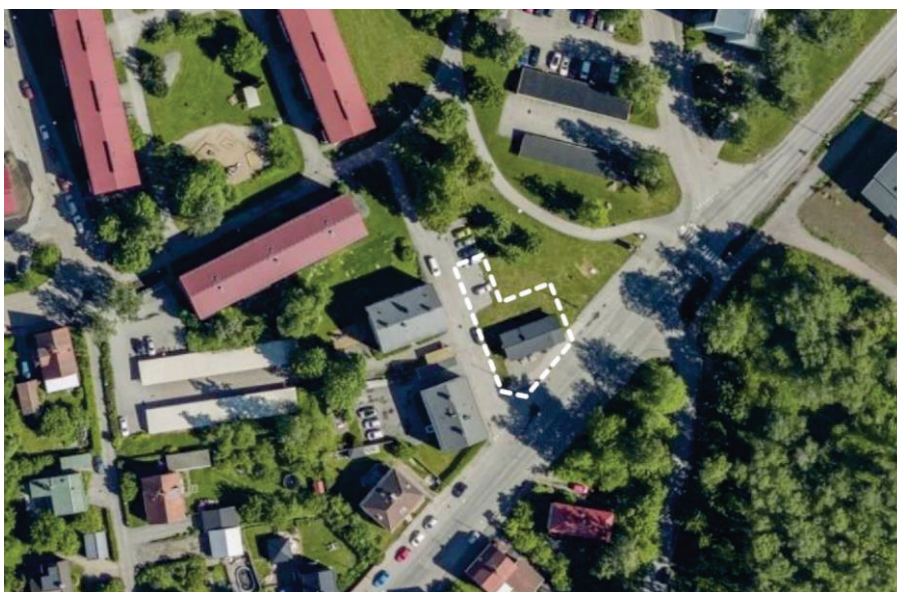


LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:232 (Hjortstorpsplan)

Samrådstitid: 20 juni 2022 - 31 augusti 2022

Granskningsperiod: 5 september 2023 – 22 september

Antagande: 9 november 2023

Laga kraft: 23 februari 2024

Standardförfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
LÄGE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	6
Trafikprogram.....	9
Grönstrategi	10
Program för hållbar utveckling	10
Detaljplaner.....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
Markägoförhållanden	12
Mark	12
Natur	13
Vatten.....	13
Bebyggelse	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker.....	16
Teknisk försörjning.....	17
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....	18
Natur	19
Vatten.....	20
Bebyggelse	23
Gator och trafik	26
Störningar och risker.....	27
Teknisk försörjning.....	29
GENOMFÖRANDE	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	32

Ekonomiska frågor	32
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	33
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	33
KONSEKVENSER.....	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	34
PLANKARTA	35

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

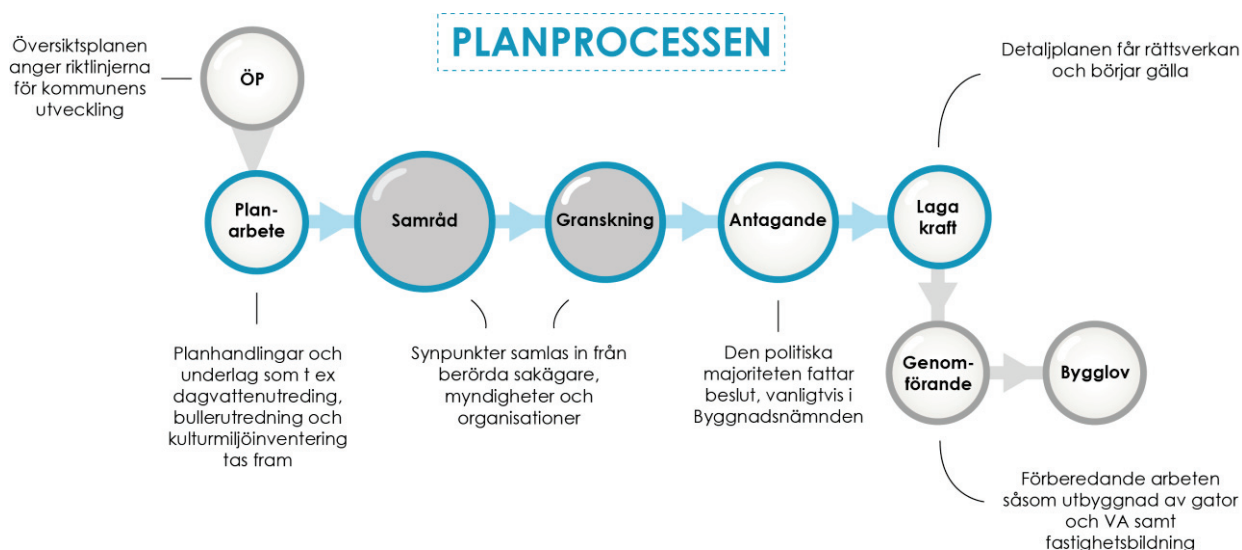
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 Olaus Petri 3:232 (Hjortstorpsplan)

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 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilaga 1. Bullerutredning
- Bilaga 2. Underlag från exploitören
- Bilaga 3. Dagvattenutredning
- Bilaga 4. Bedömning förorenad mark

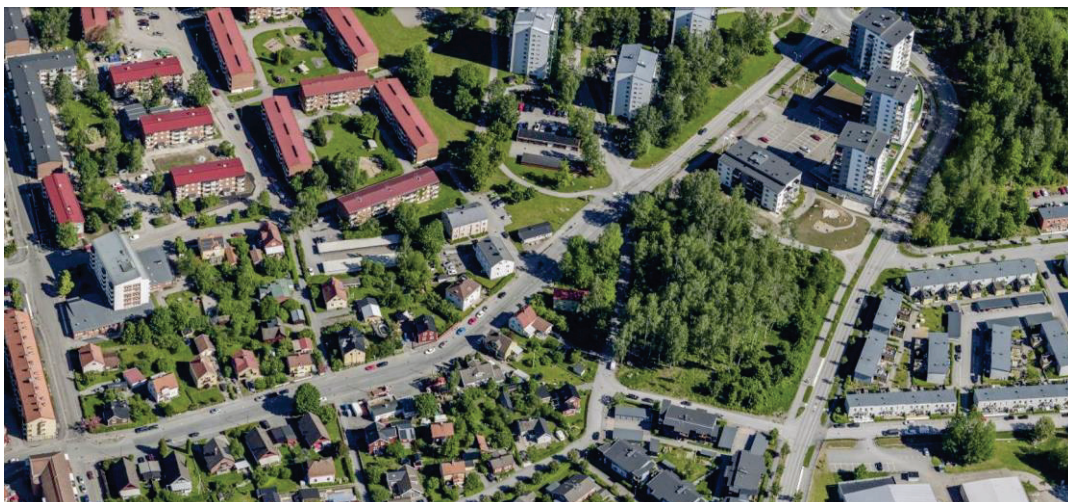
*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av ett litet, väl anpassat flerbostadshus i sex våningar på fastigheten Olaus Petri 3:232, vid Hjortstorpsplan. Syftet är också att möjliggöra en mindre restaurangverksamhet i byggnaden.

LÄGE

Planområdet omfattar 377 kvadratmeter och ligger i Norrby vid Hjortstorpsplan, i södra hörnet av Norrbyparken och Hjortstorpsvägen. Avståndet till centrala Örebro är ca 2 km, och fastigheten ligger mellan bostadsområden med lite olika karaktärer i form av arkitektur och höjdskala.



Översiktsbild på området sett mot norr. Planområdet ligger centralt i bild.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

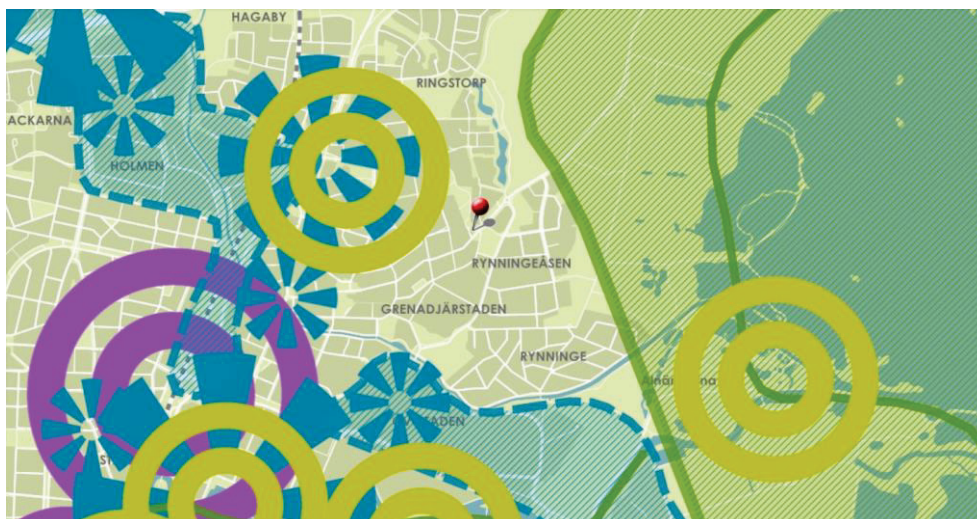
Riksintressen

Det finns inget riksintresse inom eller i närheten av planområdet. Närmaste är Riksintresseområde för friluftsliv och naturvård öster om planområdet för Hemfjärden. Förslaget bedöms inte påverka riksintressena med tanke på detaljplanens ringa omfattning, karaktär och avstånd till dessa skyddade områden.

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.



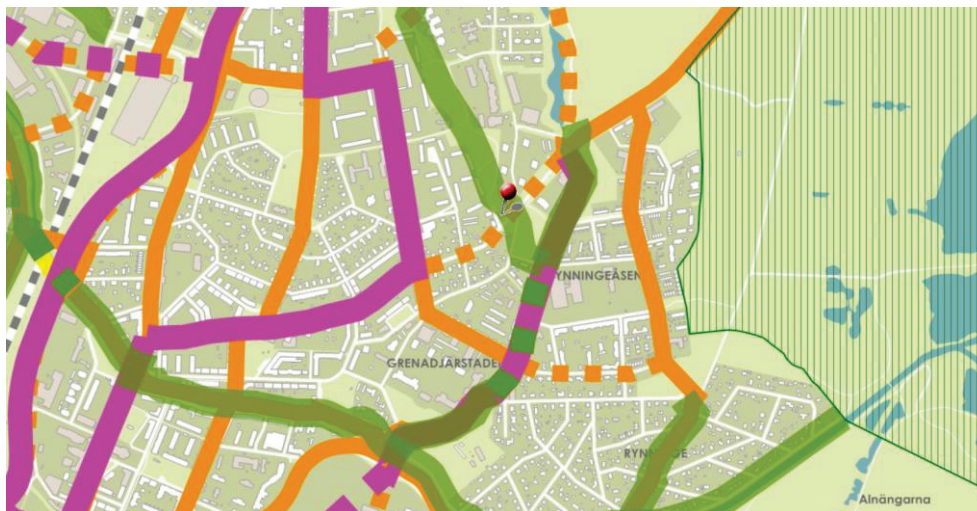
Bilden visar den önskade utvecklingen. Kartnålen visar planområdets placering på norr. Grön skrafferat = Naturreservatet Oset och Rynningeviken. Blå skrafferat = utvecklingsområden. Gulgröna cirkelar är noder för besöksnäring (planområdet ligger mellan Svampen och entrépunkt till naturreservatet och Örebro slott). Blå blommor är lokala och kommunala kärnor, som fungerar som målpunkter.



Bilden visar täthetsgrad, där planområdet markeras med röd kartnål inom "medel" täthetsgrad. Viktiga gröna stråk syns i grön färg i bilden, och motsvarande biltrafik syns i grått.

Planområdet ligger inom stadsbygd som idag har medelhög täthet, bestående av flerbostads- och radhusstadsdelar med 2-4 våningar. Fram till 2040 kommer fler delar av staden att präglas av en högre täthet motsvarande denna, genom kontinuerliga kompletteringar i befintliga stadsdelar och tillkomst av nya. I befintliga och nytillkommande områden intill kollektivtrafikens stomnät, runt kärnor (viktiga stadsdelscentra, målpunkter, samhällsfunktioner) och längs huvudgator som bildar viktiga entréer in till innerstaden finns goda förutsättningar att skapa en tätare stad.

Förtätning av stadsmiljöer medför även att kraven på grönstrukturen ökar. Grönområden fyller både ekologiska, sociala och kulturella funktioner. Parker, vattenlandskap och tätortsnära naturområden utgör en viktig del av det offentliga rummet där många örebroare tillbringar en stor del av sin fritid.



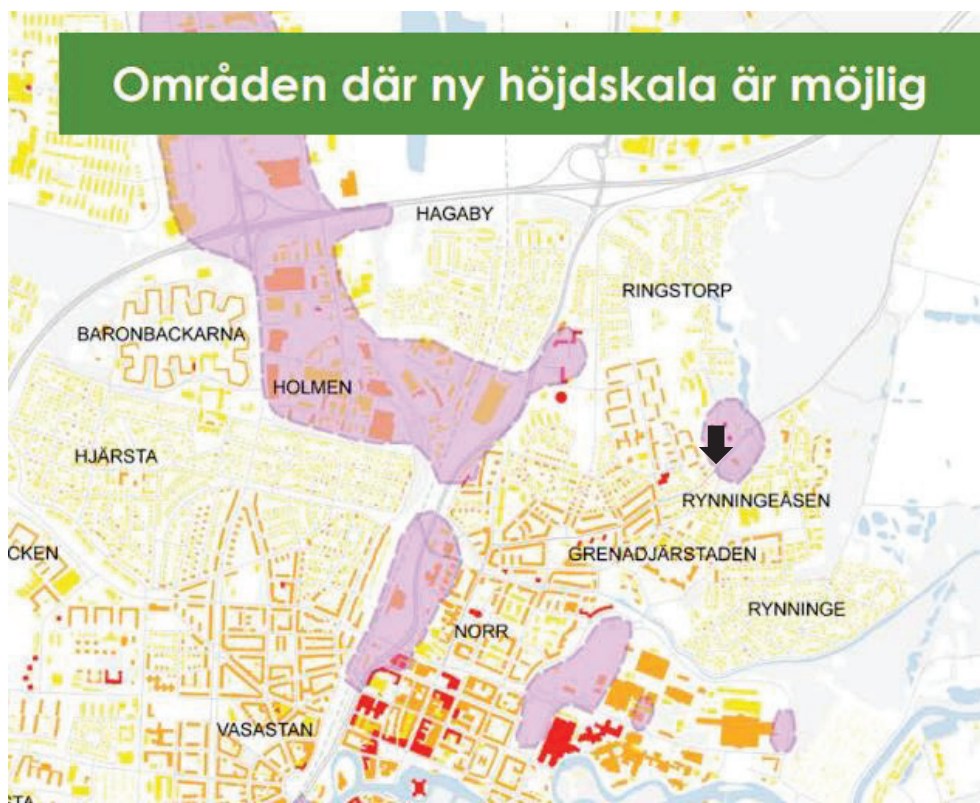
Bilden visar viktiga länkar och kopplingar. De gröna strecken visar gröna korridorer i staden, de orangea strecken visar huvudstråk för cykel, och de lila representerar kollektivtrafik.

- Vid planering, nybyggnad och ombyggnad av gator, allmän plats och nya områden ska cyklisters perspektiv beaktas.
- Cykelvägar ska ha god framkomlighet och god komfort och upplevas som säkra, trygga och lätta att orientera sig längs.
- Vid utformning av hållplatsmiljöer ska trygghet, tillgänglighet och komfort beaktas. Ett ”hela-resan-perspektiv” ska beaktas vid planering och hållplatserna bör därför kopplas samman med angränsande gång- och cykelstråk. Större hållplatser ska förses med cykelparkering och väderskydd.

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.

Hjortstorsplan ligger mellan bostadsområden med lite olika karaktär. I sydväst finns en småskalig villabebyggelse, i nordväst finns främst lamellhus, nordost har högre punkthus insprängt i parkmiljön Norrbyparken, på södra sidan återfinns radhuslängor och en skogsdunge. I Strategin för arkitektur och byggande finns kopplingar till Hybridstadsdel, Lamellstadsdel och villastad.



Planområdet ligger i utkanten av en markerad plats där höjdskala eventuellt kan förändras (ljuslila i bild), vilket ses över i planprocessen. Mer om detta under rubriken Planförslag och förändringar.

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 i stället 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:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.

- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

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.

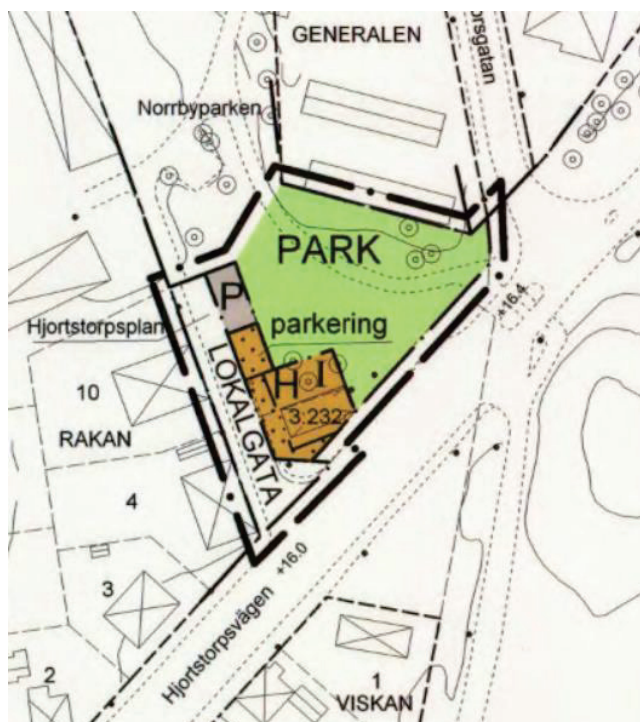
Program för hållbar utveckling

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



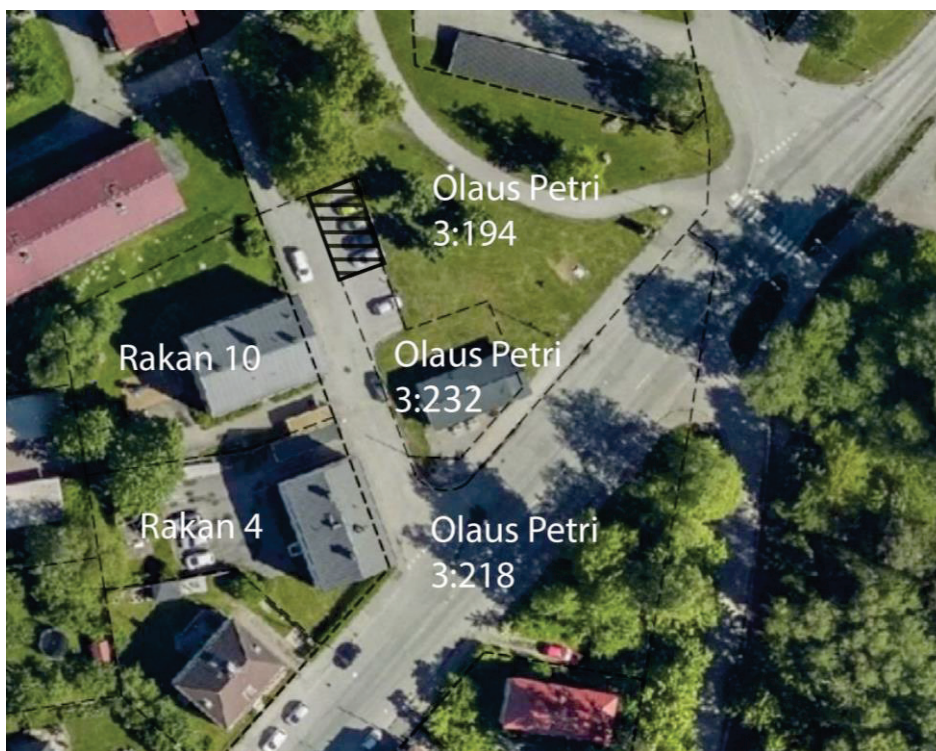
Detaljplan 1880-P513 vann laga kraft år 2008.

Den gällande detaljplanen från 2008 hade som syfte att möjliggöra utbyggnad för verksamheten på fastigheten. Användningen begränsades där till Handel (H) i en våning. I samband med detta planlades också en yta för parkering, som skulle kunna regleras in i fastigheten, till verksamheten (detta är ej genomfört.) Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av park samt lokalgata på den korta insticksgatan (Hjortstorsplan).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Olaus Petri 3:232 är privatägd (exploatören). Allmän platsmark ägs av kommunen, 3:218 (parkmark och trottoar) och 3:194 (Hjortstorpsvägen och Hjortstorpsplan). Den del av 3:218 som är planlagd som kvartersmark – parkering ägs idag av Örebro kommun, och det kommunala parkeringsbolaget Örebro parkering AB upplåter detta vidare till exploatören.



Fastigheter inom och i närheten av planområdet. Mark som arrenderas för parkering är skräfferad i svart.

Mark

Geotekniska förhållanden

Marken består av ett jordartstäck som är normalblockig till sandig morän. Berggrunden är av sur intrusiv bergart, granit.

Förorenad mark

Den sammanfattade bedömningen är att det inte föreligger någon förhöjd risk för markföroreningar inom planområdet som kräver att marken ska provtas.

Slutsatsen grundas på planavdelningens underlag och bedömning av förutsättningarna utifrån kartmaterial, flygfoton, information kring tidigare militär verksamhet, topografi, avstånd och hydrologi. Se bilaga om förorenad mark (Bilaga 4 Bedömning förorenad mark)

Radon

Det finns ingen förhöjd risk för radon.

Risk för skred

Det finns ingen förhöjd risk för skred.

Natur*Mark och vegetation*

Nuläget på fastigheten är att ungefär 90 m² består av byggnad, 160 m² ej hårdgjort (gräs) 100 m² hårdgjord markyta. Precis intill planområdet ligger Norrbyparken, med närmaste träd ca tio meter från fastighetsgräns.

Lek och rekreation

I Norrbyparken finns flera möjligheter till lekmiljöer. Öppna ytor för spontanlek, bollplan och anordnad lekplats. Intill Norrbyskolan finns bland annat lekplatser utomhus och bollhall. Entré till motionsspåret Vena ligger ca 300 meter från planområdet och inom 500 meter ligger Naturreservatet Oset och Rynningeviken. Pettersbergs IP ligger precis norr om Norrbyparken, ca 600 meter från Hjortstorpsplan.

Vatten*Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden*

Planområdet ligger inom Norrströms huvudavrinningsområde, där sträckan Lillån från Lången är närmsta vattenförekomst, 600 meter söder om Hjortstorpsplan. Sträckan har otillfredsställande ekologisk status och kemisk status definieras som uppnår ej god.

Dagvatten

Planområdet och marken i närmiljön består huvudsakligen av morän, enligt SGU:s kartering. Detta gör att förutsättningen för naturlig infiltration inom fastigheten är god. Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering föreligger ingen särskild risk för översvämning av dagvatten vid ett 100-årsregn på fastigheten.

Översvämningsrisk

Vid skyfall så avrinner vatten från fastigheten mot Hjortstorpsplan och även mot Hjortstorpsvägen. På grund av gatunätets lågpunkt vid korsningen Hjortstorpsplan/Hjortstorpsvägen finns liten risk vid skyfallssituationer. Punkten ligger i körbanan. Anslutande gångbana uppvisar skador av typen stående vatten. Detaljprojektering får visa om gatans vatten även har risk att nå över och in på fastigheten. En till två decimeter hög enklare mur/kant kan behöva anläggas i en delsträcka längs södra fastighetsgränsen.

Höjdsättning av färdigt golv bör säkerställas för att uppnå ett fullgott

säkerhetsavstånd. Se bilaga 3, Dagvattenutredning.

Trottoaren på allmän plats kommer ses över och ges lämplig utformning samt höjd i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket finns med i utkast för exploateringsavtal.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vattenförekomsten Lillån uppnår inte god ekologisk eller kemisk status. Miljöproblem inom Lillån relaterat till dagvatten innefattar övergödning, flödesförändringar och förhöjda kvicksilverhalter i fisk (se kapitel 3).

Huvudsakliga orsaken till recipientens miljöproblem är påverkan från skogs- och jordbruksverksamhet som ligger nära Lillån och läckt näringsämnen och miljögifter.

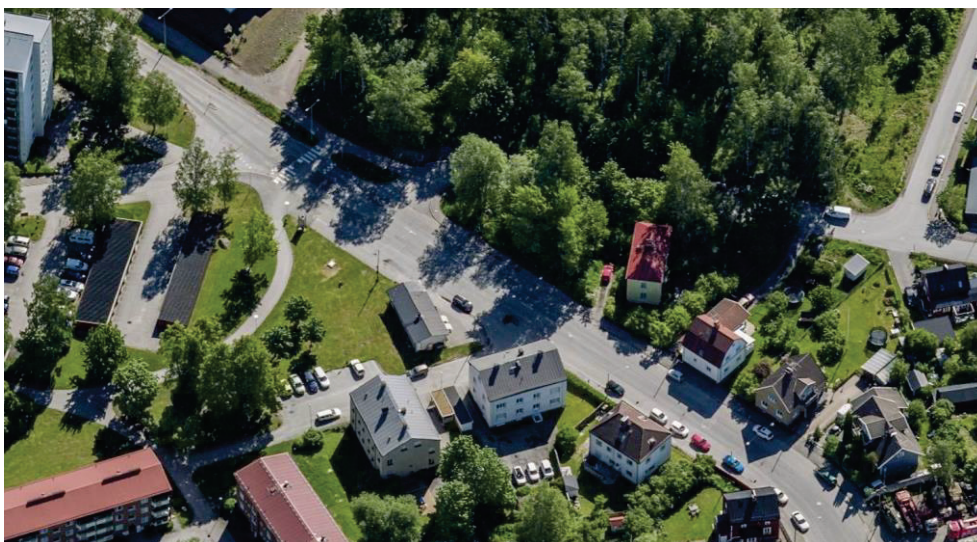
Bebyggelse

Bostäder och kommersiell service

Det finns inga bostäder inom planområdet idag, dock finns ett varierat utbud av bostäder i närområdet, både i form av upplåtelseform och gestaltning. Inom planområdet finns det en mindre restaurang inom befintlig byggnad i en våning.

Tillgänglighet

Restaurangen ligger direkt intill Hjortstorpsvägen, där busshållplats finns precis intill. Vägen består av blandtrafik, där cyklister delar vägbana med bilar. För gångare finns en trottoar. För att korsa Hjortstorpsvägen finns ett övergångsställe 50 meter längre upp längs vägen.



Byggnadskultur, gestaltning och kulturmiljö

Sydväst om planområdet finns stadsdelen Norr med största andel av oreglerad bebyggelse med tidigt ursprung. I andra delar av Norr där liknande bebyggelse funnits har oftast hela kvarter rivits av i samband med nybyggnationer. Särskilt viktigt för områdets karaktär är därför att de små husens volymer och de få kvarvarande uthusen i området bevaras. Utmed den smala Venavägen finns den största koncentrationen av oreglerad, småskalig bebyggelse vilket bidrar till stora miljömässiga värden. Enligt kommunens kulturmiljöinventering (2007) är Norrmalms östra villaområde grönmarkerat som betyder att bebyggelsen har ett visst kulturhistoriskt värde. Underhåll och förändringar ska göras varsamt.

Mitt emot planområdet, inom fastigheten Viskan 1, ligger en byggnad med särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL. Byggnaden har en blå värdeklassning, vilket innebär att den är ett gott exempel på sin byggnadstyp och stil. Byggnaden är välbevarad. Den har ovanliga proportioner i området, timmerhusets proportioner, och tydliga 20-talsklassicistiska karaktärsdrag. Punkthusen norr om Hjortstorpsplan är i 9-10 våningar och är byggda på sent 60-tal. Byggnaderna ligger på en liten höjd, med uppväxta träd, markparkering och generösa friytor.

Friytor

Inom planområdet finns endast en liten öppen yta som används för restauranggäster att sitta och äta vid.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel-, moped- och kollektivtrafik*

Hjortstopsvägen har idag en tre meter bred trottoar på norra och södra sidan. Övergångsställe finns 50 meter nordöst om planområdet. Det saknas separerad cykelbana, längst denna sträcka. Flera busslinjer passerar här, och stannar vid busshållplats Majorsgatan. 250 meter västerut finns busshållplats Norrby med två tätortslinjer.

Parkering och angöring

Idag finns asfalterad parkeringsyta för fyra bilar på fastigheten. Fastighetsägaren hyr även parkeringar av kommunen intill. På allmän plats längs Hjortstorpsvägen finns angöringsyta, för tillfälligt stannande.



Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

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

Partikelmätningar har inte utförts vid planområdet. Partikelmätningar har dock tidigare utförts i anslutning till högt trafikerade gaturum såsom Östra Bangatan och Rudbecksgatan i samband med detaljplanarbeten. Resultatet från dessa mätningar visar att partikelvärdena vid dessa gaturum ligger under gränsvärdena som anges i miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar. Utifrån dessa tidigare resultat och sett till att trafikmängderna vid nämnda områden är ungefär 10 gånger mer än vid planområdet, bedömer Stadsbyggnad att det går att göra ett antagande om att partikelhalterna inte överskrider gränsvärden för miljö kvalitetsnormer luft och att planförslaget inte bör medföra sådan påverkan på förutsättningarna att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Störningar och risker

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning från 2018 är planområdet utsatt för höga trafikbullernivåer från Hjortstorpvägen.

En trafikbullerutredning har tagits fram under planarbetet som närmare undersöker bullersituationen på platsen och hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till den, se bullerutredning Bilaga. 1. Detaljplanens hantering av trafikbulleraspekterna utifrån dess föreslagna markanvändning finns under avsnittet ”Planförslag och förändringar”.

Risk

Vägen är inte utpekad som transportväg för farligt gods, och risken bedöms

därför som låg och föranleder ingen ytterligare utredning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Värme

Fjärrvärmeledning korsar Hjortstorpsvägen, öster om planområdet.

El

Elledningar finns i Hjortstorpsvägen och Hjortstorpsplan, kopplat till fastigheten.

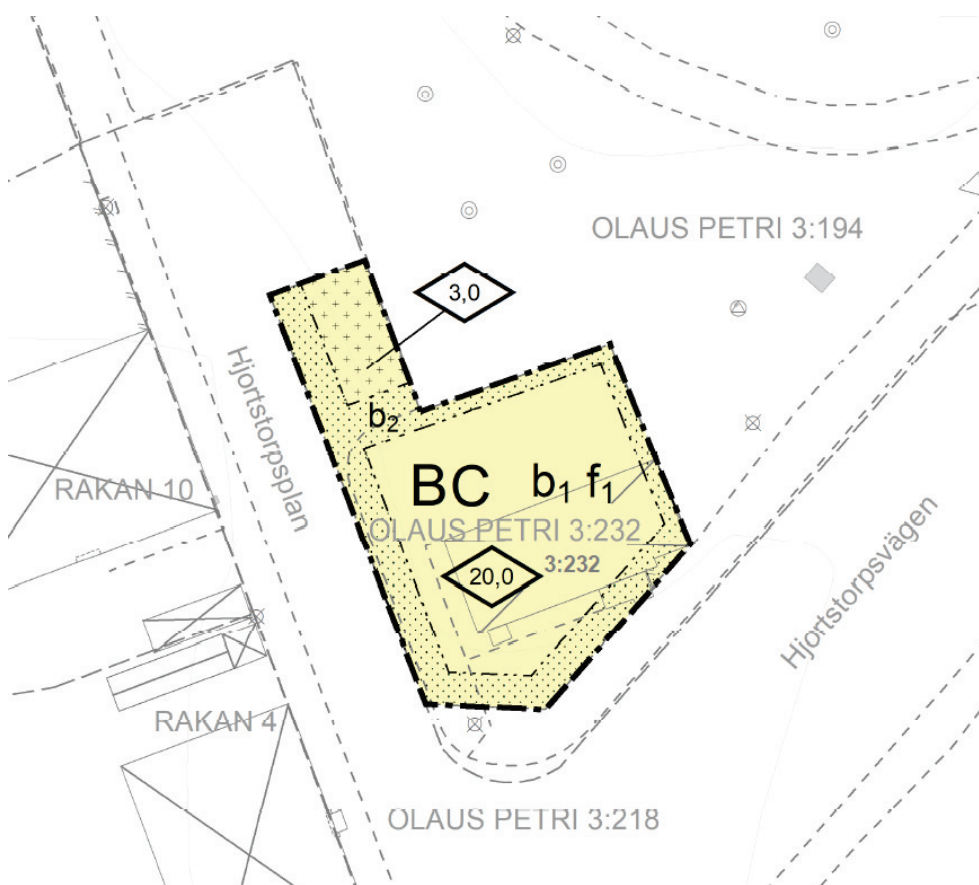
Elektronisk kommunikation

Fiber finns framdraget till Hjortstorpsplan men fastigheten är inte påkopplad

Avfall

Avfall hämtas i dagsläget en avfallsbil som stannar till, backar in på Hjortstorpsplan för att hämta avfall från två fastigheter; Olaus Petri 3:232 samt Rakan 4.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR



Plankarta antagande 2023-10-18.

Detaljplaneförslaget är framtaget utifrån ett förslag på ett mindre flerbostadshus med sex våningar. Förslaget innebär att ungefär 20 smålägenheter kan tillskapas. Eftersom området är bullerutsatt föreslås en gemensam uteplats i form av en takterrass.

Syftet är också att möjliggöra en liten restaurangverksamhet, vilket skapar en möjlighet för befintlig restaurang att fortsätta verka inom fastigheten.

Mötet mellan den tillkommande bygganden och allmän plats ses över i planförslaget och genomförandet. Visionen är att både boendemiljön och gatulivet blir trivsamt och tryggt samt att rekreativa värden i parken bevaras.

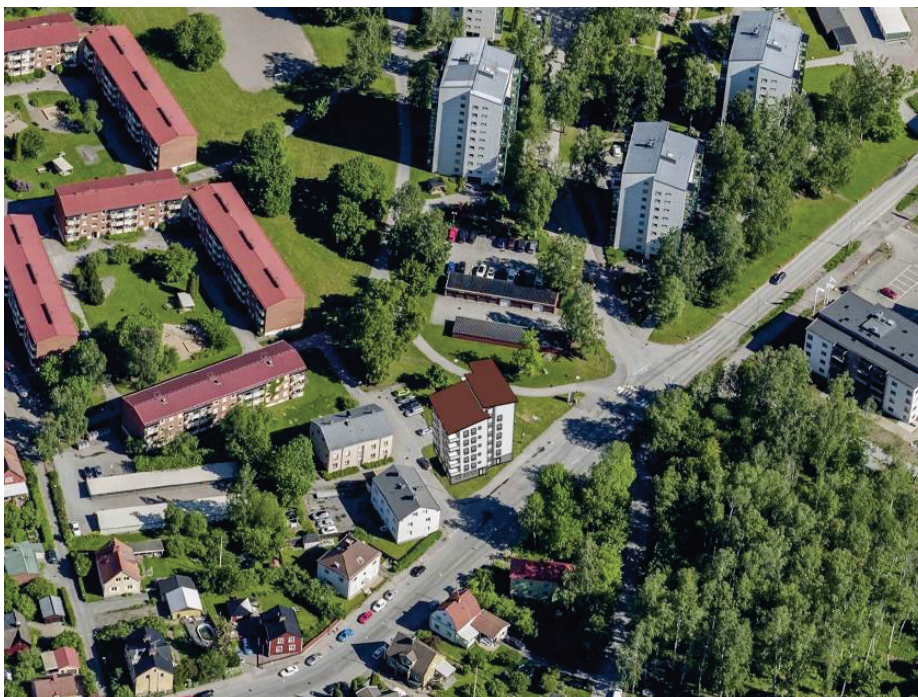


Illustration över förslag på ny bebyggelse, i sitt sammanhang.



*Förslag på ny bebyggelse, ritat av B.A.M ARKITEKTUR OCH DESIGN 2023-03-30.
Höjden som är satt till 20 meter relaterar till skissens östra del, höger i bild ovan t.v.*

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att en större del av fastigheten kommer att hårdgöras.

Prickmark reglerar yta som inte får bebyggas runt hela byggrätten.

Den norra och östra sidan syftar till att nya bygganden får ett avstånd till

parken, där de boende kan ta sig runt byggnaden på egen fastighet, för underhåll av fasad och där yta som i stället för att bebyggas/hårdgöras kan användas för dagvattenhantering som infiltration/bortledning av dagvatten genom exempelvis gräs, plantering och/eller en mindre dagvattenanläggning. Prickmarken är här 1 meter bred.

Prickmark på den södra och västra sidan är satt till 2 meter, och syftar till att möjliggöra yta för dagvattenhantering, angöring för de boende till fots eller med cykel, utomhusyta för ev. restaurangverksamhet. Syftet är också att den nya byggnaden får ett avstånd till den lägre bebyggelsen på den västra sidan Hjortstorpsplan, där avstånden fasad till fasad blir minst 10 meter.



Vy mot nordväst, nuläget vid Hjortstorpsplan. Bild: Street Smart/Örebro kommun 7 maj 2020

Lek och rekreation

Uteplats planeras byggas på taket av den nya byggnaden. Därtill kan det finnas möjlighet till mindre sitt- och umgängesyta intill entréerna, på södra och norra sidan, där bygggrätten är indragen. Planområdet har nära till park- och naturområden för goda rekreativsmöjligheter.

Vatten

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (se: bilaga 3) nedan följer en sammanfattning av utredningen:

I utredningen ges ett förslag till en dagvattenlösning för ett nytt bostadshus på planområdet Olaus Petri 3:232. Planområdet är cirka 375 kvadratmeter stort och består idag utav gräs- och parkeringsyta samt en mindre restaurang som

avsas att rivas. Den planerade bebyggelseytan är 195 kvadratmeter medan resterande mark är avsatt för entré, uteplats och parkering.

Dagvattenlösningen utnyttjar ytlig avrinning och därefter avledning till magasin. Förslaget hanterar dagvattnet från stuprör och från p-plats till gräsklädda grönplanteringar för att uppnå tillfredställande rening. Två infiltrationsmagasin föreslås som buffrar, fördröjer kraftigare regn som kan inträffa med återkomsttid av 20 år. Från magasinerna leds sedan dagvattnet preliminärt till kommunal dagvattenledning som kommunen planerar att bygga i gatan Hjortstorsplan.

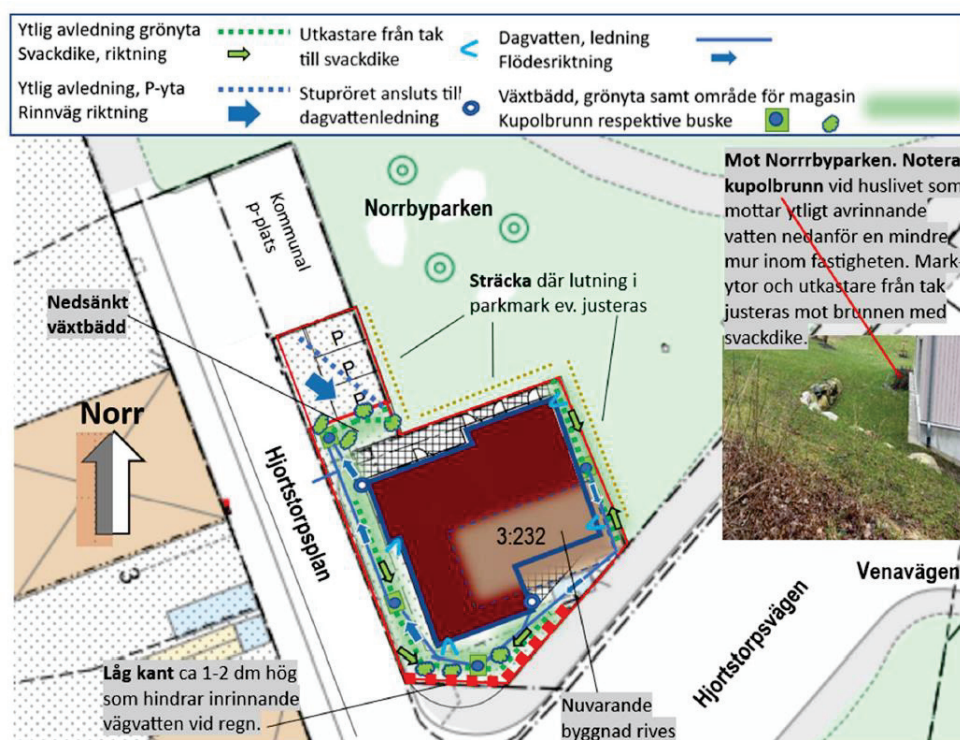


Illustration från dagvattenutredning, Bilaga 3. Dagvattenförslag för nybyggnad å Olaus Petri 3:232. Den äldre byggnaden syns som en mörkare rektangel inom planerad byggnad. Inom yta för grönyta kan de under mark placerade magasinerna anläggas fritt. Beroende på den kommande anslutningspunktens läge och nivå kan möjligen även mark under p-plats användas för magasin.

En naturlig avrinning som ett naturmarksflöde från befintlig tomtmark har utgjort en utgångspunkt för fastighetens dimensionerande flöde med ett förhållande på 20:80 (obebyggd: bebyggd). För den bebyggda tomten, med ett 2-årsregn med 10 minuters rinntid uppgår den beräknade avrinningen till drygt 4 l/s. Den sammanlagda strypningen har därför valts till 4 liter per sekund och tak- och markytor fördelas så att grovt hälften av takytan leds till respektive magasin. Totala magasinens volym uppgår till runt 3 kubikmeter fri vattenvolym för ett större regn med en återkomsttid på 20 år. Marken närmast korsningen i söder ska ges en generell lutning från husfasad särskilt på grund av närheten av kommunal gatemark där skyfallssituationer tycks medföra att

stående vatten bildas i en lågpunkt på Hjortstorpsvägen.

Miljö- och stadsbyggandsförvalnigen har tillsammans med representanter från Teknik- och serviceförvaltningen sett över dagvattenutredningen inkl. beräkningstabell och föreslagen dagvattenlösning och anser att den visar på att vattenfrågorna kan hanteras på ett godtagbart sätt.

Planförslaget innebär att en större del av fastigheten kommer att hårdgöras, till följd av att en något större andel tillåts bebyggas jämfört med nuläget. En dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet, och resultatet från denna visar på behovet av prickmark för att säkerställa tillräckliga ytor för dagvattenhantering, samt en bestämmelse om färdigt golv-nivå (**b₁**), för att klara högre vattenflöden (se: Bilaga 3).

För att minska andelen hårdgjord yta och förbättra genomsläppligheten kan asfaltytor exempelvis ersättas med grus, gräsarmering eller plattor. Plattsättning kan likställas med en hårdgjord yta om plattorna är mycket stora och/eller anläggs på sådant sätt att dagvatten har svårt att tränga ner i marken mellan plattorna. Uteplats och eventuell uteservering kan med en smart utformning ha flera funktioner på liten yta.

För att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet har bestämmelsen (**b₂**) införts på plankartan som reglerar att fördröjningsvolym ska anordnas med en minsta fördröjningsvolym om 12 kubikmeter. Bestämmelsen gäller inom all prickad yta och ska täcka upp för de olika magasinlösningarna med respektive fördröjningsvolym runt byggrätten enligt dagvattenutredningens förslag.

Översvämningsrisk

Höjdsättning av färdigt golv bör säkerställas för att uppnå ett fullgott säkerhetsavstånd. Se bilaga 3, Dagvattenutredning.

Trottoaren på allmän plats kommer ses över och ges lämplig utformning samt höjd i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket finns med i utkast för exploateringsavtal.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I föreslagen lösning kommer föroreningar av parkeringsytan ges en enklare rening i gräsklädd mark och i två tillskapade vegetationsytor kan två fjärdedelar av takvattnet ges rening. Hela fastighetens samlade dagvatten ges en fördröjning. Sammantaget så innebär föreslagen lösning att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att förändras negativt av den föreslagna Exploateringen (Se: dagvattenutredning Bilaga 3).

Bebyggelse

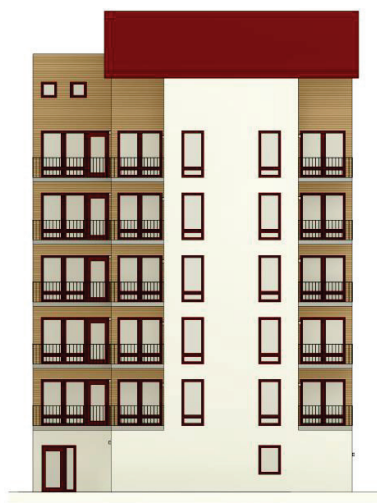
Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur

Bostäder

Förslaget innebär att ett mindre flerbostadshus kan uppföras på platsen genom användningsbestämmelsen bostäder (**B**). Bygganden kan inrymma ungefär 20 smålägenheter (<35 kvadratmeter). Lägenheterna planeras att orienteras i olika väderstreck runt ett trapphus. Entréer kommer finnas på södra sidan mot Hjortstorpsvägen samt mot norr, där bilparkeringen föreslås ligga. Byggnaden föreslås ha material och färger som passar in i omgivningen. Färgsättningen blir en ljus fasadputs med det rött plåttak och röda fönsterkarmar, vilket i sin tur harmonierar med de mindre putsade villorna i området. Trä är tänkt att användas i balkongnisherna för att koppla an till de fina villorna i trä i närområdet. Utformning av material och färgsättning är inte reglerad på plankartan, då det finns flera möjliga och lämpliga lösningar på detta.



NORDVÄST
1 : 100



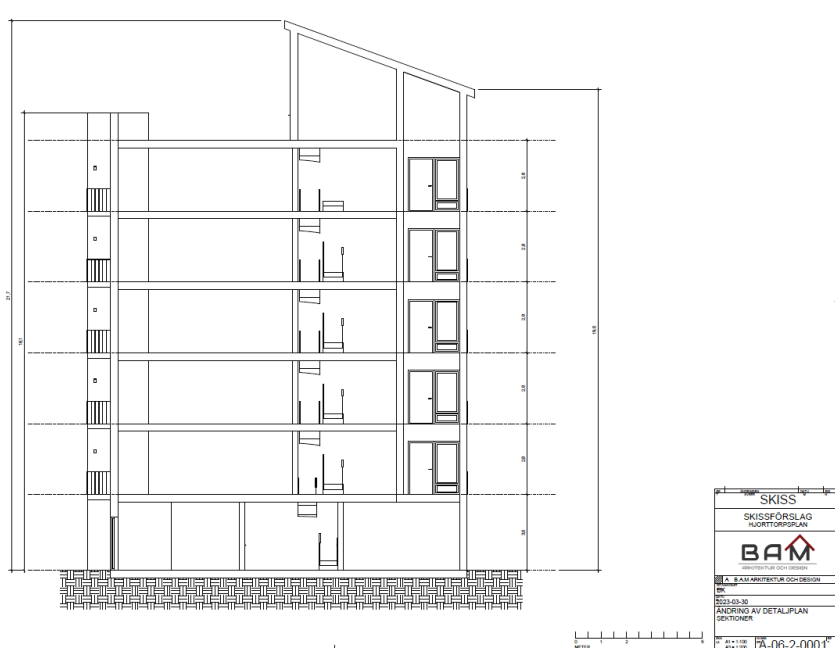
NORDOST
1 : 100



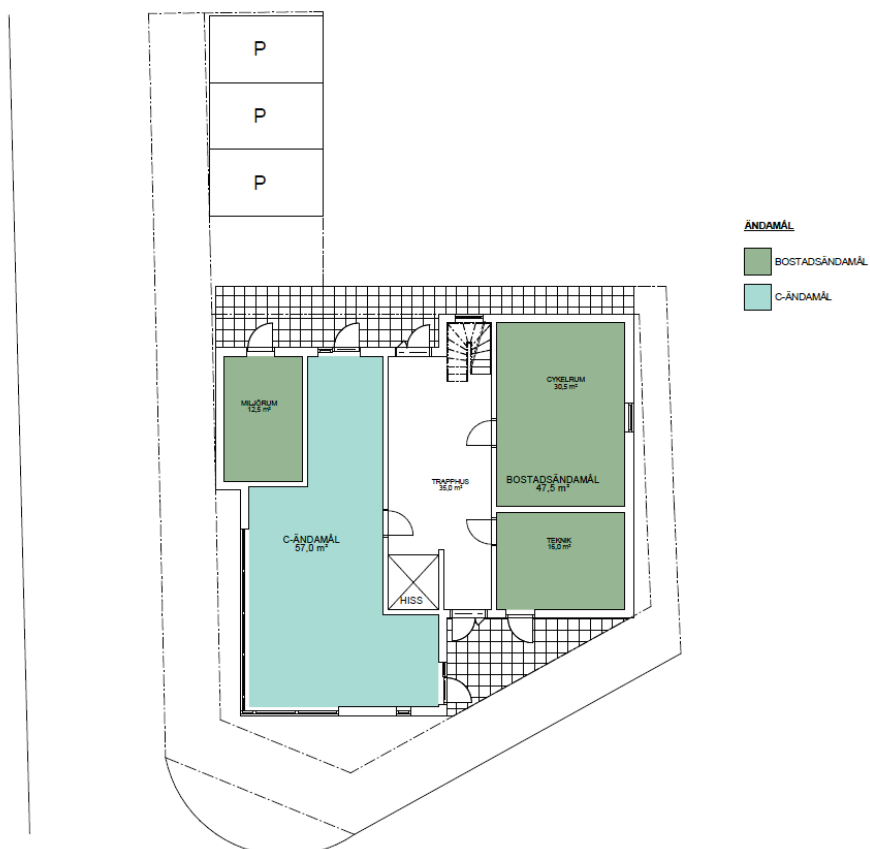
Förslag på ny bebyggelse, ritat av B.A.M ARKITEKTUR OCH DESIGN 2023-03-30. Material och färger som passar in i omgivningen. Den ljusa putsen harmonierar med det röda plåttaket och röda fönsterkarmar som relaterar till de små putsade villorna i området. Trä i balkongnischerna för att relatera till villorna i trä (Utformning i form av material och färgsättning är inte reglerad i plankartan). Uteplats planeras byggas på taket av den nya byggnaden, för att få en gemensam bullerskyddad uteplats.

En **byggnadshöjd om 20 meter** är satt i plankartan, vilken möjliggör en förhöjd bottenvåning om 3 meter, samt 5 våningar om 2,8 meter. Det stämmer med det skissade förslagets höjd (*Arkitektur & Byggnadsvård. 2020, samt B.A.M ARKITEKTUR OCH DESIGN 2023*), där den genomsnittliga höjden för den nordöstra takdelen är dimensionerande.

Skälet till att begränsa byggandens höjd är för att hålla ner skalan på den nya byggnaden gentemot bostäderna sydväst och söder om planområdet, där det är en lägre skala. Detta för att den nya bygganden ska passa bra in i sammanhanget kring planområdet och samtidigt få till ett effektivt markutnyttjande med ca 20 smålägenheter.



Förslag ny bebyggelse, våningshöjder. B.A.M ARKITEKTUR OCH DESIGN, 2023-03-30



Situationsplan bottenvåning, förslag på ny bebyggelse där liten restaurang kan få plats i bottenvåningen, ritat av B.A.M ARKITEKTUR OCH DESIGN 2023-03-30

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

Användningen Centrum (C) föreslås tillåtas inom planområdet vilket syftar till att tillåta en mindre restaurangverksamhet. Detta för att skapa serviceutbud i närområdet samt levandegöra bottenvåningen genom ett publikt och kommersiellt inslag på platsen ut mot gatan. Genom att användningen centrum kan nyttjas tillsammans med bostäder genom byggnaden skapas det en flexibilitet i vad som kan inrymmas inom bygganden på fastigheten. Till exempel öppnar det upp för möjligheten att kunna inrymma kontor och andra lämpliga verksamheter i flera våningsplan med bostäder i resterande våningar ovanpå.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel-, moped- och kollektivtrafik*

Genom planens genomförande förändras upplevelsen av och funktionen på platsen och i närmiljön kring Hjortstorpsplan. Nya bostäder innebär fler människor i rörelse och som har detta som sin hemmiljö.

Restaurangverksamhet innebär kortare besök av andra grupper, och som ger upphov till rörelsemönster och krav på funktioner på platsen.

För att svara upp mot de nya förutsättningarna för platsen föreslås därför att trottoaren ut mot Hjorttorpsvägen breddas för att tillåta gång- och cykeltrafik, vilket i sin tur innebär att körbanan för fordon på Hjorttorpsvägen smalnas av. Genomförandet av planen innebär att fler personer kommer bo nära kollektivtrafik, vilket bidrar till bättre underlag för kollektivtrafiken och möjlighet för hållbart resande.



Förslag på ny bebyggelse och tillhörande funktioner i form av angöring och parkering för bil och cykel, avfallsbämtning. Illustration Örebro Kommun 2022.

Parkering

De tilltänkta bostäderna (20 små lägenheter) ger upphov till 6 bilparkeringsplatser och 20 cykelparkeringsplatser. Restaurangen bedöms behöva 2 bilparkeringsplatser. En korttidsparkering för angöring till restaurangen bedöms kunna dela plats med besöksparkering till bostäderna. Nedan finns utdrag ur Flexibla Parkeringstal, Parkeringsnorm för Örebro kommun, beslutade år 2016.

Sammantaget behövs **8** parkeringsplatser. Stadsbyggnads föreslagna lösning är att exploatören köper loss kommunens parkeringsplatser på Hjortstorpsplan, och att denna del av fastigheten regleras in i Olaus Petri 3:232. Detta för att säkerställa en långsiktig lösning för behovet av parkering på fastigheten. Rådigheten ger en flexibilitet för framtida förändringar och behov inom fastigheten, som detaljplaneförslaget ger upphov till genom B och C. Parkeringsplatser går i sådant fall att hyra ut vidare eller nyttjas till utomhusyta alternativt komplement- eller låg tillbyggnad om alla platser inte skulle krävas i framtida bygglov.

Exploatören önskar flexibilitet för flera lösningar, exempelvis via avtal/arrende på enstaka parkeringsplatser, på grund av ekonomiska skäl alternativt en hyreslösning utanför fastigheten med annan fastighetsägare.

Angöring

För att nå den nya bygganden till fots eller med cykel finns två entréer till bygganden, en på södra sidan och en på norra sidan. Cykelgarage inomhus finns innanför den södra dörren, enligt exploatörens ritningar under planprocessen. Ett cykelställ utomhus kan placeras förslagsvis vid entrén till bygganden. Prickmarksyta kan nyttjas som utemiljö runt bygganden inom den egna fastigheten. Entré och cykelparkerings placering är dock inget som detaljplanen styr.

För bilister finns befintliga bilparkeringsplatser vid Hjortstorpsplan (se under tidigare rubriken Parkering).

Störningar och risker

Buller och störningskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bygganden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

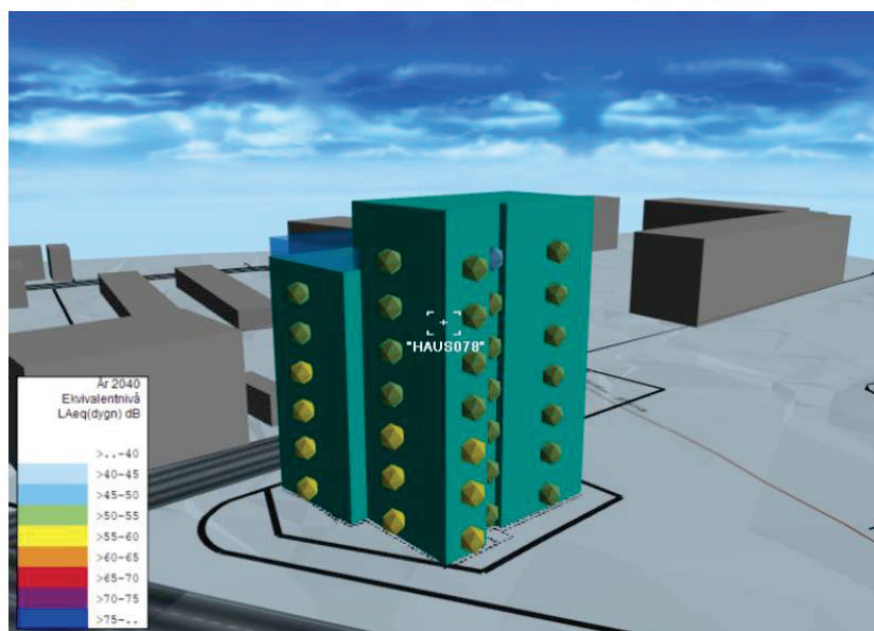
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

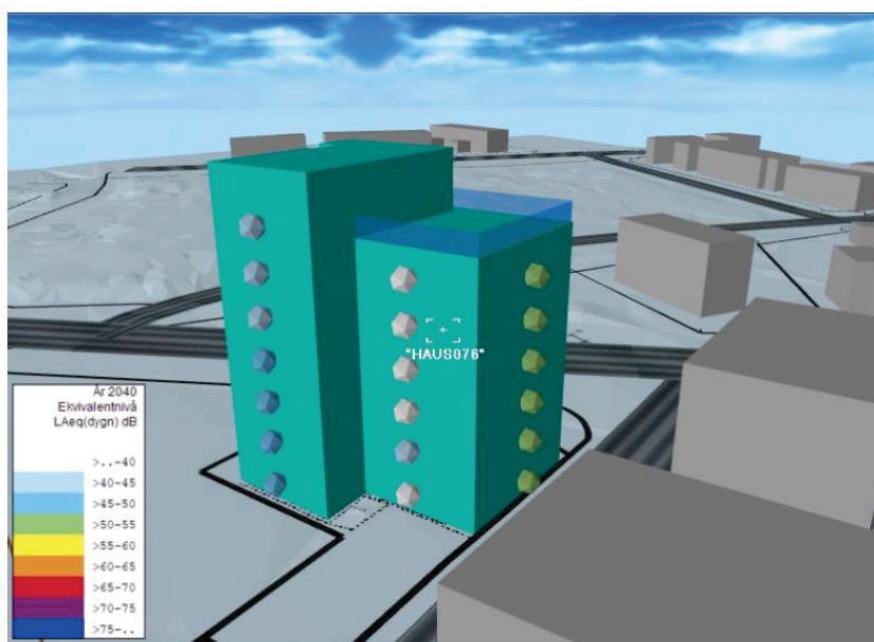
En bullerutredning togs fram 2021-12-03 av Springwell Audio AB (Bilaga) som visar att ”Resultatet är att beräknat värdena uppfyller svensk författningssamling 2015:216 (Förordning (2017:359)).”

För att få till en bullerskyddad uteplats så har en lösning om gemensam takterass ritats på för de boende. Denna beräknas klara bullervärden (se Bilaga). Enligt ritningar och bullerutredning är bedömningen att även en mindre uteplats på norra sidan kan vara möjlig, med god utformning av bebyggelsen.

7.3 Prognos - Ekvivalent ljudnivå (LAeq), fritt fält, vid fasad år 2040



Figur 6 – LAeq [dB] vid fasad (vy från sydost), fritt fälts värden, prognos år 2040



Figur 7 - LAeq [dB] vid fasad (vy från sydväst), fritt fälts värden, prognos år 2040

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns påkopplat idag, och även den nya bygganden kan anslutas till det kommunala ledningsnätet.

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.

El

Eon ansvarar för elledningar, både befintliga och tillkommande. Befintliga ledningar ska alltid beaktas vid genomförande av en detaljplan, och ev. flytt av ledningar bekostas av den som önskar förändringen.

Elektronisk kommunikation

Det finns möjlighet att koppla in fastigheter på fibernätet. Stadsnät har ledningar i vägen, Hjortstorpsplan.

Anfall

Den föreslagna lösningen är att avfallshämtningen sker liknande som i nuläget. Avfallsbilen backar in på Hjortstorpsplan där den hämtar från Rakan 4 samt den nya bostadsbygganden på fastigheten Olaus Petri 3:232. Förutsättningen är att avfallsrummet är dimensionerat för tömning 1 gång i vecka. Restaurang och boende kan dela funktionen avfallsrum och hämtning. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen, och dörren till avfallsrummet ska inte ligga mer än 10 meter från anvisad plats för avfallshämtning.

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor***Organisation*

Planen upprättas av Örebro Kommuns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltning som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

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

Tidplan

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

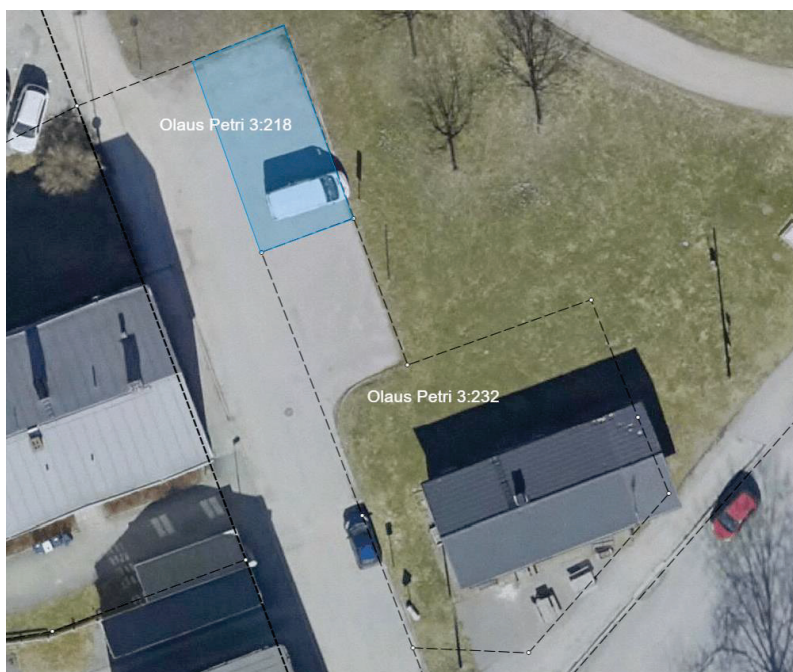
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen har upprättat ett exploateringsavtal med fastighetsägaren till Olaus Petri 3:232 i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploateringsavtal*. Syftet med avtalet är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen samt att beskriva reglering av mark mellan parterna. Avtalet säkerställer finansiering av utbyggnad av allmän plats som ska bekostas av exploatören. Avtalet beskriver också den marköverlåtelse som kommunen planerar att överlåta till exploatören samt ersättning för detta.

Fastighetsrättsliga frågor

För att möta det parkeringsbehov som uppstår med bebyggelsen på Olaus Petri 3:232 överlåter kommunen kvartersmarken (del av Olaus Petri 3:218) till exploatören. Marken ligger i anslutning till planområdet och är idag planlagd som parkering, se bild nedan. Ytan kommer att överföras genom fastighetsreglering från Olaus Petri 3:218 till Olaus Petri 3:232 och överenskommelse om fastighetsreglering ingås i samband med signering av exploateringsavtalet.



Bilden visar del av Olaus Petri 3:218 (blå yta) som ska överföras till Olaus Petri 3:232

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Under detaljplaneprovningen har det konstaterats att det är nödvändigt sett till den ändrade markanvändningen i planförslaget att vidta åtgärder för den befintliga trottoaren i anslutning till planområdet.

Trottoaren ska breddas till en gång- och cykelbana mellan Hjortstorpsplan och Majorsgatan längs Hjortstorpsvägen. Detta innebär också att körbanan på Hjortstorpsvägen smalnas av vilket ger en säkrare trafikmiljö för de boende på fastigheten. Se skiss nedan.

Åtgärder allmän plats:

- Ombyggnation av trottoar till GC bana



Skiss över åtgärder på allmän plats, breddning av GC-bana markerad i vitt

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats har beräknats till ca 400 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

Genomförandekalkyl planekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Ombyggnation av trottoar/ GC-väg längs med Hjortstorpsvägen	380
Administration	20
Summa utgifter	400
INTÄKTER	
Exploateringsersättning	400
Summa intäkter	400
Summa genomförandekalkyl	0

Kostnaderna för ut-/ombyggnationen av allmän plats täcks till fullo genom exploateringsersättning från exploateringsavtal med exploatören/fastighetsägaren till Olaus Petri 3:232.

Det tillkommer inga ökade driftkostnader för allmän plats då ingen ny allmän plats tillskapas.

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.

Den tillkommande bygganden som föreslås, och konsekvenserna av denna, är relativt små och anpassade efter platsens förutsättningar, vilket sammantaget inte riskerar att få en betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2022-06-20.

KONSEKVENSER

Detaljplaneförslagets konsekvenser att ett litet flerbostadshus kan byggas på platsen. Ungefär 20 små lägenheter kan tillskapas inom 6 våningar. Med tanke på bullersituation utomhus, löses en gemensam uteplats i form av en takterrass. Det kollektivtrafikhärläget vid Hjortstorpsplan och projektets begränsning föreslås minimalt antal bilparkeringsplatser.

Syftet är också att möjliggöra en liten restaurangverksamhet, vilket skapar möjlighet för befintlig restaurang att fortsätta verka på fastigheten. Mötet mellan den tillkommande bygganden och allmän plats ses över i planförslaget och genomförandet. Bostads- och centrumändamål är möjligt att pröva inom hela byggrätten, på 20 meter byggandshöjd.

MEDVERKANDE TJÄNSTPERSONER

Planarkitekt Annika Burlin och Anders Pernefalk, Exploateringsingenjör Simon Nyqvist/Lina Royson, Trafikplanerare Eva-Li Skog/Elis Höglind, Stadsantikvarie Kicki Söderback, Marie Larsson från Miljökontoret samt Magnus Karlsson och Ola Westin från Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt

