

## SAMRÅDSHANDLING



### Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Förlunda 5:7 m.fl. (Lillån)

Samrådstitid: 3 januari 2023 – 17 februari 2023

Standardförfarande

Michaela Bolin  
E-post: [michaela.bolin@orebro.se](mailto:michaela.bolin@orebro.se)



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN?</b> .....	<b>4</b>
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>5</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>5</b>
<b>LÄGE</b> .....	<b>6</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>6</b>
Riksintressen .....	6
Översiktliga planer .....	6
Trafikprogram.....	9
Grönstrategi .....	9
Program för hållbar utveckling.....	10
Detaljplaner.....	10
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>11</b>
Markägoförhållanden.....	11
Mark.....	11
Natur .....	11
Vatten .....	13
Bebyggelse .....	15
Kulturmiljö .....	16
Gator och trafik.....	19
.....	21
Teknisk försörjning .....	21
<b>PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>22</b>
Natur .....	22
Vatten .....	23
Bebyggelse .....	23
Kulturmiljö .....	24
Gator och trafik.....	25
Störningar och risker.....	27
Teknisk försörjning.....	32
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Organisatoriska frågor.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Fastighetsrättsliga frågor.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Tekniska frågor .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Ekonomiska frågor .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b> .....	<b>38</b>
<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN</b> .....	<b>38</b>
<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>38</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER</b> .....	<b>38</b>

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

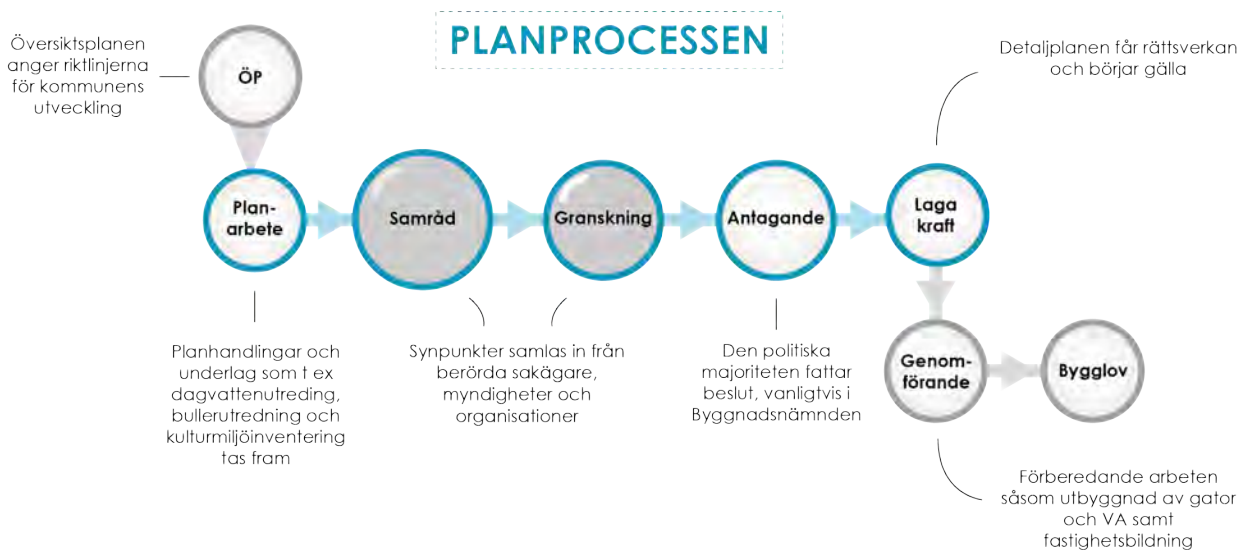
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Förlunda 5:7 m.fl. (Lillån)

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

#### HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Ianspråktagande av jordbruksmark (bilaga 1)
- Arkeologisk utredning 2021 (bilaga 2)
- Arkeologisk utredning 2012 (bilaga 3)
- Bullerutredning 2022 (bilaga 4)
- Geoteknisk utredning 1980 (bilaga 5)
- Geoteknisk utredning 2012 (bilaga 6)
- Utlåtanden vibrationer (bilaga 7)

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av småhus, flerbostadshus, radhus, parhus och liknande samt ett gruppboende. Detaljplanen ska bidra med att utveckla stadens norra del och skapa en sammanhängande stadsstruktur. Bebyggelsen och parkmiljön närmast Hovsta kyrka ska anpassas för att ta hänsyn till kyrkans kulturmiljö. I norra delen av staden finns ett högt bebyggelsetryck samt flera utpekade utbyggnadsområden som behöver utvecklas för att kommunen ska klara sitt bostadsförsörjningsansvar. Stor del av den förväntade befolkningsökningen fram till 2040 kommer ske i utpekade utvecklingsområden. Att utveckla bostäder här innebär även ett utökat befolkningsunderlag för att fortsätta utvecklingen av Lillån center som en kommunal kärna.

## LÄGE

Planområdet ligger i norra Örebro, väster om Hovsta kyrka i Lillån och avgränsas i väster av järnvägen.



*Planområdet är beläget väster om Hovsta kyrka i Lillån och ca 5,5 km norr om Örebro slott.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet gränsar till en järnväg i väst, godsstråket genom Bergslagen, som är av riksintresse enligt 3 kap. 8§ MB. Det är viktigt att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra åtkomsten och nyttjandet av anläggningen. Bostadsbebyggelse öster om järnvägen anses inte försvåra åtkomsten eller nyttjandet av järnvägen.

### Översiktliga planer

#### *Översiktsplan*

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

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som utvecklingsområde för bostäder där området har och förväntas fortsatt ha en låg täthetsgrad. En effektiv markanvändning ska ändå eftersträvas så att det skapas underlag för kollektivtrafik och service. Genom utvecklingsområdet sträcker sig framtida

viktiga länkar för cykeltrafik och biltrafik. Huvudnät för kollektivtrafik planeras norr om området. Nordöst om planområdet ligger Lillåns IP som är utpekad som utvecklingsområde för idrott, motion och föreningsaktiviteter.



Översiktsbild som visar tänkt markanvändning 2040 med planområdet markerat i rött. Planområdet är del av ett större utvecklingsområde som sträcker sig norrut och kopplar samman området med Lillåns handelsområde i öster som i framtiden är tänkt att utvecklas till ett stadsdelscentrum med arbetsplatser, kommersiell och offentlig service.

I översiktsplanen görs även följande ställningstagande:

- Örebro ska vara en stad med boendemiljöer med stor närhet till natur, parker, fritid, handel, service, god kollektivtrafik och stadskärnan.
- Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop
- För att Örebro ska vara en sammanhållen stad präglad av närhet behöver den vara en tätt växande stad i alla väderstreck.
- En stor del av kommunens förväntade befolkningsökning och kommande bostadsbehov kan rymmas i utpekade utvecklingsområden. Utveckling i dessa områden ges särskild prioritering fram till 2040.
- Örebros nytillkommande stadsdelar ska på övergripande nivå kännetecknas av att de bidrar till en mer sammanhållen stad med goda kopplingar till angränsande stadsdelar och till sin inre struktur av en mångfald av hustyper, bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Friliggande enfamiljshus uppförs inte i centrala lägen men kan vara ett



inslag i nya mer perifera stadsdelar.

- Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs som ska värnas. Jordbruksmark får endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämplig alternativ lokalisering saknas, eller om en alternativ användning ger totalt större miljövinst än när marken används för jordbruk.

#### *Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun*

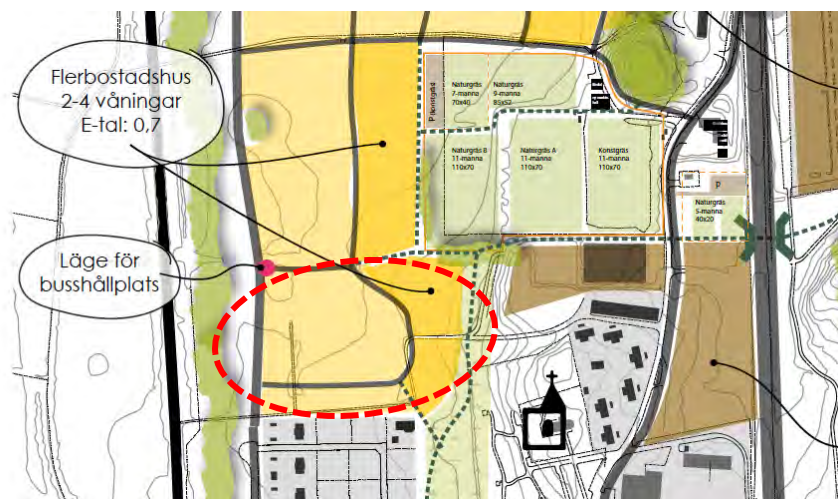
Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och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

Planområdet beskrivs i Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun som en stadsdel som bör utvecklas som en grön ytterstadsdel. En grön ytterstadsdel kan ses som en tätare variant av den klassiska trädgårdsstaden med större och mer varierat innehåll av radhus, stadsvillor och flerbostadshus i en något högre höjdskala. Gatustrukturen i en grön ytterstadsdel bör bygga på trädkantade huvudgator och grönstrukturen utgörs till stor del av anlagd grönska i form av parker eller gröna stråk samtidigt som privata trädgårdar är en naturlig del.

#### *Utvecklingsförslag*

För norra Lillån finns det ett utvecklingsförslag framtaget 2016 (*Utvecklingsförslag för norra Lillån – Stadsutveckling med bostäder i anslutning till handelsområdet, Sättrabäcken samt Lillåvallen*) med syfte att ge en samlad bild av möjlig och önskvärd utveckling av området. I utvecklingsförslaget presenteras ett förslag vad gäller övergripande struktur för bebyggelse, gator och vägar. Inom planområdet föreslås bostadsbebyggelse att uppföras i form av radhus, flerbostadshus, parhus och ett mindre antal villatomter. Tätheten kan förväntas vara något högre med små tomter för att skapa en mer urban struktur. Kvarter för flerbostadshus föreslås i planområdets östra del och våningsantalet föreslås ligga på 2–4 våningar. Viktigt för utvecklingsområdet är även att koppla samman västra sidan om riksväg 50 med den östra sidan. Därav blir gång och cykelkopplingar österut från planområdet viktiga. För att möjliggöra en säker koppling föreslås att en gång och cykeltunnel anordnas under riksväg 50. Inom eller i närheten av planområdet bedöms också en busshållplats behöva tillkomma. Grönområdet sydöst om planområdet kommer genom förverkligande av utvecklingsförslaget få en mycket mer central plats i Lillån och utgöra grönområde för ett stort antal boende i de västra delarna av Lillån.





Utsnitt från en illustration av utvecklingsförslaget. Planområdet är schematisktmarkerat med röd streckad linje.

### 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.

### Grönstrategi

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

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

Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

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

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden

och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200-300 meter från bostaden.

#### **Program för hållbar utveckling**

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

#### **Detaljplaner**

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det två fastigheter med olika fastighetsägare. Fastigheten Hovsta 4:2 ägs av Örebro kommun. Fastigheten Förlunda 5:7 är i privat ägo.

### Mark

#### *Geotekniska förhållanden*

Planområdet består till största del av postglacial finlera och en mindre del av planområdet i nordost av isälvssediment.

#### *Förorenad mark*

Det finns inga indikationer på att marken skulle vara förorenad vare sig inom eller i närheten av planområdet

#### *Radon*

Öster om planområdet förekommer ett naturligt radonriskområde på grund av den rullstensås som går där. Inom planområdet förekommer dock ingen risk för radon.

#### *Risk för skred*

Generellt är ras och skredrisken inget stort problem i kommunen. I vissa delar av planområdet förekommer det mindre områden med skredrisk. Detta är främst områden vid diken och andra mindre höjdskillnader och bedöms inte utgöra någon risk för skred eller fara för planerad bebyggelse.

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består av jordbruksmark. Det förekommer inga större trädbevuxna områden eller annan högre vegetation inom planområdet. Det går ett antal diken genom planområdet där det bland annat växer en del vass. Naturvårdsenheten på Örebro kommun har inventerat området och inga särskilda naturvärden har hittats. Östra delen av planområdet som angränsar till en rullstensås sluttar västerut. Västra delen av planområdet är mer flack med en aning sluttning norrut.



*Vy från östra delen av planområdet. I horisonten syns ett godståg på järnvägen som försvinner in bakom bullervallen och till vänster skymtas befintlig bebyggelse söder om planområdet.*

### *Biotopskydd*

Enligt 7 Kap 11 § Miljöbalken och bestämmelserna i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken omfattas vissa biotoper i odlingslandskapet, t.ex. alléer, öppna diken, stenvägar, odlingsrösen och åkerholmar, av det generella biotopskyddet. Inom planområdet finns flertalet diken. Dikena har inspekterats och bedöms ha låga eller allmänna naturvärden och de flesta bedöms med nöd kunna klassas som skyddade småbiotoper.



*Foto som visar dikenans sträckning inom planområdet.*

### *Jordbruksmark*

Hela planområdet består av vad som klassas som brukningsvärd

jordbruksmark enligt data från Länsstyrelsen. Marken har dock inte varit i bruk under de senaste 15 åren enligt uppgift från markägaren.

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse 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 på sådan mark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning.

För att kunna göra en avvägning behöver följande tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är föreslagna markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Frågan om jordbruksmark är utredd och en sammanfattning finns att läsa nedan under *Planförslag och förändringar* och den utförligare utredningen i tillhörande bilaga 1 *Ianspråktagande av jordbruksmark*.

#### *Lek och rekreation*

I angränsning till planområdet finns det fotbollsplaner i nordöst samt grönområde i sydöst. Inom planområdet finns det i dagsläget ingen yta för vare sig lek eller rekreation utöver en mindre rekreativ stig som delvis löper inom planområdets östra kant.



*Fotot visar den mindre stig som delvis går längs planområdets östra kant.*

#### **Vatten**

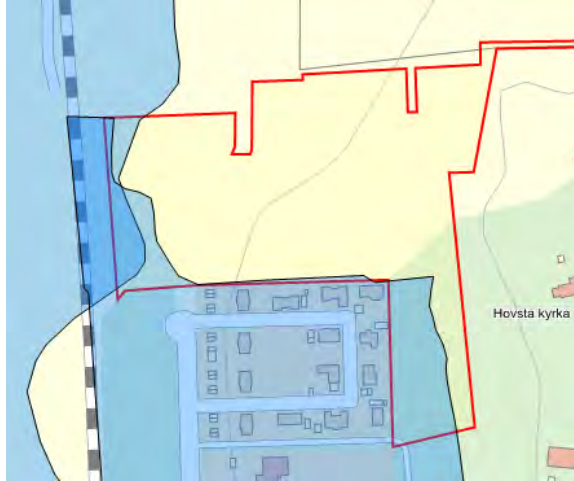
##### *Vattenområden*

Det finns inga vattenområden inom planområdet.



*Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden*

Planområdet avvattnas via Lillån som går från Lången och som sedan mynnar ut i Hjälmarens. Mindre delar i västra kanten av planområdet samt södra delen av planområdet berörs av två överlappande båtnadsområden. Idag har diktningföretagen förlorat sitt syfte och kommunen avser att upphäva dem.



De blå områdena utgör två olika båtnadsområden som överlappar varandra i västra delen av planområdet.

*Dagvatten*

Markunderlaget består generellt av lera, vilket ger begränsad infiltration av dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram under ett tidigt skede i planen som visar att dagvattnet går att hantera. Därefter har plankartan ritats om vilket innebär att förutsättningarna för dagvattenhanteringen har förändrats. En ny dagvattenutredning kommer tas fram efter samrådet.

*Översvämningsrisk*

Enligt Örebro kommuns skyfallskartering ansamlas en stor mängd vatten längs med järnvägen norr om planområdet. Detta vid ett skyfall av storleken 100-årsregn. I norra mitten av planområdet ansamlas även en mängd vatten i en sänka. Eftersom marken generellt är flackt men sluttar i öst ner från angränsande rullstensås rinner vattnet västerut och norrut mot järnvägen. I kommande dagvattenutredning behöver det även säkerställas att vatten inte blir stående i mitten av planområdet vid ett eventuellt skyfall.



*De blå pixlarna visar var vatten ansamlas vid ett skyfall av storleken 100-årsregn. (Analys från programmet Scalgo)*

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

En miljö kvalitetsnorm är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Planområdet ingår i Lillåns avrinningsområde från Lången till Hjälmaran och bedöms ha en otillfredsställande ekologisk status vilket främst handlar om tillståndet för fiskbeståndet. Vattendragets kemiska status bedöms ej uppnå god. Den dåliga statusen gällande både ekologisk och kemisk status beror bland annat på problem med övergödning och föroreningar från dagvatten. Det är viktigt att ett genomförande av planförslaget inte medför en ökad mängd föroreningar som når Lillån via dagvattnet.

### *Strandskydd*

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

### **Bebyggelse**

#### *Bostäder*

Planområdet är i dagsläget obebyggt. Söder om planområdet finns det bostadsbebyggelse i form av friliggande enfamiljshus samt parhus som är uppförda under 2010-talet.





*Bilden visar parbusen som ligger direkt söder om planområdet, i bakgrunden skymtas Hovsta kyrka.*

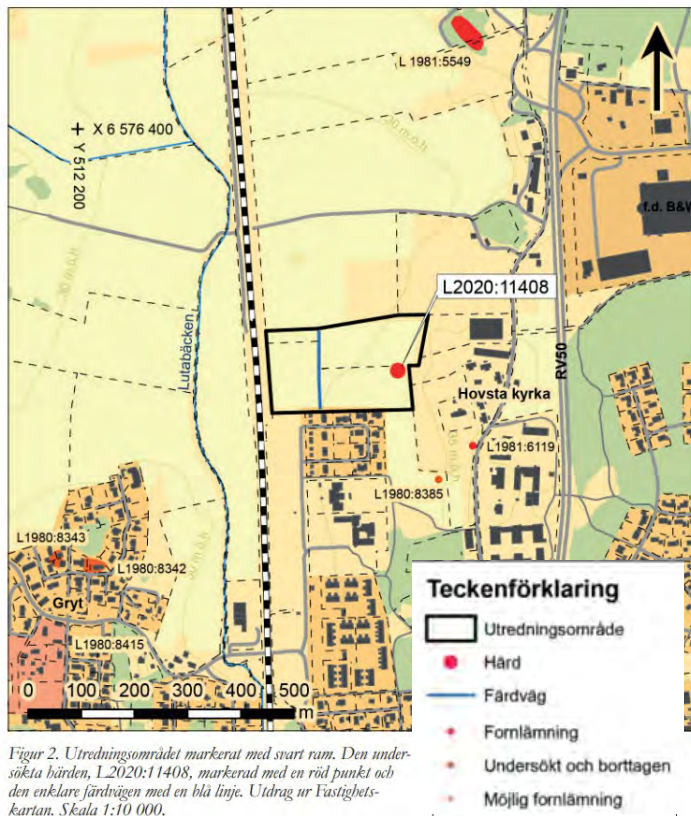
#### *Offentlig och kommersiell service*

Förskola, skola (f-9) samt vårdcentral finns i närområdet. Här finns även Hovsta kyrka och en tennishall. Öster om riksväg 50 (200–400 meter från planområdet fågelvägen) finns det service i form av snabbmatsrestaurang, bygghandel, diversebutik, drivmedelsstation, padelhall och gym.

#### **Kulturmiljö**

##### *Fornlämningar*

En arkeologisk undersökning har genomförts inom planområdet (Bilaga 2). Utredningen omfattade kart- och arkivstudier, fältinventering och söschaktsgrävning. Fältarbetet genomfördes under oktober 2020 av Stiftelsen Kulturmiljövård. Vid utredningen konstaterades att en fornlämning fanns inom utredningsområdet. Det var en härd som daterades till förromersk järnålder och som undersöktes och togs bort i samband med utredningen. Inom planområdet fanns också en enklare färdväg, som inte utgör fornlämning.



*Kartbild från arkeologisk undersökning, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2021*

För södra delen av planområdet som idag är planlagd som natur gjordes det en arkeologisk utredning i samband med att den detaljplanen togs fram 2012. (Bilaga 3) Inte heller här gjordes några särskilda arkeologiska fynd utöver rester från en hård från järnåldern som togs bort i samband med undersökningen.



*Bilden visar det område (markerat med gult) som var del av en större arkeologisk utredning för detaljplanen söder om området och som då planlades som NATUR.*

*Landskap och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Planområdet ligger i ett öppet landskapsrum. Öster om planområdet ligger Hovsta kyrka med omgivande kyrkogård och begravningsplats. Kyrkan och dess omgivande miljö med kyrkogård har ett högt kulturhistoriskt värde.

Kyrkan är belägen mellan en höjdsträckning med åkermark på ena sidan och samhället Lillån på andra sidan. Den uppfördes under 1100-talet eller tidigt 1200-tal som en stenkyrka och den var till en början en kyrka utan torn.

Omkring kyrkan finns ytterligare byggnader; ett arrendatorsboställe, skola och ett nyare församlingshem. Söder om kyrkan, inom det nuvarande skolområdet, ligger den före detta komministerbostaden från 1800-talets slut. Byggnaden är typisk för sin tid och uppförd i en representativ byggnadsstil. I kommunens kulturmiljöinventering har byggnaden pekats ut som särskilt värdefull.



*Vy mot Hovsta kyrka 1930-tal. Bildkälla: Örebro stadsarkiv*

Kyrkogården är belägen väster om kyrkobyggnaden och omges av en gråstensmur med stiglucka i norr. Ett timrat sockenmagasin från 1760-talet finns också på kyrkogården. Inom begravningsplatsen finns ett slingrande stigsystem och den kantas av planterade lövträd. Kyrkobyggnaden omges av större lövträd.

I planområdets närhet finns flera miljöer som i kommunens kulturmiljöinventering pekats ut som värdefulla utifrån stads- och landskapsbild och övergripande karaktärsdrag. Norr om planområdet ligger Förlunda by med traditionell lantlig bebyggelse och gårdsmiljöer. Sydost om planområdet ligger Lillåns skolmiljö och villaområden från början och mitten av 1900-talet.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Inom aktuellt planområde finns det ingen gatustruktur. Rödklövervägen som leder till bostadsområdet söder om planområdet avslutas med en vändplan precis söder om planområdet. Gångbana finns längs vägen men det saknas cykelväg. Söder om det befintliga bostadsområdet går det även en gång- och cykelväg som leder österut upp till Kyrkvägen som går förbi Hovsta kyrka.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet ombesörjs med kollektivtrafik. Närmaste hållplats för stadsbuss finns 350 meter söder om planområdet vid vårdcentralen. Hållplatsen är också linjens slutstation och vändplats för bussarna men ligger inte på kommunens mark och fungerar inte tillfredsställande, därför finns det ett behov av att en ny vändplats tillskapas.

### *Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar*

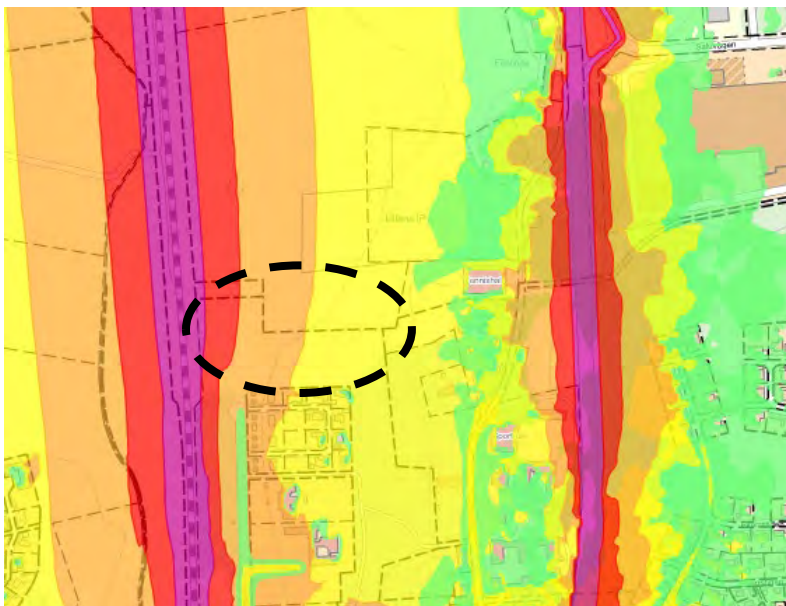
Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Beräkningar för luftföroreningar har tidigare utförts i staden och dessa har visat att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids ens i centrala Örebro. Av det skälet är det rimligt att anta att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids i det här området och likaså inte kommer att göra det när detaljplanen har genomförts.

## Störningar och risker

### *Buller*

Planområdet är utsatt för buller från järnvägen. Enligt den översiktliga bullerkarteringen som gjordes för Örebro kommun år 2017 så klarar endast östra halvan av planområdet riktvärdena för buller vid fasad på 60dBA ekvivalent nivå (orange) För uteplatser ska bullernivåerna understiga 50 dBA ekvivalent nivå (grön). En befintlig bullervall som sträcker sig förbi stora delar av planområdet ger ett visst skydd. Ytterligare bullerutredning (bilaga 4) har tagits fram inom ramen för planarbetet och går att läsa mer om under *Planförslag och förändringar*.



Utsnitt från kommunens översiktliga bullerutredning från 2017. Planområdet är schematiskt inringat. För att klara riktvärdena för uteplatser behöver fältet vara grönt.

#### *Vibrationer*

Tågtrafiken kan även orsaka vibrationer i marken vilket kan orsaka skador på byggnader samt ge upphov till störningar och obehag för människor. Enligt Trafikverkets och Boverkets gemensamma publikation *Infrastrukturrelaterade skyddsavstånd* är det dock mycket sällan som vibrationer från järnvägstrafik orsakar skador, t. ex. sprickor eller sättningar på normalt grundlagda byggnader. Tillsammans har myndigheterna tagit fram vägledande riktlinjer för vibrationer som anger att 0,4 mm/s inte bör överskridas vid permanentbostäder.

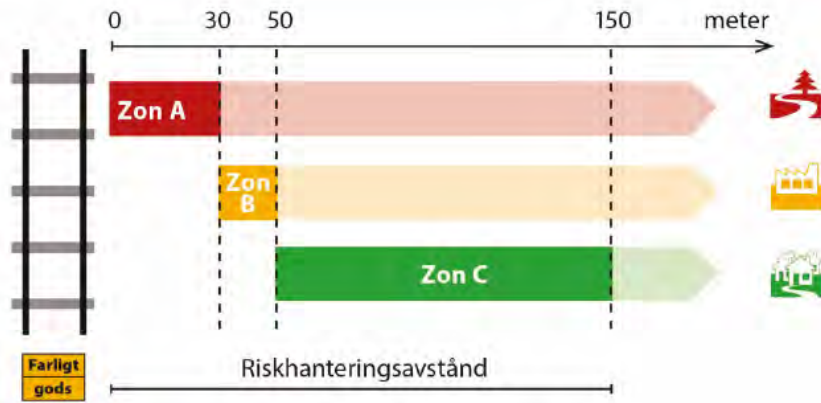
#### *Farligt gods*

Järnvägen är primär väg för farligt gods. Det finns inga fastställda nationella regler för planläggning och exploatering vid transportled för farligt gods men en gemensam utgångspunkt i olika riktlinjer som publicerats är att inom 150 meter från järnvägen behöver risker utredas och hanteras.

En av de publikationer som finns är Stockholms Länsstyrelse *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*.

Riskhanteringsavstånden är uppdelat i tre zoner som visar lämplig markanvändning. Bostäder bedöms vara möjligt att uppföra på 50 meters avstånd från järnvägen men förutsätter då att risker utreds och bedöms och eventuella åtgärder vidtas. Det bör även finnas ett bebyggelsefritt område på minst 30 meter från närmsta spårmitt. En utförlig redovisning av hur risker med järnvägen hanteras finns under *Planförslag och förändringar*.





Zon A	Zon B	Zon C
G - drivmedelsförsörjning (obemannad)	E - tekniska anläggningar	B - bostäder
L - odling och djurhållning	G - drivmedelsförsörjning (bemannad)	C - centrum
P - parkering (ytparkering)	J - industri	D - vård
T - trafik	K - kontor	H - detaljhandel
	N - friluftsliv och camping	O - tillfällig vistelse
	P - parkering (övrig parkering)	R - besöksanläggningar
	Z - verksamheter	S - skola

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Vatten och avlopp finns framdraget till bebyggelsen precis söder om planområdet där verksamhetsområdet för vatten och avlopp slutar.

#### *Värme*

Fjärrvärmeledningar finns öster om planområdet längs med kyrkvägen, men det finns inga ledningar i direkt anslutning till planområdet.

#### *El*

Intelligande bebyggelse är ansluten till elnätet och elledningar sträcker sig genom planområdet.

#### *Elektronisk kommunikation*

Bebyggelsen söder om planområdet är anslutet till elnätet.

## PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att området kan bebyggas med omkring 80 bostäder i form av mindre flerbostadshus, radhus och parhus samt villor. I östra delen planläggs en tomt för att användas som gruppboende. Fältet mellan befintligt bostadsområde och kyrkan planeras att omvandlas till ett parkområde med plantering av ädelträd och tillskapande av lekpark.

### Natur

#### *Mark och vegetation*

En stor del av planområdet omvandlas till kvartersmark där det är upp till varje fastighetsägare att förse området med grönytor och vegetation. Exploateringen begränsas till 30% byggnadsarea inom användningsområdet för fastigheterna längs med Rödklövervägen samt 25% byggnadsarea för övriga fastigheter. På så sätt säkerställs att det finns ytor kvar där grönytor och vegetation, friytor, och ytor för dagvattenhantering kan anordnas. Grönområdet i planens södra del är i dagsläget planlagd som *NATUR* men planläggs i stället som **PARK**. Parken planeras att förse med en lekpark i norra delen samt att ädelträd planteras. Förutom att utgöra ett rekreativt område för de boende inom planområdet och i närliggande områden fungerar även parkmiljön som en buffert mellan bostadsbebyggelsen och kyrkans kulturmiljö och kyrkogård. Parkområdet bidrar till att behålla en grön och enhetlig inramning av kyrkomiljön där den parkliknande karaktären harmonierar med kyrkogårdsmiljön. Grönområdet får på så sätt en viktig funktion som en visuell avskärmning mellan kyrkogården och det närliggande bostadsområdet.

#### *Jordbruksmark*

Planens genomförande innebär att jordbruksmark exploateras för att i stället omvandlas till kvartersmark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse 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. Frågan om planen genomförande utgör ett väsentligt samhällsintresse samt om det finns alternativa lokaliseringar är utredd och går att läsa i bilaga 1. Örebro kommun gör därefter följande slutsats:

Planen bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse eftersom den tillskapar bostäder och gruppboende i ett av kommunens utpekade utvecklingsområden i norra delen av staden samt skapar ett större befolkningsunderlag för utveckling av Lillån center som en kommunal kärna. Detaljplanen skulle även på ett effektivt sätt vara en förlängning av staden norrut samt binda samman befintligt bostadsområde med Lillåns IP-område och utgör därmed ett komplement i staden som stämmer väl med kommunens översiktsplan. De alternativa lokaliseringar som undersökts bedöms inte vara likvärdiga alternativ eftersom de framför allt skulle innebära en ineffektiv och kostsam exploatering



samt inte bygga ut staden sammanhållet på det sätt som översiktsplanen anger. Örebro kommun bedömer därför att det finns skäl att utveckla området och att det inte finns något annat område i närheten som skulle kunna tillgodose detta behov på ett tillfredsställande sätt. Därmed finns det anledning att med stöd av PBL Kap 3 §4 utveckla jordbruksmarken för bostadsändamål.

#### *Lek och rekreation*

Mängden bostäder som möjliggörs skapar ett behov av lekmöjligheter för barn i området. I parken i södra delen av planområdet planeras det därför att tillskapas en lekpark.

### **Vatten**

#### *Dagvatten*

En dagvattenutredning togs fram tidigt i planprocessen som visar att det finns tillräcklig yta för hantering av dagvattnet. Därefter har planområdets struktur ritats om vilket innebär att tidigare utredning inte längre är gällande. I nuvarande planförslag finns dock ett område utritat i nordvästra delen på allmän plats där en dagvattendamm är tänkt att kunna tillskapas (*SKYDD<sub>2</sub>*). En ny dagvattenutredning kommer tas fram inför granskning och placering av dagvattendamm eller på vilket sätt dagvattnet ska hanteras kan därför komma att förändras.

#### *Översvämningsrisk*

Dagvattenutredningen ska även utreda översvämningsrisken.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Dagvattenutredningen kommer också se över att exploateringen inte riskerar att försämra statusen för miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

### **Bebyggelse**


#### *Bostäder*

För att skapa en tätare och mer urban struktur så som det föreslås i utvecklingsförslaget är tanken att den kommunala fastigheten styckas i något mindre villatomter på omkring 700 kvadratmeter. Här införs även bestämmelsen **(fi)** *Endast friliggande en- eller tvåbostadshus* för att säkerställa att södra delen av området inte bebyggs med radhus och liknande. I norra delen av planområdet är det dock upp till fastighetsägaren själv vilken typ av bebyggelse (radhus, villor, parhus etcetera) som får finnas.

För att reglera bebyggelsens placering införs på alla bygggrätter bestämmelserna **(p1)** *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns* samt **(p2)** *Komplementbyggnad ska placeras mins 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad såsom*

*garage, carport och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns.*

För komplementbyggnader gäller på alla byggrätter bestämmelsen **(f<sub>1</sub>)** som reglerar högsta nockhöjd på komplementbyggnader till tre meter. *Högsta nockhöjd på komplementbyggnad som är fristående, sammanbyggd eller integrerad i huvudbyggnad får inte överstiga 3 meter.*

På båda sidor om rödklövervägen möjliggörs för flerbostadshus som får en högre högsta tillåtna nockhöjd () 13 meter på tomten närmast järnvägen och 11 meter på östra sidan om Rödklövervägen. För tomterna mitt i området tillåts 8,5 meter i nockhöjd vilket är lämpligt för två våningar.

#### *Övrig bebyggelse*

På tomten närmast kyrkan möjliggörs för ett gruppboende i en våning. Tomten är drygt 2300 kvadratmeter stor. För att byggnaden inte ska dominera gentemot kulturmiljön kring Hovsta kyrka begränsas höjden här till 6 meter i nockhöjd. Här införs även ett flertal utformningsbestämmelser för att anpassa byggnaden till kulturmiljön vilket går att läsa om under rubriken *Kulturmiljö* här nedan.

#### *Friytor*

För att säkerställa tillräckliga friytor begränsas exploateringsstalet genom bestämmelsen **(e<sub>1</sub>)** *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.* Exploateringsstalet begränsas till 30 % byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet för tomterna längs rödklövervägen. För övriga tomter gäller 25 % byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet.

#### **Kulturmiljö**

Den föreslagna bebyggelsen i planområdets östra del ligger i nära anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Hovsta kyrka. För att ny bebyggelse ska ges ett enhetligt uttryck som inte konkurrerar med kyrkomiljön införs utformningsbestämmelser i detaljplanen. Dels införs en generell bestämmelse för att uppmärksamma om vikten av att hänsyn tas i utformningen av byggnaden. **(f<sub>5</sub>)** *Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull miljö kring Hovsta kyrka.* Dels införs bestämmelsen **(f<sub>6</sub>)** *Tak ska vara av röda tegeltak pannor eller sedum,* dels bestämmelsen **(f<sub>7</sub>)** *Endast sadeltak är tillåtet. Taket ska ha en takvinkel på mellan 22–35 grader.*



*Ett utsnitt från plankartan som visar de tomter (inringat med orange streckad linje) närmast kyrkomiljön där utformningsbestämmelser införs för att anpassa bebyggelsen till kulturmiljön.*

Bostadsbebyggelsen strax nordost om kyrkomiljön uppfördes i början av 2000-talet och kan ses som ett gott exempel där byggnaderna getts en enhetlig utformning anpassad till kyrkomiljön och den lantliga karaktären kring kyrkan.



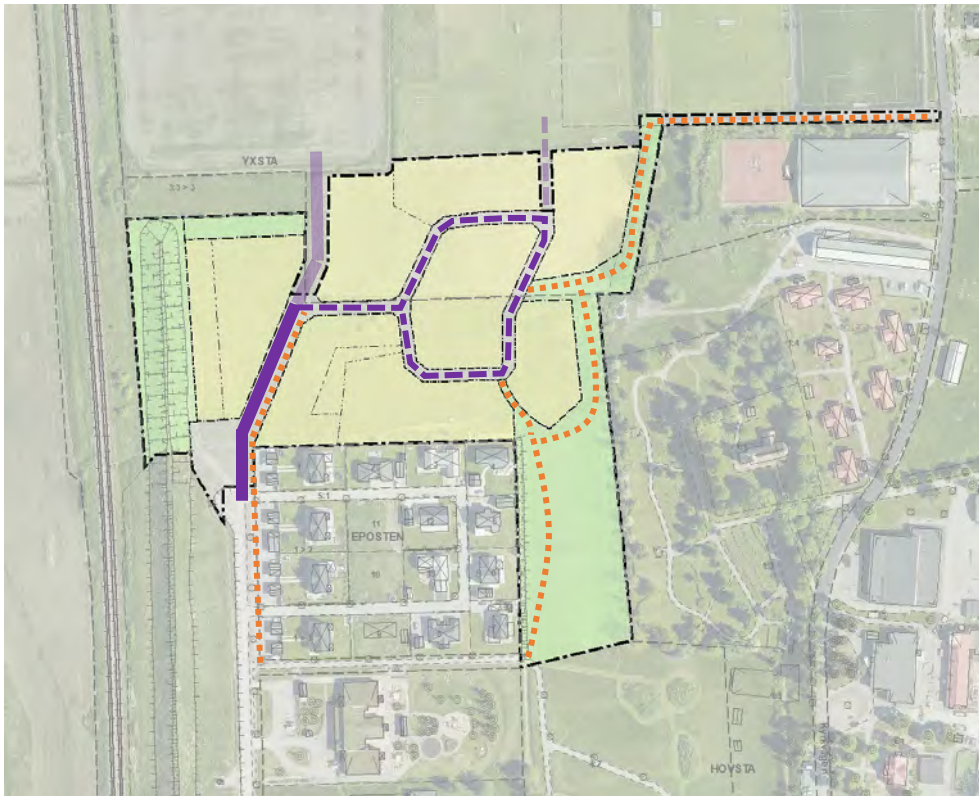
*Exempel på bostadsbebyggelsen nordost om kyrkmiljön.*

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Rödkläövervägen som leder till planområdet söderifrån förlängs norrut in i planområdet. Längs gatans östra sida anläggs en gång och cykelbana. För att möjliggöra en eventuell framtida förlängning av Rödkläövervägen lämnas en lucka i planen med mark som inte planläggs. Från Rödkläövervägen bildas en kvartersstruktur med en infartsväg österut som därefter sträcker sig genom planområdet i en rundslinga. I nordöstra delen av planområdet lämnas också en lucka med mark som inte planläggs för att möjliggöra en framtida vägkoppling norrut. Detta för att det i framtiden ska finnas möjligheter att få till ett finmaskigt vägnät i linje med utvecklingsförslagets idéer.

I sydöstra delen av planområdet avses en gång- och cykelväg att anläggas. Gång- och cykelbana ska sträcka sig ner genom parkområdet till befintligt gång- och cykelnät som går norr om förskolan. Därefter leder stråket vidare österut och söderut. Gång- och cykelbanan ansluter till bostadsområdet inom planområdet på två stället, dels söder om tomten som är avsedd för gruppboende, dels norr om gruppboendet. I nordöstra delen av planområdet planläggs en remsa mark söder om fotbollsplanerna som CYKEL för att skapa en genkoppling österut. Det är viktigt att gena gång- och cykelvägar skapas för att underlätta för boende att välja hållbara färdmedel. För att få plats med gång- och cykelvägen behöver staketet till en av fotbollsplanerna flyttas två meter norrut så att det hamnar i linje med konstgräsplanen.



Bilden visar förlängningen av Rödklövervägen i lila helstreckad linje, samt lokalgatan i streckad linje. Här visas även möjlig förlängning norrut av Rödklövervägen och lokalgatan i transparent lila färg. Gång- och cykelbanor illustreras med orange streckad linje.

#### *Kollektivtrafik*

Eftersom vändplanen vid vårdcentralen inte uppfyller de krav som finns för vändplaner för bussarna så planläggs för en ny vändplats för stadsbussen i planområdets södra del. Närmaste busshållplats kommer finnas vid vårdcentralen längs Rödklövervägen. Som längst kommer boende i området ha cirka 400 meter fågelvägen till busshållplatsen.

#### *Parkering och angöring*

Parkering sker på den egna fastigheten. Eftersom Rödklövervägen ska fungera

som en större stadsgata där bussen i framtiden ska kunna åka utan större förhinder är det olämpligt med flertalet utfarter längs vägen. Det ska också gå en gång- och cykelbana längs Rödklövervägen vilket innebär att flertalet utfarter skulle innebära en risk för oskyddade trafikanter. Därför införs utfartsförbud längs stora delar av Rödklövervägens förlängning samt på båda sidor av infarten till rundslungan.

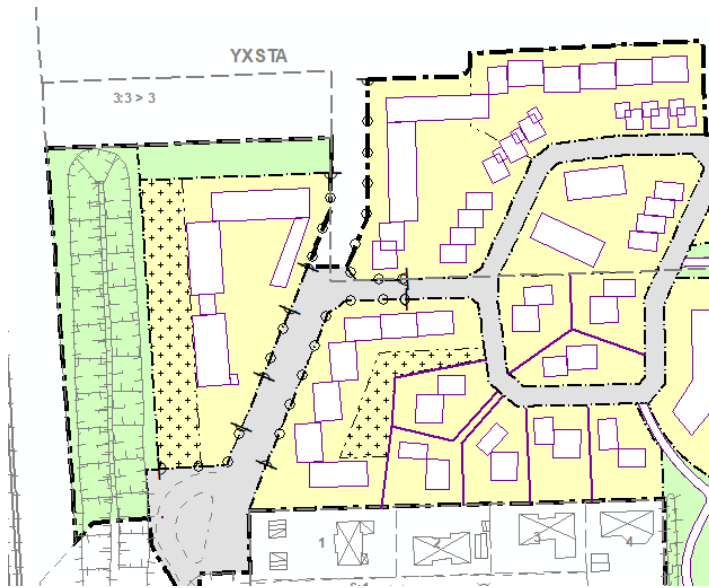
### Störningar och risker

#### *Buller och störningskydd*

Flertalet tester har gjorts inom ramen för bullerutredningen för att komma fram till bästa möjliga struktur på bebyggelsen för att klara riktvärdena för buller. Även tester med förlängd bullervall, förhöjd vall samt plank längs med spåret har gjorts men har inte visat på en tillräckligt stor förbättring för att vara ekonomiskt försvarbara. I slutändan har en strategisk utformning av gatustrukturen med endast en infart till rundslungan samt byggnadernas placering och sammanhängande struktur visat sig ha störst effekt. Bullerutredningen har även testat så att bostäderna öster om Rödklövervägen klarar bullerkraven utan att bebyggelsen på västra sidan om Rödklövervägen skulle uppföras. Bullerutredningens slutliga resultat går att läsa i bilaga 4.

Med anledning av bullerutredningens resultat förses bostäderna på den södra och västra tomten ut mot järnvägen med utformningsbestämmelsen **(f<sub>3</sub>)** *Samtliga bostadshus inom egenskapsområdet ska sammanbyggas*. Detta innebär att bostäderna ska byggas samman så de bildar en barriär mot bullret (se exempel på bebyggelsestruktur i bullerutredningen nedan). På så sätt får bostäderna en tyst sida där riktvärdena för buller vid fasad klaras samt att det går att tillskapa uteplatser som också klarar bullerkraven. Det kan även i teorin vara möjligt att klara bullerkraven på andra sätt, genom att till exempel skärma av med lokala plank och dylikt, men den typen av utformning av området är inte önskvärd.

På den norra byggrätten som möter fältet införs bestämmelsen **(f<sub>0</sub>)** *Sammanbyggda bostadsbyggnader ska finnas längs västra och norra ytterkanten inom egenskapsområdet*. På samma sätt som föregående bestämmelse syftar den till att skapa en sammanhängande bebyggelse som fungerar som en barriär mot bullret. Därutöver möjliggör den även fristående bebyggelse bakom barriären som inte behöver byggas samman med bebyggelsestrukturen längs egenskapsområdets norra och västra gräns. Se bilden på nästa sida för exempel på bebyggelsestruktur längs västra och norra ytterkanten inom egenskapsområdet.



En enkel strukturskiss som visar hur byggnaderna kan byggas sammanhängande på tomterna längs Rödclövägens förlängning för att bebyggelsen ska klara riktvärdena i bullerförordningen. På den norra tomten ut mot fältet är byggnaderna sammanbyggda ut mot den västra och norra egenskapsgränsen med fristående bebyggelse på insidan mot det inre kvarteret.

För att säkerställa att bostäderna byggs så att de klarar kraven i bullerförordningen införs bestämmelserna **(f<sub>2</sub>)** Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrum en i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan k l. 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. Samt **(f<sub>3</sub>)** Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan k l. 06:00 och 22.00





Utdrag från bullerutredningen. Bilden visar förväntad ekvivalent ljudnivå år 2040 med ett i största del möjligt bebyggelseförslag. Den västra tomten närmast spåren behöver bearbetas ytterligare för att få till en tyst sida under 55 dBA (gul) samt möjlighet till utemiljö under 50 dBA (grön)

På den västra tomten närmast järnvägen överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad 60 dBA. Därmed behöver byggnaderna ha en tyst sida som underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. För byggnaderna placerade på norra delen finns en tyst sida, men för byggnaden placerad i södra delen av tomten överskrider riktvärdena för tyst sida (orange på kartan) Riktvärdena för uteplats överskrider också. Därför behöver den tomten utredas ytterligare för att komma fram till en lämplig bebyggelse här. En fortsättning på bullerutredningen ska tas fram efter samrådet.

Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

#### *Vibrationer och geoteknik*

I detaljplanen för Hovsta 4:2 som ligger direkt söder om planområdet och gjordes 2012 tog man fram en geoteknisk utredning för att kartlägga markens egenskaper (bilaga 6). Marken består av ungefär 1–7 meter lös lera under ett lager av mulljord innan berggrunden påträffas. I och med att marken består av lera behöver byggnader grundläggas genom pålning. I detaljplanen föreslås att byggnadens stomme grundläggs på spetsbärande pålar, förslagsvis stålörspålar. För befintliga parhus närmast järnvägen finns också en riskbedömning för



vibrationer som slår fast att utifrån hur bostadshusen ska grundläggas, på pålar, bedöms risken att järnvägstrafiken ska orsaka vibrationer som leder till skador på de bostäderna som mycket liten (bilaga 7). Vad som anses störande för människor är svårare att bedöma och det beskrivs att det kan variera mycket från person till person, men riskbedömningen slår fast att det inte är sannolikt att vibrationsnivåerna ska överstiga riktvärdena.

Eftersom det inte finns några större förändringar i landskapet mellan detaljplanen i söder och planområdet kan det antas att planområdet har väldigt lika markegenskaper. Det bekräftas även av SGU:s databas som anger att marken även inom planområdet i huvudsak består av lera. Det finns även en geoteknisk markutredning från 1980 där planområdet ingår som även den bekräftar att marken består av lera samt att grundläggning med pålar behövs (bilaga 5).

Utifrån detta införs bestämmelsen **(b<sub>1</sub>)** *Nya byggnader ska grundläggas så att vibrationer från järnvägen inte överskrider 0,4 mm/s* som säkerställer att byggnader ska grundläggas på sådant sätt att vibrationerna inte överskrider de riktvärden som rekommenderas av Trafikverket och Boverket i publikationen *Infrastrukturrelaterade skyddsavstånd*.

#### *Farligt gods*

Eftersom det transporteras farligt gods på järnvägen intill planområdet har riskerna med detta setts över. Stockholms länsstyrelses dokument ”*Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*” har använts som underlag i bedömningen. Samt även den riskutredning som gjordes för södra station och riskutredningen för detaljplanen för Kumla 1:27 som ligger norrut i Hovsta. Dessa har använts som underlag eftersom det i stort sett är samma trafik som passerar Förlunda och riskerna kan därmed anses vara någorlunda lika utöver de platsspecifika förutsättningarna som såklart är olika.

Idag passerar i snitt 150 tåg mellan Örebro C och Hovsta där ungefär en tredjedel av dessa utgörs av godståg. Detta kan jämföras med den riskutredning som gjordes för Södra station där det 2017 passerade i snitt 110 persontåg och 75 godståg. Då uppskattades det att ungefär en tredjedel av alla godståg rymmer farligt gods, men sett till antal godsvagnar så rör det sig endast om 3–4 procent av dessa. Eftersom trafiken längs järnvägen förbi södra station och Hovsta i stort sett är samma kan det antas att dessa siffror inte skiljer sig nämnvärt för sträckan förbi planområdet. Det är huvudsakligen ämnen i klass 2 (gaser), klass 3 (brandfarliga vätskor), klass 5 (oxiderande ämnen och organiska peroxider) samt klass 8 (frätande ämnen) som transporteras.

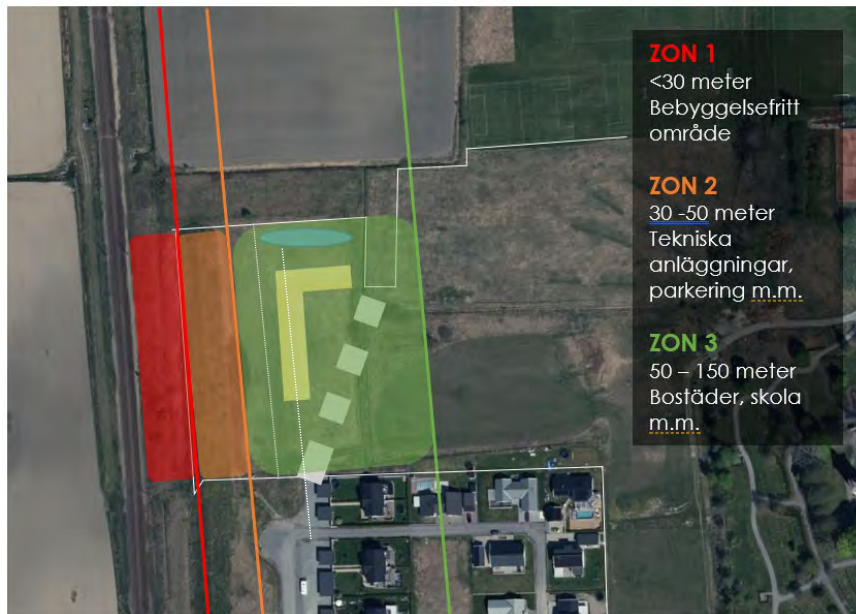
Det finns framför allt tre typer av risker förknippade med tågtrafik: urspårning, tågbrand och olyckor vid transport av farligt gods där konsekvenserna vid en olycka beror på vilken typ av farligt gods som är inblandad. För urspårning är skadeområdet kraftigt beroende av omgivningens utformning men understiger

i princip alltid 25 meter vinkelrätt ut från spåret. För brand på persontåg överstiger skadeområdet sannolikt inte mer än 10 meter medan det för godståg kan uppkomma till 20–25 meter. Utifrån de resonemang som förs i riskutredningen för Södra station och för Hovsta bedöms olycksrisken vara som störst inom 25 meter från järnvägen och då är den största olycksrisken urspårning.

I skriften från Stockholms länsstyrelse presenteras rekommendationer om på vilket avstånd från järnväg eller väg som olika typer av bebyggelse är lämplig. För järnväg där farligt gods transporteras gäller att det normalt sett är lämpligt med bostadsbebyggelse 50 meter bort från närmsta spårmit. I detaljplanen föreslås att enbart komplementbyggnader så som garage och liknande tillåts inom 50–70 meter från järnvägen. Från järnvägen till bullervallen är det ungefär 25 meter och området här fungerar som skyddsområde där inga människor är tänkta att vistas. Eftersom planområdet ligger på östra sidan av järnvägen, på samma sida som de målpunkter som finns i Lillån, bedöms det inte finnas någon anledning att gena över spåren och därmed vistas inom skyddsområdet. Bostäder planläggs som närmast 70 meter bort från järnvägen. För bostäderna närmast spåren skyddas de även av befintlig bullervall som bedöms kunna begränsa skadeområdet och även hindra människor från att vistas direkt intill järnvägen. Bostäderna i norra delen av planområdet skyddas dock inte av någon bullervall, men bostäderna här är placerade på ett avstånd på 140 meter från järnvägen vilket får anses vara ett tillfredsställande skyddsavstånd.

En viktig aspekt när risker utreds är vilken typ av bostäder som möjliggörs eftersom riskbedömningen även grundar sig i hur stort antal människor som kommer vistas i området. I planen planläggs för småhus och radhus/flerbostadshus i högst fyra våningar. Eftersom byggrätten närmast spåren möjliggör för flerbostadshus i fyra våningar innebär detta en högre koncentration av människor här. Befintlig bullervall bedöms utöver avståndet på 70 meter fungera som ett extra skydd mot olyckor, däremot är det osäkert i hur hög utsträckning bullervallen kan skydda mot farlig gasspridning. Därför införs bestämmelsen **(m<sub>1</sub>)** *Mekaniska ventilationsystem med manuell avstängningsfunktion ska finnas. Friskluftsintag för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras vänt bort från spårområdet alternativt på byggnadernas tak.* För att säkerställa att utrymning kan ske på ett säkert sätt bort från olycksområdet införs även bestämmelsen **(m<sub>2</sub>)** *Utrymningsväg placerad bortvänd från järnvägsspåret ska finnas.*

I övrigt bedöms bostäder placerade enligt planförslagets byggrätter vara lämpliga i förhållande till skaderisken utan att några mer åtgärder vidtas.



Bilden visar en schematisk skiss på hur området närmast järnvägen kan komma att utformas i förhållande till de olika riskzonerna. Här med flerbostadsbus, dagvattendamm samt den väg som går från söder till norr diagonalt genom området.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

#### *Brandvatten*

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

#### *Ledningar*

Tvårs genom planområdet sträcker det sig två ledningar som avses att flyttas ner och läggas i kommande gatusträckning för att undvika att ledningarna hamnar på privata fastigheter.

#### *Avfall*

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

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Organisation*

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

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

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### *Genomförandeavtal*

Följande genomförandeavtal avses tecknas:

#### Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro Kommun. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan Kommunen och fastighetsägare till Förlunda 5:7 ska tecknas. Kommunen tar fram exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploateringsavtal*.

#### Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt ”Örebromodellen”.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastigheter och rättigheter*

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

#### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga

åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

Fastighet/Rättighet/GA	Ägare	Åtgärd
Del av Hovsta 4:2	Örebro kommun	Avstyckningar för bostadsändamål på kvartersmark. Dels friliggande enbostadshus, dels flerbostadshus samt rad-, kedje-och parhus. Kvarvarande yta på fastigheten inom detaljplanen utgörs av allmän plats.
Del av Förlunda 4:1	Örebro kommun	Fastighetsreglering av allmän platsmark till fastighet Hovsta 4:2
Del av Förlunda 5:7	Exploator	Avstyckning för bostadsändamål på kvartersmark. Fastighetsreglering av allmän platsmark till fastighet Hovsta 4:2.

### Tekniska frågor

#### *Tekniska undersökningar och utredningar*

Genomförda under planframtagandet:

- Arkeologisk utredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning

Ska genomföras:

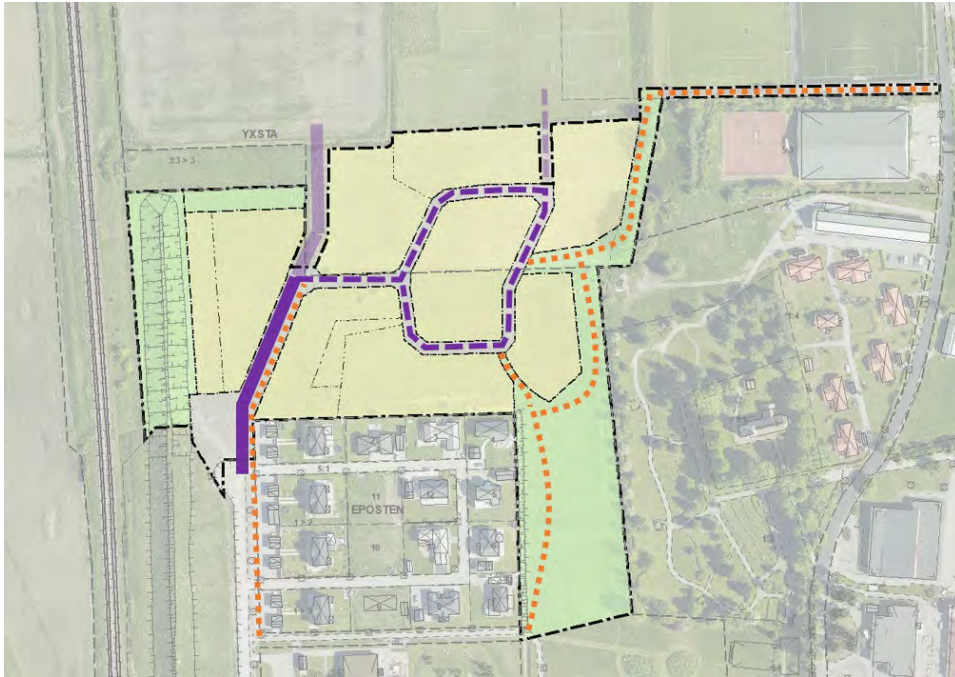
- Landskapsanalys
- Komplettering Dagvattenutredning
- Komplettering Bullerutredning

#### *Tekniska anläggningar*

Följande åtgärder ska utföras på allmän plats, se bild nedan.

Allmän plats

- Huvudgata. förlängning av Rödklövervägen
- Lokalgata
- Dagvattendammar
- GC-banor
- Park inkl. lekpark i norr. Del av park kommer byggas som fortsatt genomförande av Detaljplan för del av fastigheten Hovsta 4:2 m.fl., 1880-P769.
- Kompensationsåtgärder kopplat till GC bana söder om fotbollsplaner. Staketet i söder tillhörande den västra fotbollsplanen flyttas in för att inrymma ny GC bana. Ny tillgänglig gångväg, exempelvis en stenmjölsgång, längs med det norra staketet fram till entrén i nordvästra hörnet på fotbollsplanen i väst.
- Vändplats buss



Karta över kommande utbyggnad av gatunät

#### Kvartersmark

- Ledningar som går genom Förlunda 5:7 och Hovsta 4:2 ska flyttas till allmän plats.
- Diken ska återfyllas.

#### Ekonomiska frågor

##### *Ekonomiska konsekvenser*

##### Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Fastighetsbildning	100
Gata	
- Lokalgata	4 820
- Huvudgata	2 350
- Gång- och cykelväg	8 270
Anläggning dagvatten, allmän plats 50% av totalkostnaden	1 300
Park inkl. lekplats	1 950
Justering staket fotbollsplan	390

Kompensation ny gångväg norr om fotbollsplan	260
Projektledning	2 900
Övriga kostnader/Oförutsett	970
<b>Summa utgifter</b>	<b>23 310</b>

*Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark*

<b>Driftkostnader gata, park etc.</b>	<b>Kr/år</b>
Gata	420 000
Park	218 000
Natur/skydd	100 000
<b>Summa</b>	<b>738 000</b>

Fördelningskalkyl exploatörer

Kostnaderna från genomförandekalkyl planekonomi fördelas på olika exploatörer enligt följande kalkyler. Den slutgiltiga procentuella fördelningen av kostnad för allmän plats kommer att fastställas senare, samt vilka parter som ska bekosta utbyggnaden.

*Kommunen (fastighetsägare Hovsta 4:2), exploateringsavtal*

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Procentuell fördelning av allmän plats X %	Ca 15 000

*Exploator (fastighetsägare Förlunda 5:7), exploateringsavtal*

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Procentuell fördelning X %	X

*Skattefinansierade investeringar*

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Vändplats buss	940

Kommunal exploatörskalkyl

Kalkylen beskriver de kostnader och intäkter som kommunen har i rollen som exploatör.

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Mark	100
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning	2 000
Planavgift	650
Fastighetsbildning kvartersmark	100
Administration	140
Risk/oförutsett 10%	2 750



Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planekonomi/Fördelningskalkyl	ca 15 000
<b>Summa utgifter</b>	<b>20 740</b>
<b>INTÄKTER</b>	
Köpeskillingar/Markförsäljning	
- Friliggande enbostadshus	5 800
- Flerbostadshus/radhus/kedjehus	17 600
<b>Summa intäkter</b>	<b>23 400</b>
<b>NETTO</b>	<b>2 660</b>

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### *Planavtal*

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

### *Planen bedöms ej medföra BMP*

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Bedömningen grundas på att det inom området inte finns några särskilda naturvärden. Jordbruksmark exploateras men det finns skäl att anse bebyggelse här är ett väsentligt allmänintresse. Området utgör en naturlig förlängning av staden och utgör underlag för en lokal stadskärna. Planen innebär bebyggelse nära järnvägen som är av riksintresse, där farligt gods transporteras samt som är bulleralstrande. Bebyggelsen anpassas efter detta och järnvägens effekter bedöms inte utgöra något hinder för planen och planen bedöms likaså inte heller förhindra järnvägens användning.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2022-12-19

## KONSEKVENSER

Planens genomförande innebär att staden byggs ut med cirka 80 bostäder norröver i ett av kommunens utpekade utvecklingsområden. En parkmiljö planeras att tillskapas väster om Hovsta kyrka samt flertalet gång och cykel kopplingar skapas för att binda samman området med befintliga områden och förstärka kopplingen österut. Genomförandet innebär att jordbruksmark tas i anspråk.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Michaela Bolin tillsammans med exploateringsingenjör Lina Royson, exploateringsstrateg Simon Nyqvist,

stadsantikvarie Kicki Söderback, trafikplanerare Eva-Li Skog samt övriga kompetenser på Örebro kommun.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplan

Michaela Bolin  
Planarkitekt



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

**ILLUSTRATIONER**

- - - Illustrationell - Streckad
- Illustrationstext

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Kvartersmark**

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- SKYDD** Bullervall, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- CYKEL** Gång- och cykeltväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- SKYDD** Dagvattenhänläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

0,0% Slösa byggnadsareal är angivet värde i % av fastighetsareal inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Placering**

Endast förord, utlös och dylikt. Utöver det får markparkering och garage anläggas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- P1** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Rad- och sämsus får sammanbyggas i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- P2** Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad såsom garage, carport och förord tillgäval i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utformning**

Högsta rockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f1** Högsta rockhöjd på komplementbyggnad som är fristående, sammanbyggd eller integrerad i huvudbyggnad får inte överstiga 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2** Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida med 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 bostället inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f3** 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, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f4** Endast tillgångs en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f5** Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull miljö kring Hövsta kyrka, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f6** Tak ska vara av röda tegeltäckningar eller sedum, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f7** Endast sadeltak är tillåtet. Taket ska ha en takvinkel på mellan 22-35 grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f8** Samtliga bostadshus inom egenskapsområdet ska sammanbyggas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f9** Sammanbyggda bostadsbyggnader ska finnas längs västra och norra ytterkanten inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Störningsskydd**

- m1** Metalliska ventilationsystem med manuell avtätningssystem ska finnas. Friskluftsutsläpp för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras vänt bort från spårområdet alternativt på byggnadernas tak, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m2** Utrymningsväg ska placeras bortvänt från järnvägsåret ska finnas, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**Utförande**

- b1** Nya byggnader ska grundläggas så att vibrationer från järnvägen inte överskrider 0,4 mm/s, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utfart**

- o o** Utfart får inte finnas, PBL 4 kap. 9 §

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

0 50 100 Meter

Skala 1:2 000 (A25)

Grundkartan är upprättad av Stadsbyggnad, Örebro kommun. Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00. Höjdsystem: RH 2000

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Väggräns
- Stråket eller mur
- Slätt
- Öppnare
- Låda
- Bevaringsutlöper
- Utsläpp
- Lullledning
- Järnväg
- Stationsyta, Döve
- Markdelat
- Byggnad
- Byggnad kortare i enlighet med fastarens läge i sockenlösa
- Byggnad kortare i enlighet med lävels begränsning
- Industribyggnad
- Transformator
- Kyrka
- Planerad byggnad
- Fastighetsnummer
- Fastighetsnamn
- Gård, namn
- Kontraktetsnr

**Detaljplan för fastigheten Förlunda 5:7 m.fl (etapp 1)**

Lillån, Örebro kommun

Stadsbyggnad Örebro kommun

Samrådsdå: 2023-01-03 till 2023-02-17  
Granskningsdå: 0000-00-00 till 0000-00-00  
Anläggningsdå: 0000-00-00  
Laga kraft 0000-00-00

Samrådshandling Standardförfarande Upprättad: 2022-12-13

Hanna Bäckgren Enhetschef detaljplan

Michaela Bolin Planarkitekt

Dir nr: Bn 102/2022

Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]