

LAGAKRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Vindelälven 10

Samrådstitid: 12 april 2024 – 3 maj 2024
Granskningstid: 10 oktober 2024 – 25 oktober 2024
Antagen av BMN: 21 november 2024
Laga kraft 17 december 2024

Standardförfarande

Johanna Thuresson
E-post: johanna.thuresson@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
Planens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Läge	4
Genomförandetid	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Användning av kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor	9
Markägförhållanden	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	9
Ekonomiska frågor	10
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala ställningstaganden	11
Riksintressen	14
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	14
Hälsa och säkerhet	15
Geotekniska förhållanden	16
Kulturmiljö	16
Fysisk miljö	16
Sociala faktorer	17
Teknisk försörjning	18
Service	18
Trafik	18
Konsekvenser	19
Fastigheter och rättigheter	19
Natur	20
Hälsa och säkerhet	21
Kulturmiljö	21
Sociala faktorer	21
Medverkande tjänstepersoner	21

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.

Arbetet med detaljplanen startade 10 oktober 2023. Detaljplanen har handlagts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) SFS 2021:752 samt BFS 2020:5 och BFS 2020:6.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- fastighetsförteckning *

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

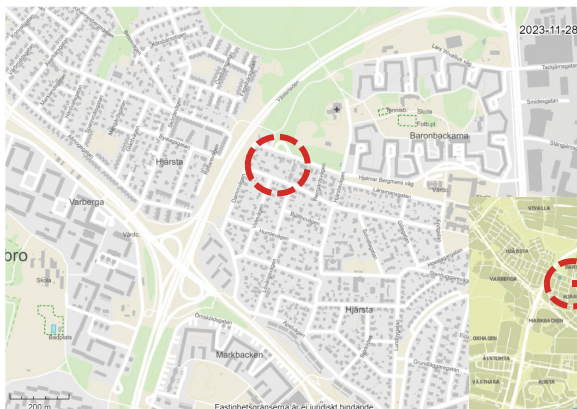
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad bygg rätt inom fastigheten Vindelälven 10 samt att upphäva gällande tomtindelningsbestämmelse. Genom att upphäva den tomtindelningsplan som finns över fastigheten möjliggörs det för att fastigheten kan avstyckas.

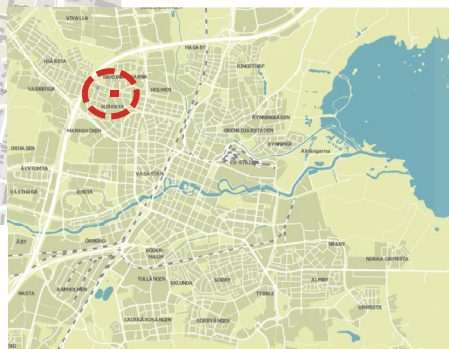
Beskrivning av detaljplanen

Läge

Området ligger i Örebro inom stadsdelen Gamla Hjärsta. Gamla Hjärsta är beläget nordväst om centrala Örebro. Planområdet är 1225 kvadratmeter och omfattar fastigheten Vindelälven 10.



Karta över planområdet och dess närområde.



Översiktskarta Örebro tätort.

Genomförandetid

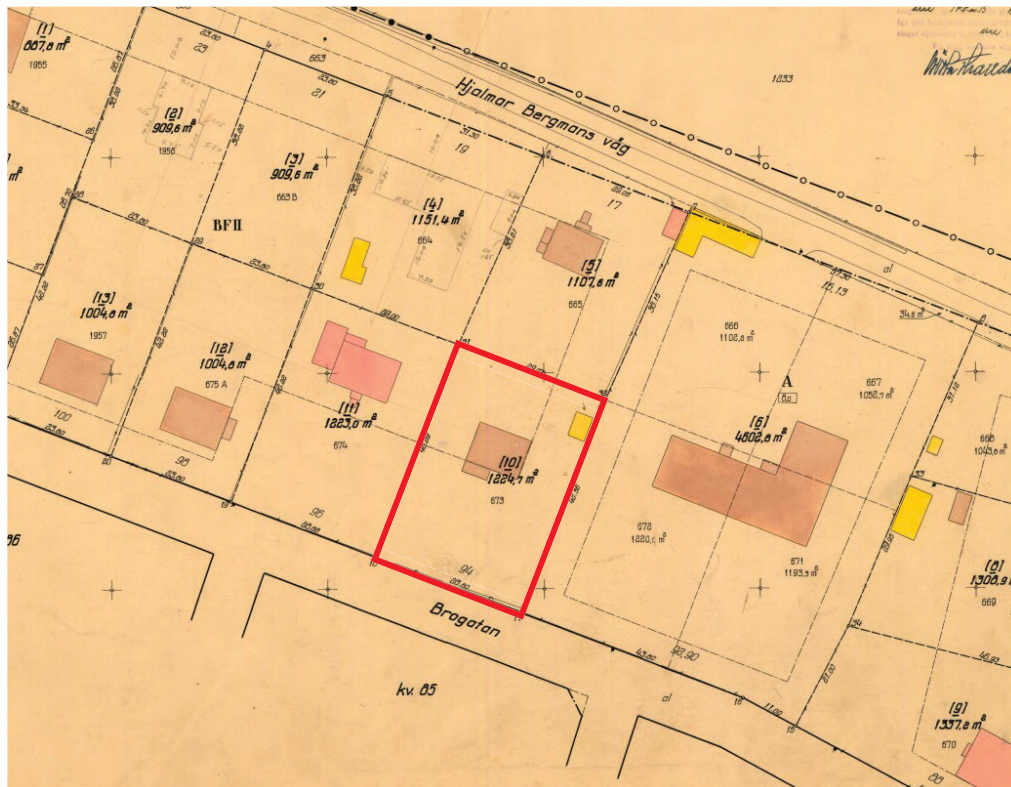
Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål i form av två byggrätter inom nuvarande fastighet Vindelälven 10. Syftet är att möjliggöra två byggrätter för att i framtiden kunna fastighetsreglera Vindelälven 10 och uppföra ytterligare en huvudbyggnad inom planområdet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivande bebyggelse genom att använda samma placering ut mot gatan samt en likvärdig omfattning och utformning utefter områdets karaktär.

Planen syftar även till att upphäva den gällande tomtindelningsplanen som finns över fastigheten, vilket möjliggör att Vindelälven 10 kan avstyckas till två fastigheter. Åtkomst till den inre fastigheten behöver säkerställas och kan lösas genom exempelvis ett vägservitut. Mer exakt placering av tillfart och eventuellt vägservitut bestäms i en framtida lantmäteriprocess. Byggrätten som avser det befintliga huset kommer att kvarstå och få likvärdiga bestämmelser som i stadsplanen.

De delar av tomtindelningsplanen 1880K-M84/TI1 som är inom planområdet upphävs i och med att denna plan får laga kraft.



Gällande tomtindelningsbestämmelse 1880K-M84/TI1 upphävs.

Allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Gator och trafik

Planområdet angränsar i söder till Brogatan som är en allmän gata. Brogatan kommer användas som tillfartsväg till planområdet.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark**Mark och vegetation**

Inom kvartersmarken finns gräsytor och vegetation i form av buskar, äppelträd och en lönn. Majoriteten av kvartersmarken är idag genomsläpplig. För att bibehålla områdets gröna karaktär ska den lönn som finns i södra delen av fastigheten sparas, vilket regleras med n_1 och a_1 i plankartan. Placering av den nya byggrätten är anpassad för att trädet ska bevaras. Det är dock tillåtet att exempelvis beskära trädet.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden på fastigheten kvarstår medan en utökad byggrätt möjliggör för ytterligare en byggnad i två våningar fast med en mindre byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör en största byggnadsarea på 115 kvm för områdets norra del samt 100 kvm för områdets södra del. Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 kvm inom varderas egenskapsområde.

Gestaltning

Utgångspunkten är att bebyggelsen inom planområdet ges en viss sammanhållen karaktär samt att volym, höjd och utförande i huvudsak anpassas gentemot den bebyggelsestil som är tongivande i Gamla Hjärsta. En majoritet av byggnaderna i området har sadel- och mansardtak och är uppförda i två våningar. En utformningsbestämmelse reglerar att tak på tillkommande huvudbyggnader ska utformas med sadel- eller mansardtak (f_1). Omfattning och placering av de föreslagna byggrätterna har anpassats efter omgivningen.

Kulturmiljö

Områdets kulturmiljö bibehålls genom ett noggrant avvägande gällande placering och höjd av ny bebyggelse.

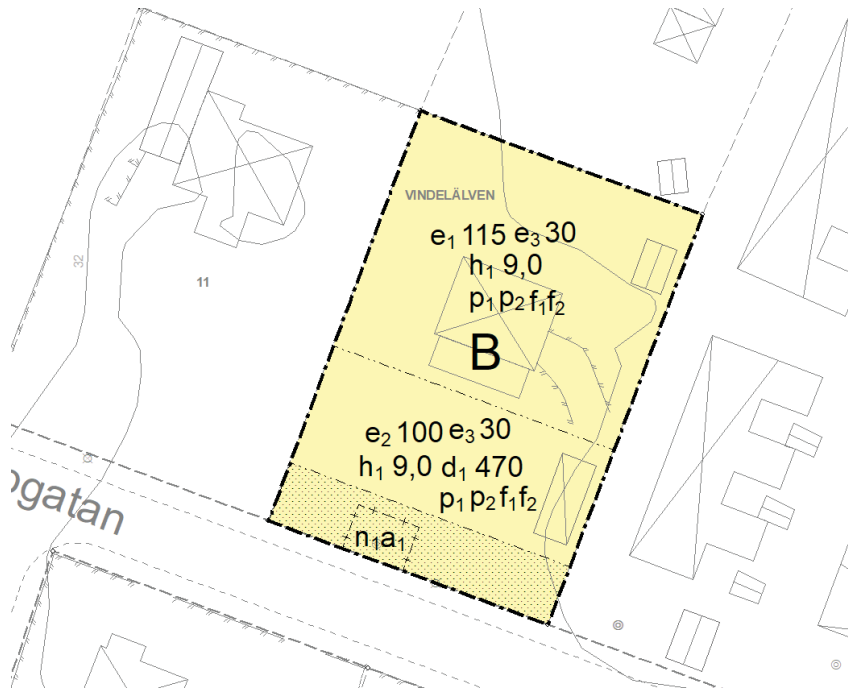
Parkering och angöring

Parkering anordnas på den egna fastigheten. Om fastighet Vindelälven 10 styckas av kan ett vägservitut behöva upprättas för in- och utfart över den nybildade fastigheten.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske enligt ”Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun”.

Motiv till detaljplanens regleringar



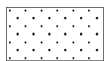
Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av två byggrätter. Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att förtäta i ett redan befintligt bostadsområde.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att hålla sex meter byggnadsfritt avstånd till Brogatan vilket följer strukturen i kvarteret.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Nockhöjden reglerar hur högt byggnaderna får uppföras. Höjden mäts från en medelmarknivå upp till byggnadens nock. Den norra byggrättens höjd på 9 meter motsvarar det nuvarande husets höjd. Den södra byggnadens höjd motsvarar ett tvåplanshus, vilket också ger en nockhöjd på 9 meter.

e₁ 115

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 115 kvadratmeter

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. 115 kvadratmeter gäller för det befintliga huset.

- e₂ 100** *Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter*
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. 100 kvadratmeter gäller för den nya byggrätt som möjliggörs i och med förslaget vilket bedöms vara en lämplig byggrätt sett till tillkommande fastighetsstorlek
- e₃ 30** *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter*
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Bestämmelsen avgränsas av egenskapsgräns och planområdesgräns inom två områden. 30 kvadratmeter begränsas det till inom respektive område.
- d₁ 0,0** *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det blir en tillräckligt stor fastighet sett till funktion och områdets karaktär. Minsta fastighetsstorlek är 470 kvm. Det möjliggör även för att bilda en så kallad skafftomt.
- P₁** *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.*
Fyra meters gräns mot fastigheter gäller på grund av att avstånd behöver finnas för skötsel och underhåll.
- P₂** *Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.*
Avståndet ger möjlighet till skötsel och gör befintliga komplementbyggnader planenliga inom fastigheten. Gäller dock inte mot Brogatan då istället prickmark finns.
- f₁** *Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadel- eller mansardtak*
Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse för att uppnå en enhetlighet i området.
- f₂** *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*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bullerförordningen uppfylls för uteplats.
- n₁** *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*
Bestämmelsen har införts för att bevara den lönn som finns på fastigheten då den utgör ett betydande inslag i närmiljön och längs med Brogatan. Det är fortfarande tillåtet att beskära grenar och göra övrigt underhåll. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.
- a₁** *Marklov krävs även för fällning av träd.*
Ifall det träd som är skyddat enligt n₁ skulle behöva fällas reglerar bestämmelsen att marklov krävs för att kommunen ska kunna ha en dialog om möjliga insatser och kompensationsåtgärder. Det är fortfarande tillåtet att beskära grenar och göra övrigt underhåll. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det en (1) fastighet. Fastigheten Vindelälven 10 är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningsplanen, med beteckning 1880K-M84/TI1, upphävs inom den del som är fastighet Vindelälven 10. Resterande tomtindelningsplan är fortfarande gällande i området.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Den fastighet som berörs av detaljplanen är Vindelälven 10. Fastighetsägaren till den berörda fastigheten ansöker och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

Det är lantmäterimyndigheten som prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. En fastighetsbildning kan bli en konsekvens av att tomtindelningsplanen upphävs.

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.

Elektronisk kommunikation – Planområdet är anslutet till fibernätet.

El - E.ON ansvarar för elnätet i området. Tillkommande bebyggelse avses anslutas till befintliga elledningar.

Värme – Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

Inga utredningar har bedömts behövs under planframtagandet.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till befintligt nät för vatten och spillvatten. Planområdet saknar anslutning för dagvatten. Läget på ledningarna inom fastigheten är idag okänt och det är upp till fastighetsägaren att ta reda på ledningarnas position samt att flytta dessa vid en kommande byggnation på den avstyckade fastigheten. En rättighet kommer även behöva bildas för nya ledningar, vilket hanteras av lantmäterimyndigheten via en lantmåteriförrättning. Det kommer även bli aktuellt att ansöka om nya serviser för befintlig byggnad.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen berör inte allmän plats och förväntas inte medföra några ekonomiska genomförandefrågor ur den aspekten. Detaljplanens genomförande innebär kostnader för exploatören såsom förrättningskostnader, kostnader för anslutning till kommunalt vatten och avlopp m.m (se även avsnitt Konsekvenser).

Planavgift

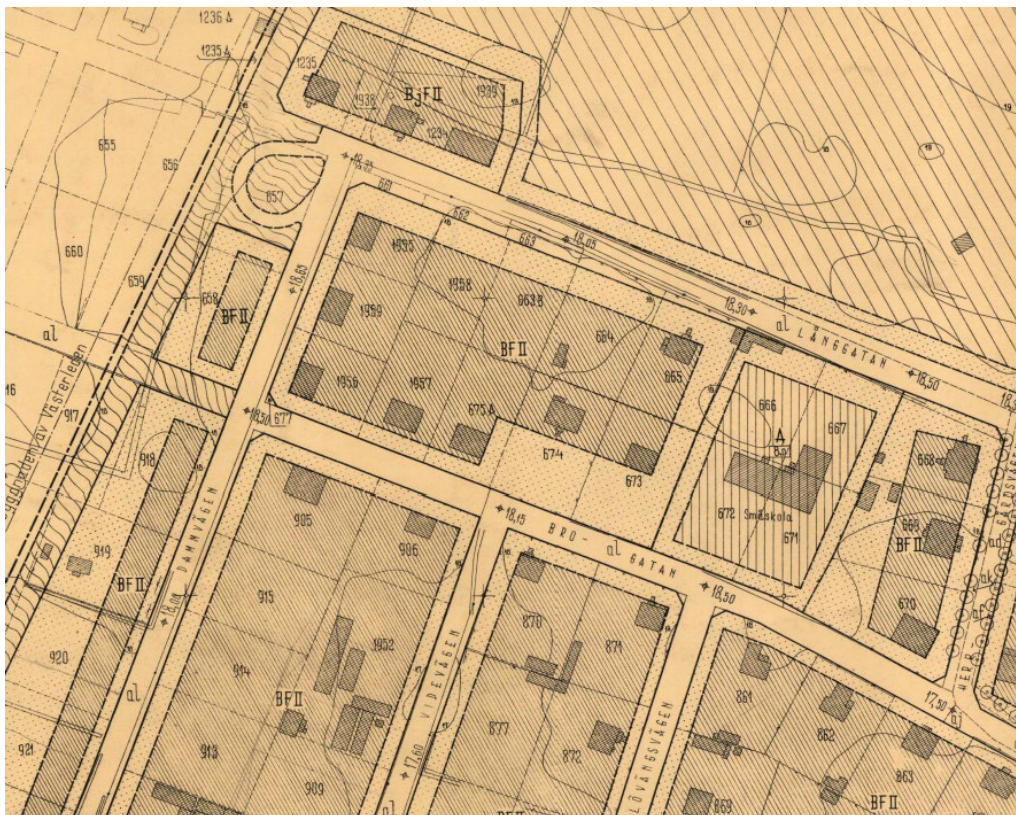
Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Vindelälven 10. Ett planavtal har upprättats mellan Örebro kommun och fastighetsägaren.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

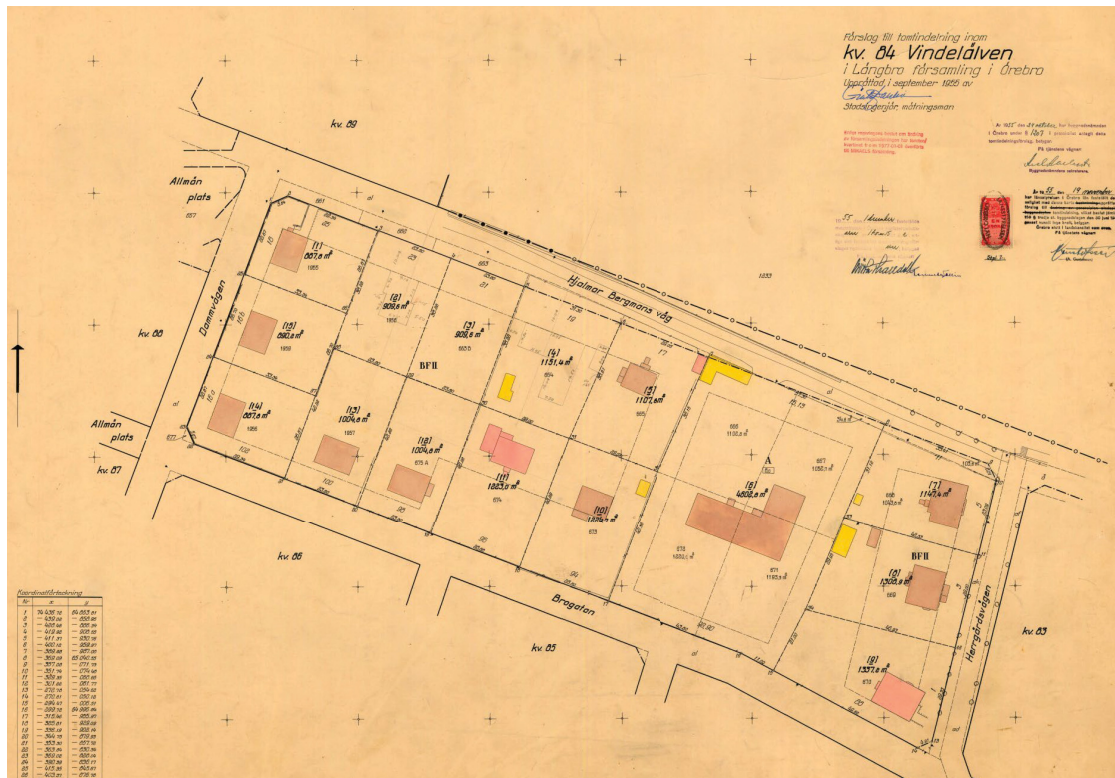
Detaljplan

Gällande stadsplan, *Förslag till stadsplan för del av Långbro församling i Örebro (1880K-A155)*, vann laga kraft 1954 och syftade till att säkerställa redan befintlig bebyggelse men även möjliggöra för ny bebyggelse i form av fristående enbostadshus samt radhus i upp till två våningar med en tillåten byggnadshöjd på 7 meter. I nu gällande plan för endast en femtedel (1/5) av tomtens areal bebyggas. Större del av fastighet Vindelälven 10 är i gällande stadsplan prickmark. Stadsplanen kommer delvis ersättas.



Urklipp från gällande stadsplan 1880K-A155.

Planområdet omfattas även av en tomtindelingsplan, *förslag till tomtindelning inom kv. 84 Vindelälven* (1880K-M84/TI1), som vann laga kraft 1955.



Urklipp från gällande tomtindelingsplan, 1880K-M84/TI1.

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.

Området är en del av stadsbyggnaden med låg täthetsgrad, vilket karakteriseras av att ha en relativt låg bebyggelseintensitet. Detta innebär att stadsdelen i dagens läge främst består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om förväntningen är att tätheten kommer att förbli låg i framtiden, strävar man ändå efter en effektiv markanvändning i dessa områden.

Effektiv markanvändning innebär att stadsutvecklingen i dessa delar av staden fokuserar på kompletteringar längs stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar samt möjliggörandet av nya stadsdelar. Genom att skapa en viss täthet i bebyggelsen, även om den är lägre jämfört med andra områden i staden, skapas förutsättningar för utveckling av kollektivtrafik och service.

Denna planering möjliggör en balans mellan bevarande av områdets karaktär med låg bebyggelseintensitet och samtidigt främjar en hållbar och effektiv stadsutveckling. Genom att skapa välplacerade och genomtänkta kompletteringar kan man stödja kollektivtrafiken och servicenätverket, vilket i sin tur bidrar till en mer hållbar och funktionell stadsstruktur. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Trafikprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-10-22)

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus.

Utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färd sätt bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd i stället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) ska utgöra 60 procent år 2020 (från 44% år 2011). Samt 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.

Tillgängligheten för cyklister till och från planområdet är god då det angränsar till befintligt cykelstråk i staden. Även huvudcykelstråket Mellringleden passerar förbi Gamla Hjärta.

Tillgängligheten till kollektivtrafik anses också den god då en hållplats för buss ligger på Hjalmar Bergsmans väg norr om planområdet. Därifrån går busslinje 6 in till resecentrum vilket är Örebros främsta transportnod. Därifrån kan sedan byte till både buss och tåg göras.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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 som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

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

Till närmsta park, vilket är Hjärstaparken, är det ca 50 meter. I närheten av planområdet finns även ett av stadens grönstråk som förbinder Hjärstaparken med andra viktiga grönområden.

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 bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I strategi för arkitektur och byggande framhålls vikten av att ta hänsyn till den nuvarande platsens karaktär och speciella förutsättningar. Området Gamla Hjärsta är idag utpekat som småhusstadsdel i *Strategi för arkitektur och byggande*. Strategin hänvisar till utvecklingsförslaget gällande vilken hänsyn som ska tas till området. När Örebro

kompletteras med ny bebyggelse, i den befintliga stadsdelen eller i en ny framväxande del av staden, sker det med hänsyn till platsens karaktär och speciella förutsättningar. Värden och kvaliteter i kulturmiljön det vill säga i bebyggelsen och landskapet, liksom de befintliga stadskaraktärerna är viktiga utgångspunkter. Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska anpassas till läget i staden, i landskapet och dess helhet. Områdenas karaktär bör bevaras och ändringar ska genomföras med försiktighet för att inte försvaga befintliga kvaliteter och ursprungliga karaktärsdrag. Det gäller såväl de enskilda byggnaderna som ska hanteras med varsamhet, som områdena som helhet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

Vatten

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

Buller

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

Miljö

Dagvatten

Marken i området består av glacial lera som kategoriserar av en tät struktur med små partiklar. Detta kan leda till låg genomsläpplighet för vatten. Lerans partiklar kan vara tätt packade, vilket begränsar vattnets förmåga att röra sig genom jorden. Glacial lera har även förmågan att hålla kvar vatten på grund av dess kompakta struktur. Detta kan leda till att vattnet stannar längre i marken och därmed minskar snabb dränering. Eftersom glacial lera har låg genomsläpplighet och hög vattenretention kan områden med denna jordart vara mer benägna att uppleva översvämningar vid kraftiga regn eller snösmältning. Vattnet kan ha svårt att snabbt rinna bort. I områden med glacial lera kan det vara nödvändigt att implementera effektiva dräneringssystem för att förhindra vattenansamling och minska risken för översvämningar. Dräneringsåtgärder, som dräneringsrör eller regnbäddar, kan behöva utformas för att hantera dagvatten på ett effektivt sätt. Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten.

Förorenad mark

Enligt MIFO-registret finns det en risk av markföroreningar cirka 100 meter från fastigheten. Det gäller ett riskklass 3-objekt från tidigare plantskola. Förorenad mark på tidigare plantskolor kan utgöra specifika risker på grund av historisk användning av marken för odling och hantering av växter. Plantskolor kan ha använt bekämpningsmedel, gödsel och andra kemikalier för växtodling. Över tid kan dessa ämnen ackumuleras i marken och leda till markförorening, vilket kan vara skadligt för miljön och människors hälsa. Dessa bekämpningsmedel kan vara långlivade och potentiellt skadliga för växt- och djurliv samt riskera spridning till omkringliggande områden.

Om föroreningar upptäcks vid en exploatering och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön gäller upplysningsskyldigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Hälsa och säkerhet**Omgivningsbuller**

I Örebro kommuns bullerkartläggning från 2022 bedöms fastigheten klara gällande riktvärden vad gäller fasad. Fastigheten ligger inom spannet för 50-54 (dBA) ekvivalent ljudnivå men bedömningen är att en ljuddämpad uteplats kan tillskapas på platsen.

Risk för översvämning

Som nämnt ovan består planområdet av glacial lera. På grund av glacial lerans låga genomsläpplighet och höga vattenretention kan områden där denna jordart förekommer vara mer mottagliga för översvämningar vid intensiva regn eller snösmältning. Vattnet kan möta hinder i dess snabba avrinning och svårigheter att effektivt dräneras bort.

Enligt Örebro kommuns översvämningsskartering finns det ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för erosion

Glacial lera kan vara mottaglig för erosion beroende på olika faktorer, inklusive topografi, marktillstånd, vegetation och mänskliga aktiviteter. Inom det aktuella planområdet ses ingen risk för erosion.

Risk för skred

Områden med glacial lera kan vara mer benägna att skred beroende på olika faktorer. Glacial lera har vissa egenskaper som kan öka risken för skred, men andra faktorer, som topografi och växttäck, spelar också en viktig roll. Då marken i planområdet är flackt anses ingen ökad risk för skred förekomma.

Geotekniska förhållanden

Radon

Planområdet har inte identifierats som ett riskområde för markradon.

Kulturmiljö

Delar av Gamla Hjärsta, inklusive planområdet är inkluderat i kommunens kulturmiljöinventering på grund av sitt betydande kulturhistoriska och miljömässiga värde. Klassificeringen grundar sig på stadsplane- och stadsbildsvärden och innebär att det finns lägre krav på de enskilda byggnadernas autenticitet. Området bär på en värdefull karaktär i sin helhet, vilket innebär att allt underhåll och eventuella förändringar måste utföras med varsamhet. Detta betyder att anpassningar ska göras med respekt för byggnadernas och områdets ursprungliga utformning och karaktär.

Den kulturhistoriska och miljömässiga värdefullheten hos Gamla Hjärsta, inklusive planområdet, kräver en noggrann och omsorgsfull hantering för att bevara områdets autentiska atmosfär och historiska arv. Eventuella förändringar bör utföras med hänsyn till områdets unika drag, och varje åtgärd bör främja bevarandet av dess kulturella identitet och värden.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom området består av ett enbostadshus som är placerat på fastighetens norra halva. Byggnaden är uppförd i två våningar med sadeltak och träfasad. Inom fastigheten finns även en veranda i anslutning till husets södra långsida, en carport och ett mindre uthus. Planområdet är beläget i ett område med främst enbostadshus men även ett antal flerfamiljshus. Området präglas av egnahemsbebyggelse. Inte långt från planområdet ligger även Hjärsta Herrgård som byggdes under tidigt 1700-tal.

Gestaltning

I närområdet till planområdet har det skett en förtätning genom att befintliga fastigheter har styckats av och gett plats åt ytterligare bostadshus. Denna utveckling har bidragit till att öka bostadstätheten i området. Majoriteten av bostadshusen i Gamla Hjärsta härstammar från perioden mellan 1920- och 1960-talet. Det är noterbart att många av dessa bostadshus, inom det bredare området, har utnyttjat möjligheten att byggas upp till två våningar.

Den befintliga byggnaden inom det nuvarande planområdet, som uppfördes 1946, är i likhet med många andra bostäder i området utformad med två våningar. Detta skapar en enhetlig arkitektonisk struktur och ger området en harmonisk karaktär.

Vid eventuell nybyggnation på den planerade avstyckade tomten finns det goda förutsättningar att följa den befintliga strukturen i området och placera den nya byggnaden i förgårdslinje i enlighet med den placering prickmarken medger i resterande kvarter. Denna fortsatta bebyggelse och anpassning till den existerande strukturen innebär att det nya huset kan integreras smidigt i området, vilket är av stor betydelse för att skapa en sammanhängande och attraktiv bostadsmiljö.

Mark och vegetation

Delar av marken inom planområdet är idag utbyggt. Fastigheten som utgör planområdet består till stor del av en gräsyta med äppelträd, en lönn och buskar. Lönnen ger ett karaktärsskapande inslag i den omgivande gatumiljön och därför finns det skäl att värna om trädet, se bild nedan.



Lönnen visas åt höger i bild. Bild är tagen från Google.

Norr om fastigheten finns Hjärstaparken som är ett större grönområde och ett av stadens grönstråk. Grönstråk är naturområden eller parkmark som förenar två grönområden. Dessa stråk har en biologisk funktion genom att fungera som korridorer för djur och växter att sprida sig. Utöver den ekologiska betydelsen är grönstråken ofta värdefulla för människors rekreation.

Lek och rekreation

Avståndet till närmsta lekplats är ungefär 300 meter. Eftersom området huvudsakligen utgörs av bostadshus med trädgård finns det möjlighet till lek och rekreation direkt i den egna trädgården.

Sociala faktorer

Villaområden har ofta en nära gemenskap där grannar interagerar regelbundet. Goda grannskapsrelationer främjar ett positivt socialt samspel och kan bidra till en känsla av trygghet och samhörighet.

Området har relativ god tillgänglighet som bidrar till att främja fysisk aktivitet och möjliggöra säker rörlighet för de boende. En faktor som bidrar till en sämre tillgänglighet är Västerleden som skapar en barriär genom Hjärsta.

Teknisk försörjning

Värme

Fastigheten har tillgång till fjärrvärmenätet

El

Anslutningspunkt för el finns på fastigheten.

Elektronisk kommunikation

Tillgång till stadsnät finns i anslutning till fastigheten.

Avfall

Avfall hanteras inom den egna fastigheten och angöring sker mot Brogatan.

Service

I närheten av planområdet är förskoleutbudet väletablerat med närheten till Lagan, en förskola belägen cirka 450 meter från det aktuella planområdet. Dessutom finns det ytterligare fyra förskolor i stadsdelen Baronbackarna, varav den närmaste endast ligger cirka 300 meter från planområdet. Även närmsta grundskolan ligger i Baronbackarna ca 600 meter från planområdet.

Inte långt från planområdet breder Boglundsängens handelsområde ut sig. Till Boglundslängens handelsområde är det ca 3km. Där finns bland annat detaljhandel, parthandel och kontor. I Baronbackarna, cirka 300 meter från planområdet, finns familjecentral och vårdcentral. Direkt öster om planområdet finns dessutom seniorbostäder.

Trafik

Gator och trafik

Fastigheten nås från Brogatan. För cyklister finns ett befintligt cykelstråk öster om planområdet vid Hjärstavägen.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik anses god då en hållplats för buss ligger på Hjalmar Bergsmans väg (Dammvägen) norr om planområdet. Därifrån går busslinje 6 in till resecentrum vilket är Örebros främsta transportnod. Därifrån kan sedan byte till både buss och tåg ske.

Parkering och angöring

Parkering inom planområdet sker på den egna fastigheten. Utöver detta finns möjlighet till parkering längs med gatan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Den fastighet som berörs av detaljplanen är Vindelälven 10. Genom att upphäva tomtindelning möjliggörs avstyckning av fastigheten. Planförslaget möjliggör för en avstyckning av Vindelälven så att två bostadsfastigheter kan bildas.

Föreslagen fastighetsindelning samt en möjlig in- och utfart till området redovisas enligt kartan nedan. Den befintliga fastigheten Vindelälven 10 föreslås avstyckas till två fastigheter, varav den tidigare fortfarande blir Vindelälven 10. In- och utfart föreslås säkras upp med ett vägservitut genom den avstyckade fastigheten alternativt genom en så kallad skafttomt. Parkering får hanteras inom respektive fastighet.

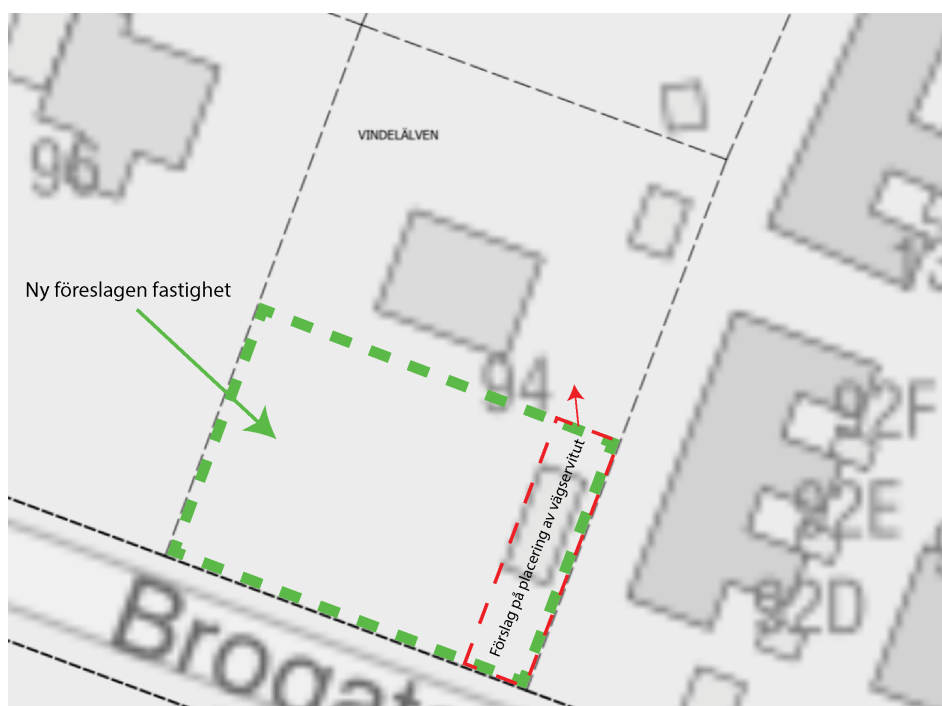


Bild som visar förslag på en ny avstyckad fastighet samt förslag på en tillänt in- och utfart till området.

Fastighetsägaren till den berörda fastigheten ansöker och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

Det är lantmäterimyndigheten som prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. En fastighetsbildning kan bli en konsekvens av att tomtindelningsplanen upphävs.

Vägservitut

Ett vägservitut kan komma att behöva bildas vid en kommande avstyckning. Syftet med vägservitutet är att fastigheten längst i norr ska ha rätt att använda en väg in till fastigheten. Processen för att ansöka om servitut hanteras av ansvarig lantmäterimyndighet.

Fastighetskonsekvenser**Fastighet****Fastighetskonsekvenser**

Vindelälven 10	Fastighetsbildning är aktuellt genom avstyckning.
Vindelälven 10/avstyckad fastighet	En rättighet upprättas för att säkerställa väg och in- och utfart, förslagsvis genom servitut.

Kostnads- och ansvarsfördelning**Åtgärd****Ansvarig**

Fastighetsbildning i form av avstyckning sker genom en lantmäteriförrättning.	Fastighetsägare/Exploator
Bildande av vägservitut	Fastighetsägare/Exploator
Framdragning av anslutning till kommunalt vatten- och avlopp m.m. Anslutning till fjärrvärme.	Fastighetsägare/Exploator
Flytt av befintliga vatten- och avloppsledningar	Fastighetsägare/Exploator
Bygglov för uppförande av byggnader.	Fastighetsägare/Exploator
Upprättande av rättighet för vatten- och avlopp	Fastighetsägare/Exploator

Natur**Mark och vegetation**

Viss vegetation i form av gräsmatta, träd och buskar ger vika åt den nya byggnaden. Lönne på fastigheten skyddas genom planbestämmelser och kommer kunna finnas kvar som ett viktigt inslag i stadsmiljön och som en grön kvalitet på tomten.

Då detaljplanen är av så liten omfattning ses inga större konsekvenser av planen. Reglering av exploateringsgraden gör att friytor kvarstår inom fastigheten.

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.

- Detaljplaneändringen är förenlig med översiktsplanen och således har många av planens konsekvenser redan bedömts i samband med översiktsplanen och gällande detaljplan.
- Planförslaget innebär en liten förändring av ett sedan tidigare planlagt område.
- Den påverkan som detaljplaneändringen kan förväntas ge upphov till är liten och hanterbar inom planprocessen och detaljplanens genomförande.
- Det finns ingen anledning att anta att planens genomförande bidrar till sådana kumulativa effekter som skulle orsaka betydande miljöpåverkan.

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 2024-03-11.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten genom avledning till grönytor eller fördörjningsmagasin innan det avleds till det kommunala ledningsnätet.

Förorenad mark

Spridningsförutsättningarna i området bedöms vara små beroende på att marken består av leriga jordarter samt att eventuella föroreningar är relativt orörliga i marken. Beräknat på avståndet samt markens genomsläpplighet bedöms planområdets risk för exponering vara låg.

Hälsa och säkerhet

Buller

In planbestämmelse om bullerskyddad uteplats införs för att säkerställa att en god utemiljö uppnås utifrån bullerförordningen

Översvämning

På grund av att mer mark kommer hårdgöras ökar risken för översvämning marginellt.

Kulturmiljö

Detaljplanen regleras så att kulturmiljön i området inte påverkas i någon större utsträckning.

Sociala faktorer

Förtätning kan påverka relationerna mellan grannar. Ökad befolkningstäthet kan leda till ökad interaktion och nödvändigheten av att hantera gemensamma utrymmen.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har handlagts av plankonsult Andreas Wallström och planarkitekt Johanna Thuresson tillsammans med kompetenser på Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Andreas Wallström
Planarkitekt

Johanna Thuresson
Planarkitekt