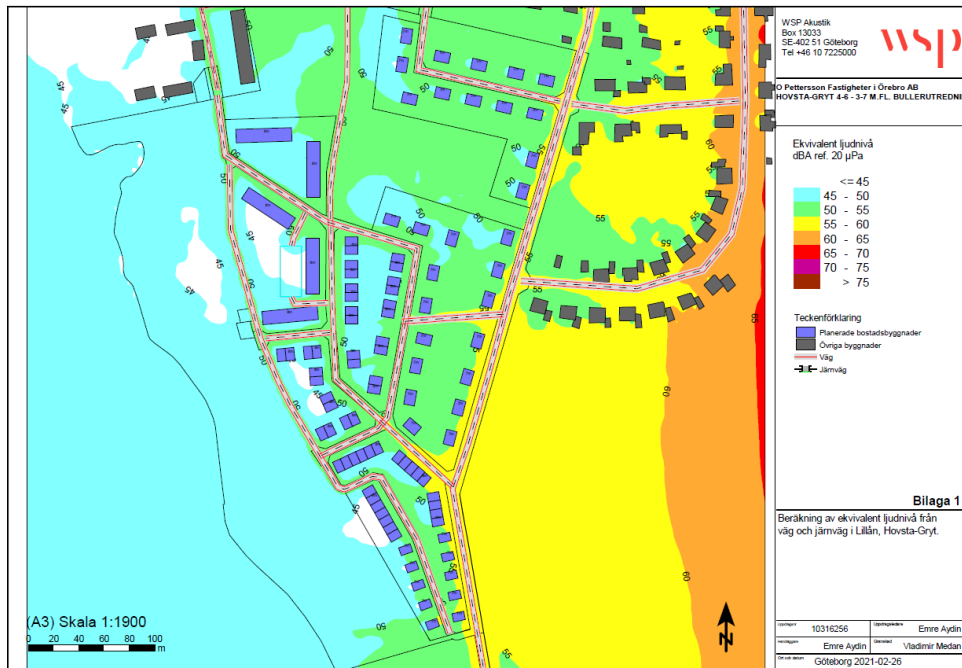
Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

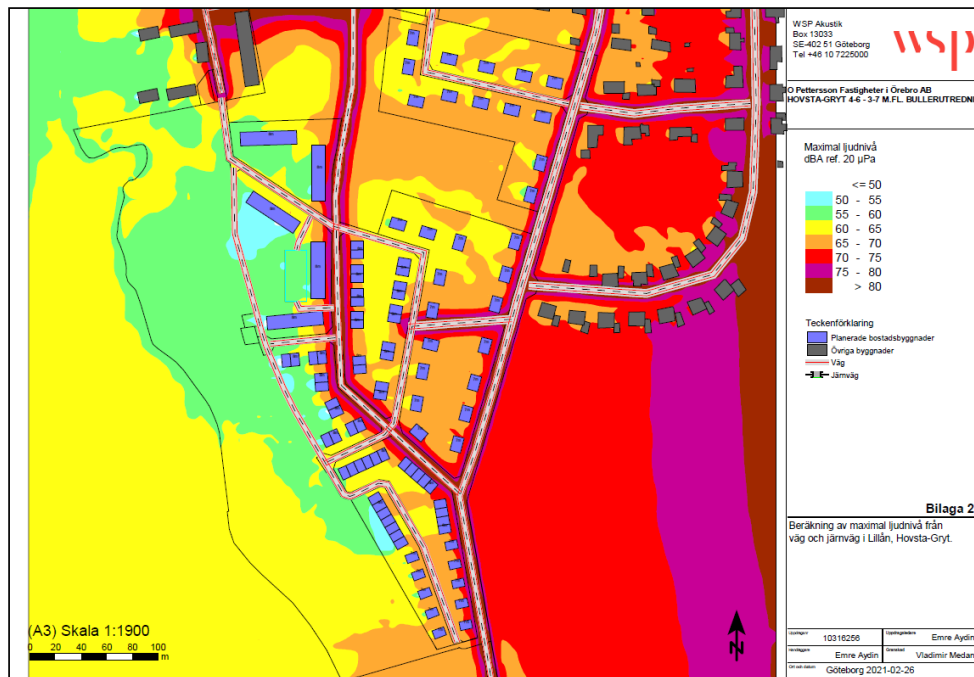
Beräkningar för luftföroreningar har tidigare utförts på mer trafikerade platser i staden och dessa har visat att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids ens vid förtätningar i de delarna av centrala Örebro. Av det skälet är det rimligt att anta att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids i det här området och inte heller kommer att göra det när detaljplanen har genomförts.

Störningar och risker*Buller*

Bullersituationen i planområdet är blandad. En bullerutredning som genomförts av WSP (2021-02-26) visar att den ekvivalenta ljudnivån vid alla de planerade bostadsbyggnadernas fasader kommer att underskrida riktvärdet på 60 dBA. Däremot finns det ytor där riktvärdena för uteplats, både det för ekvivalentnivån 50 dBA och det för den maximala nivån på 70 dBA överskrids.



Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer från väg- och järnvägsbuller. Vita och ljusblå ytor är sådana där riktvärdet för uteplatser underskrids. På övriga ytor är bullernivåerna för höga för att anordna uteplatser utan bullerskydd.



Bilden visar maximala ljudnivåer från väg- och järnvägsbuller. Riktvärdet för högsta tillåtna nivåer vid uteplatser går i gränsen mellan orange och röd färg.

Farligt gods

Närmaste utpekade stråk för transporter av farligt gods är järnvägen

Godsstråket genom Bergslagen. Det minsta avståndet från planområdet till järnvägen är 200 meter, vilket är tillräckligt långt för att inte behöva kräva några särskilda hänsyn vid planläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av planområdet försörjs idag av kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Ingen fjärrvärme finns utbyggd i närheten av planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen möjliggör blandad bostadsbebyggelse till högst sex meters byggnadshöjd i sju olika kvarter med omväxlande friliggande villor och rad- och kedjehus. I ett av kvarteren möjliggörs också förskola. Gatustrukturen i området är hierarkisk: det skapas en huvudgata i Nästegårdsvägens förlängning med separat gång- och cykelbana; längs planområdets östra kant förlängs Smedjebackevägen ett kvarter söderut; resten av gatorna i planområdet är av den minsta typen där det varken finns trottoar eller cykelbana.

Stora ytor inom planområdet lämnas obebyggda. Det gäller bland annat hela stranden längs Lillån som planläggs som naturområde och där också en fördörningsdamm för områdets dagvatten ska anläggas. I planområdets norra del lämnas ett område obebyggt och planläggs som en park.

Mark

Risk för skred

För att minska risken för skred och skadorna som kan uppkomma vid skred reserveras marken närmast Lillån som **allmän plats med beteckningen NATUR**.

Natur

Mark och vegetation

För att uppfylla översiktsplanens målsättning om ett stråk för natur, rekreation och friluftsliv längs Lillån kommer en del av marken att planläggas som **allmän plats med beteckningen NATUR**. Naturmarken är inte anlagd på något särskilt sätt och skötseln hålls till ett minimum. Ett gång- och cykelstråk kommer att löpa genom naturmarken från norr till söder.

Lek och rekreation

I Örebro kommuns Grönstrategi finns riktvärden för vilka största avstånd som ska eftersträvas mellan bostaden och olika typer av grönytor för bland annat lek och rekreation. Utöver den bostadsnära leken alldeles intill bostaden ska kvartersparker och områdeslek kunna nå inom ett avstånd om mellan 200–300 meter. Den bostadsnära leken säkras i den här detaljplanen främst genom bestämmelserna **e₁**, **e₂** och **e₃** som alla reglerar bebyggelsens omfattning på olika sätt. Tillgången till kvartersparker på ett godtagbart avstånd säkras genom att mark avsätts till **allmän platsmark med beteckningen PARK** i den norra delen av planområdet så att nästan alla byggrätter i detaljplanen hamnar inom 300 meter från denna. Parkmarken är delvis anlagd eftersom den kommer att innehålla en lekplats. Den kommer också att innehålla gång- och cykelvägar: en från norr till söder och en från väster till öster.

De två övre nivåerna i Grönstrategin, stadsdelsparker och strövområden, ska helst finnas inom 500–800 meter respektive inom 1,5 kilometers avstånd från

bostaden. Dessa båda typer av områden skiljer sig från de två nedre nivåerna på så vis att de fyller behovet av mer naturnära upplevelser, skogskänsla, stora ytor och aktiviteter som löpning, spontanidrott och vattenkontakt. Hela stranden längs Lillån planläggs som **allmän platsmark med beteckningen NATUR** med minst 50 och som mest drygt 150 meters bredd. Den totala ytan blir ungefär 6,5 hektar vilket är en bra storlek för en stadsdelspark. För strövområden och större naturområden finns naturreservat i både Boglundsängen och Kränglan inom eller strax över 1,5 kilometer från planområdet.

Vatten

Vattenområden

Planområdets västra gräns utgörs av vattendraget Lillån och den södra gränsen av Lutabäcken. Den del av Lillån som ingår i planområdet planläggs som **vattenområde med beteckningen W**.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

När planen genomförs kommer mängden dagvatten som avrinner från planområdet att öka jämfört med idag. För att hantera den ökade avrinningen och de ökade föroreningsmängderna införs bestämmelsen **födröjning** på ett område i plankartan. Bestämmelsen reglerar placeringen av en 600 kubikmeter stor födröjningsdamm som ska omhänderta dagvattnet från planområdet innan det når Lillån. I PM Dagvatten Grytängen finns beräkningar (se tabellen nedan) av vilka föroreningsmängder man kan förvänta sig i vattnet som lämnar området och hamnar i Lillån.

Ämne	Föroreningshalter (ug/l)				Föroreningsmängder (kg/år)			
	Riktvärde	Oexploaterad mark	Exploaterad mark utan rening	Exploaterad mark med rening	Oexploaterad mark	Exploaterad mark utan rening	Exploaterad mark med rening	Avskiljd mängd
P	160	160	200	160	5	7,2	5,8	1,4
N	2000	3900	1500	910	120	52	33	19
Pb	8,0	7,0	11,0	4,5	0,22	0,39	0,16	0,23
Cu	18	12	19	14	0,37	0,7	0,5	0,2
Zn	75	20	71	44	0,62	2,6	1,6	1
Cd	0,4	0,1	0,4	0,3	0,0031	0,016	0,009	0,007
Cr	10	2,3	4,2	2,2	0,073	0,15	0,08	0,07
Ni	15	1,5	4,7	2,4	0,047	0,17	0,088	0,082
Hg	0,03	0,005	0,033	0,021	0,00016	0,0012	0,00075	0,00045
SS	40000	100000	53000	17000	3100	1900	630	1270
Oil	400	180	530	27	5,7	19	0,97	18,03
PAH16		0,071	0,3	0,15	0,0022	0,011	0,0054	0,0056
BaP	0,03	0,0071	0,034	0,017	0,00022	0,0012	0,00061	0,00059

Som framgår av tabellen kan man förvänta sig lägre nivåer av de allra flesta föroreningarna och högre nivåer av några. Stadsbyggnads bedömning är att den föreslagna detaljplanen inte försämrar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Översvämningsrisk

Även behovet av att skydda delar av planområdet mot översvämningar behandlas i PM Dagvatten Grytängen. En egenskapsbestämmelse för utformning, **b+27,2** införs där den behövs för att reglera att byggnader "... ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till angiven nivå i meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion".

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Bebyggelse*Bostäder*

Gemensamt för de flesta bebyggelsekvarter i detaljplanen är att den **högsta tillåtna byggnadshöjden** regleras till 6 meter. Bakgrunden till bestämmelsen är skrivningarna i strategin för *Arkitektur och byggande i Örebro kommun* som säger att bebyggelsen generellt sett ska vara mellan två och tre våningar hög.

Bebyggelsens omfattning uttryckt i byggnadsarea regleras generellt till 25% av fastighetsarean inom egenskaps- eller användningsområdet, beroende på vad som är mest lämpligt i respektive kvarter. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen i detaljplanen ska ha ett högsta exploateringsstal på mellan 0.3 och 0.5, i enlighet med *Arkitektur och byggande i Örebro kommun*.

I detaljplanen finns ett flertal olika **egenskapsbestämmelser för placering:**

p₁, p₂ och p₃. Den första reglerar att huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns men att rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns. Den andra reglerar att komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns men att till exempel garage eller carports som är integrerat i huvudbyggnaden ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Den tredje bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns men att parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns. Syftet med de här planbestämmelserna är att byggnaderna som uppförs ska placeras så att till exempel fasader kan underhållas från den egna fastigheten och så att risken för insyn minskar.

För att göra övergången till villabebyggelsen norr och öster om planområdet mjukare införs en **egenskapsbestämmelse för utformning f₁** som reserverar de östra kvarteren i detaljplanen för friliggande en- och tvåbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ingen övrig bebyggelse föreslås i detaljplanen.

Offentlig och kommersiell service

På en av byggrätterna införs **användningsbestämmelsen S₁** som tillåter att

ytan används för en förskola.

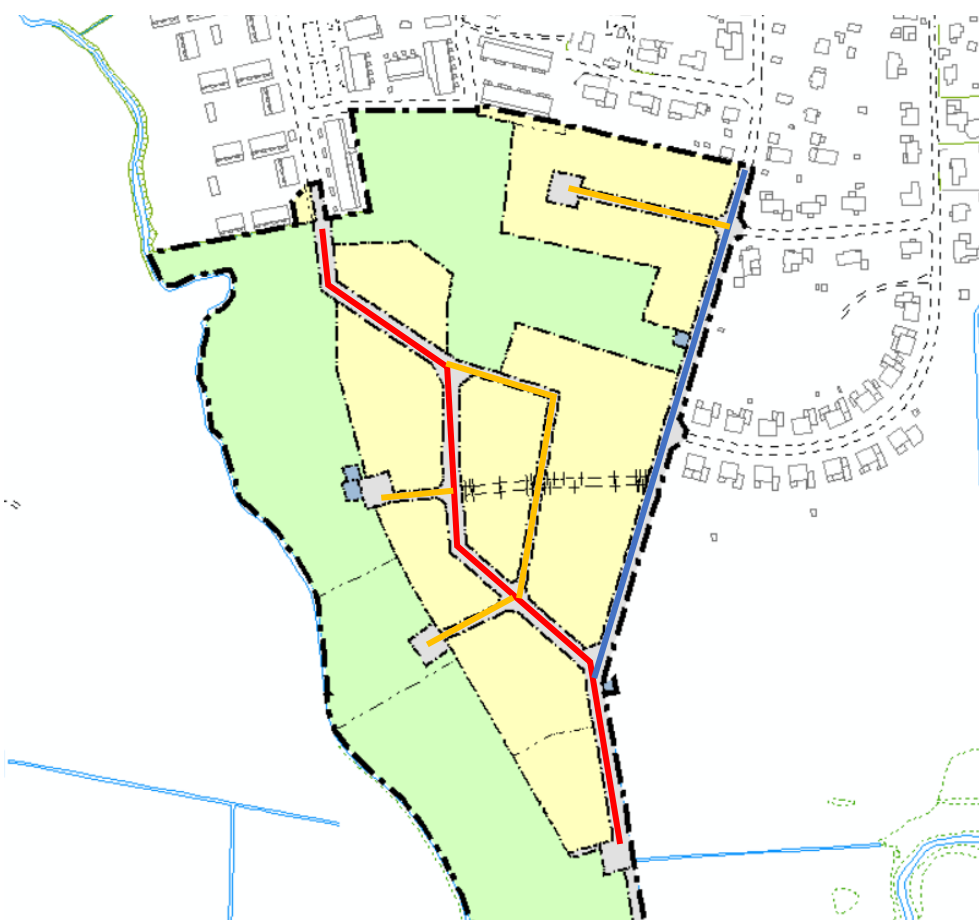
Kulturmiljö

Fornlämningar

Platsen för den fornlämning som upptäcktes vid en arkeologisk utredning i planområdet planläggs som **allmän platsmark med beteckningen PARK**.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik



Gatorna i planområdet är av tre typer. Den första är illustrerad med röd färg i bilden ovan, är 11 meter bred och består av körbanor till fem meters bredd med en trottoar om två meter på den västra sidan och en gång- och cykelbana om fyra meter på den östra sidan där också belysningen är tänkt att placeras.

Den andra typen av gata är blåfärgad i kartbilden, är 9 meter bred och består av körbanor till fem meters bredd och en trottoar om två meter på vardera sidan. På en av sidorna tas utrymme från trottoaren för belysning. På den här typen

av gata kommer cykling att ske i blandtrafik.

Den tredje gatutypen är orange i bilden och är den smalaste av de tre: 6 meter. Även här är körbanorna tillsammans fem meter breda och på ena sidan om dem finns en så kallad måsvinge om en meters bredd där också belysningsstolparna placeras.

Av trafiksäkerhetsskäl införs bestämmelsen ”**körbar förbindelse får ej anordnas**” på flera platser i detaljplanen kring olika korsningar. Syftet med bestämmelsen är att det inte ska komma till några in- och utfarter för nära korsningar.

Parkering och angöring

Ingen samlad parkeringslösning föreslås på varken allmän plats eller kvartersmark. All parkering förväntas ske på den enskilda fastigheten och ordnas av fastighetsägaren.

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 överskrids vid fasaden.

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

För att uppfylla förordningens riktvärden införs en **egenskapsbestämmelse f₂** som lyder: ”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.”

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen i området kommer till största delen ske genom ledningar förlagda i gatorna. För att säkra placeringen av allmännyttiga VA-ledningar på kvartersmark finns på två platser i detaljplanen den **administrativa bestämmelsen u₁**. Ett område avsätts också för en pumpstation genom användningsbestämmelsen **E₁**.

Planområdets dagvatten ska fördröjas och renas innan det når Lillån. För att säkerställa detta planläggs ett område på allmän plats med **egenskapsbestämmelsen fördröjning**. Inom det här området kommer ett fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 600 kubikmeter anläggas. För att inte påverka vattensituationen nedströms planområdet får inte utflödet av dagvatten öka jämfört med dagsläget, med ett tillägg för klimatfaktor på 25%. Ett utjämningsmagasin på minst 600 kubikmeter är tillräckligt för att klara av den fördröjningen, se PM Dagvatten Grytängen daterad 2019-11-12.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

El

I detaljplanen avsätts tre olika ytor för transformatorstationer, vilka regleras med **användningsbestämmelsen E₂**.

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 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 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen och exploatören tecknar exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Alla områden av Exploatörernas fastigheter som enligt utkastet till ny detaljplan ska utgöra allmän-plats-mark ska föras till intilliggande kommunalägd fastighet Hovsta-Gryt 3:100.

Ett område av Hovsta-Gryt 4:6 som enligt nu gällande detaljplan ska utgöra allmän-plats-mark (Sixtens väg) ska föras till intilliggande kommunalägd fastighet Hovsta-Gryt 3:100.

Det område av samfälligheten Hovsta-Gryt s:1, som enligt utkastet till ny detaljplan ska utgöra allmän-plats-mark, ska föras till intilliggande kommunalägd fastighet Hovsta-Gryt 3:100.

Det område av samfälligheten Hovsta-Gryt s:1, som enligt utkastet till ny detaljplan ska utgöra kvartersmark, ska föras till intilliggande Exploatörernas fastigheter.

Kommunen och exploatören/fastighetsägaren träffar exploateringsavtal om fastighetsbildningsåtgärderna, innan detaljplanen antas.

Det finns ett antal servitut och ledningsrätter som antingen belastar eller är till förmån för fastigheter som omfattas av detaljplanen, se tabellen nedan.

Aktbeteckning	Ändamål	Förmånstagare	Belastad(e) fastighet(er)	Detaljplanens konsekvenser för servitutet
18-HOV-375.1	Väg	Postregionen 12	Hovsta-Gryt 3:63 Hovsta-Gryt 11:1	Inga konsekvenser
18-HOV-381.1	Väg	Korsbandet 4	Hovsta-Gryt 3:63 Hovsta-Gryt 11:1	Inga konsekvenser
18-IM1-20/589.2	Högspänningsledning, mm.	Älvkarleby Västana 6:19	Hovsta-Gryt 5:12	Inga konsekvenser
18-IM1-41/486.1	Kraftledning mm.	Älvkarleby Västana 6:19	Hovsta-Gryt 1:5 Hovsta-Gryt 1:6 Hovsta-Gryt 1:36 Hovsta-Gryt 1:37 Hovsta-Gryt 3:20 Hovsta-Gryt 4:6	Inga konsekvenser
18-IM1-73/6601.1	Ledning mm.	Ånsta 20:234	Hovsta-Gryt 1:12 Hovsta-Gryt 1:36 Hovsta-Gryt 1:37 Hovsta-Gryt 3:17 Hovsta-Gryt 3:20	Inga konsekvenser
18-IM1-73/6601.2	VA-ledningar	Ånsta 20:234	Hovsta-Gryt 5:12	Inga konsekvenser
1880-350.1	Avloppsledning	Örebro kommun	Hovsta-Gryt 1:36 Hovsta-Gryt 1:37 Hovsta-Gryt 3:7 Hovsta-Gryt S:1 Mikael 2:64 Mikael 2:96 Mikael S:32	Inga konsekvenser

1880-4176.1	Vatten och avlopp	Örebro kommun	Enskiftet 1 Hovsta-Gryt 1:5 Hovsta-Gryt 1:6 Hovsta-Gryt 3:63 Hovsta-Gryt 3:69 Hovsta-Gryt 4:6 Hovsta-Gryt S:1 Postförskottet 4 Rågängen 1	Inga konsekvenser
-------------	-------------------	---------------	--	-------------------

Tekniska frågor

Ett antal åtgärder i omgivande gatu- och parkmark är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

- Utbyggnad av gator inom planområdet.
- Anläggning av park inom planområdet.
- Anpassning av naturmark inom planområdet
- Dagvattenhantering inom planområdet

Kommunen genomför utbyggnaden av gator. Exploatören/fastighetsägaren betalar kostnaderna. Kommunen och exploatören/fastighetsägaren träffar exploateringsavtal om åtgärderna innan detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utbyggnaden medför inga kostnader för kommunen. Driftkostnaderna kan uppskattas till *** ** kronor årligen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Exploatörens/fastighetsägaren kostnader kan uppskattas till c:a 42,5 MSEK, enligt tabellen nedan.

UTGIFTER	MSEK
Fastighetsbildning	0,1
Ersättningar vid fastighetsbildning	0,1
Lokalgator, GC-väg i park	26,6
GC-stråk i Boglundsängen (kommunal investering)	
Park	3,8
Naturmark	1,6
Dagvatten	1,8
Oförutsett 15%	5,1
Administration 10%	3,4
Summa	42,5

Kommunen och exploatören/fastighetsägaren träffar exploateringsavtal om ansvaret för kostnaderna innan detaljplanen antas.

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.

Planen bedöms ej medföra BMP

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. Bedömningen grundas på att planens konsekvenser kan förväntas vara negativa ur vissa aspekter, positiva ur andra aspekter och neutrala eller marginella ur ytterligare andra aspekter. Konsekvenserna av planens genomförande är generellt sett inte entydigt

negativa och framför allt inte kraftigt negativa för någon aspekt. Ur ett övergripande perspektiv kan man säga att planens påverkan är negativ på ekologiska aspekter men positiv på sociala och ekonomiska aspekter.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2021-10-12.

KONSEKVENSER

Till följd av detaljplanens genomförande kommer ett område med jordbruksmark att tas i anspråk för bebyggelse. Tillsammans med jordbruksmarken kommer ett antal åkerholmar att försvinna och bebyggelsen kommer att hamna närmare Lillån, vilket kan påverka vattendraget och dess stränders förmåga att agera som spridningsvägar. Sammantaget kan detaljplanen innebära vissa negativa effekter ur ekologiska aspekter.

Ur ett socialt perspektiv ger detaljplanen troligen både positiva och negativa konsekvenser. Planens genomförande innebär att ny allmänt tillgänglig park- och naturmark kommer att ha anlagts, liksom gång- och cykelstråk i flera väderstreck. Ett väsentligt tillskott av bostäder i närheten av Boglundsängens naturreservat ger fler människor möjlighet att nyttja reservatet som rekreativ område. Den befintliga karaktären hos stadsdelen, ett samhälle på en moränkulle i odlingslandskapet, kommer dock att försvagas till viss del när bostadsbebyggelsen breder ut sig på åkermarken, vilket kan vara negativt.

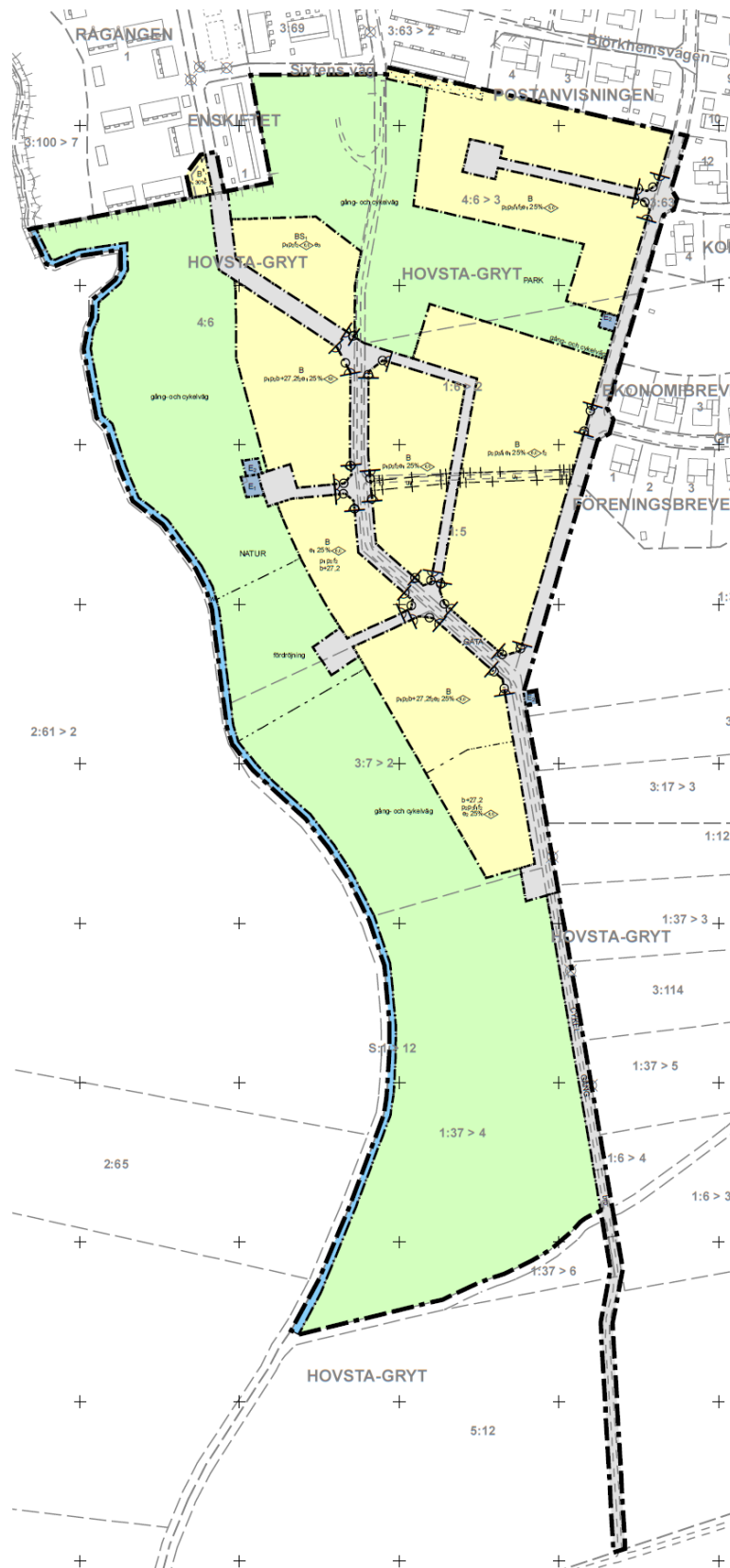
Ur ett ekonomiskt perspektiv innebär planen positiva konsekvenser. Det nya bostadsområdet är en utveckling av ett befintligt samhälle där viss infrastruktur redan finns på plats. Detaljplanen möjliggör fortsatt inflyttning och befolkningstillväxt i Örebro och stärker möjligheterna att upprätthålla offentlig och kommersiell service i de norra delarna av staden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med att ta fram detaljplanen har stadsingenjör Bo Davidsson ansvarat för genomförandefrågorna; kommunekolog Erik Göthlin har bistått med naturvårds och -värdeskompetensen; kulturmiljöperspektivet har bevakats av stadsantikvarie Kicki Söderback och trafikplanerarna Hanna Malm, Lovisa Blomér samt Jenny Källmén har alla i olika skeden varit sakkunniga i trafikfrågor.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Jimmy Bergkvist
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
- + — + — + Administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

CYKELGÅNG Cykelväg, Gångväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

BS₁ Bostäder, Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₁ Pumpstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₂ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Vattenområden

W Vattenområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

gång- och cykelväg gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

fördröjning Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 600,0 kubikmeter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

bro Bro, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e₁ 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₃ Största byggnadsarea som andel av fastighetsarean inom användningsområdet är för bostäder 25%, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p₂ 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.

p₃ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får inte förseas med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Endast friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ 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, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b+27,2 Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till angiven nivå i meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

U₁ Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar: Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §