

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Långbro 2:81 m.fl. (Björklunda)

Samrådstitid: 20 september 2023 – 5 november 2023

Granskningstid: dag mån år – dag mån år

Utökat förfarande

Philip Cedergren

E-post: philip.cedergren@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	14
Motiv till detaljplanens regleringar	20
Användning av allmän plats	20
Användning av kvartersmark	21
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	22
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
Genomförandefrågor	28
Markägoförhållanden	28
Mark- och utrymmesförvärv	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Organisatoriska frågor	31
Planeringsförutsättningar	32
Kommunala ställningstaganden	32
Riksintressen	38
Miljö kvalitetsnormer	38
Miljö	38
Hälsa och säkerhet	42
Geotekniska förhållanden	43
Hydrologiska förhållanden	46
Kulturmiljö	46
Fysisk miljö	48
Teknisk försörjning	54
Trafik	54
Konsekvenser	56
Fastigheter och rättigheter	56
Natur	57

Miljö	57
Miljö kvalitetsnormer	60
Hälsa och säkerhet	61
Kulturmiljö	62
Sociala faktorer	62
Riksintressen	62
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	62
Trafik	63

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- Granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- Bilaga - Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-06-19
- Bilaga - Illustrationsplan, 2023-08-31
- Bilaga - Planläggning på jordbruksmark Björklunda, 2023-06-22, Örebro kommun
- Bilaga - Naturvärdesinventering Björklunda, 2022-09-02, Väg & Miljö
- Bilaga - Naturvärdesinventering av Långbro 2:85, 2022-05-30, Naturföretaget
- Bilaga - Fågelinventering i Björklunda Planområde 2022, Örebro kommun
- Bilaga - Dagvattenutredning Långbro 2:81 m.fl., dagvattenutredning, 2023-06-09, WSP Sverige AB
- Bilaga - Arkeologisk utredning, Boplatser och agrara lämningar i Björkhaga, Arkeologikonsult, 2023:3617, (Lst dnr 431-3541-2022)
- Bilaga - Miljöteknisk markundersökning vid f d Björklunda handelsträdgård, 2023-06-29, Loxia group

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bygga vidare på befintliga strukturer och länka samman bostadsområden genom att möjliggöra byggnation av ca 250-300 bostäder i form av fristående villor, par- rad- och kedjehus. Inom planområdet möjliggörs även för stadsvillor med fyra till åtta lägenheter per byggnad samt en förskola.

Tillkommande bebyggelse ska placeras med hänsyn till den befintliga vegetationen och de naturvärden som finns på platsen. Utgångspunkten är ny bebyggelse ska utformas på ett sådan sätt att biologisk mångfald har förutsättningar att finnas kvar och att spridning av arter fortsättningsvis är möjlig. Befintlig vegetationen med träd, buskar och dungar ska därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet omfattar ca 35 ha och ligger norr om bostadsområdet Björkhaga och öster om Gäddestavägen. Avståndet till centrala Örebro är ungefär fem km.



Planområdet schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Förslaget till detaljplan innebär att ett område som består av jordbruks- och naturmark planläggs som kvartersmark med i huvudsak användningen bostäder (**B**). Förslaget möjliggör byggnation av ett stort antal en- och tvåfamiljshus plus ett visst antal rad-, par-, och kedjehus eftersom efterfrågan på dessa boendetyper är stor. I förslaget möjliggörs även för ett antal så kallade stadsvillor vilket innebär mindre flerbostadshus med sex till åtta lägenheter per enhet. Dessa placeras längs Gällerstavägen och ska inte vara högre än max tre till fyra våningar. Flerbostadshus bedöms som viktiga för variationen i området men även möjligheten till framtida omflyttningar och möjlighet att bo kvar i området. Flerbostadshus behövs även för att motivera parkområden samt även för att möjliggöra bättre förutsättningar för kollektivtrafik.

Genom förslaget till detaljplan möjliggörs en förskola (**S₁**) på en yta som medger sex avdelningar. Förskola placeras i ett läge intill en större parkyta vilket bedöms som ett bra läge för barn i och med närhet till natur och att det ligger väl avskilt från biltrafik.

Tanken med förslaget är att bevara så mycket som möjligt av den befintliga grönskan i form av trädgångar, odlingsrösen och buskar. Vegetationen är viktig för variationen i området men även för att bevara biologisk mångfald. En stor del av planområdets södra del planläggs därför som natur (**NATUR**). I de övriga delarna av planområdet finns även mindre ytor med träd och odlingsrösen som sparas. Några ytor planläggs som park (**PARK**) där det bland annat kan anläggas lekplatser och bollplaner.

Området är utformat för begränsad biltrafik och med tanke på att de som bor och vistas i området ska kunna förflytta sig till fots eller med cykel. I förslaget finns bland annat en gång- och cykelväg som binder ihop området med bostadsområdet Björkhaga. Genom området finns en bredare gata som föreslås utformas med en separat gång- och cykelväg och en väg bana med bredd som möjliggör framtida busstrafikförbindelse. Infart till området föreslås ske både från Sandbackavägen och Gällerstavägen.



Illustration över en tänkbar utformning av planområdet framtagna av Stadsplanering.

Allmän plats

Mark och vegetation

Nästan all äldre skogsmark inom detaljplaneområdet bevaras genom att de planläggs främst som **NATUR** men även som **PARK**. I möjligaste mån har grönområdena länkats samman i syfte att skapa gröna korridorer. På så vis kan förutsättningar ges för det lokala växt- och djurlivet att fortleva på platsen, samtidigt som många boendekvaliteter säkerställs. Ett flertal släpp säkerställs genom bebyggelsen för att minska avstånden till den omgivande naturen. Närheten till högkvalitativa naturområden samt parkområden både inom planområdet och i dess direkta närhet ger goda förutsättningar för lek och rekreation.

Tanken med förslaget är att bevara så mycket som möjligt av den befintliga grönskan i form av trädgångar, odlingsrösen och buskar. Vegetationen är viktig för variationen i området men även för att bevara biologisk mångfald. En stor del av planområdets södra del föreslås planläggas som natur. I de övriga delarna av planområdet finns även mindre ytor med träd och odlingsrösen som sparas. Några ytor planläggs som park där det bland annat kan anläggas lekplatser och bollplaner. Genom att spara naturlig grönska finns förutsättningar för mötesplatser, lek och utomhusvistelse.

Park

De planerade parkytorna bör ha egen identitet gentemot andra parker i området och ha platser för olika typer av aktiviteter och ge möjligheten till återhämtning och ro för alla åldersgrupper. Parkerna bör innehålla olika former av inkluderande miljöer för olika typer av åldersgrupper och medborgare med funktionsvariationer.

I parkerna bör det finnas platser som ger både sol, skugga och vegetation som bidrar till lekvärden, en trivsamt utemiljö och sinnesupplevelser samt stimulera till rörelse och ge utmaningar på olika nivåer för olika åldersgrupper. Parkmarken inom detaljplanen bör även sträva efter 30 procents krontäckningsgrad och därtill ta hänsyn till vilka trädarter som finns i närliggande områden för att skapa en stor artdiversitet.

Ytorna bör utformas för att kunna nyttjas för olika ändamål under dygnets olika timmar och under årets olika årstider. Materialvalen bör vara robusta för att klara av ett stort slitage och möjliggöra en effektiv skötsel. Flera lekplatser och lekmiljöer möjliggörs genom detaljplanen. Se förslag nedan under rubriken *Lek och rekreation*.

I öst-västlig riktning föreslås ett parkstråk. Syftet är att binda ihop vattenlandskapet med Karlslundsskogen och grustaget väster om Gällerstavägen samt ge invånarna möjlighet till vardagsmotion. Grustaget är utpekad som ett utvecklingsområde för fritid och rekreation i översiktsplanen. När nuvarande verksamhet upphör kan området restaureras för att kunna utvecklas till landskapspark och användas till rekreation, idrott, spontanidrott, föreningsverksamhet eller liknande.

I planområdets södra del finns en yta som har bedömts som lämplig för spontan idrottsplats, ytan bör användas till att uppmuntra till rörelse genom t.ex. en multiarena, boulebanor, gräsytor till brännboll, fotboll. Vegetation, buskar och perenner, hjälper till att skapa rumslighet och trevliga mötesplatser för socialt umgänge.

Natur

Inom planområdet kommer stora ytor med naturmark att sparas. Det är i första hand de ytor som enligt de framtagna naturvärdesinventeringarna har bedömts innehålla olika typer av naturvärden. I viss utsträckning sammanfaller dessa ytor dessutom med lågområden där det finns naturliga småvatten men där även vatten kan bli stående och som riskerar att översvämmas vid t.ex. kraftigt regn.

I planområdets mittersta del med lövskog/lövsumpskog föreslås att rekreativa stigar att anläggas som ansluter till parkytorna och som kopplas ihop med gång- och cykelvägnätet. Dessa stråk får en mer organisk och slingrande karaktär med grus eller stenmjöl som underlag.

Dagvattenhanteringen säkerställs genom egenskapsbestämmelsen (**fördröjning**). Dammens exakta utbredning regleras dock inte på plankartan men i den, för detaljplanen, framtagna dagvattenutredningen framgår förslag på storlek och fördröjningsvolym. Syftet med detta är att ge flexibilitet inför genomförandet då dagvattendammen kommer projekteras.

Skyddsvärda träd

En stor del de äldre tallarna i områdes sydvästra hörn har bedömts som viktiga för områdets karaktär och upplevelse. De träd som är markerade i detaljplanens grundkarta ska därför bevaras och får inte avverkas.

Lek och rekreation

I planområdets nordöstra del finns det en större åkerholme med odlingsrösen och befintlig uppvuxen trädvegetation. Vegetationen föreslås sparas och kan utformas för att stimulera till fantasi- och skapande lek där även barn med särskilda behov inkluderas. Parkytan i planområdets västra del kan utformas för en lekmiljö som också inbjuder till fantasi- och skapande lek där även barn med särskilda behov inkluderas men där övergången mellan park och skog är mer påtaglig.

Gator och trafik

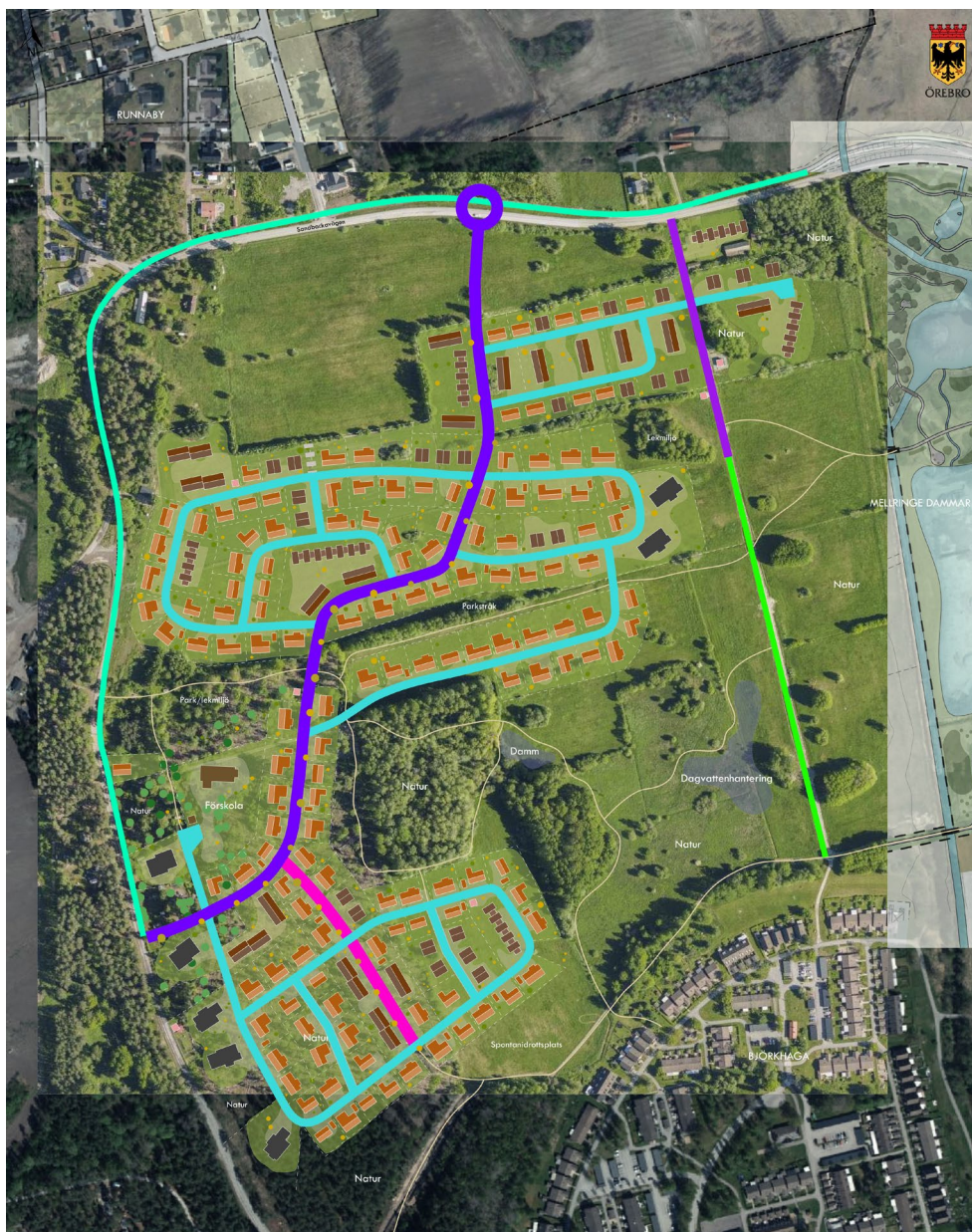
Övergripande gatustruktur och utformningsprinciper

Trafikstrukturen bygger på principen om att bygga sammanhängande gatunät utan återvändsgator för att på så vis kunna sprida trafiken över fler gator. Trafikstrukturen bygger vidare på principen att skapa gena och gynnsamma kopplingar för gående och cyklister då de är de trafikslag som är prioriterade vid utformning av områdets gaturum. De olika vägtyperna i området markeras i kartbilden nedan.

Den bärande idén för områdets gestaltning är att skapa en stadsdel där den omkringliggande naturen ska flätas in i den nya bebyggelsen och gaturummen på ett naturligt sätt. Gatorna i området är böjda och svängda med hänsyn till den befintliga vegetationen men även för att skapa brutna siktlinjer med bebyggelse och naturmiljöer i fondmotivet. Detta bidrar till en trivsamt mer småskalig upplevelse samtidigt som hastigheterna hålls nere. Längs de större gatorna samt vid gång- och cykelvägen som går längs vattenlandskapet ska träd planteras (**plantering**).

Separerade gång- och cykelvägar anläggs längs de gaturum där trafikflödena kommer att vara som störst. Därtill kompletteras gång- och cykelnätet med sk måsvingar längs med samtliga gator. På lågtrafikerade gator kommer cykling ske i blandtrafik. Alla gång- och cykelbanor görs kontinuerliga/genomgående så att gående och cyklister prioriteras framför biltrafiken via utformningen samt förses med belysning.

De nya gång- och cykelvägarna i området kopplas samman med befintlig gång- och cykelinfrastruktur längs med Sandbackavägen och mot Björkhaga och Heden. Nya säkra passager anläggs mot Gällerstavägen för att man ska kunna ta sig till och från området på ett säkert sätt som gående och cyklist.

Gator inom området

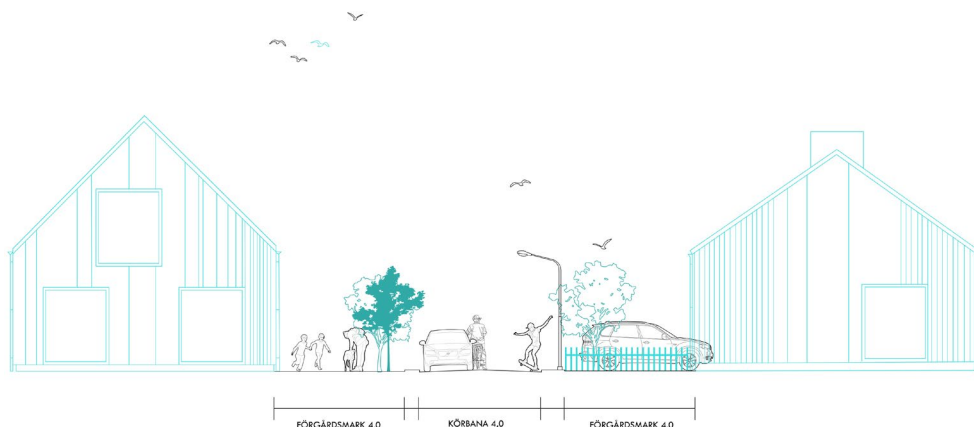
Bilden visar områdets övergripande gatustruktur samt gång- och cykelvägar.

Villagata utan genomfartstrafik (turkos)

Syftet med de mindre gatorna är att möjliggöra angöring till bostäderna samt avfallshantering vid tomtgräns. Gatunätet är sammanhängande utan återvändsgator.

Förslag på sektion med meterangivelse:

Stödremsa 0,25 + måsvinge 0,5 + körbana 4,0 + måsvinge inkl belysning 0,7 +
Stödremsa 0,25 = **5,7 meter GATA** (5,2 som är körbart för bil - belysningsstolpar på sina ställen).



Villagata utan genomfartstrafik, 5,7 meter allmän plats.

Villagata med viss genomfartstrafik inkl gång- och cykelvägbana (rosa)

Denna gatutyp är bredare och möjliggör viss angöring till bostäder samt avfallshantering vid tomtgräns. Gatan utformas med en trädallé och separat gång- och cykelväg med separat belysning för både körbana och gång- och cykelväg. För att hålla nere antalet korsningspunkter för gång- och cykeltrafik och för att möjliggöra diken och trädallé är gatan till viss del utformad med in- och utfartsförbud.

Förslag på sektion med meterangivelse:

Stödremsa 0,25 + måsvinge 0,5 + körbana 5 + stödremsa 0,25 + grönt inkl trädallé och belysning med dubbelarmatur 4,0 + 0,1 stödremsa + 4,0 gång- och cykelvägbana + stödremsa för gång- och cykelväg 0,1 = **14,2 meter GATA**



Villagata med viss genomfartstrafik inkl gång- och cykelvägbana, 14,2 meter allmän plats.

Genomfartsgata med villor, trädallé, gång- och cykelvägbana (blålila)

Gatutypen är utformad för att möjliggöra kollektivtrafik och möjliggör viss angöring till bostäder samt även avfallshantering vid tomtgräns. Gatan utformas med en trädallé och separat gång- och cykelväg med separat belysning för både körbana och gång- och cykelväg. För att hålla nere antalet korsningspunkter för gång- och cykeltrafik och för att möjliggöra diken och trädallé är gatan till viss del utformad med in- och utfartsförbud.

Förslag på sektion med meterangivelse:

Stödremsa 0,25 + måsvinge 0,5 belysning + körbana 6,5 + stödremsa 0,25 + grönt inkl trädallé och belysning 4 + stödremsa gång- och cykelväg 0,1 + gång- och cykelvägbana 4,0 + stödremsa gång- och cykelväg 0,1 = **15,7 meter GATA**



Genomfartsgata med villor, trädallé, gång- och cykelvägbana, 15,7 meter allmän plats.

Infart i nordöst (lila)

Den första biten av den befintliga grusvägen i nordöst föreslås att byggas om och standard höjas för att fungera som infart till bostäderna som ligger i anslutning till gatan. Standardhöjningen är viktig för att bland annat möjliggöra avfallshantering.

Förslag på sektion med meterangivelse:

Stödremsa 0,25 + måsvinge 0,5 + körbana 5 + måsvinge inkl belysning 1,0 + stödremsa 0,25 = **7 meter GATA, körbar yta blir 5,5-6,5 meter.**

Gång- och cykelvägbana längs vattenlandskapet (grön)

Hela den befintliga grusvägen längs vattenlandskapet bedöms som en viktig och genlänk för gång och cykel. Sannolikt kommer den även vara en viktig länk för rekreation och motion. I dagsläget är vägen grusad men föreslås att asfalteras för att underlätta drift och skötsel men även för bekvämligheten för cykel.

Förslag på sektion med meterangivelse:

4,0 meter gång- och cykelbana samt belysning på sidan 0,5 meter. = **4,5 meter GCVÄG**

Gällerstavägen

Vägen är inte detaljplanlagd men vägområde föreslås utökas för att möjliggöra förlängning av gång- och cykelväg som finns på Sandbackavägen ner till den södra infarten till området.

Sandbackavägen

Den föreslagna genomfartsgatan kopplas ihop med Sandbackavägen genom en cirkulationsplats. Syftet med en cirkulation är främst för att kunna vända bussen och ta bort landsvägskaraktären på Sandbackavägen men även för att kunna koppla på vidare exploatering norrut enligt förslag i översiktsplanen.

Kollektivtrafik

Genom området finns en bredare genomfartsgata som föreslås utformas med en separat gång- och cykelväg och en vägbana med bredd som möjliggör framtida busstrafikförbindelse.

En rondell föreslås på Sandbackavägen för att kunna vända bussen och ta bort landsvägskaraktären på vägen. I den kommunala översiktsplanen finns det fler ytor utpekade för bostadsutveckling och genom rondellen möjliggörs vidare koppling norrut för att i framtiden även kunna kollektivtrafikförsörja dessa områden.

Busshållplatser kan placeras i anslutning till områdets infart vid Gällerstavägen samt vid planområdets norra del. Det norra läget behöver innehålla en ficka för reglertid för bussen och plats för förartoalett, som på sikt kan tas bort.

Björklunda bedöms vara strategiskt viktigt för att kollektivtrafikförsörja Västra Runnaby.

Huvudmannaskap

Örebro kommun föreslås vara huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Jordbruksmark

En stor del av marken inom planområdet är jordbruksmark. För ett resonemang och bedömning av alternativ se bilaga *Planläggning på jordbruksmark Björklunda, 2023-06-22, Örebro kommun.*

Skyddsvärda träd

En stor del de äldre tallarna i områdes sydvästra hörn har bedömts som viktiga för områdets karaktär och upplevelse. De träd som är markerade i detaljplanens grundkarta ska därför bevaras och får inte avverkas. Detta regleras genom en generell utformningsbestämmelse (**f₇**) som är kombinerad med en bestämmelse om ändrad lovplikt som innebär att marklov krävs för fällning av träd (**a₁**).

Bebyggelse

Friliggande en- och tvåbostadshus samt även rad- och kedjehus

Detaljplanens reglering innebär att det *kan* tillskapas totalt ca 300 bostäder/lägenheter. Eftersom detaljplanen möjliggör både friliggande en- och tvåbostadshus inom vissa ytor samt även rad- och kedjehus är det beräknade antalet bostäder endast en uppskattning. Detaljplanen säkerställer dock ett visst antal friliggande villor enligt nedan:

- 137 friliggande villor, kommunal mark
- 68 bostäder i parhusform eller ytterligare 34 friliggande villor, både kommunal och privat mark
- 70 bostäder i rad- och kedjehusform, både kommunal och privat mark
- 70 Mindre flerbostadshus/stadsvillor, kommunal mark

Förslaget möjliggör i huvudsak byggnation av Bostäder (**B**). I huvudsak är det friliggande en- och tvåbostadshus (**f₂**) i form av villor och parhus eftersom efterfrågan på dessa boendetyper bedöms som stor.

För att säkerställa variation och friliggande enbostadshus (**f₁**) finns det områden där det endast är tillåtet att uppföra den typen av byggnader. Inom området kommer det även vara möjligt att bygga ett visst antal rad- och kedjehus (**f₃**) då de bedöms om viktiga för variation och struktur.

Byggnaderna bör placeras mot gatan men inte närmare än fyra meter, vilket regleras genom prickmark. Syftet är att säkerställa en tydlig struktur och för att skapa ett trivsamt och tätt gaturum.

Tomtstorleken reglerats inte genom detaljplanen. På plankartan finns dock illustrerade gränser där de minsta tomterna för friliggande villor är runt 550 kvm och de största upp mot 1200 kvm. Merparten av tomterna bör ha en tomtstorlek på runt 750 kvm för att möjliggöra föreslaget antal bostäder.

Detaljplanen har utformats med placeringsbestämmelser för att reglera samt säkerställa att byggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter men även att byggnader med likvärdig användning kan sammanbyggs över fastighetsgränser (**p₁**) och (**p₂**).

Höjdsplanen föreslås i huvudsak uppgå till två våningar vilket motsvarar en nockhöjd på mellan 8,5 och 9,5 meter beroende på vilken typ av bostadstyp som regleras (**h₁**).

Stadsvillor

I förslaget möjliggörs även för ett antal så kallade stadsvillor vilket innebär mindre flerbostadshus (**f₄**) med sex till åtta lägenheter per enhet. Dessa placeras längs Gällerstavägen i anslutning till områdets entré i väst och ska inte vara högre än max tre till fyra våningar vilket motsvarar en nockhöjd på cirka 12 meter. Byggnaderna ska placeras så att så mycket av den befintliga trädvegetationen på tomterna kan bevaras vilket är viktigt att beakta vid försäljningsskedet samt i samband med bygglov.

Flerbostadshus bedöms som viktiga för variationen men även möjligheten till framtida

omflyttningar och möjlighet att bo kvar i området. Flerbostadshus behövs även för att motivera parkområden samt för att möjliggöra bättre förutsättningar för kollektivtrafik.

Detaljplanen har en bestämmelse som anger att entréer ska placeras mot gata (**b₁**). Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för ett trevligare gaturum med mer liv och rörelse och därmed en ökad trygghet.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden som anger hur stor del av fastigheten som får bebyggas regleras med olika bestämmelser beroende på vilken typ av bebyggelse som medges. För rad- och kedjehus samt småhus används bestämmelsen (**e₁**) som reglerar största byggnadsarea per fastighetsarea i procent inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området och att skapa förutsättningar för en trädgårdsstadsdel med inslag av träd och annan vegetation. De större tomterna i området har en exploateringsgrad på 25% och de något mindre har en exploateringsgrad på 20%.

För flerbostadshus används bestämmelsen (**e₂**) som reglerar största bruttoarea i procent i relation till fastighetsarea inom användningsområdet där inglasningar av balkonger, parkeringsdäck och dylikt inte räknas in i byggrätten. Anledningen till att flerbostadshusen regleras med bruttoarea, som kan beskrivas som maximal byggnadsvolym, är att möjliggöra en större flexibilitet och variation sett till våningsantal. Ambitionen är att flerbostadshusen inte ska vara jämnhöga, utan variera och anpassas efter terrängen och omgivningen. För att förstärka denna upplevelse kan det i vissa lägen vara lämpligt att arbeta med suterrängvåning, indrag av det översta våningsplanet eller utformningar som gör att den översta våningen upplevs som del av taklandskapet.

Till flerbostadshusen finns även en bestämmelse som anger att entréer ska placeras mot gata (**b₁**) vilket bedöms som viktigt för att skapa förutsättningar för ett trivsamt och levande gaturum.

Förskola

Förslaget möjligt ca 250 bostäder med mestadels villor och det bör därför finnas underlag för en förskola (**S₁**) för ungefär 120 barn med sex avdelningar (18 barn per avdelning). Kommunens riktlinjer för friyta i förskola och skola som beslutades av kommunfullmäktige 2021 ska tillämpas vid planering och utformning av skol- och förskolegårdarna vilket innebär ett ytbehov på 6120 kvm. Ytan som är avsatt för förskoleverksamhet är ca 6300 kvm.

För att möjliggöra byggnation med träbjälklag har ytan för förskola en bestämmelse som anger en nockhöjd på 12 meter (**h₁**).

Friytor

Ytan för förskolförskoleverksamhet är 6225 kvm. Friytan för den föreslagna förskolegården måste enligt de kommunens riktlinjerna vara 6120 kvm.

Gestaltning

Byggnadernas utformning regleras inte genom detaljplanen men området är utformat som en trädgårdsstadsdel med låg blandad bebyggelse och detaljplanen medger två till tre våningar för småhusen. I Björklunda sparas stora ytor för park- och naturområden och tillkommande bebyggelse är placerad med hänsyn till den befintliga terrängen. Gatorna är mjukt formade och bostäderna placeras med fördel mot gatumarken för att skapa ett trivsamt och intimt gaturum. Byggnaderna bör utformas med en samtida och modern arkitektur med stor omsorg om detaljer, färg- och materialval och som är varierad. Nedan ges exempel på lämpliga utföranden.



Exempel på kedjebuss och parhus ritade av Brunnberg & Forshed.



Exempel på friliggande villor ritade av Mattias Wreland Design och Arkitektur samt Panghus.



Exempel på villor ritade av Marge arkitekter.



Exempel på stadsvillor och mindre flerbostadshus ritade av Brunnberg & Forsbed och Arkitema.

Gator och trafik

För att möjliggöra angränsning till bostäder inom den östra delen, närmast Vattenlandskapet, behöver gator anläggas på kvartersmark vilket säkerställs genom en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning avseende infartsväg (g₁).

Bestämmelsen finns även i anslutning till den redan bebyggda fastigheten intill Gällerstavägen för att säkerställa att den befintliga infartsvägen kan fortsätta att användas.

Parkering och angöring

Parkering för boende och förskola ska ordnas på kvartersmark. Parkeringstalen beräknas utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm.

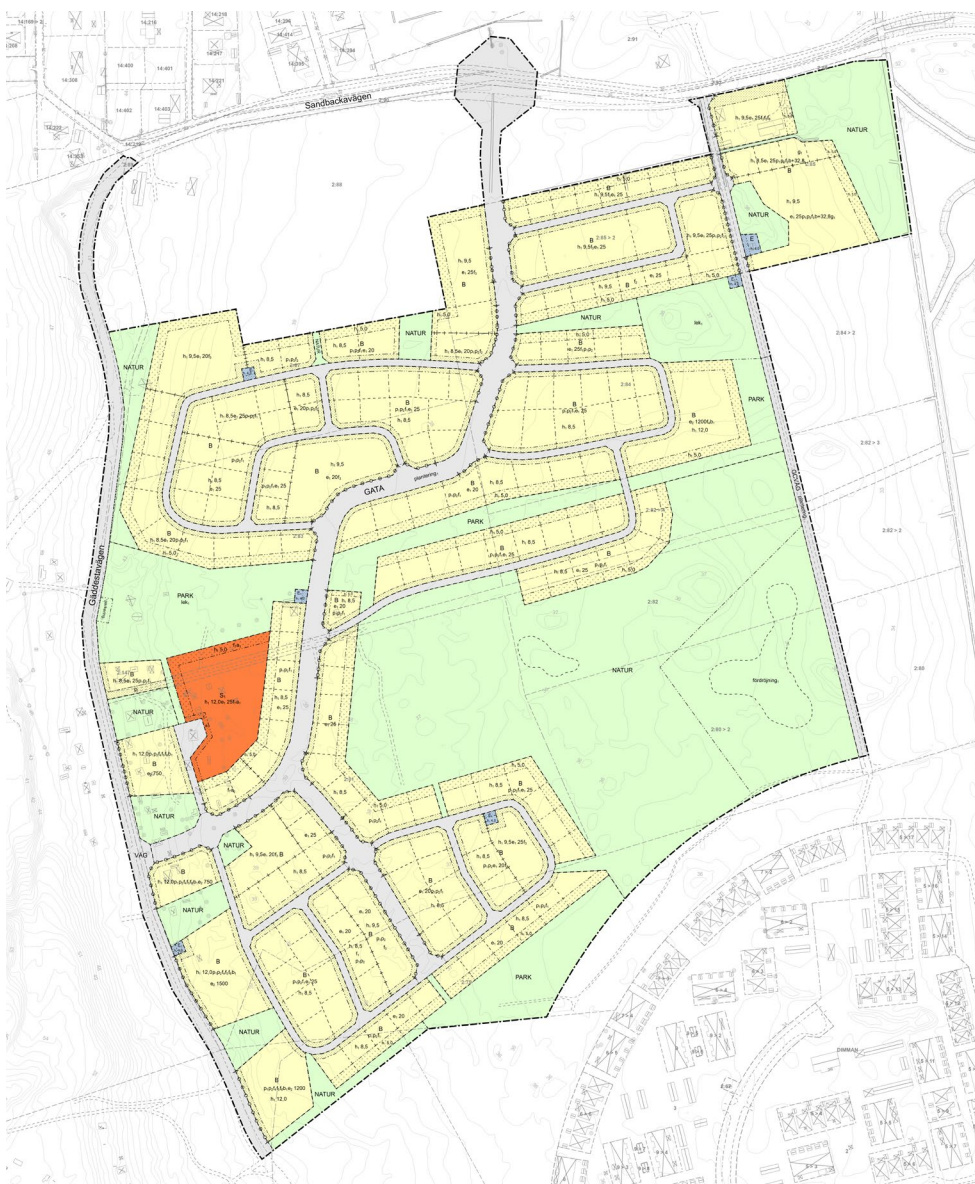
Parkeringsytorna ska inte placeras så att den bidrar till backsituation över allmän gång- och cykelbana eller körande på allmän gång- och cykelbana. Parkering och in- och utfarter till parkeringsytorna får inte placeras där sikten är skymd eller i anslutning till korsning.

Parkering till flerbostadshus och radhus/kedjehus ska samordnas i mindre parkeringsytor eller anläggningar med en gemensam in- och utfart. Två mindre parkeringsytor är att föredra framför en stor parkeringsyta. Detta då inverkan på gårdsmiljöerna ofta blir mindre påtaglig.

Förskolans parkering bör kunna nyttjas av t.ex. besökare till områdets park- och naturområden vid de tider på dygnet som verksamheten inte är öppen.

I planområdets västra del föreslås att en mindre allmän parkeringsplats anläggas inom den yta som regleras som park (**parkering₁**). Syftet är att fungera som besöksparkering till områdets parker och lekplatser samt naturområden. Ytan för parkeringen är ungefär 10x20 meter.

Motiv till detaljplanens regleringar



Förslag till plankarta.

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Enligt grönstrategin bör invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden. Användningen</p>

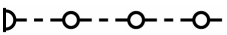
		syftar till att uppfylla ställningstaganden i strategin samt även möjliggöra gröna stråk för lekplatser och gemensamma mötesplatser som t.ex. grillplatser samt idrottsutövande.
NATUR		<i>Natur</i> Användningen syftar till att spara gröna områden med befintlig vegetation som kan fungera rekreativt samt även bevara biotoper.
VÄG		<i>Väg</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa Gäddestavägens dragning samt att möjliggöra en gång- och cykelväg längs denna.
GATA		<i>Gata</i> Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bil- och busstrafik med angränsning till bostäder och förskola men även för att möjliggöra gång- och cykelvägar inom planområdet.
GCVÄG		<i>Gång- och cykelväg</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en befintliga gång- och cykelväg som är viktig för att kunna förflytta sig mellan områden men även längs Vattenlandskapet.

Användning av kvartersmark


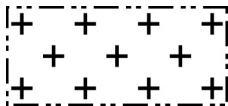
B		<i>Bostäder</i> Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra fler bostäder enligt ställningstaganden i översiktsplanen.
E₁		<i>Transformatorstation</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa funktioner som krävs för områdets tekniska infrastruktur i form av elförsörjning.
S₁		<i>Förskola</i> Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en förskola för de bostäder som i första hand tillkommer inom planområdet men även för befintlig och

		tillkommande bostadsbebyggelse runt planområdet.
E		<p><i>Tekniska anläggningar</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa funktioner som krävs för områdets tekniska infrastruktur i form av t.ex. vatten- och avloppslösningar.</p>

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

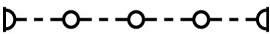
		<p><i>Utfartförbud</i></p> <p>Motiv till bestämmelse är att begränsa antalet in- och utfarter mellan kvartersmarken och Gäddestavägen. Detta är viktigt då området utreds som vattenskyddsområde och det är då av vikt att begränsa potentiella kollisionpunkter som vid en olik innebär att t.ex. drivmedel läcker ut i vattenskyddsområdet. Syftet är vidare att utforma området säkert och tryggt för gående och cyklister genom att minska antalet möjliga korsningspunkter.</p>
lek₁		<p><i>Lekplats</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra yta för lekplatser.</p>
fördröjning₁		<p><i>Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 0,0 m³</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett område för dagvattenhantering enligt förslag till hantering enligt dagvattenutredningen.</p>
plantering₁		<p><i>Plantering</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att gatan med tillhörande gång- och cykelväg ska utformas för att skapa ett trivsamt gaturum som inbjuder till låg hastighet men även för att bättre fördröjning av dagvatten.</p>
parkering₁		<p><i>Parkeringsplats</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett mindre antal parkeringsplatser för besökare till parken.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartermark

	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa föreslagen struktur i området samt förhindra att t.ex. byggnader kommer för nära gatan.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området och att förhindra att huvudbyggnad placeras för nära allmän plats.</p>
<p>h₁ 0,0</p>	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samt att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området.</p>
<p>e₁</p>	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området och att skapa förutsättningar för en trädgårdsstadsdel. Motivet är vidare att inte låsa exploateringsgraden till egenskapsområdet utan koppla det till de fastigheter som kan skapas.</p>
<p>e₂</p>	<p><i>Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en större flexibilitet och variation sett till våningsantal. Ambitionen är att flerbostadshusen inte ska vara jämnhöga, utan variera och anpassas efter terrängen och omgivningen. För att förstärka denna upplevelse kan det i vissa lägen vara lämpligt att arbeta med suterrängvåning, indrag av det översta våningsplanet eller utformningar som gör att den översta våningen upplevs som del av taklandskapet.</p> <p>Inglasningar av balkonger, parkeringsdäck och dylikt inte räknas in i byggrätten för att öka flexibiliteten.</p>

p1		<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Tvåbostadshus, rad- och kedjebus får sammanbyggas i fastighetsgräns.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att styra placeringen samt att säkerställa att byggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter.</p>
p2		<p><i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att styra placeringen samt att säkerställa att komplementbyggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter, alternativt att byggnader med likvärdig användning sammanbyggs över fastighetsgränser.</p>
f1		<p><i>Endast friliggande enbostadshus</i></p> <p>Efterfrågan på enbostadshus bedöms som hög och motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet med detaljplanen.</p>
f2		<p><i>Endast friliggande en- och tvåbostadshus</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet med detaljplanen och att skapa förutsättningar för en varierad bebyggelse.</p>
f3		<p><i>Endast rad- och kedjebus</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet med detaljplanen och att skapa förutsättningar för en varierad bebyggelse.</p>
f4		<p><i>Endast flerbostadshus</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet med detaljplanen och skapa förutsättningar för en varierad bebyggelse samt att skapa bättre förutsättningar för t.ex. kollektivtrafik.</p>

f ₅	<p><i>Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god bebyggd miljö och en bra inomhusmiljö.</p>
f ₆	<p><i>Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god bebyggd miljö och en bra utomhusmiljö.</p>
f ₇	<p><i>Tomt ska utformas så att de i grundkartan utmarkerade träden bibehålls</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga äldre träd som har bedömts som viktiga för områdets karaktär och upplevelse och som kommer att vara ett positivt inslag på en framtida förskolegård.</p>
b ₁	<p><i>Entréer ska placeras mot gata</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att styra utformningen av bebyggelsen samt att skapa förutsättningar för ett trevligare gaturum.</p>
Källare får inte finnas	<p><i>Bestämmelsen gäller inom hela planområdet</i></p> <p>Med anledning av att området berörs av en grundvattentäkt är motivet till bestämmelsen att förhindra och begränsa risken för negativ påverkan på denna.</p>

<p>Dagvatten från förorenade ytor eller dagvatten som kommer i kontakt med material som kan förorena dagvatten får inte infiltrera utan ska avledas i tätade ledningar eller diken till anvisad förbindelsepunkt.</p>		<p><i>Bestämmelsen gäller inom hela planområdet</i></p> <p>Med anledning av att området berörs av en grundvattentäkt är motivet till bestämmelsen att förhindra och begränsa risken för negativ påverkan på denna samt även för att säkerställa dagvattenhantering enligt förslag i dagvattenutredningen.</p>
<p>b+32,8</p>		<p><i>Byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till angiven nivå i meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion.</i></p> <p>I det nordöstra hörnet av planområdet finns översvämningsrisk upp till ca +32,5 vid höga flöden i Älvtomtabäcken. Syftet med bestämmelsen är att skydda tillkommande bebyggelse vid översvämmningar. Enligt dagvattenutredningen som är framtagen för detaljplanen behöver ny bebyggelse ha en färdig golvnivå på ca 10–30 cm över +32,5.</p>
		<p><i>Utfartförbud</i></p> <p>Motiv till bestämmelse är att begränsa antalet in- och utfarter mellan kvartersmarken och Gäddestavägen. Detta är viktigt då området utreds som vattenskyddsområde och det är då av vikt att begränsa potentiella kollisionspunkter som vid en olika innebär att t.ex. drivmedel läcker ut i vattenskyddsområdet. Syftet är vidare att utforma området säkert och tryggt för gående och cyklister genom att minska antalet möjliga korsningspunkter.</p>
<p>g1</p>		<p><i>Markreservat för gemensambetsanläggning avseende infartsväg</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa infart till det befintliga bostadshuset längs Gällerstavägen samt även att säkerställa angöring till bostäder inom den östra delen, närmast Vattenlandskapet.</p>

a1	<p><i>Marklov krävs även för fällning av träd som är markerade i grundkartan.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att skydda utmarkerade träd så att de inte avverkas utan särskilda skäl.</p>
----	--

Genomförandefrågor

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

Längbro 2:68, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:77, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:79, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:80, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:81, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:82, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:83, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:84, Örebro kommun lagfaren ägare
Längbro 2:87, Örebro kommun lagfaren ägare

Längbro 2:89, lagfaren ägare är privat genom Mellringe-Runnaby Vägsamfällighet
Längbro 2:90, lagfaren ägare är privat genom Mellringe-Runnaby Vägsamfällighet
Längbro 2:92, lagfaren ägare är privat genom Mellringe-Runnaby Vägsamfällighet

Längbro 2:78, lagfaren ägare är privat genom Närkefrakt Ek. För.
Längbro 2:85, lagfaren ägare är privat genom Platsoptimera Kungsbro Ab
Längbro 2:88, lagfaren ägare är privat genom Liselotte Skogsberg
Längbro 2:91, lagfaren ägare är privat genom Angela Steen
Längbro 2:147, lagfaren ägare är privat genom Marit Walter Qvick

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Längbro 2:78, del av, gatumark
Längbro 2:85, del av, gatumark, natur
Längbro 2:88, del av, gatumark
Längbro 2:91, del av, gatumark

Rätt till inlösen, huvudman

Längbro 2:78, del av, gatumark
Längbro 2:88, del av, gatumark
Längbro 2:91, del av, gatumark

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Utreds i samrådet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Finns inte inom detaljplaneområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Enligt den här detaljplanens intentioner.

Rättigheter

Älvtomtabäckens uppgrävning av år 1923, båtnadsområde för vattenavledning, del av Långbro 2:77, 2:80, 2:82, 2:84, 2:85

Ledningsrätt, 1880-518.1, Vatten, Örebro kommun

Ledningsrätt 1880-2743.1, Vatten och avlopp, Örebro kommun

Servitut, väg, 1880-2015.1, belastar Långbro 2:77 till förmån för Långbro 2:147

Stadsnät, Långbro 2:77 m.fl. markavtal

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 – 1 200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter. Brandposter med högst kapacitet placeras förslagsvis i anslutning till skolor och centrumbebyggelse.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Planförslaget kan anslutas till befintliga system avseende värme, el och elektronisk kommunikation. Planförslaget omfattar nya områden för transformatorstationer (**E₁**). Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är fem meter.

Anfall

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.

Utbyggnad allmän plats

Örebro kommun som huvudman för allmän plats ombesörjer utbyggnad av allmän plats. Fastighetsägare och exploatörer inom detaljplaneområdet finansierar utbyggnaden genom exploateringsavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp kommer att byggas ut i området och anslutas till befintliga system. En förprojektering ska tas fram efter samrådet för att ta redovisa förslag på ledningssträckning och höjdsättning av ledningar för spillvatten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan Örebro kommun och Platsoptimera Kungsbro Ab som är fastighetsägare till Långbro 2:85.

För fastigheten Långbro 2:147 är inget planavtal tecknat och planavgift tas därför ut i samband med eventuellt bygglovspliktiga åtgärder.

Ersättningsanspråk

Ägaren av Långbro 2:78, 2:88 och 2:91 förväntas begära ersättning för inlösen av allmän platsmark.

Inlösen

Utreds efter samrådet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg föreslås inrättas vid kvartersmarken på Långbro 2:85, i planområdets nordöstra del. Exploatören av marken ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning och upplåter marken för ändamålet utan ersättning.

Ekonomisk kalkyl för plangenomförandet

Utgifter för plangenomförande	Kkr
Mark, ingående markvärde	34 000
Förberedande arbeten, arkeologi mm	2 000
Planläggning	3 000
Fastighetsbildning	500
Gata	47 000
Gång och cykelvägar	9 000
Träd, gata	1 000
Belysning	5 500
Park	6 500
Natur	2 000
Konst på allmän plats	700
Idrott/hälsa/rekreation	1 000
LOD/flytta av dike mm	4 000
Övrigt/oförutsett	2 000
Administration	200
Summa ca	128 700

Intäkter inom planområdet	Kkr
Markförsäljning villatomter	230 000
Markförsäljning flerbostadshus	45 000
Markförsäljning, skoltomt	3 500
Summa ca	278 500

Driftskostnader allmän plats	Kkr/år
Gator	750
Gång- och cykelvägar	280
Park	500
Natur/grönytor	600
Summa ca	2 180

Driftskostnader VA+D system	Kkr/år
VA+D ledningar	?
Dagvattendamm och diken	50

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Avtal tecknas med ägaren av Långbro 2:85.

Avtalet reglerar kostnader och fördelningsprinciper för att införskaffa mark till planområdet och likaså för att bygga ut och färdigställa allmän platsmark, såsom gator, gång- och cykelvägar, parkytor, naturmark och dagvattenhantering samt principer för att fördela kvartersmarken mellan fastighetsägarna/exploatörerna.

Markanvisning

Örebro kommuns kvartersmark anvisas vid tiden efter att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft och att allmän plats är utbyggd.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. I anslutning till planområdet finns bland annat följande detaljplaner:

1880-P989, *Detaljplan för fastigheten Långbro 2:77 m.fl. (Heden)*, lagakraftvunnen den 19 april 2019. Detaljplanen medger bostadsändamål med två till fyra våningar, område för skoländamål samt en större yta för naturområde.

1880K-A682, *Förslag till ändrad stadsplan för Kv Dimman Norra Oxhagen (delplan 3) i Långbro församling*, lagakraftvunnen den 26 april 1983. Detaljplanen medger bostadsändamål varav ett stort antal ska utformas som rad- eller kedjehus.

1880K P97/12, *Detaljplan för delar av fastigheterna Eker 14:161, Långbro 2:77 m.fl. (Sandbackavägen)*, Långbro församling, laga kraft vunnen den 16 april 1997. Detaljplanen medger bland annat huvudgata och gång-, cykel-, och mopedväg.

Översiktsplan

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

Förslaget till detaljplan bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Området är utpekat som ett utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder. Markanvändningen som pekas ut är bostäder med blandade storlekar och upplåtelseformer i enlighet med utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby.

Täthetsgraden anges som låg. Den befintliga bebyggelsen runt planområdet har en relativt låg täthet med stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om tätheten i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service.

I översiktsplanen framgår även att detaljplanen berörs av ett utvecklingsområde för natur, rekreation och motion. Området utvecklas till ett vattenlandskap med gångstråk som knyter samman närliggande stadsdelar till en mötesplats. Rastplatser, utsiktstorn och sittmöjligheter kan ingå, och eventuellt möjligheter till betande djur. vattenlandskapet har också funktion som rening av Älvtomtbacken.

Vidare framgår att området är utpekat för ett nytt stråk för kollektivtrafik men att sträckningen ska utredas.



Utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder söder om Runnaby, planområdet schematiskt markerad med svartstreckad linje. Lilastreckad linje visar schematiskt var ett nytt stråk för kollektivtrafik kan ledas och gröna ytor och streck visar grönstråk. De ljusgröna ytorna visar föreslagna ytor för fritids- och idrottsverksamhet. Den breda brunorange linjen visar del av gränsen för stadens randzon.

Utvecklingsförslag

Där nya stadsdelar planeras kan kommunen behöva ta fram en helhetsbild innan förslag till detaljplan tas fram. Ett utvecklingsförslag beskriver planeringsförutsättningar samt mål och visioner för en plats men är inte juridiskt bindande. Utvecklingsförslag är inte framtagna utifrån gällande plan- och bygglagstiftning och är i första hand tänkt att fungera som ett kommunalt planeringsunderlag men kan även användas i extern kommunikation.

För området finns *Utvecklingsförslag för området mellan Björklunda, Mellringe och Västra Runnaby, Naturnära stadsdelar och kompletteringar*, framtaget på uppdrag av Programnämnd Samhällsbyggnad 2016.

Följande framgår om planområdet och dess utveckling:

Björklunda blir en ny stadsdel som i sin helhet kommer att ha en inriktning mot småhus i form av frilliggande enfamiljshus. En viss blandning i hustyp och upplåtelseform är dock nödvändig. Flerbostadshus med två till fyra våningar i lägen med möjlighet till utblick över området bör utredas i detaljplaneskedet, antingen på platser mellan Karlslundsåsen och Gäddestavägen i anslutning till före detta grustaget, eller på andra platser i stadsdelen där de gestaltningsmässigt kan smälta in. Plats för rad- och parhus bör likaså finnas i stadsdelen.

Gestaltningsskruken ska vara höga på ny bebyggelse närmast Älvtomtabäcken eftersom den dels behöver gestaltas i förhållande till det framtida vattenlandskapet, dels i förhållande till den bebyggelse som möter upp på motsatt sida i Heden samt de stråk

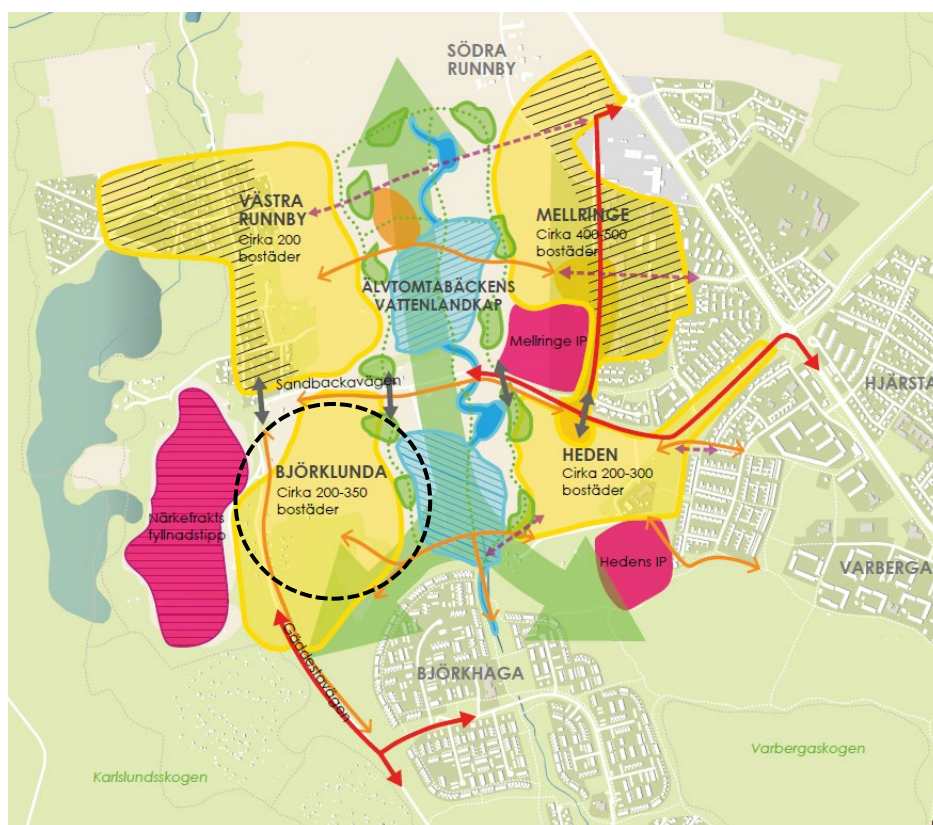
och kopplingar som tillsammans med vattenlandskapet och bebyggelsen bidrar till att hålla samman området som helhet.

Bebyggelsen i området kan utformas i grupper med egen karaktär som fungerar intill varandra exempelvis som i Mellringe eller Björkhaga.

Grönstrukturens kvalitéer och karaktärdrag ska beaktas vid nybyggnation. De befintliga arrendestugorna bör ges möjlighet att utvecklas, men möjligheten därtill utreds i detaljplaneskedet.

Stadsdelen bidrar till att bebyggelsemässigt och funktionellt koppla ihop Västra Runnaby med staden och stadsdelen beräknas få cirka 200-350 nya bostäder med dominerande våningshöjd på två våningar, vilket skapar möjlighet till framtida kollektivtrafik till Västra Runnaby. Björklunda bedöms vara strategiskt viktigt för att kollektivtrafikförsörja Västra Runnaby.

Det framgår även att det ska finnas plats för ny förskola med ett ytkrav om 4000-5000 kvm.



Utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby, Naturnära stadsdelar och kompletteringar. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Älvtomtåbäckens vattenlandskap

Området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby utvecklas i sin helhet till ett vattenlandskap som i sin utformning och karaktär kommer att likna Oset och Boglundsängen. Befintliga dammar behålls och kompletteras med våtmarksområden.

Kring dessa utvecklas ett stenmjöllagt gångnätsstråk med förbindande förgreningar in i de nya bostadsområdena. Rastplatser, utsiktstorn och sittmöjligheter anordnas i området kopplat till befintliga topografiska förhållanden. Möjligheter till betande djur ska också beaktas i utvecklingen av vattenlandskapet.

Vattenlandskapet kommer förutom att bli en central och förbindande mötesplats för närområdet och staden, också leda till en högre grad av rening av Älvtomtbacken och i förlängningen av Svartån.



Principskiss för Älvtomtbackens vattenlandskap där den östra delen av planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Gröna korridorer och stråk

Grönstråket mellan Varbergaskogen och Karlslundsskogen förstärks med avgränsning mot det nya bostadsområdet Björklunda av den gröna värdekärnans gränser norrut. Promenadstråk genom dungar, ängar och holmar bildar gröna korridorer som omsluter vattenlandskapet och in i bostadsområdena. Grönstråket kopplas samman med det vattenlandskap som utvecklas längs Älvtomtbacken, samt de nya utbyggnadsområdena för bostäder vid Heden och Björklunda.

Grönstrukturens kvalitéer och karaktärsdrag

En känslighet inför de naturförhållanden och den landskapskaraktär som finns i området måste beaktas i kommande detaljplanering när det gäller gestaltning och

placering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan komma att behöva placeras i förhållande till de träd, trädgångar och buskar som finns i området. Utförlig trädinventering behöver genomföras i detaljplaneskedet.

Kollektivtrafik

De nya utbyggnadsområdena är placerade så att det på sikt ges möjlighet att kollektivtrafikförsörja Västra Runnaby från Björkhaga via Björklunda.

Ny framtida kollektivtrafiksträckning som kan försörja Heden och Mellringe ska inte omöjliggöras i kommande planeringsled. Sträckningen kan köras med BRT-lösning.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år.

Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

Ett av ställningstaganden i Trafikprogrammet är att bygga ihop staden och öka rörligheten mellan olika stadsdelar. I förslaget till detaljplan utreds bland annat möjligheten för en ny bussdragnings genom området. Vidare säkerställs ytor för gång- och cykelvägar. Planområdet föreslås ansluta mot Sandbackavägen där det finns en befintlig separat gång- och cykelväg. Längs Gällerstavägen föreslås att en gång- och cykelväg anläggs som kan ansluta norrut.

Grönstrategi

Grönstrategin, antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13, 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 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 lek miljöer 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.

Ett ställningstagande i Grönstrategin är att Örebro stad och de mindre tätorterna ska ha ett väl fungerande och sammanhängande nätverk av gröna gång- och cykelstråk som gör det lätt att ta sig ut i parker och naturen. Stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera till aktiv transport, det vill säga att människor går eller cyklar, mellan olika bostadsområden och målpunkter. Förslaget till detaljplan möjliggör stora ytor för både anlagd parkmiljö men även för rena naturområden.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Björklunda är markerat som Trädgårdsstadsdel. Idén om trädgårdsstadsdelen hämtar inspiration från bebyggelseinnehållet och lokaliseringssidén i den klassiska trädgårdsstaden. I trädgårdsstaden betonas låg blandad bebyggelse med två till tre våningar och mindre privata trädgårdar i en hierarkisk gatustruktur.

Följande finns bland annat beskrivet om området:

- Det ska vara en trädgårdsstadsdel
- Låg, blandad bebyggelse med två till tre våningar.
- Tonvikt på småhus och privata trädgårdar. Andelen friliggande småhus kan vara stor, mellan 40 och 60 procent av det totala antalet bostäder, men med målet att undvika känslan av ”villamatta”. Centrala trädkantade stråk, mindre torg och parker kan ge en urban småstadskänsla.
- Inslag av mindre flerbostadshus/stadsvillor för 4-6 hushåll. Kring en central plats eller ett stråk kan enstaka flerbostadshus bidra till att ge en stadsmässig karaktär.
- Gatustrukturen bygger på trädkantade gator anpassade till natur och landskap, med en bredare central huvudgata för ett större trafikflöde och smalare bostadsgator med fokus på gång- och cykeltrafik och lek.
- Trädgårdar och gemensamma grönytor eller centralt parkstråk.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för fastigheten Långbro 2:85 2020-10-09 med en bedömning att ett antagande av en detaljplan kommer att ske under 2024.

I planbeskedet framgår bland annat att detaljplanen ska göras inom ramarna för den detaljplan som omfattar resten av den nya stadsdelen Björklunda. Ny bebyggelse kan komma att behöva placeras i förhållande till de träd, trädgångar och buskar som finns i området. Vidare framgår att hänsyn behöver tas till det planerade vattlandskapet vid Älvtomtabäcken. Frågan om planläggning på jordbruksmark behöver hanteras liksom att en del av fastigheten ligger inom strandskyddsområde samt att även att dagvattenhantering måste utredas tillsammans med det större planuppdraget för

Björklunda. Vattenledningar i fastighetens östra sidan måste beaktas och i planbeskedet framgår även att det kan bli aktuellt med fastighetsreglering mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för vattenförsörjning, Skråmsta vattenverk Örebro. Området är utpekandet som riksintresse eftersom det nyttjas av många människor och att det har stor kapacitet och god kvalitet.

Detaljplaneområdet omfattas inte av något av naturreservat eller Natura 2000-område.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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.

Vatten

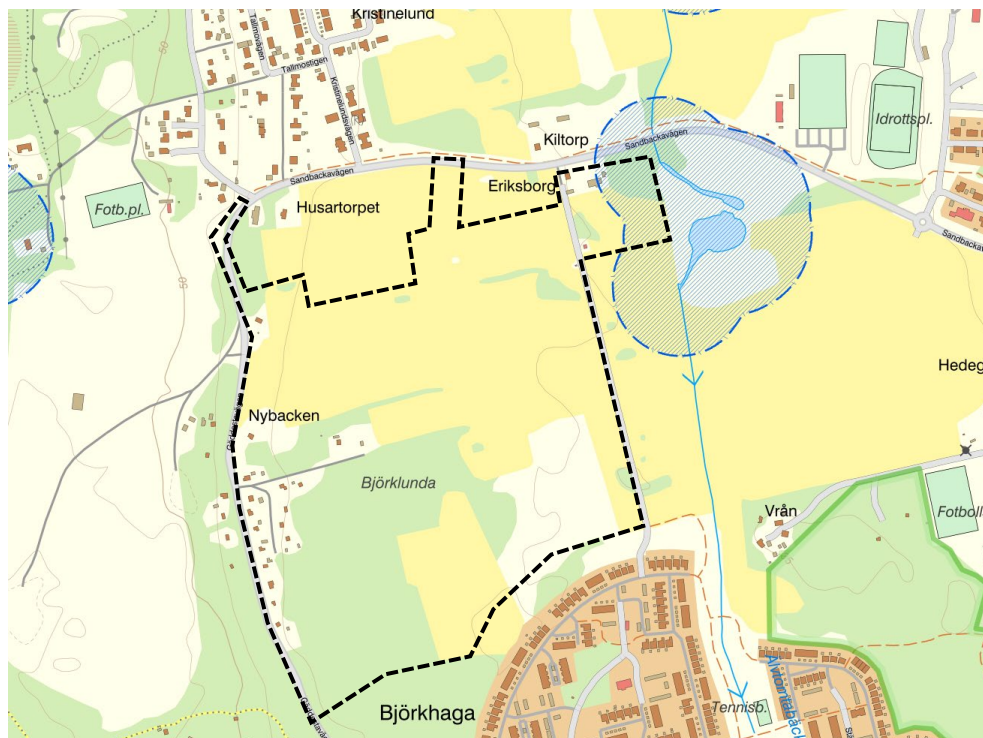
I anslutning till planområdet rinner Älvtomtabäcken som inte omfattas av några miljö kvalitetsnormer. Den närmast klassade vattenförekomsten är Svartån från Lindbacka till Hjälmarens. Enligt VISS bedöms den ekologiska statusen som otillfredsställande med hänvisning till problem med övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering.

Miljö

Strandskydd

Delar av Älvtomtabäcken och de anlagda dagvattendammarna berörs av strandskydd.

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.



En mindre yta av planområdets nordöstra del berörs av strandskydd.

Dagvatten

På uppdrag av Örebro kommun har WSP Sverige AB tagit fram en dagvattenutredning för området, *Dagvattenutredning Långbro 2:81 m.fl. dagvattenutredning, 2023-06-09*. Syftet med utredningen är att beskriva hur den befintliga dagvattensituationen ser ut inom planområdet och att redovisa hur en hållbar dagvattenhantering kan säkerställas i utifrån förslag på framtida markanvändning.

Dagvatten från större delen av planområdet avleds österut till Älvtomtabäcken. I den södra delen av planområdet finns en lågpunkt där det enligt Scalgo Live skulle kunna bli stående vatten. Programmet tar inte hänsyn till eventuella vägtrummor och därför bör mängden stående vatten ses som överskattad. Inom planområdet finns många små, lokala lågpunkter där det skulle kunna bli stående vatten.

I dagsläget utgörs större delen av planområdet av jordbruksmark och underlag visar att det finns flera avvattningsdiken varav flera delvis är igenväxta.

Genomsläppligheten i marken skiljer sig inom planområdet. Genomsläppligheten är högre i den västra delen av området, medan den i öster varierar från låg till medelhög (SGU, 2023). Infiltrationsmöjligheterna bedöms därmed som goda i väster och begränsade i öster.

Enligt tidigare utredningar finns det en grundvattennivå uppmätt i en punkt strax utanför det sydöstra hörnet av planområdet. Vid tre mättillfällen i april-juni 2018 varierade grundvattennivån mellan 1,5–2,6 meter under mark.

Förorenad mark

Handelsträdgård

Inom den sydvästra delen av planområdet har det mellan 1926 och troligtvis fram till mitten av 1950-talet funnits en handelsträdgård. Det odlades både på friland och i växthus och det fanns ca 30 fruktträd. Det är okänt i vilken omfattning bekämpningsmedel har använts men det fanns en mängd bekämpningsmedel som var vanligt förekommande under verksamhetstiden och i bedömningen har det antagits att bekämpningsmedel av en mycket hög farlighet har använts. Växthusetdelen har bedömts som relativt liten och föroreningsnivån som låg. Länsstyrelsens sammanfattande bedömning av MIFO-inventeringen var att Björklunda Handelsträdgård tillhör riskklass 4 vilket innebär liten risk.

På uppdrag av Örebro kommun har Loxia Group genomfört en miljöteknisk markundersökning *Miljöteknisk markundersökning vid f.d Björklunda handelsträdgård, 2023-06-29* (se bilaga). Undersökningen syftar till att utreda eventuell förekomst av förorening inom fastigheten samt även om det föreligger risker för människors hälsa eller miljön samt eventuellt åtgärdsbehov med hänsyn till planerad markanvändning för bostäder. Marken har undersökts och ytliga jordprover och prov på dikessediment har analyserats med avseende på metaller, PAH, PCB och bekämpningsmedel. Inga halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påvisats.

Meltringe deponi

I området som ligger precis väster om Gäddestavägen, utanför planområdet, finns marföroreningar från tidigare verksamheter. Det har bland annat funnits ett par avfallsdeponier, en betongfabrik och platsen har även använts för mellanlagring och sorteringsstation av avfall sedan 1960-talet. Inför ett eventuellt förvärf av fastigheten har PE Teknik & Arkitektur AB på uppdrag av Örebro kommun utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom området, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning på Meltringe deponi inom fastigheten Örebro Långbro 2:78, Örebro kommun, 2021-01-22* (Sam 1188/2020).

Markundersökningen är utförd för att få en översiktlig bild av föroreningssituationen och resultatet visar att avfall i form av bygg- och rivningsmaterial samt hushållssopor har hittats i ett stort antal av provgroparna. En osäkerhet föreligger vad gäller det identifierade avfallets mäktighet och omfattning. Avfall har hittats i de flesta provpunkter vilket tydliggör att utbredningen är omfattande. Baserat på resultaten är det troligt att även övriga delar av fastigheten innehåller liknande antropogent material på djupet. I de flesta provgropar har man även funnit hårdgjorda ytor i form av oljegrus/asfalt. Dessa har påträffats relativt ytligt.

Parkslide

Längs Gäddestavägen och planområdets östra del finns ett mindre område mellan stugtomterna på ca 300 kvm med den invasiva växten Parkslide.

Den exakta utbredningen behöver utredas och det kan bli aktuellt att undanta delar av föreslagen bebyggelse alternativt att sanera området där växten förekommer.

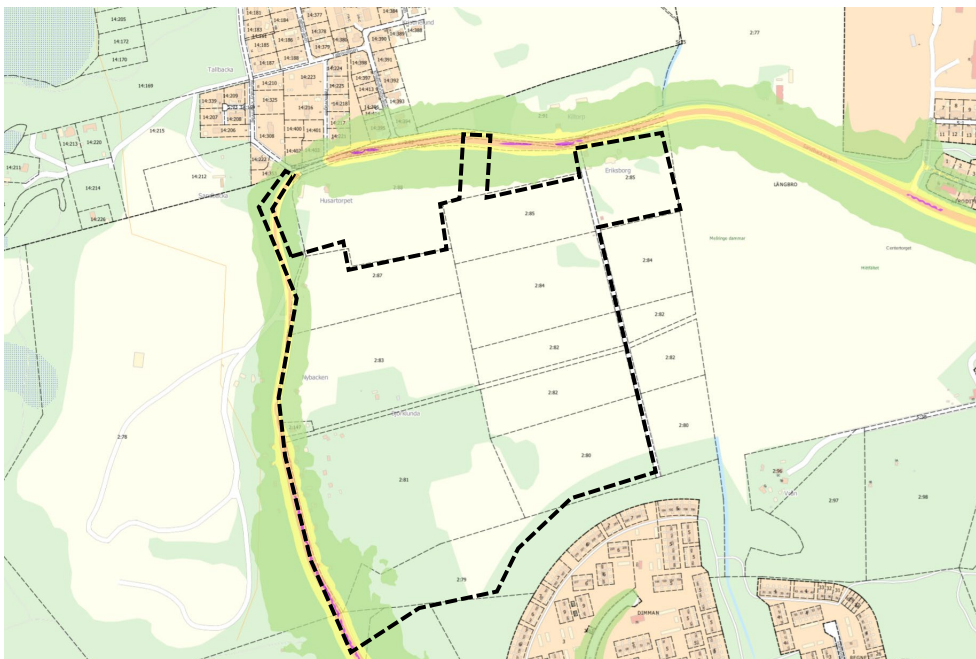


Bilden visar schematiskt områden där den invasiva växten Parkslide förekommer. Delar av planområdet är schematiskt markerad med vitstreckad linje.

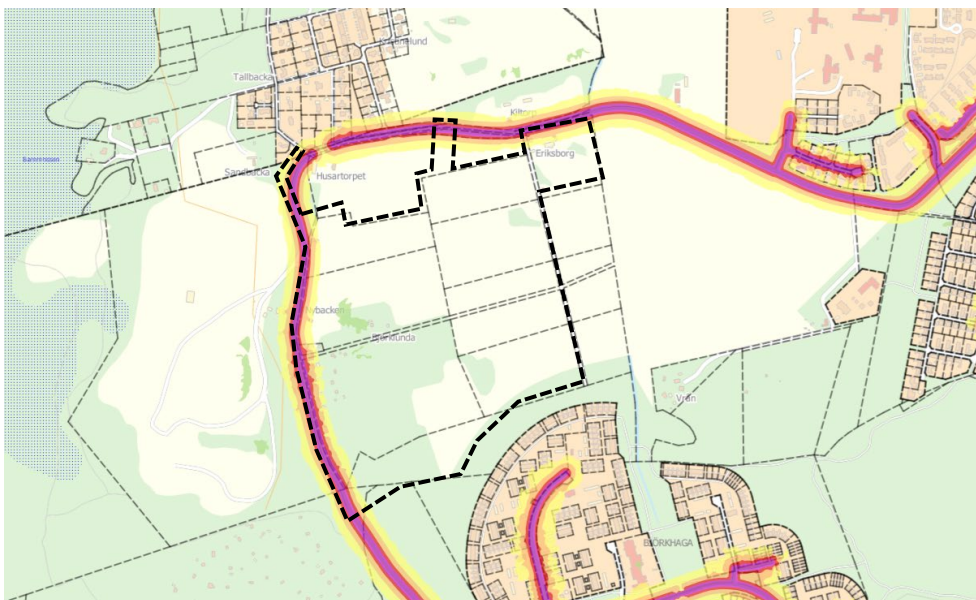
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I Örebro kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2022 framgår att bullernivåerna från Sandbackavägen och Gäddestavägen ligger mellan 50-59 dBA som dygnsmedelvärde och mellan 65-75 dBA som maximalvärde inom vissa delar av planområdet som möjliggör bostadsändamål.



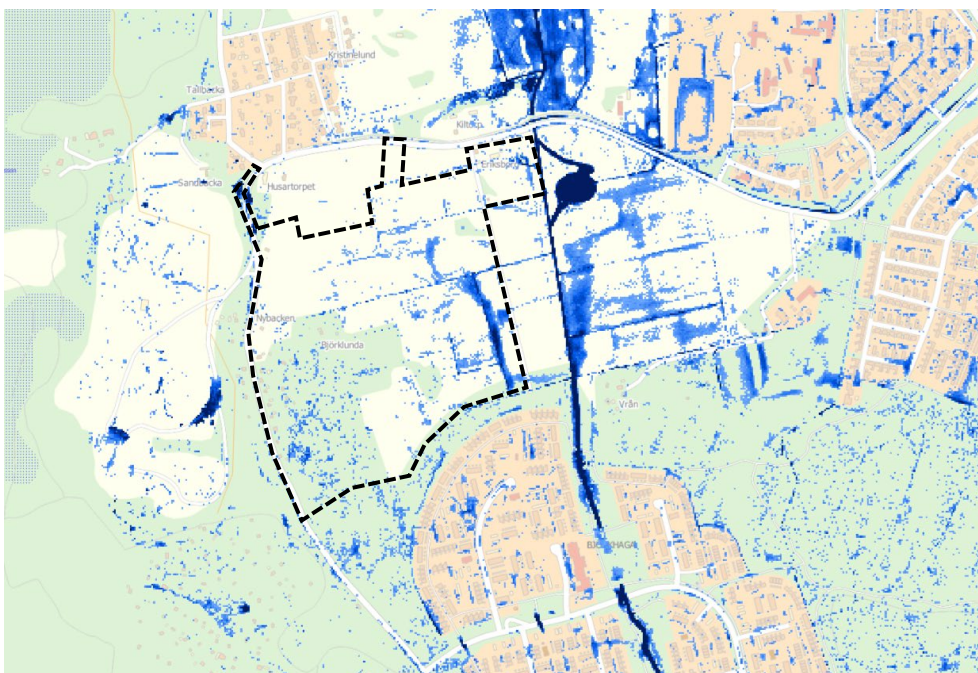
Utsnitt från kommunens bullerkartläggning inom och i anslutning till planområdet som visar dygnsmedelvärde. Grön: 50-54 dBA.



Utsnitt från kommunens bullerkartläggning inom och i anslutning till planområdet som visar maximalvärde. Gul: 65-70 dBA och Orange: 70-75 dBA.

Risk för översvämning

Kommunens översiktliga skyfallskartering visar att det finns vissa lågområden inom planområdets mittersta och södra delar där vatten kan bli stående vid ett 100-årsregn.

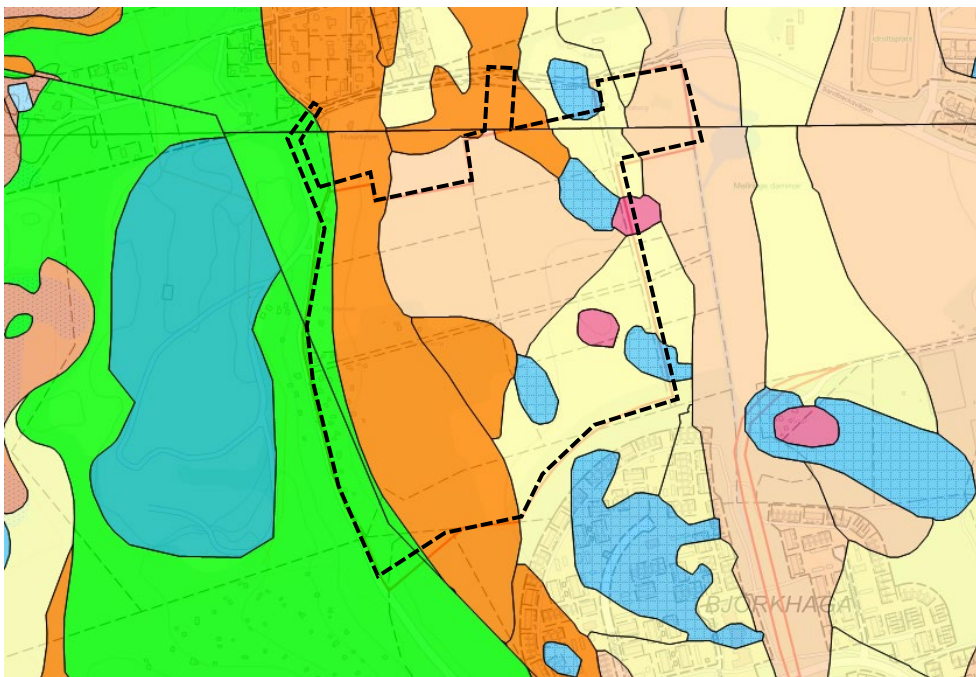


Karta som visar på den översiktliga skyfallskartering för ett 100-årsregn som gjorts för området. Ju mörkare blå färg, desto djupare vattenområde. Djupblåa ytor har ett djup på mer än 0,5 meter.

Geotekniska förhållanden

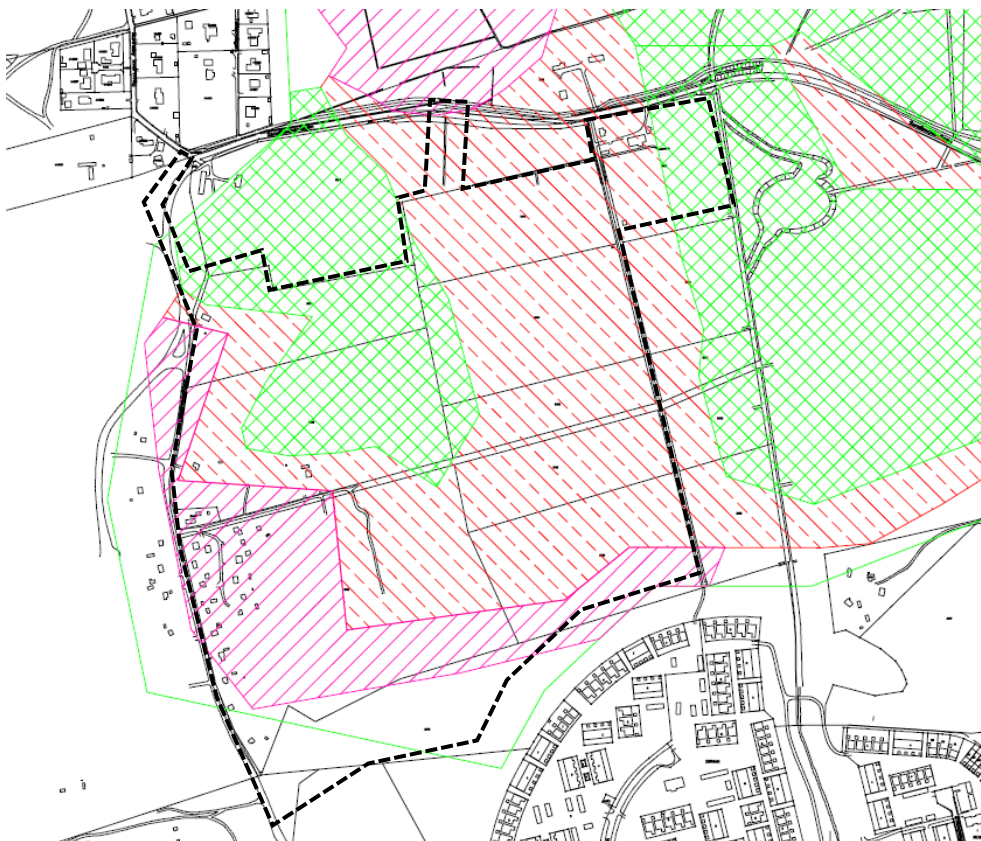
Geoteknisk utredning

Enligt jordartskartan från SGU består planområdet av en mosaik av olika jordarter. Ett brett område postglacial sand dominerar områdets sydvästra fjärdedel. Detta område fortsätter sedan som ett smalt bälte utmed förstudieområdets östra kant och lägger sig sedan brett från öst till väst längs områdets norra kant. Planområdets centrala del domineras av glacial silt, medan den sydöstra fjärdedelen domineras av glacial lera. Planområdet nordöstra delar är betydligt mer mosaikartade, med varvade inslag av glacial lera, postglacial lera, sandig morän och enstaka förekomster av urberg täckt med ett tunt lager morän.



Bilden visar SGU jordartskarta. Grön – Isäls sediment, brunorange - postglacial finsand, blårutig - sandig morän, ljusrosa - glacial silt, lila – berg och ljusgul - glacial lera.

På uppdrag av Örebro Kommun har Ramböll Sverige AB utfört en geoteknisk utredning på området *Översiktlig geoteknisk undersökning, Runnaby PM Geoteknik, 2016-02-16*. Utredningen togs fram i samband med *Utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby, Naturnära stadsdelar och kompletteringar*. Syftet var att fungera som underlag i kommande detaljplanprövningar. I utredningen framgår följande om planområdet:



Bilden visar SGU jordartskarta. Grön – Isälsediment, brunorange - postglacial finsand, blårutig - sandig morän, ljusrosa - glacial silt, mörk rosa – berg och ljusgul - glacial lera.

Grönrutig yta - lerlager med låg hållfasthet och högt stående grundvatten, i vissa mätpunkter artesiskt, ger området besvärliga egenskaper för att kunna bygga utan att vidta förstärkningsåtgärder. Grundläggning inom området utförs generellt med pålning. Möjligen kan mindre lätta byggnader grundläggas ytligt efter utredning.

Streckad rosa yta - lerans egenskaper med minskad mäktighet och högre hållfasthet gör detta område aktuellt att bygga medeltunga byggnader i upp 2 våningsplan utan förstärkningsåtgärder. Grundläggning inom området utförs ytligt för byggnader upp till två plan. Byggnader med stor utbredning i plan och byggnader med fler än två plan kan dock behöva pålgrundläggas.

Rosa raka linjer - goda förutsättningar att bebygga området med tyngre byggnader upp till 4 våningar utan förstärkningsåtgärder.

Radon

Den västra delen närmast Gällerstavägen ligger inom ett radonriskområde vilket innebär förhöjd risk för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Avrinningsområdet för planområdet är Svartån.

Dricksvattenförsörjningen för Örebro tätort och ytterligare antal orter i Örebro kommun baseras på råvatten från Svartån som infiltreras i de tre vattentäktsområdena Bista, Jägarbacken samt Eker. Därefter tas grundvattnet ut inom de tre områdena och förbereds till dricksvatten. Det nuvarande vattenskyddsområdet för Bista och Jägarbackens vattentäkter fastställdes 2008 och har bedömts vara modernt och tillräckligt omfattande i delarna söder om Svartån. Teknik- och servicenämnden arbetar nu för att inrätta ett kompletterande och separat vattenskyddsområde norr om Svartån, i direkt anslutning till det befintliga. Detta med anledning av att hela tillrinningsområdet för Bista och Jägarbackensvattentäkter inte täcks in inom det befintliga vattenskyddsområdet och delar av tillrinningsområdet saknar därmed skydd idag. Arbetet är pågående och tidplanen för ett beslut av skyddsföreskrifterna är inte fastställt.

Om ett utsläpp av ett miljögift eller en petroleumprodukt t.ex. diesel i högre koncentration skulle nå ner till grundvattnet i en av de tre vattentäktsområdena skulle mängden dricksvatten som kan produceras kraftigt påverkas under en kortare eller längre period med stora samhällseffekter och kostnader som följd. Även ett mindre diffust utsläpp under lång tid kan få stora effekter på dricksvattenproduktionen. För att kraftigt reducera sannolikheten för att detta inträffar är det av stor vikt att det finns ett vattenskyddsområde och att området har rätt avgränsning samt tydlig och ändamålsenlig reglering för åtgärder och verksamheter inom området.

Markavvattningsföretag

En mindre yta i planområdets nordöstra hörn ligger inom båtnadsområdet för markavvattningsföretag *Älvtomtäckens uppgrävning* från år 1923.

Kulturmiljö

Fornlämningar

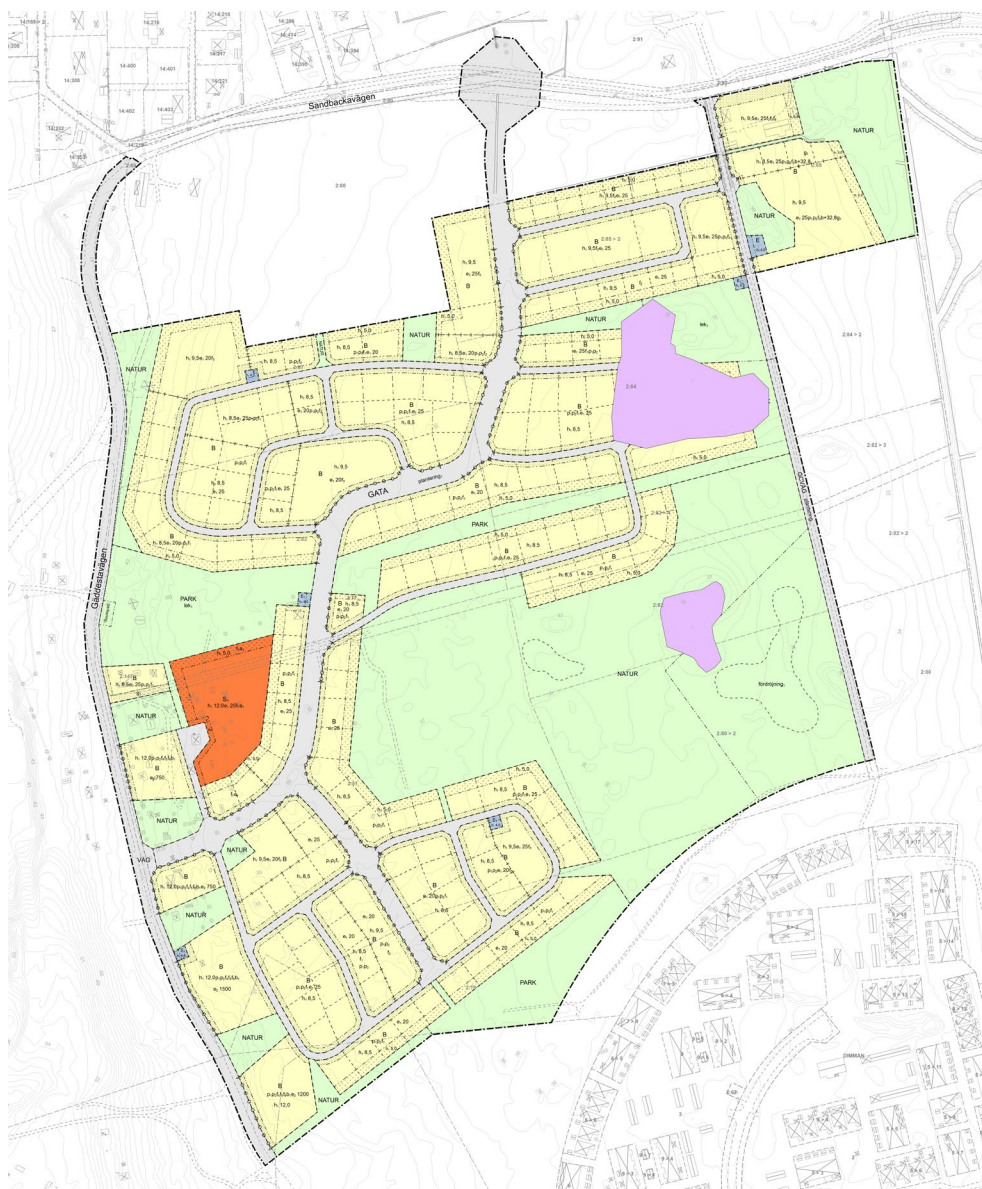
Med utgångspunkt i den kända fornlämningsbilden i närområdet samt de topografiska och geologiska förutsättningarna har Länsstyrelsen beslutat om en arkeologisk utredning enligt 2 kap.11 § kulturmiljölagen (1988:950).

Arkeologikonsult har därför på uppdrag av Länsstyrelsen i Örebro utfört en arkeologisk utredning, *Boplatser och agrara lämningar Björkbaga, rapporter från Arkeologikonsult 2023:3617*, (Lst dnr 431-3541-2022). Syftet med utredningen är att undersöka förekomsten av fornlämningar och om dessa isåfall berör planförslaget samt att preliminärt avgränsa nyupptäckta fornlämningar inom området. I anslutning till utredningsområdet finns sedan tidigare ett antal kända fornlämningar som spänner över ett mycket stort tidsdjup, från tidigneolitikum till järnålder. Flera av lämningarna är lokaliserade till Karlslundsåsen som sträcker sig i nordsydlig riktning väster om planområdet.



De gulgröna ytorna visar elva prioriterade områden som har inventerats och bedömts.

Av resultatet framgår att två områden klassas som fornlämningar. Ett av områdena ligger vid den planerade parkytan och bostadsbebyggelsen i nordöst och det andra området ligger i huvudsak inom naturområdet i sydöst. Lämningarna bedöms utgöra två åtskilda lägen för boplatser där den norra utgörs av kraftiga stenskodda stolphål, härdar, odefinierade gropar och en möjlig brunn. Här påträffades även en skärva förhistorisk keramik. Fornlämningen som i huvudsak är inom en yta som föreslås planläggas som natur påträffades fynd som indikerar ett möjligt gravsoplatsoområde.



Planförslaget där områdena som klassas som fornlämningar och som har registrerats i Kulturmiljöregistret (KMR) är markerade som lila ytor.

Fysisk miljö

Bebyggelse

I de sydvästra delarna av planområdet finns det bebyggelse i form av enklare fritidshus. Byggnaderna ligger placerade längst Gäddestavägen och har tidigare upplåtits genom arrendeavtal. Ett av husen är friköpt.

Området ligger mellan flera olika typer av byggnadskulturer. Planområdet ringas in av stadsbebyggelse i öster och söder genom Mellringe och Björkhaga, uppförda under 1900-talets senare hälft. Bebyggelsen i dessa stadsdelar består till stor del av småhus upplåtna med bostadsrätt. Småhusen utgörs främst av rad-, par- och kedjehus. I öst angränsar planområdet till området Heden som är under utveckling.

Mark och vegetation

Områdes karaktär

Planområdet består främst av jordbruksmark men i sydväst och nordost finns även ett par skogsområden.

Norra delen utgörs främst av brukade åkrar som odlats med vall och åkerträdor. Söder om dessa åkermarker ligger en före detta betesmark som inte längre hävdas. Stora delar av denna har tagits över helt av stora bestånd med älggräs. Enbart små fläckar av hävdgynnad flora kvarstår i betesmarkens norra delar. Både betes- och åkermark avbryts ofta av åkerholmar och jordbruksdiken. Ett par av åkerholmarna har rikligt med aspskog. Jordbruksdikena i sin tur varierar mellan öppna diken som i princip vuxit igen med vass och älggräs och diken som omges helt av olika lövträd.



Bilden visar den norra delen av planområdet.

Västra delen av området utgörs av ett större hygge som är under igenväxning med sly och buskage. I området finns mindre fritidshus med äldre träd främst tall, björk och enstaka ek, samt ett gallrat äldre barrskogsbestånd. Enstaka äldre träd har lämnats kvar på hygget och bedöms som värdefulla utifrån sin ålder och storlek men är även viktiga för områdets karaktär. Detta hygge övergår till ett mindre område brukad tallskog längst i söder.



Bilderna visar västra delen av planområdet.

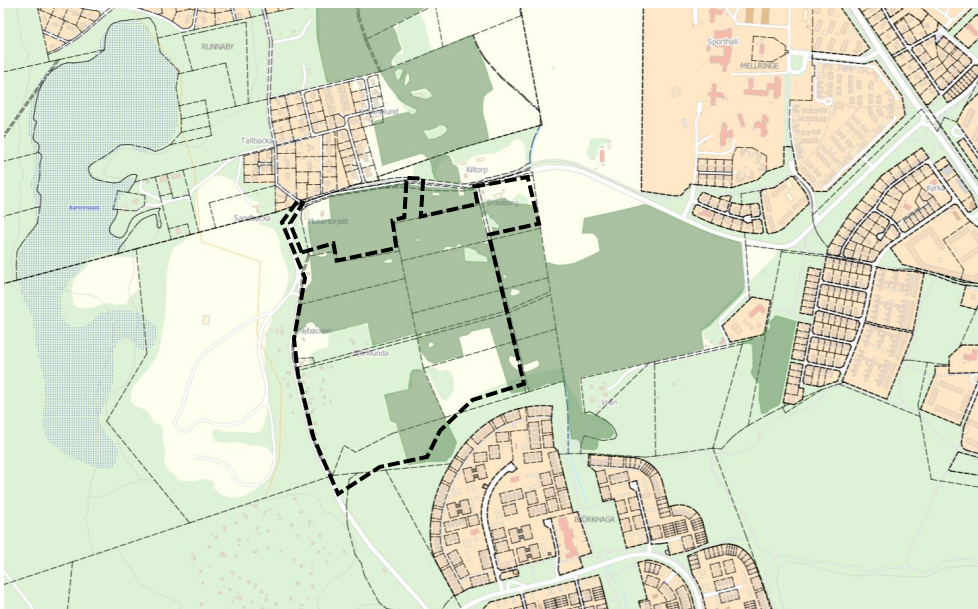
Centralt finns en lövskog/lövsumpskog domineras av triviallövskog bestående av asp, sälg och björk. Dessa skogspartier är fuktiga och hyser flera småvatten, diken och spår och en centralt belägen liten våtmark.



Bilden visar de centrala delarna av planområdet.

Jordbruksmark

Stora delar av marken inom planområdet är jordbruksmark. Det är huvudsakligen åkermark vilket innebär att marken används för växtodling.



Bilden visar schematiskt planområdet och de mörkgröna ytorna visar vad som bedöms som jordbruksmark.

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i

anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen av föreslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller istället använda marken för bostäder.

För att kunna göra en avvägning behöver följande frågor besvaras:

- Berör ärendet jordbruksmark?
- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Den sammanvägda bedömningen är att marken utifrån förutsättningarna är möjlig att pröva för bostäder. För avvägning och utförligt resonemang se bilaga *Planläggning på jordbruksmark Björklunda, 2023-06-22*.

Naturinventering

Väg & Miljö har på uppdrag av Örebro kommun genomfört en naturvärdesinventering enligt SIS-standard (SS 199000:2014), *Naturvärdesinventering Björklunda, 2022-09-02*. Fältstudieområdet omfattar både den kommunala och privata delen av planområdet.

Syftet med en naturvärdesinventering är att på ett standardiserat sätt identifiera, avgränsa, beskriva och klassificera de delar av fältstudieområdet som är av betydelse för biologisk mångfald. Målet med utredningen har därmed varit att sammanställa kunskap om områdets naturvärden för att skapa ett kunskapsunderlag så att ekologiska aspekter kan beaktas vid planering och arbeten inom det berörda området.

På uppdrag av Platsoptimera Fastigheter AB har även Naturföretaget utfört en naturvärdesinventering enligt SIS-standard (SS 199000:2014) *Naturvärdesinventering av Långbro 2:85, 2022-05-30*. Syftet med naturvärdesinventering är att identifiera naturvärdesobjekt som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Naturvärdesobjekt som hittats inom inventeringsområdet har avgränsats, beskrivits i text och deras naturvärdesklass har bedömts.

I de inventerade områdena finns naturvärden i form av värdefulla träd, hydrologiskt känsliga områden, skyddade arter och rödlistade arter. Se utsnitt från inventeringen nedan samt bilaga.



NVI Björklunda, Örebro
Resultat av fältstudien (NVO)

Teckenförklaring

□ Fältstudieområde

Naturvärdesobjekt

- Naturvärdesklass 1 - Högsta naturvärde
- Naturvärdesklass 2 - Høgt naturvärde
- Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde
- Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

Naturvärdsarter

- Blodrot
- ◆ Gulmåra
- △ Liten blålocka
- Ormbär
- ◆ Revfibbla
- ▲ Revlummer

Karta över de naturvärdsarter och naturvärdesobjekt som avgränsats i samband med naturvärdesinventeringens fältstudie.



NVI Björklunda, Örebro
Resultat av fältstudien (GBS)

Teckenförklaring

□ Fältstudieområde

Generellt biotopskydd

- ◇ Odlingsröse
- Småvatten
- Dike
- Åkerholme

Karta över samtliga objekt som omfattas av det generella biotopskyddet (GBS) som avgränsats under fältstudien.

Fågelinventering

Örebro kommun utförde under försommaren 2022 en fågelinventering inom

fältstudieområdet, *Fågelinventering i Björklunda Planområde 2022*. Fågelinventeringen bestod av en samling ströobservationer den 12 april och 6 maj samt två linjetaxeringar 9 och 17 juni. Sammantaget gjordes en stor mängd fynd av olika fågelarter.

Lek och rekreation

Sydost om planområdet ligger Varbergaskogen som fungerar som ett rekreativt område med stigar och promenadslingor. Nordost om planområdet finns Mellringe IP och vid Heden ligger Hedens IP som båda är områden för idrott med fotbollsplaner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inte inom planområdet. Omkringliggande stadsdelar är anslutna till kommunalt vatten-, spill-, och dagvatten och planområdets olika delar är möjliga att ansluta till det kommunala VA-nätet.

Längs Älvtomtbacken finns en större vattenledning som är kopplad till kommunens vattenförsörjning. Denna ledning omfattas även av en ledningsrätt.

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar precis intill planområdet. Planområdets olika delar är möjliga att ansluta till fjärrvärmenätet.

Ei

Linde Energi har en transformatorstation längs grusvägen i planområdets östra del.

Övrigt

Skanova har ledningsrätt för en teleledning genom planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Området är oexploaterat och finns inte någon utvecklad gatustruktur inom området. Trafiken till, från och genom planområdet sker närmast uteslutande på Sandbackavägen och Gäddestavägen. Från dessa går sedan infartsvägar till Västra Runnaby, Hedens IP och Mellringe IP samt till viss del av verksamheterna och bostäderna i Mellringe.

Norrifrån går det att ta sig till området via Runnaby kvarnväg och Runnabyvägen, båda med anslutning till Ekersvägen. På Sandbackavägen mellan Mellringe och Västra Runnaby finns separat gång- och cykelväg. I övrigt är gång- och cykeltrafiken hänvisad till gator och vägar med biltrafik.

Mellan Björkhaga och Sandbackavägen vid gården Eriksborg finns en grusväg som används som gång- och cykelväg. Det är en tidigare landsvägen och stråket utgör idag en viktig koppling för boende i Runnaby, Mellringe och Björkhaga.

Sandbackavägen är reglerad som huvudled och har karaktären av en landsväg. Vägen är ca sju meter bred. Den skyltade hastigheten förbi planområdet varierar mellan 40 och 60 km/h, men utformningen av vägen möjliggör högre hastigheter på vissa delar.

Sandbackavägen trafikeras idag av 3600 fordon/dygn, mätning våren 2021. När bostadsområdet Heden är fullutbyggt beräknas trafiken öka till ca 5000 fordon/dygn (ÅVDT).

Gäddestavägen har karaktären av en landsväg. Vägen är ca 6 meter bred. Den skyltade hastigheten förbi planområdet varierar mellan 40 och 50 km/h trafikeras idag av 3300 fordon/dygn, mätning våren 2021. När bostadsområdet Heden är fullt utbyggt tillkommer viss trafik.

Kollektivtrafik

De intilliggande områdena Björkhaga och Mellringe trafikeras idag av flera stadsbusslinjer. Närmsta busshållplats ligger i bostadsområdet Björkhaga cirka 800 meter från planområdets mitt.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Örebro kommun äger merparten av marken inom området och dessa fastigheter föreslås få en markanvändning som är förenlig med ställningstaganden i översiktsplanen.

Förslaget innebär dock att enskilda fastigheter och samfälligheter påverkas enligt följande:

Längbro 2:85

Lagfaren ägare är Platsoptimera Kungsbro Ab. Fastigheten kommer att bebyggas med bostäder och villagator enligt förslag från fastighetsägaren.

Längbro 2:78

Lagfaren ägare är Närkefrakt Ek. För. Fastigheten sträcker sig över Gällerstavägen och planförslaget innebär att vägen planläggs med ändamålet VÄG. För att möjliggöra anläggandet av en gång- och cykelväg längs Gällerstavägen kan det bli aktuellt att utöka vägområdet. En förprojektering kommer att göras mellan samrådet och granskningen och den exakta ytan som behöver ianspråkats redovisas i granskningsskedet av detaljplanen. Eftersom marken redan är ianspråktagen som vägområde bedöms påverkan som försumbar.

Längbro 2:88

Lagfaren ägare är Liselotte Skogsberg. För att möjliggöra en gen vägkoppling till Sandbackavägen föreslås en vägdragning över fastigheten och att en cirkulationsplats byggs på Sandbackavägen. Ytan som ianspråkats omfattar ca 1900 kvm. Förslaget innebär att fastigheten delas upp i två områden vilket kan få negativa konsekvenser för t.ex. djurhållning. Marken är dock utpekad i översiktsplanen som ett utbyggnadsområde för bostäder och vägkopplingen kan underlätta framtida detaljplaneläggning på fastigheten.

Längbro 2:91

Lagfaren ägare Angela Steen. För att möjliggöra en gen vägkoppling till området och koppling till Sandbackavägen föreslås att en cirkulationsplats byggs på Sandbackavägen. Syftet med en rondell är även att förbereda vidare vägkoppling norrut till de ytor som finns utpekade i översiktsplanen som utbyggnadsområden för bostäder. Konsekvenserna av förslaget är att ett område på ca 1000 kvm som utgörs av ett yngre skogsbestånd behöver ianspråkats och därmed även avverkas.

Längbro 2:147

Lagfaren ägare är Marit Walter Qvick. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus och föreslås regleras på samma sätt som tillkommande bostadsbebyggelse. Planläggningen bedöms som positiv då byggnaderna på fastigheten får planstöd och förutsägbarheten ökar vid eventuella åtgärder. Förslaget innebär inte någon begränsning jämfört med dagsläget. Inget planavtal är dock tecknat och kostnaderna för framtagandet av detaljplanen måste därför tas ut i samband med eventuellt bygglovspliktiga åtgärder.

Långbro 2:89, Långbro 2:90 samt Långbro 2:92

Lagfaren ägare är Mellringe-Runnaby Vägsamfällighet som berörs genom att vägområdet utökas med den föreslagna cirkulationsplatsen samt förlängning av gång- och cykelväg längs Gällerstavägen.

Natur

Planförslaget innebär att befintlig jordbruksmark ianspråkats till förmån för utveckling av ett nytt bostadsområde med bostäder, förskola, natur- och parkmiljöer. Detta innebär att området kommer att bli mer hårdgjort och att områdets karaktär kommer att förändras. Tillkommande bebyggelse ska placeras med hänsyn till den befintliga vegetationen och de naturvärden som finns på platsen. Utgångspunkten är ny bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att biologisk mångfald har förutsättningar att finnas kvar och att spridning av arter fortsättningsvis är möjlig. Befintlig vegetationen med träd, buskar och dungar ska därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Planförslaget innebär att skog och vegetation delvis kommer att försvinna och att marken blir mer hårdgjord. Ambitionen är dock att bevara så mycket som möjligt av den befintliga terrängen och vegetationen. Gatudragningar och placering av bostadsområden har utgått från topografin och naturvärden i området för att försöka bevara naturliga sammanhang och karaktärer.

Skyddsvärda träd

En stor del av de äldre tallarna i områdets sydvästra hörn har bedömts som viktiga för områdets karaktär och upplevelse. De träd som är markerade i detaljplanens grundkarta ska därför bevaras och får inte avverkas. Detta regleras genom en generell utformningsbestämmelse (f₇) som är kombinerad med en bestämmelse om ändrad lovplikt som innebär att marklov krävs för fällning av träd (a₁).

Miljö

Miljöbedömning

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

Förslaget till detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanens ställningstaganden och prövning av frågor som lokalisering, resursanvändning, klimatpåverkan, kumulativa effekter m.m. Området är utpekade som ett utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder med blandade storlekar och upplåtelseformer i enlighet med utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby. I Strategi för arkitektur och byggande är Björklunda markerat som trädgårdsstadsdel.

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

Strandskydd

Planförslaget berörs av strandskydd från dagvattendammen vid Älvtomtabäcken.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6

miljöbalken.

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Strandskyddet föreslås upphävas för den befintliga bostadsfastigheten närmast Sandbackavägen enligt 7 kap. 18c § punkt 1, miljöbalken. På fastigheten finns ett befintligt bostadshus och området är i och med det redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastighetsägaren till Långbro 2:85 ska ansöka om att strandskyddet upphävs i de berörda delarna av fastigheten genom en separat ansökan utanför detaljplaneprocessen.

Konsekvenserna för allmänhetens tillgänglighet samt på naturvärden bedöms inte påverkas negativt vid ett upphävande då ytan som föreslås upphävas är mycket begränsad i förhållande till de naturtytor som skyddas och utökas genom detaljplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning med förslag till åtgärder har tagits fram.

Som primär fördröjnings- och reningsåtgärd vid föreslagen exploatering föreslås en dagvattendamm i sydöstra delen av planområdet ditt vatten kommer med självfall. Som komplement föreslås svackdiken och/eller växtbäddar längs de större vägarna i området. Dammen förses med ett strypt utlopp vid plangränsen, som sedan leder till ett befintligt dike och vidare mot Älvtomtabäcken.

Dagvatten från Gäddestavägen och genomfartsgatan föreslås fördröjas och renas i svackdiken längs med vägarna, alternativt i växtbäddar för genomfartsgatan. Efter fördröjning och rening längs med Gäddestavägen och genomfartsgatan föreslås dagvattnet ledas via ledningsnät till dammen.

Utifrån branschstandard dimensioneras fördröjning av dagvatten för större delen av planområdet för ett regn med återkomsttid på 20 år. Tillåtet framtida utflöde motsvarar befintligt utflöde från området. Utifrån planområdets storlek och en återkomsttid på 20 år, ger detta ett flöde på ca 640 l/s. Vidare innebär detta att det krävs en total magasinvolym på ca 2 500 m³.

I nordöstra hörnet lutar marken från väster mot öster. Om det nordöstra hörnet skulle avledas till dagvattendammen i söder, innebär det att markens höjdsättning skulle

behöva justeras, vilket medför stora markuppfyllnader. För att undvika detta föreslås att dagvatten från kvartersmarken i detta område fördröjas och renas i en separat lösning inom kvartersmarken. Förslagsvis görs detta genom t.ex. växtbäddar.



Översiktligt lösningsförslag för planområdet, där blå pilar visar på flödesriktning och ljusblå ovalformad yta i sydöst redovisar schematisk placering av dammen.

Föroreningsberäkningar har utförts och resultatet från föroreningsberäkningarna visar att föreslagna dagvattenåtgärder minskar både föroreningshalterna och mängderna för samtliga undersökta föroreningar. Ett antal föroreningsmängder ser dessutom ut att kunna minskas till under nivån hos befintlig markanvändning, vilket är positivt för recipienten. Påverkan på recipienten bedöms vara försumbar med den framtida markanvändningen, sett till att tillskottet från planområdet kan anses vara relativt litet. Som konsekvens bedöms därför inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i framtiden försämrats.

Vid höga flöden i Älvtomtbacken riskerar grönområdet i den nordöstra delen av

planområdet att till viss del översvämmas. Planerad byggnation inom denna del behöver ta hänsyn till detta och bebyggelsen bör därför placeras i den västra delen av kvartersmarken och behöver ha en färdig golvnivå på ca 10–30 cm över +32,5.

För resterande del av planområdet bedöms det inte finnas någon översvämningsrisk. Beroende på om planområdet kommer ligga inom vattenskyddsområdet, kan föreslagen dagvattenhantering behöva justeras. Det kan i så fall även vara nödvändigt att utreda om täta dagvattenlösningar behövs för att säkerställa grundvattenförekomstens kvalitet i framtiden.

Förorenad mark

Handelsträdgård

Inom den sydvästra delen av planområdet har det tidigare funnits en handelsträdgård. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram och undersökningen syftar till att utreda eventuell förekomst av förorening inom området samt även om det föreligger risker för människors hälsa eller miljön. Av rapporten framgår att marken bedöms som lämplig för exploatering för bostadsändamål och samtliga massor bedöms kunna återanvändas vid behov.

Mellringe deponi

Det är oklart hur grundvattnet rör sig från det förorenade området. Föroreningarna bedöms utifrån framtagna undersökning inte vara av sådan sort som bör påverka planområdet. Eftersom Gäddestavägen ligger på en ås och utgör en höjdrygg mellan planområdet och det förorenade området bör inte föroreningarna spridas in till planområdet. Det kommer inte vara aktuellt att ta vatten inom planområdet och på grund av vattenskyddsområdet kommer det inte vara tillåtet att bygga hus med t.ex. källare vilket bör minimera risken för att eventuella föroreningar påverkar människors hälsa negativt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Trafiken bedöms vara så pass låg i området att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

I anslutning till planområdet rinner Älvtomtabäcken som inte omfattas av några miljökvalitetsnormer. Den närmast klassade vattenförekomsten är Svartån från Lindbacka till Hjälmarens. Enligt VISS bedöms den ekologiska statusen som otillfredsställande med hänvisning till problem med övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering. Planförslaget bedöms dock inte ha någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormerna för vatten kopplat till Svartån.

Buller

Trafiken bedöms vara så pass låg att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna för buller överskrids i området.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

I Örebro kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2022 framgår att bullernivåerna från Sandbackavägen och Gäddestavägen ligger mellan 50-59 dBA som dygnsmedelvärde inom de delar av planområdet som möjliggör bostadsändamål. Bullernivåerna för buller är låga och bedöms inte överstigas. Trafik som genereras inom området är endast det som området själv genererar och att hastigheterna inom området kommer vara låga. Jämförbara bebyggelseområden i staden, till exempel Södra Lindhult, Heden och Sörbyängen, som kan sägas motsvara Björklundas föreslagna bebyggelse och trafikmängder visar inte heller att det finns någon risk att bullervärdena kommer att överskridas. Föreskoltomten bedöms inte heller bli utsatt för bullernivåer över de rekommenderade riktvärdena.

Ny bostadsbebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Inom planområdet bedöms bostadskvarteren närmast Sandbackavägen och Gäddestavägen i vissa delar kunna utsättas för bullervärden över riktvärdena. Det är dock möjligt att placera byggnader på tomterna så att tyst sida kan uppnås och att uteplatser kan anordnas. För att säkerställa acceptabla ljudnivåer används därför egenskapsbestämmelserna (f_3) och (f_6) som är utformade utifrån *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* tillsammans med ändring i *Förordning (2017:359)*.

För övriga kvarter inom planområdet bedöms inte riktvärdena för buller överstigas. Även om tanken är att busstrafik ska ledas genom området är den trafik som genereras inom området endast det som området själv genererar. Hastigheterna inom området kommer dessutom att vara låga. Jämförbara bebyggelseområden i Örebro, till exempel Södra Lindhult, Heden och Sörbyängen, som kan sägas motsvara Björklundas föreslagna bebyggelse och trafikmängder visar inte heller att det finns någon risk att bullervärdena kommer att överskridas. Förskoletomten bedöms inte heller bli utsatt för bullernivåer över de rekommenderade riktvärdena. Det har därmed inte ansetts motiverat att ta fram en specifik bullerutredning inom ramen för planarbetet.

Översvämning

Kommunens översiktliga skyfallskartering visar att det finns vissa låga områden inom planområdets mittersta och södra delar där vatten kan bli stående vid ett 100-årsregn. I planförslaget kommer det i huvudsak inte möjliggöras för någon bebyggelse inom dessa områden. I det nordöstra hörnet av planområdet finns det enligt dagvattenutredningen översvämningrisk vid höga flöden i Älvtomtabäcken. Detaljplanen har därför en bestämmelse som reglerar färdig golvnivå. Den sammanvägda bedömningen är att förslaget inte medför några negativa konsekvenser kopplat till risken för översvämning.

Skred

Enligt jordartskartan från SGU består planområdet av en mosaik av olika jordarter men domineras i väster och söder av postglacial finsand. I områdets mitt utgörs marken av glacial silt och den sydvästra delen domineras av glacial lera. Områdets geologi avviker inte från andra områden i Örebro och planförslagets bedöms inte innebära någon negativ påverkan på områdets geologi eller möjligheten att bebygga området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har tagits fram. Av resultatet framgår att två områden klassas som fornlämningar.

Ett av områdena ligger vid den planerade parkytan och bostadsbebyggelsen i nordöst och det andra ligger inom naturområdet i sydöst. Lämningarna bedöms utgöra två åtskilda lägen för boplatser där den norra utgörs av kraftiga stenskodda stolphål, härdar, odefinierade gropar och en möjlig brunn. Inom den södra fornlämningen påträffades även fynd som indikerar ett möjligt gravsboplatsoområde.

Eftersom fyndet som finns inom naturområdet inte ska exploateras bedöms förslaget inte innebära någon negativ påverkan på den fornlämningen. För den norra fornlämningen kommer det krävas tillstånd till ingrepp i fornlämning. En arkeologisk förundersökning och troligtvis även en arkeologisk slutundersökning kommer då att krävas för att klargöra påverkan och möjligheten att exploatera området.

Sociala faktorer

I öst-västlig riktning föreslås ett parkstråk. Syftet är att på lång sikt binda ihop vattenlandskapet med grustaget väster om Gällerstavägen. Området är utpekade som ett utvecklingsområde för fritid och rekreation i översiktsplanen. När nuvarande verksamhet upphör kan området restaureras för att kunna utvecklas till landskapspark och användas till rekreation, idrott, spontanidrott, föreningsverksamhet eller liknande. På lång sikt innebär detta möjlighet till rekreation för boende i området men som även kan locka besökare som inte bor i området.

Grönstrukturen med parker och gröna stråk är viktiga offentliga rum och miljöer som har stor betydelse för människors vardagliga förflyttningar, motion, fritidsaktiviteter och möten med andra människor. Utöver grönstrukturens sociala värden har den även viktiga funktioner kopplat till klimatförändringar och biologisk mångfald.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressen för vattenförsörjning, Skråmsta vattenverk Örebro. Området är utpekade som riksintresse eftersom det nyttjas av många människor och att det har stor kapacitet och god kvalitet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset i en negativ bemärkelse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Stora delar av området är jordbruksmark med inslag av åkerholmar och jordbruksdiken. Ytorna som utgörs av jordbruksmark är relativt små och bedöms inte påverka möjligheten till t.ex. livsmedelsförsörjning i ett större sammanhang.

Den sammanvägda bedömningen är att marken, utifrån ställningstaganden i översiktsplanen och utvecklingsförslaget samt platsens förutsättningar, är möjlig att pröva för bostäder och förskola.

Ekologiskt känsliga områden

Naturinventeringar har utförts för området och syftet med en dessa är att på ett standardiserat sätt identifiera, avgränsa, beskriva och klassificera de delar av fältstudieområdet som är av betydelse för biologisk mångfald. Målet med utredningen har därmed varit att sammanställa kunskap om områdets naturvärden för att skapa ett kunskapsunderlag så att ekologiska aspekter kan beaktas vid planering och arbeten inom det berörda området. Planförslaget är utformat med hänsyn till de värden som finns på platsen och bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser för de ekologiska värdena som finns på platsen.

Trafik

Området är utformat för begränsad biltrafik och med tanke på att de som bor och vistas i området ska kunna förflytta sig till fots eller med cykel. I förslaget finns bland annat en koppling som binder ihop området med bostadsområdet Björkhaga. Genom området föreslås en bredare gata med separat gång- och cykelväg och en vägbana med bredd som möjliggör framtida busstrafikförbindelse. Genom separata gång- och cykelvägar skapas möjlighet för t.ex. barn att på ett tryggt sätt röra sig i och genom området.

Området kommer med sin föreslagna bebyggelse att generera nya trafikflöden till och från området, trafiken kommer sprida sig över hela dygnet men med en sannolik topp på morgon och eftermiddag då boende ska till och från arbeten och skolor.

Enligt Trafikverkets alstringsverktyg förväntas området generera ca 1600 nya fordonrörelser per dygn (ÅVDT) som fördelas på områdets två infarter.

Gällerstavägen trafikeras i dagsläget av ca 3300 fordon/dygn enligt mätning 2021. Viss trafikökning tillkommer till och från bostadsområdet Heden vilket vid en full utbyggnad innebär totalt ca 5000 fordon/dygn.

Sandbackavägen trafikeras i dagsläget av ca 3600 fordon/dygn enligt mätning 2021. Viss trafikökning tillkommer till och från bostadsområdet Heden vilket vid en full utbyggnad innebär totalt ca 5500 fordon/dygn.

Medverkande tjänstepersoner

Utöver undertecknad har även exploateringsingenjör Patrik Simonsson varit med i genomförandefrågor och Eva-Li Skog har deltagit i trafikfrågor. Peter Sundström har medverkat som expert tillika sakkunnig på spörsmål av rural och agrar karaktär. Per Wedholm har medverkat i frågor som rör naturmiljö. Ellinor Andersson har medverkat som landskapsarkitekt. Från Teknik- och serviceförvaltningen har Magnus Karlsson, Emma Stenmark och Joakim Frid medverkat. Karl Jensen har deltagit från Kultur- och fritidsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Philip Cedergren
Planarkitekt