

## GRANSKNINGSHANDLING



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Ånsta 20:17 m.fl. samt upphävande av del av detaljplan 1880-P779

Granskningstid: 20 oktober 2022 – 10 november 2022

Standardförfarande

Klara Ågren  
E-post: [klara.agren@orebro.se](mailto:klara.agren@orebro.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....</b>	<b>4</b>
<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>LÄGE .....</b>	<b>6</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>7</b>
Riksintressen .....	7
Översiktliga planer .....	7
Trafikprogram.....	9
Grönstrategi .....	9
Program för hållbar utveckling .....	10
Detaljplaner.....	11
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>11</b>
Markägoförhållanden .....	13
Mark .....	13
Natur .....	14
Vatten.....	15
Bebyggelse .....	18
Kulturmiljö .....	18
Gator och trafik .....	20
Störningar och risker.....	22
Teknisk försörjning.....	22
<b>PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>24</b>
Mark .....	24
Natur .....	25
Vatten.....	26
Bebyggelse .....	30
Kulturmiljö .....	31
Gator och trafik .....	32
Störningar och risker.....	33
Teknisk försörjning.....	37
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>38</b>
Organisatoriska frågor .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	38

Tekniska frågor .....	39
Ekonomiska frågor .....	40
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....</b>	<b>41</b>
<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....</b>	<b>41</b>
<b>KONSEKVENSER.....</b>	<b>41</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....</b>	<b>42</b>

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

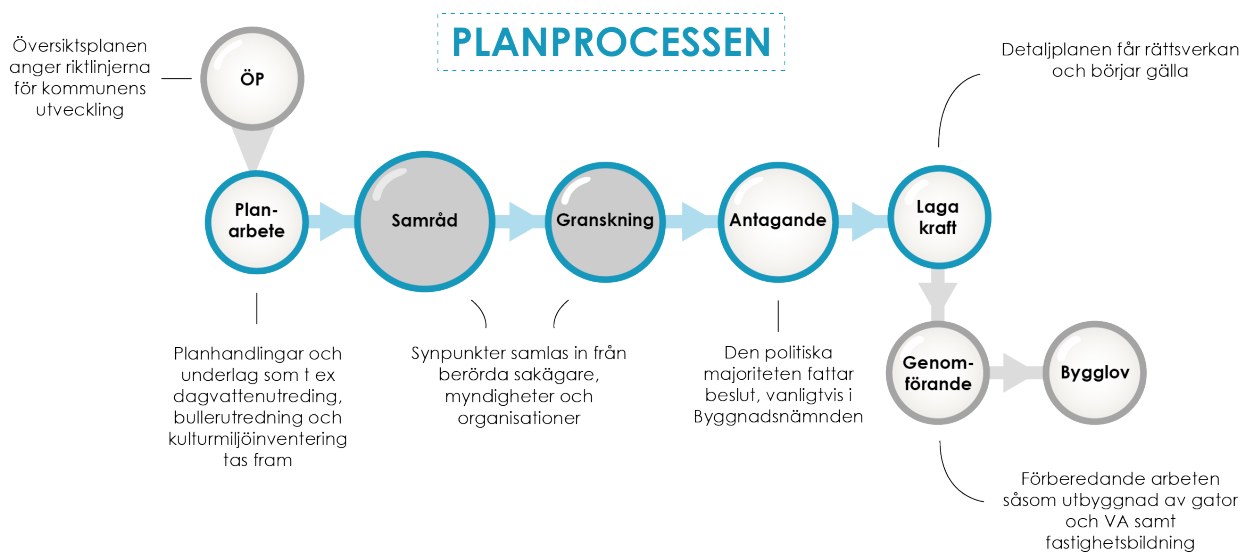
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Ånsta 20:17 m.fl. samt upphävande av del av detaljplan 1880-P779

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

#### HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning\*\*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- bilagor\*
  - bilaga 1 – bullerutredning (daterad 2021-06-03)
  - bilaga 2 – dagvattenutredning (daterad 2021-09-22)

\*Utredningar/bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick, men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <https://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/stadsutveckling--planering/pagaende-planarbeten.html>

\*\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av bostäder på den sydöstra delen av fastigheten Ånsta 20:17 samt del av fastigheten Ånsta 20:96.

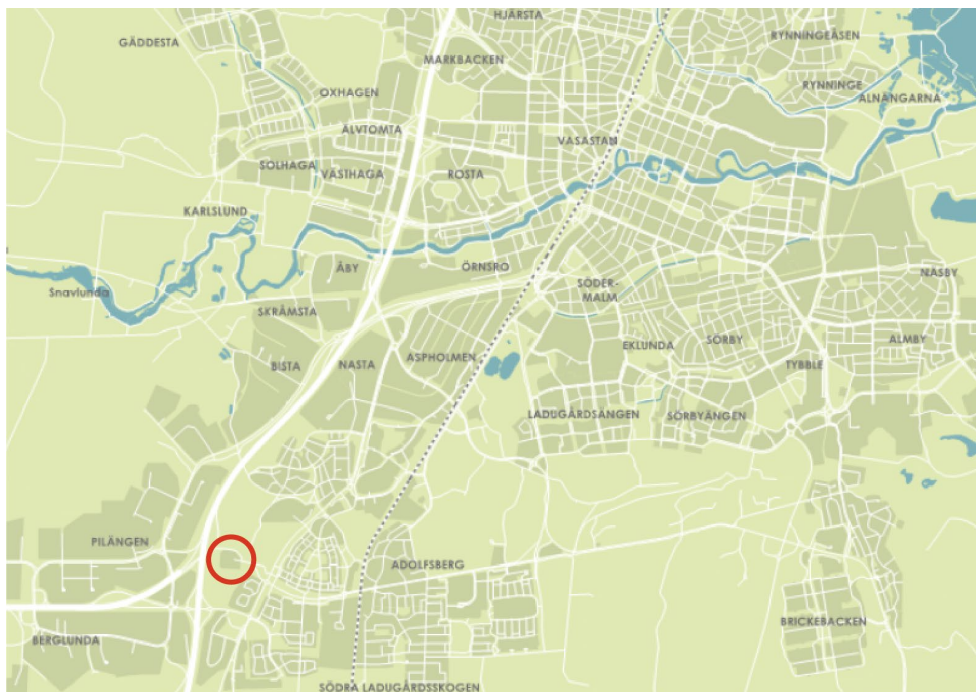
Bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till den befintliga Sanatoriebyggnaden kulturhistoriska värden och förhålla sig hänsynsfullt till värdefull vegetation inom och angränsande till planområdet för att skapa en god bebyggd boendemiljö.

Planförslaget möjliggör även för förbättringar av befintlig gata och av det huvudcykelstråk som är utpekade i översiktsplanen.

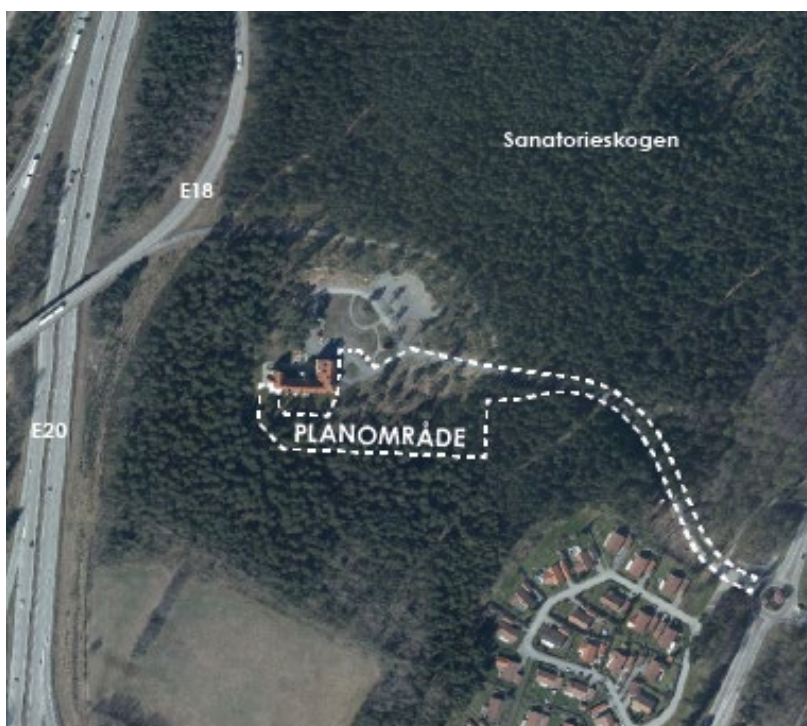
I samband med föreslagen detaljplan kommer delar av *Detaljplan för Ånsta 20:17 m.fl. 1880-P779* som ännu inte genomförts att upphävas.

## LÄGE

Planområdet ligger i sydvästra Örebro, i Adolfsberg, omringat av Sanatorieskogen och omfattar cirka 1,43 hektar.



Planområdets läge i Örebro markerat med en röd cirkel.



Planområdets utbredning i närområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Väster om planområdet ligger Västerleden, där två Europavägar sammanstrålar, E20 och E18 som båda ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse. Både E20 och E18 ingår dessutom i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T.

Precis norr om Sanatorieområdet och vidare norrut pekas ett stort område ut som riksintresse för dricksvattenförsörjningen, Skråmsta vattenverk. Motivet för riksintresset är att anläggningen har stor kapacitet och god kvalitet, samt att det nyttjas/kan nyttjas av många människor.

### Översiktliga planer

#### *Översiktsplan*

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

Enligt översiktsplanen ska exploatering av åsar undvikas, och vid eventuell exploatering ska stor varsamhet iakttas.

Planförslaget innebär att exploatering sker på åsen. Kommunen anser att det är möjligt på denna plats då planområdet till stora delar redan är detaljplanlagt och ianspråktaget.

Då planområdet ansluts till kommunalt vatten och avlopp och med föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen bedöms inte åsens grundvattentillgångar eller vattentäkten påverkas negativt av planförslaget, och varsamhet har tagits i enlighet med översiktsplanen.

Sanatorieskogen är utpekad som grönområde i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen finns det inom skogen flera stigar och en motionslinga som är välbesökt av närboende, och används regelbundet av närliggande skolor. Området innehåller ett fint tallbestånd som omgärdar det gamla sanatoriet.

Det finns ett utpekat huvudcykelstråk som löper kring Sanatorieområdet och vidare väster och öster ut. Delar av cykelstråket behöver byggas ut enligt översiktsplanen, vilket möjliggörs med denna detaljplan.

Planområdet ligger inom stadsbygd som idag har en relativt låg täthet med stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller

radhus. Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. 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.

#### *Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun*

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro. Ett bärande resonemang i strategin är att en ny byggnad ska berika sin omgivning och anpassa sig till platsens och befintliga värden och kvaliteter. Den ska ta hänsyn till omgivningen, men samtidigt ha en egen karaktär som gör platsen som helhet mer innehållsrik.

Örebro kommun består till stora delar av ett flackt landskap, men rymmer ändå platser som har en kuperad terräng. Stadsdel i skog är en stadsdelstyp som utgår från och är anpassade till de naturvärden och den topografi som platsen ger. En bärande idé är att bebyggelsen är integrerad i terrängen, naturligt anpassad i landskapet. Som boende i stadsdelen är känslan att du kan kliva rakt ut i naturen från bostaden eller att du från ditt fönster har utsikt mot den. Arkitekturen ska jobba med och inte emot topografi, befintliga träd och markens naturliga förutsättningar för grundläggning och dagvattenhantering. Sprängningar och kraftiga utfyllnader bör undvikas.

Stora träd i nära anslutning till byggnader bör så långt möjligt sparas. Naturen på platsen står för upplevelsemässiga, hälsoskapande och biologiska värden som inte utan svårighet kan byggas upp på nytt. Om naturen ges en tongivande del i gestaltningen kan den forma arkitekturen på ett sätt som skapar mervärden.

Konceptet förutsätter hus med ringa fotavtryck för att säkerställa effektivt markutnyttjande, exempelvis med placering på pålar med parkering, förråd med mera under huskroppen, för att ge plats åt orörd natur intill. Huskroppar bör placeras med varsamhet mellan befintliga träd, större stenblock och andra tongivande element i naturen. Kvarterstrukturen är öppen med fritt liggande huskroppar. Mer sammanbundna kvarter kan finnas om de topografiska förutsättningarna tillåter, exempelvis på en höjd.

En naturnära stadsdel har en täthet som varierar beroende på läge i staden och platsens förutsättningar. Bebyggelsestrukturen bör utgå från olika former av flerbostadshus med en höjdskala på mellan 3–5 våningar.



Grönstrukturen i stadsdelen och hela området bygger på att befintlig natur utnyttjas. Inga direkta trädgårdar förekommer därför. Naturen ska finnas nära inpå och lätt tillgänglig såväl fysiskt som visuellt.

### **Trafikprogram**

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år.

Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Stadsbyggnad håller på att ta fram ett nytt trafikprogram för att uppdatera kommunens ställningstaganden kopplat till trafikplaneringen. Tills att det är på plats så gäller det nuvarande trafikprogrammet från 2014.

### **Grönstrategi**

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter.

Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning.

Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk

- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Generellt sett så finns det bara några få procent av gammal skog med hög grad av naturlighet kvar i södra Sverige. Skogar i närområden kring städer är ofta extensivt brukade. Den gröna ringen med äldre skog runt Örebro stad har därför en viktig funktion både ekologiskt och socialt.

Många av världens städer ligger i områden med hög biologisk mångfald, sådana områden har historiskt sett ofta varit viktiga för människan. Eftersom ca 95 % av de biologiskt värdefulla områdena försvunnit i Sverige under de senaste 200 åren i skogs- och odlingslandskapet skapas här en målkonflikt. Vi behöver värna de områden som vi har kvar och som kan utveckla höga naturvärden, men den gröna ringen runt Örebro stad är också områden med ett högt exploateringsstryck för att bygga bostäder för stadens växande befolkning.

Den centrala delen av Sanatorieskogen pekas ut som en värdekärna i grönstrategin. Omkringliggande del av skogen, inklusive planområdet pekas ut som förstärkningsområde för den värdekärnan. Sanatorieskogen bedöms också ha sociala värden som rekreationsområde.

För att förstärka den biologiska mångfalden och rekreationsvärden i kommunalt ägda skogar föreslås bland annat användandet av död ved och gamla träd samt en ökad tillgänglighet.

#### **Program för hållbar utveckling**

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och

jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

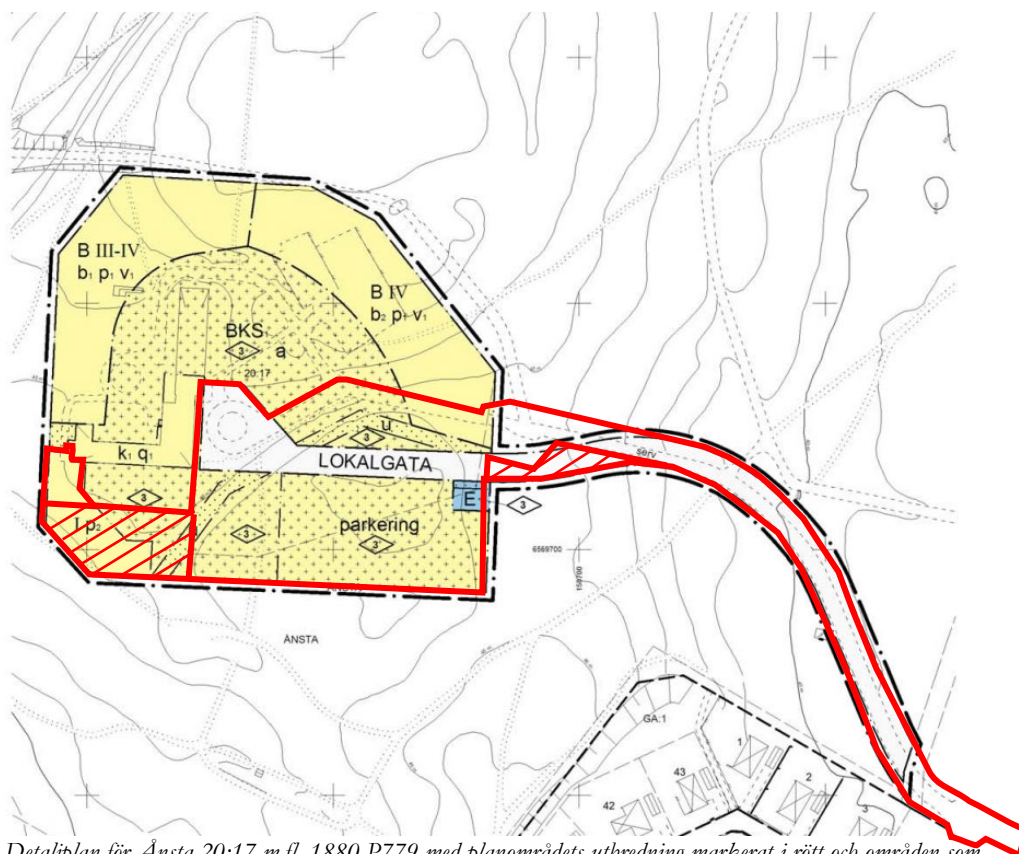
### Detaljplaner

Gällande detaljplan *Detaljplan för Ånsta 20:17 m.fl. 1880-P779*, laga kraftvunnen 2012, medger bostäder i tre till fyra våningar, bostäder och kontor i den befintliga Sanatoriebyggnaden samt förskola i en våning. Markparkering medges också samt att infarten till området föreslås flyttas till en delvis ny sträckning.

Inom det område som nu planläggs, se karta nedan, har bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande tillämpats, korsmark; marken får endast förses med parkering, uthus och garage.

Detaljplanen är bara delvis genomförd. Byggnation pågår av fyra flerbostadshus i form av punkthus i områdets nordöstra del.

För östra delen av vägen gäller detaljplan *Förslag till ändrad stadsplan för Kv Sandhem 1880K-A667*, antagen 1982. Detaljplanen anger gata för berörd del.



*Detaljplan för Ånsta 20:17 m.fl. 1880-P779 med planområdets utbredning markerat i rött och områden som kommer upphävas som skräfferade.*

*Upphävande av byggrätt*

I och med denna detaljplan upphävs delar av den gällande detaljplanen som inte genomförts. De delar som upphävs är en byggrätt i planområdets sydvästra del samt en bit av allmän plats.

Ambitionerna med byggrätten i den gällande detaljplanen var att uppföra en förskola. Dagens bullerkrav gör dock detta till en olämplig placering och kulturmiljömässigt bedöms volymen idag som ett tveksamt tillägg till Sanatoriebyggnaden. Byggrätten ligger idag på två fastigheter, Ånsta 20:17 samt Ånsta 20:96. Fastighetsägaren för Ånsta 20:17 önskar inte att bygga någon förskola där och Örebro kommun som fastighetsägare för Ånsta 20:96 ser inte heller längre behovet. Samtliga fastighetsägare bedömer att det är lämpligare att detaljplanen upphävs för denna del. Den del av byggrätten som är närmast Sanatoriebyggnaden, på den privatägda fastigheten 20:17, upphävs inte utan planläggs istället med korsmark och en begränsning av byggnadshöjd på 3 meter. Idag är denna del en del av gårdsmiljön för de boende i den renoverade Sanatoriebyggnaden och ska få fortsätta vara det.

Enligt den gällande detaljplanen avsågs vägen in till området att dras om och få en annan sträckning. Detta genomfördes dock aldrig och investeringar i vägen har gjorts under åren som nu gör det omotiverat att dra om den. Detta gör att en del av allmän plats enligt den gällande detaljplanen inte längre tjänar något syfte och upphävs därmed.

Dessa två ytor tillhör den kommunala fastigheten Ånsta 20:96 och kommer att återgå till att vara en del av den icke-planlagda Sanatorieskogen, vilket de upplevelsemässigt redan är idag.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Ånsta 20:17 som är i privat ägo samt del av Ånsta 20:96 som ägs av Örebro kommun.

### Mark

#### *Geotekniska förhållanden*

Planområdet ligger på en rullstensås och består enligt SGU:s jordartskarta av isälvsediment med låg blockighet. Närmast Sanatorierondellen finns jordarterna glacial lera och postglacial sand.

#### *Förorenad mark*

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns en deponi sydost om planområdet, objekt 114 640, med riskklass 3. Även norr om planområdet finns enligt EBH-stödet en deponi, objekt 114 639, med riskklass 2.

#### *Risk för skred*

Det bedöms inte finnas någon risk för skred inom eller i närhet till planområdet.

#### *Radon*

Planområdet ligger i en zon där det finns en förhöjd risk för markradon. Förhöjda risker för markradon är ofta vanligt förekommande vid åsbildningar.



Översikt över radonriskområde längs med Örebroåsen. Planområdet markerat i rött.

## Natur

### *Mark och vegetation*

Planområdet är till största delen obebyggt och består av gles tallskog och sly. Östra delen av planområdet är hårdgjord yta i form av infartsvägen till området.

Planområdet angränsar till Sanatorieskogen som innehåller flera stigar och ett motionsspår. Sanatorieskogen är utpekad som skoglig värdekärna med mycket höga värden utifrån sina ekologiska och sociala värden i Grönstrategin. Planområdet ligger på en isälvsavlagring (rullstensås) med höga naturvärden kopplat till tallskog. Exempelvis växer den starkt hotade växten mosippa strax nordost om planområdet.

Inom planområdet och i omedelbar närhet till tallarna växer ett stort antal äldre (ca 100–150 år gamla) tallar. Förekomsten av äldre tallskog har minskat kraftigt i Sverige i modern tid och därför är ett stort antal arter som är beroende av miljön rödlistade och hotade. Flera åtgärdsprogram för arter knutna till tall har därför tagits fram i Sverige. Mycket av tallskogen i planområdets närhet är betydligt yngre jämfört med tallarna inom planområdet och därför har tallarna inom planområdet ett stort värde för långsiktig överlevnad och återkolonisering av arter knutna till äldre tallmiljöer på isälvsavlagringen i det här området.

Naturvärdena kopplat till tallskogar är i hög grad knuten till solbelysta äldre tallar och solbelyst död ved. Om äldre tallar sparas inom planområdet så kan det innebära att naturvärden stärks jämfört med om tallarna växer i slutna bestånd. Tallar är mycket långlivade och kan bli upp mot 800 år gamla, har ett kraftigt rotsystem som klarar stormar bra och är därför ett träd som kan användas för att skapa höga sociala värden i en boendemiljö under lång tid. I det närliggande bostadsområdet Solfjädern har tallar sparats nära bebyggelsen och bidrar till både ekologiska och sociala värden i bostadsmiljön.

Naturvårdsenheten på Örebro kommun har inventerat naturvärdena inom planområdet. Vid inventeringen observerades en tall med håligheter. Håligheter i träd används ofta som boplats för fåglar och fladdermus. Vid platsbesök har inget djur observerats men bedömningen är att håligheten antagligen är bebodd. För att kunna ta ner tallen behöver dispens enligt artskyddsförordningen sökas.

#### *Lek och rekreation*

Tillgången på lek- och rekreativmiljöer bedöms som mycket god för planområdet då det i Sanatorieskogen finns motionsspår, utegym, stigar, vindskydd och möjlighet för fri lek i skogsmiljön.

Motionsspåret, Sanatoriespåret, är på 2,8 km. Spåret är inte belyst.

Lekplats finns angränsande till planområdet.

#### **Vatten**

##### *Vattenområden*

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Skråmsta och omfattas av föreskrifter för grundvattentäkterna Bista och Jägarbacken i Örebro kommun. Vattenskyddsområdet är till för att skydda viktiga råvaruresurser. Skyddsområdet är indelat i vattentäktzoner samt primär, sekundär och tertiär skyddszon. Planområdet ligger inom sekundär skyddszon.

Då området ligger inom sekundär zon omfattas det av särskilda skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna reglerar vad man får göra och hur man ska förhindra utsläpp av föroreningar. Föreskrifterna reglerar bland annat hantering av petroleumprodukter, bekämpningsmedel, jordbruk, djurhållning, avverkning, upplag, schaktningsarbete och dagvattenhantering. Då många åtgärder kräver tillstånd enligt föreskrifterna så ska samråd ske med kommunens miljökontor i bygglovskedet.

##### *Grundvattenförekomst*

Rullstensåsar och isälvsavlagringar, som planområdet omfattar, håller goda grundvattentillgångar och är därmed viktiga för dricksvattenförsörjningen. Många rullstensåsar har exploaterats hårt som grustäkter eller tagits i anspråk

för vägar eller verksamhetsområden. Stor varsamhet ska iakttas avseende exploatering av och på alla åsar med hänsyn till deras betydelse för vattenförsörjningen.

Örebro kommun tillverkar huvuddelen av sitt dricksvatten av råvatten från Svartån. Anläggningen försörjer drygt 120 000 personer i Örebro och Lekebergs kommun och är bedömd som riksintresse. Vattnet renas i infiltrationsområdena Bista, Jägarbacken och Eker. Det finns ett skyddsområde för infiltrationsområdena, och ett skyddsområde för Svartån är presenterat för Länsstyrelsen. Reglerna för skyddsområdena är till för att minska sannolikheten för negativ påverkan.

#### *Avrinningsområden och recipient*

Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde, inom delavrinningsområde ”Ovan Lillån”, sett till den ytliga avrinningen.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Enligt VISS-registret som samlar information om status för olika vattendrag i Sverige har Svartån otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status till följd av problem med övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering.

Den kemiska statusen är bedömd till uppnår ej god med avseende på kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Kviksilver och bromerade difenyletrar överskrider i alla Sveriges vattenförekomster enligt bedömning av Havs- och vattenmyndigheten.

#### *Dagvatten*

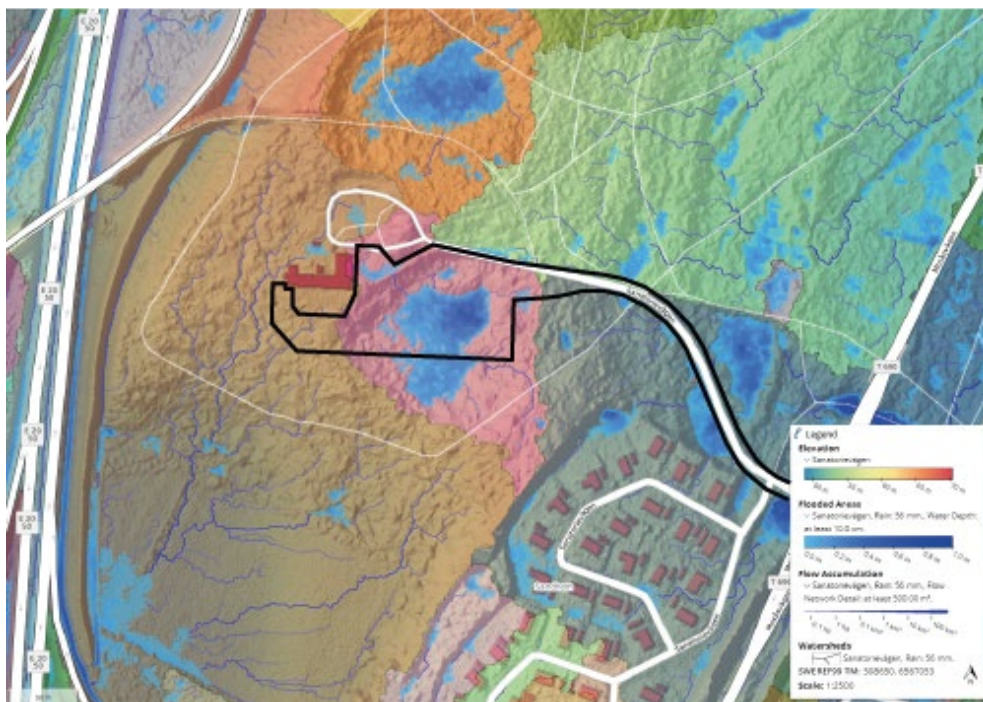
Enligt SGU:s jordkartsdata består planområdet av till största del av isälvsediment och har hög genomsläpplighet men eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde så behöver rening och fördröjning av dagvatten från förorenade ytor, så som parkeringsytor och gator, ske i täta system. Icke förorenat dagvatten tillåts däremot att infiltrera.

WSP har tagit fram en dagvattenutredning (daterad 2021-09-22) för att redogöra för hur den tänkta exploateringen kan komma till i enlighet med föreskrifterna för vattenskyddsområdet. En dagvattenutredning och projektering för diken, ledningar och magasin har även tidigare tagits fram för området i samband med bygglov eftersom den gällande detaljplanen också ställer krav på dagvattenhanteringen. De ledningar och diken som tidigare har projekterats har dock bara delvis byggts ut men planeras att färdigställas inom kort. Dagvattenutredningen för detta planarbete bygger vidare på den projektering som redan delvis är genomförd. Beskrivning av vad dagvattenutredning redogör för finns längre ned i denna planbeskrivning under stycket för *planförslag och förändringar*.



### Översvämningsrisk

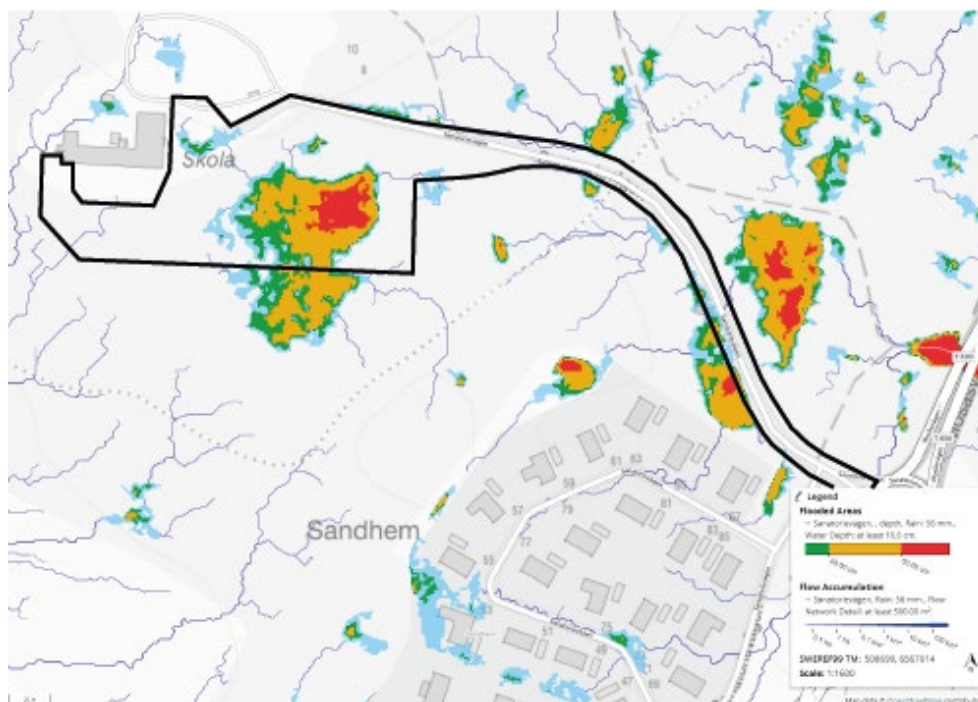
Det finns en översvämningsrisk inom planområdet vid skyfall. Analys över yttlig avrinning för planområdets befintliga markanvändning har utförts i programmet Scalgo Live (2021). Scalgo Live är ett GIS-baserat verktyg som används för att analysera höjddata ur ett ytvattenperspektiv. Vald nederbörds mängd är 56 mm, vilket motsvarar ett skyfall, dvs. ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatkoefficient på 1,25.



Delavrinningsområden i anslutning till planområdet, flödesvägar och lågpunkter markerat i blått. Planområdet är markerat med en svart linje.

Enligt simuleringen i Scalgo Live kan man se att ytvatten ackumuleras i mitten av planområdet vid skyfall, samt direkt utanför planområdets södra gräns mot skogen. Den rosa markeringen visar på delavrinningsområdet som orsakar vattensamlingen inom planområdet. Simuleringen visar att ytvatten från större delen av planområdet stannar kvar inom planområdet och skogen och inte leds vidare mot annan bebyggelse eller infrastruktur. Enligt Scalgo Live och dagvattenutredningen kan stående vatten bli ca 80–90 cm djupt.

Simuleringarna har inte tagit hänsyn till markens höga genomsläpplighet. Den verkliga översvämningsrisken är troligtvis mycket lägre än det som redovisas i simuleringarna. I verkligheten kommer en betydligt mindre mängd vatten riskera att bli stående vid skyfall.



Ölika vattendjup vid ett 100-års regn; Ljusblå markering är mindre än 10 cm vattendjup, grön 10–20 cm, orange 20–50 cm, röd djupare än 50 cm. Planområdet är markerat med en svart linje.

## Bebyggelse

### Bostäder

Planområdet är i dagsläget obebyggt. Den gamla Sanatoriebyggnaden direkt väster om planområdet är renoverad och ombyggd till ett flerbostadshus med hyresbostäder. Sanatoriebyggnaden ligger på fastigheten Ånsta 20:17 som är samma fastighet som utgör stor del av planområdet, fastighetsägaren är den samma och förvaltar alltså båda delarna.

Strax norr om planområdet på fastigheten Ånsta 20:270 byggs det just nu fyra flerbostadshus i form av punkthus i fyra våningar. Bebyggelsen är placerad i skogskanten kring en gemensam parkyta.

### Kulturmiljö

Adolfsbergs sanatorium är uppfört under åren 1908–1912 under en period då en mängd sanatorier byggdes upp i landet på avskilda och högt belägna platser med frisk luft. Byggnaden har ett högt socialhistoriskt och samhällshistoriskt värde som en byggnad representativ för en tidsperiod i historien då kampen mot sjukdomen tuberkulos var högst aktuell. Den har även ett högt arkitektoniskt och byggnadshistoriskt värde med stadsarkitekten Magnus Dahlander som upphovsman. Sanatoriebyggnaden är ett tydligt exempel på den nationalromantiska tegelarkitektur som var karaktäristisk både för Magnus Dahlanders arkitektur och för det tidiga 1900-talets institutionsbyggnader.

Byggnaden har på ett varsamt sätt byggts om till bostäder och dess starka karaktär är bevarad trots moderna tillägg i form av ett trapphus mot gården. Byggnadens placering med närhet till skog var en viktig aspekt vid valet av plats när byggnaden uppfördes vilket gör att den omgivande tallskogen bidrar till platsens karaktär och värden.

Sanatoriebyggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde (enligt PBL 8 kap. 13 §) och omfattas av skydd i den gällande detaljplanen. I kommunens kulturmiljöinventering är byggnaden blåmarkerad vilket innebär att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och har genom sin funktion och arkitektur en särskild plats i Örebros historia.

Till byggnadens och arkitekturstilens viktigaste karaktärsdrag hör den monumentala och strama formen där de äkta robusta materialen var särskilt viktiga och skulle utstråla tyngd och beständighet liksom förankring i den svenska arkitekturhistorien. Karakteristiskt för byggnaden är den grova sockeln i huggen granit, de massiva fasaderna i rött tegel med flera dekorativa inslag som putsade kantiga burspräken, frontespiser och dekorativa fasadelement. Samt det högresta brutna mansardtaket klätt med röda takpannor uppbrutet med takkupor och takryttare, de vita träfönstren, vissa med småspröjsad indelning.



*Sanatoriebyggnaden uppförd 1908-1912 efter ritningar av Magnus Dablander som var stadsarkitekt.*

#### *Fornlämningar*

Det finns ingen förekomst av kända fornlämningar inom planområdet.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet nås från Mosåsvägen. Planområdet inkluderar vägen Sanatorieskogen som avslutas med en vändplan framför Sanatoriebyggnaden.

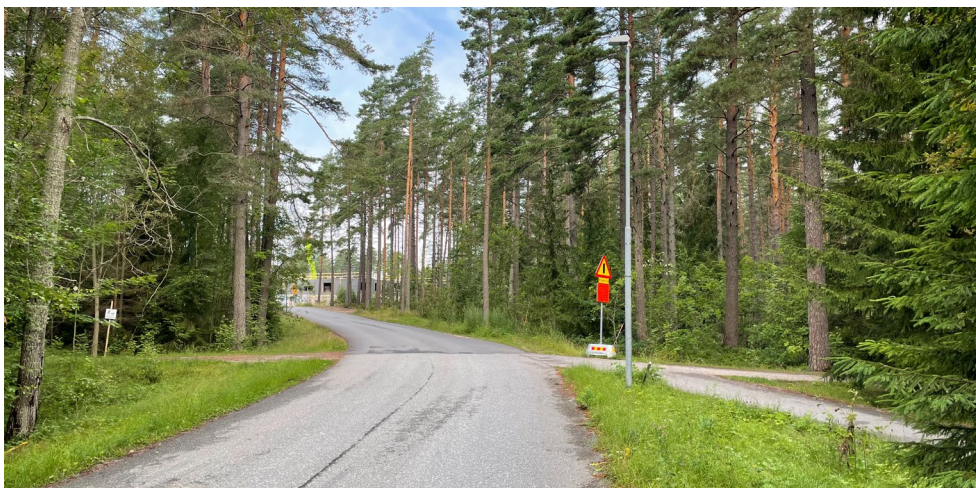
En gång- och cykelbana går runt den norra delen av Sanatorie-området som leder österut mot Adolfsberg samt ut till verksamhetsområdena Pilängen och Berglunda väster om motorvägen. Det saknas dock gång- och cykelbana längs en sträcka på cirka 100 meter längs vägen Sanatorieskogen vilket gör att oskyddade trafikanter måste röra sig längs vägen på sträckan.



*Illustration över omkringliggande vägar och gator (gul linje), gång- och cykelbanor (röd linje) och stigar (streckad lila linje).*



*Fotografi 2021-07-14. Vy mot nordväst där befintlig GC-bana möter vägen in till planområdet.*



Fotografi 2021-07-14. Vy mot väster. Här syns stigen som korsar vägen samt mötet med GC-bana från öster som leder cyklister och gångare ut i blandtrafik.

Motionsspåret i Sanatorieskogen korsar vägen utan en anordnad passage. En anordnad passage för oskyddade trafikanter sakna också för de boende i Sandhems villaområdet. Där måste de oskyddade trafikanterna snedda över vägen för att ansluta till befintlig gång- och cykelväg och Sanatorievägen.

#### *Kollektivtrafik*

Den närmaste busshållplatsen ligger vid Mosåsvägen, cirka 350 meter öster om planområdet. Denna nås i dagsläget via vägen och gång- och cykelvägen genom Sanatorieskogen. Busshållplatsen är väl trafikerad.

#### *Parkering och angöring*

Planområdet är idag obebyggt och ingen parkering finns.

Enligt gällande detaljplan skulle dock större delen av det område som nu planläggs utnyttjas som markparkering för samtliga bostäder inom området kring Sanatoriebyggnaden. Det finns således ett antal parkeringsplatser som behöver tillgodoses inom planområdet men som tjänar bebyggelse utanför planområdet på fastigheterna Ånsta 20:17, Ånsta 20:270 samt Ånsta 20:269.

#### *Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar*

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

Beräkningar för luftföroreningar har tidigare utförts på mer trafikerade platser i staden och dessa har visat att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids ens vid förtätningar i de delarna av centrala Örebro. Av det skälet är det rimligt att anta att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids i det här området och likaså inte kommer att göra det när detaljplanen har genomförts.

## Störningar och risker

### *Buller*

Planområdet är utsatt för buller på grund av dess närhet till motorvägarna E18 och E20. Kommunens bullerkartläggning från 2017 visar på värden som ligger nära eller över gränsvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande. Därför har en särskild bullerutredning tagits fram för denna detaljplan.

### *Farligt gods*

På motorvägarna E18 och E20 transporteras farligt gods. Planområdets västra gräns ligger cirka 145 meter från vägbanans kant. Avståndet är många meter över den gräns på 75 meter som uppges av Länsstyrelsen i Stockholm i *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* (2016-04-11) som lämplig gräns vid bostadsbebyggelse. Risken för att bebyggelsen inom planområdet kan påverkas av vägolyckor som involverar farligt gods bedöms därmed som mycket liten. Inga åtgärder bedöms därför behöva genomföras.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

### *Värme*

Fjärrvärme är under utbyggnad till planområdet och kommer att vara i bruk till detaljplanens antagande.

### *El*

Det finns en nedgrävd elledning dragen över fastigheterna Ånsta 20:17 och Ånsta 20:96 till Sanatoriebyggnaden. I den gällande planen planerades vägen att dras om för att leda mer rakt på Sanatoriebyggnaden och att transformatorstationen skulle placeras intill vägen vilket också skulle innebära att den befintliga elledningen skulle dragits om.

Vägen byggdes dock aldrig om utan har samma placering som den hade innan den gällande detaljplanen trädde i kraft. I och med detta byggdes heller inte transformatorstationen ut som det var tänkt och elledningen flyttades aldrig. Vägen planeras nu att få ligga kvar.

I samband med den pågående byggnationen norr om planområdet på grannfastigheten 20:270 har ett bygglov givits (SHBG 2021-001035) för en ny transformatorstation längs med vägens nuvarande sträckning. Elledningen kommer således att dras om längs med vägen fram till denna nya transformatorstation. För att elledningen till Sanatoriebyggnaden ska kopplas på denna nya transformatorstation behöver även den dras om. Den befintliga

nedgrävda ledningen som idag går tvärs över kvartersmarken blir således inte något att förhålla sig till.

*Elektronisk kommunikation*

Stadsnät finns draget till planområdet och omkringliggande byggnader.

## PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Situationsplanen nedan visar en möjlig utformning av planområdet med tre punkthus i fyra våningar med en inredd femte vindsvåning.

För att förhålla sig hänsynfullt till den värdefulla vegetationen inom planområdet och till platsens skogskaraktär ska husen placeras öppet som "hus-i-park" med möjlighet till utblickar mot skogen mellan husen. Friliggande punkthus ger en öppen struktur i området som också bygger vidare på den bebyggelsestruktur som etableras i den tidigare etappen nordost om planområdet.

Byggnaderna ska placeras och utformas med hänsyn till den intilliggande Sanatoriebyggnadens höga kulturmiljövärden, dess karaktärsdrag och starka formspråk och materialkaraktär. För att Sanatoriet fortfarande ska vara den dominerande karaktärsbyggnaden på platsen är det viktigt att de nya flerbostadshusen blir underordnade i miljön samtidigt som de utformas med hög kvalitet i material och gestaltning och ges ett samtida uttryck.



Illustration över möjlig byggnadsplacering och parkering. Skiss av J. Lindahl 2021-05-18.

### Mark

#### Radon

I områden med risk för förhöjda markradonhalter ska eventuella radonförekomster undersökas inför utbyggnad av bostäder. Vid förhöjda radonhalter ska radonsäkert byggande tillämpas. Gällande gränsvärden för radon i inomhusluft och vatten får inte överskridas.



## Natur

Planförslaget innebär att merparten av marken inom planområdet som idag är obebyggd natur kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Större delen av kvartersmarken utgörs av en svacka. För att möta vägens nivå på ett bättre sätt och minska risken för översvämning kommer kvartersmarken behöva fyllas upp. Genom att fylla upp marken kan man även få till en dagvattenhantering med självfall och minimera branta sluttningar på parkeringsytor och intill bostadsentréer.

På grund av den skyddsvärda natur som planområdet angränsar till är det särskilt viktigt att fyllnadsmassor inte innehåller några invasiva arter.

### *Mark och vegetation*

Ambitionen har varit att spara så många äldre tallar som möjligt på grund av deras höga biologiska värden. Det har dock behövts ställas mot andra ambitioner så som ett effektivt markutnyttjande och en rimlig dagvattenhantering. Vid genomförandet av den föreslagna detaljplanen kommer kvartersmarken att behöva fyllas ut vilket innebär att de flesta av tallarna inom planområdet behöver tas ned. Ändring av marknivån bör ske så sparsamt och varsamt som möjligt och branta slänter bör undvikas för att inte skapa otillgängliga sidor.

Endast ett fåtal tallar längs med kvartersmarkens södra och östra sida anses rimliga att skydda när alla faktorer vägts samman. Dessa träd regleras i detaljplanen av bestämmelsen **n<sub>1</sub>** som säger att utmarkerade träd i plankartans grundkarta får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Utökad marklov **a<sub>1</sub>** gäller även inom dessa områden och nedtagandet av träd som är utmarkerade i plankartans grundkarta inom dessa områden behöver således prövas. Dessa områden kombineras även med **prickmark** för att hindra bebyggelse från att uppföras för tätt inpå träden. Det är även viktigt att utfyllnad inte inkräktar på tallarnas rotsystem och att markarbeten samt byggnation utförs på ett sätt som inte riskerar att skada trädens rotsystem, stam och krona.

Den oskarpa övergång som förekommer idag mellan kärnan av bostadsområdet kring Sanatoriebyggnaden och den omkringliggande Sanatorieskogen anses vara en stor kvalitet och bör värnas vid kommande exploatering. Samspelet mellan skogen och bebyggelsen är särskilt viktigt i detta läge och ett ställningstagande som har stöd i Örebro kommuns *Strategi för arkitektur och byggande*. Ny bebyggelse ska placeras på ett hänsynsfullt sätt i förhållande till träden och skogen som helhet.

De biologiska värden som går förlorade genom nedtagande av träd inom planområdet ska kompenseras. Förslagsvis genom att ett antal av de nedtagna träden placeras som död ved på lämpliga platser i den intilliggande

Sanatorieskogen för att bidra till stabilitet i det lokala ekosystemet, alternativt andra lämpliga platser i staden. Stockarna kan även användas för att skapa sittplatser, lekredskap eller dylikt på kvartersmarken eller allmän plats och kan på så sätt också skapa mervärden.

## Vatten

### *Vattenområden*

Stor varsamhet behövs kring exploatering på rullstensåsar. Förorenat dagvatten måste ledas i tätade diken eller ledningar och förbindas med det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Inom vattenskyddsområdet måste hänsyn tas och de skyddsföreskrifter som finns följas. Inga ytterligare behov av skyddsåtgärder än befintliga föreskrifter bedöms finnas. Med de dagvattenåtgärder som föreslås, med rening och fördröjning av dagvatten, se nedan, så ska planförslaget inte påverka vattenskyddsområdet eller vattenkvalitet negativt.

Under förutsättning att de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen genomförs är bedömningen att reningen och fördröjningen av dagvattnet medför att Hjälmarens vattenkvalitet inte kommer att påverkas negativt.

En exploatering av bostäder bedöms därmed inte stå i konflikt med vattenskyddsområdet.

Området kommer att omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp varpå risken för att enskilda avloppsanläggningar kan påverka vattentäkten inte finns.

### *Dagvatten*

Dagvattenutredningen (daterad 2021-09-22) som är framtagen av WSP förespråkar olika slags hantering av dagvatten i olika delar av planområdet på grund av den varierade topologi som förekommer på platsen.

Utifrån skisser från fastighetsägaren för Ånsta 20:17 framgår behovet av att fylla upp större delen av kvartersmarken för att parkering och bostadsentréer ska hamna i nivå med gatan. En annan anledning till utfyllnaden är också för att kunna leda förorenat dagvatten med självfall från hårdgjorda ytor så som parkeringar och gator till nedgrävda dagvattenledningar i planområdets norra del och på så sätt undvika behov av pumpning av dagvatten.



Illustration från exploitör över placering av byggnadsvolym och hårdgjorda ytor. En höjdrygg planeras vid de blåa markeringarna, där området norr om punkterna skall avvattnas norrut till dagvattenåtgärd och delarna söder om avvattnas söderut.

Dagvatten från delområde A föreslås avledas via ledningar till ett tidigare projekterat tätt underjordiskt magasin och oljeavskiljare. Plats och volym för magasinet har säkerställts med planbestämmelsen  $n_2$ , marken är avsedd för fördröjningsmagasin med en minsta volym på 57 m<sup>3</sup>. Inom delområde B föreslås dagvattnet fördröjas och renas genom naturlig infiltration i omkringliggande skogsmark, alternativt i anlagda växtbäddar. Inom delområde C föreslås avledning ske till projekterat vägdike på norra sidan av vägen som förbinds med befintliga kommunala dagvattenledningar vid rondellen sydöst om planområdet.

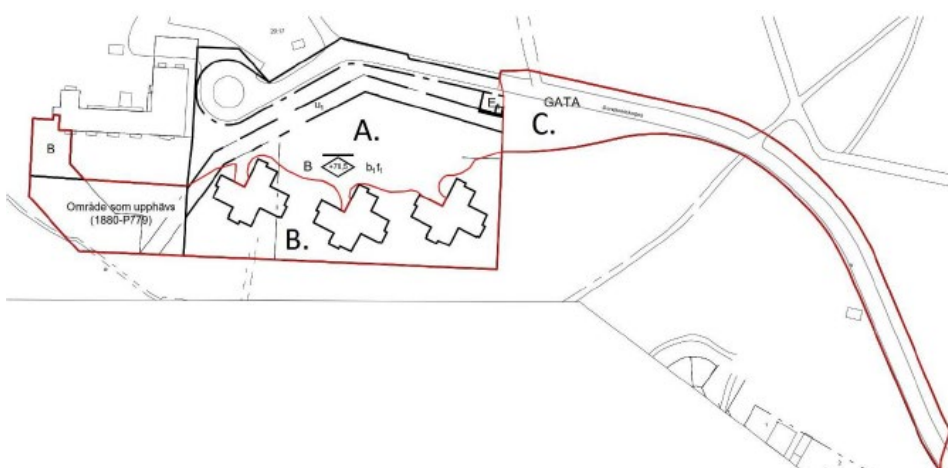


Illustration från dagvattenutredningen som redovisar de tre olika zoner.

Allmän plats med användningen **GATA** har breddats från den gällande detaljplanens plangränser för att möjliggöra för ett dike inom allmän plats. Dagvatten från grannfastigheterna Ånsta 20:270 samt Ånsta 20:269 samt resterande del av Ånsta 20:17 som inte ingår i denna detaljplan planeras sedan tidigare också att avledas via detta dike.

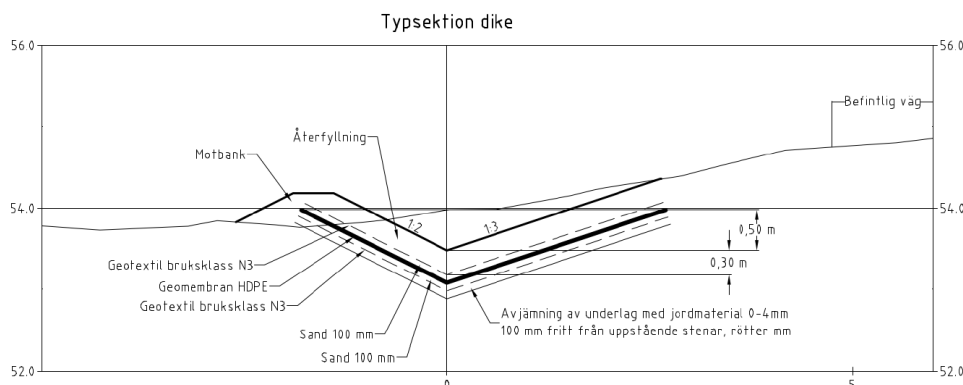


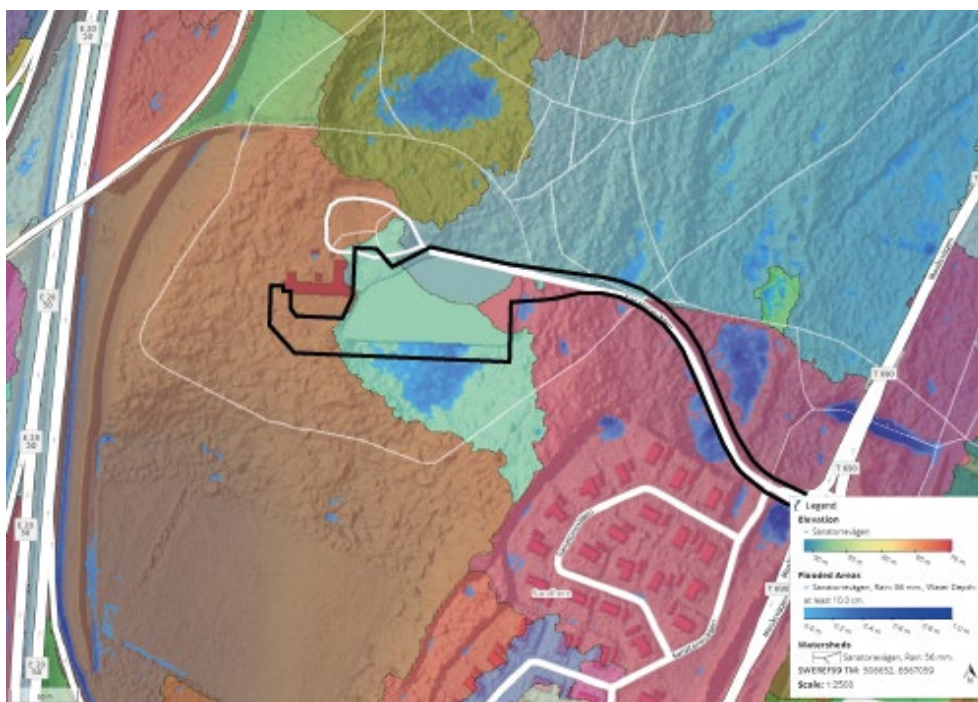
Illustration från dagvattenutredningen kring typsektion på vägdiket som planeras.

För att säkerställa att föreskrifterna för vattenskyddsområdet efterlevs finns en egenskapsbestämmelse som gäller för all kvartersmark. Bestämmelsen anger att *dagvatten från förorenade ytor eller dagvatten som kommer i kontakt med material som kan förorena dagvattnet inte får infiltrera utan ska avledas i tätade ledningar eller diken till anvisad förbindelsepunkt*. Material som kan riskera att förorena dagvattnet är till exempel tak eller stuprör av koppar eller zink och bör därav undvikas. Dagvatten som kommer i kontakt med sådana typer av material får alltså inte låtas infiltrera. Bänkar med förzinkade skruvar eller mindre detaljer på lekredskap är inte det som avses utan bestämmelsen syftar till material som märkbart kan förorena dagvattnet. Dagvatten som kan anses rent är till exempel regn som landar direkt på en gräsmatta, växtbädd eller dylikt. En bestämmelse om att *dagvattenfördröjning med en volym av minst 60 m<sup>3</sup> per hektar fastighetsarea ska anordnas inom planområdet* har också införts för att säkerställa att fördröjning och rening av dagvattnet sker innan det leds vidare.

Område B i illustrationen på föregående sida planeras att utgöra friyta för bostäderna. Den södra delen av kvartersmarken ligger redan idag i ett lågområde och den utfyllnad som planeras kommer att göra att område B får ett tydligare självfall söderut. För att undvika markarbeten och grävning av diken kring de träd som ska bevaras i planområdets södra del är förslaget att dagvattnet ska få låtas infiltrera inom område B, under förutsättning att marken och byggnaderna utformas så att dagvattnet inte kan anses förorenat. Ambitionen är att lämna marken kring de träd som ska bevaras så orörd som möjligt och för att bevara den diffusa övergång mellan Sanatorieskogen och kvartersmarken som idag anses vara en upplevelsemässig kvalitet med platsen.

### Översvämningsrisk

Kvartersmarken planeras att fyllas ut för att, sett till hur utformningen av bostadsbebyggelsen är tänkt enligt illustration, kunna separera förorenat dagvatten i norr från icke förorenat dagvatten i söder. Analys över vilken effekt denna markförändring kan tänkas få på den ytliga avrinningen inom och intill planområdet har utförts i programmet Scalgo Live (2021). Vald nederbörds mängd är 56 mm, vilket motsvarar ett skyfall, dvs. ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,25.



*Delavrinningsområden i anslutning till planområdet i ett framtida läge med förändrade marknivåer där marken höjts upp för att vara i nivå med vägen. Flödesvägar och lägpunkter markerat i blått. Planområdet är schematiskt markerat med en svart linje.*

Analysen visar att delavrinningsområdet förändras något från dagsläget men resulterar inte i att dagvatten från planområdet riskerar att rinna vidare och orsaka översvämnning på annan bebyggelse eller infrastruktur. Ytvattnet är kvar inom i stort sett samma delavrinningsområde men koncentreras strax söder om planområdet i skogen på den kommunala fastigheten Ånsta 20:96. Eftersom det är ett naturområde och det inte finns några stigar eller investeringar så som grillplatser eller dylikt just där så anser kommunen att det inte är något problem att dagvatten kan fortsätta att samlas på den platsen vid håftiga skyfall och få naturligt infiltrera, förutsatt att det kommer från icke förorenade ytor.

Simuleringarna har inte tagit hänsyn till markens höga genomsläpplighet. Den verkliga översvämningsrisken är troligtvis mycket lägre än det som redovisas i simuleringarna då betydligt mindre mängd vatten riskerar att bli stående vid skyfall.

Exakt höjdsättning av marken regleras inte i detaljplanen då höjdsättningen kommer variera inom planområdet. Men för att byggnaderna inte ska riskeras att översvämmas vid ett skyfall med 100-årsregn införs bestämmelsens b<sub>1</sub>, *Byggnader ska uppföras med en lägsta sockelhöjd på + 58,2 meter över angivet nollplan.* Om sockeln går ner till marknivå i söder bör den vara tät och husen rekommenderas att utföras utan källare.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Medelvattenföringen i Svartån uppgår till 14,8 m<sup>3</sup>/s. Sett till årsmedelflöde bedöms utsläppsflödet till recipienten förbli oförändrat enligt dagvattenutredningen, alltså samma flöde till recipient från området före exploatering som efter exploatering.

Varken den ekologiska eller kemiska statusen nedströms i recipienten Svartån påverkas av dagvattenutsläppet från planområdet och utsläppen bedöms enligt dagvattenutredningen inte leda till att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas.

Beräknad haltskillnad av näringsämnen, SFÄ (särskilt förorenade ämnen) och prioriterade ämnen i recipienten Svartån nedströms planområdet för de olika scenariona blir minimal. Beräkningarna visar att inga gränsvärden överskrids nedströms utsläppsområdet. Beräkningarna är gjorda utifrån en årlig tillförsel av ämnen från planområdet och ett årligt flöde i recipienten. Det är cirka 7 km mellan planområdet och Svartån där Bygärdesbäcken mynnar, detta innebär att ytterligare rening och fördröjning kommer ske efter att dagvattnet lämnar planområdet.

## **Bebyggelse**

### *Bostäder*

Kvartersmarken inom planområdet ges användningsbestämmelsen **B**, bostäder. Bestämmelsen innebär att området ska användas för boende med varaktig karaktär.

### *Placering och utformning av ny bebyggelse*

Området karaktäriseras av närheten till naturen och bebyggelsen ska anpassas till topografin och naturvärdena. Naturen ska finnas nära inpå och vara lättillgänglig såväl fysiskt som visuellt. Strategin *Arkitektur och byggande i Örebro kommun* redogör för att arkitekturen i skogsnära stadsdelar bör samspela och förhålla sig till de naturvärden som finns på platsen. Siktlinjer och kopplingar med den omkringliggande Sanatorieskogen är viktiga utgångspunkter vid utformningen av bebyggelsen.

För att bebyggelsen ska utformas och placeras som friliggande bostadshus som möjliggör för siktlinjer mot skogen har ytorna mellan bostadshusen reglerats med **Korsmark**. En ytterligare anledning som motiverar en uppdelning av bostadsbyggnaderna är att Sanatoriebyggnaden med sina höga kulturmiljövärden ska få vara fortsatt framträdande i området. En lång sammanhängande byggnad anses försämra den läsbarheten. De punkthus som illustrationer från exploitören redovisar visar på en hänsynsfull utformning som underordnar sig Sanatoriebyggnaden. Största byggnadsarea är reglerad till 480 kvadratmeter av egenskapsområdet, **e<sub>1</sub>**.

Placering och omfattning regleras även med bestämmelserna **n<sub>1</sub>** och **a<sub>1</sub>** som anger begränsningar kring var och hur bebyggelse kan uppföras med hänsyn till skyddsvärda träd. Byggnaderna och arbetet med att uppföra byggnaderna får inte skada de skyddsvärda träden eller deras rotsystem.

**Korsmarken** söder om u-området syftar till att förhindra att bostadsbyggnaderna placeras i vägen för den vy man får av Sanatoriebyggnaden från vägen och följa den struktur som redan finns i området med bebyggelse i skogskanten. Denna yta är också tänkt för parkering. På korsmarken får förråd, uthus och dyligt, samt garage uppföras. För att kompletterande byggnader inte ska bli allt för dominerande i sammanhanget får dessa områden även en begränsning i byggnadshöjd på 3 meter.

#### *Friytor*

Gårdsmiljön för bostäderna är tänkt att uppföras mellan huskropparna och mot skogen. Det kommer inte vara några tydliga gränser mellan gårdsmiljön och skogen utan befintlig natur nyttjas och integreras med bebyggelsen.

#### **Kulturmiljö**

Det öppna läget vid infarten till området med den hundraåriga Sanatoriebyggnaden i blickfånget gör att tillkommande bebyggelse behöver ta hänsyn till den tidigare Sanatoriebyggnadens och platsens kulturmiljövärden. Den karaktärsskapande institutionsbyggnaden bör fortsatt vara framträdande i området och de tillkommande flerbostadshusens gestaltas så att de blir underordnade i miljön och representerar en ny årsring i området samtidigt som de utformas med kvalitet i material och gestaltning. Materialvalen bör utgå från både kvalitet och beständighet för att byggnaden ska smälta in i skogsområdet och motsvara den kvalitet som präglar Sanatoriebyggnaden. Fasadmaterial som rött tegel, trä liksom slätputs eller spritputs i traditionella dämpade kulörer i brunt, beige, gult, grönt eller rött fungerar bra tillsammans med Sanatoriebyggnadens röda tegel liksom den omgivande tallskogen. Fasader i obrutna vita eller gråa kulörer riskerar att ge en dominerande verkan och bedöms inte lämpligt på platsen. Tak på nya byggnader kan exempelvis vara röd eller svart plåt eller röda takpannor. Svarta takpannor, som inte är en traditionell kulör på takpannor är däremot inte lämpligt. Även gröna tak med

växtlighet kan vara ett sätt att anpassa nya byggnader till områdets skogskaraktär. Blanka, ljusa tak som exempelvis aluzink riskerar att upplevas för dominerande i området. Den förslagna gestaltningen som friliggande punkthus i form av fyrspännaren kring ett gemensamt trapphus ger flerbostadshusen en uppbruten och lätt form som inte dominerar över den massiva tegelbyggnaden.

Utformningsbestämmelsen **f<sub>3</sub>** ska säkerställa att de tillkommande flerbostadshusen anpassas till platsens och Sanatoriebyggnadens kvaliteter och karaktär enligt beskrivningen ovan. Bestämmelsen finns både inom byggrätterna och **korsmark** eftersom komplementbyggnader likväl som huvudbyggnader ska uppföras med en hänsynsfull gestaltning.

Sanatoriebyggnaden har ett karaktäristiskt mansardtak med takkupor. För en god helhetsverkan är det viktigt att tillkommande bebyggelse inte utformas med ett platt tak. Exakt hur taket bör utformas är inte nödvändigt att reglera i detalj men **en minsta takvinkel på 30 grader** bedöms vara motiverat. Denna bestämmelse ger ändå en flexibilitet kring takets gestaltning, det kan uppföras exempelvis som ett mansardtak (som har två vinklar, ofta 30 grader och 70 grader) eller ett sadeltak vars vinkel kan variera en del. Eventuella takkupor får också större flexibilitet i sin utformning.

Om nya byggnader utformas med en stor variation av fasadmateriäl och kulörer samt ett oregelbundet taklandskap finns risk att byggnaderna kommer upplevas som dominerande i miljön på ett negativt sätt.

Terrängen är kuperad inom planområdet och nockhöjden anges därför som en plushöjd över nollplanet i höjdsystemet RH 2000. Sanatoriebyggnadens nockhöjd har mätts in till +77,5 meter. För att bibehålla en någorlunda jämn byggnadshöjd där Sanatoriebyggnaden får vara fortsatt framträdande regleras **nockhöjden** inom byggrätten till **+78,5 meter över angivet nollplan**. Den extra meter som ges bedöms inte vara märkbar då bebyggelsen inte kommer att kunna placeras precis intill varandra.

### Gator och trafik

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Allmän plats, **GATA**, införs för vägen Sanatorieskogen mellan kvartersmarken och Sanatorierondellen. Vägen fortsätter in i området kring Sanatoriebyggnaden men planläggs som kvartersmark och utrymmet för vägen säkerställs med **prickmark**. Utbredningen av allmän plats möjliggör för att upprätta en vändzon på kommunens fastighet i väster.

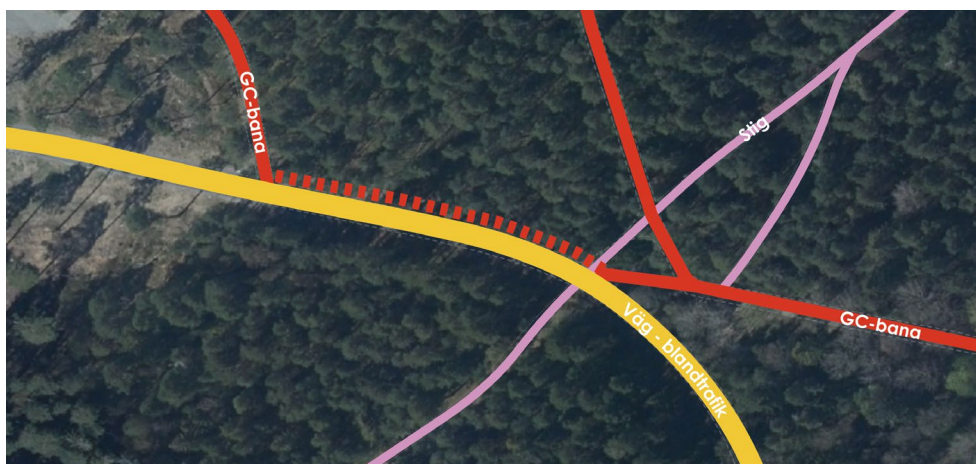
Vid utbyggnad av området kring Sanatoriebyggnaden och denna detaljplan kommer trafiken att öka på vägen in. Det anses därav motiverat att etablera en separerad gång- och cykelbana längs med vägen och binda samman de



befintliga. Det bidrar även till att utpekade huvudcykelstråk i översiktsplanen genomförs.

Vägområdet har breddats gentemot den nu gällande detaljplanen för att inrymma denna gång- och cykelbana inom allmän plats, GATA. Upprustning av befintlig väg kommer genomföras i och med anläggandet av gång- och cykelvägen.

I genomförandet av detaljplanen planeras även ett övergångsställe, eller liknande trafiksäkerhetshöjande åtgärd, där Sanatorieskogens motionsspår korsar vägen. En planbestämmelse har införts på plankartan, *hinder*, för att säkerställa och tydliggöra åtgärden.



Röd streckad linje redogör sträckningen för den kompletterande gång- och cykelbanan

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer även göras i anslutning till korsningen för Sanatorievägen för att sänka hastigheten och uppmärksamma passagen för oskyddade trafikanter.

#### *Parkering och angöring*

Parkeringar till bostäderna är tänkt att anläggas som en sammanhängande parkeringsyta mellan bostäderna och infarten till området. Genom placeringen separeras parkeringarna från bostäderna.

Enligt gällande detaljplan skulle större delen av det område som nu planläggs utnyttjas som markparkering för samtliga bostäder inom området kring Sanatoriebyggnaden. Det finns således ett antal parkeringsplatser som behöver tillgodoses inom planområdet men som tjänar bebyggelse utanför planområdet på fastigheterna Ånsta 20:17, Ånsta 20:270 samt Ånsta 20:269.

Fastighetsägaren för Ånsta 20:17 har under planarbetet redovisat att parkeringsnormen för cykel och bil för den tillkommande bebyggelsen går att lösa inom fastigheten.

## Störningar och risker

### *Buller och störningskydd*

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

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

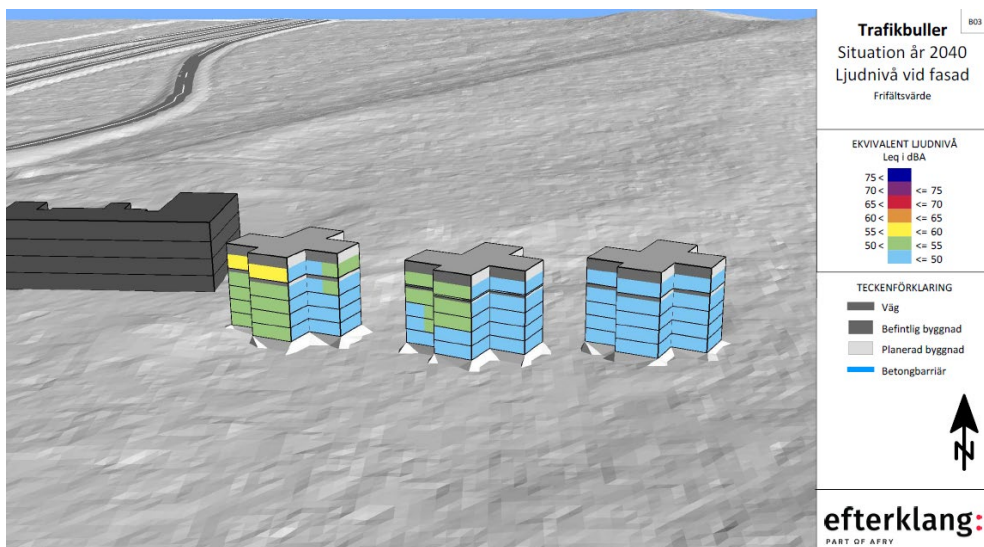
4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

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.

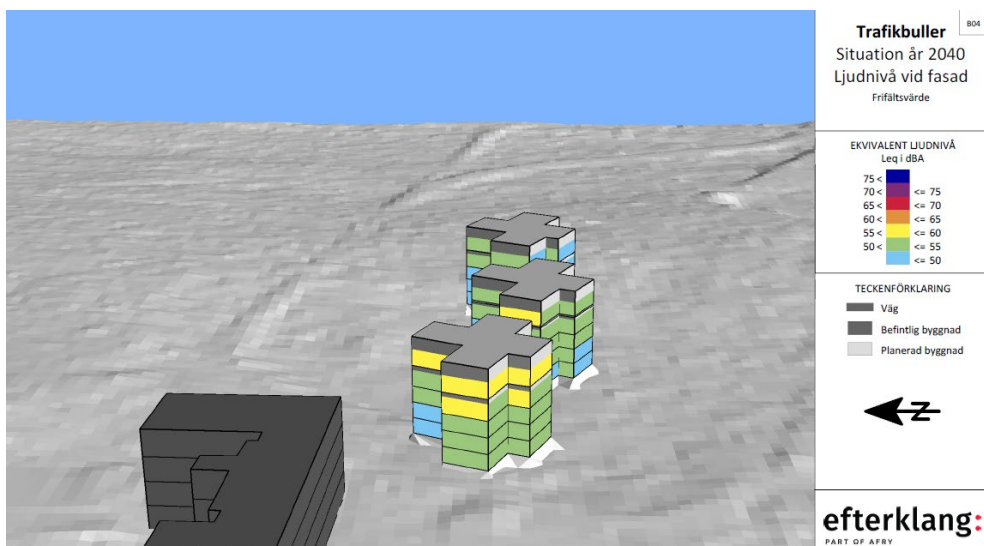
5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullerutredningen (daterad 2021-06-03) som genomförts av Efterklang visar att de västra fasaderna som blir mest utsatta för buller hamnar mellan 55–60 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga hus och lägenheter klarar därmed riktvärdet vid fasad. Den maximala ljudnivån vid fasad ligger under 70 dBA för alla fasader.

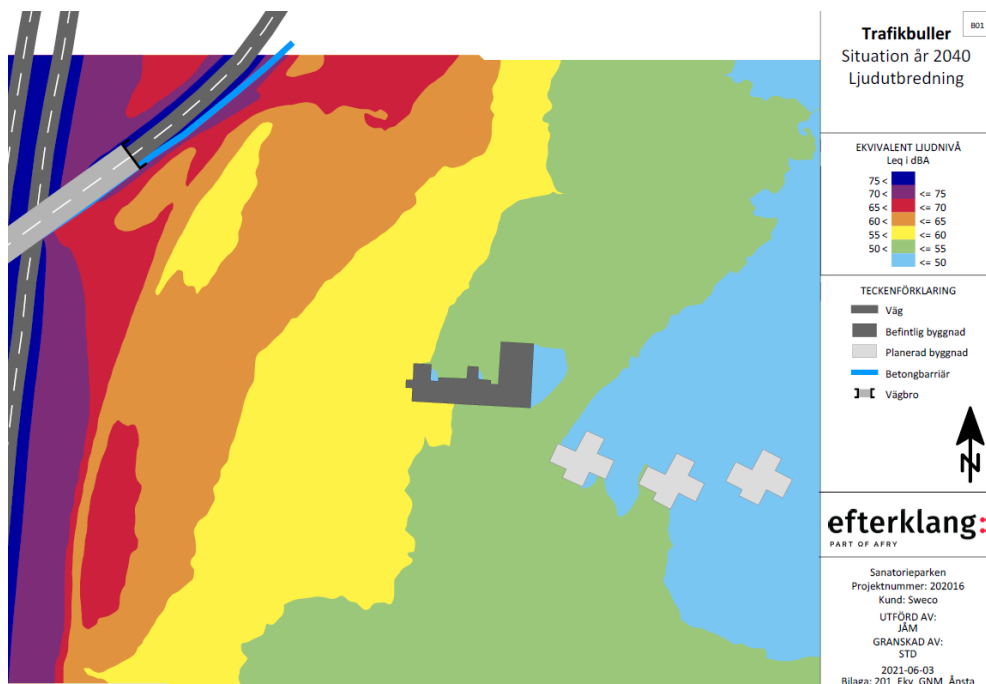
Utredningen visar på att det är möjligt att placera bebyggelse så att det finns ytor där man kan anlägga en gemensam uteplats som klarar både ekvivalenta och maximala riktvärden på 50 dBA respektive 70 dBA. Bullerskyddande åtgärder för balkonger kan också studeras i ett senare skede.



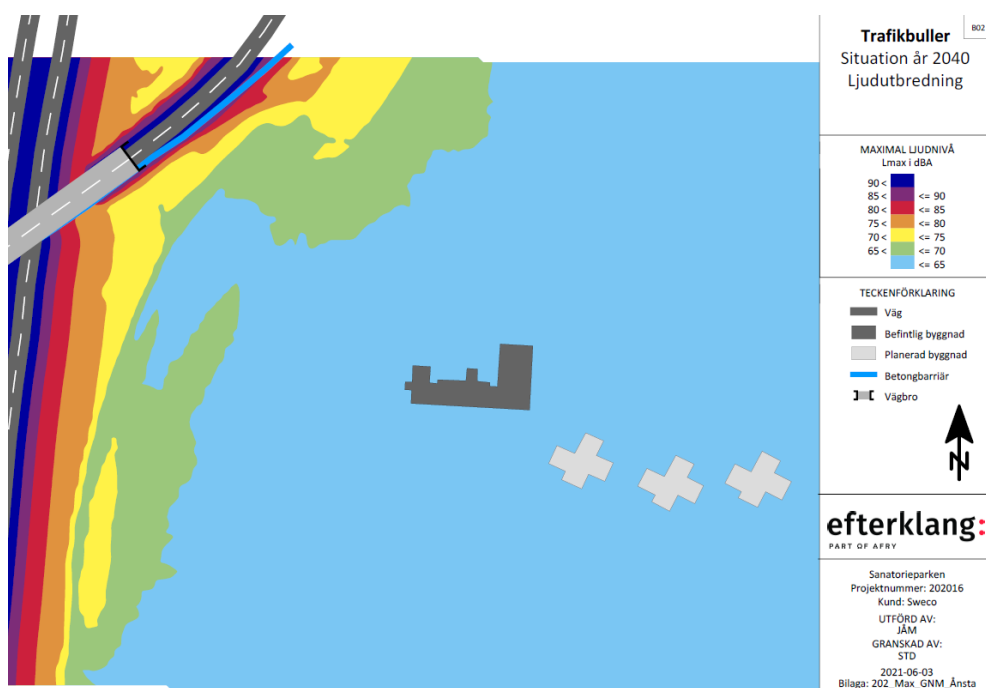
Utdrag ur bullerutredningen. Ekvivalenta ljudnivåer mot söder. Värdena är som högst 60 dBA i det sydvästra hörnet på den översta våningen.



Utdrag ur bullerutredningen. Ekvivalenta ljudnivåer mot väster. Värdena är som högst 60 dBA mot väster på de översta våningarna.



Utdrag ur bullerutredningen. Ekvivalenta ljudnivåer. Som högst är det 55 dBA inom den sydvästra delen av planområdet men för större delen av planområdet ligger värdena på 50 dBA och lägre.



Utdrag ur bullerutredningen. Maximala ljudnivåer. Som högst är det 65 dBA. Riktvärdet på 70 dBA maximal ljudnivå överskrids alltså inte någonstans inom planområdet.

För att säkerställa att minst en uteplats anläggs där riktvärdena för uteplats uppnås så införs utformningsbestämmelsen **f**.

### *Vattenskyddsområde*

Följer man tillhörande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet ska planförslaget inte påverka vattenskyddsområdet för Skråmsta. Behov av ytterliga skyddsåtgärder bedöms inte finnas.

Vid val av dagvattenlösning har hänsyn tagits till att planområdet ligger inom vattenskyddsområdet och endast en mindre del av dagvattnet kommer därför få infiltrera direkt i mark. Övrigt dagvatten kommer omhändertas i underjordiskt magasin och diken, se *Dagvatten*. Dagvattenhanteringen ska därmed inte påverka vattenkvaliteten.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet kommer att vara anslutet till kommunala vatten- och avloppsledningar. Det prickmarkerade området **u<sub>1</sub>** säkerställer ett markreservat för dessa allmännyttiga underjordiska ledningar.

#### *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.

#### *Värme*

Fjärrvärme är under utbyggnad till planområdet och kommer att vara i bruk när detaljplanen antas. Anslutning till fjärrvärme är därmed möjligt.

#### *El*

Mellan kvartersmarken och allmän plats uppförs ett användningsområde **E<sub>1</sub>** för att möjliggöra för en transformatorstation.

Den befintliga elledning som går tvärs över kvartersmarken till Sanatoriebyggnaden kommer att behöva flyttas för att byggnader ska kunna uppföras inom den tillkommande byggrätten.

#### *Avfall*

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Organisation*

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

#### *Tidplan*

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2022.

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### *Genomförandeavtal*

Kommunen upprättar exploateringsavtal med berörda fastighetsägare som Ånsta 20:17 och Ånsta 20:96 samt med Ånsta 20:269 och Ånsta 20:270 i syfte att reglera gemensamma plangenomförande- och gatubyggnadskostnader avseende hela detaljplanens genomförande.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastigheter och rättigheter*

Berörda fastigheter:

Ånsta 20:17

Ånsta 20:96

Ånsta 20:144

Ånsta 20:269

Ånsta 20:270

Rättigheter:

Servitut väg: 1880–3878.1

Servitut väg: 1880–1868.1

EON Energi: markavtal

Stadsnät: markavtal

#### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

Ändamålsenliga bostadsfastigheter bildas genom fastighetsregleringar och avstyckning.

Vägservitut för vägen Sanatorieskogen, 1880–1868.1, tas bort i samband med att den nya allmänna gatan färdigställs till huvudmannen, kommunen.

Vägservitut inom Ånsta 20:17, 1880–3878.1, justeras och anpassas vid behov efter hand fler fastigheter tillkommer och är i behov av tillfart.

En gemensamhetsanläggning för väg, tillfarter och parkeringsplatser och belysning mm kan inrättas inom kvartersmarken i området i stället för vägservitut.

En del av fastigheten Ånsta 20:96 regleras till Ånsta 20:17 enligt upprättat exploateringsavtal.

En del av fastigheten Ånsta 20:17 regleras till Ånsta 20:96, den del som utgör markanvändningen E-område, tekniska anläggning.

Servitut alternativt ledningsrätt bildas för de kommunala VA-ledningar som är förlagda på Ånsta 20:17.

Befintliga servitut som finns på fastigheten Ånsta 20:17 för att säkerställa tillträde för grannfastigheterna Ånsta 20:269 samt Ånsta 20:270 kan behöva justeras så att de upprätthåller sitt syfte alternativt att en gemensamhetsanläggning inrättas.

#### **Tekniska frågor**

##### *Tekniska anläggningar*

Det befintliga u-området som löper genom planområdet för VA-ledningar ska vara kvar och det är viktigt att inga tekniska anläggningar för dagvattenhanteringen inkräktar på detta u-område.

Under genomförandet av planen och byggnationen av hus eller anläggningar är det viktigt att ta hand om förorenat dagvattnet genom avledning och inte infiltration.

##### *Fyllnadsmassor*

Eftersom planområdet ligger mitt i ett naturområde med höga ekologiska värden är det särskilt viktigt att fyllnadsmassor inte innehåller några invasiva arter.

**Ekonomiska frågor***Ekonomiska konsekvenser*

- för fastighetsägarna/exploatörerna

## SUMMERING

Detaljplanens kostnader har beräknats till ca 3 500 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

<b>UTGIFTER</b>	<b>kkr</b>
Mark	400
Förberedande arbeten, utredningar	200
Trädborttagning och hantering, tallar	40
Planläggning	500
Fastighetsbildning	100
Gata, upprustning av befintlig väg	1000
Gång- och cykelväg	250
Passage, motionsspår, hinder	100
Hinder, anslutande gc-väg i öster	100
Belysning	400
Natur/Park	0
VA	0
Dagvattenhantering, vattenskydd	250
Övrigt/oförutsett	200
Administration	20
<b>Summa, ca</b>	<b>3 520</b>

*Driftkostnader för allmän plats för kommunen*

<b>Drift och skötsel, grovt uppskattad</b>	<b>kkr</b>
Allmän gata och gång- och cykelväg, 10kr/m <sup>2</sup> och år	28
<b>Summa</b>	<b>28</b>

Detaljplanens intäkter för fastighetsägare/byggherre/exploatör  
Intäkter för försäljning av byggrätter och tomtmark

<b>INTÄKTER</b>	<b>kkr</b>
Markförsäljning , nya byggrätter	6 000
<b>Summa</b>	<b>6 000</b>



*Inkomster*

Markförsäljning

Försäljning av ny byggrättsmark

*Övriga (intäkter) inkomster*

Ersättningar för utbyggnad av allmän plats erläggs av fastighetsägarna/exploatörerna enligt exploateringsavtal.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR***Planavtal*

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

**UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

*Planen bedöms ej medföra BMP*

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. Bedömningen grundas på att området redan idag är planlagt och inga parametrar som undersökts riskerar att påverkas så pass negativt att det kan anses ha en betydande miljöpåverkan. Den gällande planen möjliggör redan parkering inom planområdet idag och den nya detaljplanen prövar bostadsbebyggelse tillsammans med parkering.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2021-11-09.

**KONSEKVENSER**

Planförslaget innebär att ytterligare bostadsbebyggelse är möjlig att uppföra inom ett redan detaljplanerat område. Detaljplanen innebär en mer effektiv markanvändning där parkering, som den gällande planen förespråkar, kan kompletteras med bostadsbebyggelse.

Ett flertal träd kommer att behöva tas ned av detaljplanens genomförande. Det planeras dock att återplanteras en del träd inom kvartersmarken. En del av de träd som behöver fällas är tänkt att utnyttjas som död ved i den intilliggande Sanatorieskogen och således bidra till viss stabilitet i det lokala ekosystemet.

Detaljplanen möjliggör för naturnära bostäder och ger fler människor

möjlighet att dra nytta av de rekreativstråk och naturmiljöer som finns i den intilliggande Sanatorieskogen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTPERSONER**

Detaljplan för del av fastigheten Ånsta 20:17 m.fl. är framtagen av planarkitekt Klara Ågren och planarkitekt Lovisa Eriksson. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Patrik Simonsson, trafikplanerare Linnéa Lorinius, ingenjör Magnus Karlsson, stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek samt kommunekolog Erik Göthlin.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplan

Klara Ågren  
Planarkitekt

