

## LAGA KRAFTHANDLING

Antagen av BMN 2023-10-19  
Laga kraft 2024-03-21



## Planbeskrivning Kävlingeån 1

Samråd tid: 31 mars 2023–28 april 2023  
Granskningstid: 5 juni 2023 – 30 juni 2023

Standardförfarande

Amanda Sköldqvist  
E-post: [amanda.skoldqvist@orebro.se](mailto:amanda.skoldqvist@orebro.se)



## Innehållsförteckning

.....	1
<b>Planens syfte .....</b>	<b>7</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>7</b>
Genomförandetid .....	7
Detaljplanens huvuddrag.....	8
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	8
Vattenområde .....	12
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>13</b>
Användning av kvartersmark .....	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>16</b>
Markägoförhållanden .....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Tekniska frågor .....	16
Ekonomiska frågor .....	16
Organisatoriska frågor.....	16
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>17</b>
Kommunala ställningstaganden.....	17
Riksintressen .....	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	20
Miljökvalitetsnormer .....	20
Miljö .....	21
Hälsa och säkerhet .....	21
Geotekniska förhållanden .....	21
Hydrologiska förhållanden.....	22
Kulturmiljö .....	22
Fysisk miljö .....	22
Sociala faktorer.....	26
Teknisk försörjning.....	27
Service .....	27
Trafik.....	27
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>28</b>
Fastigheter och rättigheter.....	28

Natur .....	28
Miljö .....	28
Miljö kvalitetsnormer .....	29
Kulturmiljö .....	29
Sociala faktorer.....	29
Trafik .....	29

## Vad är en detaljplan?

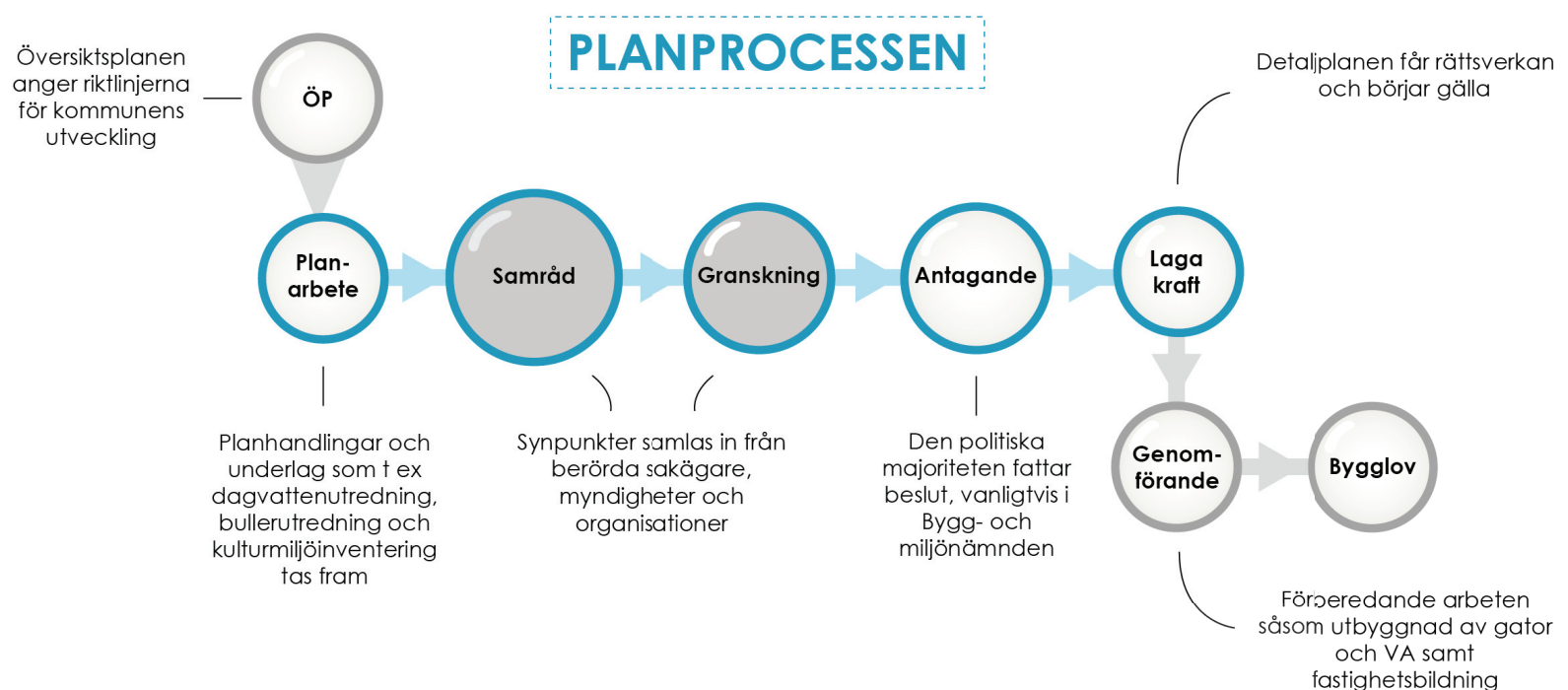
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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
- fastighetsförteckning \*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- undersökning om betydande miljöpåverkan

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

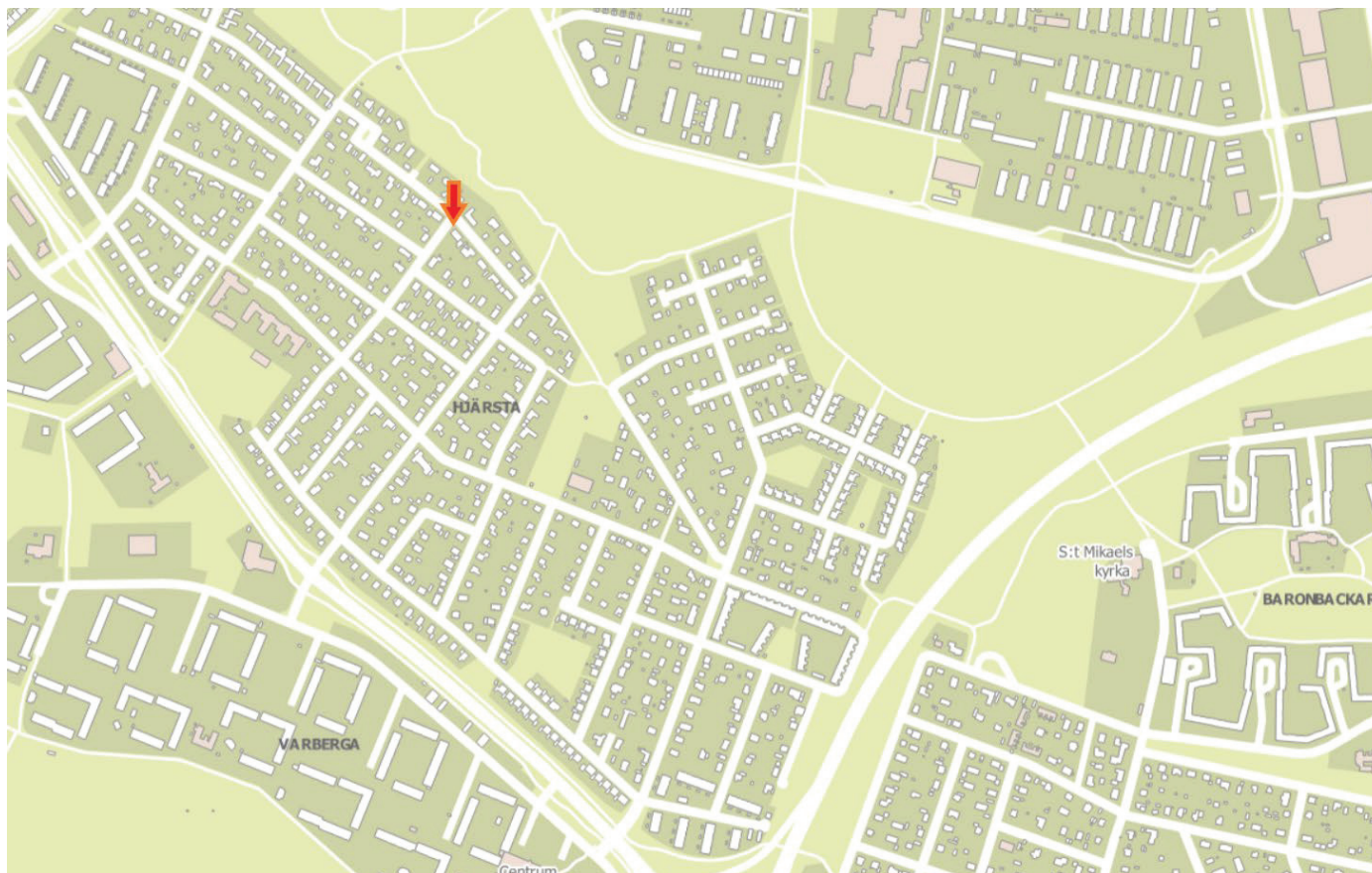
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bostadshus på fastigheten Kävlingeån 1 och bidra med att utveckla stadsdelen Hjärsta. Fastigheten Kävlingeån 1 är idag bebyggd med en fristående villa på den norra delen av tomten. Den södra delen av tomten är obebyggd och utgörs av cirka 500 kvadratmeter tomt.

I och med detaljplanen upphävs den tomtindelingsbestämmelse som idag omöjliggör för en avstyckning av fastigheten Kävlingeån 1. Fastigheten passar att avstyckas och en styckningslott skulle vara en ny lämplig fastighet i kvarteret. Genom att möjliggöra för en avstyckning på Kävlingeån 1 tillskapas en tomt i ett attraktivt och uppskattat område som gör det möjligt att bebygga med en friliggande villa. Byggrätten för befintligt bostadshus anpassas också för att göra avstyckningen genomförbar.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet ligger i ett villaområde i stadsdelen Hjärsta, ca 3 km nordväst om Örebro centrum. Den nuvarande fastighetsytan är 1143 kvadratmeter. Vid en avstyckning skulle fastigheten delas på två där den avstyckade delen blir omkring 500 m<sup>2</sup> och den andra delen av fastigheten blir omkring 640 m<sup>2</sup>.



Karta över stadsdelen Hjärsta där planområdet är utpekad med röd pil.

### Genomförandetid

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

## Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett ytterligare enbostadshus i stadsdelen Hjärsta, ett villaområde i nordvästra Örebro ca 3 km från centrala Örebro. Detaljplanens förslag på ny bebyggelse ska bidra och förstärka karaktären som finns i Hjärsta, samt passa in och anpassas till den miljön som finns. Området gränsar till västerleden i sydöst, Hjärstaskogen i nordöst, samt Varberga och Mellringe åt sydväst. Husen är byggda i ett eller ett och ett halvt plan. Enstaka hus i två plan förekommer. Bostadshusen ligger några meter in på sina respektive tomter med merparten av trädgården bakom husen inåt kvarteren. Tomterna skiljs åt med häckar, staket eller plank. Området består huvudsakligen av enfamiljshus men kedje-, par- och flerfamiljshus förekommer.

I detaljplanen föreslås två olika bygggrätter för friliggande enbostadshus (villor), inom planområdet. I den södra delen av planområdet föreslås en bygggrätt som möjliggör byggnation i form av friliggande villa. Detaljplanen tillåter att fastigheten bebyggs med 25% vilket innebär ett nytt enbostadshus med omkring 125 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Här kan bebyggelsen uppgå till motsvarande 1,5 våningar vilket regleras med nockhöjd samt takvinkel med ett intervall om ett minsta och ett största värde. Intervall som regleras är att takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 25–35 grader. Planförslaget innebär också att det möjliggörs för bostadsbebyggelse med en nockhöjd på 7 meter. I den norra delen av planområdet som redan är bebyggd föreslås att fastigheten får bebyggas till 35 % vilket motsvarar den befintliga villan som finns på platsen. Höjden på den norra delen av planområdet regleras med en byggnadshöjd på 4 meter och nockhöjd om 7 meter. Detta för att säkerställa att den befintliga byggnaden inte blir planstridig.

Fasad och gestaltningen ska ta hänsyn till omgivande miljöer. Eftersom ytan är begränsad och för att göra minsta möjliga påverkan på kulturmiljön, skrivs en bestämmelse om friliggande enbostadshus in som planbestämmelse.

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen ny allmän plats.

## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Inom planområdet finns det en bostadsträdgård. Vid genomförande av detaljplanen kommer den delen av planområdet möjliggöras för bostadsändamål genom avstyckning. En stor del av den nuvarande trädgården kommer därmed bli en del av en ny fastighet och möjliggöras för ett nytt enbostadshus att byggas.

### Bebyggelse

Inom det aktuella planområdet finns det ett bostadshus med ett integrerat garage. Detaljplanen möjliggör för att bygga ett nytt enbostadshus inom planområdet. Vid genomförandet av detaljplanen kommer ett nytt enbostadshus att kunna uppföras inom den södra delen av planområdet.



I samband med framtagandet av förslaget har Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört en skuggstudie av den föreslagna bebyggelsen i relation till den befintliga bebyggelsen som finns i omgivningen. Det finns också befintliga träd som redan påverkar. Skuggstudien är gjord på tre datum på året vid olika tidpunkter under dagen.

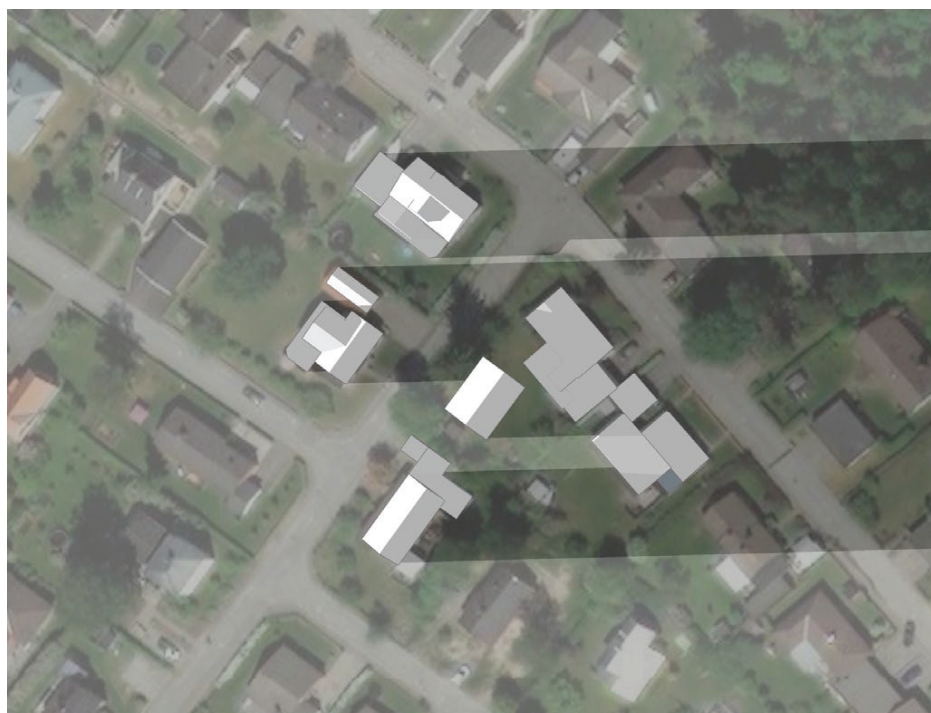
### Vårdagsjämning 20 mars



08:00



12:00



18:00

Sommarsolståndet 21 juni



05:00



08:00



12:00



18:00



21:00

10 december



09:00



12:00



14:00

Skuggstudien visar att förslaget i huvudsak inte har någon större skuggningspåverkan mer än någon annan befintlig bebyggelse i området. Fastigheter nordväst om planområdet förefaller skuggas på förmiddagen under vinterhalvåret, samt öster om planområdet under kvällstid (21:00) vid sommarsolståndet. Bebyggelsens placering bedöms som lämplig och skuggstudien visar att den nya byggnaden inte kommer att skugga befintliga byggnader mer än vid enstaka tillfällen.

**Friytor**

Idag finns det inom planområdet friyta i form av trädgård. En del av den nuvarande trädgården kommer att bli en ny tomt med möjlighet att bygga ett nytt enbostadshus. Detaljplanen säkerställer dock att det finns friyta kvar i form av trädgård runt om tomterna.

**Gestaltning**

Vad gäller gestaltning ska hänsyn till omkringliggande miljöer tas. Detta gäller också volymen på den nya byggnaden. Den ska passa in i området och inte utgöra en större volym än vad som är lämpligt i området.

**Kulturmiljö**

Detaljplanen tar hänsyn till omkringliggande miljöer. Det innebär att den nya byggnaden ska vara anpassat till omkringliggande hus i storlek och omfattning.

**Gator och trafik**

Gator och trafik regleras inte inom planområdet.

**Parkering och angöring**

Parkering och angöring är inget som kommer att regleras i detaljplanen. Vid detaljplanens genomförande är det upp till aktuell fastighetsägare att anordna parkering till enbostadshusen.

**Vattenområde**

Planområdet berörs inte av något vattenområde.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användning av kvartersmark

B

### *Bostäder*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt enbostadshus i Hjärsta. Det finns idag inom planområdet ett befintligt bostadshus. Det tillsammans med planens syfte att möjliggöra för ett nytt bostadshus, samt att planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde gör det därför lämpligt att reglera bostäder inom det här planområdet. För att göra det möjligt med ett nytt enbostadshus upphävs tomtindelingsbestämmelsen, samt utökas bygggrätten för det befintliga huset. Detta för att göra det möjligt med avstyckning.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e<sub>1</sub>

*Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet (bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns)*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Största byggnadsarea är angivet i värdet *procent* av fastighetsarean inom egenskapsområdet e<sub>1</sub>. Bestämmelsen innebär för den norra delen av fastigheten 35 % av fastighetsarean vilket motsvarar den bebyggda villan idag. På den södra delen av fastigheten är utnyttjandegraden 25 % av fastighetsarean. Eftersom fastigheten inte är så stor är det extra viktigt att exploateringen begränsas så att ytor finns kvar för att säkerställa trivsamma friytor i form av trädgård. Denna reglering passar in i miljön och följer den nuvarande strukturen. Bestämmelsen regleras i detaljplanen för att fastigheten ska anpassas till befintlig bebyggelse som finns i området med hänsyn till stads- och landskapsbilden i området, men också för att säkerställa att friytor bevaras.



*Marken får inte förses med byggnadsverk*

Prickad mark regleras vid gränserna, dels runt om planområdesgränsen ut mot gata och grannar, dels regleras prickad mark där avstyckningen kommer att ske och där det planeras att en ny fastighetsgräns kommer att vara. Det är reglerat 4 meter prickad mark runt om fastighetsgränsen ut mot befintlig gata, samt mot befintliga grannfastigheter. Prickad mark regleras för att säkerställa avståndet till fastigheterna runt om, samt för att bevara friytor på fastigheten.

*Marken får inte förses med byggnadsverk*

Det är också reglerat 1,5 meter prickad mark där den planerade avstyckningen och nya fastighetsgräns kommer att vara. Bestämmelsen om 1,5 meter på vardera sida om gränsen görs med hänsyn till att avstånd mellan den framtida avstyckningen och hur tomten förväntas se ut finns. Det tas också hänsyn till att göra det möjligt att bygga ett nytt enbostadshus och inte begränsa bygggrätten för mycket.

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

**h<sub>1</sub>**

Högsta nockhöjd regleras i detaljplanen. Den högsta nockhöjden är satt till 7 meter inom planområdet på, både den norra och södra delen av fastigheten. Motivet till bestämmelsen om högsta nockhöjd är att begränsa byggnadernas höjd på grund av bostadsområdets generella höjdskala. Planbestämmelsen ger också möjlighet tillsammans med andra bestämmelser att bebygga 1,5 våning inom planområdet. 1,5 våning är det som anses lämpligt eftersom det är anpassat till området avseende omfattning, storlek och karaktär.

**h<sub>2</sub>**

*Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter.*

Högsta byggnadshöjd regleras i den norra delen av planområdet där den befintliga villan ligger. Byggnadshöjden är satt till 4 meter. Motivet till bestämmelsen om högsta byggnadshöjd är att begränsa byggnadens höjd på grund av anpassningar till områdets karaktär, omfattning

och storlek. Byggnadshöjden används i kombination med bestämmelsen om nockhöjd för att säkerställa att nockhöjden inte möjliggör för exempelvis ett 7 meter högt hus med platt tak vilket inte skulle passa in med omkringliggande bebyggelse. Byggnadshöjden används också som höjdbestämmelse för att säkerställa att befintlig bostad inte blir planstridig. Planbestämmelsen syftar vidare till att både tillåta befintlig bebyggelse och ta höjd för framtida eventuella förändringar av bebyggelsen.

o<sub>1</sub>

*Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 25–35 grader.*

Ett intervall av ett största och minsta värde av takvinkel regleras i detaljplanen och motiv till att takvinkel används som bestämmelse är för att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen byggs med sadeltak. Intervallet som regleras i detaljplanen är 25–35 grader för huvudbyggnaden. Anledningen till detta är att det inte anses vara lämpligt med ett helt platt tak eller för branta tak vid tillåten nockhöjd sett till bostadsområdets karaktär i övrigt.

f<sub>1</sub>

*Endast friliggande enbostadshus*

Bestämmelsen f<sub>1</sub> reglerar att det endast får uppföras friliggande enbostadshus vilket gäller för hela planområdet. Motivet till planbestämmelsen är för att ytan är begränsad och för att göra minsta möjliga påverkan på kulturmiljövärdena i området. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till platsens karaktär, topografi och gröna värden. För att ansluta till de karaktärsdrag och kulturmiljövärden som finns på och intill planområdet har utformningsbestämmelsen lagts in i plankartan.

# Genomförandefrågor

## Markägoförhållanden

Kävlingeån 1 är i privat ägo.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innebär att den gällande tomtindelningsbestämmelserna som omfattar kvarteret upphör att gälla inom planområdet. Tomtindelningsbestämmelserna kommer dock att fortsätta gälla på övriga delar av kvarteret och kan komma påverka möjligheten för framtida fastighetsbildning på dessa delar. Upphävande av tomtindelning föreslås utföras som ett separat planuppdrag vid begäran från berörda fastighetsägare.

### Förändrad fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen för Kävlingeån 1 blir det möjligt att stycka av den nuvarande fastigheten till två fastigheter, en om cirka 500 kvadratmeter och en om cirka 640 kvadratmeter. Avstyckningen sker via en förrättning av den kommunala lantmäterimyndigheten. Det är Lantmäterimyndigheten som prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter.

## 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.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar och bedöms inte ha några betydande kostnader.

### Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

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

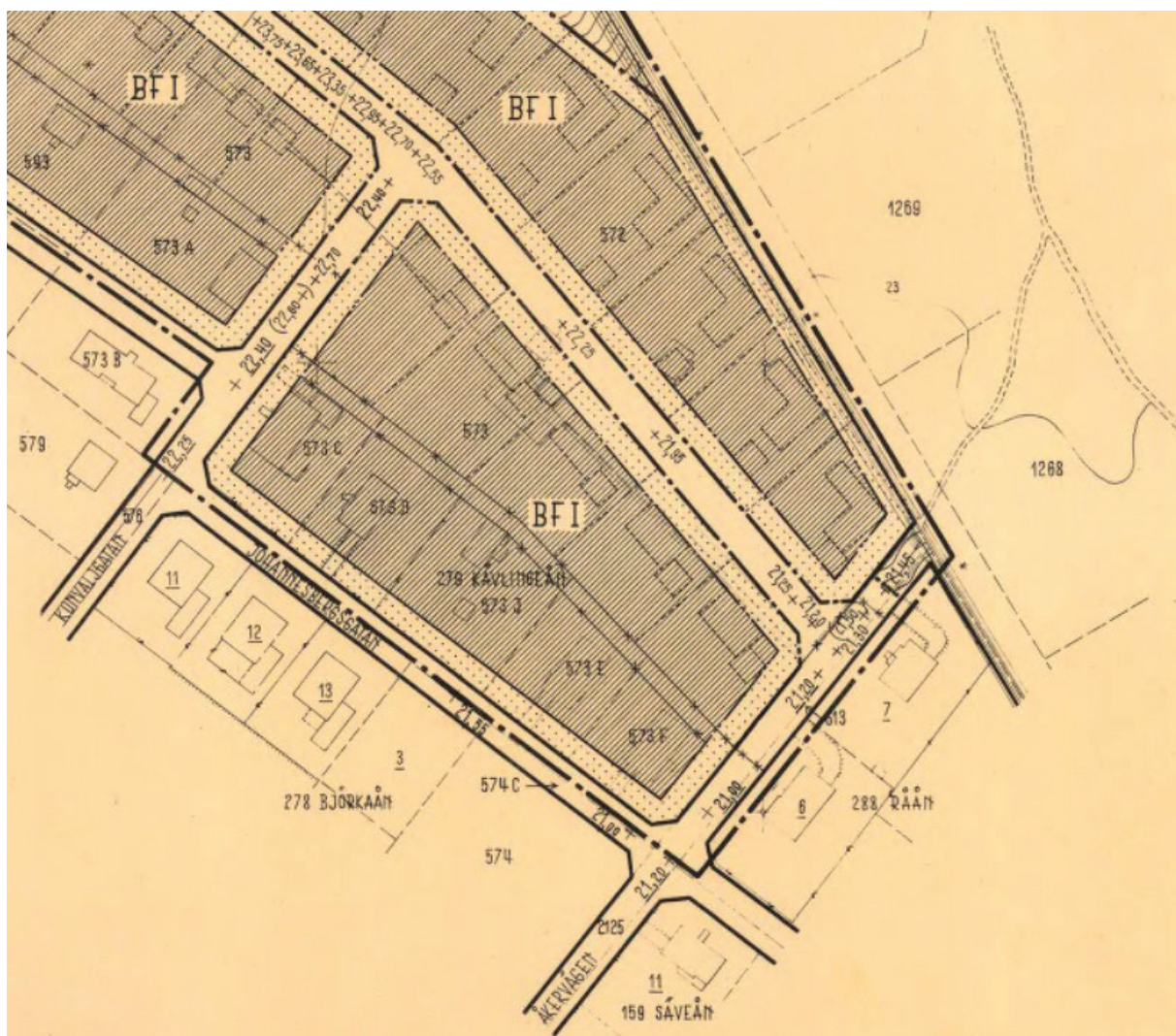


# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Markens användning regleras idag av gällande Stadsplan 1880K-A355, från år 1968. Den tillåter bostadsändamål i fristående form, där endast en fjärdedel av fastigheten (25%) får bebyggas. I höjddled begränsas byggrätten av 4 meter byggnadshöjd och högst en våning. Endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras. I den gällande detaljplanen saknas det planstöd för den avstyckning som varit önskvärt för fastigheten.



Urklipp från gällande detaljplan för Kävlingeån 1 (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. 279 Kävlingeån och 280 Nätrabyån m.m.)

### Tomtindelningsbestämmelse

En tomtindelningsbestämmelse som fastställdes den 23:e januari 1969 gäller för Kävlingeån 1. Den anger strukturen på fastigheterna, och gäller tillsammans med stadsplanen. Nedan syns ett utdrag ur kartan till tomtindelningsdokumentet, 1880K-M279/TI1. Kävlingeån 1 bestäms här till 1143 m<sup>2</sup>, varför avstyckning till två mindre fastigheter hindras.



Urklipp från tomtindelningsbestämelsen.

### 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 den gällande översiktsplanen anges att denna del av stadens markanvändning har en låg bebyggelsetäthet. Det är stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service. Stadsdelen Hjärsta är inte utpekad som ett av de huvudsakliga utvecklingsområdena i Örebro, och inte utpekad som område där en förändrad höjdskala är rimligt att pröva.

Planområdet ligger i en befintlig stadsdel som i översiktsplanen beskrivs ha en relativt låg täthet, där stor del av bebyggelsen utgörs av friliggande enfamiljshus eller radhus. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens ställningstaganden och prövning av frågor såsom lokalisering, resursanvändning, klimatpåverkan, kumulativa effekter m.m. Planen bedöms inte medföra någon förändring som strider mot översiktsplanen. Detaljplanen föreslår bebyggelse inom område som är utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen, vilket gör att planen bedöms förenlig med översiktsplanens ställningstaganden.

### Trafikprogram (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering

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

#### **Grönstrategi** (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

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

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

I närheten av det aktuella planområdet finns Hjärstaskogen. Det är ett grönområde med höga värden. I Hjärstaskogen finns det stort innehåll av ytor för allmänhetens spontanidrott. Vivallakullen som finns i Hjärstaskogen utvecklas som mötesplats och utflyktsmål med aktiviteter såsom lek och rekreation året om. Det finns god tillgång till naturområde från det aktuella planområdet med närheten till Hjärstaskogen.

#### **Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun** (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I centrala småhusområden utgör den låga skalan ett viktigt karaktärsdrag som binder samman bebyggelsen till en helhet. Tillägg ska därför hålla sig till en lägre skala, något som är speciellt viktigt för miljöer där höjdskalet

generellt inte bör överstiga en våning med hänsyn till bebyggelsens karaktär och påverkan på grannar. Småhusstadsdelarna bidrar till stadens karaktär med sin grönska och småskalighet. Kommunen värnar stadens småhusområden och därför ska framtida förändringar förstärka och utveckla befintliga värden och kvaliteter snarare än att reducera dessa. Många småhusområden präglas av ett innehåll med enhetlig hustyp och upplåtelseform. Kompletteringar och varsamma tillägg kan bidra till en rumsligt och innehållsmässigt mer sammanhållen och blandad stad. Förtätning av småhusstadsdelarna genom avstyckningar och genom att ersätta småhus med andra större hustyper, innebär en stor påverkan på stadsdelens övergripande struktur och grönska. Tillägg med nya enbostadshus, radhus, parhus och mindre flerbostadshus (stadsvilla) kan vara möjliga, men måste vägas mot en rad intressen som kulturvärden, stadsbild och påverkan på grannar. Byggnader på avstyckade tomter i kvarterens mitt ska inte dominera över befintliga byggnader. I dessa lägen ska huskroppar i två eller flera våningar undvikas. Balansen mellan bebyggelse och trädgård är viktig för helhetskaraktären, därför ska komplementbyggnader underordna sig bostadshusen.

## Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet berörs inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

## 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. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft.

### 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. Planområdet ligger inom Lillåns avrinningsområde. Ytvattnets ekologiska status klassas som dålig, samt ”uppnår ej god” kemisk vattenstatus. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på ytvattnets status.

### 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.

Planområdet är inte utsatt för något buller.

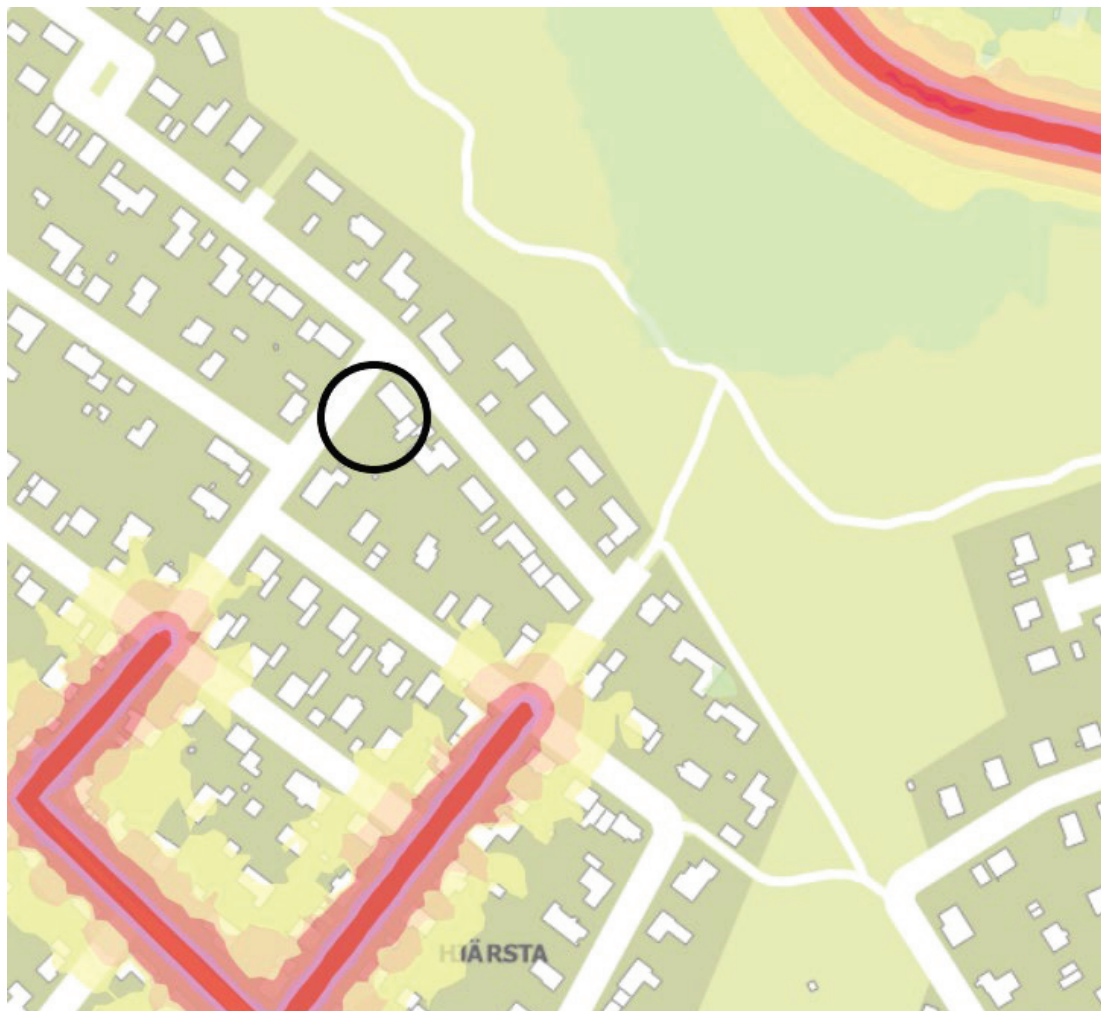


Bild som illustrerar Örebro kommuns bullerkartering från 2022 vid planområdet Kävlingeån 1. Planområdet är markerat med en svart cirkel.

## Miljö

### Dagvatten

Det befintliga bostadshuset är anslutet till dagvattenledningarna och ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Vid en avstyckning kommer den nya fastigheten kunna få en förbindelsepunkt för dagvatten.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet är inte utsatt för omgivningsbuller.

### Risk för översvämning

Det finns ingen känd översvämningssituation inom planområdet och översvämningssituationen inom planområdet är relativt liten.

### Risk för skred och ras

Inom planområdet bedöms det inte finnas någon risk för skred och ras.

### Förorenad mark

Det finns ingen förorenad mark inom eller i nära anslutning till planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs Kävlingeån 1 av sandig morän.

**Radon**

Det finns ingen förhöjd risk för radon.

**Hydrologiska förhållanden**

Det aktuella planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde. Planområdet ligger inom Lillåns avrinningsområde och recipienten är Lillån som kommer ifrån sjön Lången.

**Kulturmiljö**

Hjärsta ligger på mark som en gång i tiden tillhörde Marks by, men fått namnet av Hjärsta gård som ligger norr om området, väster om Baronbackarna. Första tomtindelningen skedde 1909. Egnahemsområdena etablerades nära städerna, vanligen på lättbebyggd åker- och hagmark. Som en stor del av det område som planlades men sedan delades av Västerleden har området samhällshistoriska värden.

Samhällshistoriska och socialhistoriska värden har området också genom sin koppling till egnahemsrörelsen. Området har också miljöskapande värden i och med sin karaktär av villaområde, individuella trädgårdar och oregelbundna gatusträckning. Stadsdelen Hjärsta är utpekad i Örebro kommuns kulturmiljöinventering med färgen grön vilket innebär att området anses ha en värdefull karaktär i sin helhet. Det innebär att underhåll och förändringar ska göras varsamt, det vill säga anpassas till byggnadens och områdets utformning och karaktär.

**Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar eller misstänkta fornlämningar i området.

**Fysisk miljö****Bebyggelse**

Inom planområdet finns det idag ett enbostadshus med en våning och med ett integrerat garage. På fastigheten finns det också en altan och skärmtak. Fastigheterna intill och i närheten av Kävlungeån 1 följer delvis samma struktur, medan en del andra fastigheter i närheten sticker ut med två våningar.

Den nuvarande fastigheten på 1143 m<sup>2</sup> har ett exploateringsstal på 25 procent i gällande detaljplan och vid en ny tomt om cirka 500 m<sup>2</sup> blir det omkring 640 m<sup>2</sup> kvar. Eftersom den befintliga bebyggelsen på fastigheten Kävlungeån 1 tar upp mer än en fjärdedel av den föreslagna tomtytan som blir kvar efter avstyckning, har byggrätten behövt justerats.



*Foton med den befintliga bebyggelsen med ett integrerat garage.*



*Bilder som visar exempel på andra bostadshus som finns i närheten av det aktuella planområdet.*

### **Gestaltning**

Befintlig byggnad på fastigheten är ett enbostadshus med ett integrerat garage. Byggnaden är i en våning och fasaden på bostaden har vitt tegel.

Förutsättningar för detaljplanen har varit att det ska tas hänsyn till omkringliggande omgivning för utformning, gestaltning och placering. Bebyggelsen ska anpassas till storleken på tomten, därmed ska det som byggs nytt inte upplevs för storartat och för trångt placerat jämfört med övrig bebyggelse i närområdet.





*Foton som visar den befintliga bebyggelsen på fastigheten Kävlingeån 1.*

### **Mark och vegetation**

Fastigheten Kävlingeån är 1143 m<sup>2</sup> stor och befintlig byggnad upptar ungefär 220m<sup>2</sup> tillsammans med garaget av den ytan. Resterande av tomten är mestadels trädgård.

**Friytor**

Fastigheten är knappt 1200 m<sup>2</sup> stor och tillgången till friyta i form av trädgård är god.



*Foton som visar den befintliga bostadsträdgården inom planområdet.*

**Lek och rekreation**

I närheten av det aktuella planområdet ligger Hjärstaskogen som fungerar som en rekreations- och lekyta. Området pekas ut i kommunens grönstrategi för att den har höga sociala värden. Utanför planområdet kommer det fortsatt att finnas skogsområden bevarade som är viktiga lek- och rekreationsytor. Närmaste lekplatser finns drygt 350 meter bort.

**Sociala faktorer**

Fastigheten Kävlingeån 1 ligger i området Hjärsta som är ett villaområde. Det finns närhet till skola, natur, grönområden och lekparker.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Det befintliga bostadshuset inom planområdet är idag anslutet till det kommunala verksamhetsområdet och är anslutet till ledningsnäten för vatten och spillvatten, samt dagvatten. Dessa ledningar går längs Rödklintsgatan. Vid avstyckning av den nuvarande fastigheten kommer den nya fastigheten också hamna inom samma verksamhetsområde och därmed kunna begära egna förbindelsepunkter. Det är längs Konvaljgatan som den nya enbostadshuset kommer att ha sin in- och utfart. Längs Konvaljgatan finns det ingen spillvattenledning. Eftersom det saknas utanför den nya fastigheten kommer det behövas byggas ut spillvattenledning i gatan.

### Värme

Fjärrvärmeledningar finns delvis i villaområdet Hjärsta, men det finns inte inom planområdet för Kävlungeån 1.

### EI

Elnät finns framdraget inom och strax utanför planområdet.

### Elektronisk kommunikation

Stadsnätet finns framdraget längs med Färdemansgatan.

## Service

Varberga centrum ligger ca 1km söder om planområdet och Vivalla centrum ligger ca 800 m norr om planområdet, där finns bland annat livsmedelsbutik och bibliotek. Förskola, grundskola och äldreomsorg finns i närheten av planområdet.

## Trafik

### Gator och trafik

Väg och gata för olika trafikslag finns runt om planområdet. Vägarna runt om planområdet, samt en större väg, Ekersvägen söder om planområdet är kommunala vägar. Området är tillgängligt med buss, bil, cykel eller till fots, genom vägar runt om planområdet.

### Kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafknära läge där framför allt stadsbuss som trafikerar på ekersvägen. Det finns också regionbusslinje som trafikerar i närheten. Närmaste busshållplatser är Varberga västra och Trollbärgsgatan, ca 500 m.

### Parkering och angöring

Inom planområdet finns det idag ett bostadshus där det finns garage och angöring till det nuvarande enbostadshuset. Vid ny bostadsbebyggelse och avstyckning för en ny fastighet ska angöring för bil från och till den fastigheten anläggas.

## Konsekvenser Fastigheter och rättigheter

Vid genomförandet av detaljplanen föreslås fastigheten Kävlingeån att delas till två fastigheter genom avstyckning.

### Natur

#### Mark och vegetation

Detaljplaneförslaget innebär att en avstyckning kan genomföras och byggrätt för att möjliggöra för ett ytterligare bostadshus inom planområdet. I praktiken innebär det att den befintliga bostadsträdgården som finns idag inte endast kommer utgöras av en bostadsträdgård. På ytan från trädgården kommer det att möjliggöras för ett bostadshus och trädgården kommer att minska. Ett nytt bostadshus om 1,5 våning kan komma att förändra upplevelsen av platsen men bedöms kunna utgöra ett positivt inslag i kvarteret. Majoriteten av växtligheten är södra delen av planområdet, vilken behålls fri från byggnader i och med den prickmark som regleras. Bebyggelsen ska anpassas till platsens förutsättningar och i planförslaget ska bebyggelsen bidra till att bibehålla viktiga kulturmiljövärden på platsen och i relation till omgivningen.

### 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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planens syfte är att möjliggöra för en ny villatomt, samt upphävning av tomtindelning och utökning av byggrätten på fastigheten och det väntas inte leda till några ingrepp på miljön. Bedömningen grundas också på att planens omfattning, läge och att inga större förändringar sker i markanvändningen. Den befintliga användningen som finns i gällande plan (bostadsändamål), kommer fortsätta att ha den användningen i detaljplanen för Kävlingeån 1.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2023-04-04.

#### Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms konsekvenserna för dagvatten medföra en lindrig eller obetydlig påverkan.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Den ökning av trafikmängd som planen antas medföra bedöms som liten. Ett nytt enbostadshus i villaområdet Hjärsta kommer inte påverka miljökvalitetsnormer för luft negativt.

### Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

### Buller

Planområdet är inte utsatt för buller.

## Kulturmiljö

Med hänsyn till den miljön som finns runt omkring det aktuella planområdet kommer den nya bostaden att anpassas till den befintliga miljön och på så sätt kommer kulturmiljön i området att bibehålla sitt värde.

## Sociala faktorer

Detaljplaneförslaget som möjliggör för avstyckning och ett nytt bostadshus innebär god tillgång till en bostad av god kvalitet, en bra boendemiljö utan störande bullermiljöer, med tillgång och närhet till natur och grönområden, till samhällsservice och kultur. Likaså finns det god tillgång till en bra skolmiljö i närheten.

## Trafik

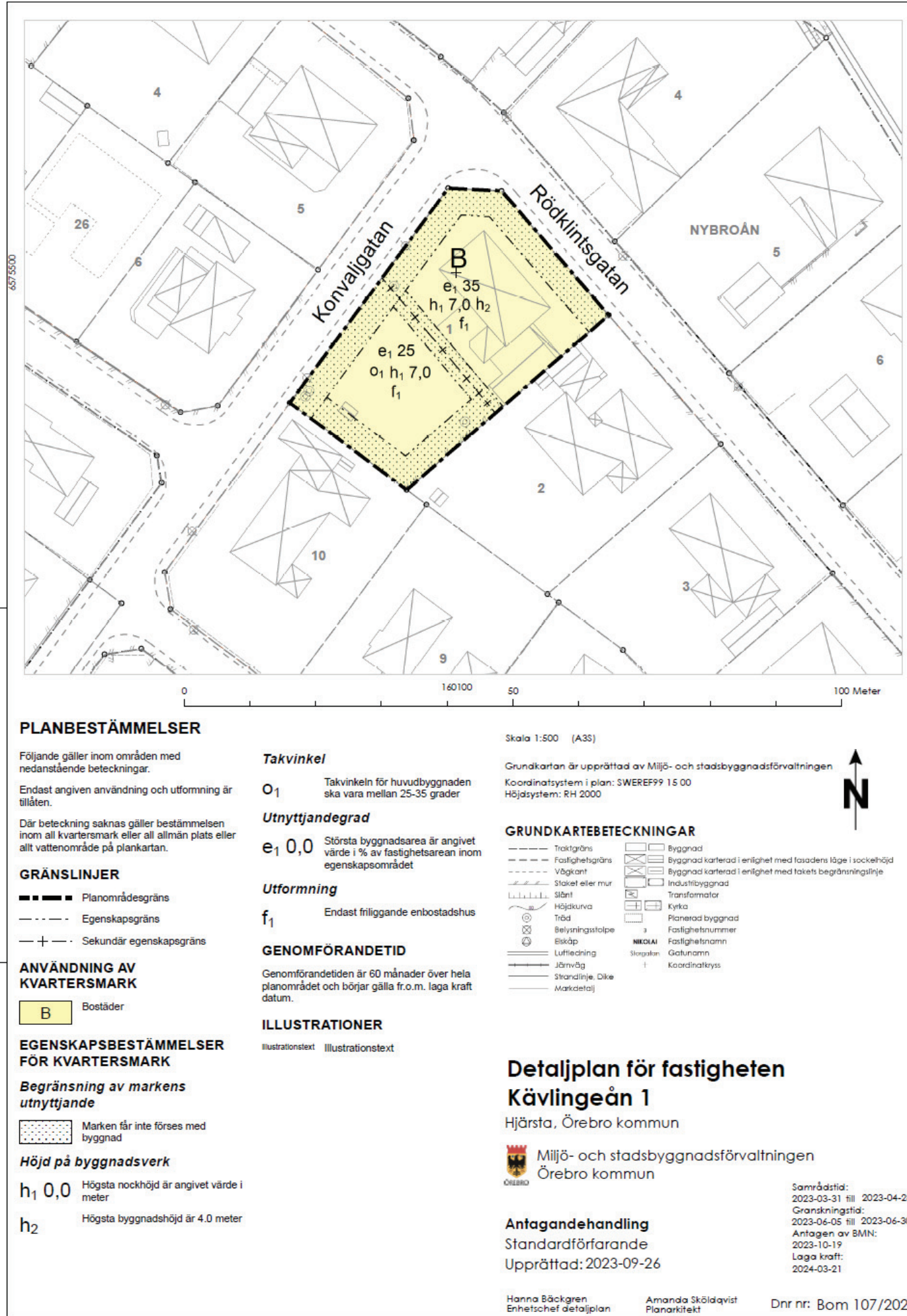
Inom planområdet finns det inga gator eller vägar. Infart och utfart till villaområdet Hjärsta sker via Ekersvägen och infart till planområdet sker via Rödklintsgatan och Konvaljgatan. Där den nya bostadsbebyggelsen planeras att vara, förläggs infarten längs Konvaljgatan. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms inte medföra någon stor ökning av trafik i området. Området är kollektivtrafikförsörjt med stadsbussar med hållplats ca 500 meter från det planerade boendets entré.

## Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Amanda Sköldqvist tillsammans med ett flertal andra kompetenser på stadsplaneringsavdelningen.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Amanda Sköldqvist  
Planarkitekt



Detaljplan för Kävlingeån 1. Detaljplanen är ej skalendig.

