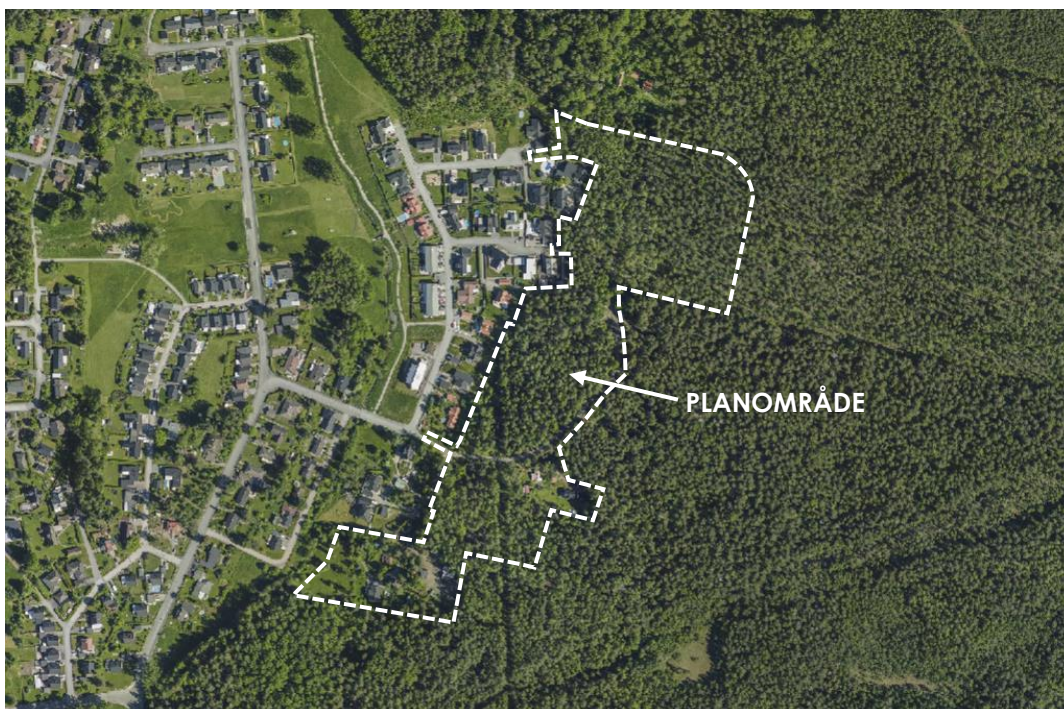


SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för fastigheten Hovsta 4:102 m fl** **(Lillån)**

Samråd tid: 21 december 2021 – 18 februari 2022

Standardförfarande

Erika Kinisjärvi
erika.kinisjarvi@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen	5
Översiktliga planer	5
Trafikprogram.....	8
Miljömål.....	8
Detaljplaner.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Markägoförhållanden	10
Mark	10
Natur	11
Vatten.....	14
Bebyggelse	15
Kulturmiljö	16
Gator och trafik	17
Störningar och risker.....	18
Teknisk försörjning.....	19
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....	20
Mark	20
Natur	21
Vatten.....	23
Bebyggelse	24
Kulturmiljö	28
Gator och trafik	28
Störningar och risker.....	30
Teknisk försörjning.....	30
GENOMFÖRANDE	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	33
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	33
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	33
KONSEKVENSER.....	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	35

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

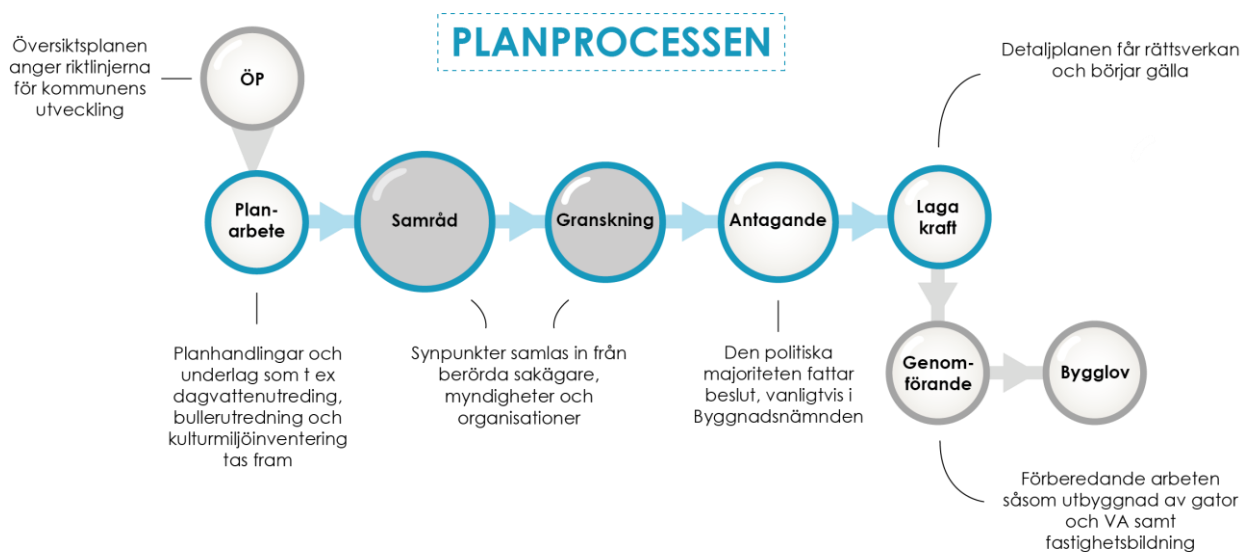
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 4:102 m fl (Lillån)

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

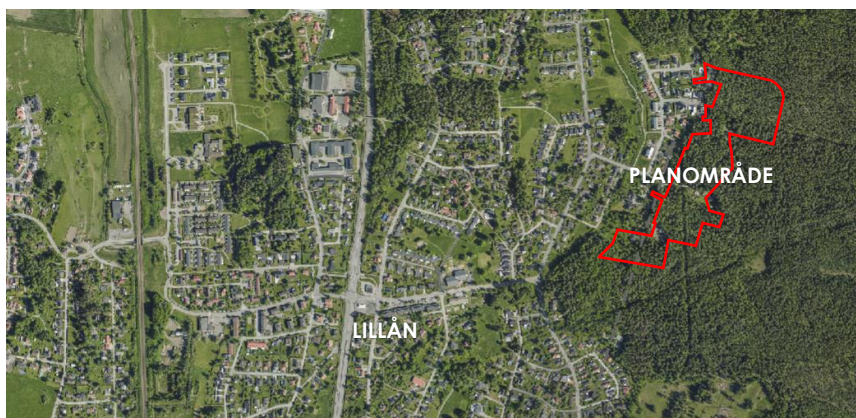
- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- dagvattenutredning
- bullerutredning

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse vid Fäbrovägens förlängning och samtidigt förhålla sig till naturvärdena som finns på platsen. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och småhus i blandade former.

LÄGE



Kartbild över Lillån där planområdet är schematiskt markerat med röd linje.

Planområdet ligger i nordöstra Lillån ungefär 5,5 kilometer från stadskärnan. Kränglans naturreservat angränsar i öster och området kopplas med resterande delar av Lillån genom Fäbrovägen i sydväst.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

Översiktliga planer

Översiktsplan

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

I översiktsplanen är ett större sammanhängande område utpekat som utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder i Lillån. Bostäder med blandade typer, storlekar och upplåtelseformer. Vatten, avlopp och dagvattenhantering behöver utredas. Hänsyn till naturreservat och bullerzonen från skyttebanorna vid Slätten. Kränglans naturreservat är utpekat i översiktsplanen för rekreation och stadens rekreativsområden är en viktig kvalitet som ska bevaras och utvecklas för att erbjuda olika slags landskap, exempelvis skog. Och det ingår även i den generellt markerade stråket för grönt samband som knyter ihop stadens viktigaste naturområden.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning. Översiktsplanen pekar ut området som utbyggnadsområde för stadsbygd med bostadsanvändning med en låg täthetsgrad. Bostäder med blandade typer, storlekar och upplåtelseformer.

Området intill pekas ut som grönområde ska utvecklas för rekreation och motion. Naturreservatet är alltså redan skyddat för natur och rekreativsvärden och bör därför inte detaljplaneläggas.



Urklipp ur den kommunala översiktsplanen från 2018 där planområdet är markerat med rött.

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 bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

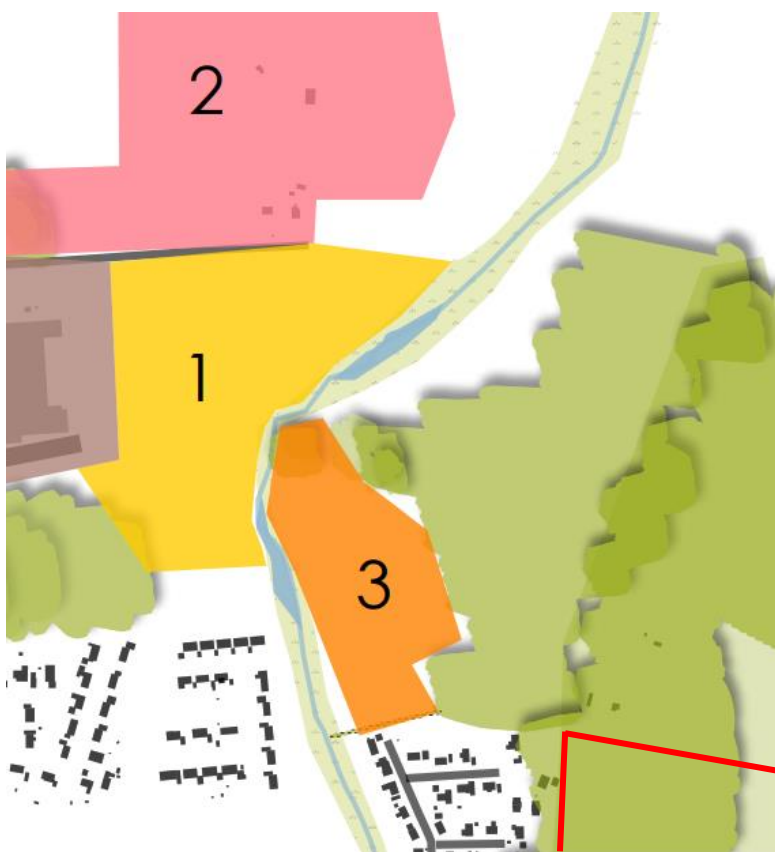
Till de blandade småhusområdena hör bland annat Lillån och Hovsta. Stora gruppshusområden med enhetliga radhus, kedjehus och friliggande småhus tillkomna från 1950-talet fram till början av 1980-talet präglar stora delar av Örebros ytterområden. De mest renodlade är Lundby, Brunnsområdet, Västra Oxhagen, Björkhaga och Bettorp. Mindre gruppshusbebyggelse finns även insprängda i mer blandade villaområden, exempelvis i Mellringe, Adolfsberg och Lillån. Kvaliteten i dessa områden ligger bland annat i bebyggelsens enhetliga och harmoniska utformning och färgsättning men också i den småskaliga gatustrukturen, tätheten och i närheten till lekparker, parker och naturområden.

Den relativt täta och fysiskt sammanhållna bebyggelsestrukturen ofta kombinerat med samlade parkeringslösningar, skapar trygga vistelse- och lekmiljöer intill bostäderna och i angränsande grönområden. Små privata trädgårdar och större gemensamma bostadsnära ytor ger en social närhet mellan de boende.

Planprogram och utvecklingsförslag

I vissa delar av staden där flera nya stadsdelar planeras kan kommunen behöva ta fram en översiktlig idéskiss över ett område innan nya detaljplaner kan tas fram. Norra Lillån är ett exempel där en helhetsbild över tänkt utveckling i form av ett utvecklingsförslag varit önskvärd. Ett utvecklingsförslag kan ses som en första idéskiss för ett specifikt område innan detaljplaneläggning påbörjas. Utvecklingsförslaget för Norra Lillån är utanför planområdet, men angränsande norr om och har relevans för planarbetet.

För delområde 3 som ligger nordväst om planområdet (se illustration nedan) föreslås småhusbebyggelse utmed Sättrabäckens östra sida, Hovsta 4:7. Delområdet är tänkt att fungera som en förlängning av det senast utbyggda bostadsområdet som ligger väster om planområdet. Det kan samtidigt utgöra en länk mellan befintliga Lillån öster och handelsområdet. Utvecklingsförslaget möjliggör för ca 190 nya bostäder inom detta delområde. Exploateringstalet inom respektive kvarter ska ligga på som minst 0,3. Delområde 3 innehåller i likhet med delområde 1 en lägre bebyggelse med mindre tomter för par-, och radhus men innehåller även ett antal friliggande villatomter. En villagata kopplas från Åstrandsvägen norrut. En stickgata åt öster möjliggör för ytterligare småhusbebyggelse i gräns mot skogen.



Kartillustration över delområden för utvecklingsförslaget med planområdet markerat med röd linje.

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 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.

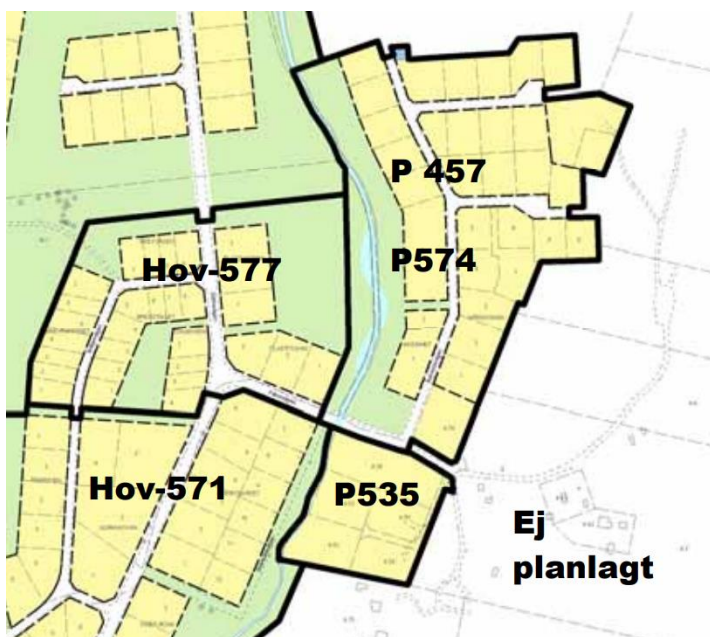
Miljömål

I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet, antaget 2010-12-15 av Kommunfullmäktige, 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. Endast ett mindre gatuområde i sydväst på knappt 800 kvadratmeter omfattas av Detaljplan för fastigheterna Hovsta 4:52 m fl (P535) som vann laga kraft 2008-06-09 samt en ändring av den (P684) som gjordes 2010-10-11. Angränsande väster om planområdet finns ett bostadsområde som omfattas av Detaljplan för del av Hovsta 4:102 m fl Fäbrovägen (P457) som vann laga kraft 2007-01-15 och en ändring av den (P574) som vann laga kraft 2009-03-09.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

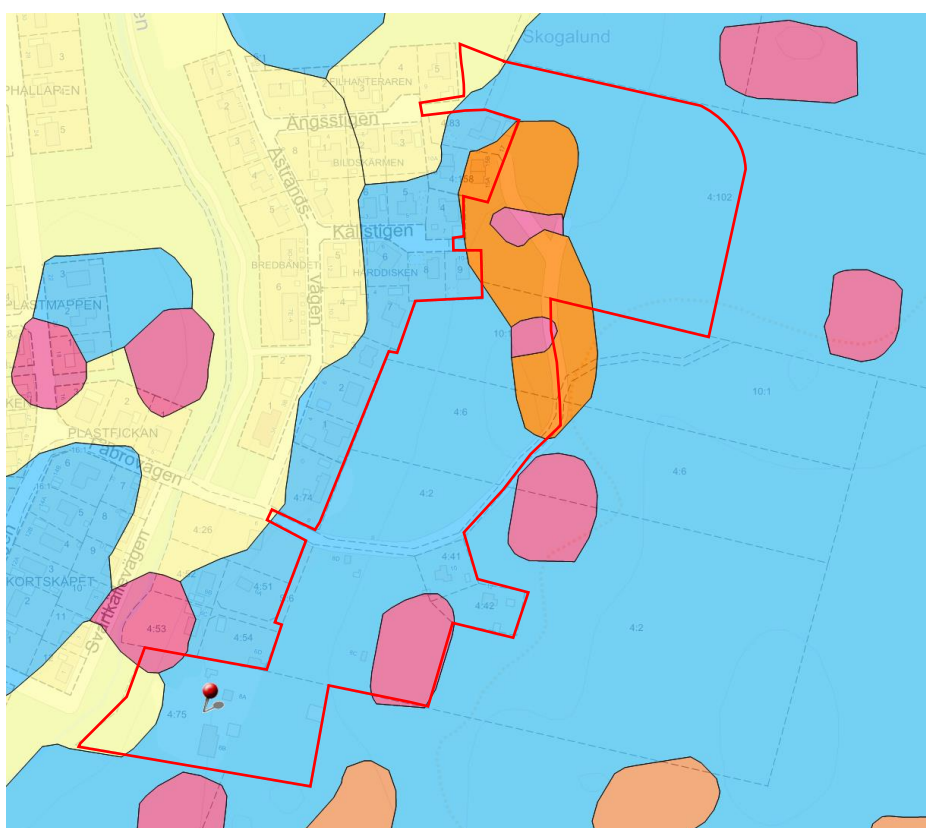
Planområdet omfattas av fastigheten Hovsta 4:75, del av Hovsta 4:2, del av Hovsta 4:6, del av Hovsta 10:1 samt del av Hovsta 4:102. Fastigheten Hovsta 4:75 och Hovsta 4:102 är i privat ägo. Hovsta 4:2, Hovsta 4:6 samt Hovsta 10:1 är i kommunalt ägo.

Mark

Geotekniska förhållanden

Marken består av berg i dagen (granit – rosa färg), sandig morän (blått) och postglacial finlera (gult). Området består av skogsmark med främst tall och gran och innehåller flera moränblock.

I planområdet består jordarterna till största del utav sandig morän och mindre andel urberg i den norra och södra delen, se figur nedan. I den sydvästra delen av planområdet intill Sättrabäcken finns postglacial finlera. I norra delen av detaljplaneområdet består jordarterna till stor del av svallsediment, grus.



SGUs jordartskarta (blått = morän, gult = lera, orange = grus och rosa = berg).

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas över identifierade och misstänkt förorenade områden har inga föroreningar påträffats inom planområdet, dock finns ett antal föroreningar påträffade i planområdets närhet.

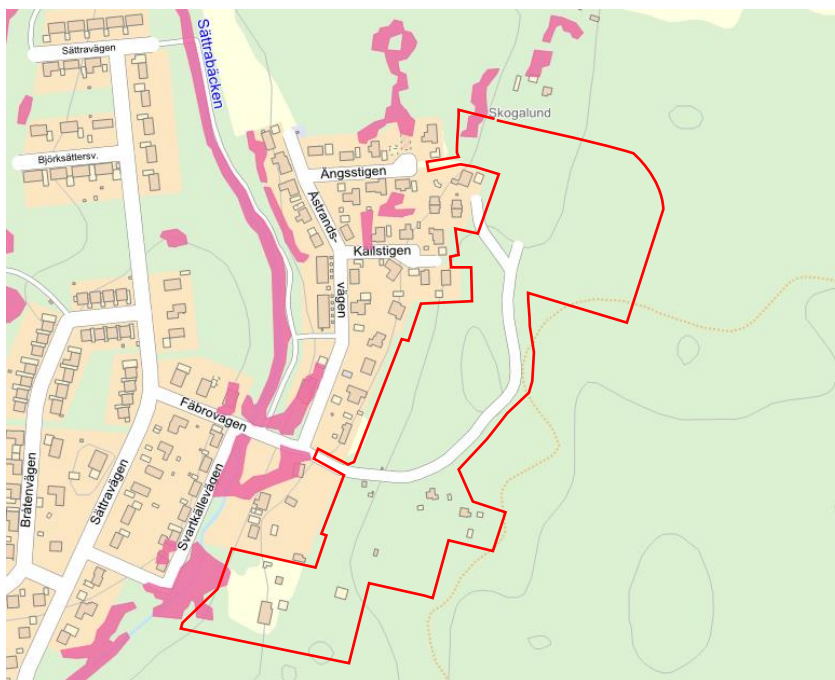
Utanför planområdet sydväst om inom kvarteret Anslagstavlan cirka 180 meter finns ett identifierat objekt inom Länsstyrelsens databas och det är en gammal plantskola. Norr om planområdet ca 200 meter bort finns det även en avfallsdeponi.

Radon

Planområdet är inte klassat som radonriskområde.

Risk för skred

I rapporten ”Ras- och skredrisker i Örebro län”, framtagen av Länsstyrelsen i Örebro län, framgår att det är vissa mindre delar av utanför planområdet som har risk för ras och skred (se bild nedan).



Karta över ras- och skredriskområden (rosa fält).

Natur

Mark och vegetation

Markunderlaget består mestadels av sandig morän. I södra delen av området finns urberg och i norr finns ett parti svallsediment med gruskaraktär. Genomsläppligheten vid svallsedimentet är hög, vilket ger en bra infiltration av dagvatten. I övrigt är genomsläppligheten medelhög. Infiltration av dagvatten kan således vara ett alternativ inom utvecklingsområdets dagvattenhantering.

Planområdet är till största del obebyggt och utgörs av främst av skog. Naturen är relativt tät och består i huvudsak av barr- och blandskog. Inom denna del består marken av normal blockig morän med inslag av flera större flyttblock. Topografin i området varierar med stor höjdbildning i mitten av planområdet. Genom området sträcker sig en grusväg som kopplar samman befintlig bostadsbebyggelse med naturreservatet Kränglan öster om planområdet.



Bilder från området som visar på den karaktäriserande topografin.

Naturreservatet Kränglan

Skyddet av Naturreservatet Kränglan är en viktig del av arbetet för att uppnå Örebro kommuns miljömål för Levande skogar och Ett rikt odlingslandskap samt genomförandet av målen i program för Örebro gröstruktur. Naturreservatet ligger i direkt anslutning till Lillån och Bettorp och är lätt att nå utmed gröna motionsstråk från Rynningeviken och centrala Örebro.

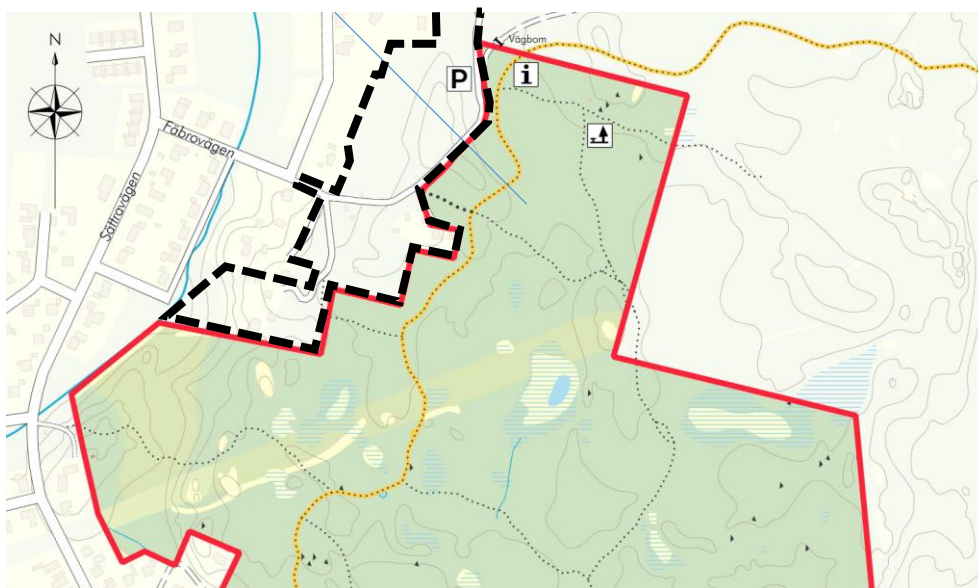
Området är redan idag ett populärt motions- och strövområde för allmänheten. Genom Kränglan löper många små stigar och ett elljusspår, vilket gör det mycket lättillgängligt. Den varierade naturen i området är värdefull för lek, undervisning och friluftsliv. Busshållplatser finns nära naturreservatet i väster. Det huvudsakliga stigsystemet kommer att tydliggöras och nya rastplatser skapas. I naturreservatet Kränglan finns en varierad barrdominerad skog med inslag av björk, asp och ek. Låglänta partier domineras av alkärr.

I de västra delarna av naturreservatet, närmast Lillåns tätort, finns nyrestaurerade betesmarker i ett litet odlingslandskap med trädklädda åkerholmar. Bland de intressanta och värdefulla arter som har hittats i Kränglan kan nämnas spillkråka, purpurknipprot, grönvit nattviol, platt fjädermossa, grov baronmossa, skriflav, glasticka och sommarticka.

I Naturreservatet Kränglan finns redan biologiska värden. De nyrestaurerade betesmarkerna kommer att hållas öppna även fortsättningsvis, för att förstärka och bevara växter och djur som är beroende av bete. I stora delar av naturreservatet kommer lövträd att gynnas för att bilda en lövdominerad blandskog med stora värden ur såväl biologisk som estetisk synpunkt. I övriga delar kommer gran, tall och andra trädslag att lämnas för att åldras naturligt. Andelen död ved och gamla träd kommer att öka i hela naturreservatet.

Barrskogarna i området kommer att skötas så lite som möjligt för att förvandlas till naturskogar, med gott om gamla träd och död ved. De områden som innehåller yngre lövskog kommer till viss del att gallras och röjas för att få fram en skog med en stor blandning av olika trädslag. Vissa träd ska ges möjlighet att få breda ut sig, bli gamla och kunna utveckla en stor krona.

Betesmarken i reservatet ska hållas öppen av betesdjur eller genom slåtter. Våtmarken i området ska vara en optimal plats för olika grod- och kräldjur. Naturvård är en viktig del av Örebro kommuns miljö- och folkhälsoarbete. Målet är att tillsammans med andra aktörer bevara ett rikt landskap med alla de arter som hör hemma här. Det är också viktigt att skapa möjligheter för kommunens invånare och besökare att koppla av i härliga naturmiljöer.



Urklipp ur en del av områdesinformation för Kränglans naturreservat. Planområdet markerad med svart linje.

Naturlig källan

Det finns en naturlig källa inom nordvästra delen av planområdet. Om en källa med omgivande våtmark är delvis belägen i jordbruksmark, och delvis sträcker sig in i annat markslag, till exempel skogsmark, omfattas den del av biotopen som är belägen i jordbruksmark av biotopskyddsbestämmelserna. För en källa som inte är belägen i jordbruksmark gäller inte biotopskyddet. Källan inom området är inte belägen i jordbruksmark och därför gäller inte biotopskyddet.

Lek och rekreation

Lillån har god tillgång på park- och naturmiljöer för lek och rekreation, både inom och utanför bebyggda områden. Det finns ett flertal kommunala lekplatser i Lillån. Närmast är en lekplats ca 250 meter från planområdet.

Direkt öster om planområdet ligger Kränglans naturreservat som används för motion och rekreation av de boende i området, men även för fler örebroare. Inom planområdet finns entrén till naturreservatet samt tillhörande parkering som nås framförallt via den grusväg som sträcker sig genom föreslagen bostadsbebyggelse. Intill entrén finns ett utegym till Lillåspåret och ett vindskydd med tillhörande grillplats.

Målpunkter

Utegyttet och parkeringen centralt i området är målpunkter som används av såväl boende i närområdet som föreningar och medborgare som bor i andra delar av Örebro som tar sig dit i motion och rekreationssyfte.

Vatten

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

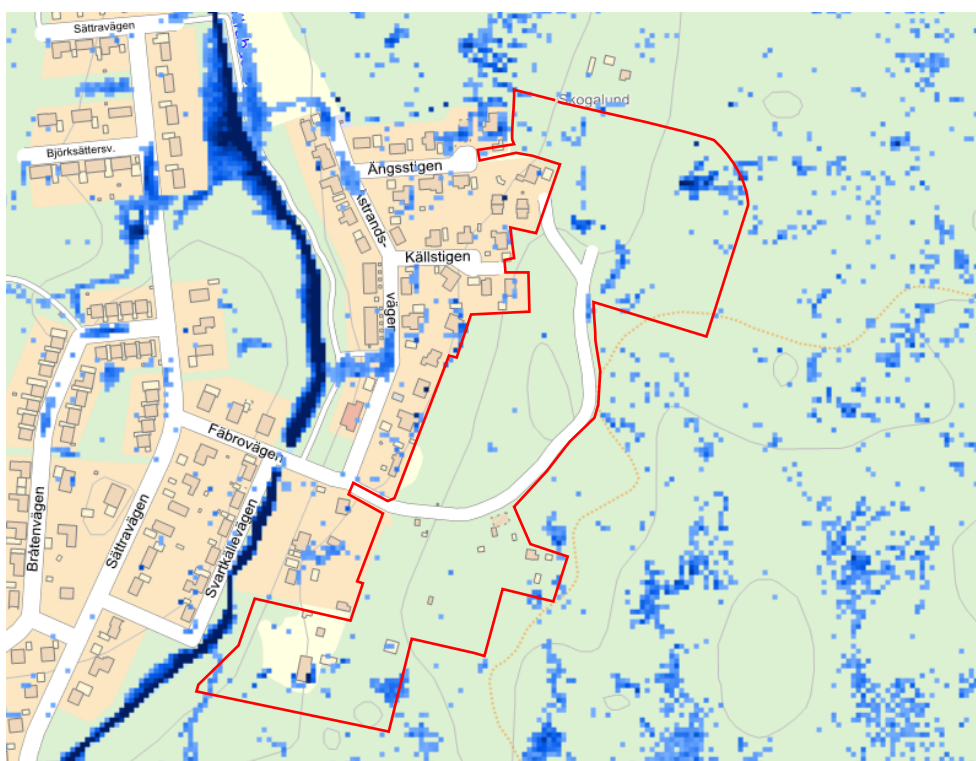
Planområdet ingår i Lillåns avrinningsområde. Väster om planområdet rinner Sättrabäcken i sydlig riktning. Sättrabäcken är inte klassad som vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer, men är en viktig del av dagvattnets väg till Lillån. Marken består mestadels av sandig morän. I södra delen av området finns urberg och i norr finns ett parti svallsediment med gruskaraktär. Genomsläppligheten vid svallsedimentet är hög, vilket ger en bra infiltration av dagvatten. I övrigt är genomsläppligheten medelhög.

Dagvatten

Det finns en utpekad yta för dagvattenhantering som är stor nog att hantera hela utvecklingsområdets tillkommande dagvatten samlat. Lämplighet och genomförbarhet behöver studeras vidare. Utöver den samlade dagvattenhanteringen kan det finnas behov av lokala åtgärder, t ex rening av förorenat vägdagvatten i anslutande diken eller växtbäddar. Ytan kan delas i två; en i norra delen av utvecklingsområdet och en vid Fäbrovägens entré västerifrån och då utnyttja den naturliga höjd som delar området i två.

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken inom planområdet är relativt liten och det finns bara ett fåtal platser där vatten samlas i större mängder vid skyfall av typen 100-årsregn. Framförallt gäller detta dikena längs Sättrabäcken och ett mindre område i planområdets nordöstra hörn. Inne i området finns några små lokala lågpunkter som inte kommer att finnas kvar när området exploateras.



Urklipp från kommunens intranätskarta på BHF (beräknat högsta flöde). Planområdet markerat med rött.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Väster om utvecklingsområdet rinner Sättrabäcken i sydlig riktning. Sättrabäcken är inte klassad som vattenförekomst med miljö kvalitetsnormer, men är en viktig del av dagvattnets väg till Lillån.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet ligger i Lillån som är en mindre tätort som till största del består av friliggande villor och radhus/kedjehus. Inom planområdet finns det endast ett mindre antal bostadshus.

Offentlig och kommersiell service

I Lillån finns det tre förskolor, varav de två närmsta ligger ca 350 meter väster om planområdet. Ungefär 700 meter sydväst om planområdet finns Lillåns södra grundskola F-6.

Tillgänglighet

Fäbrovägen som går igenom området är en grusad väg med stora höjdskillnader. Naturreseptatet inom området Kränglan har stigar anpassade för personer med rörelsenedsättning som har assistens. En cirka 250 meter lång stig leder in i betesmarken till en grillplats med bord som går att sitta vid med rullstol.

Friytor

Planområdet har god tillgång på friytor och naturmiljöer.

Kulturmiljö

Byggnadskultur och gestaltning

Lillåns samhälle växte upp kring den Järnvägsstation som byggdes. Namnet Lillån fick stationen från ån som rinner en bit väster ut, då namnet Hovsta redan var upptaget. Namnet Hovsta kanske hade varit mer logiskt då Gamla Hovsta by och Hovsta kyrka båda ligger i Lillån, men Hovsta station hade byggts längre norrut i det som idag är Hovsta.

I kommunens kulturmiljöinventering har nordöstra Lillån bedömts ha övergripande kulturvärden kopplade till stadsbilden. Värdebeskrivningen betonar den oregelbundna gatusträckningen tillsammans med den varierande byggnadsstilen som ger området viktiga miljöskapandevärden som en typisk villamiljö från 1900-talet. Gatusträckningen är oregelbunden med en blandning av genomfartskaraktär, smalare tvärgator och säckgator.

Bebyggelsen består av enfamiljshus, endera friliggande villor eller kedjehus och byggnader i suterräng förekommer. De individuella byggnaderna har varierande läge på sina respektive. Fastigheterna skiljs åt med olika former av staket, plank och häckar i olika utformning och höjd.

Växtligheten skiljer sig åt på olika fastigheter men i regel kan man se att de större och äldre villatomterna har mer uppvuxna träd och buskage än de mindre kedjehustomterna. De förändringar som har skett i området är tillbyggnader av olika slag, inglasningar av uteplatser, byte av fönster samt dörrar och i några fall tilläggsisoleringar.



Bilder från kulturmiljöinventeringen.

Naturliga källan

Inom planområdet finns en naturlig källa belägen i skogsmark. Källan går under namnet trefaldighetskällan. Trefaldighetskälla är enligt gammal folketro en källa vars vatten har läkande kraft. Störst var kraften Trefaldighetsafton vilken infaller sju dagar efter Pingstafton som infaller sju veckor efter påsk.

Fram till och med tidigt 1900-tal samlades traktens ungdomar här vid källan i midsommartid för att stärka sig med källans vatten innan dansen vidtog på logen vid Östa gård. Logen fanns bakom Lillåns nu nedlagda brandstation på Kyrkvägen 27, vilket även motsvarar ett läge söder om Caravan Club-huset Kåvivägen 1.

Källan är kulturhistoriskt värdefull som en plats med tradition. Den lokala hembygdsföreningen har låtit skylta på platsen för att informera om källan och dess historia.



Bilder på den naturliga källan.

Fornlämningar

Det finns ingen förekomst av kända fornlämningar inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Med bil nås östra Lillån i huvudsak via riksväg 50 som delar stadsdelen till östra och västra Lillån. Riksväg 50 kopplar samman Lillån med Örebro i söder och Lindesberg i norr.

Planområdet nås i dagsläget från väster via Sättravägen samt Fäbrovägen. Huvudmannaskapet för väghållningen av vägarna i Lillån är blandat mellan enskilt och kommunalt. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen. Halva Fäbrovägen har en enskild väghållning och andra halvan har kommunal väghållning.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns ett övergripande gång- och cykelnät i Lillån som planområdet kopplar an till via en gång- och cykelväg som går parallellt med Fäbrovägen. Vägområdet inom planområdet ska utformas för att få plats för god gång- och cykelmöjlighet.

Kollektivtrafik

Lillån trafikeras av stadsbusslinje 7 på Vinterhagsvägen och landsortsbussar längs riksväg 50. Den närmsta busshållplatsen för stadsbuss ligger ca 300 meter sydväst om planområdet. Det finns en gång- och cykelväg hela vägen mellan planområdet och busshållplatsen.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns det en parkering vid utegymmet som används av såväl medborgare som föreningar som besöker området och specifikt naturreservatet.

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.

Trafiken i området är mycket begränsad och denna plan bedöms inte medföra trafikökningar i sådan mängd att det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Någon närmare beräkning av luftföroreningar har därför inte gjorts.

Störningar och risker*Buller*

Planområdet ligger ca 1 km från Slättens skjutbanor. En bullerutredning om beräknat buller från Slättens skjutbanor i Örebro har gjorts tidigare för en detaljplan direkt väster om 2006, men omfattar även det nu aktuella planområdet.

Planområdet är inte utsatt för höga bullervärden avseende trafikbuller.

Farligt gods

Det finns inga utpekade leder för transporter av farligt gods i närheten av planområdet.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Kvarteret omfattas inte av verksamhetsområden för varken vatten, avlopp och dagvatten.

Värme

Anslutning till fjärrvärmenätet saknas. Närmsta anslutningspunkt finns ca 600 meter nordväst om planområdesgränsen.

El

Planområdet är delvis anslutet till elnätet.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR



Urklipp av plankartan.

Planförslaget syftar till att möjliggöra ca 45 bostäder i anslutning till Kränglans naturreservat. Området karaktäriseras av det omgivande skogslandskapet som bryts upp och möter den byggda miljön. Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintlig natur och topografi. Bebyggelsen föreslås utformas som en variant av den klassiska trädgårdsstaden med ett varierat utbud av flerbostadshus rad- och kedjehus, parhus och villor. En naturinventering för området planeras att göras under våren 2022 och planförslaget ska förhålla sig till resultatet av utredningen.

Inom planområdet kommer natursläpp införas och ska även stärka naturens närvaro i bostadsområdet och fungera som lek- och rekreationsmiljöer för de boende. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska ta hänsyn till karaktären i området och gärna hämta inspiration från skogen runt hörnet.

Mark

Geotekniska förhållanden

I den norra delen av planområdet vid norra änden av svallsedimentet finns en befintlig källa. Källan blir vattenfylld då nederbörd infiltrerar i den grusiga jordarten och flödar norr mot moränen. Då den hydrauliska konduktiviteten är lägre för moränen flödar grundvattnet upp mot markytan igen vid källan.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Ca 180 meter från planområdet i sydväst har det dock funnits en plantskola och ca 180 meter norr om planområdet finns det en avfallsdeponi. Kommunen bedömer att de identifierade objekten inte påverkar lämpligheten av detaljplanens genomförande.

Om föroreningar påträffas vid planens genomförande ska detta anmälas till Miljökontoret.

Risk för skred

De riskområden för ras och skred som pekats ut i planområdet är av mindre karaktär och ligger till största del på naturmark som inte kommer att bebyggas. Det bedöms därför inte vara nödvändigt att ta fram några särskilda utredningar eller tekniska lösningar för att hantera denna riskproblematik.

Natur*Mark och vegetation*

Planområdets topografi består av skogsmark av blandad täthet och består i huvudsak av barr- och blandskog. Området har även stora höjdskillnader som karaktäristiskt för området. De största höjdskillnaderna är 51 meter i mittendelen av området som högsta punkten och 32 meter i sydvästra utkanten som lägsta punkten.

Inom planområdet har en gröna släpp planlagts som **NATUR** för att bevara grönstråk, träd och stenblock. Dessa kan även fungera som trivsamma gårds- och lekmiljöer till tillkommande bostadsbebyggelse. Topografi i området kommer att påverkas av planförslaget då skogsmark kommer exploateras för småhusbebyggelse. Sett från väster skapar natursläppen inom planområdet en skogsridå som utgör en tydlig landskapsbild. För att bevara en del av den topografin regleras även all tillkommande bostadsyta med bestämmelsen **n1** ”Hänsyn ska tas till topografin vid placering av byggnad och utformning av tomten”.

Naturen på platsen står för upplevelsemässiga, hälsoskapande och biologiska värden som inte utan svårighet kan byggas upp på nytt. Om naturen ges en tongivande del i gestaltningen kan den forma arkitekturen på ett sätt som skapar mervärden. Landskapets naturliga mönster och strukturskapande element kan bli betydelsefulla egenskaper att använda i gestaltningen.

Arkitekturen ska jobba med och inte mot topografi, träd och markens naturliga förutsättningar för grundläggning och dagvattenhantering. Det ger möjlighet att skapa unika byggnader och goda livsmiljöer. Stora träd i nära anslutning till byggnader bör så långt möjligt sparas och kan bli en betydelsefull kvalitet för helhetsintrycket och för de som bor i byggnaderna.

Topografins varierar från de olika delarna av området och marken inom planområdet på fastigheten Hovsta 4:102 och Hovsta 4:75 har bedömts att inte ha högre naturvärden medan planområdets centrala del potentiellt kan ha naturvärden som bedöms behövas utredas vidare. Under våren 2022 ska en naturinventering göras på den ytan för att peka ut miljöer med höga naturvärden. Utformningen av bebyggelse ska förhållas sig till resultatet av inventeringen.

Lek och rekreation

Det finns en hel del lekplatser i närområdet och förhoppningsvis kan utvecklingen av området bidra till lekmiljö inom naturmark och naturreservatet. Utomhusaktiviteters hälsofrämjande effekter är en följd av hur de kombinerar lekfull rörelse med naturkontakt och genererar en aktivitet och ett socialt samspel som också påverkar barnets mentala färdigheter. Utomhusleken kan också bidra till mentalt välbefinnande genom stressreducering, återhämtning och uppbyggnaden av olika exekutiva funktioner.

För att koppla samman befintliga bostadsområdet och det tillkommande naturområdet ska detaljplanen bekosta en byggnation av en trappa vid kopplingen från Källstigen till natursläppet i planområdet.

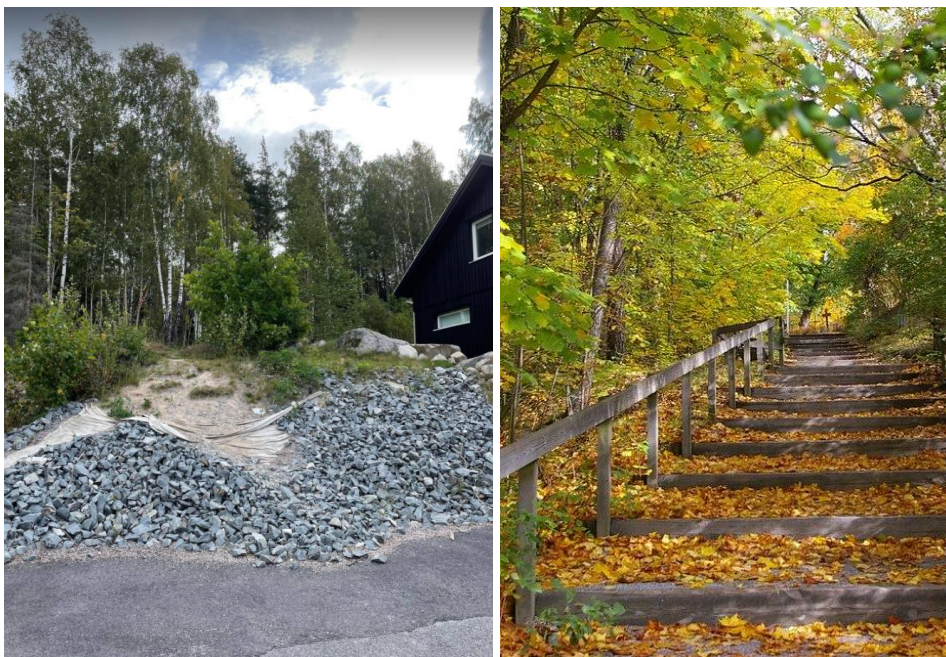


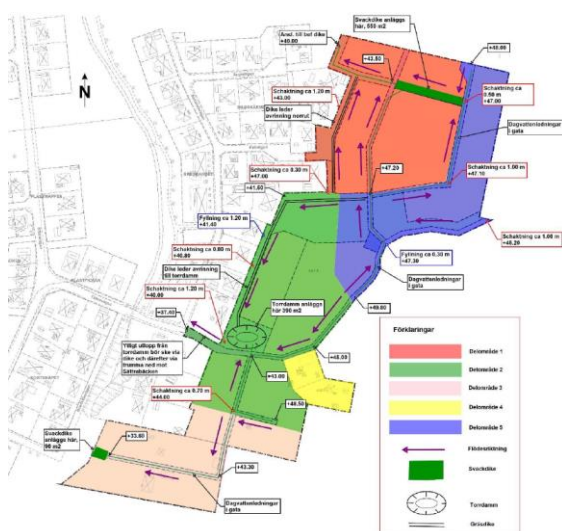
Bild till vänster visar nuläget vid Källstigens slut. Högra bilden är en inspirationsbild för utveckling av en trappa till naturområdet.

Vatten

Dagvatten

WSP har fått i uppdrag av Örebro kommun att utföra en dagvattenutredning. Planområdet har idag en höjdbildning i mitten av området som gör att den ytliga avrinningen rinner åt flera olika håll. Planområdet består till största del utav sandig morän och en mindre andel urberg i den norra och södra delen. Genomsläppligheten inom planområdet är medelhög generellt och högre i den norra delen.

Efter exploatering beräknas flöden, föroreningskoncentrationer samt föroreningstransporten att öka jämfört mot nuvarande markförhållanden, vilket skapar ett behov av fördröjning och rening av dagvattnet. Flödet beräknas öka från 114 l/s före exploatering vid ett 20-årsregn med 30 minuters varaktighet till 861 l/s efter exploatering vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet. Detta medför ett totalt fördröjningsbehov inom planområdet på ca 680 m³. I och med planrådets nya markanvändning och markens höjdsättning har planområdet delats in i fem delavrinningsområden. Flöden och dagvattenåtgärder föreslås utifrån dessa fem delområden.



Lösningförslag och höjdsättning med hänsyn till dagvattenhantering. De nya delområdena är färgmarkerade.

För att åstadkomma fördröjning och rening av dagvattnet föreslås gräsdiken, två svackdiken och en torrdamm inom planområdet. Gräsdikena föreslås placeras som avskärande diken i västra delen av delområde 1 och 2, för att förhindra att ytlig avrinning tar sig vidare mot befintlig bebyggelse. I delområde 1 och 5 föreslås ett svackdike i norra delen av planområdet, som bedöms rymma upp till 260 m³. I delområde 2 föreslås en torrdamm som rymmer 170 m³ och har en ytarea om 390 m². Den ytan regleras med **NATUR** och en egenskapsbestämmelse om **dagvattenhantering**. I delområde 3 föreslås ytterligare ett svackdike anläggas, som rymmer ca 25 m³, för att fördröja och rena dagvatten från gatumarken i söder.

Delområde 4 antas inte förändras något utan fortsätter avvattnas österut med befintliga flöden. Utloppen från torrdammen och diken stryps till befintliga flöden för att inte öka avrinningen från planområdet. Öppen dagvattenhantering i stället för under mark kan även ge stora kvaliteter.

Totalkostnaden för gräsdikena beräknas bli ca 131 900 kr, för svackdikena ca 303 450 kr och för torrdammen ca 552 200 kr. De föreslagna åtgärderna kan hantera regnvolymer upp till ett klimatkompenserat 20-årsregn med 10 minuters varaktighet. Större regnvolymer föreslås avledas ytligt via diken i grönytorna som har en flödeskapacitet upp till 790 l/s vid 1% marklutning och mer vid större marklutning. Reningen i föreslagna dagvattenåtgärder bedöms vara tillräcklig för att inte hindra att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Lillån.

Översvämningsrisk

Inom planområdet lutar marken kraftigare än 1 % längs de flesta vägar vilket möjliggör större flödeskapacitet i diken och ger även möjlighet för ytlig avrinning längs vägarna. Genom att anlägga lägsta golvnivå högre än kringliggande mark samt genom att skapa lutning från fastigheter mot gatorna så förhindras översvämningsproblematik inom fastigheter. De föreslagna grönytorna kan fungera som översvämningsytor då diken går på full kapacitet eller högre.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I dagvattenutredningen (se bilaga) har en bedömning gjorts av hur planförslaget påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Lillån. Bedömningen har avgränsats till att omfatta kvalitetsfaktorer som kan påverkas av föroreningstransport (näringämnen, utvalda särskilda förorenande ämnen och prioriterade ämnen), och har gjorts för Lillån från Lången, eftersom Sättrabäcken inte omfattas av några miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen bedöms inte påverka de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna då flödet från området som planeras att exploateras till recipienten är så litet.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör en blandad bebyggelse i form av både flerbostadshus och småhus. Markanvändningen för bostäder regleras med ett B på plankartan. De olika bostadstyperna möjliggörs på olika platser i planområdet beroende på hur förutsättningar ser ut. I planförslaget har hänsyn bland annat tagits till buller, naturreservatet och befintlig bebyggelse.

Planförslaget består framförallt av en skogsmosaik som blandas upp med ett fåtal bostäder. Stora delar av planområdet utvecklas intill och delvis på befintliga skogspartiet. Nya byggnader ska ta tillvara på platsernas topografi i stället för att tillämpa sprängning och kraftiga utfyllnader vid det tillfällen där det är möjligt. Stadsdel i skog kännetecknas av bebyggelse väl integrerad i terrängen. Arkitekturen ska jobba med och inte mot topografi, träd och markens naturliga förutsättningar för grundläggning och dagvattenhantering.

Nya byggnader ska förhålla sig till topografi i stället för att tillämpa sprängning och kraftiga utfyllnader vid det tillfällen där det är möjligt. Stora träd i nära anslutning till byggnader bör så långt möjligt sparas och kan bli en betydelsefull kvalitet för helhetsintrycket och för de som bor i byggnaderna.

Nedan följer en beskrivning av den föreslagna bebyggelsen, där en uppdelning gjorts i avsnitten *Småhus*, *Flerbostadshus* samt *Gruppbofasta*. För att konkretisera planförslaget har en illustration tagits fram för att visa på hur området kan komma att bebyggas. Dessa illustrationer ska endast ses som förslag på en tänkbar utveckling.

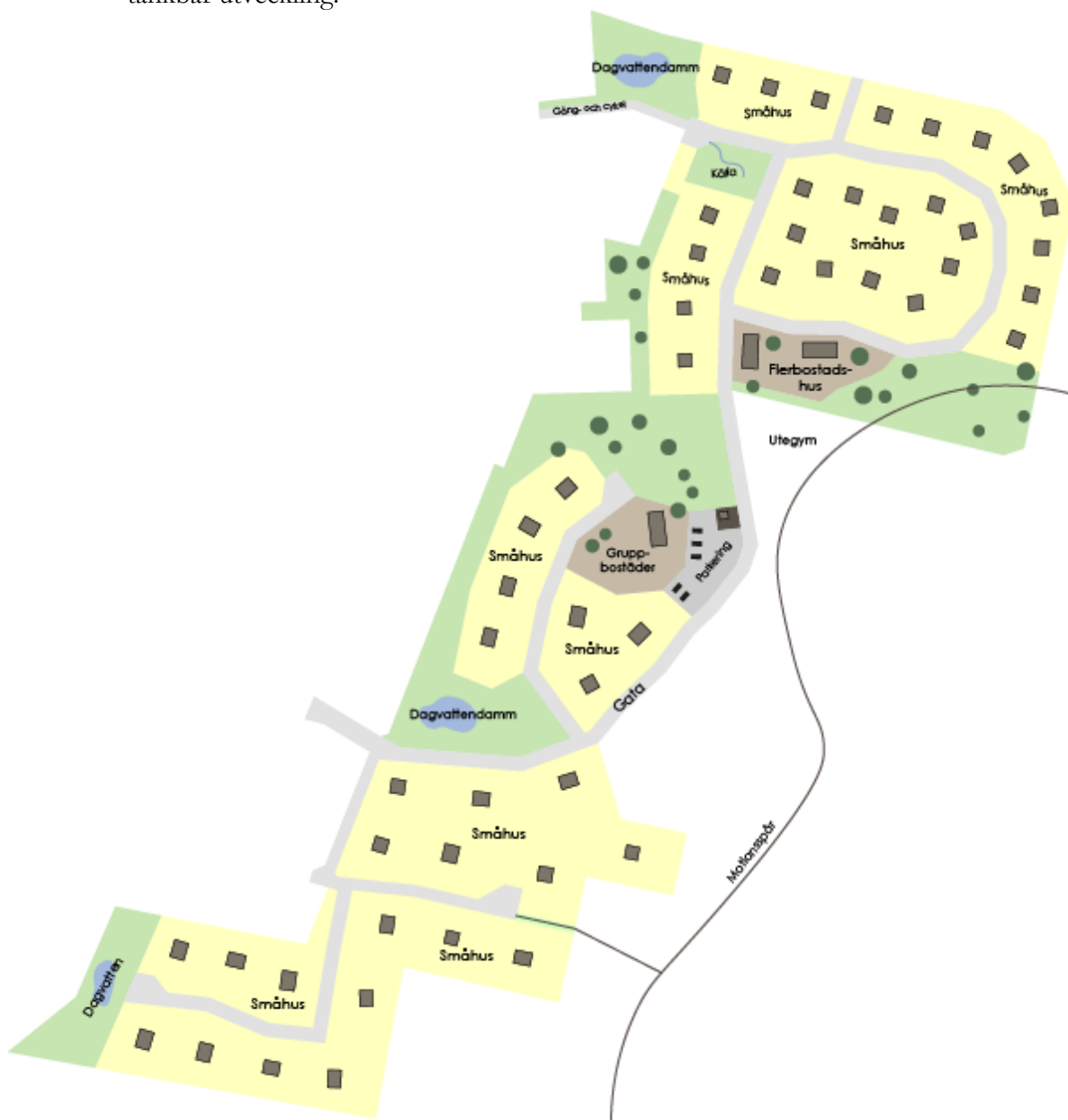


Illustration av planområdet som visar vilka områden som föreslås för flerbostadshus, gruppbofasta samt småhus. Dessa illustrationer ska endast ses som förslag på en tänkbar utveckling.

Småhus

Bebyggelsens utformning och gestaltning ska ta hänsyn till karaktären i området och gärna hämta inspiration från skogen runt hörnet. För att anpassa ny bebyggelse till den kringliggande naturmiljön och olika förutsättningar inom planområdet reglerar detaljplanen att bostadsbebyggelse ska bestå av endast friliggande en- och tvåbostadshus inom majoriteten av bostadsytorna.

Småbostadshus möjliggörs inom flera mindre områden. Bestämmelser som gäller inom samtliga småbostadshusområden är följande:

- Byggnader får ha en nockhöjd på högst 7,5 meter, vilket motsvarar 2 våningar.
- Byggrätten är reglerat till 25 % av fastighetsytan inom användningsområdet (**e1 25**), vilket innebär att byggnadsytan får utgöra högst en fjärdedel av den totala fastighetsytan.
- Bestämmelserna **p1** och **p2** reglerar hur huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras inom ytan.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnaderna är 3 meter och regleras med utformningsbestämmelsen **f2**.



Inspirationsbilder där arkitekturen har blivit en naturlig del bland topografien.

Flerbostadshus

Flerbostadshus möjliggörs norr om utegymmet och entrén utegymmet till naturreservatet. Ytan planeras regleras som ett markbyte till kommunen och ska säljas enligt Örebromodellen. Det innebär att kommunen i nästa skede

inleder ett förstudieskede där utformningen av bebyggelsen och förhållningen till naturreservatet utreds under förstudien. Bestämmelser som gäller inom flerbostadshusområden är följande:

- Byggnader får ha en nockhöjd på högst 9,5 meter, vilket motsvarar 3 våningar.
- Byggrätten är reglerat till 30 % av fastighetsytan inom egenskapsområdet (**e2 30 %**), vilket innebär att byggnadsytan får utgöra högst en tredjedel av den totala fastighetsytan.
- Bestämmelserna **p1** och **p2** reglerar hur huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras inom ytan.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnaderna är 3 meter och regleras med utformningsbestämmelsen **f2**.

Gruppbadshus

Gruppbadshus möjliggörs väster om transformatorstationen och entrén utegymmet till naturreservatet. Bestämmelser som gäller inom samtliga gruppbadshusområden är följande:

- Byggnader får ha en nockhöjd på högst 9,5 meter, vilket motsvarar 3 våningar.
- Byggrätten är reglerat till 30 % av fastighetsytan inom egenskapsområdet **e2 30 %**, vilket innebär att byggnadsytan får utgöra högst en tredjedel av den totala fastighetsytan.
- Bestämmelserna **p1** och **p2** reglerar hur huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras inom ytan.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnaderna är 3 meter och regleras med utformningsbestämmelsen **f2**.

Kulturmiljö

Källan

Inom planområdet finns en naturlig källa belägen i planområdet nordvästra del. Källan har kulturhistoriska värden som en plats med tradition.

Källan planeras att bevaras och hamna inom markanvändningen natur. Vägen som kommer behöva korsa den naturliga källans flöde norr om kommer utformas för att få fortsätta till det dagvattendike den går idag. Utvecklingen av bostäder runt källan bedöms ha en positiv påverkan ur perspektiv som kulturvärde, socialt värde och naturvärde då fler kommer kunna ta del av källan och informationen kring den.

Gator och trafik

Gatunät

Likt övriga delar av norra Lillån är ambitionen att trafikstråken inom det aktuella planområdet ska vara urbana och anpassas till terrängen med mjukt utformade gatusträckningar. När detaljplanen genomförs ska gatusträckningarna utformas som lågfartsgator och ha fartdämpade åtgärder på Färbrovägen.

Gång-, cykeltrafik

Vägområdet inom planområdet utformas med 5 meter körbana med måsvinge på båda sidor i en sektion om 6 meter. Med bil nås östra Lillån i huvudsak via riksväg 50 som delar stadsdelen till östra och västra Lillån. Riksväg 50 kopplar samman Lillån med Örebro i söder och Lindesberg i norr.

Den väg som går till fastigheterna Hovsta 4:26, Hovsta 4:51, Hovsta 4:52, Hovsta 4:53 och Hovsta 4:54 har enskild väghållning och regleras genom samfällighet Hovsta S:6. Området som samfälligheten hanterar kommer tas över av kommunen och byggas ut till kommunal standard för att vidarekopplas till södra delen av planområdet. Hur det ska gå till utreds mer under samrådet.



Vägsamfälligheten Hovsta S:6 markerat med blått.

Huvudmannaskapet för väghållningen av vägarna i Lillån är blandat mellan enskilt och kommunalt. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna. All väg inom planområdet planeras att ha kommunal väghållning.

Gång-, cykel- och mopeditrafik

Det finns ett övergripande gång- och cykelnät i Lillån som planområdet kopplar an till via en gång- och cykelväg som går parallellt med Fäbrovägen. Inom utvecklingsförslaget för Norra Lillån ska rekreationsstråk och effektiva gång- och cykelstråk skapas utmed Sättrabäcken. Boende i övriga delar av Lillån ska uppleva att avståndet till Kränglans naturreservat och andra målpunkter är kort och att resor dit ska vara attraktiva att göras fots eller cykel.

Gång- och cykel rör sig i blandtrafik på samma yta i körbanan som motorfordonstrafiken. Körbanans bredd och den något knixiga gatustrukturen bidrar till lägre hastigheter för motorfordonstrafiken.

Kollektivtrafik

Lillån trafikeras av stadsbusslinje 7 på Vinterhagsvägen och landsortsbussar längs riksväg 50. Kollektivtrafikförsörjningen utökas i linje med kommunens mål om att samtliga av stadens invånare ska ha max 400 meter till närmsta hållplats. Den närmsta busshållplatsen för stadsbuss ligger ca 300 meter sydväst om planområdet. Det finns en gång- och cykelväg hela vägen mellan planområdet och busshållplatsen, vilket förbättrar tillgängligheten.

Nytt stråk för kollektivtrafik planeras förbi Fäbrovägen-Åstrandsvägen, vilket är ca 40 meter från planområdet. Sträckning kommer att utredas vidare. Det finns därför goda möjligheter till användning av kollektivtrafik inom planområdet.

Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel ska lösas på den enskilda fastigheten och följa den parkeringsnorm som finns framtagen av Örebro kommun. För de föreslagna flerbostadshusen uppmuntras gemensamma angörings- och parkeringslösningar för att försöka effektivisera marknyttjandet och minimera andelen hårdgjord yta. Backande fordonsrörelse över gång- och cykelvägar ska minimeras. Detta gäller även tillkommande rad- och kedjehusområden.

Förbud mot körbar förbindelse har förts in på vissa korsningspunkter, i övrigt bevakas placering av in- och utfart i bygglovsskedet.

Störningar och risker

Buller och störningskydd

Planområdet ligger ca 1 km från Slättens skjutbanor. En bullerutredning om beräknat buller från Slättens skjutbanor i Örebro har gjorts tidigare för en detaljplan direkt väster om 2006, men omfattar även det nu aktuella planområdet. Efter diskussion med konsult angående uppdatering av bullerutredning har bedömningen gjorts att utredningen är relevant även idag.

Bullerutredningen kommer fram till att högsta bullernivå från skjutbanorna som kan tillåtas vid bostäderna är 60 dB. Detta regleras på plankartan med planbestämmelsen **f3**. Tillstånd för de befintliga skjutbanorna saknas. I de bullerberäkningar som medföljer planen har gränslinjer för buller i fritidsområde, 60 dB, markerats ut (se bilaga 2). De nya bostäderna hamnar utanför den beräknade 60 dB-linjen. Skjutningar kommer ändå att uppfattas som störande av de boende, vid viss väderlek och vindriktning, etc.

Tillstånd till skjutbanor försvåras när bostäder byggs i planområdet. Bullerstörningarna kommer då att öka, men elljusspåret ligger inom de beräknade bullerområdena. Tillståndsprövning för skjutbanorna ska göras enligt Miljöbalken.

Bullerutredning från Slättens skjutbanor ligger som bilaga till detaljplanen.

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är inte idag inom verksamhetsområde för vatten och avlopp, men planförslaget har anpassats efter befintliga VA-ledningar. VA-ledningar planeras att kopplas från befintliga ledningar i Fäbrovägen samt Ängsstigen. Marken ovan ledningarna har reglerats till allmän platsmark i form av GATA och NATUR.

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

På plankartan har ett område för transformatorstation (**E1**) möjliggjorts centralt i området för att försörja hela området med el. Transformatorstationen ska gestaltas för att smälta in i omgivningen, förslagsvis en slätputsad fasad med en

dov färgsättning i t ex grönt eller brunt samt sadel- eller sedumtak. För att reglera gestaltningen på transformatorstationen har ytan höjdbestämmelse och utformningsbestämmelse.

För att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen kommer vissa befintliga elledningar att behöva flyttas.

Elektronisk kommunikation

En gammal luftledning för tele finns inom området. Denna behöver tas bort eller grävas ned i samband med planens genomförande.

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.

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

Tidplan

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen behöver teckna genomförandeavtal med övriga exploatörer, för att reglera ansvaret för kostnaderna för utbyggnad av allmän plats samt fastighetsreglering mellan kvartersmark och allmän plats. Dessutom bör en överenskommelse tecknas med delägarna i samfälligheten Hovsta s:6, för att reglera fastighetsreglering mellan samfälligheten och allmän plats. Bägge avtalen bör tecknas innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatörerna överlåter de markområden av Hovsta 4:75 och 4:102, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats, till Örebro kommun.

Även den mark som hör till samfälligheten Hovsta S:6, och som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats, överlåts till Örebro kommun.

Tekniska frågor

Gatunätet inom planområdet behöver byggas ut, alternativt förbättras.

Ekonomiska frågor*Gemensamma kostnader*

Kostnaderna för åtgärder på allmän-plats-mark kan uppskattas en nedanstående tabell. Kostnaderna bör delas mellan de tre exploatörerna.

UTGIFTER	tkr
Mark	10
Förberedande arbeten	900
Planläggning	2 500
Fastighetsbildning	90
Gata, belysning, gc-väg	7 500
Park	0
Dagvattendammar	500
Övrigt/oförutsett	1500
Administration	1000
Summa	14 000

Kommunens kostnader

För kommunen som exploatör kan kostnader och intäkter kan uppskattas enligt nedanstående:

	tkr
Intäkter, köpeskillingar	10,0
Kommunens andel av gemensamma kostnader 50%	-7,0
NETTO	3,0

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.

Förslaget följer kommunens översiktsplan och bedöms inte påverka syftet med Kränglans naturreservatet.

Planområdets består av blandskog av varierande täthet som till stor del kommer tas ned vid exploatering av området. I mittendelen av planområdet står träden tätare och där kommer vissa delar ha natursläpp för att bevara de trädbestånd som bedöms ha högre värde. Förändringen bedöms dock sammantaget som acceptabel då exploateringen ur ett övergripande perspektiv har ekologisk negativ påverkan, men positiv påverkan på det sociala och ekonomiska. Detaljplanen planeras att förse utegymmet och naturreservatet med utvecklingsmedel.

Inom planområdet finns en naturlig källa belägen i skogsmark. Om en källa med omgivande våtmark är delvis belägen i jordbruksmark, och delvis sträcker sig in i annat markslag, till exempel skogsmark, omfattas den del av biotopen som är belägen i jordbruksmark av biotopskyddsbestämmelserna. Källan är inte belägen i jordbruksmark och därför gäller inte biotopskyddet. Källan planeras att bevaras och hamna inom markanvändningen natur. Vägen som kommer behöva korsa den naturliga källans flöde norr om kommer utformas för att få fortsätta till det dagvattendike den går idag. Utvecklingen av bostäder runt källan bedöms ha en positiv eller ingen påverkan då den blir kvar och fler kommer kunna ta del av källan och informationen kring historien kring den.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planens konsekvenser kan förväntas ur ett övergripande perspektiv kan man säga att planens påverkan på ekologiska aspekter är delvis negativa men positiva på sociala och ekonomiska aspekter.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2021-12-14.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att naturmark planläggs för bostadsändamål. Planen möjliggör för ca 45 nya bostäder i form av småbostadshus, flerbostadshus och gruppobostadshus. En konsekvensbedömning har gjorts i planarbetet som visar att exporteringen i närheten av naturreservaten inte ger någon betydande negativ påverkan, på grund av omfattning och placering. Detaljplanen möjliggör för en ny entré till naturreservatet och en utveckling av utegymmet, vilket är positivt i rekreationssyfte. Om föreslagen bebyggelse genomförs kommer detta att leda till en ny bebyggelseskala i området med förändrad landskapsbild. Tillkommande bebyggelse ska placeras med hänsyn till topografin som finns i planområdet för att minska påverkan på naturmiljön.

Tillskottet av bostäder kommer att förbättra serviceunderlaget i Lillån. Den föreslagna bebyggelsen kommer leda till en ökad trafik i närområdet, framförallt längs Fäbrovägen. Trafikdämpande åtgärder föreslås för tillfartsvägarna som också stora delar av Lillån kan dra nytta av. Trafikökningen bedöms inte innebära en sådan mängd som är störande då det bebyggs glest med lägre exploateringsstal. För att uppmuntra till hållbara transportmedel föreslås nya gång- och cykelvägar som ansluts till det övergripande gång- och cykelnätet.

Om planområdet bebyggs i enlighet med planen kommer en bullervall att anläggas längs järnvägen, vilket kommer åtgärder och investeringar kunna göras i naturreservatet och naturområdet, bland annat för utegymmet.

Planförslaget innebär att en del naturmark kommer att försvinna, vilket kan påverka tidigare rörelsemönster och lek- och rekreativsmöjligheter. Två mindre naturområden bevaras.

MEDVERKANDE TJÄNSTPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Erika Kinisjärvi. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Bo Davidsson, trafikplanerare Linnea Lorinius, kommunekolog Therese Aremyr samt representanter inom olika kompetenser från Tekniska förvaltningen, Kulturförvaltningen och Fritidsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Erika Kinisjärvi
Planarkitekt

