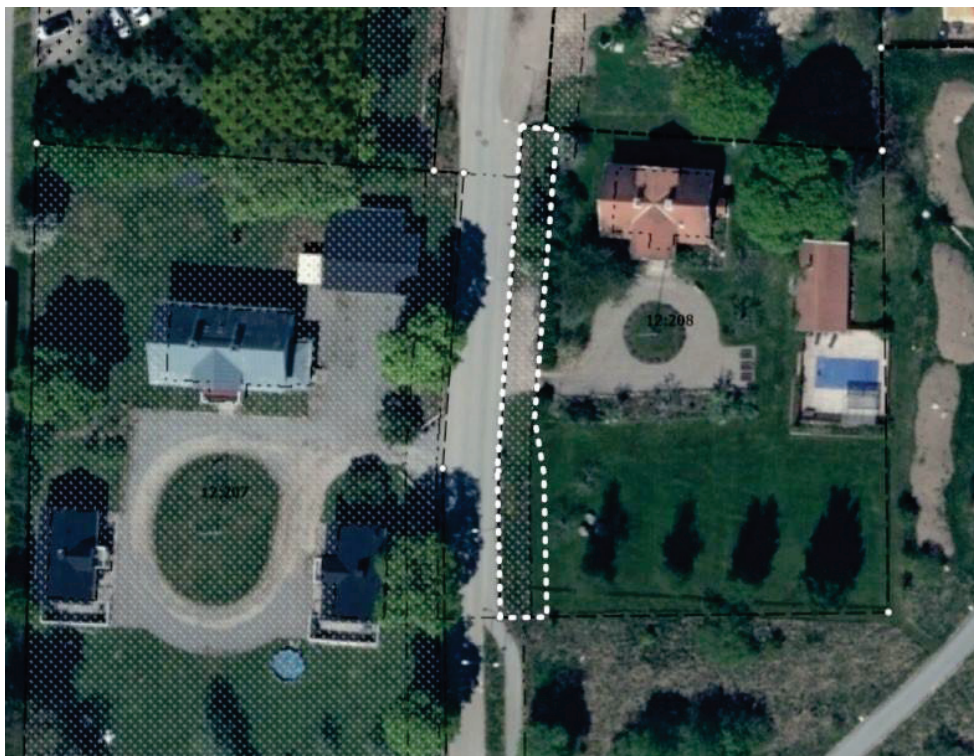


LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Almby 12:208, (Norra Ormesta)

Samrådstitid: 2 juni 2023 – 21 juli 2023

Granskningstid: 5 september 2023 – 22 september 2023

Antagande: 9 november 2023

Laga kraft: 9 december 2023

Standardförfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	8
Kvarteretsmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användning av allmän plats.....	10
Genomförandefrågor	11
Markägoförhållanden.....	11
Mark- och utrymmesförvärv	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor.....	12
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	14
Planeringsförutsättningar	15
Kommunala ställningstaganden.....	15
Riksintressen	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	17
Miljö kvalitetsnormer.....	17
Miljö	18
.....	19
Hälsa och säkerhet	19
Geotekniska förhållanden.....	20
Hydrologiska förhållanden	20
Kulturmiljö	20
Fysisk miljö	22
Sociala faktorer	23
Teknisk försörjning	24
Service.....	24
Trafik	25
Konsekvenser	26
Fastigheter och rättigheter	26
Natur	26

Miljö	26
Kulturmiljö	26
Sociala faktorer	26
Riksintressen	27
Trafik	27
Medverkande tjänstepersoner	27

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

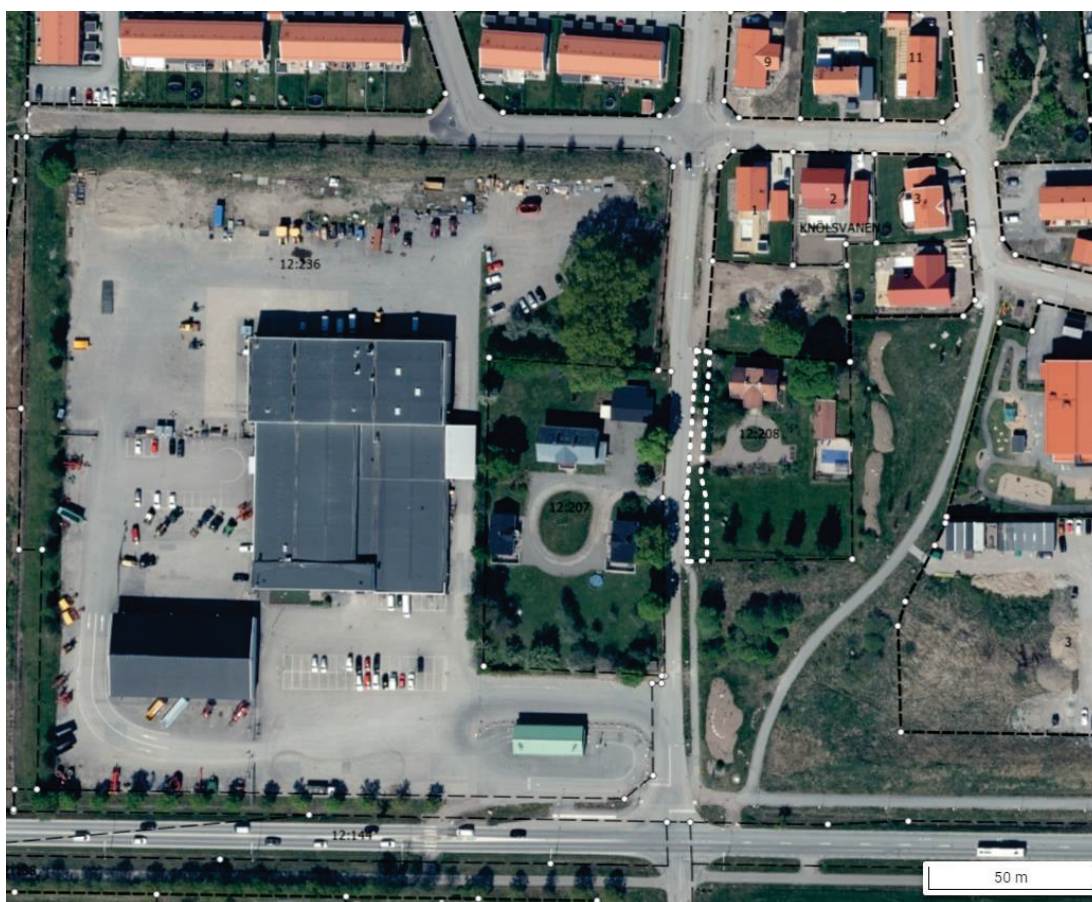
Syftet med detaljplanen är att ändra en bit kvartersmark till allmän plats – gata, för att få plats med en gång- och cykelväg vid Sjölandsgatan.

Trafiksäkerheten vid Sjölandsgatan är undermålig, vilket ska förbättras genom att gatusektionen vid Sjölandsgatan får en utökad bredd som rymmer gång- och cykelbana. En yta om 300 kvadratmeter av Almby 12:208 föreslås överföras till gatufastigheten som kommunen äger och sköter i form av allmän plats, gata. Fastighetsägarna till Almby 12:208 kompenseras ekonomiskt.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Norra Ormesta, i östra delen av Örebro. Fastigheten Almby 12:208 ligger på östra sidan av Sjölandsgatan. Planområdet är 300 kvadratmeter stort.



Planområdet syns i bilden, markerad med vit streckad linje.

Genomförandetid

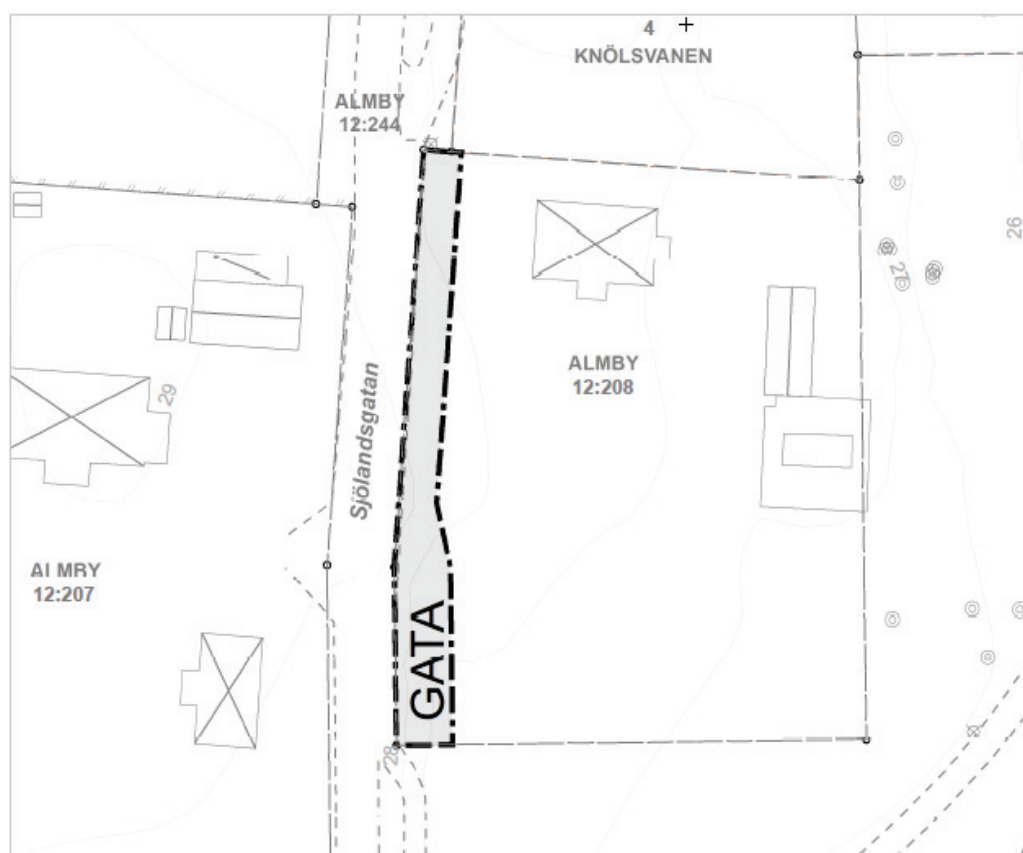
Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

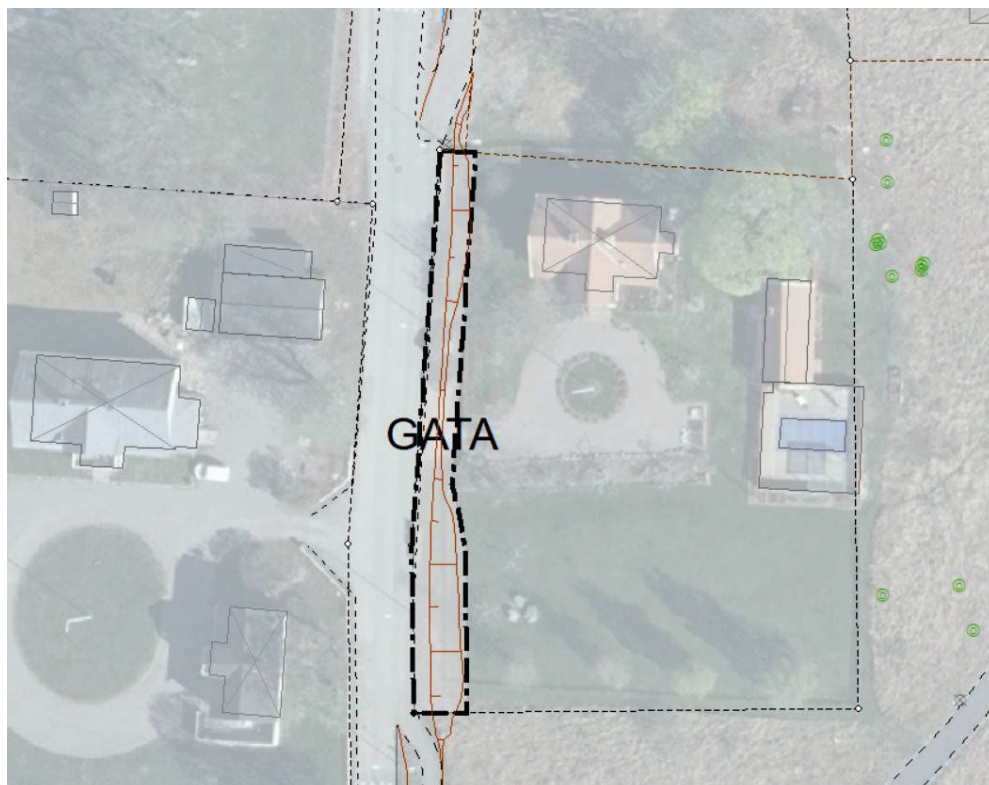
Marken inom planområdet ändras från kvartersmark, bostadsändamål, till allmän plats - gata, med syftet att få plats med en separerad gång- och cykelväg vid Sjöländsgatan.

Trafiksäkerheten på Sjöländsgatan är undermålig, vilket ska förbättras genom att gatusektionen vid Sjöländsgatan breddas och då rymmer gång- och cykelväg samt en växtbeklädd slänt. En yta om ca 4-6x63 meter (300 kvadratmeter) av Almbly 12:208 föreslås överföras till gatufastigheten Almbly 12:244 som Örebro kommun äger och driftar.

Örebro kommun kompenserar fastighetsägarna ekonomiskt alternativt byter mark om ca 100 kvadratmeter från Knölsvanen 4, och Almbly 12:208 kan då utökas norrut.



Plankartan i granskningsförslaget.



Plankartan i granskningsförslaget, omfattar 300 kvadratmeter. Brun linje visar slänten mot öster, och anledningen till planområdets avgränsning. Gällande detaljplan reglerar kvartersmark (Bostadsändamål) på fastigheten Almby 12:208. 256 kvadratmeter av planområdet är idag prickmark (yta som inte får bebyggas) och 44 kvadratmeter har byggrätt.

Allmän plats

Mark och vegetation

Slänten kommer ingå i den blivande ytan för allmän plats. Här kommer planteringar ordnas i form av äng.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att hela planområdet blir allmän plats, gata.

Huvudmannaskap

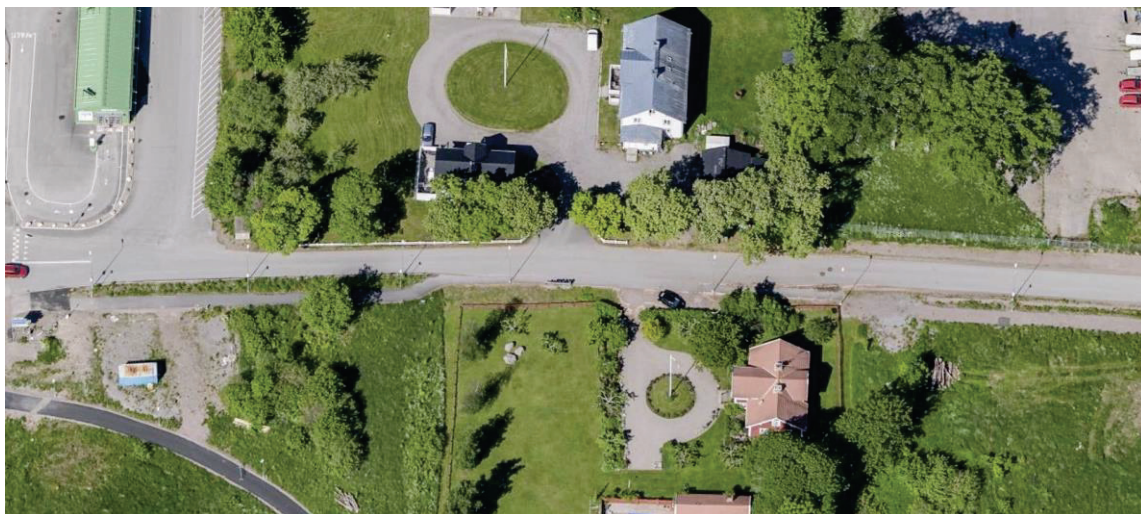
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplaneförslaget omfattar ingen ny kvartersmark. I nuläget finns ett rött staket i trä, planteringar, angöringsplats för personbil och in- och utfart till bostaden på Almby 12:208. Staketet, planteringarna flyttas. In- och utfarten får en ny slantning, se bild ovan.

Parkeringsytor intill Sjölandsgatan för privat ändamål kommer inte vara lämpligt med den nya användningen och utformningen. Boende på 12:208 hänvisas till att parkera inne på sin fastighet, efter detaljplanen har genomförts.

Postlådor inom planområdet behöver flyttas, och föreslås flyttas till den västra sidan om Sjölandsgatan.



Befintligt på platsen. Bilden visar hur mötet mellan kvartersmark och allmänplats (gata) ser ut idag. Gång- och cykeltrafikanter i körbanan, jämfört med trafikseparering på andra delar av Sjölandsgatan. Bild från 2019, sett mot väster.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Gata

Trafiksituationen, säkerhet och trygghet vid Sjölandsgatan är idag undermålig där olika trafikantgrupper trängs på en för liten yta. Planförslaget syftar till att bredda vägen och separera gång- och cykel från biltrafik. Motivet är att skapa förutsättningar för en säkrare och tryggare situation vid Sjölandsgatan för trafikantgrupper/förbipasserade.

Genomförandefrågor

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns en del av en fastighet, Almby 12:208, som är i privat ägo.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att lösa in allmän plats inom planområdet om fastighetsägaren till Almby 12:208 begär det.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Kommunen ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att lösa in den del av Almby 12:208 som planläggs som GATA.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

Fastighet/Rättighet/GA	Ägare	Åtgärd
Almby 12:208	Fredrik Öhman och Ida Andersson	Fastighetsreglering av det som är GATA till kommunens fastighet Almby 12:244.
Almby 12:244	Örebro kommun	Fastighetsreglering av det som är GATA på fastigheten Almby 12:208 till kommunens fastighet Almby 12:244. Nytt servitut för VA-ledningar tillhörande Almby 12:208 upprättas som belastar fastigheten.
Avtalsservitut D-2014-00501742	Belastar Almby 12:208	Kommer efter fastighetsreglering att belasta Almby 12:244. Då kommunen har markavtal med E.on bör servitutet sägas upp.

Rättigheter

Det finns ett avtalsservitut för kraftledning (D-2014-00501742) som belastar Almby 12:208. Efter att fastighetsregleringen är genomförd kommer ledningen att ligga på Almby 12:244 med stöd av kommunens markavtal med E.on och avtalsservitutet bör sägas upp.

På mark som överförs till Almby 12:244 finns teleledningar. Skanova/Telia har markavtal avseende ledningar i kommunens mark. Teleledningarna som ligger på den

mark som överförs till Almy 12:244 behöver därför inte skyddas med servitut i samband med fastighetsregleringen.

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp till Almy 12:208 ligger i befintlig fastighetsgräns. I samband med fastighetsreglering ska servitut upprättas för den del av ledningen som ligger på den mark som tillförs till kommunen.

I Sjölandsgatan finns ledningar som ligger strax utanför planområdet, men som ändå behöver beaktas vid byggnation av GC-väg inom planområdet. Det är följande ledningar:

- E.ON har en regionnätsledning på 130kV inom Sjölandsgatan med tillhörande rättighet (ledningsrätt) 1880K-2022/31.1. Fastighetsägaren får inte utan ledningsrättshavarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsrättshavaren att redovisa ledningens sträckning och att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.
- Ellevio har en underjordisk regionnätsledning under Sjölandsgatan som tangerar planområdet. För den ledningen finns ett avtalsservitut med nr D-2021-00524733:1. När gatan ska breddas ska Ellevio kontaktas så att befintlig ledning inte riskerar att påverkas vid ombyggnationen av gatan. Alla former av markarbeten inom 3 meter från Ellevios ledning kräver:
 - Avbrott och samråd om utförande
 - Handschakt, sop- eller sugmetod ska användas inom 1 meter från närmaste kabel
 - Instruerad elsäkerhetsledare på plats när arbetena utförs
 - Undantag ny asfaltering ovan befintlig asfalt (där ingen schakt utförs)

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Tekniska undersökningar och utredningar

På grund av påträffade föroreningar i Sjölandsgatan vid tidigare byggnationer behöver provtagning ske innan schaktning. Sannolikheten för att sanering behövs bedöms vara hög.

Utbyggnad allmän plats

Gång- och cykelväg ska byggas längs med Sjölandsgatan, inom det område som är GATA i detaljplanen. Byggnationen planeras att utföras under våren 2024.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen innebär inte att vatten- och avloppsledningarna behöver flyttas eller byggas ut.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Kostnaderna för detaljplanen fördelar sig enligt tabellen nedan. Observera att kostnaderna endast avser den del av Sjölandsgatan som ingår i denna detaljplan. Kostnaderna finansieras genom planekonomin för detaljplan 1880-P761, där intäkterna utgörs av markförsäljningar och exploateringsersättning. Tillräcklig kostnadsäckning finns i detaljplan 1880-P761 för att täcka utgifterna i denna detaljplan.

UTGIFTER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	200
Planavgift	130
Fastighetsbildning	50
Sanering	100
Gata	500
Administration	50
Oförutsett	100
Summa utgifter	1 130
INTÄKTER	
Finansiering genom detaljplan 1880-P761	1 130
NETTO	0

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

Ersättningsanspråk

Kommunen ska ersätta fastighetsägarna till Alby 12:208 för allmän plats GATA inom planområdet som kommunen löser in. Ersättningen ska motsvara fastighetens marknadsvärdeminskning plus ett påslag på 25 %. Ett markbytesavtal är tecknat mellan Örebro kommun och fastighetsägarna till Alby 12:208. Fastighetsägarnas ersättning utgörs av mark från fastigheten Knölsvanen 4 samt pengar.

Inlösen

Kommunen ska lösa in den del av Alby 12:208 som planläggs som allmän plats GATA. Ett markbytesavtal avseende detta är upprättat.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats. Observera att driftkostnaderna endast avser den del av Sjölandsgatan som ingår i denna detaljplan.

Driftkostnader	Kr/år
Gata – GC	6 200
Gata – slänt (slåtterskötsel 2-4 ggr/år)	100
SUMMA	6 300

Gatukostnader

Kostnader för utbyggnation av gata inom planområdet finansieras genom ekonomin i detaljplan 1880-P761, där intäkterna utgörs av markförsäljningar och exploateringsersättning. Kommunen avser inte att ta ut gatukostnadsersättning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

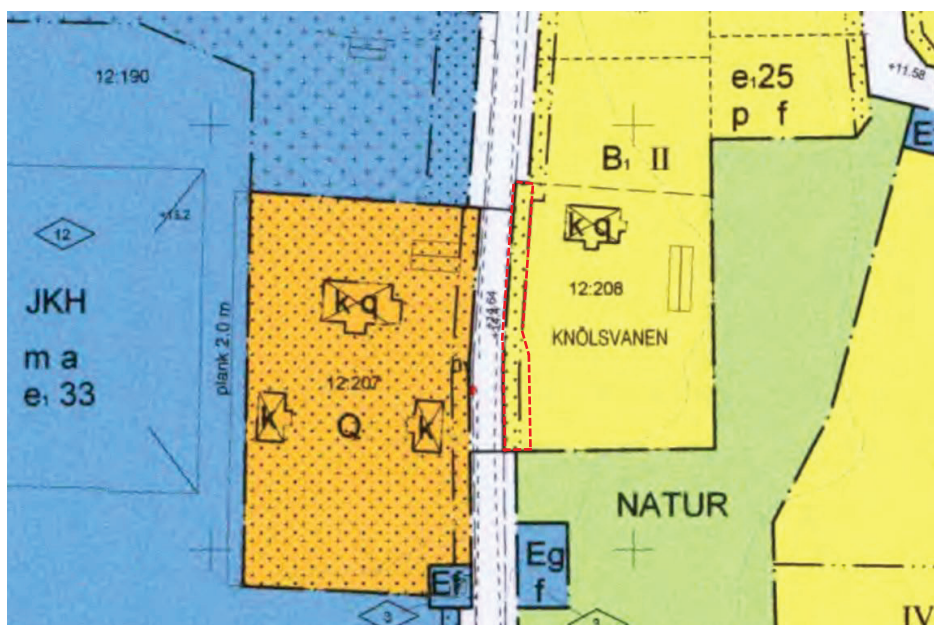
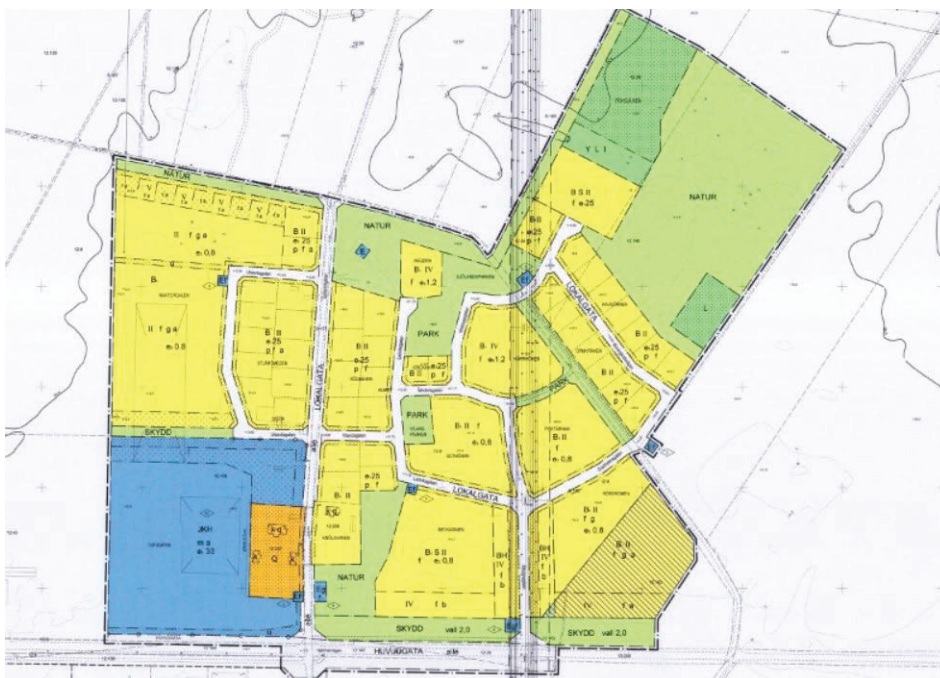
Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2023. Utförande av allmän plats planeras att genomföras under våren 2024.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Detaljplan för Norra Ormesta Almby 12:8 mfl 1880-P761 fick laga kraft 2 maj 2012. Genomförandetiden var satt till 5 år, vilket var år 2017.



Utsnitt ur Detaljplan för Norra Ormesta Almby 12:8 mfl 1880-P761 från 2012. Planområdet syns inritat med röd streckad linje.

Den del som berörs av detta planförslag är i dag kvartersmark, bostadsändamål **(B)**. Till största del prickmark om 256 kvadratmeter och 44 kvadratmeter av byggrättsyta.

Planbestämmelserna anger högst två våningar, placeringsbestämmelserna **(p)** Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och förråd ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns om grannarna är överens.

Garage och förråd integrerat i huvudbyggnaden ska placeras med garage eller förrådsdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Inom 4 meter från fastighetsgräns får högsta totalhöjd på garage eller förrådsdel inte överstiga 4 meter. Högsta totalhöjd på Fristående garage eller förråd får inte överstiga 5 meter.

Det finns också en utformingsbestämmelser **(fi)** som anger att tak och fasader ska vara av traditionella material och kulörer.

Precis i utanför planområdet finns bostadshuset på Almby 12:208 som är försett med varsamhetsbestämmelse **(r)** och rivningsförbud **(q)**. Almby 12:207 som ligger väster om Sjölandsgatan innehar också k och q bestämmelser, samt användningen **Q** på hela gården.

Översiktsplan

(antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

I översiktsplanen är planområdet utpekad som blandstad och bostäder. Värden att ta hänsyn till i omgivningen är bland annat kulturmiljö och jordbruksmark, dock ej inom planområdet. Det är några specifika ställningstagande i översiktsplanen som berör planförslaget.

- Transportsystemet i kommunen ska utvecklas så att det bidrar till ett mer inkluderande, säkert och hållbart samhälle. Barnperspektivet ska beaktas.
- Fotgängare ses som ett eget transportslag som ska ha en god tillgänglighet i hela staden, i tätorterna och på landsbygden.
- Det ska finnas ett väl utbyggt gångvägnät i staden och i de mindre tätorterna som ger möjlighet att gå den kortaste vägen.
- Gångvägarna ska upplevas säkra, trygga och trivsamma för alla, oavsett ålder, kön och fysisk förmåga.
- Fotgängare ska kunna röra sig längs huvudnätet för cykel. En separering mellan gående och cyklister ska eftersträvas.
- Vid planering, nybyggnad och ombyggnad av gator, allmän plats och nya områden ska gåendes perspektiv vara en viktig utgångspunkt.
- Särskilt fokus ska läggas på att tillhandhålla säkra gångvägar till och från skolor och fritidsaktiviteter.

Trafikprogram

(antaget av kommunfullmäktige 2018-04-25)

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus, utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färdmedel bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) ska utgöra 60 procent år 2020 (från 44% år 2011). Samt att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Trafiksäkerheten och tillgängligheten för gående och cyklister behöver förbättras på Sjölandsgatan, vilket är huvudsyftet med detaljplanen.

Riksintressen

Inga riksintresse berörs av planen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ingen jordbruks- eller skogsmark berörs av planen. Området är idag kvartersmark i privat ägo, och bedöms inte vara ekologiskt känsligt.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

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

Närmaste recipient är Hjälmarens. Kvalitetskravet för vattenförekomsten är att uppnå God ekologisk status till år 2027 och God kemisk ytvattenstatus med undantag i form av mindre stränga krav gällande ämnena polybromerade difenyletrar och kvicksilver. Den ekologiska statusen är idag Dålig, där artsammansättningen hos växtplankton (alger) varit avgörande för bedömningen. Sjön är påverkad av övergödning och har

under lång tid tagit emot stora mängder näringsämnen från tillrinningsområdet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra att miljökvalitetsnormerna kan nås.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Miljökvalitetsnormer för buller berörs inte av planen, då det endast omfattas ett mindre område gata.



Miljö

Dagvatten

Utöver dagvattendammar är lokala reningsinsatser viktiga för att få en effektiv och heltäckande dagvattenhantering i Norra Ormesta, exempelvis vägavvattningsdiken och gröna infiltrationsytor.

Dagvatten inom planområdet ska tas omhand inom allmän plats - gata, som Örebro kommun utformar och drifvar. Någon dagvattenutredning anses inte krävas på grund av detaljplanens ringa omfattning och innehåll. Detaljplanens genomförande bedöms inte öka risken för olämpliga flöden in på kvartersmarken.

Förorenad mark

Ytor i Sjölandsgatan har tidigare undersökts och sanerats i samband med utbyggnad av Sjölandsgatan, för att uppnå tillfredställande status sett till ändamålet.

Inom planområdet kan det finnas föroreningar, och markutredning anses behövas inför gatans ombyggnation och genomförande av denna plan. Om det behövs så ska marken saneras i samband med genomförandet. Diskussion mellan planarkitekt detaljplan, exploateringsingenjör, projektledare teknik- och serviceförvaltningen och miljöavdelningen på Örebro kommun har lett fram till att vidare utredning inte behövs inom ramen för detaljplaneprocessen, utan kan ske parallellt och efter planen fått laga kraft.



Planområdet i grönt, och tidigare sanerade områden syns i grå färg.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Någon bullerutredning anses inte behövas för att utöka allmän platsmark enligt planförslaget.

Risk för olyckor

Någon riskutredning anses inte behövas för att utöka allmän platsmark enligt planförslaget.

Risk för översvämning

Någon dagvatten/skyfallsutredning anses inte behövas för att utöka allmän platsmark enligt planförslaget.

Risk för erosion, skred eller ras

Risk för erosion, ras och skred bedöms som låg.

Geotekniska förhållanden

Radon

Det finns ingen förhöjd risk för radon i området.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger något högre än omgivningen, där fastigheten Almby 12:208 ligger lägre än Sjölandgatan. En större del av delavrinningsområdet söder om Hemfjärden upptas av Närke-slätten, som är ett grundvattenmagasin av typen sedimentär bergförekomst.

Någon vidare hydrologisk utredning bedöms inte krävas, då det endast omfattar ett mindre område gata, samt att grön slänt tillskapas inom allmän plats.

Kulturmiljö

Ormesta gårds kulturmiljö

Ormesta gård har ett högt kulturhistoriskt värde genom sin historia som en av gårdarna i Ormesta radby som med laga skiftet på 1850-talet utflyttades från byn. Gården illustrerar hur odlingslandskapet och gårdarna ändrade karaktär som en följd av skiftet.

Ett återställande av fastighetens omfattning från 1989 och ett bevarande av miljön i sin helhet med mangården, parken och ekonomibygnaden skulle öka förståelsen för gårdens form, funktion och plats i landskapet. Den estetiska upplevelsen förstärks av den rika växtligheten som har ingått i Ormesta gård sedan den etablerades på platsen.

Viktigt för gårdens karaktär är byggnadernas samlade volym och formspråk, parkens växtlighet och gårdens ursprungliga disposition.

Byggnaden används idag som kontor, och har använts som Bostadshus/Mangårdsbyggnad. Den är uppförd i två våningar, stomme av timmer, sadeltak, uppskattningsvis från 1700-tal.

Gården har en symmetrisk uppbyggnad med mangårdens bostadshus i söder och den stora ladugården rakt norr därom. Mangården är vänd mot söder med de tre bostadshusen omkring en gårdsplan med en grästäck rundel i mitten. Infart från väster. Mycket karaktäristiskt för Ormesta gård är de många högväxta lövträden, planterade i raka trädrader. En trädrad kantar den västra sidan av vägen intill gården. Parallellt med den står en trädrad norr om huvudbyggnaden. Träden skapar där en mycket lummig plats och ett för gården starkt betydelsefullt uterum av parklik karaktär. Även söder om bostadsgården står höga träd som inramar gården. Längst söderut finns ett antal fruktträd.





Mangårdsbyggnad på fastigheten Almby 12:207, väster om planområdet och Sjölandsgatan. Finns med i Örebro kommuns kulturmiljöinventering som blå/B, där den beskrivs som en byggnad med högt kulturhistoriskt värde (särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL). Blå byggnader är mycket goda exempel på sin byggnadstyp och stil.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet består idag av kvartersmark, bostadsändamål. Nedan syns bebyggelsen inom Almby 12:208. Bebyggelsen påverkas ej av planförslaget.





Mangårdsbyggnad på fastigheten Almby 12:208. Finns med i Örebro kommuns kulturmiljöinventering, klassad som grön/C vilket betyder att underhåll och förändringar ska göras varsamt, d v s anpassas till byggnadens och områdets utformning och karaktär.

Mark och vegetation

Slänten och vegetationen inom planområdet kommer förändras när det genomförs som Gata. En ny släntning och växtlighet kommer tillskapas för att få till ett bra möte mellan allmän plats och kvartersmark tillika boendemiljön på fastigheten Almby 12:208.

Sociala faktorer

Området Norra Ormesta är ett pågående utbyggnadsområde för blandstad. Den första delen som byggdes innehåller radhus och flerbostadshus längst i nordväst, 2015-2017. Boende i området vittnar om att det inte känns tryggt eller säkert att släppa ut sina barn i trafiksituationen vid Sjölandsgatan och mot korsningen Hjälmärvägen.



Bilden visar området Norra Ormesta och vilka funktioner som finns var. En viktig länk inom området är Sjölandsgatan, som illustreras med vit pil.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Almby 12:208 är påkopplat på det kommunala dricks- och spillvattensystemet. Förbindelsepunkten för VA ligger nu vid nuvarande fastighetsgräns, vilket efter planen genomförs kommer bli på allmän plats. Ledningarna skyddas lämpligast med servitut eller liknande. Frågan prövas i samband med förrättning och bekostas då av Örebro kommun.

Värme

Bergvärme är installerat på fastigheten Almby 12:208. Fjärrvärmeledningar finns inte inom planområdet, men passerar Sjölandsgatan längre in i bostadsområdet Norra Ormesta. Dessa påverkas inte av förändringarna enligt detta planförslag.

Ei

Elledningarna som ägs av E.ON och Ellevio finns i Sjölandsgatan och indraget på Almby 12:208. Precis söder om planområdet står ett elskåp. Dessa ska beaktas vid ombyggnation enligt planförslaget. Kommunen har ett markavtal med E.ON som innebär att de har rätt att ligga i allmän plats. Servitut bör därför inte krävas för de befintliga ledningarna som hamnar i allmän plats.

Elektronisk kommunikation

Fiber är installerat på fastigheten Almby 12:208 via norra delen av planområdet, via ledningar i Sjölandsgatan. Dessa ska beaktas vid ombyggnation enligt planförslaget. Kommunen har ett markavtal med Skanova som innebär att de har rätt att ligga i kommunägd mark (både allmän plats och övrig mark). Servitut bör därför inte krävas för de befintliga ledningarna som hamnar i allmän plats.

Service

Brevlådor

I den södra delen av planområdet finns en rad med brevlådor, som kommer behöva flyttas när den nya utformningen av Sjölandsgatan genomförs. Förslaget är att brevlådorna flyttas till västra sidan av Sjölandsgatan.

Trafik

Gator och trafik

Sjölandsgatan är en av två gator till bostadsområdet Norra Ormesta. Utöver de två gatorna finns dessutom en gång- och cykelbana som skär genom området från Hjalmarvägen i söder till Ladviksgatan i norr. På Sjölandsgatan finns det gång- och cykelbana norr om planområdet. Vid planområdet är en smal remsa enbart målad och det finns inget fysiskt hinder mellan gående och cyklister och övriga fordonsförare. Söder om planområdet finns det en gång- och cykelbana, dock är den alltför smal för att vara i godtagbar standard.

Kollektivtrafik

Strax söder om planområdet trafikeras Hjalmarvägen med tät kollektivtrafik, linje 800 från Odensbacken till centrala Örebro, samt ett fåtal turer med linjerna 819 och 820.

Parkering och angöring

Angöring och parkering längst Sjölandsgatan är möjlig där bredden tillåter.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att 300 kvadratmeter av Almy 12:208 regleras in i kommunens fastighet för allmän plats, Almy 12:244. Örebro kommun står för förrättningskostnader. Ågarna till Almy 12:208 kommer ersättas med mark eller pengar (läs med under genomföranderubriken).

Detaljplanen från 2012 (1880-P761) som omfattar kvarvarande kvartersmark på Almy 12:208 kommer fortsätta gälla.

Natur

Mark och vegetation

Staket och buskar kommer flyttas, nyplantering kommer också ske i den nya slänten.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

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

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

På grund av planens begränsade omfattning och innehåll bedöms konsekvenserna för miljön sammantaget vara väldigt små.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden
2023-06-12

Dagvatten

Ytan för allmän plats kommer utökas genom planförslaget. Örebro kommun/tekniska förvaltningen utformar gatan för att ta hand om dagvatten på lämpligt vis.

Kulturmiljö

Ormesta gårds kulturmiljö

Planförslaget innebär att östra sidan av Sjölandsgatan tas i anspråk för att vidga gatan och innehålla gång- och cykelväg i och med planens genomförande. Allén och gårdsmiljön på den västra sidan (Almy 12:207) kan därför bevaras. Förändringarna som följer detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden i omgivningen.

Sociala faktorer

De trygghets- och säkerhetsproblem som finns idag vid Sjölandsgatan får bättre förutsättningar att minska och undvikas genom planens genomförande, eftersom ytan för gångare och cyklister ökar och utformningen av gatan blir mer anpassad för mjuka trafikanter.

För de boende på Almby 12:208 minskas gården i östvästlig riktning, vilket kan påverka deras upplevelse av gården. Utformningen/planteringar i slänten och kompensation bedöms minska negativ påverkan. Dialog om detta har förts angående detta för att hitta en bra lösning och avgränsning för planområdet.

Riksintressen

Inget riksintresse påverkas av detaljplanen.

Trafik

En gång- och cykelbana planeras att byggas inom planområdet. Med den saknade länken blir det en sammanhängande gång- och cykelbana längst hela Sjölandsgatan. Det möjliggör för fler att gå och cykla till och från Norra Ormesta, på ett tryggt och säkert sätt.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har handlagts av planarkitekt Annika Burlin och Anders Pernefalk.

Projektgruppen har bestått av Trafikplanerare Ingela Berndt, Exploateringsingenjör Linnea Nilsson.

Julianna Pap i egenskap projektledare på teknik och serviceförvaltningen har bidragit i diskussioner och utformandet av planförslaget. Marie Larsson och Johan Crondahl har medverkat från miljöavdelningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk
Planarkitekt