SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Nossan 3

Samrådstid: 27 mars 2026 – 10 maj 2026

Standardförfarande

Annika Burlin
E-post: annika.burlin@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte **6**

Beskrivning av detaljplanen **6**

Läge 6

Genomförandetid 6

Detaljplanens huvuddrag 7

Allmän plats 7

Kvartersmark 8

Motiv till detaljplanens regleringar **12**

Användning av allmän plats 12

Användning av kvartersmark 12

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 13

Genomförandefrågor **16**

Organisatoriska frågor 16

Mark- och utrymmesförvärv 16

Fastighetsrättsliga frågor 16

Tekniska frågor ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

Tekniska frågor 17

Ekonomiska frågor 18

Planeringsförutsättningar **19**

Kommunala ställningstaganden 19

Riksintressen 22

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 22

Miljökvalitetsnormer 22

Miljö 23

Hälsa och säkerhet 24

Hydrologiska förhållanden 24

Kulturmiljö 25

Fysisk miljö 25

Sociala faktorer 27

Teknisk försörjning 27

Service och trafik 28

Konsekvenser **29**

Fastigheter och rättigheter 29

Natur 29

Miljö 29
Miljökvalitetsnormer 29
Hälsa och säkerhet 30
Kulturmiljö 30
Sociala faktorer 30
Trafik 30

Vad är en detaljplan?

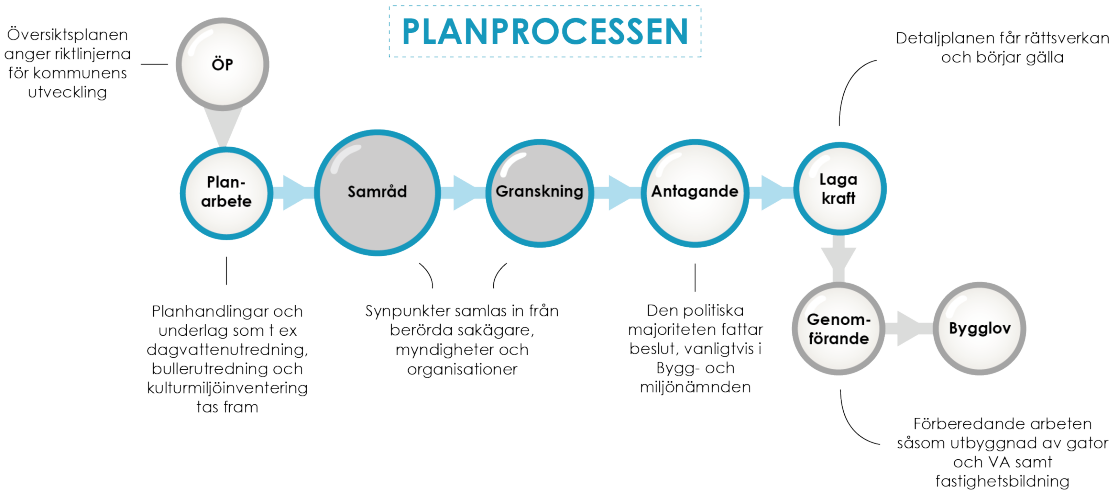
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med 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.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2025-10-02. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med Ändring, SFS 2025:974 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning, 2025-03-04, Bygglovsexperten
- Miljötekniskmarkundersökning, 2025-06-18, Envigo
- Bullerutredning, 2025-02-11, Envigo

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för den smådjursklinik som finns på platsen med tillfälligt bygglov i dagsläget, att fortsätta sin verksamhet genom Centrumanvändning (**C**). Byggnaden ska passa in i Gamla Hjärstas villabebyggelse i omgivningen.

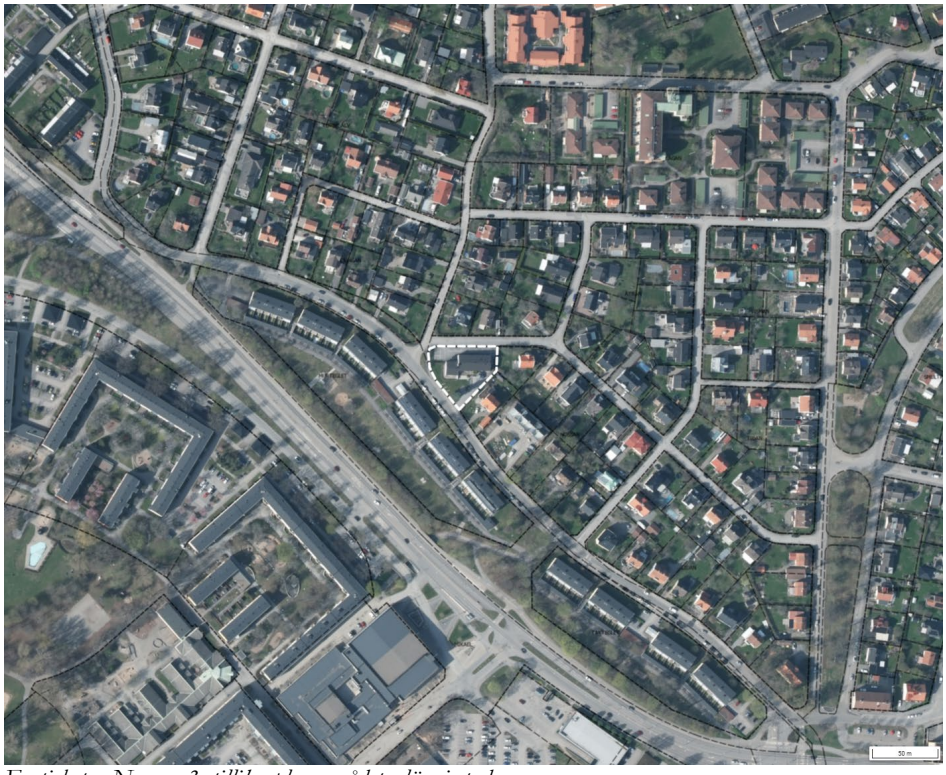
Utöver Smådjursklinik, syftar planen till att möjliggöra kontor **K** och bostad **B**.

Planen syftar även till att planlägga en del av befintlig gångbana som allmän plats – Gata.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Nossan 3 ligger i området Hjärsta, knappt 2 km från centrala Örebro. Fastigheten är 1712 kvadratmeter, och ligger i en kil mellan Apelvägen, Hjärstavägen och Per-Eriksgatan.



Fastigheten Nossan 3, tillika planområdets, läge i staden.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Planen skapar förutsättningar för den smådjursklinik som finns på platsen i dagsläget med tillfälligt bygglov, att fortsätta sin verksamhet genom Centrumanvändning (**C**). Bebyggelsen ska passa in i Gamla Hjärtas villabebyggelse i omgivningen.

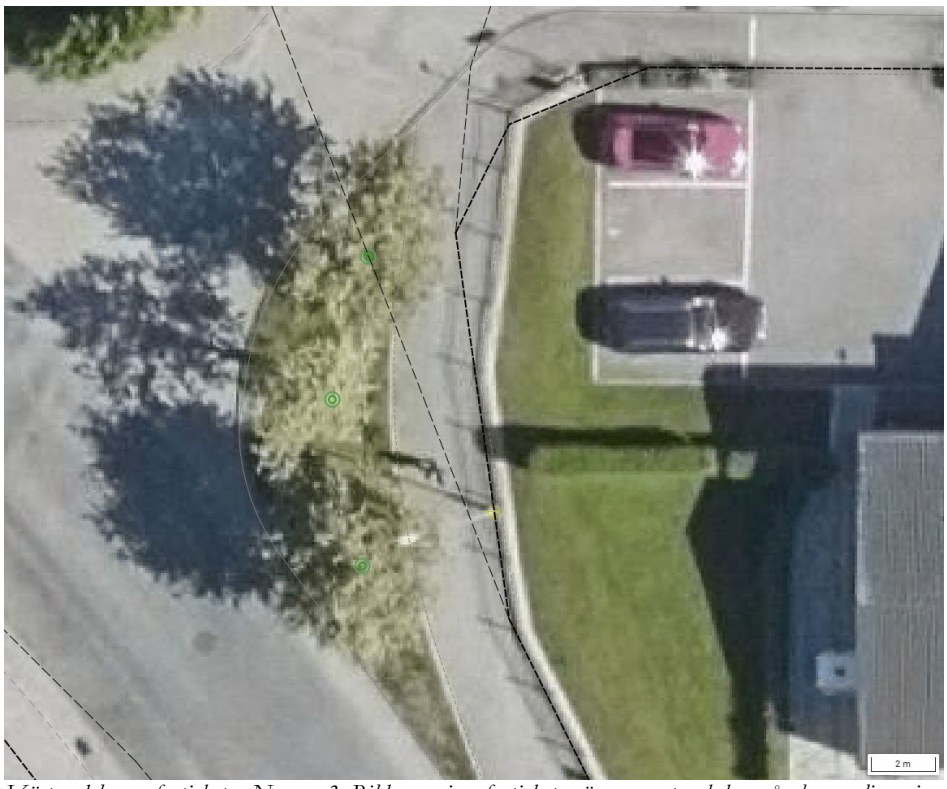
Utöver Smådjursklinik, syftar planen till att möjliggöra användningarna kontor **K** och bostad **B**. Kontor bidrar med möjligheter för arbetsplatser och variation i innehåll, och Bostad lämpar sig väl i bostadsområdet Hjärsta.

Höjd och utbredning på byggnaden är satt för att överensstämma med befintlig byggnad, med lite marginal. Höjden är satt till **+39,5** (Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet värde i meter över angivet nollplan), vilket motsvarar 7,5 meter i nockhöjd. Exploateringstalet är satt till **40%** vilket ger en byggyta på 341 kvadratmeter.

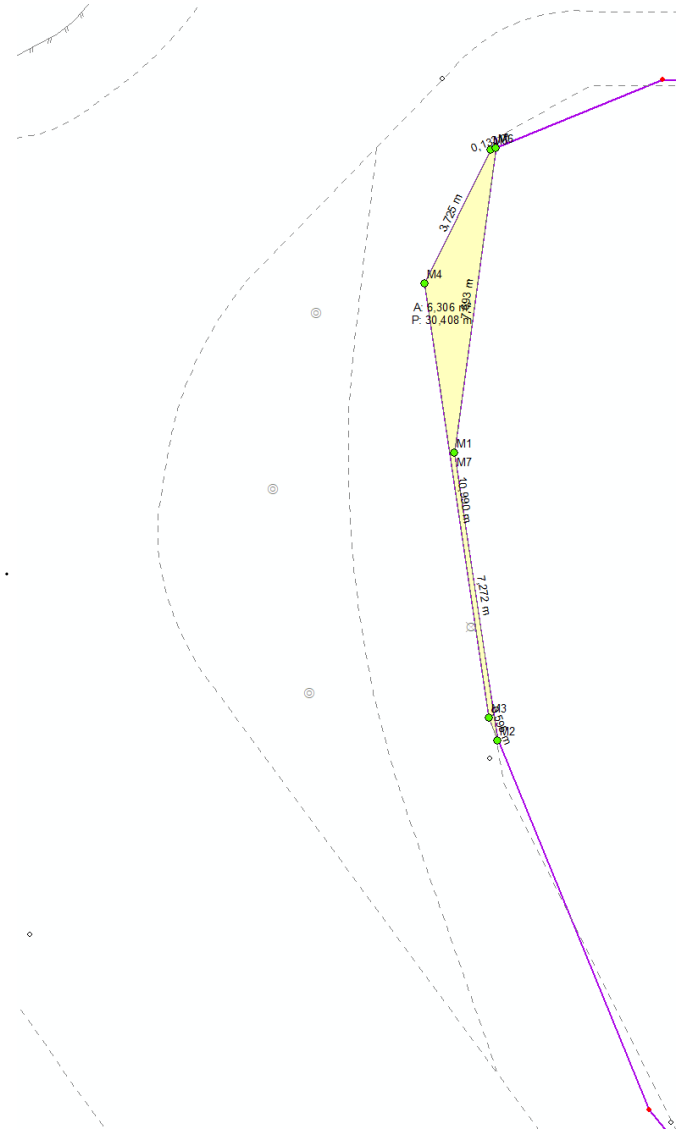
Allmän plats

Gator och trafik

Ungefär 6 kvadratmeter gångbana finns idag på fastigheten Nossan 3, och följer ett stråk gångbana på allmän plats som direkt angränsar till planområdet. Ytan tas med i planen och planläggs som allmän plats gata, för att detaljplanen ska följa verkligheten på platsen samt för att tydliggöra att det är Örebro Kommun som ansvarar för gångstråket.



Västra delen av fastigheten Nossan 3. Bild som visar fastighetsgränser svart, och hur gångbanan ligger inne på den privatägda fastigheten



Västra delen av fastigheten Nossan 3. Bild som visar ytan som planläggs som allmän plats gata, och avses föras över till kommunen i samband med planens genomförande. Ytan är 6,3 kvadratmeter.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation
På den norra sidan består marken till största del av parkering, angöring. På den västra och södra sidan finns grönytor (gräsmatta) samt besöksparkering för smådjurkliniken.

Bebyggelse
Det finns en huvudbyggnad på fastigheten Nossan 3, som inrymmer smådjurklinik, kontor och en bostadslägenhet. Bygganden uppfördes 1966 efter ritningar av Nilsson, Sundberg, Wirén Arkitektkontor AB, i vit kalksandsten och partier med stående

träpanel som idag är målad i grå kulör. Det relativt flacka sadeltaket (15 graders vinkel) är idag täckt med svarta takpannor.

Byggnadesarean är ca 327 kvadratmeter, i två våningar, delvis förskjutet i höjd och nordsydlig riktning. På grund av topografin syns båda våningarna främst från Per Eriksgatan i norr. Från södra sidan möter istället en våning, entrén till smådjurkliniken samt uteplatsen till bostadslägenheten.

Fastigheten Nossan 3, sett mot norr (Apelvägen).

Fastigheten Nossan 3, sett mot öster (Hjärtsavägen/Apelvägen).

Fastigheten Nossan 3, sett från nordväst (Per-Eriksgatan)

Gestaltning och kulturmiljö

Planområdet ligger i Gamla Hjärsta som är utpekat som ett särkilt värdefullt område i Örebro kommuns kulturmiljöinventering (PBL 8 kap. 13§), blå markering på kartan.

Gamla Hjärsta har en helhetskaraktär av en blandning av byggnader från olika tidsperioder, men där det stora egnahemsområdets första utbyggnadsfas är tydligast och mest sammanhållen ur kulturhistorisk synvinkel. Egnahemsområdet ligger i främst i den västra delen av området och har tydliga och sammanhållande karaktärsdrag från områdets första utbyggnadsfas i början av 1900-talet. Husens volymer, den oregelbundna gatusträckningen och de uppvuxna stora trädgårdarna är viktiga kulturhistoriska värden för helhetsupplevelsen av områdets karaktär som vittnar om bland annat egnahemsområdenas självhushållning med plats för trädgårdsidling och att det i husen bodde uppemot fyra familjer i början. I området finns även flera välbevarade 1940, -50 och 60-tals byggnader med bevarade ursprungliga material, fönstersättning och trapp-/balkongräcken. Gatusträckningen, husens placering, växtligheten och området i sig är välbevarat trots att många av de enskilda byggnaderna gått igenom större förändringar.

Husen är byggda i ett till två plan och är idag huvudsakligen enfamiljshus, men par- och flerfamiljshus förekommer också. Sadeltak och mansardtak är den vanligaste takformen och takmaterialet är främst tegelpannor och betongpannor (inklusive svartglaserad betong). Plåttak förekommer även ofta och då främst skivplåt eller bandplåt. De vanligaste fasadmaterialen är stående panel, putsade fasader, tegelfasader och kalksandsten. Bostadshusen ligger i regel några meter in på sina respektive tomter med merparten av trädgården bakom husen, inåt kvarteren eller med trädgården mot söderläge. Tomterna skiljs åt med häckar och staket. Många av trädgårdarna har grönskande växtlighet i form av lövträd, fruktträd, buskar och planteringar.

Inom kvartet Nossan finns även flera enskilda byggnader som finns utpekade som särskilt värdefulla i kommunens kulturmiljöinventering. Dessa bostadshus är uppförda under 1920-talet.

Nossan 3 skiljer sig delvis från övriga delar av kvarteret då både fastigheten och den befintliga byggnader har större utbredning än vad som i övrigt är vanligt i kvarteret och för de intilliggande villatomterna. Byggnadens placering följer däremot kvarterets stuktur.

Fastigheten Nossan 3, översiksbild, sett mot öster.

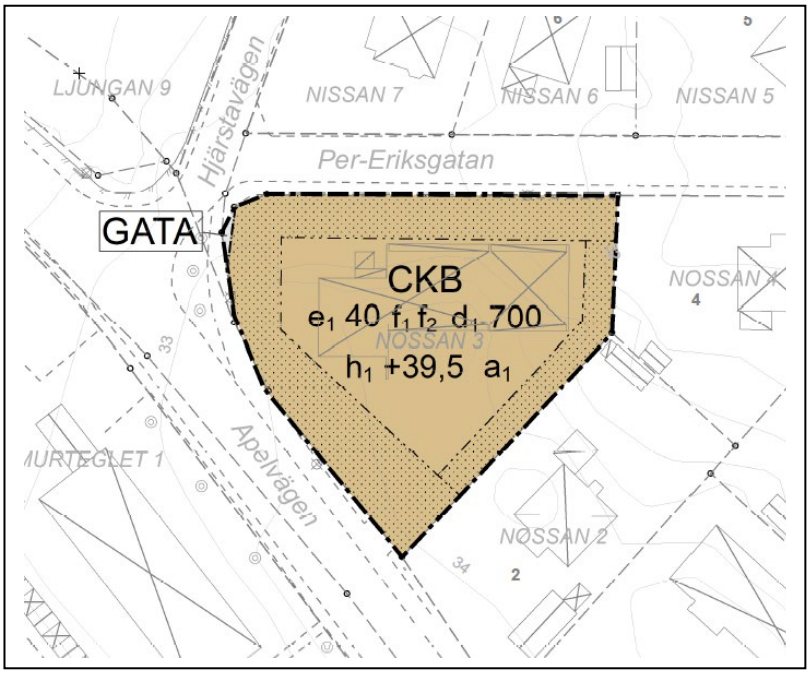
Gator, Parkering och angöring

Det finns ca åtta parkeringar för de anställda som jobbar inom planområdet. 1 parkering till bostadslägenheten. På den södra sidan, Apelvägen, finns fem snedställda platser för besökande.

Angöring från söder är lämpligast i befintligt läge, östra hörnet och långt från korsningen i väster. På den norra sidan finns två öppningar till parkeringsytan.

Västra delen av fastigheten Nossan 3, ut mot korsningen bör inte anläggas med in/utfart ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	*Gata* Syftet med markanvändningen är att rätta planen efter verkligheten, den gångväg som nu ligger i hörnet på Nossan 3 ska höra till kommunens ansvarsområde och fastighet, med användningen Gata.

Användning av kvartersmark

B	*Bostäder* Syftet med planen är att möjliggöra för bostadslägenhet inom befintlig byggnad. Bostäder i form av litet flerbostadshus, parhus, villor är en alternativ användning som möjliggörs med användningen. Detta anses lämpligt i kombination med e-tal, höjdbegränsning och takutformning och fastighetsindelning.

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, i ett redan befintligt bostadsområde.

K *Kontor*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra arbetsplatser i form av kontor på fastigheten. Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, och bistår med yta för arbetsplatser.

C *Centrum*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för smådjursklinik som finns på fastigheten idag. Centrum valts i stället för L – Odling och djurhållning eftersom planområdet ligger i ett villaområde och föreslås kombineras med bestämmelsen B – Bostad.

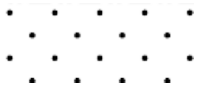
Även annan mindre Centrumanvänding bedöms lämplig på platsen, och kan prövas i bygglov.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1 *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*

Högst 40% av egenskapsområdet (853 kvadrat) får bebyggas, vilket ger 341 kvadratmeter byggnadsarea. (Bygganden på fastigheten är idag 327 kvadratmeter)

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utbredning så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten, samt att byggnation inte påverkar stadsbilden och karaktären på platsen med Gamla Hjärstas villabebyggelse negativt.



Marken får inte förses med byggnadsverk

Prickad mark finns i ytterkanterna av planområdet mot gatorna, och varierar mellan 5-11 meter. Syftet med bestämmelsen är att skapa byggnadsfritt avstånd till fastighetsgränser och allmän plats, för att inte påverka stadsbilden och karaktären på platsen negativt. Prickmarken mot Apelvägen följer linjen på huvudbyggnaderna längs gatan, av kulturmiljö- och stadsbildsskäl.

Prickad mark finns i östra gränsen av planområdet mot bostadsfastigheterna Nossan 2 och 4, med en bredd av 4 meter. Syftet är att ta avstånd och hänsyn mot befintliga bostäder och grannar.

h_1

+39,5 Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet värde i meter över angivet nollplan

Höjd **+39,5,** vilket motsvarar ca 7,5 meter i nockhöjd, är satt för att överensstämma med befintlig byggnad, med lite marginal (inmätt 39,385)

Syftet med bestämmelsen är att bevara karaktären i omgivningen, och inte påverka stadsbilden negativt. Plushöjd har valts eftersom marknivåerna på fastigheten varierar.

f_1

Tak på huvudbyggnad ska, i huvudsak, utformas som sadel- eller mansardtak

Syftet med bestämmelsen är att motverka platta tak eller pulpettak på merparten av huvudbyggnaden. Syftet med detta är att bevara karaktären i omgivningen, och inte påverka stadsbilden negativt. Tak för exempelvis entré eller litet skärmtak för uteplats, sopsortering eller dylikt kan dock undantas från mansard- eller sadeltaksbestämmelsen.

f_2

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte

överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00

Syftet med bestämmelsen är att skapa en bullerskyddad uteplats för bostad.

d_1 *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²*

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter. Idag är fastigheten 1712 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att det inte ska bli fler än två fastigheter inom planområdet, med hänsyn till karaktären med Gamla Hjärstas villabebyggelse, gröna karaktär. Trafiksäkerhet är också ett skäl att hålla ner antalet in/utfarter, vilket motverkas med färre fastigheter i kombination med andra bestämmelser.

a_1 *Villkor för startbesked*

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Berörd fastighet är i privat ägo

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2026.

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna till fastighet Nossan 3 och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte tas fram.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Kommunen ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att lösa in del av fastigheten Nossan 3 som planläggs som allmän plats/gångväg. Ingen ersättning för marken ska utgå.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning för att tillskapa allmän plats prövas. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- Fastigheten Nossan 3
  Del av bostadsfastighet som ska bli allmän plats, orange markering nedan, avstyckas och regleras till kommunägda gatufastigheten Mikael 2:31. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

Del av bostadsfastighet Nossan 3 som ska bli allmän plats, orange markering i bild

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

- 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.
- Elektronisk kommunikation/fiber/bredband - Planområdet är anslutet till Stadsnät
- El - Planområdet är anslutet till befintligt nät
- Värme - Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Dagvattenutredning, 2025-03-04, Bygglovsexperten
- Miljöteknisk markundersökning, 2025-06-18, Envigo
- Bullerutredning, 2025-02-11, Envigo

Utbyggnad allmän plats

Planen innebär inga åtgärder på allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och har befintliga anslutningspunkter till de kommunala ledningsnäten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till allmän plats. Planen innebär inga fysiska åtgärder på allmän plats, enbart en reglering av mark. Kommunen bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

KOSTNADER	**tkr**
Markinlösen/Ersättningar	**0**
Lantmäteriförrättning allmän plats	**50**
Summa kostnader	**50**

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen är reglerat enligt planavtal mellan Örebro kommun och fastighetsägare/exploatör.

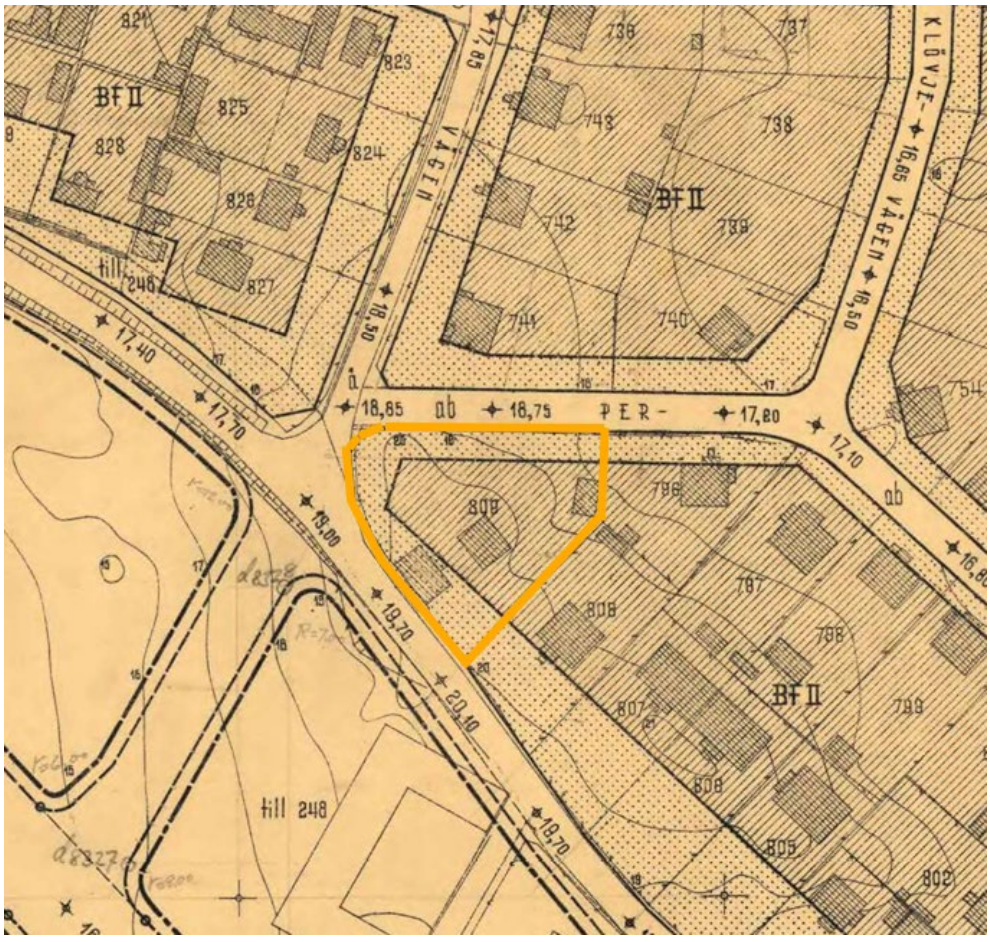
Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

För planområdet och fastigheten Nossan 3 gäller *Förslag till stadsplan för del av Längbro församling mm i Örebro, sedan 1953*. Planen reglerar att marken får användas till bostäder i friliggande byggnadssätt, i två våningar. Maximalt en femtedel (20%) av fastigheten får bebyggas. Den högsta tillåtna höjden är 7 meter med högst två våningar. Två bostadslägenheter får inredas inom denna. Byggnadsfritt avstånd till fastighetsgräns är 4 meter.

Byggrätten är triangelformad, där prickmark (mark som inte får bebyggas) omgärdar denna i norr, väster och söder. Gatorna utanför fastighetsgräns är planlagda som gata allmän plats, och dessa äger och sköter Örebro kommun.



Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25,

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.

Apelvägen och Hjärtsavägen är utpekat som huvudnät för cykeltrafik. Här går cykelvägnätet i blandtrafik.

Översikstplanen pekar ut området kring planområdet som lämpligast med låg täthetsgrad på bebyggelse (3 på en 1 – 3 gradig skala där 1 är tätast).

En ny översiktsplan är under framtagande och beräknas vara antagen innan denna detaljplan antas (ht 2026). Förslag till ny översiktsplan anger att Gamla Hjärsta är ett så kallat särskilt värdefullt kulturmiljöområdet, Särskilt värdefull kulturmiljö utpekad i kommunens Kulturmiljöinventering. Särskilt värdefulla byggnader och miljöer omfattas av kravet på hänsyn och god helhetsverkan enligt PBL 2:6, varsamhetskravet i PBL 8:17 och förvanskningsförbudet i PBL 8:13.

Den nya översiktsplanen skriver följande om Gamla Hjärsta:

Äldre och blandad villastad samt egnahemsområde

- Tillägg och ändringar i området ska genomföras med utgångspunkt i områdets karaktär så att befintliga värden och kvaliteter inte försvagas.
- Byggnader uppförda under det första utbyggnadsskedet är särskilt viktiga för områdets karaktär och ska därför hanteras varsamt. Tomtstorlek och grönstruktur är en del av karaktären som ska värnas.

- Vid ändringar och tillägg ska befintlig bebyggelsekaraktär värnas och nya byggnader ska med placering, volym, material och färgsättning bidra till en positiv helhet för kvarteret, gatan och stadsdelen.
- Tillkommande byggnader på avstyckade tomter i kvarterens mitt ska inte dominera över befintliga byggnader. I dessa lägen ska huskroppar i två eller flera våningar undvikas.
- Trädgårdar och större karaktärsskapande träd ska värnas med hänsyn till stadsbild och biologiska värden. Dessa kvaliteter ska värnas i samband med avstyckningar och kompletterande bebyggelse. För att bevara gröna värden i området samt möjliggöra fördröjning av dagvatten bör ytor ej hårdgöras.

Trafikstrategi

Örebro kommuns trafikstrategi, antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för;

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Grönstrategi

Grönstrategin, antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13, innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en

god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

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

I strategin anges bland annat förhållningssätt kring äldre villaområden:

I äldre villastad och egnahemsområden dominerade av bebyggelse från 1900-talets början finns höga kulturhistoriska värden i form av äldre bebyggelse, uppväxta trädgårdar och varierad gatustruktur. Områdenas karaktär bör därför bevaras och ändringar ska genomföras med försiktighet för att inte försvaga befintliga kvaliteter och ursprungliga karaktärsdrag. Det gäller såväl de enskilda byggnaderna som ska hanteras med varsamhet, som områdena som helhet. Sammanhållna stadsbilder med enhetligt utformade, friliggande hus i grönska liksom gaturummens tydlighet och gröna prägel med häckar, träd och förgårdsmark mot gatan, är karaktärsskapande för dessa områden. Trädgårdarna ska värnas både med hänsyn till upplevelsemässiga och biologiska värden.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planen och planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark, Skogsmark, Oexploaterade område och/eller Ekologiskt särskilt känsliga områden berörs inte av planen och planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Luftföroreningar har en negativ påverkan på miljö och människors hälsa. SMHIs

webbtjänst Nationell modellering av luftkvalitet är uppbyggd utifrån ett avancerat modellsystem som visar luftföroreningshalter av kvävedioxid (NO2), PM10 och PM2.5 för hela landet på en mycket hög detaljnivå. PM10 är partiklar upp till 10 mikrometers diameter och PM2,5 är partiklar upp till 2,5 mikrometers storlek.

Närmaste mätpunkt från planområdet (betydligt med trafikerade Ekersvägen) visar att samtliga mätvärden understiger kraven och målen med god marginal. Frågan om luftkvalitet anses därför inte behöva redovisas närmare.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detta planförslag, inför samråd.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Miljö

Dagvatten

Det aktuella området ingår i det kommunala verksamhetsområdet (VO) för dagvatten. Fastigheten har en befintlig förbindelsepunkt i västra delen för dagvatten, en PPledning med diameter 160 mm, med en vattengång på ca +28,19 m.ö.h.

Flödena efter ombyggnationen förändras inte och dagvattnet från asfaltytor som inte går ned i dagvattenbrunnar fördröjs på befintliga grönytor.

Förorenad mark

På uppdrag av Svenska Veterinärgruppen AB (Svenska Veterinärgruppen) har Envigo AB i april 2025 utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Nossan 3, Örebro kommun. Det övergripande syftet med denna utredning är att översiktligt utreda förekomsten av eventuella föroreningar i mark och grundvatten inom fastigheten Nossan 3 i Örebro kommun.(se Bilaga miljökteknisk markundersökning).

Provtagning har utförts i mark. Planerad provtagning av grundvatten uteblev då det inte fanns något vatten i installerat grundvattenrör.

Vid jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mark framgår att uppmätt halt av PAH-H tangerar riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) vid provpunkt NOS25-4 (0,5–1 m). Övriga analysresultat visar att övriga uppmätta halter underskrider riktvärdet för MKM i samtliga analyserade provpunkter.

Då det planeras för vidareutveckling av befintlig verksamhet bedömdes området utifrån ett MKM-scenario i utredningen (se bilaga). Även referensvärden för KM – känslig markanvändning redovisas i utredningen, varför denna är tillräcklig även för att pröva bostadsanvändning (B) inom planområdet.

Utifrån utredningen slutsatser bedömer miljö-och stadsbyggnad att inga fortsatta utredningar eller åtgärder för vare sig marken eller grundvattnet motiveras i nuläget.

En bestämmelse om att marken ska saneras inför ändrad användning (**a_1**) till bostadsanvändning B är dock nödvändig, med tanke på PAH-H.

Tabell 3. Resultat från analyserade markprover, *NOS25-2,* Nossan 3, i jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden (2009b).

ÄMNE	ENHET	NOS25-2 (0–0,5 m)	NOS25-2 (0,5–1 m)	NOS25-2 (1–1,5)	KM	MKM
Arsenik, As	mg/kg TS	<2,5	<2,5	<2,5	10	25
Barium, Ba	mg/kg TS	16	15	<10	200	300
Kadmium, Cd	mg/kg TS	<0,2	<0,2	<0,2	0,8	12
Kobolt, Co	mg/kg TS	2,9	2,5	1,5	15	35
Krom, Cr	mg/kg TS	6,2	6,4	4,3	80	150
Koppar, Cu	mg/kg TS	5,5	4,4	3,2	80	200
Kvicksilver, Hg	mg/kg TS	<0,02	<0,02	<0,02	0,25	2,5
Nickel, Ni	mg/kg TS	4,7	3,9	2,2	40	120
Bly, Pb	mg/kg TS	6,6	4,9	3,6	50	180
Vanadin, V	mg/kg TS	13	12	8	100	200
Zink, Zn	mg/kg TS	29	23	13	250	500
PAH-L,summa	mg/kg TS	<0,03	<0,03	<0,03	3	15
PAH-M,summa	mg/kg TS	0,72	0,079	<0,05	3,5	20
PAH-H,summa	mg/kg TS	1,3	<0,08	<0,08	1	10
Bensen	mg/kg TS	<0,003	<0,003	<0,003	0,012	0,04
Toluen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1	10	40
Etylbensen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1	10	50

ÄMNE	ENHET	NOS25-4 (0–0,5 m)	NOS25-4 (0,5–1 m)	NOS25-4 (1–1,5)	KM	MKM
PAH-M,summa	mg/kg TS	<0,05	9,3	<0,05	3,5	20
PAH-H,summa	mg/kg TS	<0,08	10	<0,08	1	10
Bensen	mg/kg TS	<0,003	<0,003	<0,003	0,012	0,04

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Ingen tydlig risk för översvämning inom planområdet, på grund av läge i staden och topografi.

Hydrologiska förhållanden

En Dagvattenutredning har tagits fram i samband med detta planförslag, inför samråd. Se Bilaga dagvatten.

Närmaste ytvattenrecipient är Svartån som återfinns ca 1 900 meter söder om undersökningsområdet. Svartån från Lindbacka till Hjälmaren (WA70693410) är en ytvattenförekomst som omfattas av statusklassning och miljökvalitetsnormer.

Flödena efter ombyggnationen förändras inte och dagvattnet från asfaltytor som inte går ned i dagvattenbrunnar fördröjs på befintliga grönytor.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Alla fornlämningar är skyddade enligt 2 kap Kulturmiljölagen. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten eller byggnation ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i Örebro län.

Fysisk miljö

Bebyggelse och gestaltning

Hjärta är en äldre villastad, egnahemsområde och blandad villastadsdel.

Småhusstadsdelarna bidrar till stadens karaktär med sin grönska och småskalighet. Kommunen värnar stadens småhusområden och därför ska framtida förändringar förstärka och utveckla befintliga värden och kvaliteter snarare än att reducera dessa. Många småhusområden präglas av ett innehåll med enhetlig hustyp och upplåtelseform. Kompletteringar och varsamma tillägg kan bidra till en rumsligt och innehållsmässigt mer sammanhållen och blandad stad.

Grönstruktur och gestaltning på bebyggelse i närområdet, Per eriksgatan.

Mark och vegetation

Det finns ungefär 350 kvadratmeter grönyta på fastigheten Nossan 3. Runt uteplatsen finns en häck som ramar in platsen. Det fanns fram till för några år sedan även ett stort barrträd, som har ersatts av parkeringsplatser för verksamheten. Det finns dock möjlighet för fastighetsägaren att utöka kvalitet på grönytorna, vilket skulle gynna både upplevelsen av platsen och tillskapa värden för biologisk mångfald.

Planområdet sett från Apelvägen juli 2023 (google maps)

Planområdet sett från Apelvägen april 2025(google maps)

Sociala faktorer

Barnkonventionen

Det finns tre förskolor inom ca 300 meter från planområdet. Lekplatser, aktivitetscentrum och bibliotek vid Tegelbruket finns ca 300 meter söder om planområdet. Intill tegelbruket finns också livsmedelsbutik och bullhållplats markbackens centrum.

En brist i den absoluta närheten av planområdet är offentliga parker och naturområden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Då området omkring fastigheten är relativt tätbebyggt ska dagvattensystemet dimensioneras för ett 20-årsregn för trycknivå i marknivå och 5-årsregn för fylld ledning.

De högsta flödena kommer från takytor och asfalterade ytor. De gröna områdena är gräsmatta och fungerar som fördröjningsmagasin

Värme

Fjärrvärme finns indraget till planområdet. Bergvärme finns borrat på grannfastighet, sydöst om planområdet.

El

Fastigheten är kopplad till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten är kopplad till stadsnätet.

Service och trafik

Det finns tre förskolor inom ca 300 meter från planområdet. Lekplatser, aktivitetscentrum och bibliotek vid Tegelbruket finns ca 300 meter söder om planområdet. Intill tegelbruket finns också livsmedelsbutik och bullhållplats markbackens centrum. Grundskolor och gymnasieskolor finns också i närheten. 1,5 kilometer till Örebro centrum.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Nossan 3 får ingen direkt utökad byggrätt genom planen, men den regleras på ett annat sätt. Från 1/5 av fastighetsarean i gällande plan, till 40% av egenskapsområdet (den yta som inte är prickad) inom fastigheten, vilket motsvarar 341 kvadratmeter fotavtryck. Utöver B (Bostad) så kommer även C (centrum) och K (kontor) vara godkända användningar att sedan söka bygglov på.

En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter gör att det högst kan bli två fastigheter inom planområdet, efter planen fått laga kraft.

Natur

Mark och vegetation

Det finns inga höga värden vad gäller naturmiljö inom planområdet idag. Dock finns det grönytor som mestadels består av gräsmatta och lite perenner, häckväxter. Förslaget påverkar inte mark och vegetation nämnvärt.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP
Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

Bebyggelsen och dom uppskattade konsekvenserna av planförslaget är relativt lika nollalternativet, det som är situationen på fastigheten idag. Byggnaden kommer kunna användas som centrum och kontor långsiktigt, vilket kan generera fler bilrörelser och transporter jämfört bostadsanvändning. Detta bedöms dock inte innebära en betydande miljöpåverkan.

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

Dagvatten

Dagvattensituationen och lösningen kommer i stort att vara oförändrad på grund av planförslaget.

Förorenad mark

Detaljplaneprocessen initierade att ev. föroreningar behövde undersökas. Om bygglov söks för ändras användning så behöver marken renas till respektive lämplig nivå. Om bygglovs söks för bostadsändamål ska marken renas till KM känslig markanvändning. Om smådjurskliniken ska använda hela planområdet (C – Centrumändamål) eller kontor K så ska marken renas till MKM mindre känslig markanvändning.

Miljökvalitetsnormer

Luft
Planförslaget bedöms inte påverka MKN Luft.

Vatten
Planförslaget bedöms inte påverka MKN Vatten.

Buller
Om Bostadsändamål ska nyttjas på fastigheten ska en bullerskyddad uteplats kunna anordnas. Förslag är bullerskärm/mur vid byggandes sydvästra hörn, med en längd om 3 meter och höjd på 2 meter (se bullerutredning).

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller
Beräknade ljudnivåer från vägtrafikbuller vid bostad överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på uteplats med 1 dB för befintlig bebyggelse (51 dB). För att innehålla riktvärdet kan en bullerskärm (enligt beskrivning i punkt 5.1 Bilaga) anläggas. Med föreslagen bullerskärm innehåller beräknade ljudnivåer riktvärden föreskrivna i trafikbullerförordningen.

Kulturmiljö

Kulturmiljö, Gamla Hjärsta
Detaljplanen är i första hand utformad för att fortsatt möjliggöra för nuvarande användning inom befintlig byggnad. Detta bedöms inte medföra några större förändringar för områdets kulturvärden utifrån nuvarande förutsättningar.

Sociala faktorer

Blandad bebyggelse
Planen ger en ökad variation på innehåll i området Hjärsta. Ett antal arbetsplatser kan på grund av detta ordnas (vara kvar) inom planområdet. Potentiellt kan det bidra till att fler kan bo och arbeta i samma område.

Trafik

Centrum- och kontors användningarna skulle kunna ge några ytterligare trafikrörelser, vilket kan vara en negativ aspekt på oskyddade trafikanter i omgivningen. Effekten bedöms dock vara marginell, och verksamheten som kan vara kvar genom planen finns på platsen idag.

Medverkande tjänstepersoner
Åsa-Hanna Halén Exploateringsingenjör, Magnus Karlsson Ingenjör TSF, Elin Gustafsson Förättningslantmätare, Emma Handy, Miljö och hälsoskyddsinspektör, Evelina Bergic trafikplanerare, Kicki Söderback Stadsantikvarie, samt Bygglovsingenjörerna Stefan Aläng och Eric Oxelbark.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Annika Burlin
Planarkitekt