

LAGA KRAFTHANDLING

Komplettering till planbeskrivning Ändring av "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för delar av fastigheterna Bro Norra, Norrsätter och Almbro i Ekeby-Gällersta kommun, Örebro Län"

Samrådstitid: 2025-09-12 till 2025-10-03

Granskningstid: 2025-11-07 till 2025-11-28

Antagandedatum: 2026-01-22

Laga kraftdatum: 2026-02-18

Standardförfarande

Isak Wirling

E-post: isak.wirling@orebro.se

Bygg- och miljönämnden
orebro.se

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7 A, vån 4, 703 61 Örebro
byggochmiljonamnden@orebro.se
Servicecenter 019-21 10 00



Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	3
Handlingar	4
Planändringens syfte	5
Beskrivning av planändringen	5
Läge.....	5
Genomförandetid.....	6
Ändringens huvuddrag	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	6
Motiv till ändringens regleringar.....	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	7
Komplettering av genomförandefrågor	10
Organisatoriska frågor	10
Markägförhållanden	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor.....	12
Planeringsförutsättningar.....	13
Kommunala ställningstaganden	13
Miljö kvalitetsnormer	15
Miljö	17
Hälsa och säkerhet.....	19
Fysisk miljö.....	21
Teknisk försörjning.....	22
Konsekvenser.....	23
Fastigheter och rättigheter	23
Natur.....	23
Miljö	23
Miljö kvalitetsnormer	23
Hälsa och säkerhet.....	24

Vad är en detaljplan?

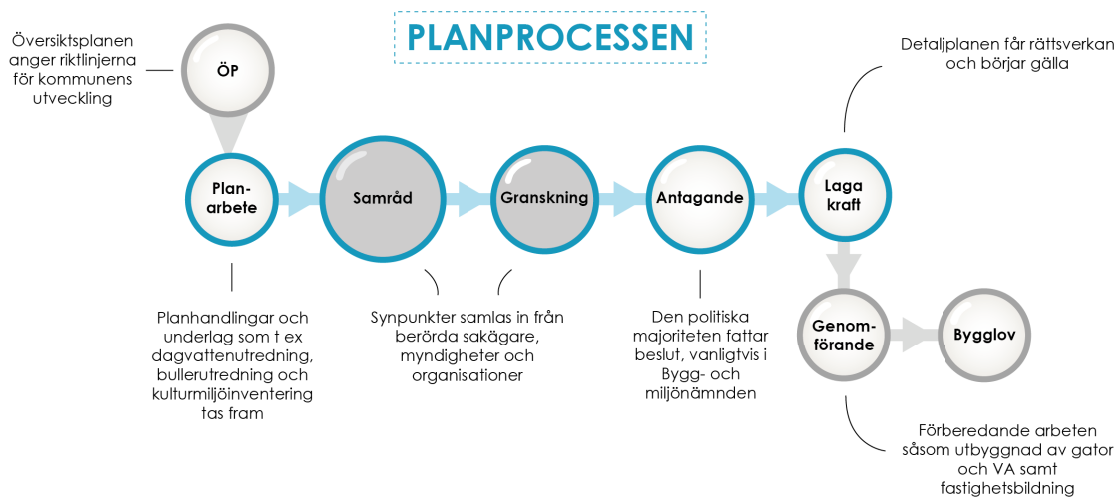
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

Varför ändring av detaljplanen valts

En ändring av detaljplan är i det här fallet lämpligt framför allt på grund av ändringens begränsade påverkan på omgivningen då endast ett nytt bostadshus i samma skala som befintlig bebyggelse tillåts jämfört med gällande detaljplan. Gällande användning i området är fortsatt lämpligt för detaljplanens syfte – både för den gällande detaljplanen och ändringen.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- planbeskrivning för ”Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för delar av fastigheterna Bro Norra, Norrsätter och Almbro i Ekeby-Gällersta kommun, Örebro Län”
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk undersökning (2024-06-28)
- Utredning industribuller (2025-03-20)
- Miljötillstånd (2009-04-23)
- Beslut provborrningsplats (2023-05-29)

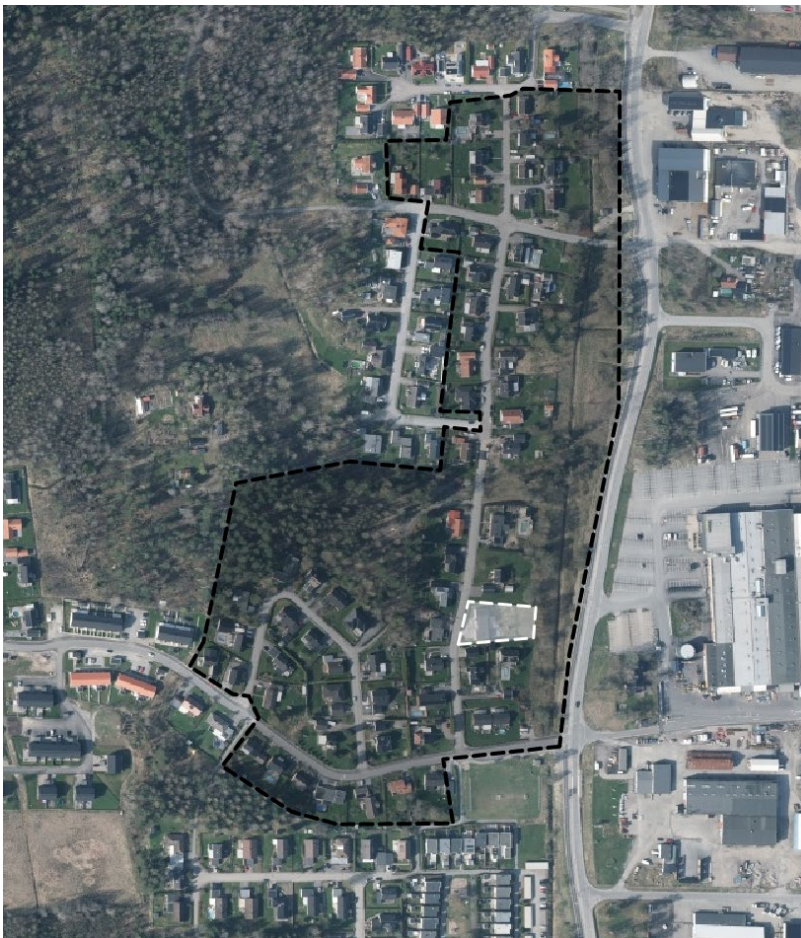
*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planändringens syfte

Syftet med den här ändringen av detaljplan är att möjliggöra en avstyckning på fastigheten Norra Bro 4:39 och en ny bostadsbyggnad. En ändring av detaljplan är i det här fallet lämpligt framför allt på grund av ändringens begränsade påverkan på omgivningen. Även områdets struktur och att ändringen bedöms vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte att tillskapa småskalig bostadsbebyggelse har bidragit till beslutet att göra en ändring framför en ny detaljplan.

Beskrivning av planändringen

Läge



Gällande byggnadsplan markerat med svart och området som berörs av ändringen markerat med vit färg

Planområdet består av en fastighet i Norra Bro, en ort i anslutning till södra Örebro. Genom orten löper Gällerstavägen där det finns bostäder på dess västra sida och industri på dess östra. Planändringen berör en villatomt med storleken 1748 m² i bostadsområdet på vägens västra sida. Tomten ansluter idag till Norra brovägen.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år från den tidpunkt då planen får laga kraft. Genomförandetiden gäller för de delar av detaljplanen som ändringen berör, i praktiken fastigheten Norra bro 4:39 och framtida fastighetsbildning inom denna.

Ändringens huvuddrag

Ändringen innebär att fastigheten Norra bro 4:39 kan styckas av och i praktiken att en ny huvudbyggnad kan anläggas inom planområdet.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Eftersom gällande detaljplan är en byggnadsplan är huvudmannaskapet enskilt för allmän plats. Ändringen berör bara kvartersmark och huvudmannaskapet förblir således enskilt för allmän plats i gällande byggnadsplan.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Det finns fyra träd i östra delen av planområdet. Dessa står i fastighetsgräns och får möjlighet att stå kvar via det byggnadsfria avstånd som regleras i ändringen.

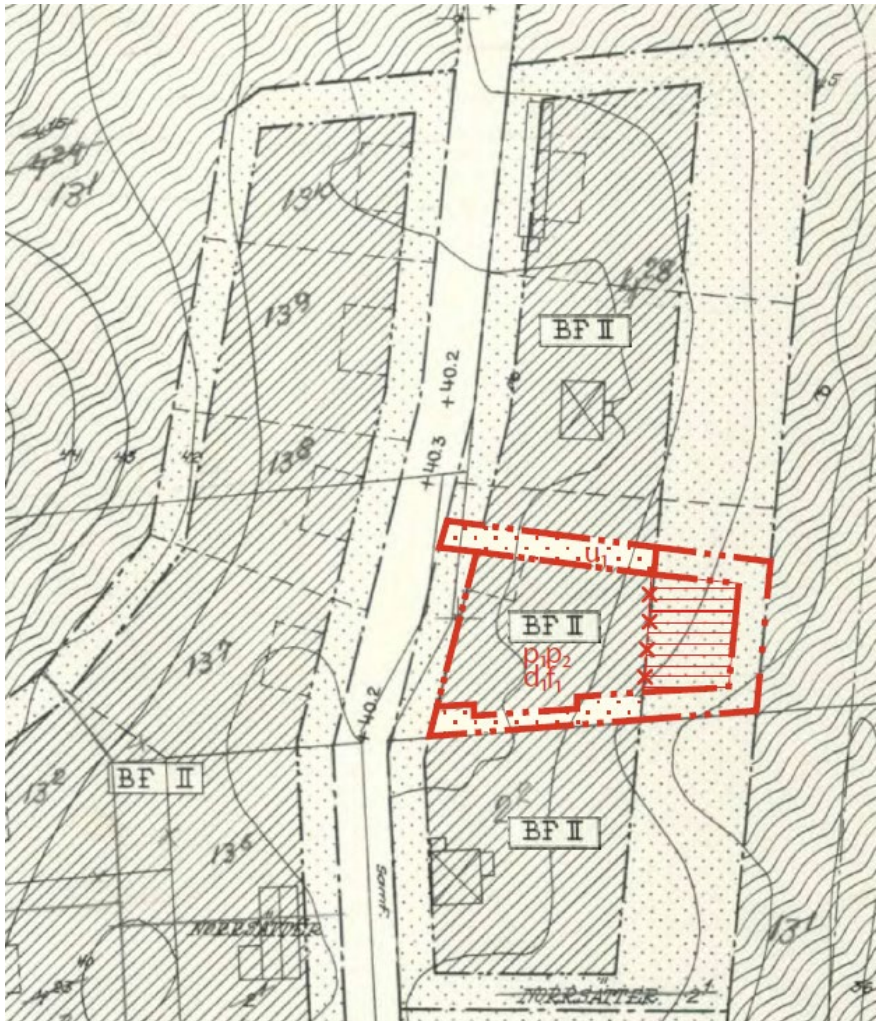
Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör att befintlig fastighet styckas av till två fastigheter och att en ny bostadsbyggnad kan byggas öster om befintligt bostadshus. Befintliga bestämmelser om omfattning och höjd som styrs via ”BF II” på plankartan fortsätter gälla enligt befintlig detaljplan. Mer om vad ”BF II” innebär under rubriken planeringsförutsättningar. Placering regleras till att bebyggelse ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns till grannfastigheterna med prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Detta är likt gällande byggnadsplan. Undantaget är befintlig bostadsbyggnad som står närmre än 4,5 meter till fastighetsgräns idag. En minsta fastighetsstorlek regleras även för att få en lämplig storlek i ett villakvarter.

Parkering och angöring

Parkering anordnas av respektive fastighetsägare på dennes fastighet. Angöring till framtida fastighet kommer ske från Norra Brovägen via stamfastigheten Norra Bro 4:39, norr om befintlig byggnad. Mer om detta under rubriken om genomförandefrågor.

Motiv till ändringens regleringar



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Ny egenskapsgräns

Syftet med nya egenskapsgränser är avgränsa de nya bestämmelser som föreslås för plankartan från de gällande bestämmelserna för resterande delar av plankartan. Majoriteten av dessa följer alltså gränserna för fastigheten Norra bro 4:39 vid planens framtagna. Undantagen är den västra gränsen som syftar till att bevara förgårdsmarken, den gräns som avgränsar u-området inom fastigheten samt den prickmark som läggs längs fastighetsgränsen.

*Gräns som upphör gälla*

Bestämmelsen syftar till att upphäva egenskapsgränsen mellan det som tidigare var byggrätt och prickmark. Eftersom prickmarken tas bort i östra delen av ändringen behöver även gränsen tas bort där den tidigare prickmarken avgränsades.

d₁*Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 650 m²*

Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för fastigheter anpassade till området. Både för stamfastigheten och framtida fastighet.

p₁*Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns*

Denna bestämmelse ersätter de generella bestämmelser som finns i byggnadsstadgan om bland annat avstånd till fastighetsgräns. Genom att sätta avståndet till 2 meter erhålls ett byggnadsfritt avstånd, men tillåter samtidigt befintlig bebyggelse som står på ett kortare avstånd än det byggnadsstadgan föreskriver (4,5 meter). För övriga fastigheter inom byggnadsplanen fortsätter 39 § byggnadsstadgan gälla likt tidigare.

p₂*Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns*

Bestämmelsen syftar till att reglera ett lämpligt avstånd för komplementbyggnader till fastighetsgräns.

*Marken får inte bebyggas*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme för framtida angöringsväg till en framtida avstyckad fastighet. Området är 4,5 meter brett och är anpassat efter det avstånd som finns mellan befintlig byggnad och fastighetsgräns.

Bestämmelsen syftar också till att erhålla ett byggnadsfritt avstånd mot grannfastigheterna och allmän plats på 4,5 meter, likt befintlig detaljplan. Undantaget är för befintlig huvudbyggnad på fastigheten vilken står närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns.



Mark som icke får bebyggas utgår

Syftet med att upphäva viss del av prickmarken (mark som icke får bebyggas) inom planområdet är att tillåta en ny byggnad och således även avstyckning av fastigheten Norra Bro 4:39.

f₁

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostad 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 den här bestämmelsen är att säkerställa att bostäderna som är utsatta för bullernivåer över riktvärdet för uteplatsfår bullerskyddande uteplatser.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa utrymme för framtida ledning för vatten- och avlopp till den avstyckade fastigheten. Området är 4,5 meter brett och är anpassat efter det avstånd som finns mellan befintlig byggnad och fastighetsgräns.

I övrigt sker inga ändringar i gällande detaljplan

Komplettering av genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Markägoförhållanden

Berörd fastighet är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planändringen möjliggör byggnation av en till bostadsbyggnad med förutsättning att en ny fastighet bildas för denna. Fastighetsbildning ansöks och bekostas av den enskilde fastighetsägaren hos lantmäterimyndigheten.

Servitut

Servitut kan behövas för att säkerställa angöring till framtida fastighet i östra delen av planändringen. Servitut ansöks och bekostas av den enskilde fastighetsägaren hos lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

Ledningsrätt kan behövas för kommunalt VA och elektricitet till framtida fastighetsbildning. Ledningsrätt ansöks och bekostas av ledningsägaren hos lantmäterimyndigheten.

Gemensambetsanläggning

I anslutning till planområdet finns följande gemensambetsanläggningar:

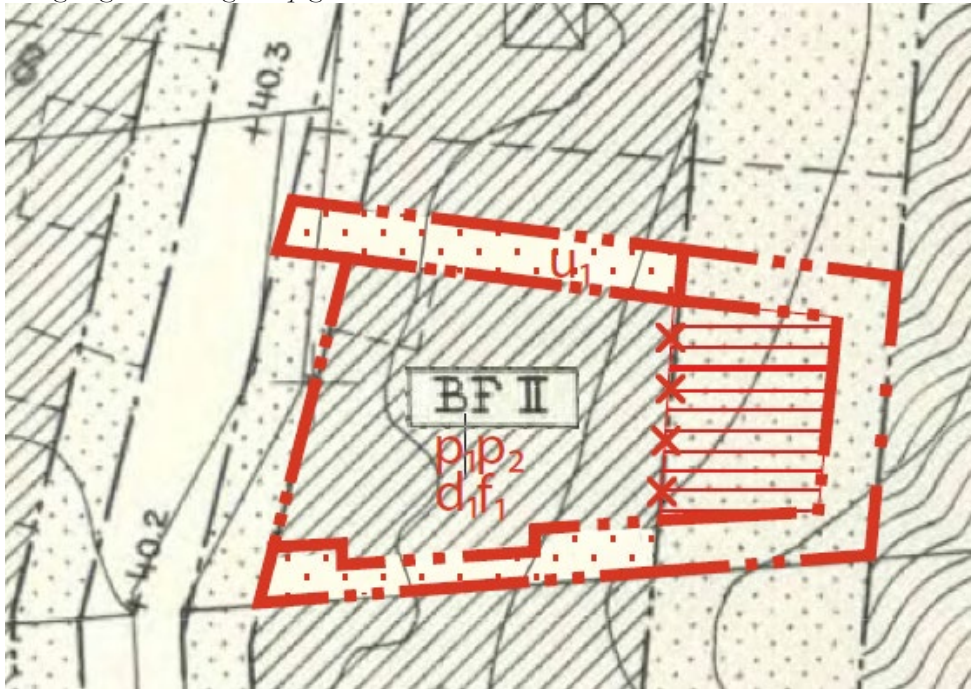
Norra Bro GA:2, vägar och cykelvägar.

Norra bro GA:7, belysning

Norra bro GA:8, grönområde

I samband med fastighetsbildning kan en nybildad fastighet behöva anslutas till de nämnda gemensambetsanläggningarna med stöd av 42a§ eller 43§ Anläggningslagen. Detta då en nybildad fastighet drar nytta av dessa. Prövningen görs av Lantmäterimyndigheten i samband med fastighetsbildning. I de fall gemensambetsanläggningarna behöver omprövas då en ny fastighet bildas prövas även det av Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsgränser och egenskapsgränser



Schematisk jämförelse med vad som regleras i plankartan och hur fastigheten ser ut idag. Lägg märke till hur fastigheten Norra bro 4:39 (planområdet) har bildats något annorlunda än vad som illustreras i plankartan från 1962, markerat med vit streckad gräns i den undre kartan. Det gäller framför allt gränsen mellan Norra bro 4:39 och Norra bro 4:28 som hamnat mer söderut.

Eftersom ändringen ritas i befintlig plankarta från 1962 kan det finnas vissa skillnader i hur fastigheterna ser ut idag med hur de redovisas i plankartan från 1962. Det kan därför nämnas att området för ändringen ritats efter de avstånd som redovisas och hur fastigheten Norra Bro 4:39 faktiskt styckades av 1968 i förrättningsakt 18-GÅL-429.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

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.

Framtida fastighet kan anslutas till elektronisk kommunikation via stadsnätet vid Norra Brovägen

Framtida fastighet kan anslutas till elektricitet vid Norra Brovägen

Inom planområdet finns bland annat markförlagda elkablar. Även fiber- och telekablar finns inom planområdet. Flytt av kablar bekostas av exploatör alternativt den part som initierar ärendet och görs i samråd med ledningsägaren.

Fastighetsägare ska säkerställa att avfallshanteringen kan ske enligt ”Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun”.

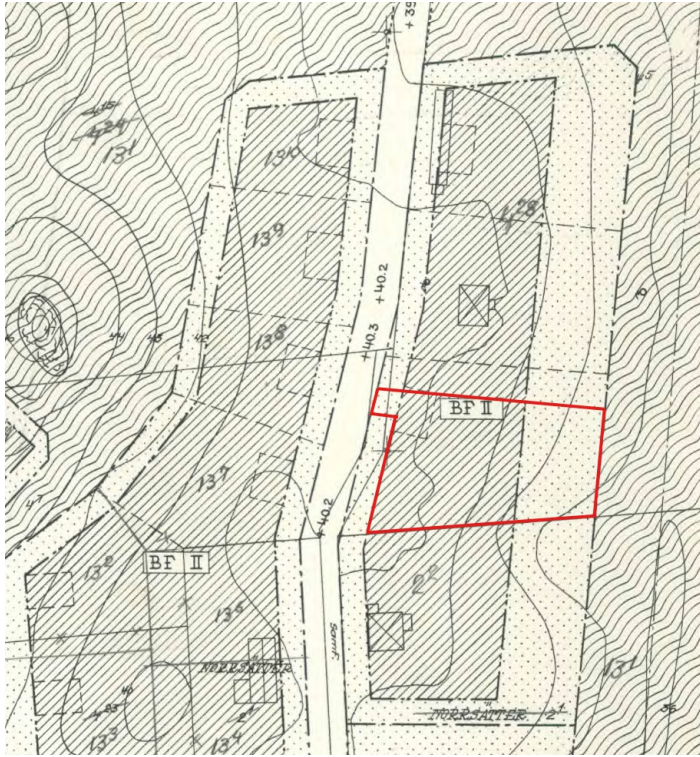
Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät via föreslaget u-område.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Norra bro 4:39 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren



Gällande byggnadsplan. Mer detaljerad skala över kvarteret. Lägg märke till bestämmelsen "BF II" som gäller för aktuell fastighet och majoriteten av byggnadsplanen.

För den del av byggnadsplanen som berörs av ändringen finns även följande begränsningar utöver användningen bostäder (B):

§ 2.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3.

BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 4.

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMT

Mom. 1. Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

Mom. 2. Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

§ 5.

VÅNINGANTAL

Mom. 1. Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.

Mom. 2. Vindsinredning får icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

Utöver dessa bestämmelser gällde även Byggnadsstadgan för samtliga stads- och byggnadsplaner vid tidpunkten för laga kraft. Stadgan innebär bland annat begränsningen i hur byggnader får placeras. Inom planområdet för ändringen ersätts byggnadsstadgan med placeringsbestämmelser, för resterande delar av gällande detaljplan fortsätter dock byggnadsstadgan gälla.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

Detaljplaneändringens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanen då den medger en förtätning av ett befintligt bostadsområde vilket innebär ett effektivare markutnyttjande och att befintlig infrastruktur kan brukas av fler. Förändringen sker även i ett område som är mindre känsligt för förändring och där en förtätning bedöms ha en begränsad påverkan på omgivningen när det kommer till flertalet frågor.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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

Detaljplaneändringen bedöms vara förenlig med denna strategi då den möjliggör en bebyggelse anpassad till områdets karaktär med begränsad påverkan på de värden som finns. Framför allt tar ändringen hänsyn till den befintliga höjd och utbredning byggnaderna har i området genom att begränsa ny och befintlig bebyggelse till samma mått.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer 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.

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.



Urklipp från kommunens bullerkartläggning med planområdet markerat i vitt. Värdena är ekvivalent ljudnivå i dBA.

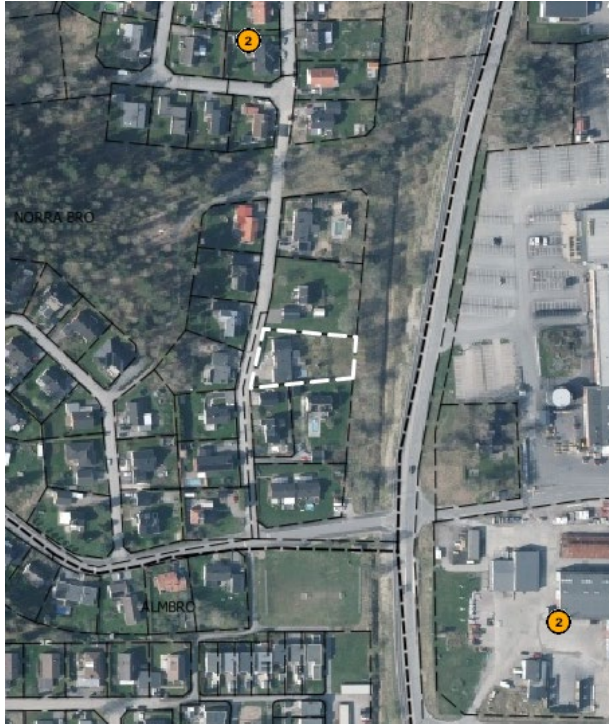


Urklipp från kommunens bullerkartläggning med planområdet markerat i vitt. Värdena är i maximal ljudnivå i dBA.

Miljö

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsernas databas över potentiellt förorenade områden finns två objekt i närheten av området för planändringen. Båda ligger ca 200 meter från planändringen.



Karta över de potentiellt förorenade områdena från Länsstyrelsens databas. De aktuella objekten är markerade med orange cirkel och en siffra för riskklass. Ändringen markerad med vit streckad linje. Före detta plantskolan syns längst upp i bild och före detta sågverket längst söder i bild.

Det ena objektet ligger norr om planområdet på en bostadsfastighet och är inventerad som en före detta plantskola. På flygfoton kan ses att plantskolan fanns på platsen 1960 men att den har ersatts med villatomter någon gång innan 1975 när nästa flygfoto finns tillgängligt. Troligtvis var det gällande detaljplan som genomfördes under denna tid. Eftersom det ser ut som att omfattande markarbeten pågått under utbyggnaden av området bör eventuella föroreningar ha bortschaktats vid byggnationen av bostäder någon gång mellan 1962, då byggnadsplanen fick laga kraft, och 1975. Plantskolan ligger också på så stort avstånd från planområdet att risken att planområdet påverkats är liten.



Flygfoton över platsen för plantskolan 1960 (till vänster) respektive 1975 (till höger). Lägg märke till att området genomgick stora förändringar under dessa år och att bland annat plantskolan ersattes med villabebyggelse.

Det andra objektet ligger också ca 200 meter från planområdet, men i sydostlig riktning på andra sidan Gällerstavägen. Den är inventerad som ett tidigare ”sågverk med doppning” där det troligtvis pågick träimpregnering. Vid Länsstyrelsen Örebro Läns inventering (Kommunrapport Örebro, Publ. nr 2004:36) från 2004 var det en bygghandel vilket det är än idag. Bedömningen 2004 var att stora mängder impregneringsmedel använts när det var sågverk. Risk för föroreningar i form av koppar, klorfenoler och eventuellt dioxiner. Dessa är föroreningar med relativt hög risk, men dess spridningsförutsättningar till grundvattnet är begränsade på grund av lera. Spridning sker främst genom ytvatten som har letts via ett dike mot Kivsmaren kanal, vilket ligger söder om både planändringen och den tidigare verksamheten.

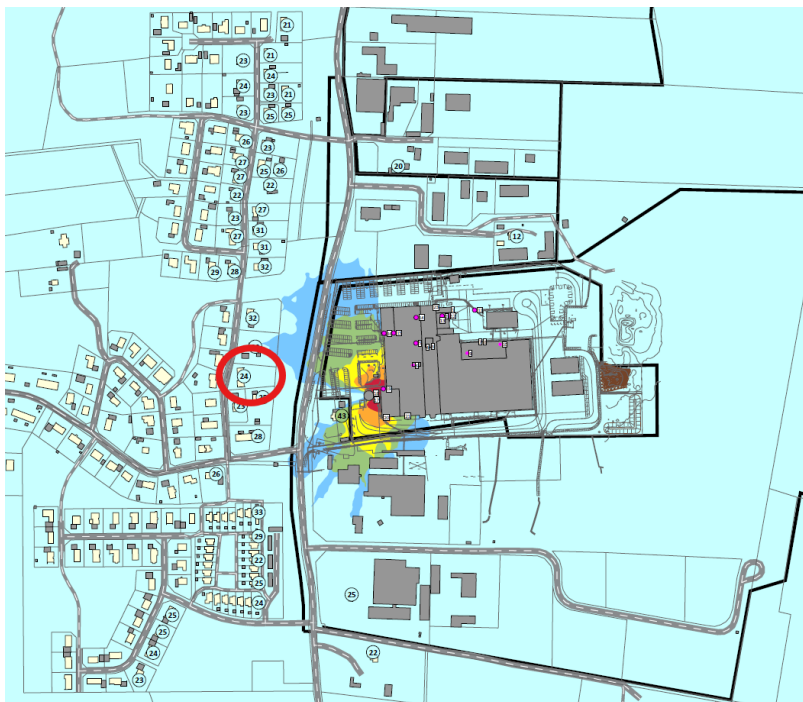
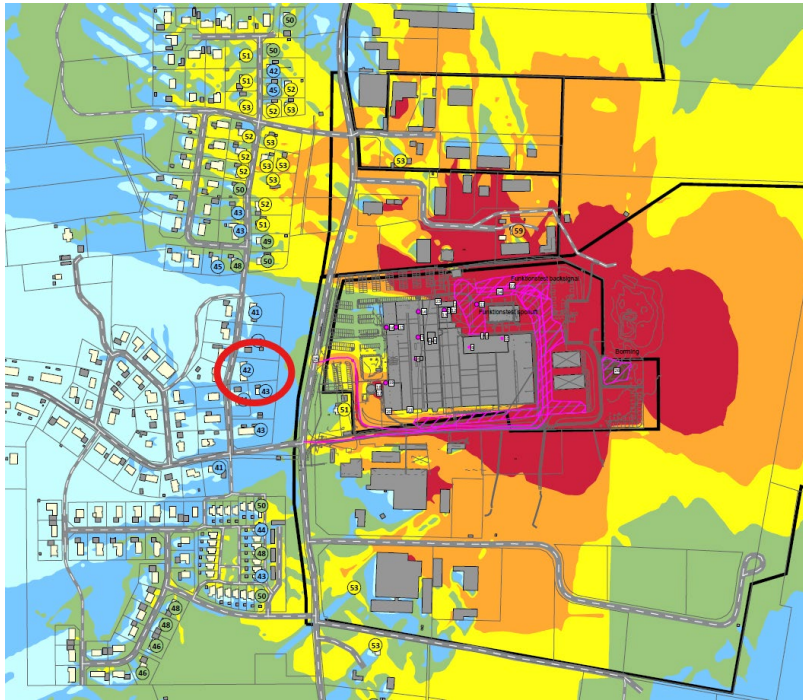
På grund av planändringens avstånd till föroreningskällan och att potentiell spridning från källan sker via ytvattnet söderut i motsatt riktning från planändringen bedöms risken och påverkan på området vara begränsad. Eftersom området omfattas av kommunalt dricksvatten blir även risken för påverkan från vattenkällor ännu lägre då dricksvatten inte tas ut lokalt inom området.

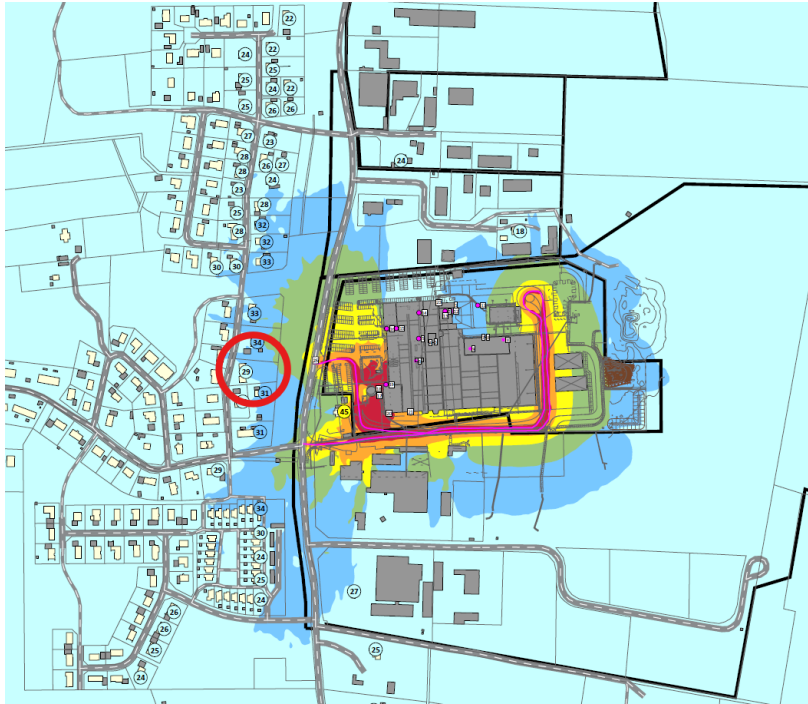
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

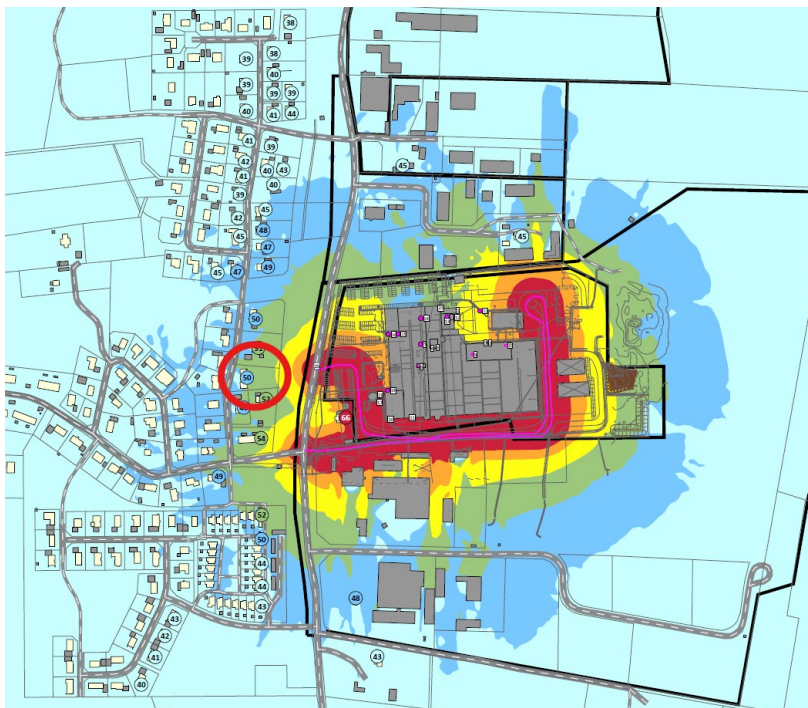
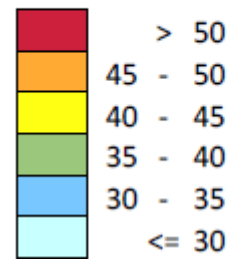
Industribuller

På motsatt sida av Gällerstavägen finns en större industrianläggning som alstrar ett visst buller. Bullerutredning har tagits fram under 2025 av Efterklang på uppdrag från Epiroc Rock Drills AB. Utredningen visar att samtliga riktvärden för industribuller klaras inom planområdet.

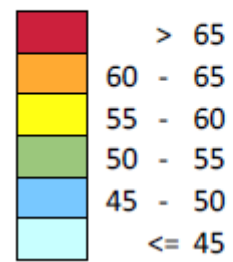




Bilaga 3. Drift nattetid 22-07
Leq_Natt (dBA) kl. 22-07



Bilaga 4. Drift nattetid 22-07 Max
Lmax (dBA) kl. 22-07



Risk för skred och ras

Området består av glacial lera och postglacial lera. En viss lutning finns mot det dike som finns öster om planområdet.

På grund av att området har en viss lutning och består av lera finns det enligt Länsstyrelsen översiktliga kartläggning över ras- och skredrisk en viss risk i området.

En geoteknisk undersökning daterad 2024-06-28 har tagits fram som visar att marken har relativt goda förutsättningar för byggnation som inte motiverar ytterligare bestämmelser i ändringen.

Risk från närliggande tillståndspliktig verksamhet

Utöver det industribuller som alstras från verksamheten öster om Gällerstavägen skulle det även kunna finnas en viss risk från verksamheten i form av luftutsläpp och att det pågår provborrningar på fastigheten. Till verksamheten är det 120 meter och borrhningen sker på ytterligare avstånd på den östra delen av fastigheten.

Verksamheten har ett tillstånd från 2009 som bland annat tillåter ett utsläpp av flyktiga organiska lösningsmedel (VOC) till maximalt 3 ton per år. I tillståndet anges att utsläppen i vatten är obetydliga och utsläpp till luft vara små. Även effekter på människors hälsa och miljö bedöms vara låg. Tillsynsmyndigheten har även inga uppgifter om att tillståndet någon gång skulle ha överskridits. På grund av detta bedöms verksamhetens påverkan på planområdet som begränsad när det kommer till utsläpp.

Det finns även ett kommunalt beslut om provborrningsplats och förskrivna försiktighetsåtgärder kopplade till denna verksamhet från 2023. Det rör främst eventuell påverkan på grundvattnet. Eftersom framtida bostäder kommer vara anslutna till kommunalt dricksvatten samt att risken för påverkan på grundvattnet bedöms som låg med försiktighetsåtgärderna bedöms likaså risken för negativ påverkan på planändringen vara låg.

Planändringen i sig bedöms inte heller inskränka på verksamhetens tillstånd. Detta eftersom det redan idag finns bostäder på samma och närmre avstånd till verksamheten samt att inte det finns några indikationer från exempelvis tillsynsärenden eller mätningar som visar att tillståndet skulle ha överskridits.

Fysisk miljö**Bebyggelse***Bostäder*

I närområdet finns det enbart småskalig bostadsbebyggelse i form av villor. Inom området för ändringen finns det en befintlig villa på ca 280 kvadratmeter med tillhörande komplementbyggnader. Den östra delen av ändringen som är aktuell för ny bebyggelse är tomten i stort sett tom förutom en gräsmatta.

Byggnadskultur och gestaltning

I kommunens kulturmiljöinventering är Norra bro utpekad som en värdefull bebyggelsemiljö som det är definierat i PBL 8 kap. 17§. Villabebyggelsen i den inventerade norra delen är från 1950-, 60- och 70-talen. Enstaka äldre hus finns bevarade, uppskattningsvis är de från 1920- och 30-talen. De husen utmärker sig med en något avvikande placering på tomten, där gatufasaden inte är parallell med gatulinen, samt med ett annat arkitektoniskt formspråk. Husen i området är individuellt uppförda, vanligen efter typritningar från ett kataloghusföretag. Det är friliggande en- och tvåplanshus, placerade mitt på tomten. Vidbyggt garage är vanligt. Stor variation uppvisas

i fasadmaterialen där lertegel, kalksandsten, träpanel, puts och lättbetongplank förekommer. Vanligaste takformen är sadeltak och mansardtak, några 1970-talsvillor har platta tak. Sammantaget är den arkitektoniska bilden av områdets villor tämligen heterogen med hus från flera decennier och en blandning av material. Därtill har ändringar av husen skett i olika former.

De förändringar som föreslås bedöms inte ha en negativ påverkan på denna bebyggelsemiljö då det rör sig om en förtätning som fortsatt tillåter en relativt gles bebyggelse. Omfattning och höjd på bebyggelsen ändras inte från gällande detaljplans bestämmelser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Nuvarande fastighet är ansluten till det kommunala ledningsnätet.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

EI

Nuvarande fastighet inom planområdet är ansluten till elnätet via ledningar under Norra Brovägen.

Elektronisk kommunikation

Stadsnätet är kopplat till befintlig fastighet via ledningar under Norra Brovägen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planändringen berör endast fastigheten Norra Bro 4:39. Efter planändringen kan fastigheten styckas av och en ny bostadsbyggnad kan således uppföras.

Natur

Mark och vegetation

Det finns fyra träd i östra delen av fastigheten som fortsatt får möjlighet att stå kvar efter ändringen. Mer mark kommer hårdgöras i och med ny byggnation.

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.

På grund av detaljplanens begränsade påverkan och omfattning bedöms planändringen ej medföra betydande miljöpåverkan. Se tillhörande undersökning om betydande miljöpåverkan för mer ingående beskrivning.

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

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2025-10-30.

Dagvatten

Norra Bro 4:39 ingår idag inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten men är inte ansluten. Både denna stamfastighet och framtida avstyckade fastigheten bör anslutas till det kommunala nätet då fastigheternas storlek och hårdgörningsgrad kan göra det svårt att hantera dagvattnet på egen hand. I den utsträckning det är möjligt bör dock fastigheterna fördröja dagvatten för att begränsa påverkan på befintligt ledningssystem.

Befintliga kommunala dagvattenledningar kan behöva förlängas beroende på var förbindelsepunkt anläggs, särskilt vid en framtida avstyckning av den östra delen av fastigheten. Befintlig och framtida fastighet ska hantera sitt dagvatten separat då det inte är tillåtet att leda dagvatten till annan fastighet eller till spillvattenledning. Framtida fastighet kan anslutas till kommunens dagvattennät via u-område på Norra Bro 4:39.

På grund av en större hårdgörningsgrad kommer ändringen leda till en ökad belastning på kommunens dagvattensystem. Dagvatten som kan bör inom fastigheten bör inom fastigheten fördröjas innan det leds till förbindelsepunkt.

Miljö kvalitetsnormer

Buller

Kommunens kartläggning från 2022 visar att riktvärdena för fasad klaras och att möjlighet till uteplats som klarar riktvärdena finns i planområdet. För att säkerställa att uteplats anordnas skyddad från buller på fastigheten införs en planbestämmelse som

säkerställer detta. Bedömningen är att det även är möjligt att anordna en uteplats på den avstyckade fastigheten som klarar riktvärdena för trafikbuller. Detta eftersom de västra delarna av den framtida fastigheten redan idag understiger riktvärdet för uteplats. Det kommer även uppföras en byggnad på den framtida fastigheten vilken ytterligare minskar bullernivån på den västra delen av en framtida fastighet. Det är även möjligt att uppföra plank eller liknande anordningar i anslutning till uteplatsen för att klara riktvärdet, även om det troligtvis inte kommer vara nödvändigt med en byggnad på fastigheten. Möjlighet till bullerskyddad uteplats kommer finnas inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Skred och ras

Geoteknisk utredning har tagits fram som visar att den byggnation planändringen möjliggör går att utföra på ett säkert sätt och motiverar inte ytterligare planbestämmelser.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Isak Wirling
Planarkitekt