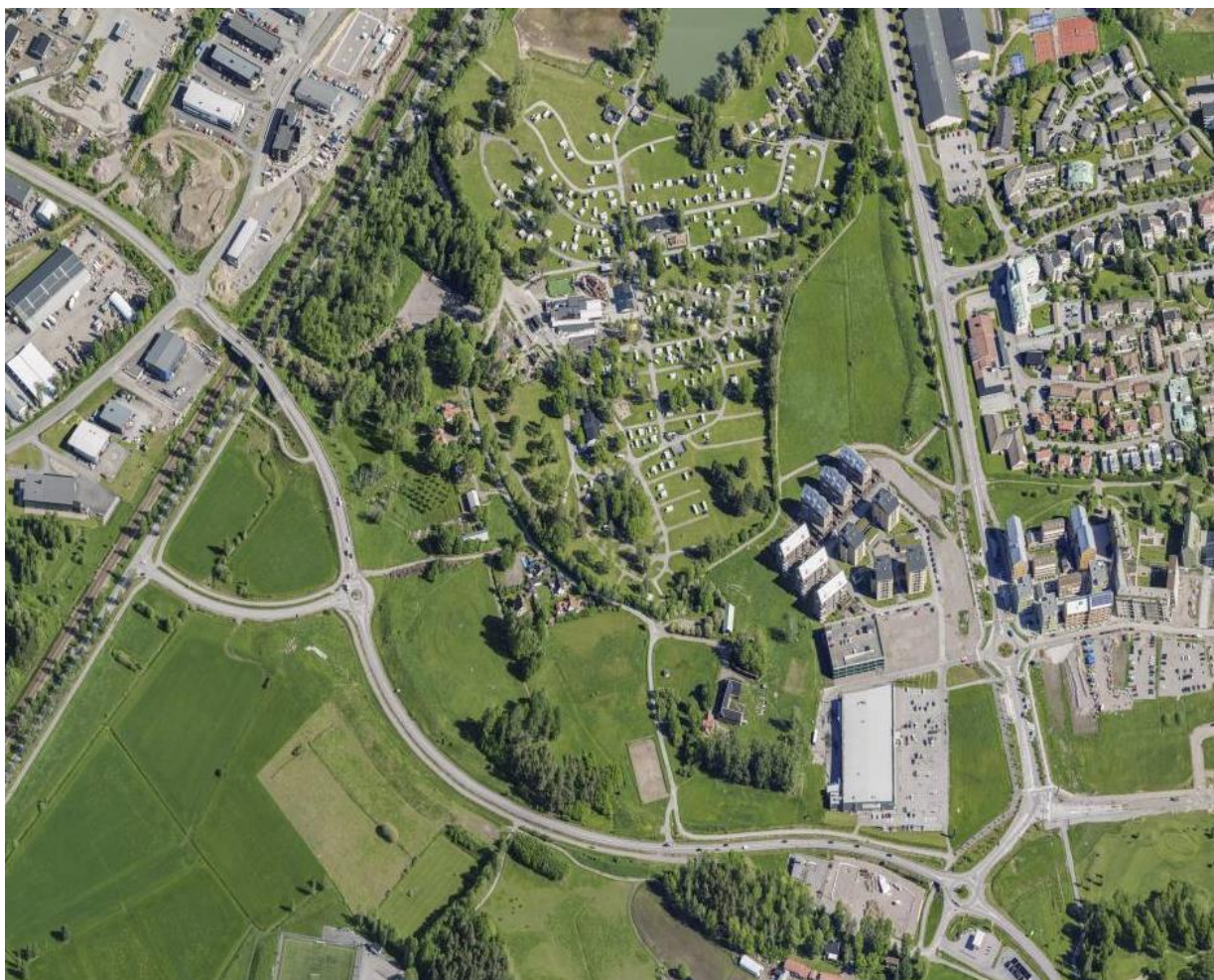


Utvecklingsförslag för

# Stora Hyddan



---

Utvecklingsförslaget är framtaget av tjänstemän på Örebro kommun.  
Dokumentansvarig på tjänstemannanivå:  
Niklas Fallgren  
Niklas.fallgren@orebro.se  
Enheten för översiktlig planering, Stadsbyggnad

Ansvarig enhetschef:  
Emily Folkö  
Emily.folko@orebro.se  
Enheten för översiktlig planering, Stadsbyggnad

## Innehåll

<b>Introduktion .....</b>	<b>4</b>
Bakgrund .....	4
Vad är ett utvecklingsförslag? .....	4
Mål och syfte .....	5
Läge i staden .....	5
<b>Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>2</b>
Översiktsplan för Örebro kommun .....	2
Strategi för Arkitektur & Byggnad.....	4
Grönstrategi för Örebro kommun.....	4
Detaljplaner .....	6
Övriga ställningstaganden.....	7
<b>Förutsättningar.....</b>	<b>8</b>
Angränsande områden.....	8
Kulturmiljö .....	10
Naturmiljö .....	13
Infrastruktur .....	15
<i>Riksintresse järnväg</i> .....	15
<i>Trafik</i> .....	15
<i>Gång- och cykelstråk</i> .....	17
Teknisk försörjning .....	18
<i>Dagvatten</i> .....	18
Buller .....	18
Kommunala behov .....	20
<i>Förskola</i> .....	20
<i>Gruppboende</i> .....	20
Gustavsviks camping .....	21
<b>Utvecklingsförslag.....</b>	<b>22</b>
Markanvändningskarta .....	22
Övergripande ställningstaganden för utvecklingsförslaget .....	23
Bebyggelse .....	23
Grönstruktur och offentliga rum .....	24
Kulturmiljö .....	25
Trafik och infrastruktur .....	25
Verksamheter.....	26
<b>Avvägningar och konsekvenser .....</b>	<b>27</b>
Jordbruksmark.....	27
<i>Brukningvärd jordbruksmark?</i> .....	27
<i>Väsentligt samhällsintresse</i> .....	27
<i>Alternativa lokaliseringar</i> .....	27
<i>Slutsats</i> .....	29
Ekonomiska konsekvenser .....	29
<b>Knäckfrågor.....</b>	<b>30</b>

# Introduktion

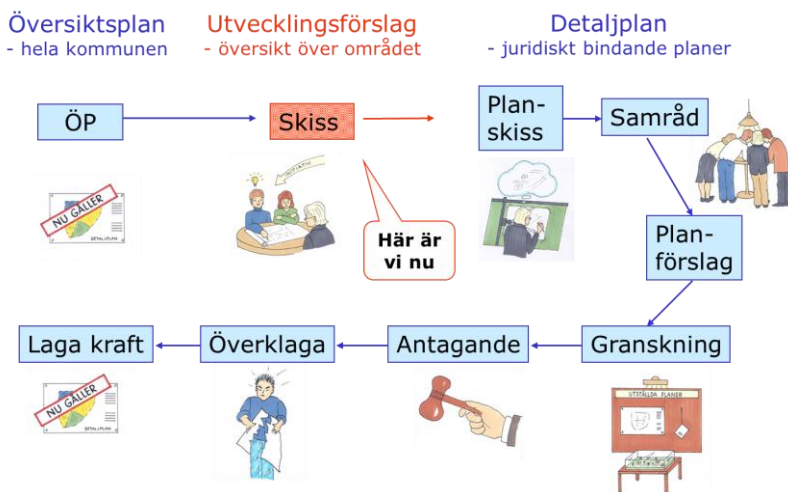
## Bakgrund

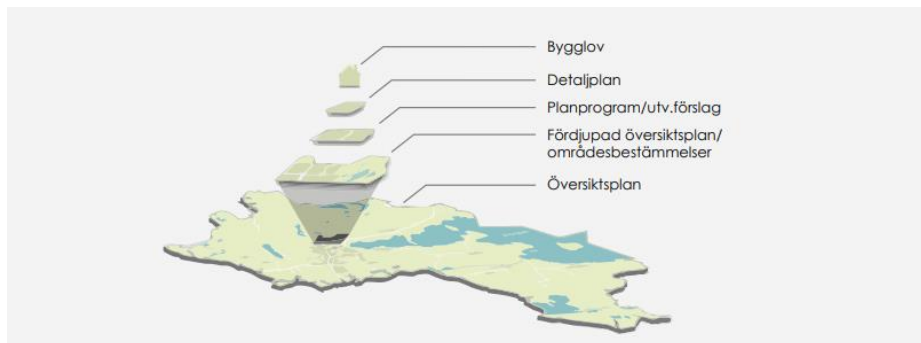
Örebro är idag en av Sveriges mest snabbväxande städer. Kommunen har under de senaste 10 åren vuxit i snitt med ca 2000 personer per år. I takt med att staden växer behöver nya bostäder byggas, dels som komplement i befintliga stadsdelar, men behöver också uppföras i nyttillkommande stadsdelar över hela staden samt i kommunens mindre orter och på landsbygden. Ny detaljplanelagd mark för bostäder behöver tas fram. Fler människor och bostäder innebär även att nya förskolor, grundskolor, gator, idrottsplatser, parker och annan service och infrastruktur behöver förstärkas eller byggas ut. För kommunens del är det av överordnad betydelse att helheten mellan nya stadsdelar och kompletteringar samt befintliga stadsdelar blir så bra som möjligt, att staden som helhet hänger samman. Området söder om Gustavsvik är en viktig del i att sammanlänka olika stadsdelar samtidigt som det har sin egen identitet och som med fördel kan stärkas.

Inom området för aktuellt utvecklingsförslag ligger det idag Stora Hyddans Herrgård, liten samlad bostadsbebyggelse, öppna betesängar samt öppna ytor efter en tidigare djurhållningsgård. Området innehåller flera beaktningvärda element som med dess närhet till olika stadsdelar är viktiga att värna. Översiktsplanen beskriver inriktning för utvecklingsförslaget som ett område för fritid, rekreation och motion där bedömning är att viss bebyggelse kan tillkomma. En försiktig komplettering skulle förstärka områdets karaktär samtidigt som kommunala behov i området kan tillgodoses.

## Vad är ett utvecklingsförslag?

I vissa delar av staden kan kommunen behöva ta fram en helhetsbild innan nya detaljplaner kan tas fram. Området mellan Gustavsvik, Aspholmen, Södra Ladugårdsängen och Sommarro som här studeras, är ett exempel där en helhetsbild i form av ett utvecklingsförslag bör tas fram. Ett utvecklingsförslag beskriver nuvarande mål och övergripande förutsättningar för en idé inom ett planområde, men är inte juridiskt bindande. Ett utvecklingsförslag kan ses som en nulägesbild av planeringsförutsättningarna för ett specifikt område av kommunen, primärt riktat internt till berörda inomkommunala aktörer, men kan också användas i den externa kommunikationen.





## Mål och syfte

Utvecklingsförslaget för området söder om Gustavsviks camping har som syfte att översiktligt beskriva planeringsförutsättningarna för detta områdes utveckling i den växande staden och hur denna bör anpassas till den lands- och stadsbygdskaraktär samt kulturmiljö som finns i landskapet idag. Härigenom uppfylls övriga syften med utvecklingsförslaget, att dels konkret bidra med planeringsunderlag till översiktsplanen, dels ge stöd åt kommande detaljplanering i området.

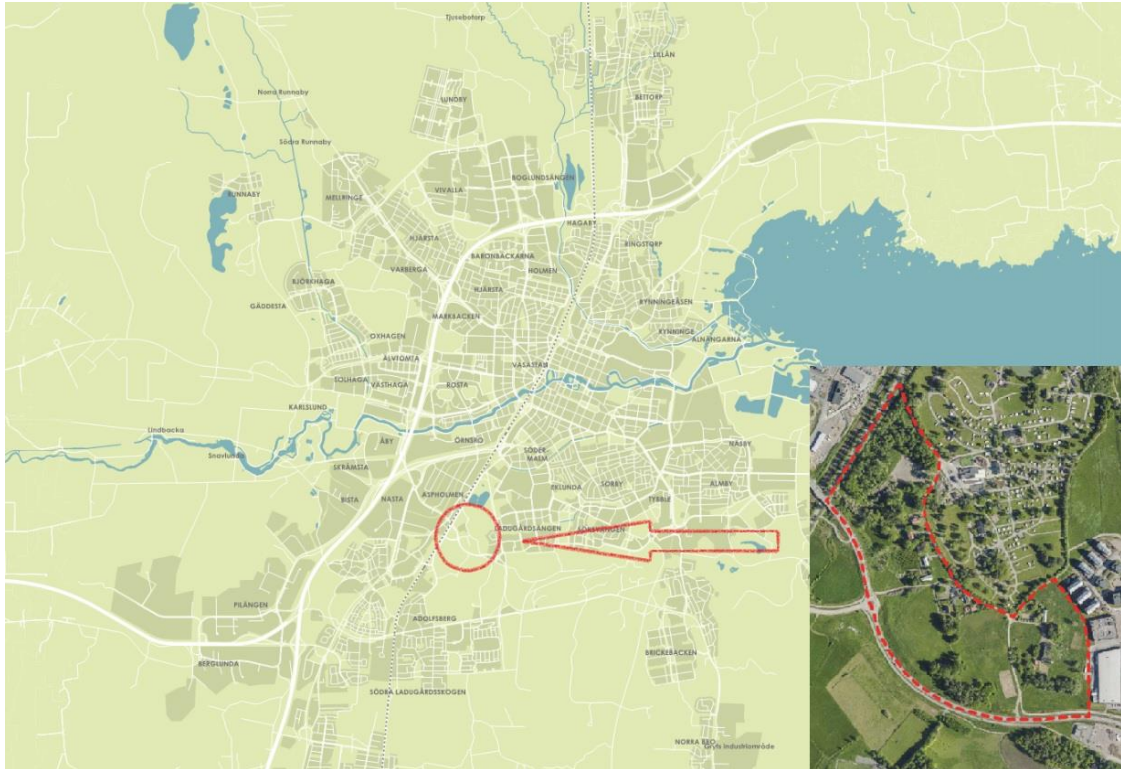
## Läge i staden

Utvecklingsförslagets läge i staden skapar en länk mellan olika stadsdelar där kopplingen mellan staden och naturområden förstärks i och med sin direkta närhet till kulturresevatet Sommarro. Området avgränsas i söder av Södra vägen och i norr av Gustavsviks campingområde. I öster är det ett bostadsområde samt dagligvaruhandel som utgör avgränsningen och i väst är det Gustavsviksvägen samt järnvägen. Området ligger ca 3 kilometer från resecentrum samt ca 2,7 kilometer från Storbron.

Området har tidigare varit en del av Karlsdals gård och därmed innefattats av djurhagar och ytor kopplat till djurhållningsverksamhet. Området innefattas även av Stor Hyddans herrgård samt ett fyrtal friliggande enbostadshus.

Området har över tid förändrats från att vara en del av landsbygden utanför staden till att angränsa mot innerstadsnära stadsdelar och i samband med att Karlsdals gård samt komplementbyggnader har tagits bort har områdets inriktning och funktion i staden kommit att förändras. Området används idag bland annat för rekreation och motion längs med Sommarrovägen samt kringliggande gång- och cykelvägar, men till stora delar är området outnyttjat.





## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan för Örebro kommun

Örebro kommuns digitala översiktsplan *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25. Följande stycken och ställningstaganden berör området för utvecklingsförslaget.

#### Bebyggelsetäthet

Området har idag en relativt låg bebyggelsetäthet enbart består av ett fåtal friliggande enfamiljshus. Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden kan området kompletteras med viss bebyggelse. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service.

#### Användning

Området för utvecklingsförslaget avser fritid, rekreation och motion. Gustavsviksanläggningen möjligheter att expandera ska beskrivas och att öppna delar av Gustavsviksområdet för allmänheten är önskvärt. Området för aktuellt förslag avser försiktig komplettering med ett fåtal bostäder anpassade till platsen. Området är en del av ett nytt grönstråk där grönskan ska utvecklas. Utvecklingsförslaget avser att uppnå en effektiv markanvändning där fritid, rekreation och motion i kombination med strategisk placering av ny bostadsbebyggelse eftersträvas. Utbyggnadsområde för verksamheter,

exempelvis drivmedelsstation vid Gustavsviksbron, utformat med hänsyn till omgivande landskap och kulturmiljö.

### Kommunal kärna

Kommunala kärnor är större och prioriterade stadsdelscentrum som avser befintliga och framtida platserna där det finns eller kommer att finnas stadsdelscentra som är viktiga för en större del av staden. Planeringen ska sträva efter att kärnorna ska innehålla många olika funktioner (arbetsplatser, handel, kommersiell och/eller offentlig service och mötesplatser), att de har god tillgänglighet och en mänsklig skala. Stadens kärnor, det vill säga platser i staden som bildar ett centrum där människor möts kring kommersiell service och ofta även sociala funktioner, har stor betydelse för stadens struktur.

### Grönt stråk

För att parker, naturreservat, grön- och vattenområden ska bli tillgängliga, är det viktigt att det finns stråk som binder samman små och stora grönområden. Det kan röra sig om stigar i naturområden som knyter samman målpunkter, men det kan också vara trädkantade gång- och cykelstråk i stadsmiljö. Dessa stråk och nätverk fungerar också som spridningsvägar för växter och djur.

De gröna stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera människor att gå och cykla mellan olika bostadsområden och målpunkter. De gröna stråken ska även fungera som spridningsvägar för djur och växter. Runt staden Örebro ska de gröna stråken binda samman strandängarna längs Hjälmarens, lövskogarna längs förkastningsbranten, det storskaliga jordbrukslandskapet vid Karlslund samt det småbrutna jordbrukslandskapet norr om staden. Dessa landskap har viktiga natur- och rekreationsvärden som kan stärkas och tillgängliggöras ytterligare.



Kartutsnitt ur Översiktsplanen, Vårt framtida Örebro. Markanvändningen år 2040. Områdets huvudsakliga inriktning är fritid, rekreation och motion, ljus grön yta, avses utvecklas och förstärkas. Grönstråk, grön streckad linje, avser utveckling av de gröna sambanden och kopplingarna i området. Planområdet markerat med svart streckad linje.

## Strategi för Arkitektur & Byggande

För att konkretisera ställningstaganden i översiktsplanens har kommunen tagit fram en strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31.

I stadens södra delar växer befintliga och nya stadsdelar i en strävan att sammanbinda staden. Området mellan Universitetet, Sörbybacken, Brickebacken, Glomman, Södra Ladugårdsskogen och Marieberg kan utvecklas med fler stadsdelar och kompletteringar som sammanbinder staden i denna del, ca 13 000–17 000 invånare. Detta innebär att området för utvecklingsförslaget får en viktig roll som sammanlänkar olika stadsdelar av olika karaktär vilket innebär att utvecklingsförslaget har ett större värde för de södra delarna av staden.

Utvecklingsförslagets roll i staden kan kännetecknas vid en grön ytterstadsdel, en stadsdel som befinner sig i skärningen mellan stad och land i ett område mellan befintliga stadsdelar. Omgivande landskap ger området dess karaktär och är en viktig del i dess grönstruktur. I anslutning kommer en kommunal kärna växa fram och som kommer tjäna flera närliggande stadsdelar. Områdets läge mellan befintliga stadsdelar måste beaktas i utformningen av kvarters- och gatustruktur för att den kommunala kärnan, mötesplatser eller större rekreativa naturlandskap ska vara tillgängliga och naturliga att nå från intilliggande områden. Innehållet av hustyper, upplåtelseformer, samhällsservice och karaktärsdrag i den angränsande stadsbygden blir samtidigt en viktig utgångspunkt för hur blandad och tät det aktuella stadsdelsområdet kan vara.

I den östra entrén till området möter den höga bebyggelsen i Södra Ladugårdsängen den låglänta betesmarken, det som tidigare var del av Karlsdalsgården. Enstaka högre bebyggelse kan vara ett attraktivt inslag invid strategiska platser som till exempel i entrépunkter, vid mötesplatser eller för att markera ett stadsdelscentrum, som redan finns i angränsande bebyggelse i Södra Ladugårdsängen. Bebyggelsens höjd i anslutning till intilliggande område måste anpassas där så är möjligt för att maximera antalet bostäder med utblickar mot större grönområden i eller intill stadsdelen. Gatustrukturen anpassas så att siktlinjer från gatunivå mot större intilliggande grönområden är möjlig.

## Grönstrategi för Örebro kommun

Grönstrategin för Örebro kommun, antagen av Kommunstyrelsen 2017-12-13, tar upp flera ställningstaganden kring staden och dess expansion utifrån ett grönt perspektiv.

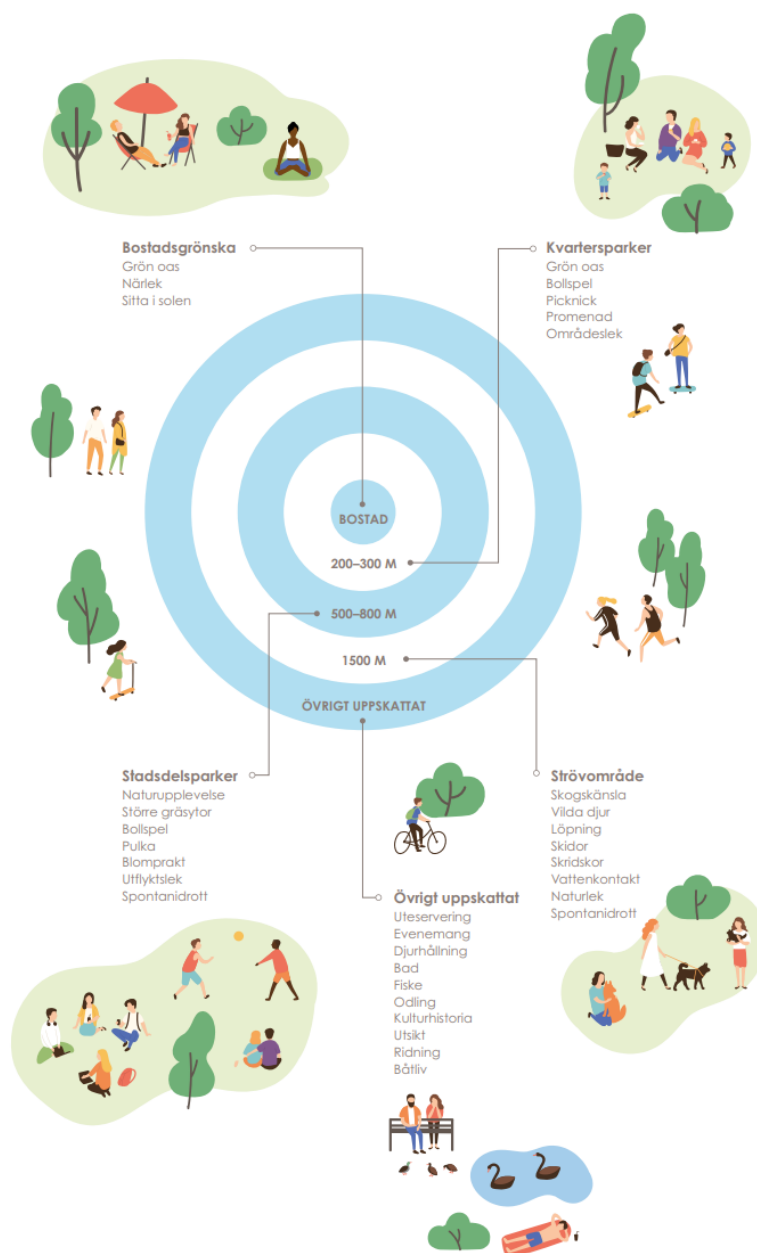
Utvecklingsförslaget innefattas av stora grönytor som innehar viktiga värden och som har stor betydelse för människor med olika ålder, kön och bakgrund. De tilltalas av olika typer av aktiviteter och upplevelser. Den grönyta som finns inom utvecklingsförslaget möjliggör för en kvarterspark, vilket definieras som en liten park nära bostad och som kompletterar bostadsgården. Då ytan finns inom 200–300 m avstånd från bostäder till ett antal av cirka 1000 personer längs bland annat Lillbackavägen finns det ett tydligt behov av kvarterspark.

Området saknar idag konstruerade lekplatser vilket ofta är viktiga mötesplatser. För mindre barn är till exempel möjligheterna till stimulerande lek viktigast,



medan tonåringar och unga vuxna ofta efterfrågar mötesplatser att umgås på och anläggningar för sociala aktiviteter och sporter. Många äldre människor efterfrågar också platser för sociala möten, men promenader för vardaglig motion och avkoppling är den vanligaste aktiviteten. Områden, med höga kulturmiljövärden med äldre bebyggelsestruktur och hävdpräglade marker har ofta höga rekreativvärden och uppskattas av många målgrupper. Vilka upplevelsevärden och aktiviteter som efterfrågas i parker varierar även över tid. En park är aldrig färdig, det behövs en kontinuerlig utveckling.

En central placering i bostadsområde eller utmed viktiga rörelsestråk, som väl använda gång- och cykelvägar, ökar tillgängligheten och bidrar till att barn inte ska behöva korsa större vägar för att nå parken.



Grönstrategins olika ställningstaganden som har påverkan på

utvecklingsförslaget är:

- ”Kommunens tätorter ska präglas av en välutvecklad grönstruktur där lättillgängliga grön- och naturområden värnas och utvecklas för att tillgodose behovet av motion och rekreation, lek, naturupplevelser, mötesplatser och fritidsaktiviteter.”
- ”I allt plan- och exploateringsarbete ska stor hänsyn tas till grönområden med höga sociala, kulturella och ekologiska värden. Kompensationsprincipen ska tillämpas i planprocessen vilket innebär att negativa konsekvenser vid en exploatering i första hand ska undvikas och minimeras. Värdefulla funktioner och höga värden som ändå går förlorade vid en exploatering ska, så långt det är möjligt, återskapas i närområdet eller på annan plats i kommunen.”
- ”Kulturhistoriska miljöer i parker, trädgårdar och gröna stråk ska bibehållas och lyftas fram som betydelsefulla inslag och målpunkter. De ska även i framtiden representera kontinuiteten i Örebro med dess långa utvecklingshistoria och på så sätt bidra till att stärka den lokala identiteten.”
- ”I förkastningsbranten i stadens södra del finns potential att utveckla ett stort och sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med många olika funktioner. Här finns redan idag flera populära delområden som Sommarro, Reträtten och Brunnsparken. Den stadsnära golfbanan som vintertid kan erbjuda skidspår. Vid Karlsdal etableras en stadsnära hästgård och ridstigar kan byggas ut i området. Norr om Sommarro ligger även miljövärdcentrum med café och olika verksamheter.”
- ”I fysisk planering av ny grönstruktur i bostads- och verksamhetsområden ska områdets naturgivna förutsättningar och karaktärsdrag tillvaratas och förstärkas.”
- ”Utformning av bostadsnära grönmiljöer och gröna stråk ska säkra barns behov av platser för lek och av trygga skolvägar. I förskole- och skolverksamhet ska hög kvalitet på gårdsmiljöer eftersträvas liksom god tillgång till attraktiva lekmiljöer i parker och naturområden.”
- ”I Örebro stad och de mindre tätorterna ska ett väl fungerande och sammanhängande nätverk av gröna gång- och cykelstråk göra det lätt att ta sig ut i parker och naturen. Stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera till aktiv transport, det vill säga att människor går eller cyklar, mellan olika bostadsområden och målpunkter.”
- ”Förvaltning och utveckling av parker och naturområden med hög kvalitet ska bidra till attraktiva bostads- och verksamhetsområden i Örebro stad och mindre tätorter. Parker och naturområden ska utvecklas som rekreationsområden och mötesplatser som bidrar till ökad trivsel, social sammanhållning och människors hälsa.”

Utöver dessa ställningstaganden har dokumentet i sin helhet utgjort en av utgångspunkterna för detta utvecklingsförslag.

## Detaljplaner

Området är till stora delar ej reglerat i detaljplan. Endast delar av herrgårdsmiljön är sedan tidigare reglerat i detaljplan (1880-P228) där markanvändningen är *Bostäder (B)* samt *Användningen anpassad till bebyggelsens kultvärden (Q)*. Det finns i



## Förutsättningar

Den geografiska placeringen i staden som utvecklingsförslaget avser är inklämd mellan fyra stadsdelar med stora variationer i karaktär, utformning och funktion. I de västra delarna av utvecklingsförslagets område ligger Stora Hyddans herrgård med rik kulturhistorisk miljö och som präglat platsen över tid. I områdets östra delar ligger den fastighet där Karlsdalsgården tidigare funnits och som på senare tid använts av kommunal verksamhet för djurhållning. Öster om utvecklingsförslaget ligger Södra Ladugårdsängen som under relativt kort tid vuxit fram som en blandstadsdel med en tät bebyggelseäthet. I väst ligger Aspholmen som idag är ett verksamhetsområde och som över tid avses bli blandstad och som ska utvecklas genom förtätning och funktionsblandning. Aspholmen, tillsammans med Gustavsviksområdet ämnar bli en del av stadens innerstad över tid. I söder ligger Sommaro kulturresevat som även innefattar värden av friluftsliv, rekreation och motion.

Utvecklingsförslaget med sin unika placering mellan dessa stadsdelar kan liknas vid en grön ytterstadsdel, där staden möter den omkringliggande landsbygden, som i detta fall är öppet landskap uppblandat med ”skogsholmar” och dungar. Men även likt de rekreationsområden som angränsar mot naturnära innerstadsdelar där ett balanserat möte mellan stadsdelarna är en viktig förutsättning för att sammankoppla staden med naturen.

## Angränsande områden

De områden som angränsar mot utvecklingsförslaget bidrar till områdets karaktär och dess förutsättningar.

### Ladugårdsängen

Ladugårdsängen angränsar till en kommunal kärna där ett stadsdelscentrum ska kunna utvecklas, dvs ett mångfunktionellt område som kommer att ha ett stort inslag av arbetsplatser, kommersiell och/eller offentlig service och mötesplatser som betjänar mer än den egna stadsdelen. Södra delarna av Ladugårdsängen har under kort tid vuxit fram och kommer så göra över tid. Behovet av den kommunala kärnan som är utpekad i skärningen mellan utvecklingsförslaget och Södra Ladugårdsängen kommer öka allt eftersom stadsdelarna byggs ut och därmed efterfrågan på kommunal service i närområdet.

### Gustavsvik

Gustavsviksområdet med badhus och camping är en strategisk nod för utveckling av besöksnäringen. Gustavsviksområdet avses ges förutsättningar att utvecklas som besöksmål och är en del av ett framtida grönt stråk. De gröna stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera människor att gå och cykla mellan olika bostadsområden och målpunkter där kopplingen mellan Gustavsvik och utvecklingsförslaget är viktig.

### Aspholmen

Ett för stadens utveckling viktigt område sydväst om Örebro befintliga innerstad där ny stadsbygd kommer att växa fram genom förtätning och omvandling. Området mellan Örnros, del av Aspholmen och Gustavsvik kompletteras med fler bostäder som en del i utvecklingen av framtidens innerstad, ca 3 000–4 000 invånare. Då Aspholmen är i behov av närhet till

grönska och utvecklingsförslaget har höga naturvärden kommer närheten till och kopplingarna mot Sommarro och Hagalund vara av betydelse i framtiden. I de norra delarna av Aspholmen avses en viktig passage över järnvägen för gång- och cykelväg till Gustavsviks norra delar vilket innebär att utvecklingsförslaget kommer bidra med närhet till grönska och den gröna kopplingen söder ut mot Sommarro och Hagalund.

#### Hagalund & Sommarro

Hagalund är utpekad som ett utvecklingsområde för fritid, rekreation och idrott där tillgång till platser för både spontan och organiserad idrott finns och är betydelsefullt för folkhälsa och delaktighet. Karlsdals hästverksamhet som tidigare varit lokaliserat inom utvecklingsförslagets östra delar ska kunna bevaras och utvecklas inom Hagalund. Lugnets idrottsplats ska kunna utvecklas till större idrottsområde. Ytterligare verksamheter som hör samman med upplevelser och rekreation inryms i området med öppna ytor för evenemang så som tillfälliga idrotsevenemang. Grönytor tillgängliga för allmänheten ska finnas i stor utsträckning för att stärka och bevara natur- och rekreationsvärdena.

Sommarro och Sommarroskogen är ett värdefullt kulturpräglad landskap i stadens utkant. Sommarroområdet är ett välbevarat exempel på så kallade landerier i stadens utkant – gårdar för borgarnas sommarviste, djurhållning och odling. Området ger en tydlig bild av användningen och utvecklingen av natur i Örebros närhet från tiden före den moderna stadens framväxt runt förra sekelskiftet fram till idag. Det visar en utveckling från självhushållets tid med stadsbornas jordbruk och sommarnöjen till nutidens användning för rekreation och undervisning.

Kulturresevatet Sommarro som angränsar till Hagalund innehar, i likhet med Hagalund, höga natur- och rekreationsvärden samt sociala värden. Området speglar en del av stadens förindustriella historia och ingår samtidigt i den krans av skyddade grönområden som omger staden.



## Kulturmiljö

Särskilt värdefull kulturmiljö utpekad i kommunens kulturmiljöinventering. Hänsyn till kulturmiljövärden ska tas enligt plan- och bygglagen.



*Inventerade områden och byggnader inom utvecklingsförslagets avgränsning är utpekade i kartsnittet och innefattar bland annat Stora Hyddans herrgård samt fyra bostadshus längs Sommarrovägen.*

### Stora Hyddans historia

Stora Hyddan hör till de gårdar av landerikarakär som uppfördes utanför staden till de förmögna borgarnas sommarnöje och för deras livsmedelsproduktion. Under 1700-talet och långt in på 1900-talet var gården omgiven av ängs- och åkermarker. Gården var i privat ägo fram till 1928 då den köptes in av Örebro kommun. Huvudbyggnaden med park och trädgård avstyckades och såldes återigen 1929 medan jordbruket arrenderades ut separat till Karldals ägare. Dåvarande ägare, tandläkare Knut Boldt-Christmas, byggde upp en handelsträdgård vid herrgården 1929. Trädgårdsmästeriet arrenderades ut.



Stora hyddans handelsträdgård 1920-tal. Bildkälla: Örebro stadsarkiv/fotograf

Kring 1950 var 12–14 personer sysselsatta vid handelsträdgården, vilket betyder att den var stor för Örebrotrakten. Odlingarna omfattade då 50 000 kvm varav 40 000 kvm friland och 4000 kvm fördelade på 20 växthus. Inom handelsträdgården odlades kål, purjolök, jordgubbar, selleri och kryssantemum. I växthusen odlades tomater, gurkor och krukväxter.

Huvudbyggnaden med omgivande park köptes ännu en gång av Örebro stad 1966, den här gången med tanke om att gården skulle ingå i friluftsområdet Gustavsvik som en del i vandrahems- och kursanläggningen. Det uppfördes dock aldrig några vandrarhemspaviljonger på markerna. Verksamheten vid handelsträdgården fortsatte att drivas på platsen fram till 2007. Idag används herrgården för privata bostäder.

#### Beskrivning av kulturmiljön

Stora delar av utvecklingsområdet består av tidigare ängs- och åkermarker som fortfarande är öppna och obebyggda. Inom herrgårdsmiljön finns en huvudbyggnad i två våningar omgiven av två flyglar. Framför huvudbyggnaden finns en delvis grusad gårdsplan med en gräsrunnel. Trädgården består av två delar, dels den närmas huvudbyggnaden dels en mindre strikt hållen parkdel med en kulle där ett mycket gammalt tallbestånd växer. Vid husets baksida finns terrasser med stenmur och trappor ner genom trädgården. På södra sidan av herrgårdsbyggnaderna finns ett flertal rader av äppelträd, på platsen som tidigare använts som handelsträdgård.

Huvudbyggnaden är en reveterad träbyggnad uppförd i nyantik stil med stomme av restimmer. Utvändigt är den spritputsad i en gul kulör med slätputsade vita port- och fönsteromfattningar. Sadeltaket är belagt med tvåkupigt lertegel och frontespiser finns på båda långsidorna. Byggnaden har en kraftigt profilerad takgesims av trä med tandsnittsdekor. Entrépartiet är utfört i nyklassicistisk stil med portal och glasade pardörrar i grå kulör. Byggnaden uppfördes på 1790-talet (eller byggdes om till nuvarande storlek och form). Den restaurerades 1926–27

och då ritades och tillverkades snickerier som den invändiga trappan och den nyklassicistiska portalen vid entrén. Dessa tillverkades av Br. Erikssons mekaniska snickerifabrik.

De gula flygelbyggnaderna tillkom sannolikt samtidigt som huvudbyggnaden. Ursprungligen var de enkla reveterade tvårumsstugor med brädklädda gavelspetsar. Båda flyglarna har byggts till och moderniserats under 1940- och 1950-talet.

Söder om herrgården finns två faluröda ekonomibyggnader som använts vid handelsträdgården. Dessa byggnader bidrar till områdets karaktär och markerar herrgårdsmiljöns avgränsning.

Söder om herrgården, längs Sommarrovägen, ligger en grupp bostadshus med fyra villor i en och en halv våning. Två av bostadshusen är äldre och två är senare tillkomna villor. En av de äldre villorna som ligger intill vägen är uppförd med stildrag av jugend. Den äldre byggnaden längst västerut är relativt välbevarad med putsade fasader, ursprungliga korspostfönster och sadeltak belagt med lertegel.

Området var tidigare en del av ett större sammanhängande kulturlandskap med natur- och odlingsmarker. Den sydvästra delen av utvecklingsområdet är avskuren av Gustavsviksbron och Södra vägen som byggdes ut under tidigt 2000-tal. Området förlorade då den direkta kopplingen mot kulturlandskapet söderut som nu utgör Sommaro kulturresevat.

#### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stora Hyddans herrgård består av huvudbyggnaden samt två flygelbyggnader. De tre byggnaderna och trädgårdsmiljön bedöms innefattas av blå klassning i Örebro kommuns kulturmiljöinventering. Det innebär att förändringar och underhåll ska göras varsamt. Byggnaderna får inte förvanskas. En förvanskande åtgärd är något som genom sin utformning sänker de kulturhistoriska värdena. Förvanskningförbudet är inte ett förbud att förändra - respekterar och bevarar man värdena kan ändå ofta olika åtgärder utföras (PBL 8 kap 13–14 §, 8 kap 17 §). De aktuella byggnaderna är även skyddade mot rivning och förvanskning i gällande detaljplan.

Tillhörande herrgårdsmiljön finns två trälador som ligger något söder om herrgården och som inte är en del av den särskilt värdefulla miljö som pekats ut i kulturmiljöinventeringen, dock bidrar dessa byggnader till områdets karaktär där dess läge markerar herrgårdsmiljöns avgränsning.

De fyra villorna inom utvecklingsområdet är grönmarkerade i kommunens kulturmiljöinventering. Detta innebär att de har ett visst kulturhistoriskt värde och ska hanteras varsamt vid förändringar.

#### Känslighet och tålighet

Herrgårdsmiljön utgör en mycket betydelsefull del av utvecklingsområdets kulturhistoriska värden. Det är dock viktigt att herrgården betraktas som en helhetsmiljö där både byggnaderna, trädgården och omgivningarna ingår. Områdets kulturhistoriska värden hänger nära samman med platsens naturvärden. Många element som finns bevarade i dagens landskap påminner om att miljön varit lantlig. Karaktäristiska bevarade inslag består av terrassmurar, alléer, trädrader, ädellövträd, kullen vid herrgården med gamla tallar, fruktträd och grusvägar samt ett öppet och glest bebyggt landskap.

Området som helhet är känsligt för hög och tät exploatering och förändringar som påverkar platsens vägstruktur och grönstruktur. Befintlig bebyggelse är låg och gles vilket ställer krav på anpassning i skala och täthet för att ny bebyggelse inte ska upplevas som dominerande. Även färgsättning som är inordnad i naturmiljön är en viktig del för att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär.

De vägar som finns i området har inte rätats upp utan följer landskapet i mjuka linjer. Att rätta upp befintliga vägstrukturer eller anlägga nya rätvinkliga kvarter skulle påverka området negativt. Oxelallé, lindallé, skogsdungar, fruktträd, hagtorn är exempel på kvaliteter som bör tas tillvara vid förändringar inom området.

Herrgårdsmiljön är uppförd som landeri i ett område som vid tiden för byggandet låg utanför staden i en lantlig miljö. Huvudbyggnaden och de två flygelbyggnaderna är känsliga för förändringar, precis som trädgården inom herrgårdsmiljön, med terrasser, trappor, alléer och äldre träd. Herrgårdsmiljön bör även fortsättningsvis kunna bevaras som en helhet med alla dessa viktiga inslag.

Miljön närmast herrgården är känslig för nybyggnation om upplevelsen av herrgården i en lantlig naturmiljö ska kunna bevaras. Att bevara det naturpräglade och lantliga karaktären i området är också positivt för Gustavsviks camping som rekreationsområde i ett lugnare läge i stadens utkant.

De stora öppna ytorna söder om Herrgården kan tåla viss nybyggnation om de gröna ytorna även fortsättningsvis är de dominerande, för att bevara den lantliga karaktären. Utvecklingsområdets östra del, i anslutning till Ladugårdsängen, är minde känslig för nybyggnation då den befintliga bebyggelsen österut är relativt storskalig. Ny bebyggelse på platsen kan komma att utgöra en mjukare övergång mellan kvarteret Piloten och utvecklingsområdets grönområden. Tillkommande bebyggelse bör utformas på ett sätt där grönstrukturen tas tillvara. Här är fruktträden en viktig del av karaktären.

## Naturmiljö

Utvecklingsområdet utgör tillsammans med Gustavsviks campingområde en grön kil av centrumnära gräs- och trädmiljöer med befintliga sociala och ekologiska värden men med stor potential att i framtiden få viktiga sociala och ekologiska funktioner. Området är relativt rikt på trädmiljöer. Här finns några dungar av äldre tallar och kring Stora Hyddan finns ett antal äldre ädellövträd och en äldre oxelallé där det inom befintlig detaljplan krävs marklov för fällning av träd. Längst i norr finns en samlad större trädmiljö av varierande lövträdsarter i spridda åldrar som på grund av sin storlek och variation har högt ekologiskt värde och i framtiden kan ha få ett mycket högt socialt värde kopplat till omvandlingen av Aspholmen till bostadsområde. I sydöst (samt kring Stora Hyddan) finns en del fruktträd som hörde till den gård som låg på platsen tidigare.

Tillsammans med trädmiljöerna inom campingområdet utgör detta sett till tätortsläget en stor, artrik och varierad trädmiljö som har ekologisk betydelse för att arter av exempelvis olika småfåglar ska få livsutrymme i Örebro stad. Detta och liknande områden som stadsparken/Stora Holmen och Svartåstråket utgör en viktig ekologisk länk mellan tätortens mindre grönområden och de större naturområdena i stadens utkanter. Områdets ekologiska värde stärks av närheten till de på trädmiljöer rika kultur- och naturreservaten Sommaro, Karlslund och

## Reträtten.

Karaktärsträd för området är ask, lind, lönn, oxel och tall. Även inslaget av hagtorn, som är en typisk art i naturbetesmarker, stärker områdets natur- och kulturvärden genom att den kopplar samman nutiden med tidigare markanvändning och är ett värdefullt trädslag för insekter och fåglar samt särskilt under blomning ett vackert inslag i miljön. För att utveckla de ekologiska och sociala värdena i området bör trädmiljöerna sparas i så hög grad som möjligt och kompletteras med trädplanteringar av ek, lind och lönn samt blommande träd och buskar som oxel (gärna som allé), hagtorn, körsbär, fläder och nypon.



*Utsnitt ur den översiktliga naturvärdesinventering som gjordes.*

Genom detta stärks områdets ekologiska värde på kort och lång sikt genom att den ekologiska funktionaliteten inom området stärks och kopplingen till närliggande ekologiskt värdefulla områden där eken är mer framträdande också ökar. Vidare bör områdena tillgängliggöras med lek- och motionsytor, stigar och kanske någon anlagd rastplats. Praktiskt kan grönstrukturen stärkas genom buller och insynskyddande planteringar av buskar och träd längs Södra vägen i söder samt tillskapande av buskrika brynmiljöer kring de befintliga trädmiljöerna av tall och björk i de sydöstra delarna av området. Längs befintliga och tillkommande vägar och gång- och cykelvägar är det lämpligt att stärka områdets kvaliteter med ädellövträd, oxel och hagtorn. Lek- och motionsytor och exempelvis en rastplats kan med fördel anläggas i den nordligaste grönytan samt i anslutning till talldungen i det sydliga grönområdet.

I planeringen av förskola och gruppboende i området längst i öster är det viktigt att ta vara på de befintliga höga värdena av frukt- och lövträd och planera tillkommande bebyggelse och öppna ytor utifrån ett bevarande av dessa.



## Infrastruktur

### Riksintresse järnväg

Järnvägen, som ligger utanför områdets västra delar utgör en barriär mellan Aspholmen och utvecklingsförslaget. Det transporteras stora mängder gods längs järnvägen och sträckan är utpekad för transporter med farligt gods. Järnvägens avstånd till utvecklingsförslagets område är cirka 150 m, vilket innebär att järnvägen inte har direkt påverkan på eventuell ny bebyggelse enligt utvecklingsförslaget.

### Trafik

Vägarna söder och väster om utvecklingsområdet är utpekade som huvudnät för biltrafik och vägtransporter där Södra vägen är en viktig rutt bland annat för större transporter till och från Epiroc, som ligger i Tullängens industriområde. Vägen är dessutom utpekad som primärväg för både utryckningsfordon och specialtransporter. Södra vägens betydelse för befintlig verksamhet har därmed en stor betydelse för dess utvecklingsmöjligheter och större åtgärder skulle riskera att inskränka detta. Av denna anledning är en passage i plan över Södra vägen, mellan Gustavsviksrondellen och Karlsdalsrondellen, olämplig utifrån vägens funktion och utformning i dagsläget.

Biltrafik in och ut ur området ansluter idag via Gustavsviksvägen in på Sommarrovägen och består främst av boende i området. Sommarrovägens karaktär har stark koppling till den kulturhistoriska miljön och skiljer sig märkbart mot omgivande vägar, där Sommarrovägen har fåtalet motortrafikanter i kombination med omgivande öppna gröna fält vilket skapar en lantlig karaktär. Anslutningen via Gustavsviksvägen är under sommarhalvåret vid vissa tider på dygnet högt belastad med trafik som ska till campingen, det kan vid dessa tillfällen vara svårt att komma in till Sommarrovägen. Gustavsviksrondellen som sammankopplar Aspholmen, Gustavsviksvägen och de sydöstra delarna av staden, har idag möjlighet att utökas med en fjärde anslutning för att möjliggöra för ny gatustruktur inom utvecklingsförslaget för befintlig och ny bebyggelse.



Trafikförändringar i området där mörkblå färg är väg för både biltrafik och gång och cykel och ljusblå färg är vägar som ska utvecklas för gång- och cykeltrafik.

Anslutning i den östra delen sker i dagsläget via Storbackavägen som är reglerad som kvartersmark och innefattas av gemensamhetsanläggning. Gatan bör i framtiden ändras till allmän plats med kommunen som huvudman. I samband med att den planerade förskolan byggs ska en gång- och cykelväg längs Storbackavägen tillskapas. Anslutning med bil till förskolan ska i framtiden endast ske österifrån via Storbackavägen. Den trafik som kommer genereras av förskolan bedöms inte påverka kapaciteten i den befintliga Termikrondellen, dit Storbackavägen ansluter. I dagsläget sker det huvudsakliga trafikflödet genom cirkulationsplatsen i nord-sydlig riktning. I takt med att områden längs de östvästliga anslutningarna bebyggs, inklusive den framtida förskolan, bedöms trafikflödet i respektive anslutning till cirkulationsplatsen jämnas ut. Detta gynnar cirkulationsplatsen, främst eftersom en cirkulationsplats fungerar bäst med jämna flöden i alla anslutningar.

## Gång- och cykelstråk

Områdets placering mellan olika stadsdelar innebär att området är strategiskt viktigt utifrån gång- och cykelstråk som sammankopplar stadsdelarna och som knyter samman staden. Vägen genom området, Sommarrovägen, nyttjas som rekreativ stråk där gående och cyklister kan röra sig runt Gustavsviksområdet men fungerar även som en länk mellan parken Hagen i väst och Sommarro i söder. Idag finns två passager över Södra vägen vid området för utvecklingsförslaget, en passage i plan vid Gustavsviks rondellen och en gång- och cykeltunnel vid Karlsdals rondellen. Från Gustavsviks rondellen leder en gång- och cykelväg in till området och ansluter till Sommarrovägen. I Sommarrovägens förlängning går en gång- och cykelväg parallellt med Södra vägen till tunneln vid Karlsdals rondellen där det finns anslutning till gång- och cykelväg norrut längs Stenbackevägen, inklusive huvudcykelstråket Södra leden som går österut. På södra sidan om Södra vägen finns en gång- och cykelbana som sträcker sig parallellt med vägen från tunneln vid Karlsdals rondellen, över Gustavsviksbron mot Aspholmen samt kopplar till gång- och cykelbanan längs Gustavsviksvägen. Det finns även gång- och cykelkopplingar till området från nordöst, dels en rekreativ gång- och cykelväg längs campingens samt en gång- och cykelväg norr om bostadsområdet vid Lillbackavägen.

Trots de passager som finns över Södra vägen, saknas det en passage som på ett tydligt sätt ansluter rekreativ stråket på respektive sida om Södra vägen, och vägen upplevs som en barriär mellan Gustavsviksområdet och Sommarroskogen. En gång- och cykelpassage över södra vägen är därför viktig för att stärka kopplingen mellan områdena och minska barriäreffekterna. Dock bedöms en passage i plan vara olämplig på grund av Södra vägens betydelse som huvudnät för fordon samt som primär utryckningsväg. För att möjliggöra en säker passage över vägen krävs åtgärder i form av hastighetssäkring och refuger vid passage samt större förändring av vägens karaktär för att sänka hastigheten på vägen. Dessa åtgärder skulle försämra framkomligheten för fordon på Södra vägen, vilket inte är i linje med vägens syfte och därmed olämpliga i dagsläget. En lösning som möjliggör säker passage för fotgängare och cyklister, samtidigt som vägtrafikens framkomlighet inte påverkas, är en gång- och cykeltunnel under vägen. Dock bedöms åtgärden vara svår att genomföra på grund av att den måste finansieras av exploateringen. Passagen är dock viktig för gång- och cykelkopplingar i ett större perspektiv, och bör därför beaktas och utredas vidare i ett senare skede.

Även om det idag inte finns en ordnad passage mellan Gustavsviks rondellen och Karlsdals rondellen, finns det fotgängare som korsar Södra vägen vilket tydligt upptrampade stigar i diken indikerar på. Om en passage inte byggs när området utvecklas bör denna situation hanteras med hjälp av fysiska åtgärder som förhindrar att gående genar över vägen.

I översiktsplanen belyses den framtida barriärbrytande gång- och cykelpassagen över järnvägen som behövs någonstans på sträckan mellan Södra Infarten och Gustavsviksbron. Passagen kommer förstärka kopplingar mellan Aspholmen, Gustavsviksområdet samt grönstråkskopplingar till Sommarro, och mot parken Hagen, nordost om utvecklingsförslaget. För att säkerställa kopplingen ska gång- och cykelstråket inom området för utvecklingsförslaget vara kontinuerliga och sammankopplade.

Området väster om Termikrondellen, kvarteret Piloten, bebyggs i dagsläget med

nya bostäder. I samband med det kommer en gång- och cykelväg längs Storbackavägens södra sida byggas. Denna kommer dock inte nå ända fram till området för den framtida förskolan, på grund av bilparkering som byggts på kortsidan av byggnaden som bland annat inrymmer Coop. När förskolan byggs ska dessa parkeringar tas bort och ersättas med kontinuerlig gång- och cykelbana fram till förskolan. Om de befintliga parkeringarna ska vara kvar, ska de byggas som långsgående gatuparkering, som på norra sidan av Storbackavägen.



Utdrag ut intranätsskarta för befintliga gång och cykelanslutningar till områdets södra delar. Ändra till uppd av Oscars bild?

## Teknisk försörjning

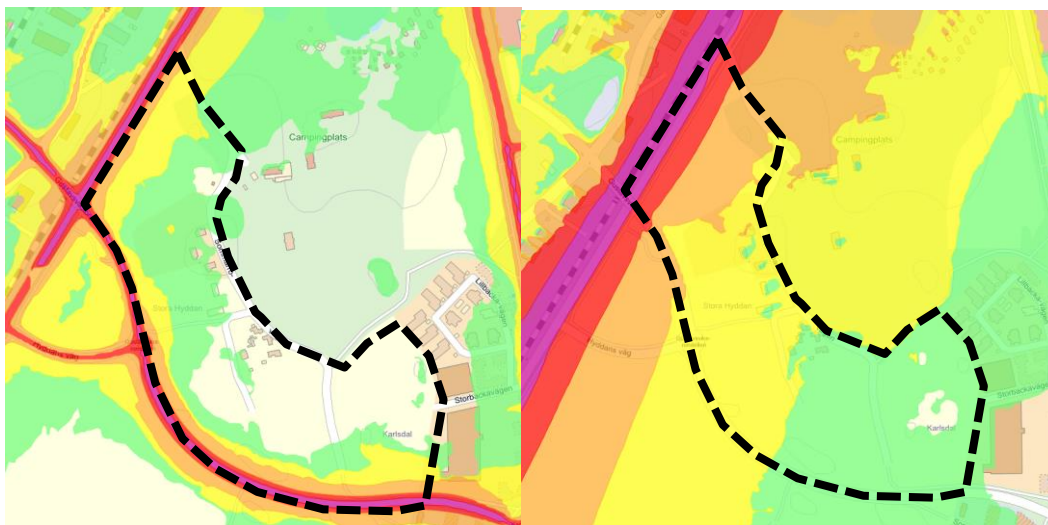
### Dagvatten

En exploatering av det förslagna området kommer att leda till en ökning av mängden dagvatten som behöver tas omhand. Området omfattas inte idag av något verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket är en förutsättning för genomförandet av utvecklingsförslaget. Möjligheten till infiltration i området är begränsad beroende att marken i området inte är tillräckligt genomsläpplig. Dagvattnet behöver därför fördröjas/renas och ledas bort, hellre i öppna system än nedgrävda ledningar. Det finns en risk att området blir instängt då det ligger i en lågpunkt avgränsad av södra vägen i söder/väster och befintlig byggnation i norr/öster, det är därför viktigt att se över höjdsättningen inför en exploatering. Det finns en dagvattenledning i den norra delen av området för utvecklingsförslaget och ur VA-teknisk synvinkel är det bättre att ansluta till denna ledning än till det redan överbelastade nätet österut genom Södra Ladugårdsängen. En del av området ingår i ett markavvattningsföretag, Täby dikningsföretag av år 1936, konsekvenserna av detta behöver utredas i ett senare skede.

### Buller

Planområdet angränsar till Södra vägen i söder och nordväst om planområdet ligger järnvägssträckan Hallsberg – Örebro. Därför är planområdet mycket utsatt för buller både från väg- och järnvägstrafik. Enligt den översiktliga bullerkarteringen som gjordes av Örebro kommun 2017 (se bild nedan) har delar av området bullervärden som överstiger 60 dBA ekvivalent dygnsnivå, vilket är det gränsvärde som anges i ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad” för när åtgärder behöver vidtas. Tågtrafiken orsakar även vibrationer i marken närmast järnvägen, detta gäller framförallt när tyngre godståg passerar.





Vänstra bilden visar ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik och högra bilden visar ekvivalenta bullernivåer från järnvägstrafik. Utsnitt ur kommunens bullerkartläggning från 2017. Grön = 50-55 dBA, Gul = 55-60 dBA, Orange = 60-65 dBA, Röd = 65-70 dBA, Lila = 70-75 dBA. Utklipp ur den översiktliga bullerkarteringen som gjordes av Örebro kommun 2017, där buller från vägtrafik visas på den vänstra kartan och buller från järnvägstrafik visas på den högra bilden. Planområdet markerat med svart streckad linje.

### Förskola

Förslaget pekar ut området i sydost som en lämplig plats för förskola som markanvändning. I närområdet har det skett en bostadsetablering som inte har matchat utvecklingen av förskolor, vilket har bidragit till en brist och ett stort behov av en förskoleverksamhet. Det föreslagna området ses som den mest lämpliga placeringen av förskola, dels på grund av den ytan som finns för att etablera en lekmiljö i området samt att östra delen är mindre bullerutsatt utifrån järnvägsbullret. Vid planering av utemiljöer vid förskolor rekommenderar Boverket i rapport 2015:1 *Gör plats för barn och unga* att ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet bör ha högst 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal nivå. Bullernivåerna från Södra vägen måste bli avgörande för utformningen av förskolan samt dess utemiljö. En trafikbullerutredning kommer behöva genomföras för att visa vilka bullernivåer som sprids på den nya skolgården. Placering och utformning av en ny förskolebyggnad bör beaktas för att uppnå en acceptabel bullernivå för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Här kan en förskolebyggnad även komma att fungera som en bullerskärm.

### Kompletterande bostadsbebyggelse

Bullernivåerna är särskilt höga i områdets nordvästra delar och har en nivå på från cirka 55–70 dBA. Den huvudsakliga bullerkällan för nordvästra delen av området är godsstråket och buller från järnvägstrafik. Området där förslaget pekar ut för kompletterande bostadsbebyggelse har en bullernivå på cirka 55–60 dBA. För att kunna beskriva bullernivåerna mer i detalj behöver en bullerutredning göras som innefattar planerad bebyggelse. 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 byggnaden.

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.

## Kommunala behov

### Förskola

Behovet av en förskola inom området Stora Hyddan finns och bygger på prognosen för området för Ladugårdsängen, Sörbyängen, Sörby och Tybble. Prognosen visar att om byggnation inom dessa områden fortgår i snarlik utbyggnadstakt (normal prognos) kommer det att innebära ett underskott av förskoleplatser.

Om det inte genomförs någon mer byggnation inom området kommer platserna att räcka (låg prognos), men man behöver i sådant fall flytta verksamheter som är små enheter eller i uttjänta lokaler för att klara behovet.

Det finns idag ett underskott på förskoleplatser i och med utbyggnad av angränsande område där det tidigare planerats för förskola men sedan inte tillkommit på grund av brist på bland annat friyta.

Tabell från Lokalförsörjningsplan.

Ladugårdsängen, Sörbyängen, Sörby, Tybble	Faktiskt antal	Prognos	
	2019	2021-2024	2025-2028
Antal barn 1-5 år <i>normal prognos</i>	789	1034	1207
Antal barn 1-5 år <i>låg prognos</i>	789	800	807
Antal förskoleplatser	752	842	842
Differens mellan maxantal <i>normal prognos</i> och förskoleplatser	-37	-192	-365
Differens mellan maxantal <i>låg prognos</i> och förskoleplatser	-37	42	35

### Gruppboende

Behovet av grupp- och servicebostäder är större än utbudet som kommunen kan erbjuda. Enligt programnämndsbeslut ska det årligen byggas minst tre grupp-

eller servicebostäder, vilket på sikt avser att minska den långa kö till särskild bostad som finns idag.

Samtidigt som den befintliga kön så småningom minskar, kommer det att tillkomma nya personer med behov av bostad med särskild service. För att kunna verkställa de fattade besluten om plats i LSS-bostad behöver det finnas en långsiktig planering. Om fler grupp- eller servicebostäder inte byggs är en möjlig konsekvens att den enskilde servicemottagen riskerar en sämre livssituation. En möjlig konsekvens för Örebro kommun är att det blir kostsamt om beslut inte verkställs, då IVO dömer ut vite (kan uppgå till 1 mnkr).

Det är en stor utmaning att hitta tomter för kommande byggnationer för grupp- och servicebostad. Framåt behöver det vikas tomter i varje nytt område som planeras för i staden, för en ny grupp- eller servicebostad. En tomt inom området Stora hyddan vore exemplarisk då den fantastiska och tillgängliga utemiljön främjar rekreation för de boende. Närheten till service är en stor fördel för personer som själva inte är bilburna, eller på annat sätt har det svårt att förflytta sig.

## **Gustavsviks camping**

Gustavsviks camping utgör den norra gränsen mot utvecklingsförslaget, dock ingår delar av Gustavsviks tomträtt i utvecklingsförslagets nordvästra delar. Gustavsvik har idag angjort parkeringsyta över delar av tomträtten som är en grusad yta och som avser personbilar. Det finns idag idéer på att nyttja ytan för ställplatser avsedda för husbilar där befintlig infart till Gustavsviks camping nyttjas. Enligt skisser kommer delar av den personbilsparkering att övergå till ställplatser och de gröna miljöerna ges större utrymme.

Utanför utvecklingsförslaget i de nordöstra delarna ansluter idag en gång- och cykelväg till ytterligare en tomträtt för campingen och som vid en utveckling av campingen skulle innebära att denna väg går genom campingområdet. Campingområdet är idag öppet för allmänheten att besöka och vistas på, det är dock inte möjligt att röra sig igenom campingen i nord-sydlig riktning. En koppling genom området är att eftersträva, där invånare likväl som besökare skulle ges tydligare kopplingar till närliggande grönområden samt till innerstaden.

## Utvecklingsförslag

Huvuddragen för områdets utveckling bygger på områdets rådande förutsättningar samt de strategier och ställningstaganden som kommunen beskriver i de styrdokument planeringen bygger på.

### Markanvändningskarta



Markanvändningskarta över föreslagna användningar.

## Övergripande ställningstaganden för utvecklingsförslaget

De övergripande förändringar som utvecklingsförslaget avser innefattas av att med kompletterande bebyggelse och offentlig service, utveckla området med tydlig inriktning mot fritid, rekreation och motion. De kompletterande strukturerna, i form av bostäder, förskola samt gruppboende bygger på förutsättningarna för platsen och dess landskapsbild där bostadsbebyggelsen avser att sammanbinda befintlig bostadsbebyggelse. Förskolan samt gruppboende/bostäder avser förstärka den kommunala kärnan med mötesplatser och arbetsplatser och samtidigt möta upp mot det kommunala behovet som finns i de södra delarna av staden.

Ställningstaganden:

- Områdets övergripande användning som avser fritid, rekreation och motion ska stärkas genom tydliggörande av allmänhetens tillgång.
- Den kommunala kärnan stärks genom tillskapande av offentlig service samt kompletterande bostadsbebyggelse.
- Områdets natur- och kulturvärden ger utvecklingsförslaget dess förutsättningar för att utvecklas där tillkommande bebyggelse ska anpassas efter platsen.
- Utvecklingsförslaget agerar som länk mellan natur och innerstad där det gröna stråket avses stärkas med bättre tillgänglighet för allmänheten.
- Områdets kulturhistoriska värde skapar en miljö som stärker invånarnas vilja att röra sig till och genom området och bidrar till att förstärka grönstråket och de grönområden som angränsar.

## Bebyggelse

Bostäder, förskola och gruppboende är de huvudsakliga förändringarna som föreslås utifrån hur området ser ut idag och kan komplettera den befintliga bebyggelsen och den kommunala kärnan.

Ställningstagande

- Området för radhus/parhus som med sin direkta relation med Stora hyddans herrgård ska utformas med hänsyn till herrgårdens kulturhistoriska värden. Herrgårdens gårdsstruktur med sin luftiga och rumsskapande funktion ska präglade strukturen i detta delområde. De befintliga ladorna kan med fördel vara utgångspunkt för hur de nya byggnaderna placeras i korta längor i räta vinklar för att uppnå en luftig och rumsskapande miljö. Bebyggelsens höjdintervall kan varieras mellan 1–2 våningar och ska placeras med avsikt att inte blockera siktlinjer mot herrgården. Bebyggelsen ska utformas och gestaltas med stor hänsyn tagen till Stora hyddans herrgård.
- Den kompletterande bebyggelsen som avser flerbostadshus samt seniorboende ska ha något högre bebyggelse mot Södra vägen och lägre bebyggelse mot herrgård och camping. Den högre bebyggelsen skapar förutsättningar för att stärka områdets koppling mot befintlig bebyggelse med en stadsmässig karaktär. Medan den lägre bebyggelsen värnar de

kulturmiljöer som innefattas av Stora hyddans herrgård och Gustavsviks camping. Ett våningsintervall för området ska vara på 3–4 våningar.

- Resultatet från kommande bullerutredningen som kommer behövas blir styrande för förskolebyggnadernas placering i syfte att skapa bullerskyddade miljöer. Om en konflikt skulle uppstå mellan den grönstruktur som bedöms innefattas av höga naturvärden och byggnadernas placering ska kompensationsåtgärder övervägas. Området för förskola ses som den mest lämpliga placeringen av förskola för att etablera en lekmiljö samt att östra delen är mindre bullerutsatt utifrån järnvägsbullret. Förskolans gestaltning och placering har stor betydelse för hur utemiljön kan nyttja den naturliga vegetationen för att skapa en stimulerande utemiljö.
- Kompletterande bebyggelse i de östra delarna ska skala ner från den befintliga bebyggelsen i ett våningsintervall av 3–4 våningar samt med en lägre totalhöjd än befintlig bostadsbebyggelse. Platsen är i mellanrummet mellan den lantliga herrgårdsmiljön och en modern högre tätare bebyggelse där en högre tålighet för byggnaders placering och gestaltning kan tillåtas. Siktlinjen öster ut mot angränsande kommunala kärnan är viktig för att skapa ett mänskligt och tryggare möte med befintlig struktur. I den norra delen innebär det att ta tillvara och förstärka det gröna sambandet mellan befintliga gårdsrum och utpekade gröna värden väster ut.
- All kompletterande bebyggelse ska utformas med ökad tillgänglig för allmänheten där kopplingar mot parkytan ska finnas och som möjliggör för möten mellan människor med olika ålder, kön och bakgrund.

## Grönstruktur och offentliga rum

Att utveckla delar av området som en vistelsemiljö utanför och mellan utbyggnadsområdena för bostäder och förskola kräver förändringar som utvecklar och tillgängliggör grönstrukturen mer än vad som är fallet idag. En känslighet inför de naturförhållanden och den landskapskaraktär som finns i området måste beaktas i kommande detaljplanering när det gäller gestaltning och placering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan komma att behöva placeras i förhållande till de träd, trädgångar och buskar som finns i området idag och behöver i så fall skyddas i detaljplan.

### Ställningstagande

- En kvarterspark kan tillskapas utifrån områdets naturgivna förutsättningar och som stärker det utpekade grönstråket samt skapar en attraktiv bostads- och verksamhetsmiljö.
- Parken sammanlänkar grönområden i alla väderstreck och som stärker den gröna kil som tillsammans med Gustavsviks camping sträcker sig in mot centrum.
- Tillförande av alléer, trädrader längs med befintliga och nya vägar skulle innebära att områdets karaktär som stråk skulle stärkas och bör beaktas vid fortsatt planering.



- Grönryns funktion som grön oas för området samt angränsande stadsdelar, behöver tillskapas och utvecklas för att ge möjlighet till stimulerande lek, sociala möten och avkoppling.
- Värdefulla sociala transportstråk som Sommarrovägen, gång- och cykelvägen nordost mot Stenbackevägen och kopplingen söder ut mot Sommarro bör stärkas och kompletteras med exempelvis säkra vägovergångar.
- Ur social synvinkel är det värdefullt om campingområdet öppnades mer för allmänheten, under lågsäsong så att de socialt värdefulla områdena innanför och utanför campingområdet kan stärka varandra.

## Kulturmiljö

För att värna kulturhistoriska värden vid områdets utveckling är det viktigt att tillvarata herrgårdsmiljön samt de karaktärsdrag som är typiska för den lantliga och gröna miljön.

### Ställningstagande

- Värna områdets lantliga karaktär, både med utgångspunkt ur herrgårdsmiljön Stora hyddans ursprung som landeri och utifrån modern historia med Gustavsviks camping som rekreationsområde i stadens utkant. Vägstrukturer, de stora öppna ytorna och grönskan är viktiga delar att ta tillvara.
- Alléer och trädrader, tallar, ädellövträd och fruktträd bör värnas. Dessa kan både vårdas och förstärkas för att bli ännu tydligare kvaliteter i utvecklingen av området.
- Utökad bygglovsplikt för att fälla träd intill herrgården bör även fortsättningsvis gälla, likt bestämmelserna i befintlig detaljplan för området.
- Byggnaderna inom herrgårdsmiljön bör även fortsättningsvis vara skyddade genom detaljplanebestämmelser.
- Bevara kontinuiteten med odling kopplat till herrgården (landeri-handelsträdgård-äppelodling) och använd som en del av områdets utveckling.

## Trafik och infrastruktur

Trafiksituationen till och från området innebär förändringar i form av nya anslutningar och förändrade rörelsemönster.

### Ställningstagande

- Ny fjärde anslutning från Gustavsviks rondellen in till befintlig och tillkommande bebyggelse i området ska tillskapas. Denna anslutning är endast avsedd för biltrafik som ska till och från bostäder i området. Befintlig gång- och cykelpassage vid cirkulationsplatsen ska finnas kvar. Trafik till campingen hänvisas till anslutningen från Gustavsviksvägen och anslutning med bil till förskolan sker österifrån via Storbackavägen.
- Ingen genomfartstrafik med bil ska ske genom området. Det ska inte vara möjligt att köra bil mellan den nya anslutningen i Gustavsviks rondellen och korsningen vid Gustavsviksvägen. Det ska dock vara möjligt att gå och cykla genom området.

- I de fall där biltrafik samt gång- och cykeltrafik ska färdas på samma gata, bör gång- och cykelvägen vara separerad från körbanan. Gatorna inom området kan med fördel kantas av träd i form av en allé för att stärka de gröna värden som finns i området.
- Det ska endast vara möjligt att ansluta med bil till förskolan österifrån, via Storbackavägen. Biltrafik nära förskolan, förutom vid anslutningen från Storbackavägen, bör undvikas. Tillkommande trafik genererad av förskolan bedöms inte påverka kapaciteten för cirkulationsplatsen Termikrondellen.
- Det bör endast tillåtas biltrafik på Sommarrovägen så långt österut det krävs för att nå de befintliga bostäderna. Resterande befintlig del av Sommarrovägen bör endast vara avsedd för gående och cyklister. Detta bör säkerställas med fysiska åtgärder.
- Det är viktigt att säkerställa att fotgängare och cyklister har god framkomlighet och kontinuerliga stråk inom och genom området.
- Den planerade förskolan bör ha väl fungerande anslutningar för gång- och cykel. I samband med att förskolan byggs ska en ny gång- och cykelväg tillskapas söder om Storbackavägen, en förlängning av den befintliga gång- och cykelvägen från Termikrondellen som kopplas samman med gång- och cykelstråket vid Sommarrovägen.
- En ny gång- och cykelpassage över Södra vägen bör utredas vidare, där den främsta osäkerheten gäller finansiering av åtgärden.
- För att separera tung trafik från trafik till och från förskolan, bör en separat infart för varutransporter anläggas från Södra vägen. Denna korsning bör endast tillåta högersväng och vara avsedd för varutransporter till Coop och förskolan samt eventuell personalparkering på förskolan. Anslutningen från Södra vägen ska endast leda till lastplats för respektive verksamhet, samt förskolans personalparkering. Det ska inte vara möjligt med genomfart till Storbackavägen eller parkeringen vid Coop.

## Verksamheter

Gustavsviks campings utvecklingsmöjligheter i den nordvästra delen av utvecklingsförslaget innebär att en grusad och hårdgjord yta delvis omvandlas till en grönare men fortfarande till delar hårdgjord yta.

### Ställningstagande

- Alla förändringar som sker för de nordvästra delarna i området behöver göras med stor hänsyn till den kulturmiljö som herrgården Stora Hyddan utgör. Hänsyn behöver även tas till trafiken för att möjliggöra en hållbar trafiksituation för trafik till och från campingen samt gång- och cykeltrafik genom området.
- Att möjliggöra för ett nytt gång- och cykelstråk genom Gustavsviks camping under lågsäsong skulle ännu tydligare sammankoppla stadsdelar och grönstråket i nord-sydlig riktning.
- Sträva mot att nyttja de naturvärden som idag finns för att skapa en mer levande plats för besökare.

# Avvägningar och konsekvenser

## Jordbruksmark

Utvecklingsförslaget avser att utveckla angivet område utifrån platsens förutsättningar och de tidigare ställningstaganden som översiktsplanen anger, det innebär att delar av förslaget innefattas av jordbruksmark. För att möjliggöra för föreslagen markanvändning och ianspråkta jordbruksmark ska detta motiveras och beskrivs.

### Brukningvärd jordbruksmark?

Brukningvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Delar av området har i närtid använts i jordbrukssyfte som betesmark. Delar inom utvecklingsförslaget ingår i marktäckesdata för jordbruksmark och visar på att markägaren tidigare erhållit jordbruksstöd/arealersättning. Fastigheten är taxerad som jordbruksfastighet. Den samlade bedömningen är att delar av området klassas som brukningvärd jordbruksmark.

### Väsentligt samhällsintresse

För att en exploatering av brukningvärd jordbruksmark ska vara tillåten enligt Miljöbalken krävs att ärendet utgör ett väsentligt samhällsintresse. Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Att bygga bostäder är i många fall klassat som väsentligt samhällsintresse, men inte utan att exploateringen samtidigt bidrar till att skapa mervärde. Genom att bygga bostäder och samtidigt exempelvis förbättra tillgången till effektiv kollektivtrafik, förstärka serviceutbudet, eller på andra sätt åtgärda brister i tätortsstrukturen och öka hållbarheten för just den aktuella platsen eller området, är ärendet att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse.

Örebro kommuns definition av väsentligt samhällsintresse som berör utvecklingsförslaget:

- Fritids- och rekreationsområde.
- Mindre komplettering av bostäder i/intill befintlig tätortsstruktur.
- Offentlig service.

Områdets utveckling innebär att komplettering av bebyggelse bidrar till en hållbar stads- och tätortsstruktur med ett mindre antal tillkommande bostäder. Översiktsplanens ställningstagande anger att det avser ”Geografiskt utpekade ytor (Stadsbygd, bostäder och Stadsbygd, blandstad) och ställningstaganden i kap. Örebro stad, Mindre tätorter och landsbygd, Bostäder alternativt andra möjliga ytor som inte strider mot översiktsplanen”. Förslagens område är utpekad i översiktsplanen för fritid, rekreation och motion och som medger att mindre komplettering av bostäder kan göras. Det innebär mindre komplettering av bostäder i området bidrar till ökad tillgänglighet till grönområden och där utveckling av gång- och cykelstråk skapar säkrare färdvägar till den kommunala kärnan.

### Alternativa lokaliseringar

Inom områdets avgränsning identifieras fyra olika ytor som möjliga för bostadsändamål. Nedan följer fyra enskilda beskrivningar av dessa ytor samt en

slutsats som redogör för den samlade bedömningen för varför valda ytor är de bäst lämpade för ändamålet.



#### Förutsättningar inom området 1

- Kompletterar befintlig bebyggelse.
- Angränsar mot byggnader/område med högt kulturhistoriskt värde.
- Bullerpåverkan från järnväg och lokalväg.
- Gammal handelsträdgård med markföroreningar riskklass 2 (Stor risk för människors hälsa och miljön).

#### Konsekvenser

Området innefattas inte av brukningsvärd jordbruksmark och med anpassning i gestaltning och placering kan en exploatering komplettera befintlig bebyggelse. Bullerpåverkan och markföroreningar är två kända problem som behöver utredas och hanteras för att en exploatering ska vara möjlig men som i nuläget inte utesluter bostäder på platsen. Området är dock för litet i sin omfattning för att utgöra en tillräcklig komplettering i bebyggelsestrukturen.

### Förutsättningar inom området 2

- Kompletterar befintlig bebyggelse.
- Angränsar mot mycket byggnader/område med kulturhistoriskt värde.
- Bullerpåverkan från järnväg och lokalväg.
- Dagvattenproblematik.
- Brukningsvärd jordbruksmark.

#### **Konsekvenser**

Avsedd yta har möjlighet att ge området som helhet en kompletterande bebyggelsestruktur där områdets placering inom förslaget innebär att befintlig bebyggelse sammanlänkas och delar av området tillgängliggörs för allmänheten. Dagvattenslösningar på platsen kommer behövas studeras närmre då området ligger lägre än övriga delar. Likaså är bullerpåverkan från väg och järnväg en fråga att utreda men bedömningen är att det byggnadstekniskt är möjligt att hantera dessa frågor. Bostadsbyggnation på ytan skulle innebära förbättrad infrastruktur vilket över tid kommer ge Aspholmen bättre koppling mot östra delarna av staden samt till den kommunala kärnan.

### Förutsättningar inom området 3

- Bullerpåverkan från järnväg och lokalväg.
- Inbegrips i den utpekade kommunala kärnan i Översiktsplanen.
- Kompletterar den befintliga bebyggelsen.
- Kan påverka kulturmiljön (campingen).

#### **Konsekvenser**

Bostadsbebyggelse på ytan skulle innebära negativa effekter på campingen som kulturmiljö då angränsande bebyggelse och campingen höjdmässigt skiljer sig. Det innebär att begränsade delar mot befintlig bebyggelse som skalar ner skulle vara möjlig. Den kommunala kärnan innebär att mötesplatser, arbetsplatser och/eller offentlig service skapar en mångfunktionell yta. Att endast bygga bostäder som möter befintlig bebyggelse som komplement skulle bara till delar ge den kompletterande utveckling som platsen kan ge.

#### **Slutsats**

Den samlade bedömning för de olika alternativen är att ytorna för figur 2 och figur 3 har bäst förutsättningar för att komplettera befintlig bebyggelse. Det är de ytorna som tydligast sammanbinder och förstärker strukturen samt ger förutsättningar för utveckling av infrastruktur som ökar platsens tillgänglighet. Dock bedöms ytan för figur 1 som delvis är bebyggd idag utgöra en viktig kompletterande funktion för att ytterligare stärka områdets tillgänglighet och samhörighet till de befintliga strukturerna.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Åtgärder som föreslås på gator och anläggande av park ska bekostas av exploitörer inom området. När kommunen är exploitör av kommunägd mark finansieras åtgärder på allmän plats av kommunen, och när privata markägare exploaterar sina fastigheter finansieras åtgärder på allmän plats via



exploateringsavtal. Inom området för utvecklingsförslaget, där nya byggrätter föreslås, finns både kommunägd och privatägd mark.

När Storbackavägen omvandlas till allmän plats ska kommunen överta gatan, som idag är en gemensamhetsanläggning.

Inom området finns risk för markföroreningar som kan behöva saneras innan bostäder kan byggas.

## Knäckfrågor

I samband med planeringen av detta område har olika ”knäckfrågor” identifierats och som kommer behöva lösas i samband med detaljplanläggning.

### Buller

På grund av närheten till järnvägen samt Södra vägen är planområdet mycket utsatt för buller både från väg- och järnvägstrafik. Enligt den översiktliga bullerkarteringen som gjordes av Örebro kommun 2017 har delar av området bullervärden som överstiger 60 dBA ekvivalent dygnsnivå, vilket är det gränsvärde som anges i ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad” för när åtgärder behöver vidtas. Utvecklingsförslaget pekar ut ett område i sydost för att möjliggöra för en ny förskola där buller från Södra vägen blir en fråga att hantera. Placering och utformning av en ny förskolebyggnad bör beaktas för att uppnå en acceptabel bullernivå för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Det område som är utpekad för kompletterande bostadsbebyggelse är utsatt främst av buller från järnvägstrafik. Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås.

För att kunna beskriva bullernivåerna för båda dessa områden mer i detalj behöver bullerutredningar göras som innefattar planerad bebyggelse.

### Bostäder

Vid exploatering av föreslagna ytor är knäckfrågan hur dessa görs med allmän tillgång till omgivningar då det finns en tydlig målkonflikt i bullerpåverkan, öppna och tillgängliga byggnationer och angränsning mot kulturmiljöer. Byggnaders placering, gestaltning och utformning blir av vikt att beakta för att på bästa sätt nå en tillfredsställande lösning.

Mötet mellan tillkommande gruppboheter/bostäder i utvecklingsförslagets östra delar och befintliga byggnader kommer behöva utredas närmre utifrån våningsantal och placering. Det behöver även klargöras huruvida vi kan säkerställa att en gruppbohet kommer byggas på platsen om bostäder ska tillkomma ovanpå.

Inför detaljplanarbetet av Stora Hyddan behöver en miljöteknisk markundersökning utföras. Markundersökningen bör utföras av en sakkunnig konsult och en provtagningsplan bör kommuniceras med Miljökontoret. Inom planområdet har en handelsträdgård bedrivits som tilldelats riskklass 2 i Länsstyrelsens inventering av misstänkt förorenade områden. Riskklass 2 innebär att objektet bedöms utgöra en stor risk för människors hälsa och miljö.

### Trafik

Storbackavägen, som idag är gemensamhetsanläggning har tidigare utformats med den befintliga trafiksituationen i åtanke. I samband med utbyggnad av de

östra delarna i förslaget, som avser förskola samt bostäder/gruppbostad behöver befintliga parkeringar mot COOP tas bort och den befintliga gång- och cykelvägen förlängas mot förskolan för att skapa säkra vägar till och från förskolan. Både ombyggnaden samt den ekonomiska fördelningen för åtgärderna kommer behövas tas i beaktande vid detaljplaneläggning.

COOP får idag sina varuleveranser via Storbackavägen och sedan in till den västra sidan av byggnaden. Detta innebär att det kommer bli konflikt mellan tung trafik till COOP och oskyddade trafikanter till och från förskolan. För att undvika konflikten kan en möjlig lösning vara en separat in- och utfart från Södra vägen endast avsedd för varutransporter. Denna anslutning behöver utredas vidare i detaljplanearbetet. Kostnaderna för en fjärde anslutning till Gustavsviks rondellen som avser trafikförsörja bostäderna tillfaller bostadsexploateringen.

Trafiksituationen vid tillkommande förskola kommer behöva studeras närmre i detaljplanearbetet för att på ett tillfredställande vis lösa personalparkeringar, var föräldrar hämtar och lämnar samt att den tunga trafiken från COOP inte hamnar på samma ytor. Det bör även säkerställas att trafiksäkra och kontinuerliga gång- och cykelstråk finns till och från förskolan i flera riktningar.

En gång- och cykelpassage över Södra vägen är viktig för att stärka kopplingen mellan området för utvecklingsförslaget och natur- och kulturområden söder om Södra vägen. Mer specifikt hur denna passage kan utformas och finansieras bör utredas vidare i samband med detaljplan.

### **Dagvatten**

Marken i området för föreslagen exploatering har dålig infiltration och dagvattnet behöver därför fördröjas/renas och ledas bort, hellre i öppna system än nedgrävda ledningar. Det finns en dagvattenledning i den norra delen av området för utvecklingsförslaget och ur VA-teknisk synvinkel är det bättre att ansluta till denna ledning än till det redan överbelastade nätet österut genom södra ladugårdsängen. Vid fortsatt planarbete behöver detta beaktas och tas höjd för.