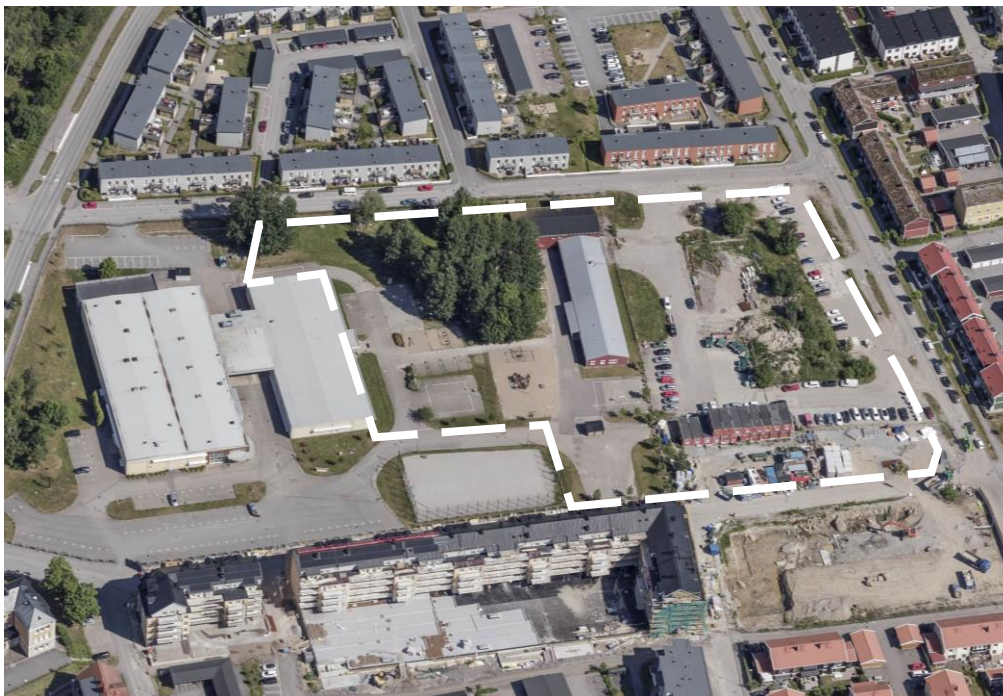


SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:180 m.fl.
(Rynningeåsen)
Örebro kommun

Samrådstitid: 29 mars 2021 – 7 juni 2021

Standardförfarande

Anders Pernefalk
E-post: anders.pernefalk@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

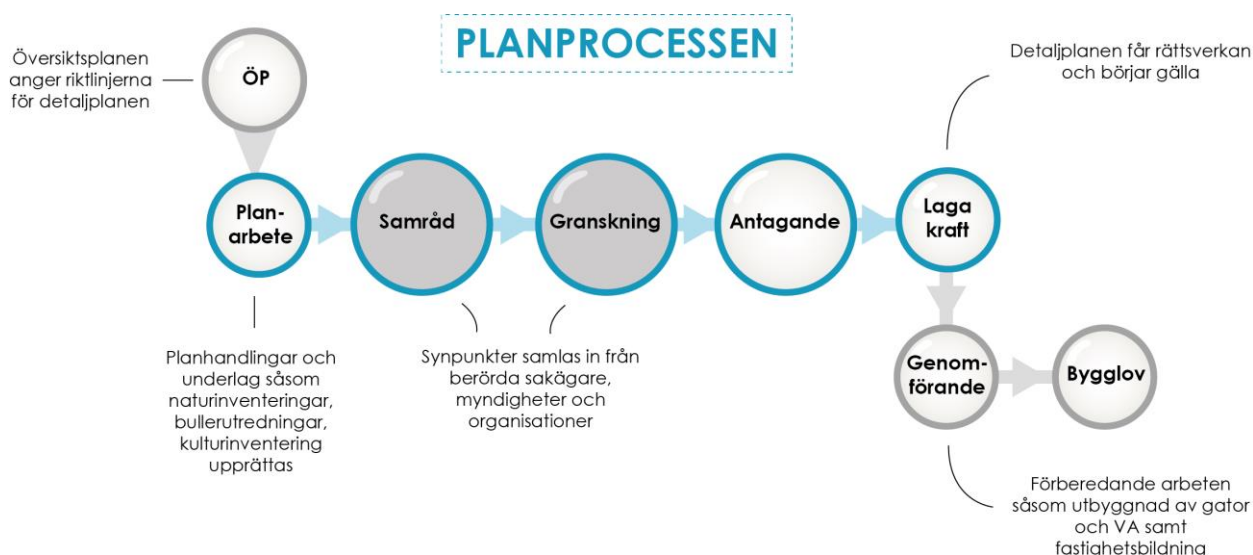
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESKRIVNING

**Detaljplan Olaus Petri 3:180 m.fl.
Rynningeåsen
Örebro kommun**

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 Lantmäteriet behöver höras.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning *
- konsekvens- och behovsbedömning *
- övergripande miljöteknisk undersökning för fastigheterna Olaus Petri 3:180 och Brigaden 1, Structor *

* Utredningar/bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick, men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <http://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/stadsutveckling--planering/aktuella-detaljplaner--planprogram.html>

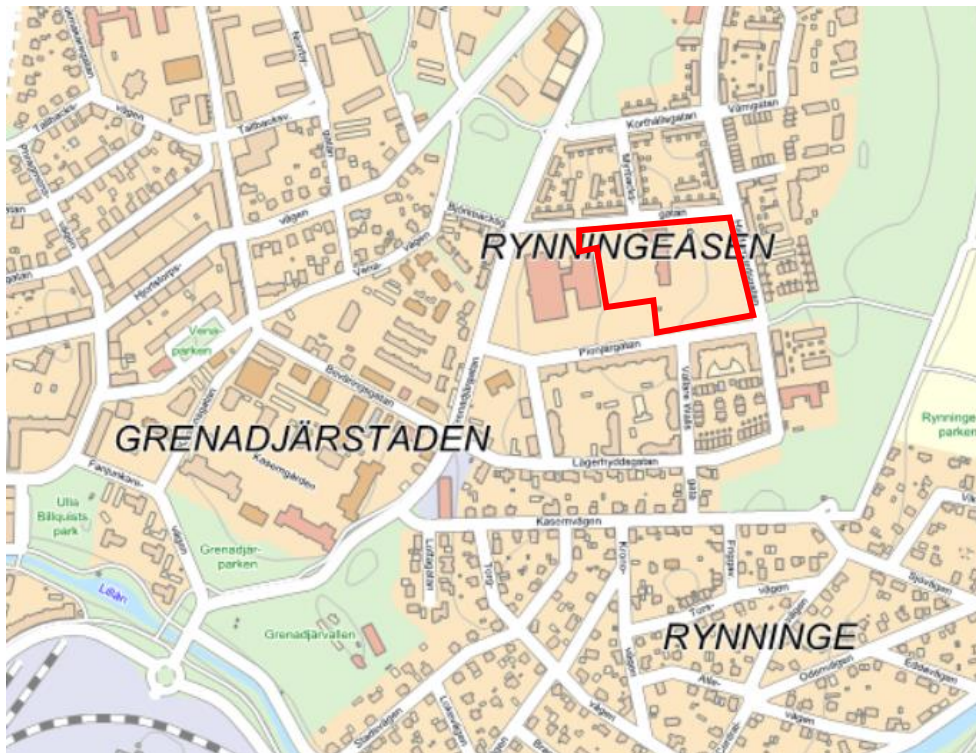
* Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att utöka och justera den gällande byggrätten på fastigheten Grenadjären 9 för skoländamål samt justera byggrätten för bostäder inom fastigheten Brigaden 1. Planen syftar även till att ändra en del av kvartersmarken inom fastigheten Olaus Petri 3:180 till allmän plats för att möjliggöra ett torg och i anslutning skapa yta för bilparkering i form av parkeringshus eller markparkering.

LÄGE

Planområdet ligger i den östra delen av stadsdelen Rynningeåsen i direkt anslutning till Pionjärgatan och Hindergårdsgatan.



Kartbild som visar planområdet i relation till omgivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet påverkas inte av något riksintresse.

Översiktliga planer

I Örebros översiktsplan, antagen 2018, pekas Pionjärgatan och Hindergårdsgatan ut som befintlig lokal huvudgata. Gatorna uppfyller funktionen i dagsläget.

Grönstrategi

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner. Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och

rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

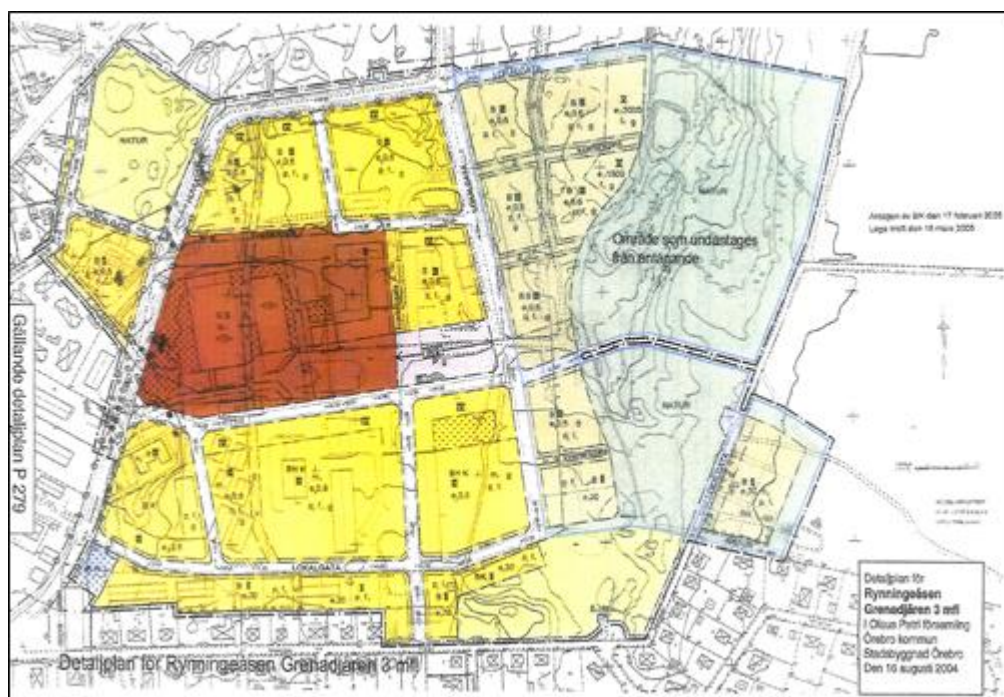
- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och 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.

Miljömål

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

Detaljplaner



Gällande detaljplan 1880-P551

Detaljplan P551 laga kraft 2009, syftet med detaljplanen är att förtydliga planbestämmelserna vad avser exploateringsgraden 0,6 och gestaltungsprinciperna samt dagvattenbestämmelserna, tillägg till den äldre detaljplanen P279 laga kraft 2005 som bland annat tillåter bostäder, skola och handel.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheten Olaus Petri 3:180 ägs av Örebro kommun och flertalet fastigheter som äger del i gemensamhetsanläggningen GA:17.

Fastigheten Grenadjären 9 är privatägd.

Fastigheten Brigaden 1 är privatägd.

Mark

Geotekniska förhållanden

Större delen av planområdet utgörs av lera med låg blockighet. Den västra delen angränsar till ett stråk av morän med normal blockighet.

Föreorenad mark

Inom Grenadjären 9 har det tidigare funnits föreorenad mark med riksklass 4. Föreoreningen har åtgärdats av Hifab (2002) i samband med en rivning och saneringsschaktning av smörjbryggor. I samband med den tidigare planläggningen 2014 påträffades det höga föreoreningshalter inom fastigheten Grenadjären 9 i form av bland annat bly och arsenik. Den del av fastigheten där föreoreningarna påträffades har nu sanerats. Saneringen slutfördes av Structor 2018-07-24.

Platsen för planförslaget har tidigare varit en del av regementsområdet I3. Vid tidigare provtagningar i området har tungmetaller från ammunitionsrester och olja från fordon påträffats. Inom Brigaden 1 och del av Olaus Petri 3:180 har det därför utförts miljötekniska undersökningar för att klargöra eventuella föreoreningar inom fastigheterna. Om resultatet går att läsa på s. 16.

Natur

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet är i dagsläget delvis begränsad. Inom fastigheten Olaus Petri 3:180 utgörs marken av sly samt mindre gräsbevuxna ytor. Större delen av planområdets mark består av sand, grus och asfalterade ytor. Inom fastigheten Grenadjären 9 finns det en grönyta i form av en träddunge.



Planområdet idag, sett från korsningen Pionjärgatan/Hindergårdsgatan.

Lek och rekreation

Lekplats finns sydost om planområdet vid Hindergårdsgatan och inom de befintliga förskolorna Rynningeåsen och Kottebo. Ytor för lek finns inom Grenadjären 9 kopplat till Kristet Centers skolverksamhet. Rynningeviken utgör stora ytor för rekreation med väl utbyggda promenadslingor längs skog, strandängar och fågelreservat.

Vatten

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Planområdet ingår i Lillåns avrinningsområde och omfattas inte av några begränsningar vad gäller vattenskyddsområden.

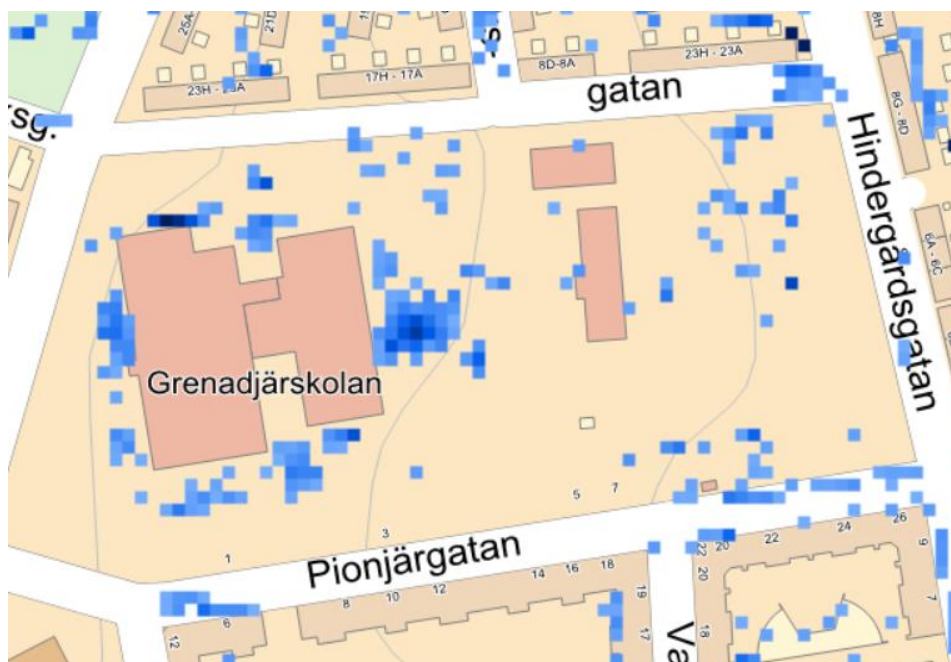
Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds söderut till Lillån. Befintliga dagvattenledningar inom området är dimensionerade för ett tvåårsregn och inte ett femårsregn. Därför behöver en samlad dagvattenutredning tas fram för samtliga fastigheter inom planområdet för att säkerställa att respektive fastighet kan fördröja tillräcklig mängd så att befintligt dagvattensystem inte överbelastas. Rening kan komma att bli aktuellt om parkeringsytan, väster om torget blir i form av markparkering. En dagvattenutredning för planområdet är beställd.

Översvämningsrisk

Planområdet omfattas inte av översvämningsrisk relaterat till ett 50 eller 1000 årsregn. Vid ett eventuellt maxdjup relaterat till ett 100 års-regn finns det enstaka mindre ytor där det kan uppstå översvämnning. Dessa bedöms dock inte utgöra någon risk utan kan lösas med rätt lutning vid ny markbeläggning

för att förbättra avrinningen och skapa effektiva fördröjningsytor. En större översvämningssyta finns vid befintlig byggnad på Grenadjären 9, den utreds i beställd dagvattenutredning.



Kartbild som visar maxdjup vid ett 100 års-regn.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Lillåns avsnitt från Lången till Hjälmarens har dålig kemisk status och otillfredsställande ekologisk status. Framförallt är det tillståndet för vattendragets fiskbestånd som orsakar den otillfredsställande ekologiska statusen. Föroreningar som når Lillån via dagvattnet är en källa till problemen.

Vad gäller den kemiska statusen för Lillån är det endast för polyaromatiska kolväten (PAH) som riktvärdena inte överskrids. För övriga föroreningssämnen är bedömningen att riktvärdena överskrids idag, men tillförlitligheten i flera av mätningarna är låg. För att inte ytterligare öka mängden föroreningar som når Lillån via dagvatten är det önskvärt att mängden hårdgjorda ytor och särskilt markparkering minskar jämfört med idag.

Bebyggelse

Bostäder

Bostadsbebyggelsens struktur i Rynningeåsen återspeglar trädgårdsstadens och småstadens karaktär. Den består av en blandning av radhus, parhus och enskilda flerfamiljshus i två till fyra våningar. Huvudbyggnaderna har förgårdsmark mot lokalgata eller kvartersgata. Utbyggnaden av bostäder startades 2005 och pågår fortfarande. Utformningen följer genomgripande ett traditionellt formspråk med fasader i trä och puts med sadeltak som i enstaka

fall är gräsbevuxna och beklädda med tegelröda pannor eller gråsvart falsad plåt. Dock finns det radhusbebyggelse som anspelar på ett mer nyfunktionalistiskt uttryck.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Verksamheter inom planområdet är Kristet Center som bedriver kyrklig-, skol- och fritidsrelaterad verksamhet.

Offentlig och kommersiell service

Tillgängande skolor är Norrbyskolan, Rynningeåsens förskola, förskolan Kottebo och Grenadjärskolan (Kristet Center).

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är i dagsläget begränsad för bil, cykel och gångtrafik inom fastigheten Olaus Petri 3:180 och Brigaden 1.

Friytor

Det finns friytor i form av lekplats och inhägnad bandyplan inom Grenadjären 9, kopplat till Kristet Centers skolverksamhet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns ett väl utbyggt gatunät i anslutning till planområdet. Cykelbana finns utmed Pionjärgatan men är inte fullt utbyggd. Resterande sträckning byggs ut under våren 2021.

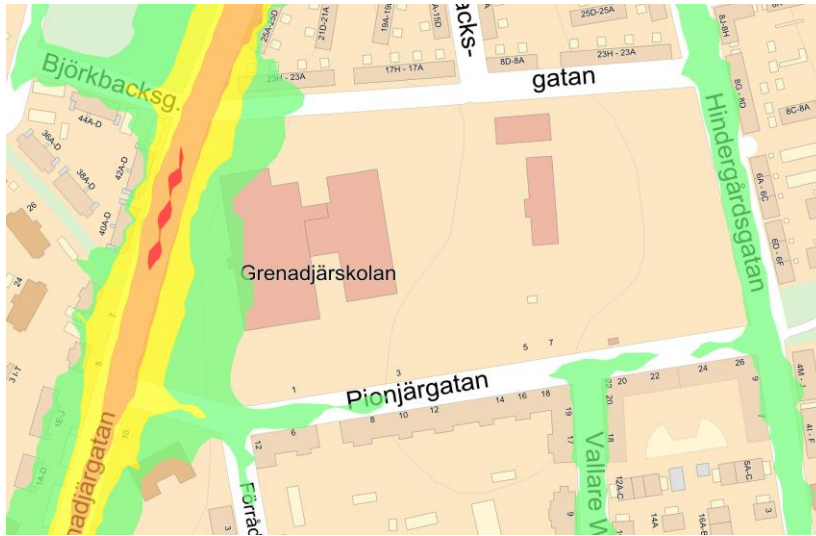
Infart till bostadsområdet Rynningeåsen sker idag söderifrån samt norrifrån via Grenadjärgatan och vidare in på Pionjärgatan. Hindergårdsgatan fungerar också som infart norrifrån.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Beräkningar för luftföroreningar har tidigare utförts på mer trafikerade platser i staden och dessa har visat att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids ens vid förtätningar i de delarna av centrala Örebro. Av det skälet är det rimligt att anta att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids i det här området och inte heller kommer att göra det när detaljplanen har genomförts.

Störningar

Buller



Kartbild som visar buller från vägtrafik. Grönt 50-54 dBA, gult: 55-59 dBA.

Den senaste bullerkartläggningen från 2017 visar att planområdet inte är utsatt för buller. Värden över 50 dBA är konstaterade på Pionjärgatan och Hindergårdsgatan men påverkar inte den beräknade friytan för Kristet centers skolverksamhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i direkt anslutning till planområdet.

Det finns en befintlig privat dagvattenledning under den del av planområdet som ska omfattas av parkering och torg. Ledningen fortsätter in en bit på fastigheten Grenadjären 9. Ledningen ska tas bort.

Värme

Befintlig fjärrvärmeledning finns placerad längs Pionjärgatan och Hindergårdsgatan.

El

Befintlig transformatorstation finns på den södra delen av fastigheten Olaus Petri 3:180 i angränsning mot Pionjärgatan.

Avfall

I dagsläget finns det en avfallsstation på ytan för det planerade torget.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att utöka och justera den gällande byggrätten på fastigheten Grenadjären 9 för skoländamål samt justera byggrätten för bostäder inom fastigheten Brigaden 1. Planen syftar även till att ändra en del av kvartersmarken inom fastigheten Olaus Petri 3:180 till allmän plats för att möjliggöra ett torg och i anslutning skapa yta för bilparkering i form av parkeringshus eller markparkering.

Bebyggelse

Bostäder

Inom fastigheten brigaden 1 justeras den gällande byggrätten vilket innebär att antalet våningar i norra delen mot Myrbacksgatan och öster mot Hindergårdsgatan blir tre våningar med en fjärde vindsvåning, nockhöjden är 13,5 m. Våningsantalet blir fyra våningar med en femte vindsvåning ner mot torget och längs den västra sidan av fastigheten, nockhöjden är 16,5 m. Byggrätterna ligger placerade ut mot omgivande gator och torget med en byggrättsyta i mitten för komplementbyggnader. Det är för att skapa en tydlig rutnätsstruktur som ska harmoniera med strukturen i området. Inom den sydöstra byggrätten som vetter mot torget är det inte tillåtet med bostäder i bottenvåningen.

Tak/Vindsvåningar skapas genom utformningsbestämmelserna (f_4) som tillåter en fjärde vindsvåning och (f_5) som tillåter en femte vindsvåning. En vind är ett utrymme i en byggnad belägen under yttertaket. En vind kan nyttjas för olika syften, i det här fallet som en bostad. En vindsvåning karakteriseras av att den följer takets lutning och form och inte har en yttervägg i full höjd. För att räknas som bostad ska avståndet mellan golv och takets undersida vara max 700 mm och om takets lutning är max 45 grader.

Detaljplanen reglerar inte hur tak/vindsvåningen ska utformas utan lämnar öppet för olika lösningar. Till exempel kan taket utformas som ett mansardtak, sadeltak eller indraget våningsplan med platt tak. Utformningsbestämmelsen (f_3) reglerar att takbetäckning ska utföras med tegelröda takpannor, alternativt röd eller gråsvart falsad plåt, alternativt vegetation.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen medger en byggrätt för ändamålet Skola (S) tillsammans med centrumverksamhet (C). Gällande byggrätt utökas med ca 1175 kvm inom fastigheten Grenadjären 9. En del av gällande prickmark upphävs och ersätts av kryssmark för att bereda plats för förråd åt Kristet Centers skolverksamhet.

Kristet Center har inkommit med en ansökan om planändring för att ändra och utöka den befintliga byggrätten inom fastigheten Grenadjären 9. På fastighetens norra del ska byggrätten utökas för bildandet av ett aktivitetshus för Kristet centers fritidsverksamhet. Tilltänkta användningsområden är scout,

dans, drama, musik, Musik-och TV studio samt kontor. På fastighetens östra del ska befintlig byggrätt omdisponeras närmare fastighetsgränsen i sydöstligt läge för bildandet av en förskola. Båda byggnaderna kommer att kunna omfatta tre våningar genom en nockhöjd på 11,5 meter.

Offentlig och kommersiell service

I den gällande detaljplanen för Rynningeåsen tillåts det handel och verksamhet som inte är störande för omgivningen i bottenplan på bostadshus inom användningen för bostäder (B). För att ytterligare säkra ett tillskapande av kommersiella lokaler ut mot torget har användningen (C₁) för centrum lagts till inom den sydöstra byggrätten mot torget inom Brigaden 1. Användningen för (C₁) reglerar att det endast får tillåtas centrumverksamheter i bottenvåning. Användningsbestämmelsen (B₁) för bostäder reglerar samtidigt att det inom byggrätten inte tillåts bostäder i bottenvåningen.

Användningen (C₁) gäller även inom byggrätten för parkeringshus. Vid byggandet av ett P-hus blir det möjligt att placera kommersiella lokaler ut mot den västra delen av torgytan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för gående, bilister och cyklister ökar i samband med iordningställandet av parkering (gemensamhetsanläggning), torg och förlängning av befintlig cykelväg utmed Pionjärgatan.

Friytor skola

I dagsläget bedriver Kristet center skolverksamhet som innefattar ca 250 elever, varav 50 förskoleelever och 200 grundskoleelever. Friytekravet för förskola (40 kvm per elev) och grundskola (30 kvm per elev) klaras inom fastigheten Grenadjären 9. De ytor som är utsatta för trafikbuller utanför planområdet är inte inräknade. Totalt rör det sig om friytor på över 10 000 kvm som går att nyttja.

Friyta bostäder

Inom Brigaden 1 skapas friytor på innergården. Bestämmelsen n1 reglerar att marken inte får användas för bilparkering, vilket säkrar tillgången på friyta för bostäderna inom fastigheten.

Torg – Allmän plats

Ett nytt torg ska anordnas som blir en tillgång för hela området. Skolor och förskolor finns i närheten, och i övrigt finns här övervägande bostäder. I anslutning till torget planeras nya byggnader. Torget kommer att ligga med god tillgänglighet från Hindergårdsgatan och Pionjärgatan som planeras att vidareutvecklas under 2021. I öster ligger ett större naturområde med koppling till Rynningeviken.

Utvecklingen av de anslutande miljöerna har ett starkt samband med hur torget

utformas och upplevs, och vilken dragningskraft denna plats kommer att få.

- De anslutande byggnaderna kommer att inverka på lokalklimatet på olika sätt. Om bottenvåningarna utformas medvetet och får inslag av allmänna funktioner kan de tillföra stora värden till torget. Torget kommer också att utgöra blickfång från byggnadens fönster.

- Bilparkering alternativt p-hus planeras i anslutning i väster:
 - Det är önskvärt att rikligt med grönska planteras på parkeringsplatsen/vid eller på p-huset.
 - Inget staket planeras mellan markförlagd parkeringsplats och torget. Istället kan mjuk gräns av grönska utföras.
 - Dagvatten från markparkering renas och fördröjs genom att översila grönytor, samlas i öppet svackdike för att sedan ledas bort via ledningar.
 - Flera gångvägar till och från parkeringsplatsen/p-huset anordnas, och placeras logiskt utifrån förmodade rörelsemönster. Fasaderna i alternativet p-hus kan gärna utföras så att intrycket blir omväxlande, och bottenvåningen kan gärna innehålla lokaler som ger liv och aktiverar närmiljön. Vid alternativet p-hus kan även cykelplatser anordnas inomhus.
 - P-huset kan utformas på så sätt att det lätt kan ställas om till annan användning i framtiden. Till exempel om det skulle bli aktuellt vid en planändring till bostäder.

- De omgärdande gatorna har biltrafik avsedd för låga hastigheter. Eventuell bilangöring för besökare kan utredas. Cykel- och gångbanor planeras att utvecklas längs gatorna. I öster ansluter ett gångstråk till/från naturområdet som får ett nytt sammanhang i och med att gång- och cykelbanor utvecklas längs gatorna. I översiktsplan är huvudnät för cykel planerad längs Hindergårdsgatan. Cykelplatser bör planeras i anslutning till torgplatsen.

- Befintlig grönyta och kopplingen till naturområdet i öster kan gärna tas tillvara. En lekmiljö kan gärna utvecklas i samklang med grönskan, för möjlighet till vidare lek ut i naturmarkerna. Även andra aktiviteter som kan samordnas med grönska och lek kan gärna tillföras, gärna för fler målgrupper, tex odling.

Funktioner och struktur

Detta är tänkt att omvandlas till en attraktiv, ombonad mötesplats, med plats för ett flertal aktiviteter, anpassade för olika tidpunkter och behov. Här ska finnas inbjudande grönska och flera platser att vistas på. Man ska kunna mötas i grupp, men också hitta sin egen favoritplats.

Torget ska erbjuda något för alla. Det är här man träffas på väg till jobb, förskolan eller kopplar av när man har en ledig stund. Här inryms möjlighet till

upplevelser, lek och fysiska aktiviteter.

Torget ska vara flexibelt och innehåll kan ha dubbla funktioner. Platsen ska vara anpassad för besökare i olika åldrar. Torget ska både upplevas skyddat från trafik och insyn, men ska också ha tydlig kontakt med omgivningen genom ett flertal rejäla öppningar som bjuder in till torget. Om det finns intresse för uteserveringar, evenemang eller marknadsstånd ska torget kunna ge utrymme för detta.

Trygghetsaspekter och tillgänglighet behöver ingå i fortsatta arbetet. Eventuellt kan även allmän dialog utföras för att få in önskemål kring funktioner på torget.

Huvudsakliga inslag på torget:

- Ett centralt samlade rum ger plats för evenemang, och blir en offentlig aktiv zon.
- Stort fokus ges på mötesplatser av olika slag, där man kan få överblick, sinnesintryck eller lugn och ro. Ett flertal bekväma, tåliga möbler placeras i olika lägen. Här finns solbänkarna, men även den svalkande skuggan.
- Diagonala rörelsemönster över torget underlättas genom generösa gångstråk som ansluter till olika målpunkter. Flera inbjudande entréer lockar besökare till torget.
- Grönska av olika slag bidrar till många upplevelsevärden och förbättrar mikroklimatet på platsen.
- En spännande och utmanande miljö i samklang med sin omgivning kan inbjuda till lek som formas utifrån individernas egna tankar och fantasi. Hoppstubbar, naturstensblock och enkel vattenlek kan bidra till att skapa en lekmiljö med naturliga element/inslag.
- Detaljer och utsmyckning kan ge ett ombonat intryck. Konst som lockar till interaktion kan placeras på torgytan. Objekt som lockar till aktiviteter kan tillföras.
- En genomtänkt belysning kan både förstärka trygghetskänslan och ger ytterligare en dimension av sinnesupplevelser av platsen.

Identitet

Ambitionen är att skapa ett torg med tydlig identitet, en plats som de boende kan känna stark anknytning till. Karaktär på utformning utgår från platsen och sammanhanget. Den gamla regementes-arkitekturen präglar en stor del av intrycket i närområdet och inspiration därifrån kan ge en historisk anknytning

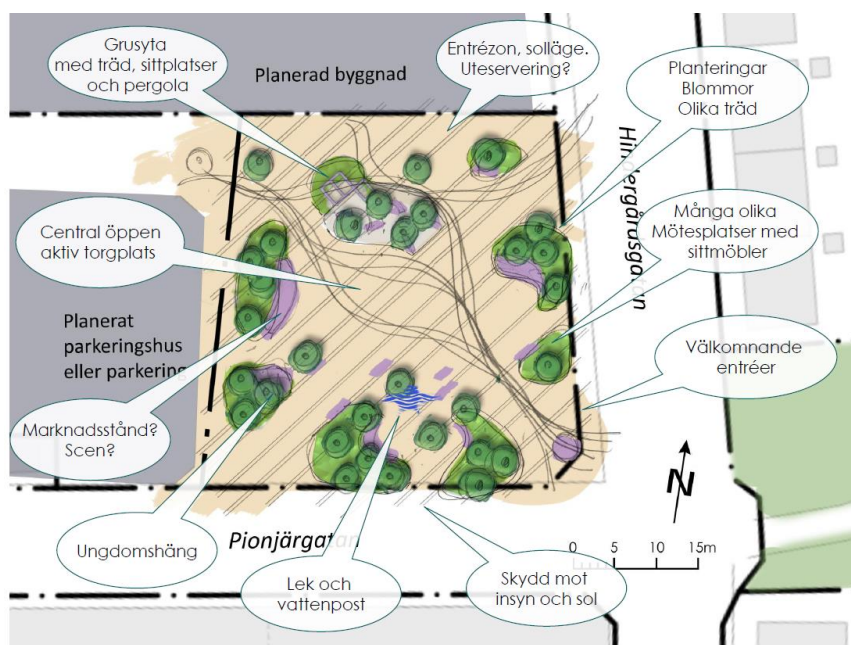
och identitet till platsen. Raka, långa gator och gula byggnader med klassiska dekorer är några av inslagen som kan inspirera.

Naturområdet i direkt närhet i öster bjuder på höga kvaliteter. Även naturområdet kan bidra till inspiration att ta fasta på inför omgestaltningen av torget, för att bryta den strikta regementes-strukturen och sätta platsen i ett helhetsperspektiv. Naturinslagen kan bidra till lager av självklar komplexitet och dynamik till platsen. Dessa båda karaktärsdrag kan återspeglas i utformningen genom att både uppvisa viss kontrollerad stramhet men även mjuka, böljande, organiska former och naturliga inslag.

Markytans parallella ränder anspelar på strikt militärt intryck, medan de organiska markmönstren anspelar på den vilda naturens formspråk. Den varma siennagula färgen på markytan kopplar till de gamla militärbyggnaderna i området.

Den öppna centrala platsen omgärdas av flera gröna "öar". Grönskan i öarna syftar till att återspegla naturen i Rynningeviken, med en vild växtlighet med inslag av barrträd, och naturliga element som hoppstenar mm som inbjuder till lek.

Torget ska uppfattas modernt men även personligt. Det bör ge ett tydligt helhetsintryck, men även innehålla detaljinslag som kan bidra till att ge variation och detaljrikedom. Inslag av konst, gärna interaktiv, kan bidra till att uppnå en identitet som de boende kan få relation till. Djurskulptur från skogen kanske har hittat hit? Här kan också tillföras funktioner eller värden som annars finns i privata trädgårdar.



En översiktlig illustration över förslag på det nya torget med tänkta funktioner.

Mark

Geotekniska förhållanden

Byggnation eller andra markarbeten skall föregås av geoteknisk undersökning eftersom planområdets mark till stor del omfattas av lera med låg blockighet.

Förorenad mark

Structor miljöteknik har utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning både inom Olaus Petri 3:180 och Brigaden 1. Båda undersökningarna visar på generellt låga föroreningshalter under KM. Undantaget är provpunkt SM7:2 inom Brigaden 1 där KM överskrids för PAH-M och MKM överskrids för PAH-H. I flera provpunkter har halter av kobolt påträffats som något överstiger riktvärdet för KM. Förhöjda halter av kobolt förekommer ofta i naturliga jordlager.

Påträffade föroreningar inom Brigaden 1 kommer dessa att kunna hanteras genom schaktning och transport till godkänd mottagningsanläggning. Föroreningarna inom provpunkt SM7:2 kommer att behöva hanteras separat. Baserat på vad den översiktliga undersökningen visat så kommer till största delen behovet av efterbehandling inom Brigaden 1 att tillgodoses genom föreslagna åtgärder, kompletterat med schaktbottenkontroll vid SM7. Efterbehandling bör kunna utföras i samband med exploateringsprocessen för byggnation. Administrativ bestämmelse (a₁) reglerar att startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

Inom del av Olaus Petri 3:180 konstaterar den utredningen att sanering inte krävs och att det inte finns några hinder ur miljösynpunkt för ändrad markanvändning. I samband med provtagningarna för bägge fastigheterna hittades det spår som tyder på att installationer kopplat till en tidigare belägen spolplatta kan finnas kvar under marken. Då spolplattan ska tas bort inför anläggningen av parkeringen och torget söder om Brigaden 1 behöver spolplattan provtas och utrymmet runt den undersökas för att säkerställa om det finns komponenter kvar som behöver avlägsnas. Detta föreslås genomföras senare under våren 2021.

De översiktliga miljötekniska markundersökningarnas slutsats är att den sammanlagda kostnaden för att sanera och omhänderta de förorenade massorna inom fastigheten Brigaden 1 är 1 020 000 kronor. Utgångspunkten för den uppskattningen är att hela planområdet är förorenat i samma omfattning som de redovisade provtagningarna. Stadsbyggnadsbedömning är att den utgångspunkten är rimlig och att sanering av planområdet är ekonomiskt genomförbar med tanke på projektets omfattning.

Beroende på om betongplattan ska tas bort om det byggs ett P-hus inom del av Olaus Petri 3:180 så har en kostnad för kommunen beräknats till 277 250 kr

för hantering av betong och jordmassor. Stadsbyggnads bedömning är att den utgångspunkten är rimlig och att sanering av planområdet är ekonomiskt genomförbar.

Natur

Mark och vegetation

Vissa delar av planområdets yta kommer att hårdgöras och till viss del bebyggas med undantag av vissa mjuka ytor för fördröjning av dagvatten i form av grön innergård och gröna ytor på torget och inom Grenadjären 9.

Lek och rekreation

Ytor för lek kan skapas på torget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvartersgatan som är utritad i gällande detaljplan (P279) mellan Grenadjären 9 och Brigaden 1 förlängs i sydlig riktning mot Pionjärgatan och ansluts till gemensamhetsanläggningen. Befintlig cykelväg utmed Pionjärgatan kommer att förlängas under 2021.

Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör både för en P-hus och markparkeringslösning kopplat till användningen parkering (P) inom ytan väster om torget. Byggrätt medger att ett P-hus kan byggas i tre våningar med en nockhöjd på 10 meter. Bestämmelsen (g) möjliggör för upprättandet av en gemensamhetsanläggning kopplat till parkeringsytan. I dagsläget finns det redan en gemensamhetsanläggning för en markparkeringslösning. Vid byggande av ett P-hus kommer befintlig gemensamhetsanläggning att behöva omprövas och ombildas.

Mellan byggrätten för bostäder inom Brigaden 1 och byggrätten för parkering finns det ett smalt område med prickmark. Utrymmet är tänkt att fungera som en passage mellan bostadshuset och P-hus/markparkeringen. Ytan kan planteras med mindre träd för avskärmning. Som förslag kan en mindre lokal för cykelparkering placeras längs passagens södra sida för att skapa en attraktivare och tryggare miljö.

Det gällande tillfartsservitut som idag hamnar längs torgets norra sida tas bort och ersätts med en in- och utfart till parkeringsytan från Pionjärgatan. Anledningen till att servitutet flyttas är för att möjliggöra ett bättre utnyttjande av torgytan för exempelvis aktiviteter, möjlig uteservering och ökad tillgänglighet till eventuella lokaler ut mot torget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse som tillkommer genom nya byggrätter ansluts till befintligt vatten och avloppsnät.

Dagvatten

Dagvattenutredning för planområdet är beställd. Utredningen ska titta på fördröjningslösning inom fastigheterna som ingår i planområdet för att förhindra att befintligt dagvattensystem som är anpassat för ett tvåårsregn blir belastat vid eventuell översvämning. Reningslösning för parkeringsytan, om den blir markparkering ska vägas in i utredningen.

Brandvatten

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

Värme

Nya byggnader inom Grenadjären 9 och Brigaden 1 ansluts till det lokala fjärrvärmenätet.

El

Nya byggnader inom Grenadjären 9 och Brigaden 1 ansluts till det lokala elnätet. Den befintliga transformatorstationen vid parkeringsytan säkras med användningen E. Vid byggandet av ett P-hus kommer befintlig transformatorstation att behöva tas bort och ersättas med en ny, integrerad i P-huset.

Elektronisk kommunikation

Tillkommande ny bebyggelse ansluts till befintligt bredbandsnät.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Den befintliga avfallsstationen ska flyttas när torget ska anläggas. Ersättningsplats för avfallsstationen utreds.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan Olaus Petri 3:180 m.fl.
(Rynningeåsen)
Örebro kommun**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2021.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Ej aktuellt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter och rättigheter

Berörda fastigheter är Olaus Petri 3:180 och Grenadjären 9, officialservitut för väg 1880-2286.2, gemensamhetsanläggning för parkering Olaus Petri GA:17, gemensamhetsanläggning för väg Brigaden GA:1. EON -elstation på Olaus Petri 3:180 genom markavtal.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Gemensamhetsanläggningen Olaus Petri GA:17 och dess utbredningsområde justeras vid byggande av ett parkeringshus genom en ansökan om omprövning hos Lantmäteriet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

För att möjliggöra för handel på ett tryggare sätt och öka användningen av torgytan tas rättighet till tillfart över torget bort.

Ledningsrätt för elledningar och elstation sökes av EON i det fall marken inte förbli kommunägd. Om ett parkeringshus byggs så tas befintlig transformatorstation bort och en ny byggs in i P-huslösningen.

Ledningsrätt för dagvattenledningar skall undersökas. Vid nyttjande av den ökade byggrätten på frikyrkans norra del bör en överenskommelse mellan delägarna i Brigaden GA:1 enligt 43§AL åstadkommas.

Det finns en befintlig privat dagvattenledning under den del av planområdet som ska omfattas av parkering och torg. Ledningen fortsätter in en bit på fastigheten Grenadjären 9. Ledningen ska tas bort.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Fastigheten Grenadjären 9 är sedan tidigare sanerad från föroreningar. Två övergripande miljötekniska undersökningar är utförda av Structor för fastigheterna Brigaden 1 och del av Olaus Petri 3:180. Kostnad har beräknats för saneringsåtgärder kopplat till bägge fastigheterna. Den spolplatta som finns på parkeringsdelen kan behöva avlägsnas vid byggandet av ett P-hus. På torgdelen har schaktmassor lämnats från byggprojekt i området. Ytan har städats av för att möjliggöra anläggandet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för utförande av markparkering i gemensamhetsanläggning Olaus Petri GA:17 tas av kommunen. I det fall deltagande fastigheter i Olaus Petri GA:17 ska anlägga ett parkeringshus, tar gemensamhetsanläggningen själv den merkostnaden.

I beskrivning till nu gällande plan skulle kostnaderna för utförande av torget legat på fastigheterna. Kommunen skulle inte bekosta anläggandet av torget. I och med att marken går från kvartersmark till allmän plats så flyttas kostnaderna för utförandet över på kommunen. På privat mark i övrigt står exploitören för sina kostnader.

Kostnader för kommunen

Kommunens kostnader har beräknats till ca 9 112 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

UTGIFTER	kkkr
Mark	0
Förberedande arbeten	50
Marksanering	277
Planläggning	50
Fastighetsbildning	35
Anläggande av parkering	1 800 *
Torg	6 000
Övrigt/oförutsett 10%	600
Administration 5%	300
Summa	9 112(se not)

Notering:

Kostnaderna för genomförandet av planen bör ses som en del av genomförandet av ny bebyggelse på Rynningeåsen. Täckning för kommunens kostnader kommer att genereras från genomförandet av närliggande och berörda befintliga detaljplaner.

Kostnaden för att anlägga parkering på 1,8 miljoner blir inte aktuell om parkeringen genomförs i form av ett P-hus. *

Intäkter	kkkr
Marksanering, finansieras av föregående detaljplane-ekonomier	277
Parkeringsyta, finansieras av föregående detaljplane-ekonomier	1 800 *
Torg, finansieras av föregående detaljplane-ekonomier	6 000
<u>Eventuell ersättning för parkeringsmarken för upplåtelsen av gemensamhetsanläggningen, i det fall det omprövas till parkeringshus</u>	0
Övriga genomförandekostnader och utredningar, finansieras av föregående detaljplane-ekonomier	1 035
Summa	9 112

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

Ett planavtal är inte tecknat mellan fastighetsägare till Grenadjären 9 samt brigaden 1 och Örebro kommun. Planavgift tas ut vid bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

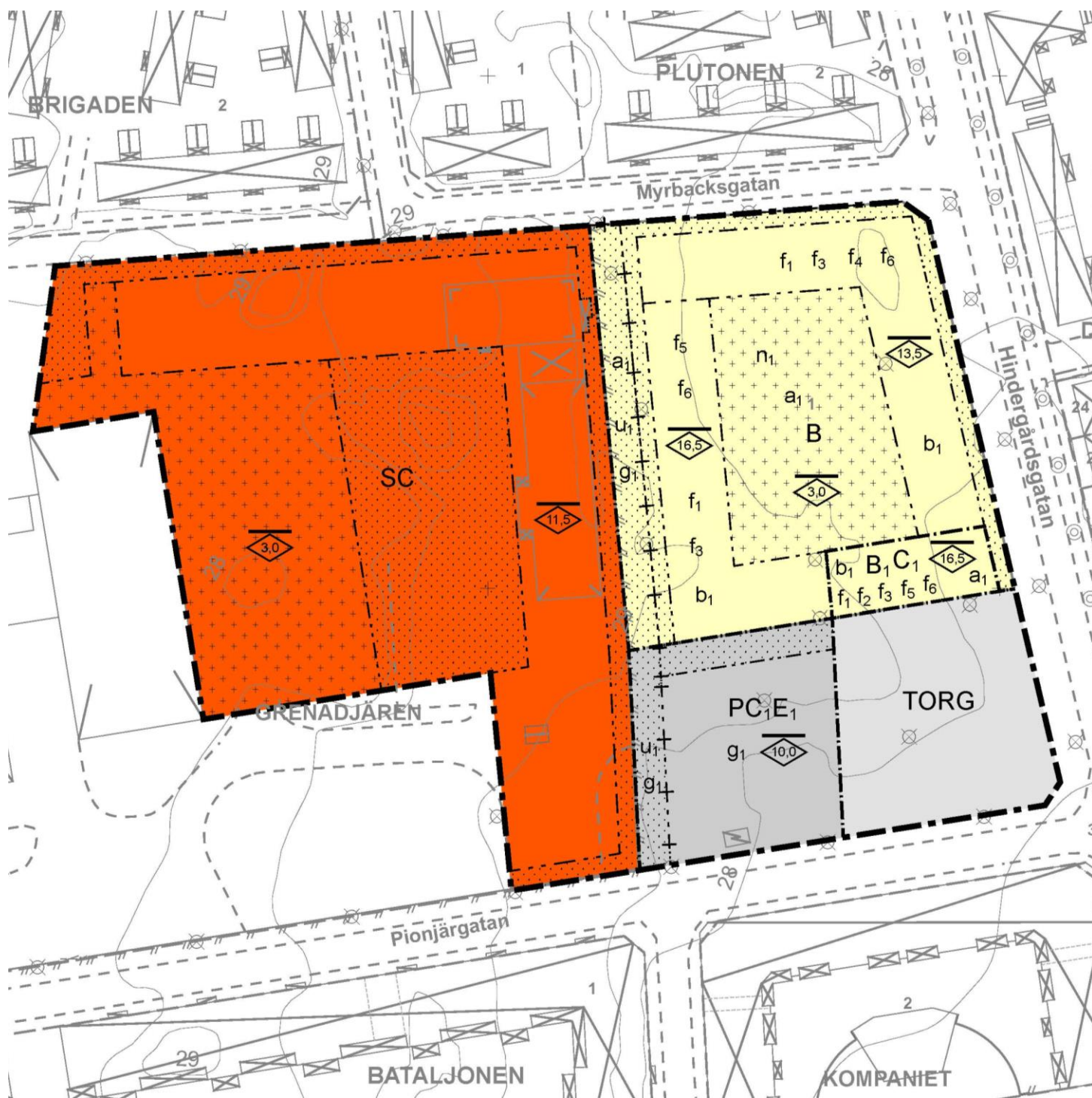
Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2021-03-23.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planhandläggare Anders Pernefalk på Örebro stadsbyggnadskontor i samarbete med exploateringsingenjör Patrik Simonsson och landskapsarkitekt Tina Andersson.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt



**Detaljplan för fastigheten
Olaus Petri 3:180 m.fl.
(ej skalenlig)**

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ gräns
-  Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap








 Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

-  Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  Centrum - centrumverksamheter i bottenvåning till en minsta höjd av 2,7 meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
-  Bostäder, dock ej i bottenvåning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

-  Endast förråd, uthus och dylikt får placeras. Utöver det får halvt nedgrävt eller underjordiskt garage anläggas. Balkong och skärmtak får uppföras och kraga ut max 3 meter från byggnadskropp, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Marken får inte förses med byggnad. Balkong och skärmtak får uppföras och kraga ut max 2 meter från byggnadskropp, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta nockhöjd är 16,5 meter. Tekniska utrymmen och hisstoppar får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta nockhöjd är 13,5 meter. Tekniska utrymmen och hisstoppar får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta nockhöjd är 11,5 meter. Tekniska utrymmen och hisstoppar får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta nockhöjd är 10,0 meter. Tekniska utrymmen och hisstoppar får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta nockhöjd är 3,0 meter. Tekniska utrymmen och hisstoppar får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Fasader ska i huvudsak utformas i trä eller puts., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Utskjutande byggnadsdelar på fasad ut mot allmän plats som balkonger, skärmtak m.m. ska omfatta ett djup på högst 2 meter med en fri höjd från mark om minst 3 meter., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Takbetäckning ska utföras med tegelröda takpannor, alternativt röd eller gråsvart falsad plåt, alternativt vegetation., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Fjärde våningen ska utformas som en takvindsvåning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Femte våningen ska utformas som en takvindsvåning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Takkupor får uppföras till 50% av takets längd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Entréer ska placeras mot gata, torg och parkeringsyta, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- m₁ Marken får inte användas för bilparkering., PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER


Genomförandetid

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


Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

 Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam tillfart och parkering. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Villkor för startbesked

 Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän marföreningar har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.