



Planområde  
Dnr.P 0064/05

*Enkelt planförfarande*

*Detaljplan för del av*

***Nikolai 3:21***

***(Eyragatan)***

Handläggare: Ulf Nykvist tel. 019 – 21 14 08, [ulf.nykvist@orebro.se](mailto:ulf.nykvist@orebro.se)

**Postadress**  
Stadsbyggnad  
Box 334 00  
701 35 Örebro

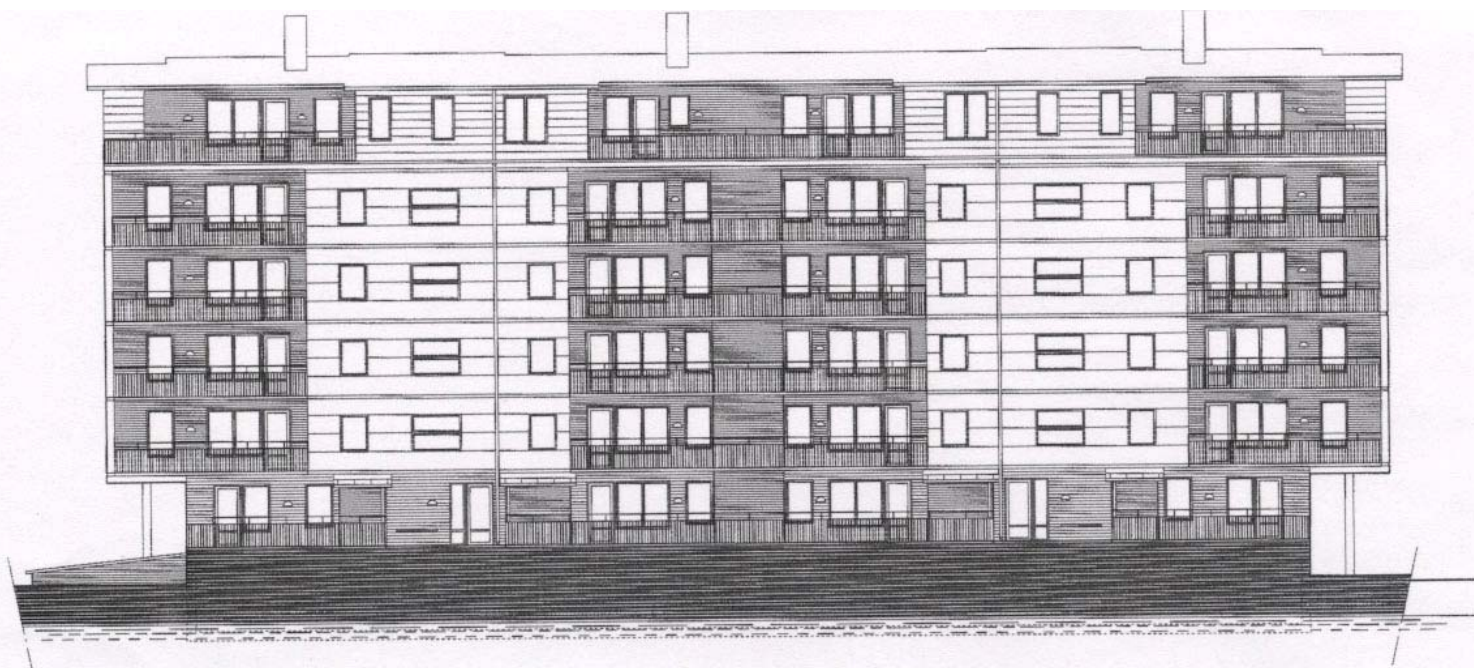
**Besöksadress**  
Stadsbyggnadshus I  
Åbylundsgatan 8 A  
Örebro

**Telefon**  
019-21 10 00 växel  
019-21 21 00 kundtjänst

**Telefax**  
019-21 15 63

**E-post**  
[stadsbyggnad@orebro.se](mailto:stadsbyggnad@orebro.se)  
**Hemsida**  
[www.orebro.se](http://www.orebro.se)





FASAD MOT SVEAPARKEN (NORR)



FASAD MOT EYRAGATAN (SÜDER)

## Enkelt planförfarande

Detaljplan för  
**Nikolai 3:21**  
**(Eyragatan)**  
i Nikolai församling  
Örebro kommun  
Örebro Stadsbyggnad  
Örebro den 28 november 2005

## PLANBESKRIVNING MED MILJÖ- OCH HÄLSOKONSEKVENSER

### Handlingar

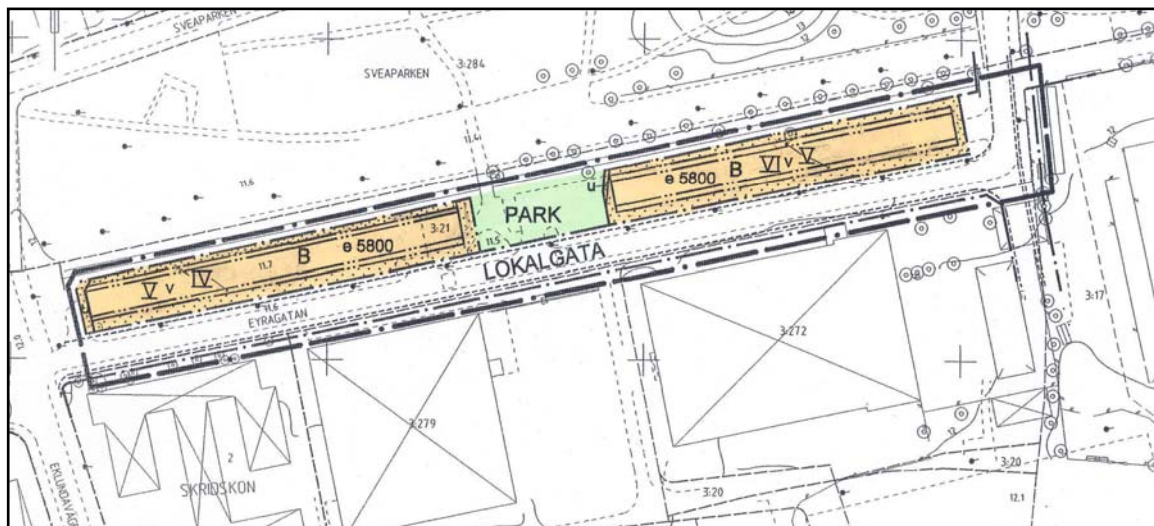
Planförslaget är upprättat på karta i skala 1: 1000 med planbestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, och fastighetsförteckning.

### Syfte

Detaljplanens syfte är att justera byggrätten för östra delen av detaljplanen (P230) som vann laga kraft 2004-04-06. Planförslaget innebär i huvudsak att garage under husen möjliggörs.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan **P 230** vann laga kraft 2004.



### Mark och vegetation

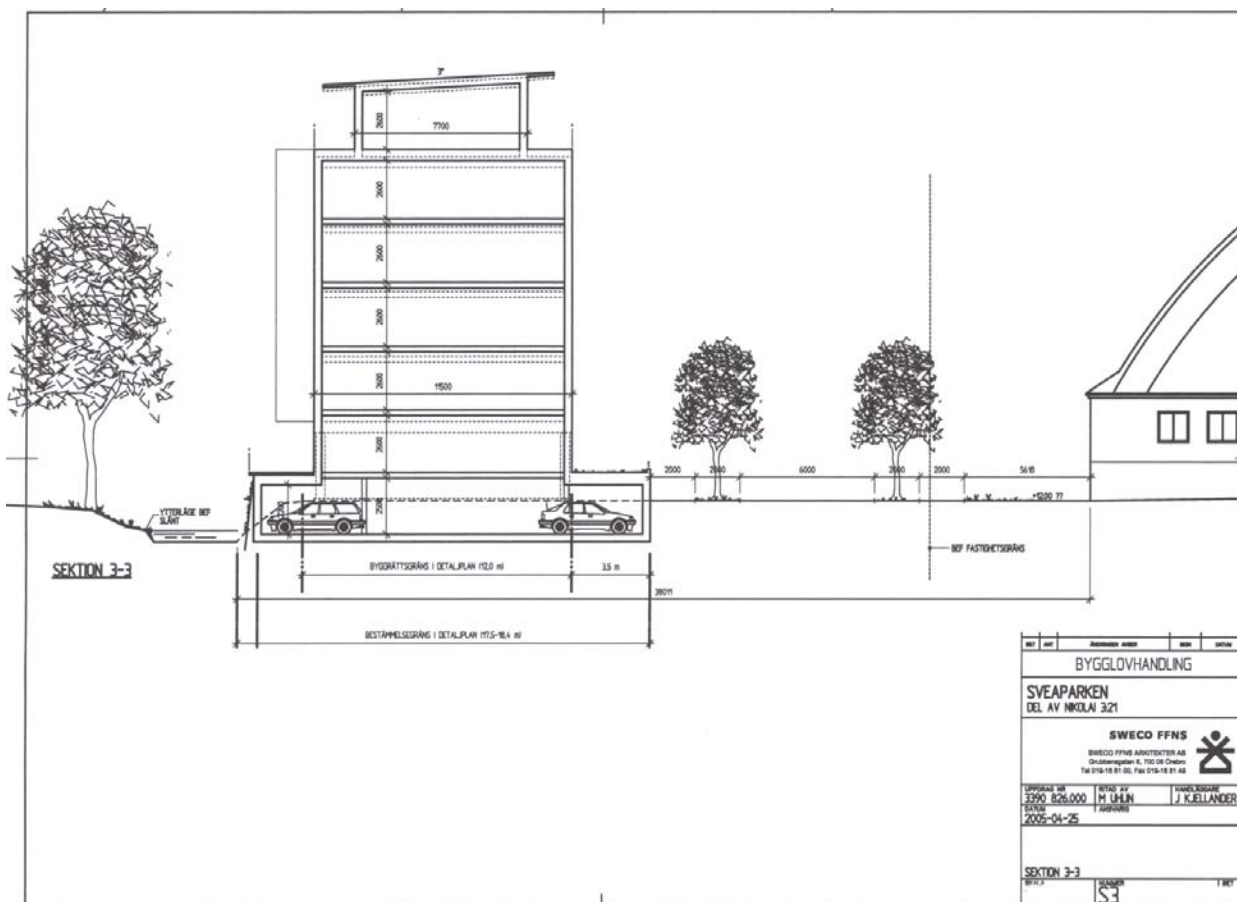
Marken består av lera som vilar på morän. Lerans mäktighet varierar mellan 3 till 9 m. Byggnader inom området torde grundläggas med pålar, som slås till fast botten. Länsstyrelsen meddelar att någon arkeologisk utredning eller undersökning inte behöver utföras inom planområdet.

## Bostäder vid Eyragatan

I gällande detaljplan var husen tänkta att stå på pelare med en öppen parkering i bottenvåningen. Nu föreslås varmgarage ca 1.5 m under mark. De nedersta bostäderna och den gröna förgården ligger följaktligen ca 1.4 m över mark. Den privata boendemiljön blir insynsskyddad och avskiljd från det offentliga stråket utmed Eyragatan, utan behov av slutna inhägnader. Närmast runt bostäderna skapas en grön miljö till skillnad från det tidigare förslaget där närmiljön dominerades av öppna parkeringsytor.

Förslaget innebär två hus längs Idrottshuset. Hushöjden är fem våningar samt en indragen takvåning (5,5 vån) som gällande detaljplan. Trapphus och två lägenheter mot parken tillåts i full höjd.

Rumshöjderna har sänkts något för att byggnadernas totalhöjd skall kunna behållas oförändrad. Bygärdesbäcken ges en stramare slänt delvis stensatt mot husen. Markhöjden skall vara högre på södersidan om bäcken så att bräddning av vatten sker på parksidan.



## Friytor

Friytan är begränsad vid Eyragatan men bostäderna har även direktkontakt med Sveaparkens generösa grönytor med pulkabacke, boulebänor, sittplatser mm.

## **Trafik**

Eyragatans planerade sektion (14 m) innehåller gångbanor på bägge sidor och en körbana med längsparkering på bägge sidor. Längs Eyragatan bör skyltas plats för bussangöring till idrottshuset. Bostädernas parkeringsbehov löses med källargarage som får tillfart från Eyragatan.

## **Vatten**

Bygärdesbäcken som rinner längs Sveaparken tar hand om dagvatten från Örebros södra delar och mynnar i Svartån. Bäcken är även kulverterad på flera sträckor. Vattennivån fluktuerar starkt vid regnperioder men har oftast en vattenspegel. Målsättningen med senaste ombyggnaden i parken är bla att lyfta fram vattnet i parkmiljön för att skapa trivsel och atmosfär.

Dagvatten prövas att tas om hand på den egna fastigheten och renas samt fördröjs innan bräddning sker till det kommunala ledningsnätet. Stuprör förses med utkastare och vatten leds till grönytor. Särskilt viktigt är att vatten från parkerings- och körytor leds till grusbäddsmagasinet innan bräddning. På grund av den starkt begränsade tomtmarken införs ingen planbestämmelse.

## **MILJÖ- OCH HÄLSOKONSEKVENSER**

Planförslaget medför ingen betydande miljöpåverkan jämfört med gällande detaljplan.

Den tangerande trafiken på Rudbecksgatan är den otvetydigt största störningskällan i området.

Bostäderna vid Sveaparken utsätts för trafikbuller, 60-65 dBA utanför fasad. Miljökvalitetsnormer överskrids ej.

Ljudnivåer inomhus kan åtgärdas med fasadisolering och treglasfönster för nybebyggelse.

Luftklimatet kan förbättras med mer vegetation för dammbindning och utjämning av luftfuktigheten. Gatu- och parkträden är viktiga att behålla och helst plantera fler.

Dränerande ingrepp under vissa nivåer får ej ske när det gäller grundvattnet. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) prövas vid ny- och ombyggnation. Befintliga ledningssystem i omgivande gator utnyttjas. Dagvattenledningar och elledningar innan planområdet behöver eventuellt flyttas.

Åtkomlighet för räddningstjänst skall beaktas. Detta är särskilt viktigt med anledning av den stora tillströmning av publik vid stora idrottshändelser. Maskinstege kan också krävas vid brand i bostadshus.

Avfallshantering på kvartersmark skall utformas enligt Örebro kommuns avfallsplan och föreskrifter. I god tid innan byggnationen påbörjas skall samråd ske med Tekniska förvaltningens avfallshantering angående utformningen av avfallshantering. Geoteknisk utredning och markundersökning för ev markföroreningar skall tas fram, redovisas till miljönämnden.

Ett gestaltungsprogram för markbehandling, den gröna miljön, belysning mm tas fram för området för att stärka identiteten.

I gällande detaljplan konstateras att Eyrafältets komplettering med bostäder bedöms positivt både från ett samhällsekonomiskt perspektiv med attraktiva centrala bostäder och från ett miljö- och folkhälsoperspektiv med korta cykelavstånd, trygghet och säkerhet inom området etc.



## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

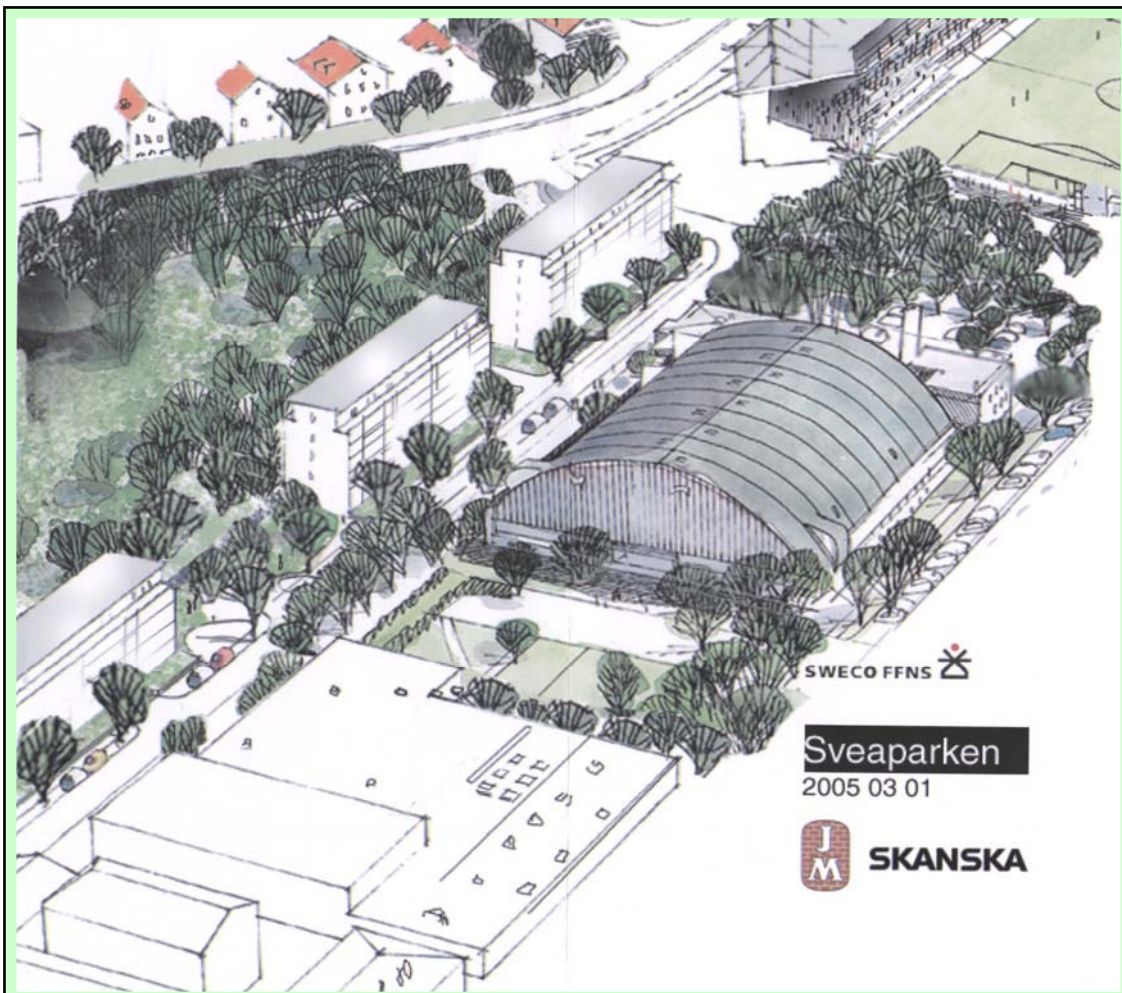
Detaljplanens genomförandetid är fem år.  
I övrigt se genomförandebeskrivning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utöver undertecknad har Johan Hidman medverkat i trafikfrågor, Birgitta Gustavsson i mark- och exploateringsfrågor, och Terttu Nilsson som karttekniker.

Utredningsskisser har på uppdrag av Skanska och JM genomförts av SWECO FFNS Arkitekter AB.




Ulf Nykvist  
planchef



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.  
Endast angiven användning är tillåten.

## GRÄNSER

-  Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

**B** Bostäder

## UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

e 6100 Största bruttoarea ovan mark

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas



Marken får byggas över med ett bjälklag till en höjd av 1,5 m, som planteras

Bjälklaget får bebyggas med förråd etc.

u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

### **Utformning**

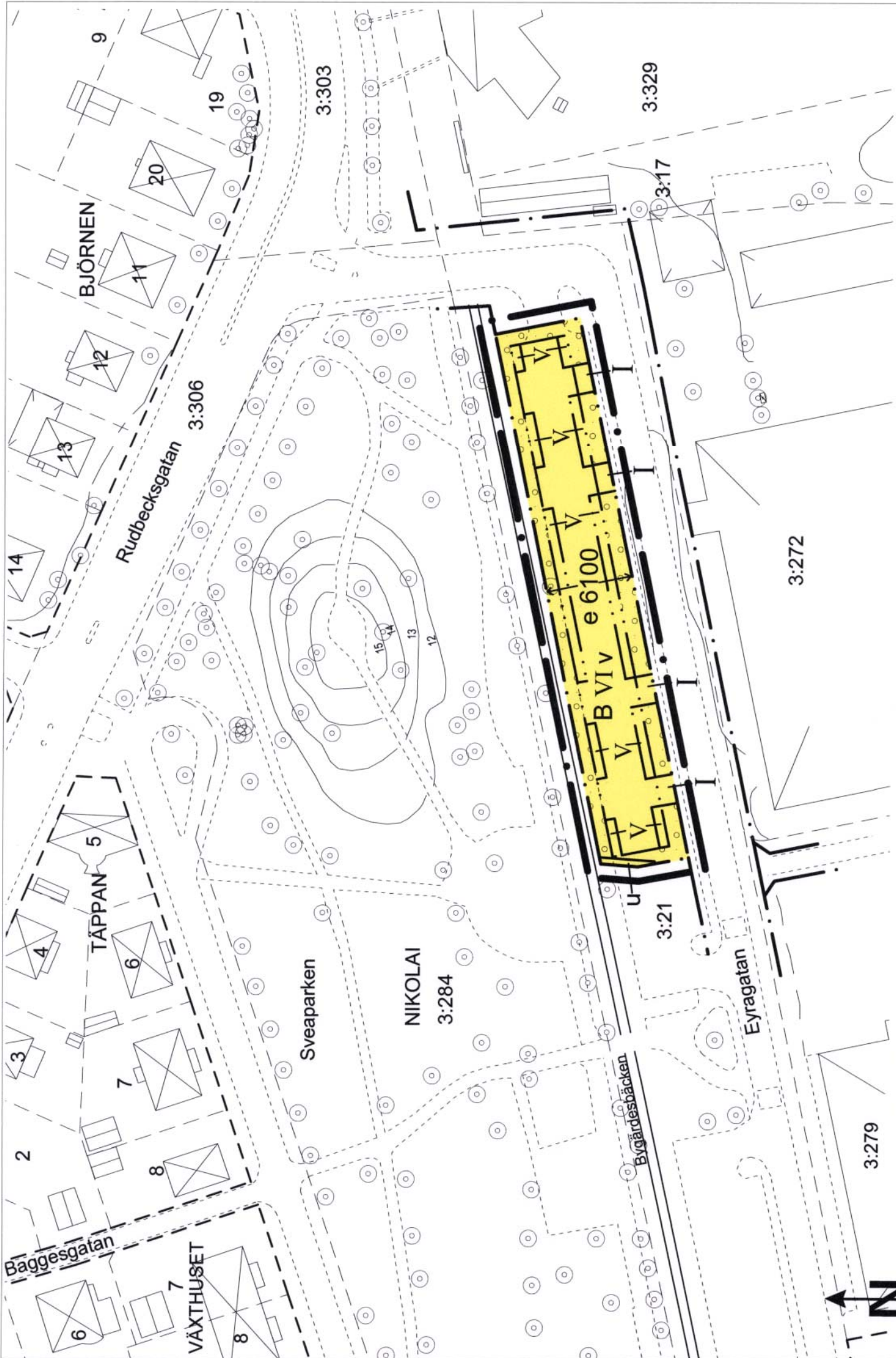
V,VI Högsta antal våningar

v Vind får inte inredas till bostäder

Bostaden skall dämpa buller så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dBA, 45 dBA för maximalnivån

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



Detaljplan för del av **NIKOLAI 3:21 EYRAGATAN** Nikolai församling Örebro kommun  
 Stadsbyggnad Örebro den 22 november 2005  
 Enkelt planförfarande





Stadsbyggnad  
ÖREBRO

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Ulf Nykvist

2005-11-15

P 0064/05

**Fastighetsförteckning till detaljplan för del av Nikolai 3:21 Eyragatan  
i Nikolai församling Örebro kommun,  
upprättad i november 2005**

### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

NIKOLAI 3:21

SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING BYGG AB

169 83 SOLNA

ÖREBRO KOMMUN

BOX 30000

701 35 ÖREBRO

### MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

### ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

### RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

1880K-93/524.1

STARKSTRÖM

NIKOLAI 3:21

Ledningsrätt avseende starkström till förmån för  
E:on Värme Sverige AB att: Lars-Göran Sundberg  
Box 1422 701 14 ÖREBRO

### FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

BJÖRNEN 11

ÖREBRO KOMMUN

BOX 30000

701 35 ÖREBRO

AB HUSHERREN FASTIGHETER

Tomträtt

HJÄLMARSBERG

705 95 ÖREBRO

BJÖRNEN 12

AB HUSHERREN FASTIGHETER

HJÄLMARSBERG

705 95 ÖREBRO

**BJÖRNEN 13**

HÅLLÉN ,NILS  
BRÖSTORP 370  
713 91 NORA

**BJÖRNEN 14**

ÖRHUS INVEST AB  
EKERSGATAN 26  
703 42 ÖREBRO

**BJÖRNEN 19**

LÖWENDAHL ,ANNICA MARIA  
RÅDMANSGATAN 24  
702 13 ÖREBRO

LÖWENDAHL, VANJA  
MARIELUNDSVÄGEN 15  
702 17 ÖREBRO

**BJÖRNEN 20**

BITTING, ANITA  
RUDBECKSGATAN 67  
702 13 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:17**

SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING BYGG AB

169 83 SOLNA

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:272**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

JOSUFSSON, DAVID  
VARBERGAGATAN 112  
703 51 ÖREBRO

Hus på

**NIKOLAI 3:279**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:284**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:303**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:306**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:329**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

LB KIEL EYRAVALLEN AB  
MÄSTER SAMUELSGATAN 1  
111 44 STOCKHOLM

Tomträtt

**TÄPPAN 5**

ELSÉN, MATS  
RUDBECKSGATAN 50  
702 23 ÖREBRO

**TÄPPAN 6**

GUNNARSSON, ERIK LENNART  
SVEAPARKEN 2 B  
702 25 ÖREBRO

FRYKSÉN, BIRGITTA MARIANNE  
SVEAPARKEN 2 B  
702 25 ÖREBRO

**TÄPPAN 7**

JAKOBSSON, MAGNUS  
SVEAPARKEN 4 A  
702 25 ÖREBRO

**TÄPPAN 8**

GUNNARSSON, BJÖRN BO GUNNAR ALEXANDER  
SVEAPARKEN 4 B  
702 25 ÖREBRO

**VÄXTHUSET 7**

MELIN, ANNA  
SVEAPARKEN 6 A  
702 25 ÖREBRO

BORG, TOMAS  
SVEAPARKEN 6 A  
702 25 ÖREBRO

**VÄXTHUSET 8**

FARNEBO, ANDERS  
TEMPELKÄRRSVÄGEN 11  
702 30 ÖREBRO

FARNEBO, LISBETH  
TEMPELKÄRRSVÄGEN 11  
702 30 ÖREBRO



Detaljplan för  
Del av Nikolai 3:21  
Örebro kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
Örebro 2006-02-02

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### ***Planens syfte***

Syftet med planerna är att justera byggrätten på gällande detaljplan i huvudsak att garage under husen möjliggörs.

### ***Organisation***

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning och genom lantmäterimyndighetens verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna. De tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom tekniska förvaltningen. Byggherren svarar för erforderlig geoteknisk utredning och eventuellt nödvändiga utredningar rörande förekomst av föroreningar eller fornlämningar i planområdet.

### ***Tidplan***

Arbetet inriktar sig på att detaljplanerna vinner laga kraft under 2006.

### ***Genomförandetid***

Planen föreslås få en genomförandetid om fem(5) år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft. Tiden är vald med hänsyn ett önskat snabbt planerade genomförandet.

### ***Huvudmannaskap***

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Blivande kvartersmark där nybebyggelse av bostäder avses ske som innehavs av kommunen avses att överlåtas med äganderätt till Skanska enligt tidigare ingången avtal.

### ***Tekniska åtgärder***

Geotekniska förutsättningar beskrivs översiktligt i planhandlingen tillkommande fördjupade bedömningar svarar blivande byggherre för.

### **Ekonomiska konsekvenser**

UTGIFTER	ca 6,85 – 9,35 miljoner
Markersättning samt iordningställande av Eyraområdet	2 000
Förberedande arbeten	200
Planläggning	200
Fastighetsbildning	100
Gator ombyggnad av Eyragatan, inkl ombyggnad av VA-ledningar	2 500 – 5 miljoner
Park vid Eyragatan	250
VA-avgift enl avtal	800
Administration	200
Övriga utgifter ca	500
INKOMST	
Markförsäljning enligt avtal	7,69 milj kr

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Fastighetsplan ska inte upprättas. Kommunen ansöker om fastighetsbildningsåtgärder för att skapa lämpligt antal enheter för bostadsbebyggelse mm samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar för utfart.

### **Genomförandeavtal**

Det finns en ramöverenskommelse mellan Kommunen och Skanska rörande tillkommande bostadsbebyggelse mm. Ytterligare avtal kommer att upprättas där de separata markområdena överlåtes. Gränsdragning i och vid Bygärdesbäcken skall vara tydlig så att ansvar för vattenströmningen och kajkanter är tydligt avgränsade. Byggherren bekostar flytt av samtliga allmänna ledningar inom blivande kvartersmark som inte skyddas av u-område. Även elledning kan behövas flyttas något vilket bekostas av byggherren.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Fastighetsplan ska inte upprättas. Kommunen ansöker om fastighetsbildningsåtgärder för att skapa lämpliga enhet för tillkommande bebyggelse .

Mark och Exploateringsenheten/ Birgitta Gustafsson

2006-02-06

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr. P 0064/05

Byggnadsnämnden

**Detaljplan för del av Nikolai 3:21 (Eyragatan)**  
i Nikolai församling, Örebro kommun

### Förslag till beslut

Stadsbyggnad föreslår byggnadsnämnden besluta:

- Med stöd av 5 kap 29 § i plan- och bygglagen samt kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden detaljplanen för del av Nikolai 3:21 (Eyragatan) i Nikolai församling, Örebro kommun.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att justera byggrätten för östra delen av detaljplanen (P230) som vann laga kraft 2004-04-06. Planförslaget innebär i huvudsak att garage under husen möjliggörs.

Handläggning

Planförslaget har hanterats med enkelt planförfarande.

Planförslaget har varit utskickat på samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt berörda fastighetsägare under tiden 2005-11-28--2006-01-23.

Planförslaget är godkänt på delegation för kommunstyrelsen.

### Inkomna synpunkter

**Tillväxt o Utveckling, E.on Värme Sverige AB, Miljökontoret, Länsstyrelsen,** har godkänt planförslaget utan kommentar.

### Telia Sonera

Har inget att invända mot planen men önskar behålla befintliga teleledningar i nuvarande läge.

**Kommentar:** Målsättningen är att nuvarande ledningar kan ligga kvar. Om flyttning måste göras är det upp till exploatören att samråda med nätägaren.

### Nerikes Brandkår

Det finns intet att erinra under villkor:

Att framkomligheten för tunga fordon beaktas för ny bebyggelse i de fall utrymning bygger på räddningstjänstens medverkan (maskinstege)

**Kommentar:** Vi förutsätter att så sker, planbeskrivningen kompletteras.



### **Kommunfastigheter**

Idag finns in- och utlastning på östra sidan av Idrottshuset, porten fungerar också som nödutrymningsväg. Det är viktigt att ovanstående funktioner inte hindras. Det finns också en bussangöringsyta utanför Idrottshuset, både för idrottsliga och andra evenemang i Idrottshuset. Finns inte bra naturlig angöring för anländande bussar, är risken överhängande att trafikkaos uppstår. Ytan bör skyltas som bussangöring.

**Kommentar:** Vi instämmer, planbeskrivningen kompletteras.

### **Tomas Borg, Anna Melin, Sveaparken 6A (Växthuset 7)**

Godkännes på villkor att parkeringen under de nya husen kan nyttjas av allmänheten, dvs besökare till Idrottshuset, Eyrabadet etc. Detta kommer i annat fall leda till stora trafik- och parkeringsproblem i området, något som vi boende märker av redan idag. Ursprungshusen stod dessutom på pelare, vilket skulle underlätta för parkering.

**Kommentar:** Parkeringen under husen har hela tiden varit till för bostäderna. En parkering för besökande till idrottsanläggningarna har nu iordningsställts bakom idrottshuset. Kommande utveckling kommer att följas för att se om några ytterligare åtgärder behövs. Bostadshusens lokalisering är prövad enligt gällande detaljplan från 2004.

### **Fritid&Turism**

Förvaltningen har i samband med deltagande i olika arbetsgrupper underhand framfört synpunkter vad avser byggnationerna vid Eyrafältet. Därför anser Fritid & Turism att det inte finns ytterligare att tillägga förutom att ännu en gång påtala farhågor för att antalet parkeringsplatser ej kommer att vara tillräckliga. Detta med tanke på att största möjliga hänsyn måste tas till den vardagliga tillgängligheten av de publika anläggningar som finns i närområdet. Följaktligen bör denna fråga vara föremål för ytterligare diskussioner.

**Kommentar:** Vi förutsätter att parkering för idrottsanläggningarna för vardagssituationen skall fungera. Nyligen har P-automater satts upp för att stimulera korttidsparkering för besökare. Det är bra om berörda förvaltningar mfl även fortsättningsvis följer utvecklingen och diskussionen hålls levande så att våra viktiga idrottsanläggningar fungerar bra.

### **Lisbeth Farnebo, Sveaparken 6B (Växthuset 8)**

Godkännes ej. Är just på väg att flytta till adress Sveaparken 6 B. Tycker redan nu att trafiksituationen är kaotisk med för mycket bilar och för få parkeringsplatser. Finns aldrig en ledig p-plats för besökare.

**Kommentar:** En del åtgärder har nyligen gjorts i omgivningen där bla P-automater har satts upp för åstadkomma mer av korttidsparkering för att frigöra platser för besökare. Bostadslokaliseringen är avgjord i gällande detaljplan från 2004.

## **Tekniska nämnden**

1. Kostnaden för utbyggnad av parkmarken väster om planområdet har uppskattats till 250.000 kr och skall bäras av exploateringen.
2. Den nya strandskoningen mot Bygärdesbäcken skall ägas och utföras av fastighetsägaren till de nya bostäderna. Fastighetsägaren skall även bekosta och utföra framtida drift och underhåll av strandskoningen. Innan arbetena påbörjas skall Tekniska förvaltningens va-avdelning godkänna utformningen av strandskoningen.
3. Idag korsar befintliga dagvattenledningar området mellan Eyragatan och Bygärdesbäcken. De ledningarna måste flyttas i samband med utbyggnaden av bostäder på aktuellt område. Kostnaden för utbyggnad av nya dagvattenledningar har uppskattats till 1,0 milj. kr och skall bäras av exploateringen.
4. Eyragatan skall flyttas söderut enligt gällande och nu föreslagen detaljplan. Om ingen del av nuvarande Eyragatan mellan Eklundavägen och Behrn arena kan tas till vara vid ombyggnad av gatan så har kostnaden för ombyggnad uppskattats till ca 4,0 milj. kr och skall bäras av exploateringen.
5. Avfallshanteringen på kvartersmark skall utformas enligt Örebro kommuns avfallsplan och föreskrifter. I god tid innan byggnationen påbörjas skall samråd ske med Tekniska förvaltningens avfallsavdelning angående utformningen av avfallshanteringen.

**Kommentar:** Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om kostnader mm. Planbeskrivningen kompletteras angående avfallshanteringen.

## **E.ON Elnät Sverige AB**

I anslutning till planområdets sydöstra hörn är 10 kV jordkablar förlagda. E.ON Elnät Sverige AB hemställer att ett u-område utlägges på plankartan för kabelstråket. Hinderbredd 4 meter med kabelgraven i mitten

**Kommentar:** Ledningen ligger i kanten av planområdet. Ledningen måste förmodligen flyttas på en begränsad sträcka. Den fortsatta projekteringen får utvisa om den kan ligga kvar.

För Stadsbyggnad Örebro



Ulf Nykvist  
planchef