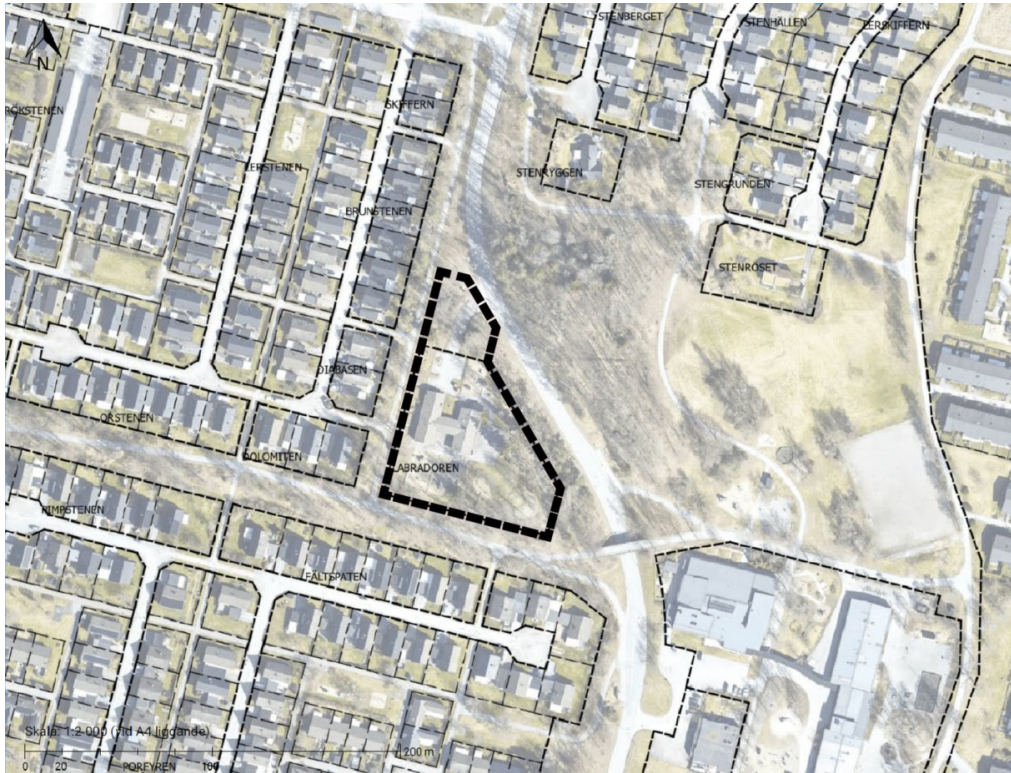


LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning för Detaljplan för del av Labradoren 1 m.fl. (Bergagård)

Samrådstitid: 16:e maj – 27:e juni 2024

Granskningstid: 19:e december 2024 – 26:e januari 2025

Antagen: 2025-03-30

Laga kraft: 2025-04-23

Standardförfarande

Hugo Lindblad

E-post: hugo.lindblad@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	3
Handlingar	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Läge.....	5
Genomförandetid.....	6
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Användning av kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	8
Genomförandefrågor	10
Organisatoriska frågor	10
Markägoförhållanden.....	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor.....	11
Planeringsförutsättningar.....	12
Kommunala ställningstaganden	12
Riksintressen.....	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	14
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	16
Hälsa och säkerhet.....	16
Geotekniska förhållanden	17
Hydrologiska förhållanden.....	17
Kulturmiljö	17
Fysisk miljö.....	18
Sociala faktorer.....	19
Teknisk försörjning.....	19
Trafik	19
Konsekvenser.....	20
Fastigheter och rättigheter	20
Natur.....	20
Miljö	21
Miljökvalitetsnormer.....	21
Hälsa och säkerhet.....	22
Kulturmiljö	22
Sociala faktorer.....	22
Riksintressen.....	22
Trafik	22
Medverkande tjänstepersoner	23

Vad är en detaljplan?

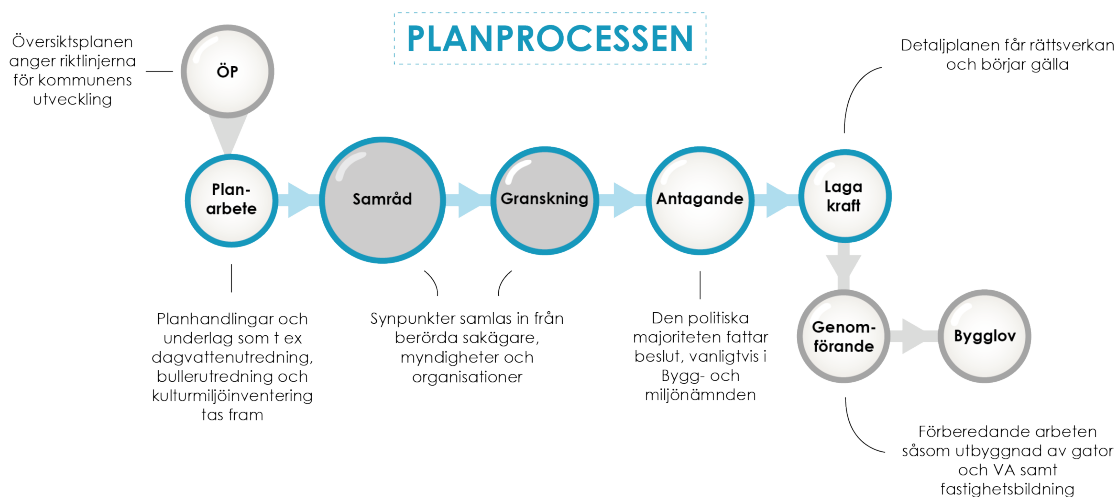
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:800 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- beslut om betydande miljöpåverkan

Utredningar

- Trafikbullerutredning. Efterklang, 2024-02-16
- Trädinventering del 1, Södra delen. Futurum, 2024-04-10
- Trädinventering del 2, Norra delen. Futurum 2024-10-22
- Dagvattenutredning. Tyrens 2024-12-06
- Exploateringsavtal

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

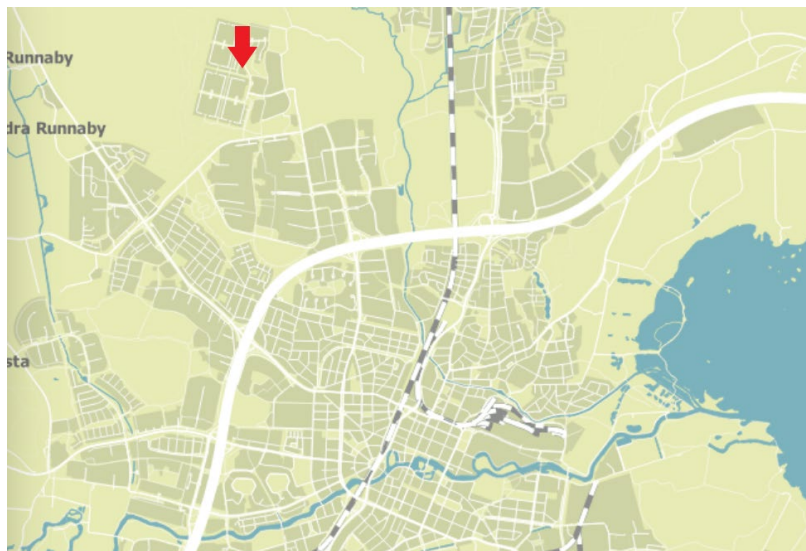
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är främst att möjliggöra för en större förskola i upp till två plan. Området ska planeras så att en bra och trygg förskolemiljö kan anordnas.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Labradoren 1, skifte 1, ligger i Lundby i norra Örebro, ungefär fyra kilometer från Örebro stadskärna. Området är beläget väster om Mineralgatan och öster om Brunstenvägen. Planområdet är ca 7000 kvm stort.



Den röda pilen visar planområdets ungefärliga placering.



Den tjocka svarta linjen visar ungefärlig avgränsning av planområdet.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att kunna uppföra en ny förskola inom planområdet som är större än den förskolebyggnad som finns på platsen i dagsläget. Hela planområdet föreslås få markanvändningen S(skola). Den gällande detaljplanen möjliggör en förskola i ett plan. Futurum har framfört att de önskar kunna uppföra en förskola i två plan med totalt fem avdelningar. Kommunen bedömer att en förskolebyggnad i två våningar bedöms passa in i området. Planområdet är bedöms också tillräckligt stort för att kunna möjliggöra tillräckligt med friyta för att bedriva en verksamhet med fem avdelningar.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats. Till den befintliga förskolan finns en tillfartsväg som endast servar förskolan. Tillfartsvägen och omgivningen kring den är i gällande plan allmän plats, gata och park. Eftersom vägen endast servar förskolan föreslås förskolans område utökas om även omfatta tillfartsvägen med dess närmsta omgivning.

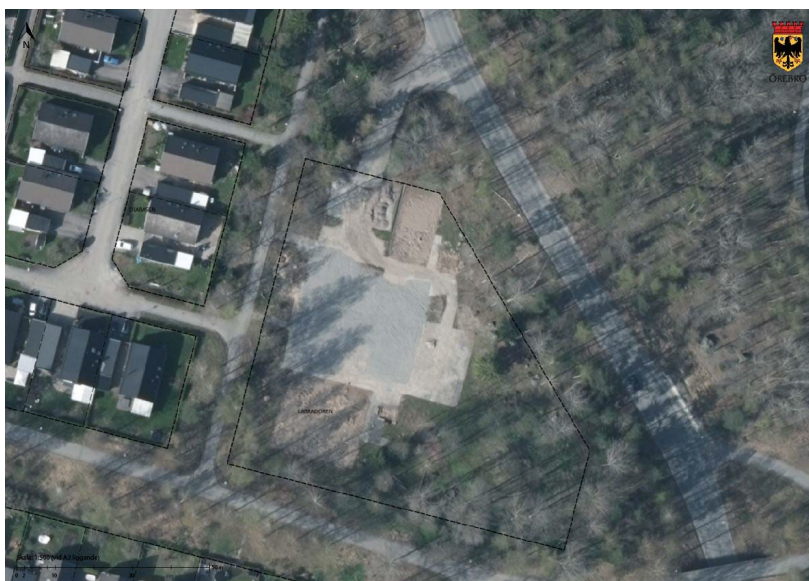
Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom detaljplanen.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Området består främst av en tidigare förskolemiljö. Det har bedrivits en förskola på platsen men förskolebyggnaden är i dagsläget riven. På området finns flera träd. Träden finns redovisade i trädinventeringen. Den nya bebyggelsen bör i så stor utsträckning som möjligt anpassas till den befintliga vegetationen.



Ortofoto över planområdet. Det svarta strecket visar befintlig fastighetsgräns

Bebyggelse

Förskola

Futurum har ett koncept med fem förskoleavdelningar som de planerar att uppföra inom planområdet. Detaljplanen medger totalt 1180 BTA (bruttoarea) (e1) i två plan. Planen medger 800 BYA (byggnadsarea). Det koncept som Futurum önskar uppföra ryms inom detaljplanen.

Friytor

Fem förskoleavdelningar genererar cirka 90 barn. Det aktuella planområdet är cirka 7000 kvm stort. Enligt Örebro kommuns riktlinjer för friyta i förskola och skola bör det tillskapas minst 40 kvm gårdsmiljö/barn. Vid ett uppförande av en förskola med 90 barn bör således en gårdsmiljö på minst 3600 kvm anordnas. Enligt naturvårdsverkets riktlinjer bör utemiljö för lek, vila och rekreation inte beröras av ett ekvivalent trafikbuller som överstiger 50 dBA. I planområdets östra del, längs med Mineralgatan, finns en yta som berörs av en ekvivalent ljudnivå som överstiger 50 dBA, denna yta berör endast en mindre del av planområdet. Planområdet är tillräckligt stort för att möjliggöra friyta med en bra ljudnivå för fem förskoleavdelningar.

Anpassning till omkringliggande bebyggelse

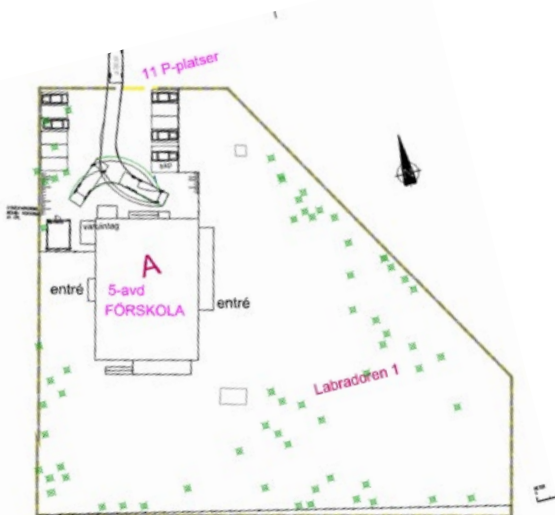
Planområdet ligger i Lundby som är klassat som ett värdefullt bebyggelseområde (PBL 8:17). För att anpassa tillkommande bebyggelse till omgivningen innehåller detaljplanen bestämmelser om högsta nockhöjd och begränsningar av BTA och BYA.

Gator och trafik

Området trafikförsörjs från Mineralgatan. Infarten till förskolan planläggs som kvartersmark.

Parkering och angöring

Parkering ska och kan anordnas inom fastigheten.



Skiss från Trädinventeringen

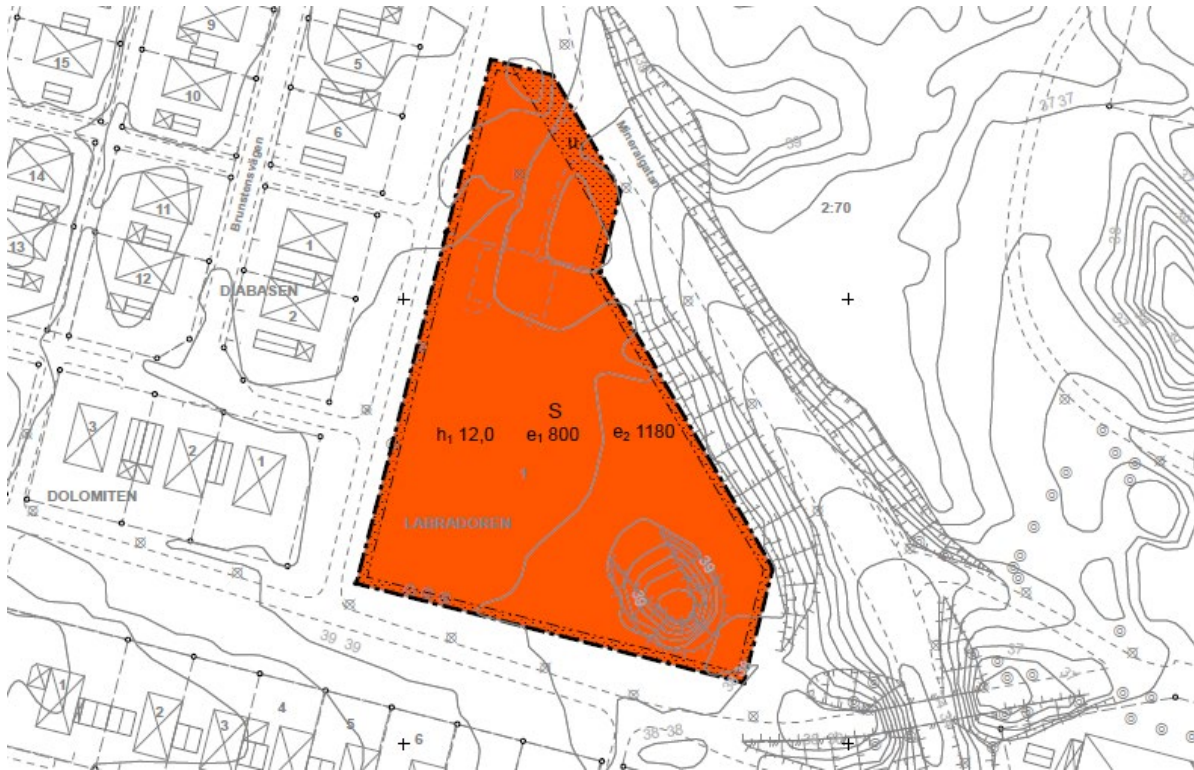
Skissen visar en möjlig placering av förskola och parkering samt redovisar hur sopfordon kan vända.



Fasad mot väster, förskolan Fiskgjusen.

Fiskgjusen är även den en kommunalförskola i två plan.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av kvartersmark

S*Skola*

Motiv till bestämmelsen:

Bestämmelsen är nödvändig för att uppnå planens syfte med att möjliggöra förskola inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁*Största byggnadsarea är 800 kvadratmeter.*

Motiv till bestämmelsen:

Bestämmelsen **e₁** är nödvändig för att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Bestämmelsen är också nödvändig för att anpassa bebyggelsen till stads- och landskapsbilden.

e₂*Största bruttoarea är 1180 kvadratmeter.*

Motiv till bestämmelsen:

Bestämmelsen **e₂** är nödvändig för att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Bestämmelsen är också nödvändig för att anpassa bebyggelsen till stads- och landskapsbilden.

h₁*Högsta nockhöjd är 12 meter.*

Motivet till bestämmelsen:

Bestämmelsen **h₁** finns för att begränsa byggnadernas höjd och möjliggöra för en byggnad i upp till två våningar. Detta för att anpassa bebyggelsen till stads- och landskapsbilden.

*Marken får inte förses med byggnad*

Motivet till bestämmelsen:

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader. Längs Mineralgatan (i planens nordöstra del) finns prickmark för att säkerställa att inga byggnader uppförs närmst Mineralgatan för att bevara grönskan och den karaktär Mineralgatan har med grönska på båda sidorna. I övriga delar av planområdet finns prickmark för att säkra skötselyta för tillkommande byggnader från fastigheten

Hela planområdet*Dagvattenfördröjning med en total volym om minst 190 kubikmeter ska anordnas inom planområdet.*

Motivet till bestämmelsen:

Bestämmelsen finns för att säkra en fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motivet till bestämmelsen:

Bestämmelsen finns för att säkra att ledning får finnas inom området.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan ägaren av Labradoren 1 och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal med Ägaren av Labradoren 1 och kommunen har tecknats.

Exploateringsavtalet reglerar att fastighetsägaren förvärvar mark i anslutning till infarten till förskolan. Marken har tidigare varit allmänplats men bedöms mer lämpad att tillhöra förskolan då infarten endast servar förskola och dess verksamhet.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns områden av två fastigheter. Dels ett skifte av Labradoren 1, som ägs av Futurum dels ett område av Mikael 2:70, som ägs av Örebro kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

- **Labradoren 1**
Fastigheten tillförs kvartersmark från Mikael 2:70.
- **Mikael 2:70**
Fastigheten avstår kvartersmark till Labradoren 1.

Marken som tillförs Labradoren 1 är utfaren/infarten till förskolan med omgivning. Eftersom utfarten/infarten endast servar förskoleområdet har bedömningen gjorts att det är bättre om denna mark tillhör Labradoren 1.

Fastighetsägarna ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

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.

Gator, Va, el, fjärrvärme

Eftersom en förskolebyggnad tidigare funnits på platsen finns gata, el och va framdraget till fastigheten. Ingen ny infrastruktur måste tillskapas för den nya förskolebyggnaden som planen möjliggör.

Om man vill ansluta området till fjärrvärmen finns möjligheten att göra detta från befintlig ledning belägen i Mineralgatan.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

Trafikbullerutredning.

Dagvattenutredning.

Trädinventering.

Utbyggnad allmän plats

Planen medför inte någon utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Ekonomiska frågor**Genomförandekalkyl exploatör**

UTGIFTER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	500
Fastighetsbildning	100
Summa utgifter	600

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av ägaren till Labradoren 1.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

För området gäller detaljplan *Förslag till stadsplan för Lundby, delplan 2 (1880K-A465)* som fick laga kraft 1971. Gällande detaljplan reglerar område för bostadsändamål (B), barnstugeändamål (N), transformatorstation (Es), den gröna ytan anger park eller plantering och den vita ytan anger gata eller torg. Byggnadshöjden regleras i gällande detaljplan med en siffra i romb, där siffran anger byggnadens högsta höjd i meter. För planområdet gäller det en byggnadshöjd på 4 meter.

För området gjordes en ÄDP(ändring av detaljplan) 1992. Ändringen syftade till att undanta vissa åtgärder från bygglovsplikt.



B. OMRÅDESBETECKNINGAR	
ALLMÄN PLATS	
	GATA ELLER TORG
	PARK ELLER PLANTERING
	GÅGATA
BYGGNADSKVARTER	
	OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL
	OMRÅDE FÖR BARNSTUGEÄNDAMÅL

Bilden som visar del av gällande detaljplan (1880K-A465) för Labrador 1.

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.

Enligt Örebro kommuns gällande översiktsplan ska kommunen i den fysiska planeringen ta hänsyn till eventuella framtida utbyggnadsbehov för befintliga samt nya skolor och förskolor. Lundby är ett för stadens utveckling viktigt område i norra Örebro där ny stadsbygd kommer att växa fram. Området har idag en relativt låg täthet som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Kommunen värnar stadens småhusområden och därför ska framtida förändringar förstärka och utveckla befintliga värden och kvaliteter snarare än att reducera dessa.

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.

Planområdet ligger nära en busshållplats. Till/från området finns goda kopplingar för gående och cyklister.

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.

Öster om planområdet finns Lundbyparken som är en stadsdelspark. Gångavståndet till parken är ca 250 m.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

(antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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

Vid utveckling av skolor anger strategin att arkitekturen bör spegla att utbildning värderas högt i samhället. Skolornas utemiljöer påverkar barnens hälsa, lek och utveckling, därför ställs höga krav på hur miljön gestaltas och vilka material som används. Det är viktigt att gården har goda ljud, ljus- och solförhållanden samt att träd och andra element kan ge skugga. I strategin poängteras vikten av att skolor i strategiska lägen kan fungera som sammanbindande nav för olika socioekonomiska grupper.

Riktlinjer för friyta i förskola och skola

Goda uppväxtmiljöer har stor betydelse för barns utveckling. För många barn kan uteleken på skolan och förskolan vara den enda tid de är utomhus på hela dagen. Därför är utomhusmiljöerna vid skolor och förskolor mycket viktiga och därför har Örebro kommun tagit fram riktlinjer för friyta i förskola och skola.

En tillräckligt stor gård är en av de viktigaste aspekterna för att skapa förutsättning för andra, mer innehållsmässiga, kvaliteter. Örebro kommuns riktlinjer utgår från PBL samt Boverkets allmänna råd och vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. För förskola gäller att 40 m² förskolegård/barn ska säkerställas.

Policy för stadsträd i Örebro kommun

Grönska gör stadsmiljöer mer attraktiva och särskilt *träd* är viktiga för hur vi upplever gator, torg och parker i staden. I Örebro kommun växer ett stort antal träd längs gator och i parker, och på de kommunala bolagens marker.

Policy för stadsträd i Örebro kommun omfattar stadsträd som växer på mark som ägs eller förvaltas av Örebro kommun eller de kommunala bolagen. Policyn omfattar således det aktuella planområdet. Policyn innebär bland annat att träd som tas ner ska ersättas.

Riksintressen

Detaljplanen berörs ej av något riksintresse eller Natura 2000 område.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Området berörs ej av jordbruksmark.

Skogsbruk

Området berörs ej av skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Oexploaterade område

Området är ianspråktaget för förskoleverksamhet.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden är områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Mark - och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

Området berörs inte av ekologiskt känsliga områden.

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 överskrider 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. Recipienten för området är Lillån från Lången. Lången rinner från den kraftigt övergödda sjön Lången genom ett intensivt odlat landskap och vidare genom Örebro, där den påverkas av dagvatten olika typer v föroreningar mm. Lillån är även påverkad av övergödning, vandringshinder för fisk och andra vattenlevande organismer, rätning/kanalisering och reglering. Vattennivån är tidvis mycket låg. Recipienten bedöms ej ha god kemiskstatus och otillfredsställande ekologisk status.

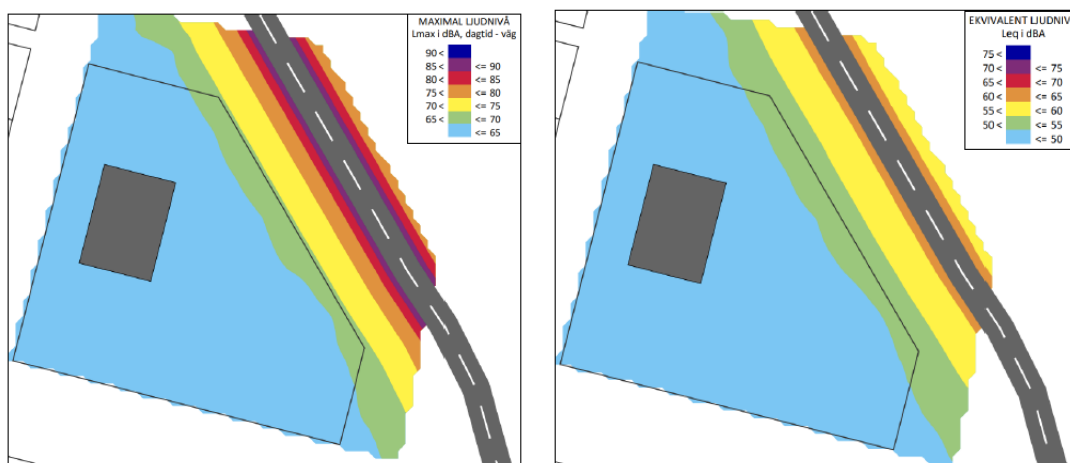
Buller

Enligt naturvårdverkets riktlinjer för en ny skolas skolgård bör den ekvivalenta ljudnivån av buller från väg underskrida 50 dBA på delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den maximala ljudnivån 70dBA bör även den underskrivas på dessa ytor. Vidare nämner Naturvårdsverket att en målsättning kan vara att trafikbullernivåerna på övriga vistelseytor inom skolgården inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt den maximala ljudnivån inte bör överskrida 70dBA fler än 5gg/dygn.

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.

I Örebro kommuns bullerkartläggning framgår att de ekvivalenta ljudnivåerna inte överskrider 55 dBA ekvivalentnivå på någon del av gården. Ingen del av gården berörs av en maximal ljudnivå som överstiger 70 dBA. För att vara säkra på att bullerpåverkan påverkar förskolegården så pass mycket att det inte finns tillräckligt med yta för lek, vila och pedagogisk verksamhet har en bullerutredning tagits fram.

Trafikutredningen visar att påverkan från trafikbullret är relativt lite och berör endast ett stråk längs områdets östra del. En tillräcklig yta för lek, vila och pedagogisk verksamhet kan således tillskapas. Nedan redovisas två kartor från trafikbullerutredningen.



Karta från trafikbullerutredningen. T.v redovisas maximal ljudnivå. T.h redovisas ekvivalent ljudnivå.

Miljö

Dagvatten

Planområdet består främst av en tidigare förskolegård. Stora delar av området består av genomsläppliga ytor.

Förorenad mark

I områdets närhet finns inga industrier eller likande verksamheter som kan tänkas påverka fastigheten.

2023 gjorde Futurum en miljöinventering som visade att det inte fanns PCB i byggnaden, således kan ingen PCB vandrat ut och förorenat marken vid byggnaden. Vid rivningsarbetet av den befintliga förskolan så har man inte sett några fyllnadsmassor som innehåller avfall eller avvikelser som skulle innebära att denna fastighet skulle vara förorenad och inte lämplig för föreslagen användning.

Miljö och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte har funnits verksamheter i eller närheten av planområdet som har förorenat aktuell fastighet. Inga misstankar finns om att denna fastighet skulle vara förorenad. Marken bedöms lämplig för föreslagen användning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

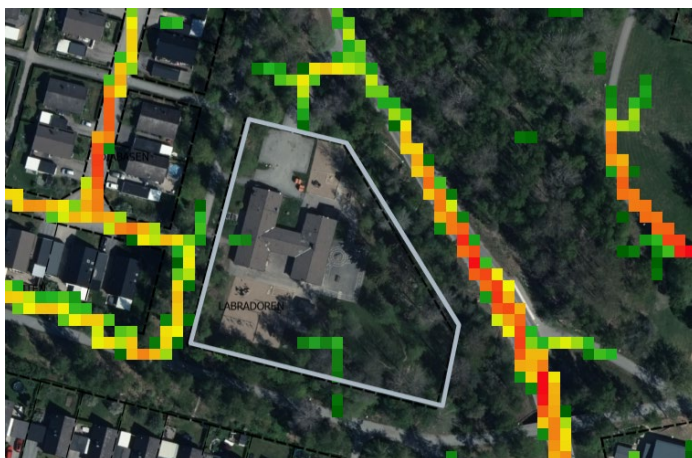
Östra delen av området berörs av trafikbuller från Mineralgatan. Påverkan är relativt liten och förskolegården får en tillräcklig stor yta där bullernivå är så pass låg att den bedöms vara bra för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Risk för olyckor

Till/från området finns goda förbindelser med gång- och cykelbanor. Möjligheten att trafiksäker röra sig till/från området bedöms som goda.

Risk för översvämning

Området berörs inte av höga flöden. Kommunens skyfallskartering för 100-årsregn visar att området endast berörs marginellt av skyfall.



Kartan är ett utdrag från kommunens karta som visar skyfallskartering vid 100 års regn. Den grå linjen markerar fastigheten Labradoren 1.

Risk för erosion, skred eller ras.

Området är inte utpekad som område inom vilket det bedöms finnas risk för erosion, skred eller ras.

Geotekniska förhållanden**Radon**

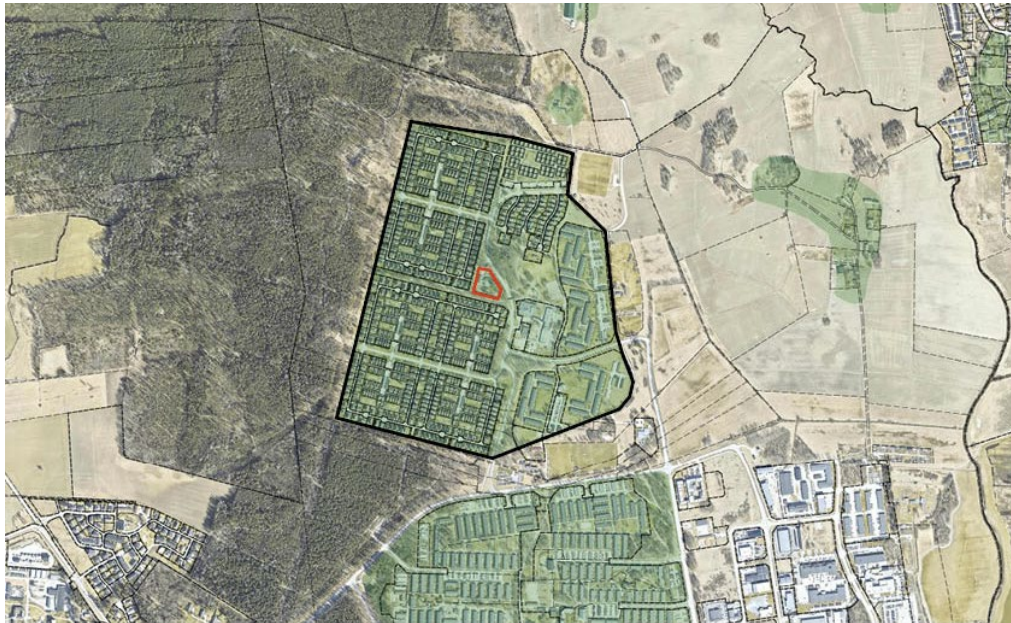
Planområdet ligger inte inom radonriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör Lillåns avrinningsområde vars recipient är Hjälmarén.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i Lundby som är klassat som ett värdefullt bebyggelseområde (PBL 8:17).



Den svarta linjen på kartan visar området som är klassat som ett värdefullt bebyggelseområde. Orange yta inom området visar ungefärlig avgränsning av det aktuella planområdet.

I kommunens kulturmiljö inventering står att Lundby till största delen är bebyggt med kedjehus, parhus och radhus i ett eller i ett och ett halvt plan. Flerfamiljshusen i den östra delen av området är uppförda i två våningar. Hela området är uppbyggt under den första delen av 1970-talet. Huvudsakliga fasadmateriál är olika typer av tegel i kombination med spontpanel. Fönstersättningarna varierar men husens volymer är likartade. Viktigt för området är all den växtlighet som förekommer, både i trädgårdar och längs bilvägar, cykel- och gångbanor.

Fornlämningar

Planområdet berör inga fornlämningar.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet har en förskole byggnad funnits. Byggnaden bedömdes som uttjänt och har rivits under 2024.

Planområdet gränsar till Lundby bostadsområde som främst består av radhus i två våningar

Mark och vegetation

Delar av planområdet, framförallt den östra delen är lummigt med mycket träd och växtlighet. Två trädinventeringar har gjorts för planområdet. En för den södra delen och en för den norra. I trädinventeringen har man även gjort en ekonomisk värdering av träden. Enligt trädinventeringen är inget av träden särskilt skyddsvärda.

Futurum som är fastighetsägare inom planområdet omfattas av kommunens trädpolicy. Det innebär att träd som tas ner ska kompenseras och ersättas i enighet med kommunens trädpolicy. Enligt policyn ska minst ett nytt träd ska planteras för varje stadsträd som tas bort och är det är möjligt ska nedtagna träd ersättas inom närområdet

Trädinventeringen bifogas planhandlingarna.

Lek och rekreation

Området består delvis av lekytor för befintlig förskoleverksamhet: Dessa ytor består bland annat av gräsytor, träd och anlagda lekplatser. Att träd bevaras bedöms viktiga för att bidra till en stimulerande lekmiljö.



Bilden visar den befintliga förskolan som tidigare fanns på platsen.

Sociala faktorer

Lundby är ett område med främst friliggande villor, radhus och kedjehus. Området är populärt bland barnfamiljer. Kommunen bedömer att antalet barnfamiljer kommer att öka i området då det i dagsläget även bor flera äldre i området och ett generationsskifte kommer att ske/sker. Att erbjuda förskola inom området bedöms positivt utifrån en social aspekt. Till planområdet finns det också goda gång- och cykelkopplingar vilket är bra ur ett barnperspektiv.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns i dagsläget en förskolebyggnad som har rivits. Teknisk infrastruktur finns till området.

Trafik

Gator och trafik

Området trafikförsörjs från Mineralgatan. Direkt väste om planområde finns en gång- och cykelbana. Till/från området finns goda förbindelser med gång- och cykelbanor.



Bilden visar en gång-, och cykelbana i anslutning till planområdet en vintrig dag i februari.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats finns på Mineralgatan ca 20 meter öster om planområdet.

Parkering och angöring

Parkering ska anordnas inom fastigheten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

I stort bedöms planens genomförande inte få några betydande konsekvenser då området redan är avsett för förskola och även har använts som förskola tidigare. Planen innebär att en förskola i två våningar kan byggas, i dagsläget kan endast en förskola i ett plan uppföras. Att möjliggöra för att en förskola i två våningar byggs innebär att Futurum kan uppföra en förskolebyggnad enligt de önskemålen som idag finns på förskolor. Om de inte hade kunnat uppföra en förskola i tvåplan på den aktuella platsen hade de försökt hitta en annan plats för uppförandet av förskolan. Den aktuella platsen bedöms lämplig för skoländamål. Byggrätten är reglerad för att säkerställa tillräckligt mycket friyta och bevarandet av befintlig vegetation

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består främst av en tidigare förskolegård. På gården finns befintliga träd som har dokumenterats i en trädinventering ingen av träden har ett särskilt bevarande värde. Trädinventeringen bifogas handlingarna.

Dagvatten

Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten ska avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning till det allmänna dagvattensystemet.

Dagvatten från parkeringsplatser, körytor och liknande ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten. Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Den planerade förskolan har fler avdelningar än den befintliga, förskolan planeras att uppföras i två plan takytan på den planerade byggnaden kommer troligen bli något större än på den förskola som funnits på platsen.

Planförslaget bedöms kunna medföra en viss ökning hårdgjord yta jämfört med dagens situation då en eventuell utökning av verksamheten sannolikt kräver en utökning av hårdgjorda parkerings-/angöringsytor. Befintlig anslutning till det allmänna dagvattensystemet bedöms dock fortsatt kunna nyttjas.

En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen. Utredningen nämner att planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten, där ledningsnätet är dimensionerat för ett tvåårsregn. Regn med återkomsttid 20 år bör dock fördröjas för att motsvara flödet vid ett tvåårsregn samt renas för att uppfylla riktlinjerna från Örebro kommun (2020).

Utredningen nämner också att det finns tre markavvattningsföretag som kan beröras av planområdets dagvattenavrinning. Planområdet inrymmer inga båtadsområden eller tillståndsgivna vattenanläggningar/diken, men dagvatten från planområdet kan komma att rinna mot markavvattningsföretagens anläggningar. Det är därför rimligt att fördröja flödet för att minimera påverkan på dessa företag.

Vidare nämns också att planområdet är relativt flackt utan några tydliga vattendelare eller höjddryggar, men det finns antydningar om att rinnvägar från planområdet går österut mot Mineralgatan, vilken ser ut att vara hårt drabbad vid skyfall.

I utredningen föreslås åtgärder i form av separata växtbäddar för rening och fördröjning. Åtgärderna är separerade för att inte blanda dagvatten från områden med mer föroreningar, så som väg och parkering, med dagvatten från mindre förorenade ytor så som t.ex. tak.

I utredningen föreslås att minst 190 kubikmeter dagvatten ska fördröjas inom planområdet.

Vid dimensionering av principlösningar har det varit rening som varit dimensionerande, detta för att uppfylla riktlinjerna från Örebro kommun.

Dagvatten utredningen föreslår också att anläggningar och mark inom planområdet bör höjdsättas så att vatten kan avrinna utan att skador uppstår på anläggningar även vid extrema regn. Samtidigt bör man undvika att skapa lågpunkter eller instängda områden, samt genom anläggning av en mindre vall förhindra att vatten uppströms tar sig in på planområdet.

En planbestämmelse har införts om att dagvattenförsörjning med en total volym om minst 190 kubikmeter ska anordnas inom planområdet.

Dagvattenutredningen bifogas planhandlingarna.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en *undersökning om betydande miljöpåverkan*. Bedömningen bifogas handlingarna. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 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 miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisats i planbeskrivningen.

Ett delegationsbeslut om att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan har tagits på delegation

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2024-08-29.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på förorenad mark på fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids. Byggnadareal som ny bebyggelse kommer uppta kommer inte innebära någon större förändring emot dagsläget och bedöms således inte innebära en större påverkan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram. Trafikutredningen visar att påverkan från trafikbullret är relativt lite och berör endast ett stråk längs områdets östra del. En tillräcklig stor förskolegård med yta för lek, vila och pedagogisk verksamhet kan således tillskapas inom planområdet.

Översvämning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att området kommer att översvämmas.

Olyckor

Till/från området finns goda förbindelser med gång- och cykelbanor. Möjligheten att trafiksäker röra sig till/från området bedöms som goda.

Skred och ras

Området är inte markerat som ett riskområde för ras- eller skred.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i Lundby som är klassat som ett värdefullt bebyggelseområde (PBL 8:17). Den bebyggelse som planen medger bedöms anpassad i skala och volym till Lundby.

Planen bedöms ha liten påverkan på området ur ett kulturmiljöperspektiv.

Sociala faktorer

Närhet till förskola är i regel positivt sett ur ett socialt perspektiv. Bedömningen är att antalet barn i området kommer att öka och att det kommer finnas behov av en större förskola. Att möjliggöra för en förskola i två plan bedöms positivt sett ur ett socialt perspektiv.

Riksintressen

Inga riksintressen eller Natura 2000 område berörs.

Trafik

Området kommer att trafikeras från Mineralgatan. Mineralgatan har en god standard och bedöms klara av en ökning av trafik som fler förskoleavdelningar kommer att innebära.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Hugo Lindblad. Medverkande i projektgruppen har varit exploateringsingenjör Bo Davidsson, trafikplanerare Elis Höglund, miljö- och hälsoskyddsinspektör Marie Larsson, ingenjör från tekniska förvaltningen Magnus Karlsson samt bygglovsingenjör Thomas Ryman.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Hugo Lindblad
Planarkitekt