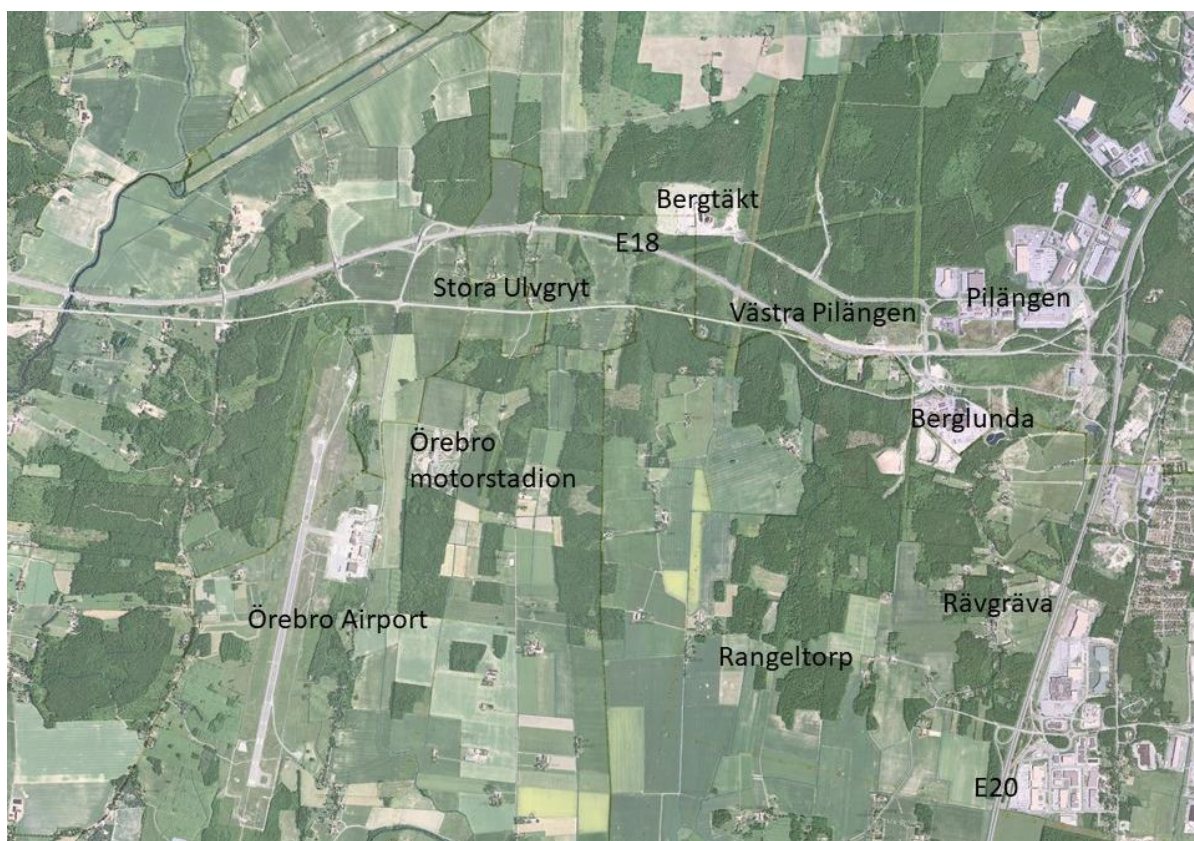


Utvecklingsförslag för
**Området mellan
flygplatsen och
Berglunda**



Utvecklingsförslaget är framtaget av tjänstemän på Örebro kommun.

Dokumentansvarig på tjänstemannanivå:

Carolina Herder

carolina.herder@orebro.se

Stadsmiljö och översiktlig planering, Stadsbyggnad

Ansvarig tf. enhetschef:

Hanna Bäckgren

hanna.backgren@orebro.se

Stadsmiljö och översiktlig planering, Stadsbyggnad

Innehåll

Inledning	4
Vad är ett utvecklingsförslag?	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Infrastruktur	7
Bostäder.....	8
Verksamheter	8
Naturmiljö	9
Kulturmiljö	13
Utvecklingsförslag	17
Verksamhetsutbyggnad.....	18
Motorsportutveckling	20
Komplettering av bostäder.....	20
Avvägningar och konsekvenser	21
Verksamheter	21
Bostäder.....	21
Naturmiljö	22
Vatten	23
Kulturmiljö	24
Knäckfrågor	34

Inledning

Tillgången till etableringsbar mark för näringslivet är en mycket viktig förutsättning för tillväxten i en region. Örebro kommun har utrett möjligheten att etablera verksamheter i olika delar av kommunen och ett ställe som anses särskilt attraktivt är området mellan flygplatsen och Berglunda. Detta med tanke på tillgängligheten för transporter och det exponerade läget till E18 och E20. De sammantagna fördelarna har gjort att området pekats ut som ett framtida utbyggnadsområde för verksamheter i den kommunomfattande översiktsplanen från 2018.

Vad är ett utvecklingsförslag?

Ett utvecklingsförslag ska visa en vision, en viljeriktning för en plats och område, men förslaget är inte lika omfattande som ett planprogram. I ett utvecklingsförslag beskrivs nuvarande planeringsförutsättningar samt att en avgränsad markanvändningskarta tas fram.

I samband med framtagandet av ny översiktsplan har ett utvecklingsförslag för området mellan flygplatsen och Berglunda tagits fram. Syftet med utvecklingsförslaget har varit att utreda förutsättningarna i området närmre och ta fram en mer avgränsad markanvändningskarta för områdets utveckling. Ställningstagandena för områdets utveckling fastslås i nya översiktsplanen från 2018 och i strategi för arkitektur och byggande. Markens användning och bebyggelsens utformning regleras sedan mer detaljerat i kommande detaljplaner.

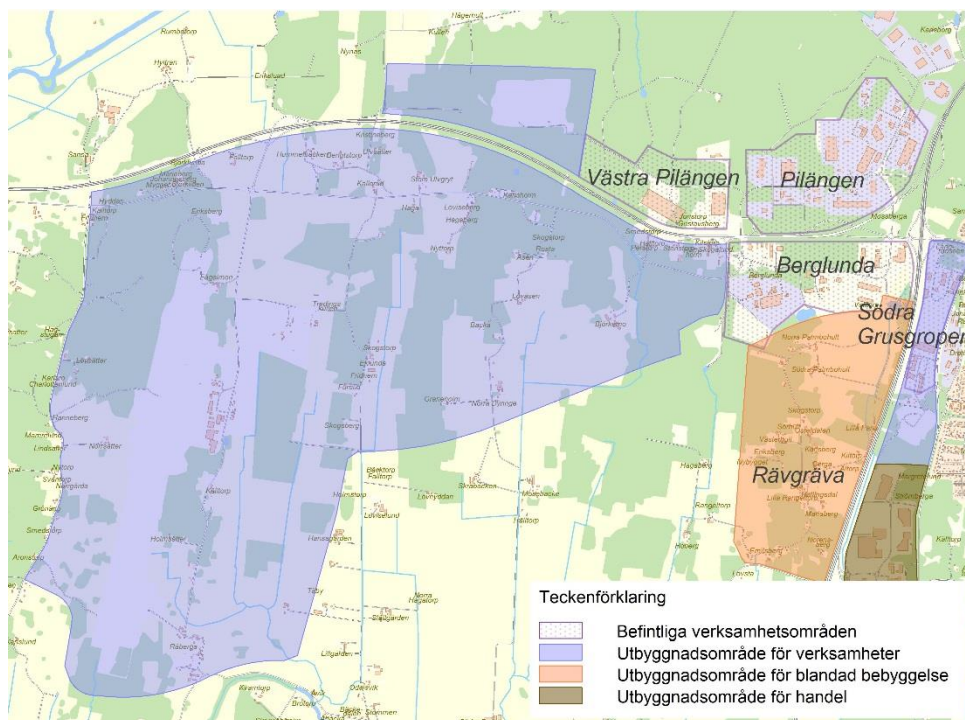
I samband med framtagandet av nya översiktsplanen hölls samråd med allmänheten och olika intressenter. Fastighetsägarna i utredningsområdet mellan flygplatsen och Berglunda fick brev om att översiktsplanen var på samråd men de fick även utvecklingsförslaget som kompletterande material.

I planprocessens nästa steg, i samband med detaljplaneläggning av området mellan flygplatsen och Berglunda ingår samråda med berörda.

Tidigare ställningstaganden

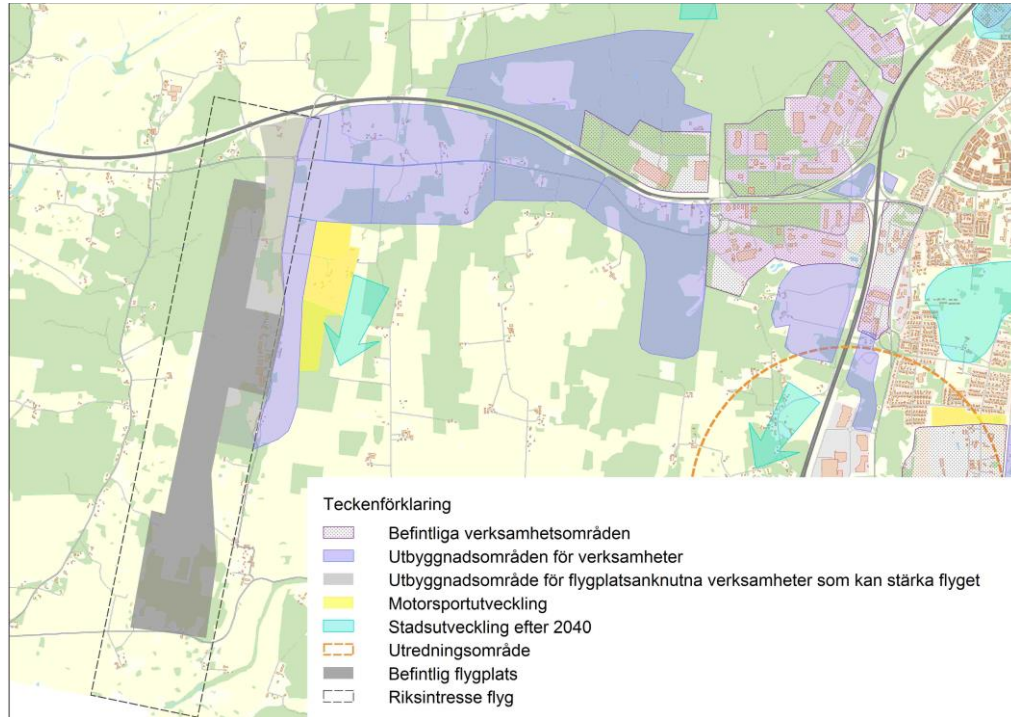
I översiktsplanen *Vårt framtida Örebro* från 2010 finns några ställningstaganden kring områdets utveckling:

- I markanvändningskartan är området i huvudsak utpekade som byggnadsområde för verksamheter. Kommunen ska avsätta mark för större logistikverksamheter i Västra Pilängen, ut mot flygplatsen.
- Området Palmbohult/Rävgräva är utpekade för blandad bebyggelse. Öster om E20 är ett område utpekade för handel.
- Bebyggelse som placeras invid stadens entréer ska hålla god arkitektonisk kvalitet. Av samma skäl kan vissa verksamheter vara olämpliga här.
- Verksamheten vid Örebro flygplats är viktig för kommunens och regionens näringsliv. Flygplatsen är av riksintresse och ska enligt Miljöbalken skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra utnyttjandet.
- Översiktsplanen ska ge handlingsfrihet vid en utveckling av flyget och medge en förlängning av landningsbanan till 3 000 meter samt avåkningszon på 300 meter norr och söder om landningsbanan.
- I anslutning till flygplatsen kan verksamheter direkt knutna till flygets behov tillåtas. Verksamheter regleras i detaljplaner.
- Aktiviteter som alstrar störande buller bör lokaliseras till redan bullerpåverkade områden. Motorsportanläggningar kan placeras i ett område öster om flygplatsen.
- Alternativa reservat för framtida järnväg för gods- och persontransporter är utpekade inom området.



Markanvändning i översiktsplan från 2010

I den nya översiktsplanen från 2018 är området mellan flygplatsen och Berglunda fortfarande utpekade för verksamheter men utbyggnadsområdena har justerats med hänsyn till områdets förutsättningar och rådande behov. Detta utvecklingsförslag visar på den markanvändning som finns i den nya översiktsplanen från 2018.



Markanvändning i ny översiktsplan från 2018

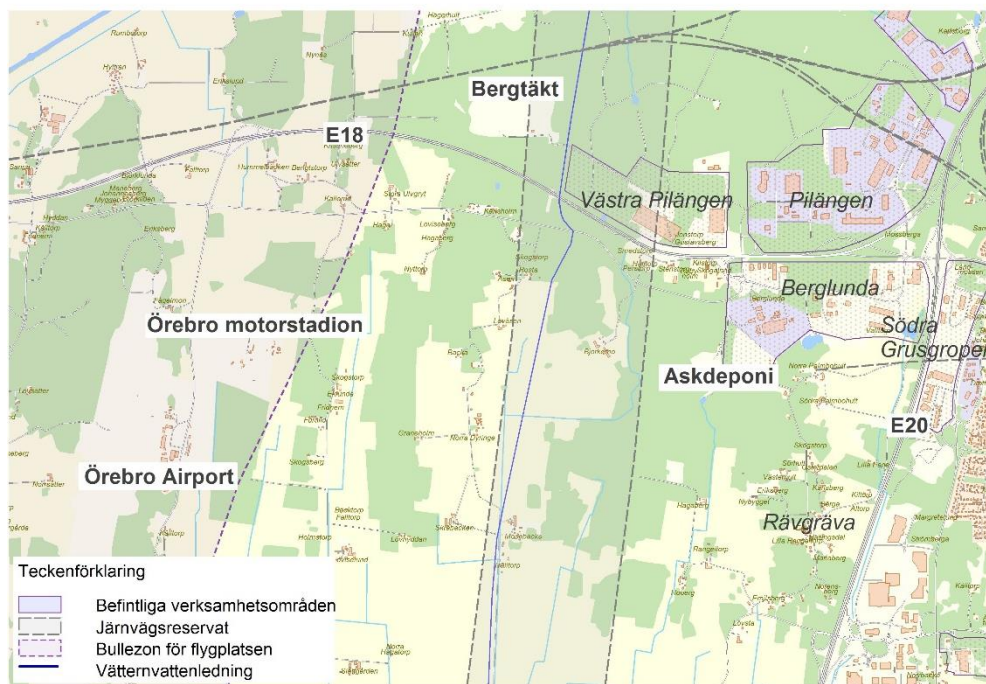
Förutsättningar

I detta kapitel presenteras förutsättningarna i området mellan flygplatsen och Berglunda, vilka har fungerat som utgångspunkt vid framtagandet av föreslagen markanvändning i området.

Infrastruktur

De nationella transportkorridorerna E18 och E20 sträcker sig igenom utredningsområdet och i den västra delen av området ligger Örebro Airport. Flygplatsen är en viktig funktion såväl nationellt som regionalt och är av stor betydelse för regionens näringsliv. Runt flygplatsen finns en omkringliggande bullerzon där etableringar av nya bostäder, skolor m.m. inte är lämpligt.

Inom utredningsområdet finns även två järnvägsreservat. Ett öst-västligt reservat som enligt förslaget ska hållas obebyggt för att möjliggöra framtida snabbare järnvägsförbindelse Oslo-Stockholm. Detta reservat föreslås ersätta de många alternativa reservat som finns i översiktsplanen från 2010, kallade ”nobelbanan”. Korridoren i nord-sydlig riktning visar framtida järnväg för godstransporter utanför Örebro innerstad. Bansträckning på kartan är symbolisk eftersom den alternativa sträckningen utanför staden inte är närmare utredd.



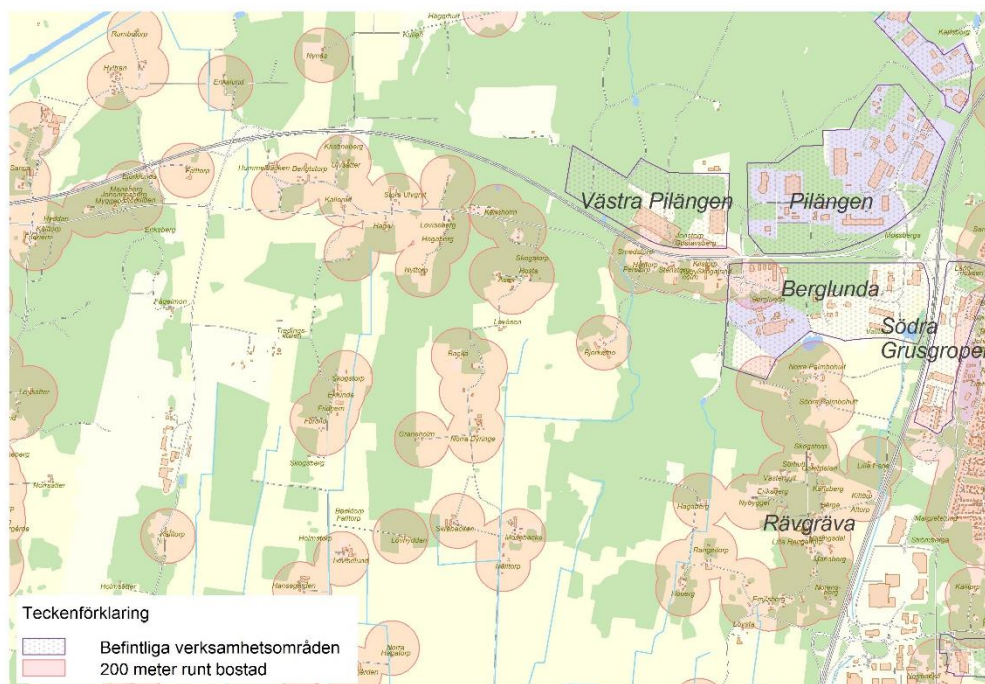
Verksamheter, befintlig och planerad infrastruktur inom utredningsområdet.

Arbetet med att försörja Örebro kommun med dricksvatten från Vättern är på gång och om allt går som det ska kan vattenledningen vara på plats om 10-15 år. I så fall kan Svartån, som idag är kommunens huvudsakliga vattentäkt, istället

användas som reservvattentäkt. Enligt föreslagen sträckning kan ledningen gå i nordsydlig riktning genom området.

Bostäder

Marken inom utredningsområdet är till största del privat ägd. Marken närmst flygplatsen, söder om Berglunda och norr om Västra Pilängen är dock kommunalt ägd. Inom området finns ett flertal bostäder som ligger relativt utspridda. En del av bebyggelsen består av äldre gårdar och torp som har pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla och är känsliga för förändringar och tillkommande bebyggelse. I Rävgråva finns torp- och villabebyggelse som har uppkommit under 1900-talet. Bebyggelsen här är därmed relativt ny och är mindre känslig för förändringar. E18, E20 och de befintliga verksamheterna i Berglunda och Pilängen har till viss del påverkat många bostäder negativt avseende buller och landskapsbild.



Bostäder enligt folkbokföringsregistret och omkringliggande zoner på 200 meter för att visualisera hur de bosatta kan påverkas av förändringar och tillkommande bebyggelse i sin närhet.

Verksamheter

Pilängen, Västra Pilängen och Berglunda är sedan mitten på 1960-talet ett viktigt område för etableringar av verksamheter med anknytning till transport- och logistiknäringen. Etableringar i Berglunda och Västra Pilängen har det senaste åren skett i snabb takt. Efterfrågan på etableringslägen i dessa områden kommer sannolikt att vara fortsatt stor i samband med att fler verksamheter etablerar sig i området.

Norr om E18 finns för närvarande en bergtäkt och ny verksamhetsetablering där kan vara möjlig den dag bergtäkten har upphört och är återfylld. I den sydöstra delen av området finns en askdeponi och vid utbyggnad av verksamheter måste ett visst skyddsavstånd beaktas. Nordöst om flygplatsen ligger Örebro Motorstadion och Örebro Segelflygklubb.

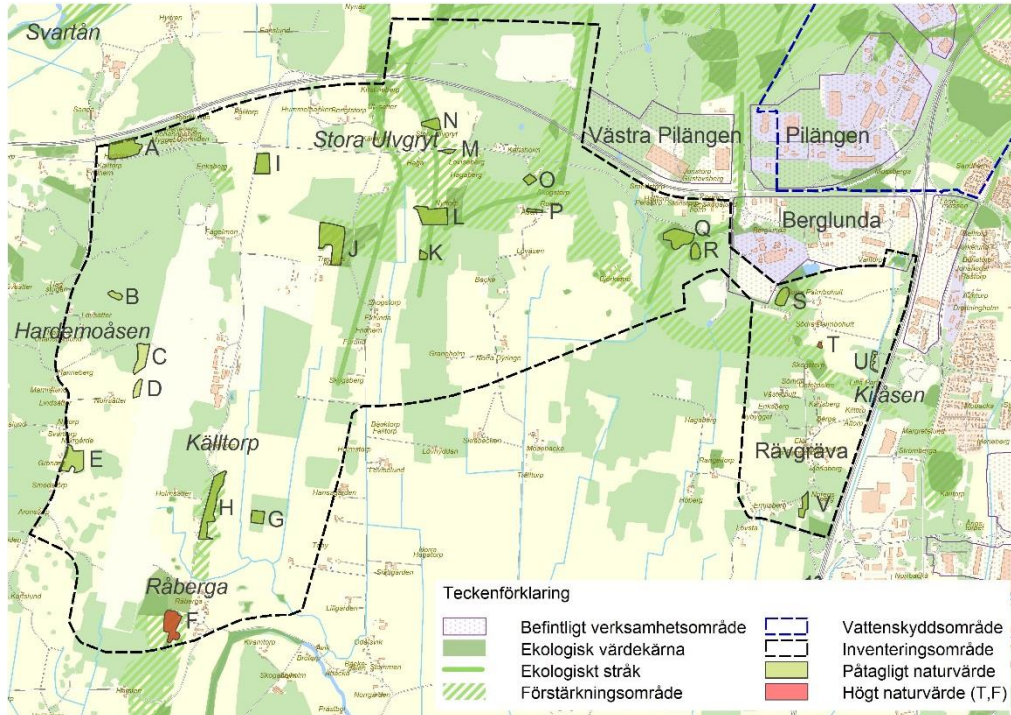
De olika befintliga verksamheterna har till viss del påverkat området negativt avseende landskapsbild och buller. Vissa delar av utredningsområdet anses därmed inte särskilt känsligt för förändringar och tillkommande verksamheter.

Naturmiljö

Inom utredningsområdet har ekologiska värdekärnor, stråk och förstärkningsområden pekats ut. Det är områden som är viktiga att bevara och utveckla för att främja biologisk mångfald. År 2015 gjorde Enetjärn Natur AB en naturvärdesinventering i området. Mycket få höga naturvärden finns registrerade i området, som till stor del utgörs av ett storskaligt åker- och produktionsskogslandskap. Området är ur naturvårdshänsyn tåligt för exploatering, men det finns vissa mindre objekt med högt naturvärde att ta hänsyn till. Naturvärdena i området är framförallt knutna till äldre gårdsmiljöer och dess uppväxta äldre träd, alléer och hamlade träd, samt betesmarker och stenmurar. Äldre träd har generellt höga naturvärden och är värd för många arter av insekter och växter. Stora Ulvgryt, Källerud, Bengtstorp och Hummelbäcken är exempel på gårdsmiljöer med många äldre träd och stenmurar. Vid Stora Ulvgryt ligger även två flyttblock, Ulvgrytsstenarna, som är naturminne och bör bevaras som landmärke med hjälp av ett visst respektavstånd.

Inom området är ask ett vanligt träd i alléer och gårdsmiljöer, ofta även som hamlade träd. Hamlade träd har ett kulturhistoriskt värde såväl som naturvärde. De kan uppnå en mycket hög ålder genom att de kontinuerligt har klippts ned. Asken klassas idag som sårbar i Rödlistan på grund av askskottssjukan som hotar att slå ut askbeståndet. Bekämpning av askskottssjukan är idag inte möjligt i området, eftersom den är så vitt spridd. Det finns en möjlighet att vissa askar visar sig vara resistent mot askskottssjukan och på sikt kan bidra till en ny livskraftig askpopulation. Askar bör därför bevaras i den mån som är möjligt.

Ett antal objekt med högre naturvärde har pekats ut inom inventeringsområdet och sammanfaller till viss del med de områden utpekade som ekologiska värdekärnor. Dessa objekt tar bara en liten del av den totala ytan i anspråk och bör sparas vid planläggning av området.



Värdefull naturmiljö inom och i anslutning till utredningsområdet.

De naturvärdesobjekten med högt naturvärde är:

- F Betesmark vid Råberga. Påtagligt biotopvärde. Stora delar av objektet utgörs av Natura 2000-naturtyper. Detta förstärks av förekomsten av värdeelement som block, fuktsänka och stenmur. Förekomsten av flera naturvårdsarter ger påtagligt artvärde.
- T Betesmark i Palmbohult. Förekomst av hävd, berghäll, sten och block, äldre träd, död ved i olika former ger ett högt biotopvärde. Den preliminära bedömningen av artvärdet är visst då viss förekomst av hävdgynnade arter finns.

De naturvärdesobjekten med påtagligt naturvärde är:

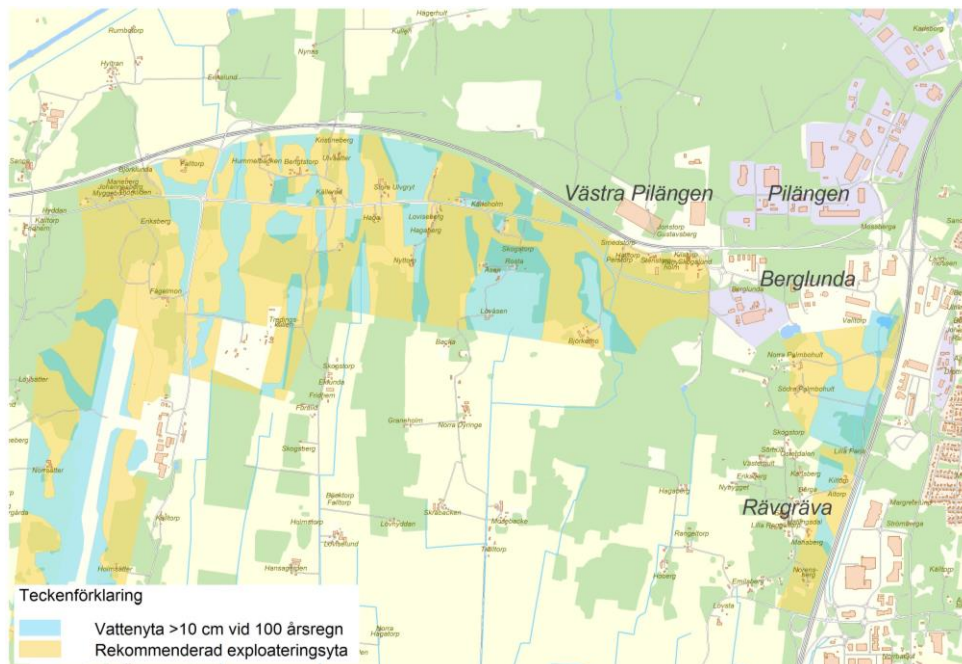
- A Varierande blandskog vid Johannesberg. Påtagligt biotopvärde. Varierande blandskog med förekomst av många olika lövträd samt värdeelement som grova träd, gläntor och stenmur. Högre artrikedom än i omgivningarna ger visst artvärde.
- B Sumpskog. Påtagligt biotopvärde. Sumpskog med naturlig hydrologi, naturlig trädslagsblandning och socklar. Artvärdet är obetydligt.
- C Betesmark vid Hanneberg. Förekomst av hävd samt rikligt med block och sten ger ett påtagligt biotopvärde. Artvärdet bedöms preliminärt till visst då mindre förekomster av liten blåklocka och ärenpris observerades.
- D Betesmark vid Norrgårda. Förekomst av hävd samt rikligt med sten och block ger ett påtagligt biotopvärde. Artvärdet bedöms preliminärt till

visst då mindre förekomster av gulmåra, liten blåklocka och ärenpris observerades.

- E Tallskog med lövträd. Förekomst av äldre träd, död ved samt stor trädslagsblandning ger ett påtagligt biotopvärde. Att området är artrikare än omgivningen ger ett visst artvärde.
- G Blandskog vid Hansagården. Förekomst av äldre träd, rikligt med död ved och stor trädslagsblandning ger ett påtagligt biotopvärde. Att skogsområdet har högre mångfald än omgivningen ger ett visst artvärde.
- H Lövskog vid Källtorp. Förekomst av äldre lövträd och steniga miljöer ger ett visst biotopvärde. Att området är artrikare än det omgivande landskapet ger ett visst artvärde.
- I Blandskog intill rondellen. Förekomst av äldre och grövre träd, rikligt med död ved i olika former och stor trädslagsblandning ger ett påtagligt biotopvärde. Högre artrikedom än omgivningen ger visst artvärde.
- J Betesmark vid motorbanan. Förekomst av hävd, stenrosen och andra steniga miljöer, äldre träd och död ved ger ett påtagligt biotopvärde. Artvärdet bedöms preliminärt till visst då mindre förekomster av ärenpris observerades och det troligtvis finns fler hävdgynnade arter som hade observerats om området inventerats under sommaren.
- K Blandskog vid Nyttorp. Inslag av äldre träd, död ved, sten och block och varierad blandning av olika trädslag ger ett påtagligt biotopvärde. Att området är artrikare än omgivningen ger ett visst artvärde.
- L Lövskog vid Nyttorp. Förekomst av äldre lövträd, steniga miljöer, död aspvad och vattenhål ger ett påtagligt biotopvärde. Att området är artrikare än omgivningen ger ett visst artvärde.
- M Lövdunge vid Ulvgrytastenarna. Förekomst av block och äldre lövträd ger ett visst biotopvärde och att området är artrikare än det omgivande landskapet ger ett visst artvärde.
- N Lövskog vid St. Ulvgryt. Rik förekomst av äldre ask, lövdominans och stenmiljöer ger ett påtagligt biotopvärde. Att området är artrikare än omgivningen ger ett visst artvärde.
- O Aspbestånd. Lövdominans och förekomst av äldre lövträd ger ett visst biotopvärde. Att området är artrikare än omgivningen ger ett visst artvärde.
- P Skogskant med lövträd. Förekomst av äldre träd, lövdominans och steniga miljöer ger ett visst biotopvärde. Att området är artrikare än omgivningen ger ett visst artvärde.
- Q Tallmosse och gransumpskog. Biotopvärdet bedöms vara påtagligt eftersom stora delar av objektet utgörs av Natura 2000-naturtyp. Detta förstärks av förekomsten av biotopkvaliteter som naturlig hydrologi och värdeelement som död ved och öppet vatten. Förekomst av enstaka naturvårdsarter ger visst artvärde.

- R Liten tallmosse. Biotopvärdet bedöms vara påtagligt eftersom objektet utgörs av Natura 2000-naturtyp. Detta förstärks av förekomsten av biotopkvaliteter som naturlig hydrologi och värdeelement som död ved och hålträ. Förekomst av två naturvårdsarter (silesår och Jungfru Marie nycklar) ger visst artvärde.
- S Barrblandskog. Biotopvärdet bedöms vara påtagligt eftersom många biotopkvaliteter kopplade till skogsmiljöer förekommer: olikåldrighet, flerskiktning, blandning av olika trädslag och grova träd. Artvärdet bedöms vara obetydligt då inga naturvårdsarter påträffades.
- U Lövbekstånd. Förekomst av äldre lövträd ger ett visst biotopvärde och att området är artrikare än det omgivande landskapet ger ett visst artvärde.
- V Lövskog vid Haget: Förekomst av lövdominans, steniga miljöer och liten mängd död ved ger ett visst biotopvärde. Att området är artrikare än omgivningarna ger ett visst artvärde.

I väster finns Hardemoåsen och i öster Kumlaåsen/Kilsåsen. Åsarna har betydelse för såväl landskapsbild som grundvattnet och industriell etablering är därför inte lämplig här. Nordost om utredningsområdet ligger Skråmsta vattenskyddsområde. Svartån rinner norr om utredningsområdet och delar av området ligger inom Svartåns avrinningsområde. Södra delen av området ligger även inom Täljeåns avrinningsområde. Vid exploatering måste hänsyn tas till risken för översvämningar och att vattenkvaliteten inte försämras här. Söder om E18 har WSP gjort en utredning som visar ytor som riskerar att översvämmas vid 100-års regn och lämpliga ytor att exploatera.



Ytor som riskerar att översvämmas vid 100-års regn och lämpliga ytor att exploatera.

Kulturmiljö

Landskapet i området består av ett slätt åkerlandskap med inslag av skog. Den västra delen består av ett öppet jordbrukslandskap som medger utblickar över jordbruksmarkerna norrut mot Kilsbergen. I öster finns ett större sammanhängande skogsområde som gränsar till ett småbrutet åkerlandskap med jordatorp från 1800-talet. Inom området finns flera större gårdar med kontinuitet från medeltiden. Gårdsbebyggelsen består av boningshus och flygelbyggnader med alléer, stenmurar och trädgårdar som är tillkomna främst under 1800-talet. Även äldre bebyggelse finns inom området exempelvis inom gården Bengtstorp med mangårdsbyggnad från 1700-talet. I Råberga by söder om flygplatsen finns samlad äldre bebyggelse i en bymiljö. En stor del av bebyggelsen inom området består av småbruk/jordatorp som tillkommit efter skiftena under 1800-talet.

Planområdet är relativt rikt på fornlämningar i form av odlingslämningar, så som fossil åkermark och röjningsröseområden men också lägenhetsbebyggelse (torp och backstugor) samt bytomter vid Råberga, Falltorp, Hummelbäck, Stora Ulvgryt och Lilla Ulvgryt. Flera av gårdarna i området har medeltida belägg, vilket betyder att det någonstans inom dessa gårdars inägomark finns äldre bebyggelselämningar som inte är synliga ovan mark. Det enda gravfält som finns i området ligger vid Bengtstorp. Gravfältet indikerar att varaktighet och permanent bebyggelse funnits inom området. Strax väster om infarten till flygplatsen finns Sannagruvorna, som vittnar om bergshantering. Söder om Stora Ulvgryt finns Stora Ulvgrytstenarna, två stora flyttblock som har en stark tradition på platsen.



De kulturbeskyddade gårdar och miljöer som har inventerats.

Kulturvärden

Stora delar av landskapet i den västra delen av området är präglad av 1800- och 1900-talets jordbruksrationaliseringar med stora sammanhängande jordbruksmarker. E18:s sträckning har påverkat upplevelsen av det öppna landskapet kring framförallt gårdarna Falltorp och Hummelbäcken i väster. I öster har bebyggelse tillkommit under hela 1900-talet och områdets karaktär har ändrats från spridd lantlig bebyggelse till samlad bebyggelse på landsbygden. Det gör att stora delar av landskapet inom planområdet ur kulturmiljöhänseende är relativt tåligt för förändringar och tillkommande bebyggelse. De kulturvärden som finns inom området är knutna till fornlämningarna och till de äldre gårdsmiljöerna med bebyggelse, uppväxta lövträd och stenmurar.

Agrara gårdsmiljöer med höga kulturmiljövärden, ensamliggande 1700- och 1800-tals gårdar, vissa med kontinuitet från medeltiden, som bedöms vara känsliga för förändringar är:

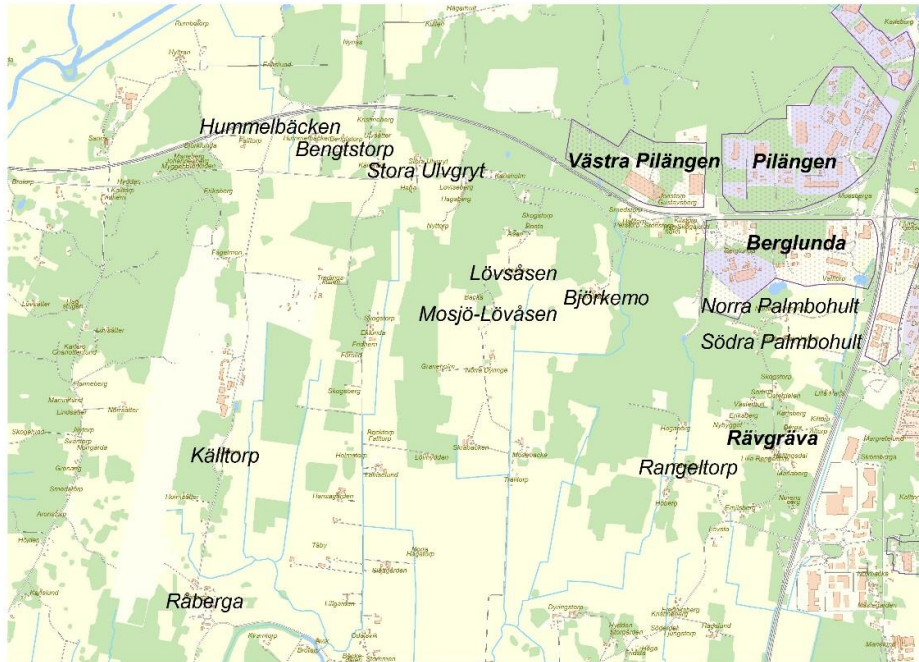
- Stora Ulvgryt; Stora Ulvgryt 1
- Bengtstorp, Stora Ulvgryt 1:7
- Björkemo, Björkemo 1:1
- Rangeltorp, Mosjö Rangeltorp 1:8

Gemensamt för dessa gårdsmiljöer är att de är intakta agrara gårdsmiljöer med bebyggelse framförallt från 1800-talet, bestående av mangårdsbyggnader, flyglar och ekonomibygnader i form av ladugårdar. Miljöerna är tydligt avläsbara i landskapet genom att gårdarna är inramade av trädrader med stora uppväxta lövträd och hamlade träd. Vågar är kantade av stenmurar och i vissa fall av alléer. Bebyggelsen utgör dokument över den långa historiska kontinuiteten av bosättningar inom området från medeltiden fram till 1800-talets jordbruksmiljöer och ger möjligheten att förstå och uppleva kulturlandskapet. De utpekade miljöerna är känsliga för förändringar av landskapet och bebyggelsen. Vid exploatering i området bör dessa bebyggelsemiljöer med höga kulturvärden i första hand bevaras och tillvaratas som en resurs när området förändras. För att värdena i landskapet ska bestå krävs att ett visst omland lämnas fritt. Bebyggelsen och den omgivande gröna miljön kan bidra med kvaliteter, variation och kontinuitet i landskapet när området planeras att förändras. Gårdarna har ett starkt lokalt värde men är ur ett regionalt eller nationellt perspektiv inte omistliga.

Kulturvärden så som upplevelsevärden och värden för landskapsbilden finns i:

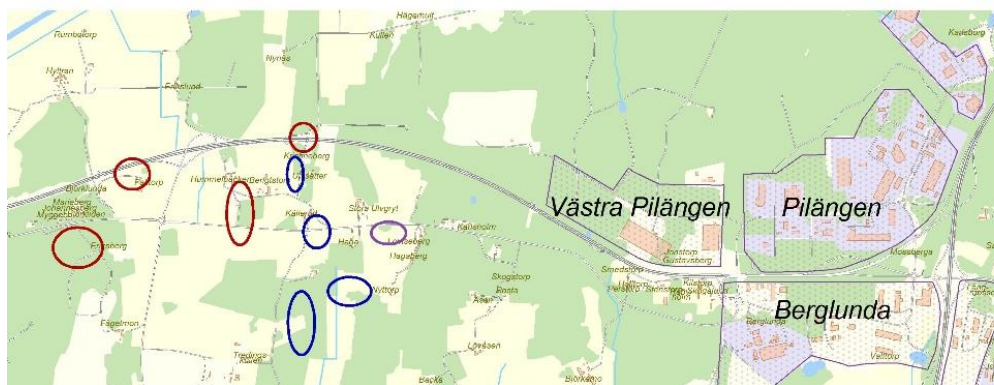
- Hummelbäcken, Hummelbäcken 1:3
- Lövåsen, Mosjö-Lövåsen 1:6
- Lövåsen, Mosjö-Lövåsen 1:3
- Norra Palmbohult, Palmbohult 1:7
- Södra Palmbohult, Palmbohult 2:1

Det ålderdomliga landskapsutsnittet mellan Källtorp, Råberga by och Vallbytorp är ett sammanhängande kulturlandskap med värden knutna till bebyggelsen och landskapet. För att värdena ska bestå krävs att ett visst omland lämnas fritt.



Kulturvärden inom utredningsområdet.

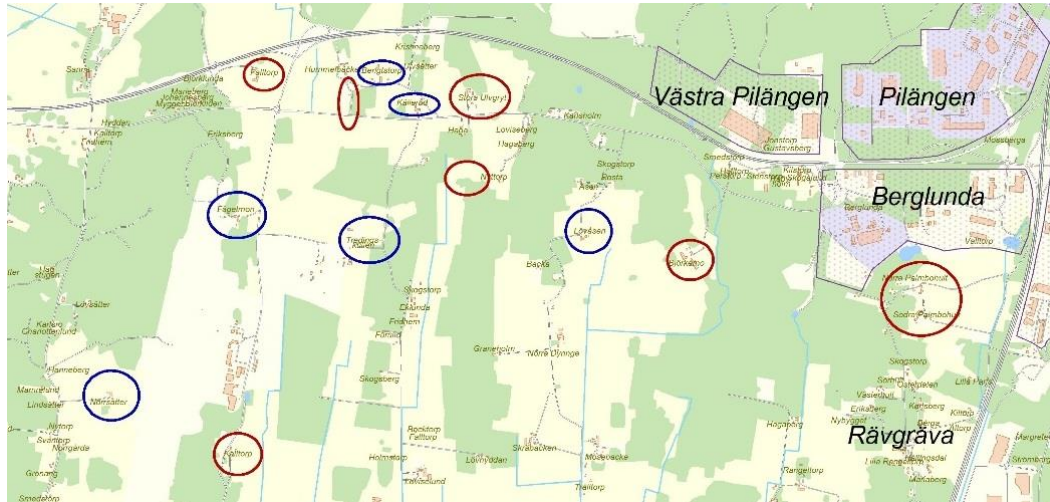
År 2014 gjordes en arkeologisk utredning inom området som konstaterar att de fornlämningar som omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen är Sannagravorna, Bengtstorps gravfält samt Falltorps och Humlabäckes gamla bytomter. Det finns även några bevakningsobjekt med oklar legal status, dessa är Lilla Ulvgryts och Källeruds gamla bytomter samt två röjningsrösen. De två flyttblocken Stora Ulvgrytsstenarna utgör en plats med tradition, och är sannolikt att betrakta som en fornlämning.



Fornlämningar inom utredningsområdet. Röd cirkel: fornlämningar. Blå cirkel: bevakade objekt med oklar legal status. Lila cirkel: Plats med tradition.

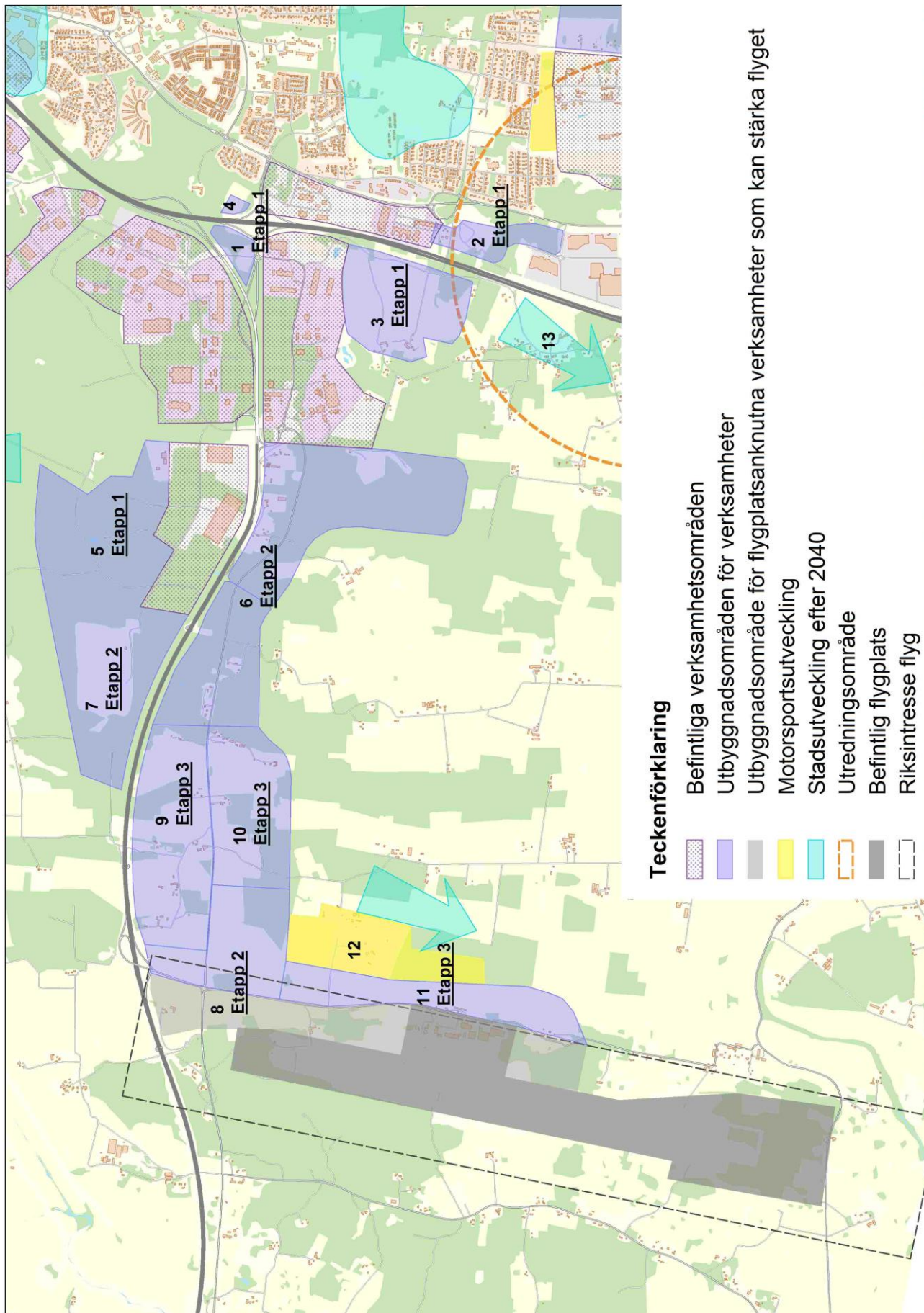
Det finns gårdar med medeltida belägg och här är det sannolikt att arkeologiska insatser behövs om gårdarna rivs för nybyggen eller om nybyggen kommer till

inom tomten eller närliggande förhöjningar där den medeltida bebyggelsen kan ha legat. Dessa gårdar är Falltorp, Hummelbäcken, Stora Ulvgryt, Lilla Ulvgryt, Björkemo, Norra Palmbohult, Södra Palmbohult samt Källtorp. För de gårdar som saknar medeltida belägg eller historiska kartor är det oklart om arkeologiska insatser kommer att krävas. Dessa gårdar är Bengtstorp, Källerud, Löväsen, Tredningskullen, Fågelmon och Norrsätter. Fornlämningarnas legala status samt behovet av tillstånd och arkeologiska insatser beslutas av länsstyrelsen.



Kulturbistoriska gårdar inom utredningsområdet. Röd cirkel: Gårdar med medeltida belägg. Blå cirkel: Gårdar som saknar medeltida belägg.

Utvecklingsförslag



Verksamhetsutbyggnad

I översiktsplanen från 2018 föreslås en expansion av de befintliga verksamhetsområdena Berglunda, Västra Pilängen och Södra Grusgropen. Området erbjuder ett attraktivt skyltläge längs stadens entréer väster- och söderifrån genom infarterna E18 och E20. Utbyggnadsområdet är mer avgränsat med hänsyn till naturvärden, kulturvärden och bostadsmiljöer än det grovt utpekade verksamhetsutbyggnadsområdet som fanns i översiktsplanen från 2010. Totalt är det ca 670 hektar verksamhetsmark som pekats ut i området.

Läget utmed stadens entréer ställer krav på verksamheternas placering och utformning. För att skapa en livfullare entré till Örebro och visa upp fler fastigheter mot motorvägen bör större byggnader placeras med kortsidan mot motorvägen. Verksamheterna måste hålla en god arkitektonisk kvalitet och därmed kan vissa verksamheter vara direkt olämpliga för detta läge.

Området har utrymme för såväl mindre som mer ytkrävande verksamheter att samlas och expandera. Med tanke på att området ligger i stadens utkant och det är god tillgänglighet till motorvägen och Örebro Airport lämpar sig området för verksamheter som är ytkrävande och transportintensiva. De områden närmst staden bör främst användas för hantverksföretag och andra transportintensiva mindre företag med staden som upptagningsområde. Området nära flyget ska användas för verksamheter med anknytning till flygplatsen. För att hushålla med resurser i form av mark och infrastruktur ska tomterna inte vara större än vad verksamheter kräver. Område 5 och 7 begränsas i norr av ett reservat för framtida järnväg. Om detta skulle bli inaktuellt kan områdena utökas något mer norrut. Område 1 och 4 begränsas av Skråmsta vattenskyddsområde. Område 5 och 7 berör vattenskyddsområdet för Svartån. Vid exploatering måste hänsyn tas till vattenskyddsområdena.

Trafikförsörjning måste utredas i en senare planeringsfas. Utbyggnaden av verksamheter kan ske i tre etapper.

Etappvis utbyggnad

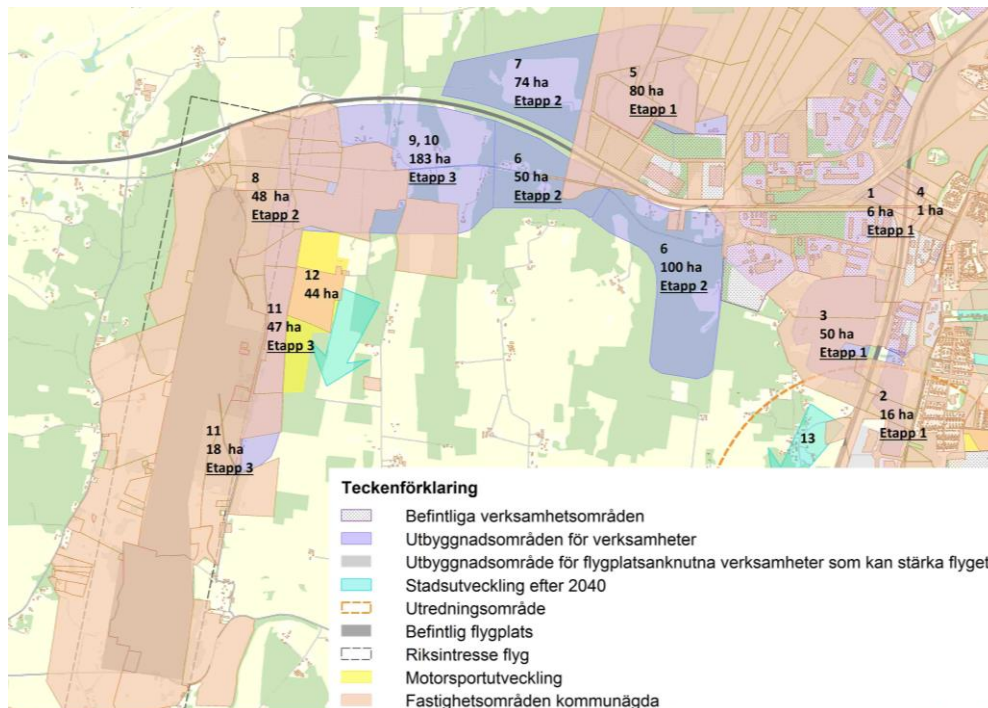
I etapp 1 kan två mindre områden söder om Pilängen (1,4) och två områden söder om Berglunda (3,2) bli föremål för verksamheter. Ett större verksamhetsområde kan växa fram norr om Västra Pilängen (5). I område 2 och 3 kan ca 20 verksamheter etableras. I område 5 däremot planeras för större fastigheter och där skulle kunna tillkomma omkring 5-10 verksamheter. Med tanke på att marken är kommunalt ägd anses det lämpligt att påbörja verksamhetsutbyggnaden i dessa områden.

Etapp 2 utgör en förlängning västerut av verksamhetsområdena Berglunda och Västra Pilängen (6,7) samt en utveckling av verksamheter vid infarten till Örebro Airport (8). Marken i anslutning till flygplatsen är kommunalt ägd medan område 6 och 7 i huvudsak är i privat ägo.

I etapp 3 har ett område öster om flygplatsen (11) och två sammanhängande områden som binder ihop flygplatsen med Berglunda (9, 10) pekats ut för verksamheter. Marken är delvis kommunalt ägd men mestadels privatägd. I område 11 har segelflygklubben tomträtt så en utbyggnad av verksamheter där kan endast ske om segelflyget kan erbjudas en annan plats.

Genom att utgå från utbyggnadstakten i Berglunda skulle verksamheterna i etapp 1 och 2 kunna vara etablerade inom en 10- respektive 20-årsperiod. Utbyggnaden i etapp 1 har till viss del redan påbörjats. Det finns planlagd mark till salu i Mossberga (1), planlagd mark söder om Berglunda (3) och detaljplanearbete pågår norr om Marieberg (2). Tidsperioden för etapp 3 är oklar.

Eftersom marken i området till största del är privatägd styrs dock genomförandet, utbyggnadstakten och verksamhetutbyggnadens omfattning av fastighetsägarna i området. Detaljplaner måste initieras av fastighetsägarna och i detta skede görs de slutgiltiga avvägningarna mellan det allmänna intresset för verksamhetsmark och de enskilda intressena i området. Behovet av verksamhetsmark och därmed takten för utbyggnad kan även komma att påverkas av konjunktursvängningar.



Det rosa området visar mark som Örebro kommun äger i april 2018. Totalt är det ca 670 hektar verksamhetsmark som pekats ut i området.

Motorsportutveckling

I Örebro län och inte minst i Örebro kommun finns det en stor efterfrågan på etableringslägen för motorsport. För att sporten ska fortsätta att utvecklas krävs det lämpligt belägna områden som tillåter verksamheten att expandera. Motorsportanläggningar liksom flygplansanläggningar alstrar höga ljudnivåer och dessa verksamheter kan med fördel anläggas i anslutning till varandra. I översiktsplanen från 2018 har området öster om flygplatsen pekats ut som expansionsområde för motorsportverksamheter (12).

Komplettering av bostäder

I det område som i översiktsplanen från 2010 är utpekat för blandad bebyggelse föreslås verksamheterna begränsas till område 5 medan det i området kring Rävgräva (13) kan kompletteras med några fler bostäder. Området lämpar sig för bostäder med tanke på att det ligger intill ett stråk med goda kollektivstrafikförbindelser. I ett längre tidsperspektiv skulle Rävgräva kunna vara föremål för stadsutveckling och fungera som en stadsdel till Marieberg. Utbyggnaden av bostäder i området behöver därmed ske restriktivt för att inte försvåra framtida stadsutveckling.

Det övriga landskapet kan även kompletteras med enstaka nya bostäder. Bostäderna måste anpassas till landskapskaraktär, kulturhistoriska värden samt den befintliga bebyggelsen och strukturen. Det är viktigt att ny bebyggelse inte placeras där de boende kan bli störda av framtida verksamhetsetableringar.

Avvägningar och konsekvenser

I detta kapitel görs avvägningar mellan det allmänna intresset för verksamhetsetablering, bostadsutveckling och andra allmänna intressen så som kulturmiljö, naturmiljö etc. samt de enskilda intressena i området. Konsekvenser av den föreslagna markanvändningen redovisas även. Ställningstagandena för områdets utveckling fastslås i översiktsplanen.

Eftersom marken i området till största del är privatägd styrs utbyggnadstakten och verksamhetutbyggnadens omfattning av fastighetsägarna i området. Detaljplaner måste initieras av fastighetsägarna och i detta skede görs de slutgiltiga avvägningarna mellan de allmänna och enskilda intressena i området.

Verksamheter

Örebro kommun är i stort behov av verksamhetsmark och området mellan flygplatsen och Berglunda anses särskilt attraktivt för verksamheter. Detta med tanke på tillgängligheten och det exponerade läget till E18/E20. Behovet av verksamhetsmark och därmed takten för utbyggnad kan dock komma att påverkas av konjunktursvängningar. Med tanke på att områdena redan är exponerade för buller från Örebro Airport, Motorstadion, E18 och E20 samt eftersom det finns planer för ytterligare trafikflöden anses delar av området inte särskilt känsligt för förändringar och tillkommande verksamheter. Med tanke på flygplatsens betydelse för regionens näringsliv är det emellertid viktigt att de verksamheter som etableras kan samexistera med den verksamhet som bedrivs på flygplatsen. Flygplatsen och segelflygplatsen är exempelvis i behov av hindersfrihet längs start- och inflygningsvägar.

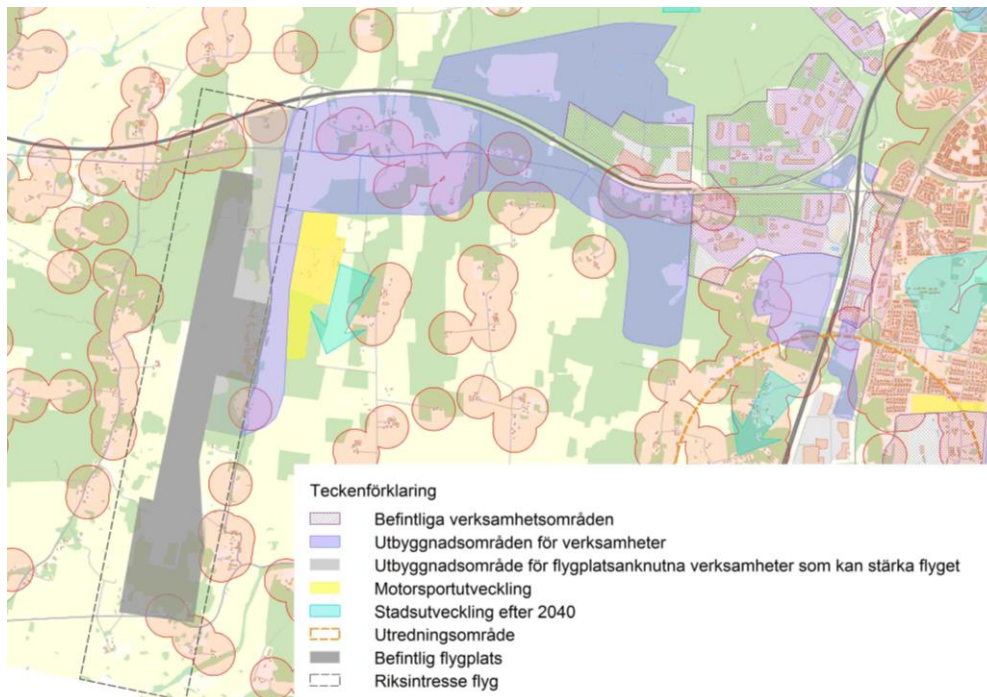
Bostäder

Utifrån folkbokföringsregistret är det möjligt att utläsa att det i område 3, 6, 8, 9 och 10 finns bostadsfastigheter som skulle kunna påverkas av den föreslagna verksamhetsutbyggnaden. Beroende på hur pass omfattande utbyggnaden blir kan vissa bostäder bli olämpliga som bostäder. Även närbelägna bostäder utanför utbyggnadsområdena kan påverkas genom att landskapsbilden förändras. Kommunen bedömer dock att samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns stort behov av lägen för verksamhetsetablering och detta läge har goda förutsättningar för en sådan utveckling. Därför pekas områden ändå ut som lämpliga för verksamheter. Där det är möjligt ska en skogsridå mellan bostäder och de tillkommande verksamheterna bevaras för att minska störningar och verksamheternas negativa påverkan på landskapsbilden.

I landskapet kan det tillkomma enstaka bostäder men vid Rävgräva kan det vara lämpligt med några fler bostäder med tanke på att det finns befintlig

kollektivtrafik att nyttja. Eftersom området ligger inom stadens randzon, vilken är föremål för högt bebyggelsetryck, kan detaljplan behövas. Att Rävgräva skulle kunna bli en eventuell stadsdel till Marieberg i framtiden förutsätter dock att det utvecklas säkra förbindelser till Marieberg. För att inte påverka en framtida stadsutveckling måste kompletteringen av bostäder i dagsläget ske restriktivt.

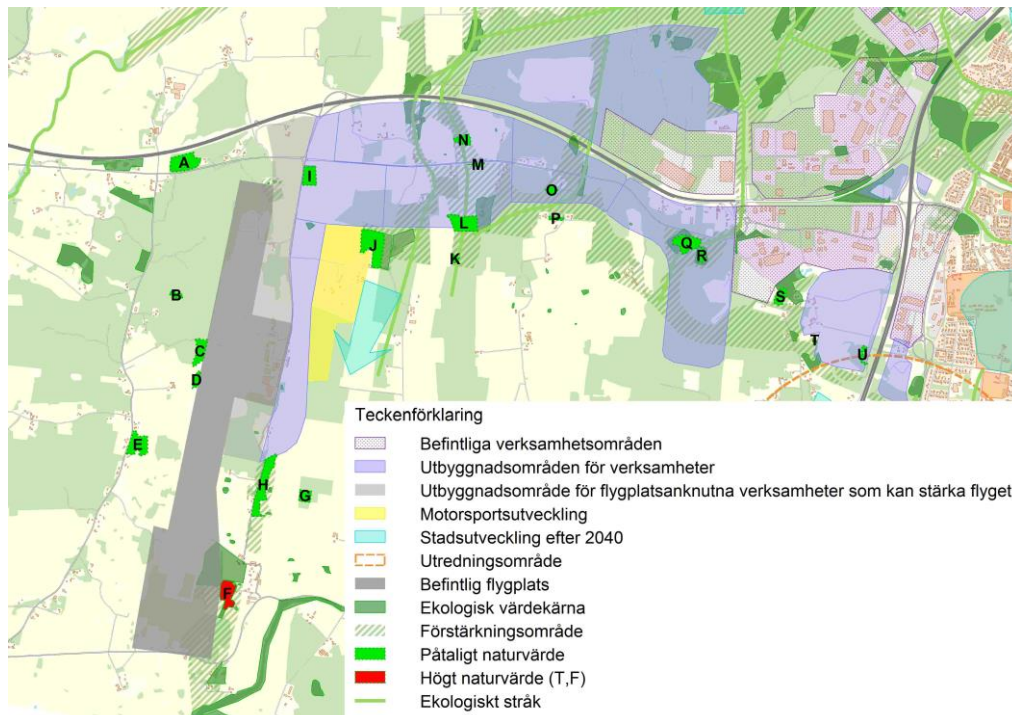
Nya bostäder i området ska anpassas till kulturmiljö, landskapskaraktär samt befintlig bebyggelse och struktur. Ny bebyggelse ska inte placeras där tillkomsten av verksamheter kan verka störande.



Bostäder enligt folkbokföringsregistret och omkringliggande zoner på 200 meter som kan riskera att påverkas av föreslagen verksamhetsutbyggnad, beroende på hur pass omfattande verksamhetsutbyggnaden blir.

Naturmiljö

Vissa ekologiska värdekärnor, stråk och förstärkningsområden samt naturobjekt med påtagligt och högt naturvärde har medvetet utelämnats från verksamhetstablering för att främja biologisk mångfald. Vid detaljplanering måste ställning tas till de ekologiska värdekärnorna, stråken, förstärkningsområdena och naturobjekt som ryms inom de ytor som pekats ut för verksamheter. Vid exploatering bör hänsyn tas till Hardemoåsen i väster och Kumlaåsen/Kilsåsen i öster, så att landskapsbilden inte påverkas negativt.



Naturmiljö som påverkas av förslag till framtida markanvändning i området.

Vid exploatering av verksamheter söder om Berglunda är det viktigt att naturmark bevaras mellan verksamheterna och villaområdet Rävgräva i sydöst. Detta för att begränsa den negativa påverkan från motorvägen och verksamhetsområdet. Vid eventuell stadsutveckling kan det även vara bra att grön- och rekreationsområden planeras in i området. Området angränsar österut mot E20 och Mariebergs handelsområde samt mot åkermark i söder och sydväst och saknar därmed tillgång till rekreationsområden utanför området.

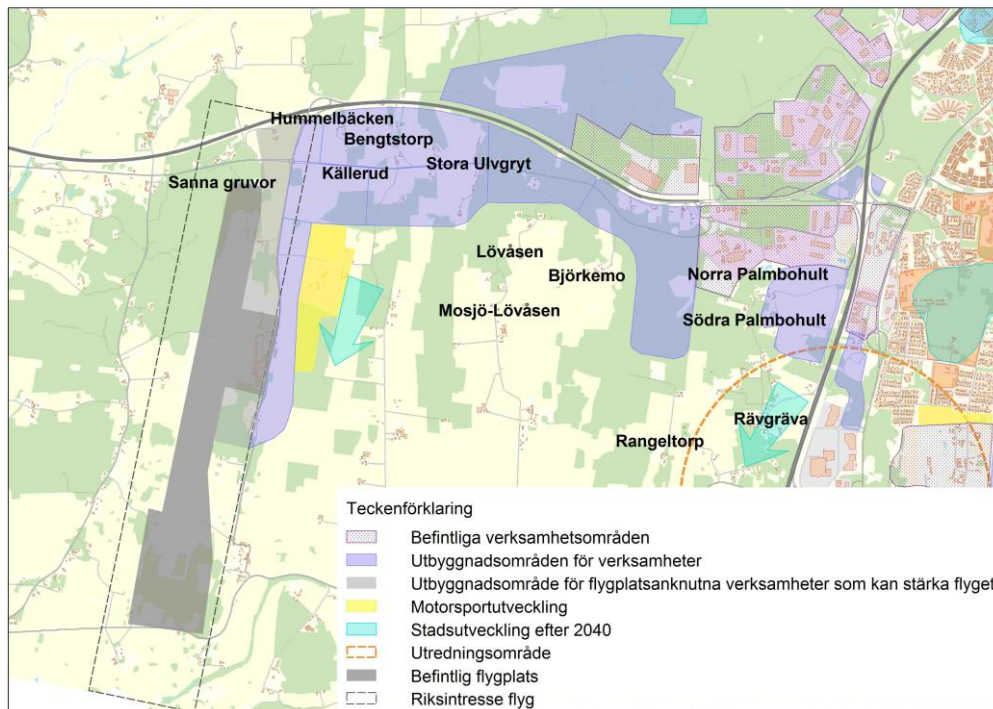
Vatten

Dagvatten ska tas om hand på ett sådant sätt att översvämningsrisken i markerna inte ökar och att vattenkvalitet i Svartån och Täljeån inte riskerar att försämrats. Vid exploatering måste hänsyn tas till vattenskyddsområdena samt Hardemoåsen i väster och Kumlaåsen/Kilsåsen i öster, så att grundvattnet inte utsätts för ytterligare föroreningsrisker. Industriell etablering är inte lämplig på åsarna och ett visst skyddsavstånd ska iakttas så att industrier och miljöfarliga godstransporter inte riskerar att förorena grundvattnet. I samband med exploatering och utbyggnad av området ska hänsyn tas till den översvämningsutredning som gjorts. En liknande utredning behöver även göras norr om E18. Ordentliga LOD-dammar med stor kapacitet och med lång fördröjning behöver byggas, men det kan även behövas varningssystem mm.

Kulturmiljö

Som nämnts i kapitlet förutsättningar finns skyddade fornlämningar och gårdar med medeltida belägg där arkeologiska undersökningar kan bli aktuella. De fornlämningarna som ligger inom de föreslagna verksamhetsytorna är Sannagruvorna, Bengtstorps delundersökta gravfält samt Falltorps och Humlabäcks gamla bytomter. De gårdar som ligger inom de föreslagna verksamhetsytorna är Norra Palombohult, Södra Palombohult, Falltorp, Hummelbäcken och Stora Ulvgryt. Vad gäller gårdar utan medeltida belägg samt bevakningsobjekt är länsstyrelsens bedömning och behovet av insatser mer oklart. De objekt som ligger inom de föreslagna verksamhetsytorna är Källeruds gamla bytomt och ett röjningsrösen strax nordost om Bengtstorp. Fornlämningarnas legala status samt behovet av tillstånd och arkeologiska insatser beslutas av länsstyrelsen.

En etablering av verksamheter i närheten eller på platsen för gårdarna Stora Ulvgryt, Bengtstorp och Hummelbäcken medför stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Möjligheterna att förstå och uppleva kulturlandskapet minskar drastiskt. Även etableringar i närheten av Björkemon, Mosjö-Lövåsen och Lövåsen innebär negativa konsekvenser för de upplevelsemässiga värdena och kvaliteterna kring kulturmiljöerna. I den västra delen av området påverkar en verksamhetsetablering det öppna landskapet och de långa utblickarna mot Kilsbergen i nordväst. Delar av verksamhetsområdets föreslagna utbredning innebär därför en konflikt mellan de allmänna intresset av att bibehålla kulturvärden i landskap och bebyggelse, och samhällsintresset av verksamhetsmark. Möjligheten att tillvarata kulturvärden och hantera denna målkonflikt behöver studeras närmare i den fortsatta planeringen.

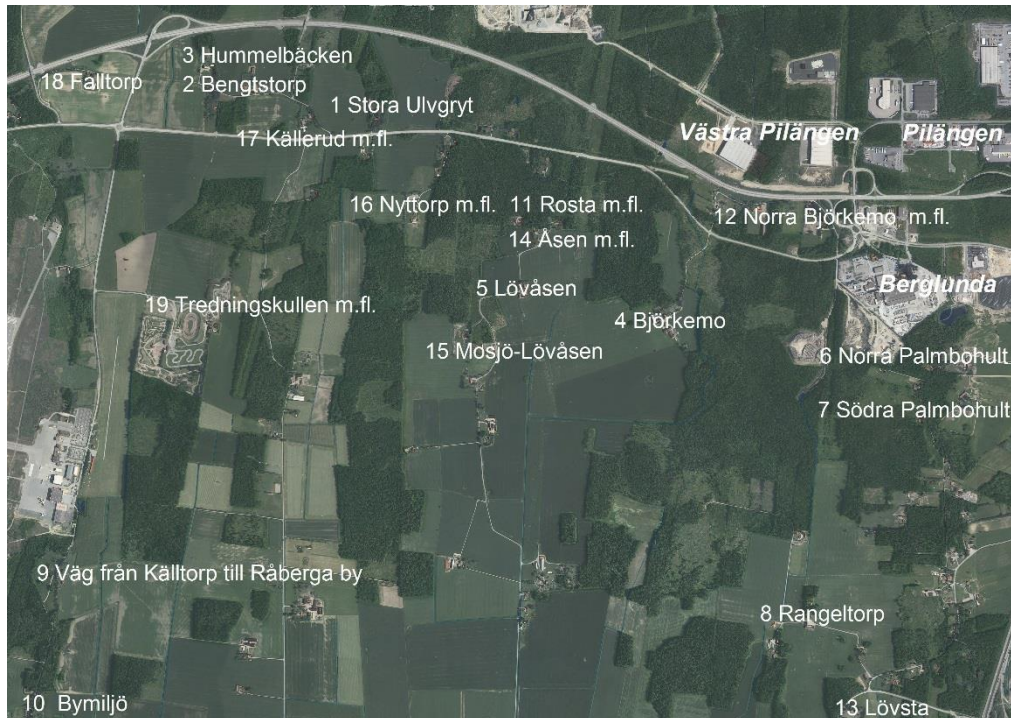


Värdefulla kulturbeskyddade gårdar som kan påverkas negativt av föreslagen verksamhetsutbyggnad.

Den föreslagna etableringen av verksamheter berör till övervägande del områden som är tåliga för förändringar och de negativa konsekvenserna för kulturmiljön är i dessa områden begränsade. Vid framtagandet av föreslagen markanvändning har avvägningar gjorts mellan kulturmiljövärdena och samhällsintresse av verksamhetsmark. Nedan återfinns den inventering som gjorts.

Kulturmiljöinventering

Hur den befintliga bebyggelsen och dess kulturvärden påverkas av förslaget framgår av följande sammanställning. Bebyggelsen har sorterats efter den föreslagna utbyggnadens etappindelning och till de delar av utvecklingsförslaget som de påverkas av.



De kulturhistoriska gårdar och miljöer som har inventerats.

Verksamhetsutbyggnad etapp 1

De gårdar som berörs vid verksamhetsutbyggnad i etapp 1 är:

6. Norra Palmbohult, Palmbohult 1:7

Timrad mangårdsbyggnad uppförd ca 1800, moderniserad 1956, yngre ekonomibygnader.

7. Södra Palmbohult, Palmbohult 2:1

Mangårdsbyggnaden är uppförd ca 1860 och moderniserad 1947 med uthus från 1900-talet. En timrad stuga står i trädgårdens östra del. En björkallé leder in till gården.

Det öppna jordbrukslandskapet, med inslag av en björkallé, liksom gårdarna har ett visst kulturhistoriskt värde och öppenheten kring gårdarna bör bibehållas. Landskapsbilden bedöms dock till viss del redan ha påverkats av det växande verksamhetsområdet Berglunda och E20. Gårdarna ligger inom verksamhetsområde 3 och kan bli mycket påverkade av förslaget. Kommunens gör avvägningen att intresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling.

Verksamhetsutbyggnad etapp 2

Den bebyggelse som berörs vid verksamhetsutbyggnad i etapp 2 är:

12. Norra Björkemo (Skogalund, Kilstorp, Råbyholm, Stenstorp, Halltorp, Smedstorp, Perstorp, Karlsholm, Stora Ulvgryt 1:17)

Bebyggelsen består av jordatorp från 1800-talet med betesmark samt bostadshus och villor tillkomna under 1900-talet. Bebyggelsen är delvis förändrad från sitt ursprungsskick och miljön är påverkad av motorvägen liksom Berglunda industriområde. Vilket gör att bebyggelsen har ett begränsat kulturhistorisk värde och är tålig för förändringar och tillkommande bebyggelse.

Bebyggelsen ligger inom område 6 och kan bli mycket påverkad av förslaget. Kommunens gör avvägningen att intresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamheter och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling.

14. Åsen, Skogstorp, Mosjö-Lövåsen 1:7, 1:4, 1:5, Skogstorp 1:1

Bebyggelsen har förändrats och har ett begränsat kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen ligger i utkanten av utbyggnadsområde 6 och kan bli mycket påverkad av förslaget. För att begränsa den negativa påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gårdarna och verksamheterna.

11. Rosta, Lövåsen, Skogstorp 2:1

Välbevarad skolbyggnad från början av 1900-talet med drag av nationalromantik. Idag bostadshus. Socialhistoriskt liksom samhällshistoriskt värde för trakten. Byggnaden ligger strax utanför verksamhetsområde 6 och kan bli mycket påverkad av förslaget. För att begränsa den negativa påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gårdarna och verksamheterna.

4. Björkemo, Björkemo 1:1

Stor gårdsmiljö med mangårdsbyggnad i två våningar uppförd i början av 1800-talet. Mangårdsbyggnaden har förändrats i flera omgångar och präglas av en ombyggnad och modernisering på 1940-talet då en tillbyggnad i vinkel tillkom. Två flygelbyggnader varav den ena timrad. Ladugård, delvis med stenmurar, uppförd på 1800-talet. Runt gården finns stora uppväxta lövträd samt en stenterrassering. Ett tegelbruk fanns på gården som lades ned på 1840-talet.

Gård med bebyggelse främst från 1800-talet med kontinuitet från medeltiden. Gårdsbebyggelsens har framförallt ett miljövärde genom placeringen av bebyggelsen i landskapet, med mangårdsbyggnad, ladugård liksom flygelbyggnader, trädgård samt stora uppväxta lövträd. Gården har genom sitt läge betydelse för landskapsbilden.

Bebyggelsen ligger utanför verksamhetsområde 6 och landskapsbilden kan påverkas negativt av verksamhetsutbyggnaden. För att begränsa den negativa

påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gårdarna och verksamheterna.

5. Lövåsen, Mosjö-Lövåsen 1:3

Gårdsmiljö med välbevarad mangårdsbyggnad uppförd 1836. Del av mangården användes av socknen som skollokal. Mangårdsbyggnad är uppförd i två våningar, två ladugårdar inramar en gårdsplan, uthus/bryggstuga, fruktträdgård. Visst kulturhistoriskt värde och miljövärde. Bebyggelsen är relativt välbevarad.

Bebyggelsen ligger utanför verksamhetsområde 6 och landskapsbilden kan påverkas negativt av verksamhetsutbyggnaden. För att begränsa den negativa påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gårdarna och verksamheterna.

15. Mosjö-Lövåsen 1:6

Litet småbruk/jordatorp från slutet av 1800-talet/början av 1900-talet. Större ladugård, inramad av björkar. Fruktträd, större uppväxta lövträd. Byggnaden något förändrad, begränsat kulturhistoriskt värde.

Byggnaden ligger utanför verksamhetsområde 6 och landskapsbilden kan påverkas negativt av verksamhetsutbyggnaden. För att begränsa den negativa påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gårdarna och verksamheterna.

18. Falltorp, Falltorp 1:3

Större gård i odlingslandskap. Gården har belägg sedan medeltiden. Den nuvarande mangårdsbyggnaden är uppförd under 1800-talet. Mangårdsbyggnad i två våningar med vitmålad träpanel. Huvudbyggnad flankerad av timrade flygelbyggnader. Vinkelbygd ladugård. Vägen till gården är kantad av en allé och en stenmur. Gården har förändrats genom omfattande förändringar och ombyggnation. Motorvägens nya sträckning har påverkat gårdens miljövärden mycket negativt.

Gården ligger inom verksamhetsområde 8 och kan bli mycket påverkad av förslaget. Kommunen har gjort bedömningen att samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamheter och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling. Möjligheten att tillvarata kulturvärden kan utredas mer i detaljplanarbetet.

Verksamhetsutbyggnad etapp 3

De gårdar och miljöer som berörs vid verksamhetsutbyggnad i etapp 3 är:

1. Stora Ulvgryt; Stora Ulvgryt 1:7

En av traktens större gårdar med medeltida belägg. Äldre gårdsmiljö med putsad mangårdsbyggnad i två våningar flankerad av två timrade flygelbyggnader. Mot väster inramas gården av en trädrad. Två ladugårdar från 1800-talet, delvis murade. Mangårdsbyggnaden och flygelbyggnaderna är delvis förändrade och ladugårdarna är delvis nedrasade.

Genom boplatsens långa kontinuitet har gården ett kulturhistoriskt värde. Gården har stort miljövärde och betydelse för landskapsbilden genom byggnadernas placering och med de stora uppväxta lövträden och stenmurarna. Miljön är känslig för förändringar och skulle behöva ett visst öppet omland för att inte påverkas av en etablering av verksamheter.

Gården ligger inom verksamhetsområde 9 och kan bli mycket påverkad av förslaget. Det föreslagna verksamhetsområdet innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön och de upplevelsemässiga kvaliteter som finns i bebyggelsen om dess omgivning. Kommunen har gjort bedömningen att samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamheter och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling. Möjligheten att tillvarata kulturvärden kan utredas mer i detaljplanarbetet.

2. Bengtstorp, Stora Ulvgryt 1:7

Mangårdsbyggnad i trä från omkring 1700, ombyggd på 1820-talet och moderniserad 1939 och 1952. Gården har belägg sedan medeltiden. Mangårdsbyggnaden är flankerad av två timrade uthus. Ladugård från omkring 1870. Gräsrunnel framför byggnaden och hamlade träd mot vägen. Längs vägen mot Hummelbäcken finns en milsten från 1781.

En av traktens äldsta bevarade gårdar. Öppenheten i jordbrukslandskapet med fria utblickar och de friliggande gårdarna har miljövärden, upplevelsevärden och värde för landskapsbilden. Kulturmiljön är känslig för förändringar och skulle behöva ett visst öppet omland för att inte påverkas av en etablering av verksamheter.

Gården ligger inom verksamhetsområde 9 och kan bli mycket påverkad av förslaget. Det föreslagna verksamhetsområdet innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön och de upplevelsemässiga kvaliteter som finns i bebyggelsen om dess omgivning. Kommunen har gjort bedömningen att samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamheter och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling. Möjligheten att tillvarata kulturvärden kan utredas mer i detaljplanarbetet.

3. Hummelbäcken, Hummelbäcken 1:3

Gården har belägg sedan medeltiden. Den nuvarande mangårdsbyggnaden är uppförd under senare delen av 1800-talet. Bebyggelsen är bevarad till sin karaktär. Tre stora ladugårdar. Allé med stora kraftiga träd samt stenmur leder upp till gården.

Gården är välbevarad och har ett visst kulturhistoriskt värde. Öppenheten i jordbrukslandskapet med fria utblickar och de friliggande gårdarna har miljövärden, upplevelsevärden och värde för landskapsbilden. Motorvägens nya sträckning har påverkat gården negativt.

Gården ligger inom verksamhetsområde 9 och kan bli mycket påverkad av förslaget. Det föreslagna verksamhetsområdet innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön och de upplevelsemässiga kvaliteter som finns i bebyggelsen om dess omgivning. Kommunen har gjort bedömningen att samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamheter och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling. Möjligheten att tillvarata kulturvärden kan utredas mer i detaljplanarbetet.

9. Vägen från Källtorp till Råberga by

Äldre vägsträckning mellan Källtorp och Råberga by, delvis kantad av björkar och stenmurar på båda sidorna. Väster om Källtorp finns ett mycket stort och kraftigt lövträd. Gårdarna är förändrade och har begränsat kulturhistoriskt värde.

Vägsträckningen mellan Källtorp och Råberga by är exempel på ett ålderdomligt landskapsutsnitt vägsträckning med värde för landskapsbilden. Vägen är en del av ett sammanhängande kulturlandskap kring byn Råberga. Miljön är relativt känslig för förändring och tillkommande bebyggelse. Vägen ligger utanför verksamhetsområde 11 och landskapsbilden bedöms inte påverkas av förslaget.

16. Nyttorp, Hagaberg, Loviseberg, Haga

Nyttorp är ett jordatorp från första hälften av 1800-talet omgivet av öppet odlingslandskap och stensträng. Den övriga bebyggelse utgörs av sommarstugor från 1900-talets början. Bebyggelsen har förändrats genom åren och har ett begränsat kulturhistoriskt värde.

Bebyggelsen ligger inom verksamhetsområde 10 och kan bli mycket påverkad av förslaget. Kommunen har gjort bedömningen att samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamheter och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling.

17. Källerud 1:1, Ulvsätter, Stora Ulvgryt 1:11

Sammanhängande landskap präglat av jordbruk, idag delat av motorvägen, med torplämningar, rester av trädgårdar, stenmurar, alléträd. Bebyggelsen har

begränsat kulturhistoriskt värde eftersom den befintliga bebyggelsen är förändrad och endast rester i landskapet återstår av tidigare bebyggelse. Bebyggelsen är tålig för förändringar och tillkommande bebyggelse.

Bebyggelsen ligger inom verksamhetsområde 9 och kan bli mycket påverkad av förslaget. Kommunen har gjort bedömningen att samhällsintresset för verksamhetsutbyggnad väger tyngre. Det finns behov av lägen för verksamheter och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling.

10. Bymiljö

Byplats för Råberga by innan laga skifte. Samlad bebyggelse med gårdar med mangårdsbyggnader i huvudsak från 1900-talets första hälft och äldre, välbevarade ekonomibygnader. Fornlämning i form av Råberga gamla bytomt sammanfaller med bebyggelsens nutida läge. Bymiljön ligger utanför verksamhetsområde 11 och landskapsbilden bedöms inte påverkas av förslaget.

Motorsportutveckling vid flygplatsen

De gårdar och miljöer som kan komma att påverkas vid utbyggnaden av motorsportverksamheter är:

9. Vägen från Källtorp, söder om flygplatsen, till Råberga by

Äldre vägsträckning mellan Källtorp och Råberga by, delvis kantad av björkar och stenmurar på båda sidorna. Väster om Källtorp finns ett mycket stort och kraftigt lövträd. Gårdarna läns vägen är förändrade och har begränsat kulturhistoriskt värde.

Vägsträckningen mellan Källtorp och Råberga by är exempel på ett ålderdomligt landskapsutsnitt vägsträckning med värde för landskapsbilden. Vägen är en del av ett sammanhängande kulturlandskap kring byn Råberga. Miljön är relativt känslig för förändring och tillkommande bebyggelse. Vägen ligger utanför föreslaget område för motorsportutveckling och landskapsbilden bedöms inte påverkas av förslaget.

10. Bymiljö

Byplats för Råberga by innan laga skifte. Samlad bebyggelse med gårdar med mangårdsbyggnader i huvudsak från 1900-talets första hälft och äldre, välbevarade ekonomibygnader. Fornlämning i form av Råberga gamla bytomt sammanfaller med bebyggelsens nutida läge. Bymiljön ligger utanför föreslaget område för motorsportutveckling och landskapsbilden bedöms inte påverkas av förslaget.

19. Tredningskullen, Skogstorp, Fridhem

Begränsat kulturhistoriskt värde. Dessa miljöer ligger utanför det utpekade området och landskapsbilden kan påverkas negativt av förslaget. Miljöerna har redan påverkats av flygplatsens och Örebro motorsportstadions etablering. För att begränsa den negativa påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gårdarna och verksamheterna.

Bostadsutveckling vid Rävgräva

De gårdar och miljöer som kan påverkas av en framtida stadsutveckling är:

8. Rangeltorp, Mosjö Rangeltorp 1:8

Gården Rangeltorp finns redan på kartor från 1796. Mangårdsbyggnad är i två våningar och klädd med gul locklistpanel. Byggnaden har förändrats genom tilläggsisolering av fasader. Huset ligger på en höjd och framför är marken terrasserad med en stenterrasering och ett stort lövträd. På den östra sidan finns en fruktträdgård och gården inramas av lövträd i rader. Omgiven av odlingslandskap. Den nuvarande mangårdsbyggnaden är moderniserad på 1930-talet.

Gården har genom sitt läge på en höjd och med växtlighet av stora lövträd betydelse för landskapsbilden med stora miljövärden. Huvudbyggnaden har förändrats i viss grad, men gårdens långa kontinuitetsvärde gör att den är viktigt för trakten. Miljön är känslig för förändringar och tillkommande bebyggelse och kräver ett öppet omland.

Gården ligger i utkanten av område 13 och det öppna landskapet kan komma att påverkas av tillkomsten av enstaka bostäder men framförallt av en framtida stadsutveckling i Rävgräva. Kommunen gör avvägningen att samhällsintresset för utbyggnad av bostäder i goda kollektivtrafiklägen väger tyngre. Det finns behov av lägen för staden att växa i framtiden och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling. För att begränsa den negativa påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gården och de tillkommande bostäderna.

13 Lövsta, Mosjö-Sörby 4:2

Gårdsmiljö från slutet av 1800-talet. Vid skiftena utflyttad gård. Huvudbyggnaden bär karaktär av ombyggnad på 1940-1950 talet då den reveterades. Vinkelbyggd ladugård i trä och sten från 1912 samt mindre spritputsad uthus. Gården är inramad av en trädrad med yngre träd. Begränsat kulturhistorisk värde och tålig för förändringar och tillkommande bebyggelse.

Gården ligger i utkanten av område 13 och kan komma att påverkas av en eventuell framtida stadsutveckling i Rävgräva. Kommunen gör avvägningen att samhällsintresset för utbyggnad av bostäder i goda kollektivtrafiklägen väger

tyngre. Det finns behov av lägen för staden att växa i framtiden och detta område har goda förutsättningar för en sådan utveckling. För att begränsa den negativa påverkan på landskapsbilden kan man bevara en skogsredå mellan gården och de tillkommande bostäderna.

Knäckfrågor

Under framtagandet av utvecklingsförslaget har det framkommit några frågor som kan vara viktiga att beakta i den fortsatta planeringen.

- Hur kan man förena bostäder och verksamheter med den värdefulla natur- och kulturmiljö i området?
- Hur ser översvämningsrisken vid stora regn ut i de områden som inte är utredda?
- Hur ordnas infrastruktur till de olika utbyggnadsområdena?
- Genomförandet försvåras av att det är olika privata fastighetsägare i området vilket kommer att styra utbyggnadstakten och utbyggnadens omfattning.