

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för Fryken 7

Samrådstid: 20 sep 2024 – 25 okt 2024
Granskningstid: 19 dec 2024– 26 jan 2025
Antagande i BMN: 24 april 2025
Laga kraftdatum: 22 maj 2025
Standardförfarande

Annika Burlin
E-post: annikaburlin@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	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Läge	5
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Användning av kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Genomförandefrågor	11
Organisatoriska frågor	11
Markägförhållanden	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	12
Prövning enligt annan lagstiftning	13
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala ställningstaganden	13
Riksentressen	16
Miljö kvalitetsnormer	16
Miljö	17
Hälsa och säkerhet	18
Geotekniska förhållanden	20
Kulturmiljö	20
Sociala faktorer	20
Teknisk försörjning	20
Service	21
Trafik	21
Konsekvenser	22
Fastigheter och rättigheter	22
Natur	22
Fysisk miljö	22
Miljö	23
Hälsa och säkerhet	23
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.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2023-11-01. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2022:1122 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Markmiljöundersökning (Structor, 2015)
- Slutrapport efter avslutad efterbehandling av mark (Structor, 2017)
- Markplaneringsplan (*efter samråd*)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

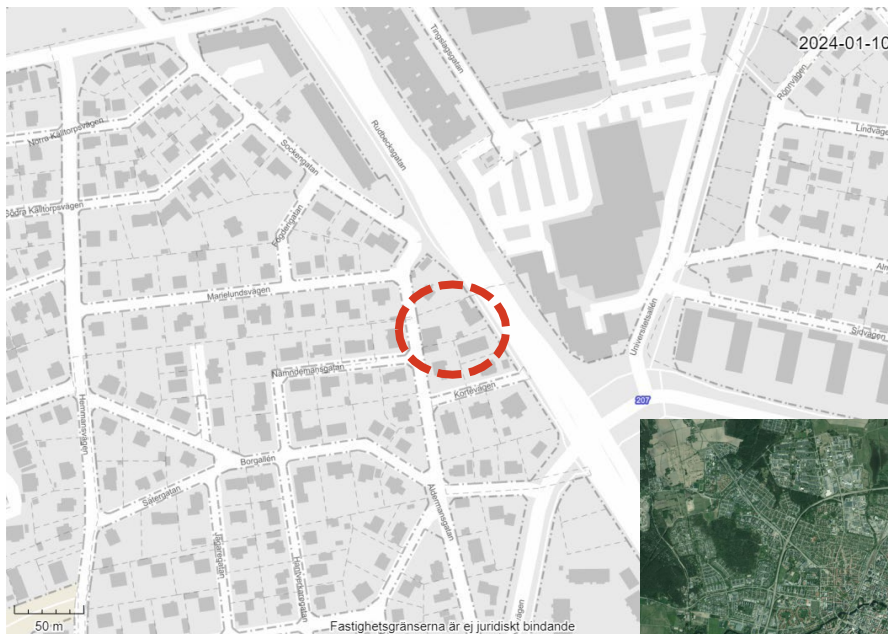
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fastigheten Fryken 7 för kontorsändamål med en utökad byggrätt. Befintliga byggnaders användning ändras i förslaget från bostäder till kontor.

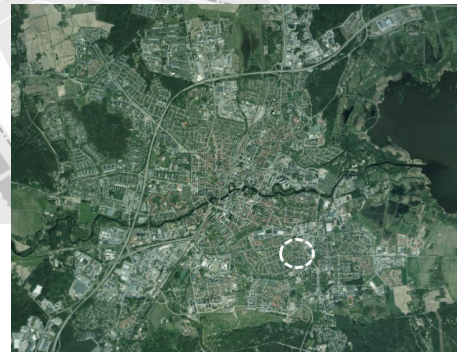
Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Sörby som är en villastadsdel strax söder om centrala Örebro. Planområdet har en area på ca 1 100 m² och ligger mellan Åldermansgatan i väst och Rudbecksgatan i öst.



Karta över planområdet och dess närområde.



Översiktskarta över Örebro tätort.

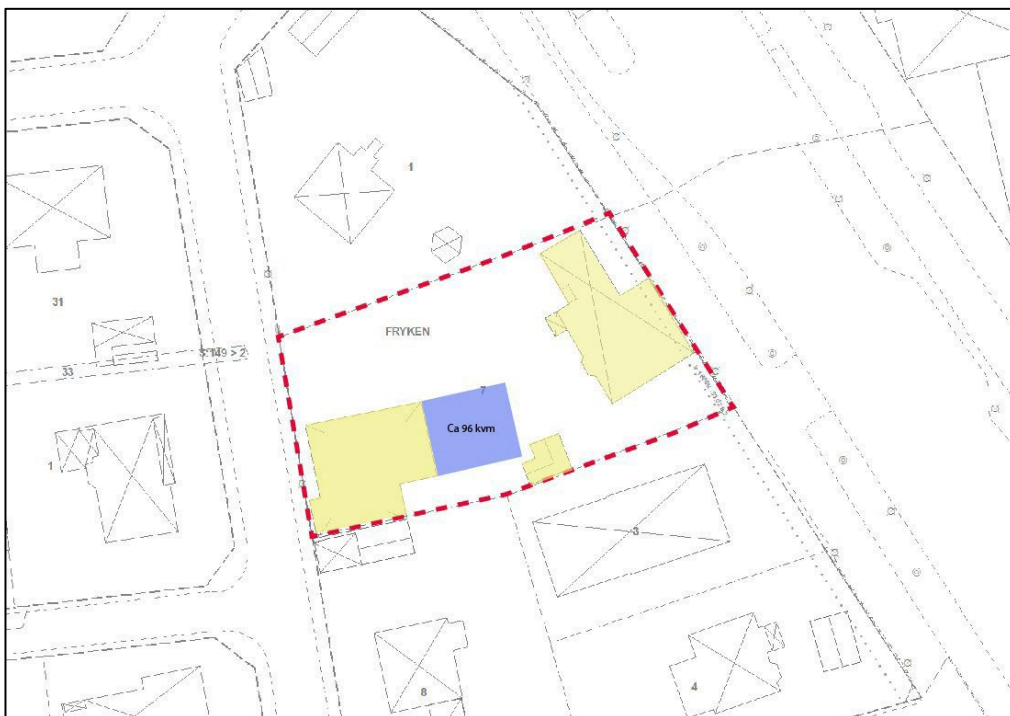
Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen avser att möjliggöra för kontorsändamål samt en större byggrätt än tidigare. Inom planområdet finns idag ett bostadshus med tillbyggnad, en verkstad/garage och ett mindre förråd. Den nya användningen skapar möjlighet att anordna kontor i den tidigare bostadsvillan samt vid garaget. Utöver det skapas en byggrätt inom fastigheten på cirka 96 kvadratmeter för en framtida utbyggnad.

För att minska ingrepp på kulturmiljövärden och stadsbild regleras eventuella tillkommande byggnader och tillbyggnader genom volymer, materialval, takform, delvis också placering genom prickmark på delar av fastigheten.



Situationsplanen visar ett exempel på hur stor byggnadsarea som blir över om befintlig bebyggelse är kvar. Cirka 96 kvadratmeter kan bebyggas utöver befintlig bebyggelse (se blå yta).

Allmän plats

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Gator och trafik

Planområdet angränsar i väst till Åldermansgatan som är en allmän gata. Åldermansgatan kommer användas som tillfartsväg till planområdet

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planområdet är mestadels hårdgjord och innehåller byggnader, parkeringsyta, plattläggning, men även genomsläppliga ytor med gräs, grus och planteringar. Markplaneringen har gjorts om nyligen i samband med att den västra byggnaden mot Åldermansgatan ändrades. Föreliggande detaljplaneförslag ligger i linje med detta. En utökad byggnation skulle kunna uppföras till ytterligare ca 96 kvm, vilket skulle kunna påverka hårdgjorda och genomsläppliga ytor, enligt byggrätten. Frågan om eventuell utökad byggnation prövas i ett bygglovsärende, men grönytor eller vad som ska planteras regleras inte i planen.

Bebyggelse

Genom att utöka byggrätten skapas möjligheten att riva befintlig utbyggnad på bostadshuset i öster och uppföra en större utbyggnad. I detaljplanen regleras bebyggelsen på ett sätt som anpassar bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön och stadsbild i området genom två utformningsbestämmelser,nockhöjd och exploateringsstal.

Gestaltning

Bebyggelsen inom fastigheten anpassas till omgivande bebyggelsekaraktär sett till placering, omfattning och materialval. De befintliga byggnaders karaktärsdrag, volym, takform och fasadutformning har betydelse för områdets karaktär. Ursprungligt utförande på fönster, portar, balkonger och traditionella fasad- och taktäckningsmaterial är likaså viktigt för upplevelsen av de enskilda husen.

Det som regleras i planen utifrån gestaltning är att byggnaders fasader ska utformas i trä, puts eller tegel. Vidare ska tak vara mansard- eller sadeltak för att säkerställa att byggnader utformas i enlighet med den omgivande kulturmiljö. Höjdskalet är satt till maximalt 9 meter upp tillnock.

Kulturmiljö

Omgivande fastigheter har blandad bebyggelse från olika årtal. Bostäder har också kompletterats med företagslokaler i området.

Kvarteret Fryken och intilliggande Jormsjön är uppförda omkring 1930-talet. Södra delen av kvarteret Jormsjön har förtätats med ett par villor under 1950- och 1980-talet. Bostadshusen är alla uppförda i ett och ett halvt plan förutom Jormsjön 1 som har två hela plan. Villorna som uppfördes kring 1930 präglades av 1920-talsklassicism med tvåluftsfönster, lisener, entréverandor och små lunettfönster. Husen byggdes med fasader av puts eller träpanel och är täckta med brutna tak eller sadeltak. Flera hus är förändrade genom tillbyggnader, fönsterbyten och byte av takmaterial och tilläggsisolering av fasader. Trots att husen har förändrats över tid finns sammanhållande karaktärsdrag i byggnadernas volymer, takformer och vissa bevarade stildrag från byggnadernas ursprungliga utformning. Även husens placering på tomten genom indrag från gatan och tillhörande trädgårdstomter skapar en enhetlig utformning av området.

Rivning av den befintliga tillbyggnaden bedöms inte medföra några negativa konsekvenser utifrån kulturmiljö och anses därför vara möjlig.

Baserat på områdets historiska prägel reglerar planförslaget byggnadernas höjder, fasadmaterial, takutformning och exploateringsgrad. Se mer under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*. Specifika varsamhetsbestämmelser bedöms inte nödvändiga. Vid byggnation och ombyggnation ska plan- och bygglagens allmänna hänsynsbestämmelser

om god färg-, form- och materialverkan samt hänsyn till karaktären i området och bygganden oberoende av detta beaktas.



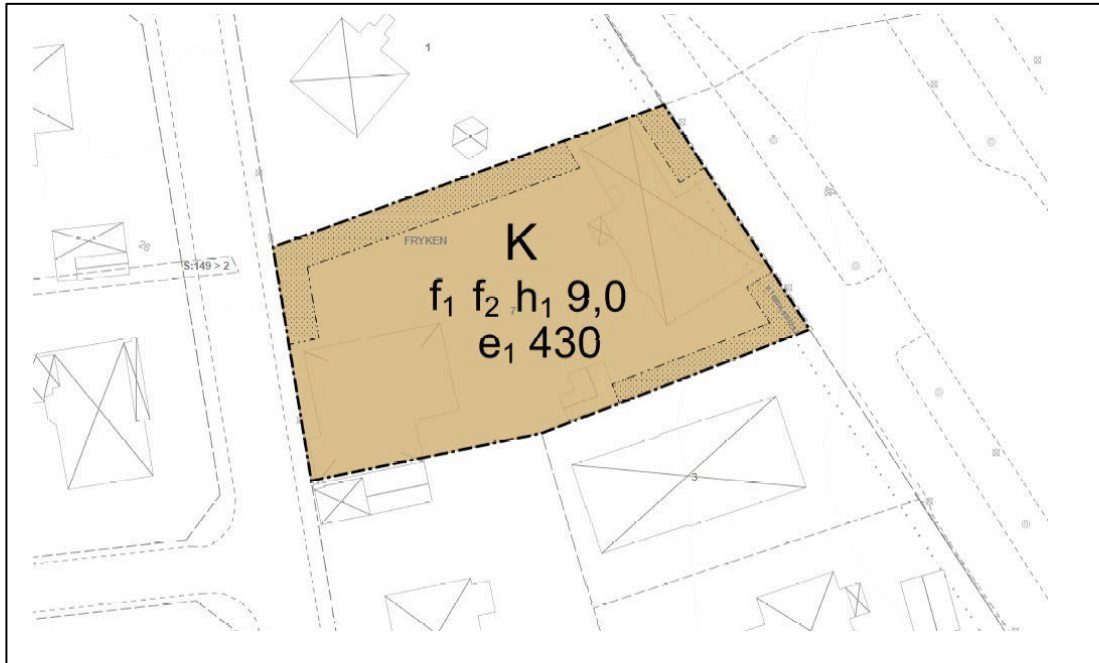
Gator och trafik

In- och utfart sker till Åldermangatan.

Parkering och angöring

Parkering anordnas på den egna fastigheten.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av kvartersmark

K*Kontor*

Planförslaget innebär att tillåten användning av kvartersmark ändras till *K-kontor* med en exploateringsgrad på totalt 430 kvadratmeter. Bestämmelsen behövs för att möjliggöra planens syfte. PBL 4 kap. 5, 11 §§

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁*Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten samt för att anpassa storleken på tillkommande bebyggelse till omgivningen. Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea till 430 m², vilket är ca 40% av fastighetens totala yta. Denna reglering säkerställer att framtida exploatering inte inskränker på områdets karaktäristiska luftighet mellan bebyggelsen och att tillräcklig yta finns för infart och parkering.

h_1

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd inom fastigheten för att samspela med omgivande bebyggelse. Höjden ger möjlighet att bygga kontor i två våningar.

 f_1

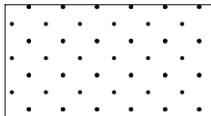
Tak på huvudbyggnad ska, i huvudsak, utformas som sadel- eller mansardtak

Syftet är att bibehålla befintlig bebyggelses takutformning samt att tillkommande bebyggelse bidrar till en enhetlighet i området eftersom majoriteten av husen i närområdet består av mansardtak eller sadeltak.

 f_2

Byggnaders fasader ska utformas i trä, puts eller tegel

För att säkerställa att byggnader utformas i enlighet med den omgivande kulturmiljö och stadsbild regleras att fasader ska utformas i trä, puts eller tegel. Bestämmelsen säkerställer bevarandet av områdets karaktär.



Marken får inte förres med byggnad

Syftet med den prickade marken är att säkra ytor för bland annat infarter och parkering. Det ska även vara möjligt med en entré från Rudbecksgatan, vilket säkras med prickmark. Syftet med den prickade marken i den södra delen är att bevara ett avstånd om 2 meter från fastighetsgräns på grund av skötsel av egna byggnader samt för att undvika att hamna för nära angränsande fastigheter. Undantag för prickmark i söder är den yta där en komplementbyggnad finns idag samt lämplig expansionsyta enligt e-tal. Undantag för prickmark i öster där befintlig huvudbyggnad står, för att inte göra denna planstridig.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det en (1) fastighet, Fryken 7. Berörd fastighet är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

En tomtindelning gjordes 1956 men har inte genomförts. Tomtindelningsplanen, med beteckning 1880K-A39/TI1 är fortfarande gällande i området, men kommer upphävas genom denna plan, för planområdet. För fastigheten Fryken 7 kommer det alltså inte finnas någon Fastighetsindelningsbestämmelse efter planen fått laga kraft.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Ledningsrätt finns i den östra delen av fastigheten. Om fastighetsägaren avser göra markarbeten, rivning byggnation eller dylikt, så ska denna kontakta ledningsägaren och/eller ledningskollen.se.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder.

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. Befintlig bebyggelse är ansluten till elnätet.

Elledning finns inom fastigheten som också går vidare till grannfastighet i sydöst.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via E.ON:s hemsida

Värme – Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät.

Tekniska undersökningar och utredningar

En översiktlig markundersökning med provtagning av mark/grundvatten har tagits fram för att utreda förekomsten av föroreningar (Structor, 2015). Markmiljöundersökningen finns som bilaga till planen.

I utredningens bilaga om åtgärds mål är syftet att fastigheten ska kunna nyttjas för boende utan att risk för hälsoeffekter ska uppkomma hos såväl barn som vuxna. Provgroparnas läge redovisas enligt bilden nedan.



Flygfoto (hitta.se) som ungefärligt visar provgroparnas läge i den miljötekniska markundersökningen som utfördes av Structor Miljöteknik AB år 2015. Provgroparna som berörs av efterbehandlingen, SM1 och SM2, har markerats med gult.

Inom fastigheten konstateras att åtgärds målet för efterbehandlingen av saneringen har uppnåtts och området bör kunna ställas om till kontor/bostäder utan risk för människors hälsa. Miljö- och stadsbyggnad anser att utredningen är tillräcklig för detaljplanens syfte; att säkerställa att fastigheten är lämplig för kontorsändamål. Om fastighetsägaren avser utföra åtgärder i mark där det inte redan sanerats eller om misstänkta föroreningar påträffas så ska kommunens miljöavdelning kontaktas och ev. föroreningar avlägsnas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till befintligt vatten- och avlopp. Dricksvatten och avloppsvatten kopplas på från öster, och dagvatten från fastigheten leds till kommunens dagvattenledningar i väster, Åldermansgatan. Dagvattenhanteringen har setts över i närtid, i samband med att den västra byggnaden gjordes om och marken planerades om. I samband med detta kopplades dagvattnet på vid anvisad anslutningspunkt. Se bilaga Markplaneringsplan. Utförandet bedöms fungera på samma sätt och vara lämpligt även när föreliggande plan fått laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa för föreliggande detaljplan.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Planavgiften utgår ifrån Örebro kommuns plantaxa.

Prövning enligt annan lagstiftning**Fornlämningar**

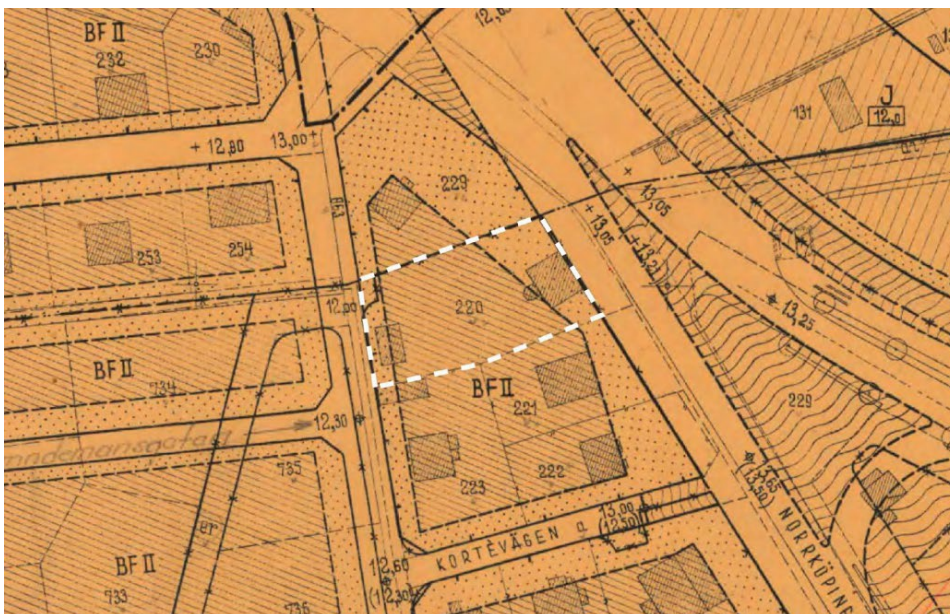
Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploitören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Planeringsförutsättningar**Kommunala ställningstaganden****Detaljplan**

Området som är aktuellt för planläggning omfattas av och ersätter del av gällande stadsplan, *Plan 1880K-A115*, som vann laga kraft 1948-09-17. Stadsplanen medger för aktuellt område friliggande bebyggelse i max två våningar, 7,5 meter högt och max 20% exploateringsgrad per fastighet. Genomförandetiden för gällande plan har löpt ut.

Bostadshuset inom planområdet är uppförd på nuvarande prickmark.

En tomtindelning gjordes 1956 men har inte genomförts. Tomtindelningsplanen, med beteckning 1880K-A39/TI1 är fortfarande gällande i området, men kommer upphävas genom denna plan, för planområdet.



Stadsplanen för delar av Almby och Nikolai församlingar 1880K-A115 med fastigheten Fryken 7 markerad.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25) 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.

Detaljplanen bedöms till största del vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning. Planområdet ligger i en stadsdel med låg täthet men som ändå ger utrymme för utveckling och viss förtätning genom effektiv markanvändning. Planområdet ligger i närheten av en utpekad kommunal bebyggelsekärna som medger ett mångfunktionellt bebyggelseområde och utvecklingsområde för stadsbygd där en hög grad av täthet planeras.

Trafikstrategi

Örebro kommuns trafikstrategi, antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för;

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Huvudcykelstråket *Universitetsleden* går längs med Rudbecksgatan direkt öst om planområdet. Tillgängligheten för gående och cyklister till och från planområdet är god. Planområdet har även nära till kollektivtrafikleder, bland annat citylinjen.

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.

Planområdet ligger cirka 150 meter från Almbyparken och cirka 350 meter från Sörbyparken.

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.

Småhusstadsdelarna bidrar till stadens karaktär med sin grönska och småskalighet. Kommunen värnar stadens småhusområden och därför ska framtida förändringar förstärka och utveckla befintliga värden och kvaliteter snarare än att reducera dessa. Många småhusområden präglas av ett innehåll med enhetlig hustyp och upplåtelseform. Kompletteringar och varsamma tillägg kan bidra till en rumsligt och innehållsmässigt mer sammanhållen och blandad stad.

I de blandade villastadsdelarna finns både områden som är känsliga för förändringar, där bebyggelsen är sammanhållen och enhetlig med höga kulturvärden, och mindre känsliga områden där bebyggelsen och karaktären är mer splittrad.

I de fall där nya byggnader bedöms vara möjliga ska de utformas och placeras med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen med hänsyn till stadsbild och kulturvärden. Hänsyn kan till exempel ligga i anpassning av skala medan formspråket kan både vara nutida och traditionellt. Nya byggnader ska med placering, volym, material och färgsättning bidra till en positiv helhet för kvarteret, gatan och stadsdelen.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

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. Värdena bedöms inte överskridas inom planområdet.

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.

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarén. Svartån har enligt Länsstyrelsens VISS-register otillfredsställande ekologisk status, främst på till följd av problem med övergödning och uppnår ej god kemisk status.

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.

För användningen kontor som hanteras i planförslaget finns inga riktlinjer för utomhusbuller. Trafikbullret kan således hanteras inom planområdet.

Miljö

Dagvatten

Stora delar av planområdet är hårdbelagt med asfalt och hindrar på detta sätt infiltration av dagvatten. Huvudavrinningsområdet är Norrström som utgörs av Mälaren och Hjälmarens och åtgärdsområde är Svartån till Hjälmarens.

Postglacial lera är en jordart med en tät och finpartiklig struktur som leder till låg genomsläpplighet för vatten och hög vattenretention. Detta gör att områden med glacial lera är benägna att drabbas av översvämningar under perioder med kraftigt regn eller snösmältning, då vattnet inte kan infiltrera marken effektivt. För att motverka dessa problem kan det vara nödvändigt att implementera specifika dräneringssystem, såsom dräneringsrör eller regnbäddar, för att hantera dagvattnet och minska risken för vattenansamling och översvämningar.

En omplanering av marken och hur vattnet tas omhand har sett över och åtgärdats i närtid i samband med att den västra byggnaden gjordes om, se bilaga markplaneringsplan. Dagvattnet leds vidare till kommunens dagvattensystem, som tar emot normal hushållskvantitet. Det finns ytor med grus och makadam, gräsbeklädda ytor och planteringar på fastigheten (ca 160 kvadrat är gräsmatta eller plantering idag). Det finns yta inom planområdet att göra ytterligare fördröjningsåtgärder om det skulle önskas i framtiden.

Utförandet bedöms fungera även efter att föreliggande plan fått laga kraft och föranleder ingen extra bestämmelse på plankartan.

Förorenad mark

Enligt MIFO-registret finns det markföroreningar inom och i närhet av fastigheten, kopplade till fordonsverksamhet samt en tidigare fabrik som tillverkade utputsningspreparat för skoindustrin.

MIFO-registret är inte uppdaterat. Fastigheten Fryken 7 undersöktes och sanerades 2017 i samband med tidigare ägares bygglov för omvandling av garagebyggnaden. Målet med insatsen 2017 var mer känslig markanvändning, än det som nu är aktuellt i planprocessen. Kontor bedöms därför vara lämpligt på platsen. Slutrapporten för slutsaneringen (Structor, 2017-10-19) finns som bilaga till detaljplanen. Igen ytterligare utredning behövs genomföras för denna detaljplan.

Mark och vegetation

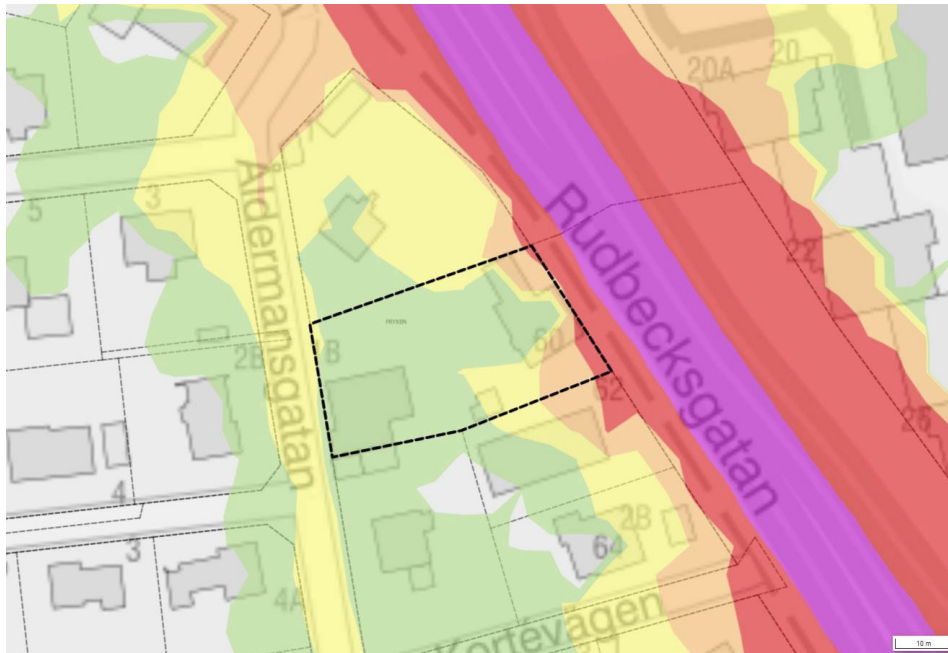
Planområdet består till stor del av hårdgjord yta med lite inslag av vegetation och genomsläppliga ytor. Det är främst mindre mängd gräsmatta och nyanlagd plantering, utöver byggnader och parkeringsyta.

Inom planområdet består jordarten av glacial lera. Denna typ av jord är resultatet av avlagringar från isavsmältning under istiden och kännetecknas av en fin partikelstorlek. Postglacial lera består av mycket små partiklar, vilket ger den en tät och kompakt struktur.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I Örebro kommuns bullerkartläggning från 2022 beräknades ljudnivån från 50 till 54 dBA i planområdet. Ett omgivningsbuller på 50–54 dBA anses generellt vara relativt lågt och kan uppfattas som en låg störningsnivå utan negativ påverkan på människors hälsa. Då det saknas krav på buller vid fasad på kontor så behöver inga vidare studier göras för bullret. Dock kan det vara fördelaktigt att placera bebyggelse fortsättningsvis längs med Rudbecksgatan för att få en tyst innergård.

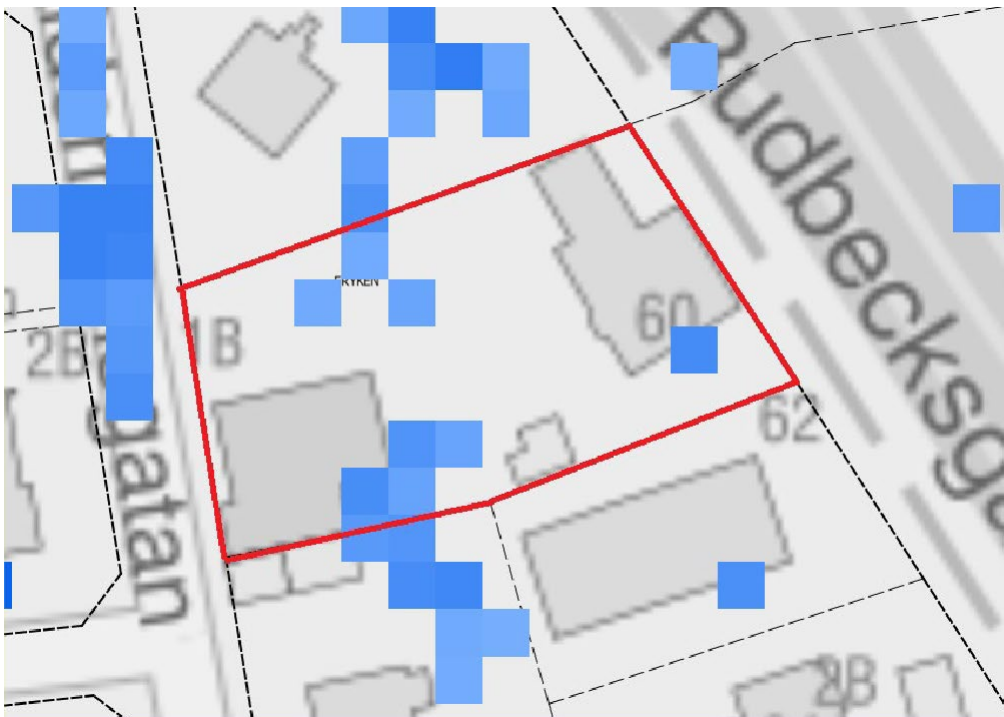


Urklipp från Örebro kommuns bullerkartering. Planområdet schematiskt inritat med svart streckad linje.

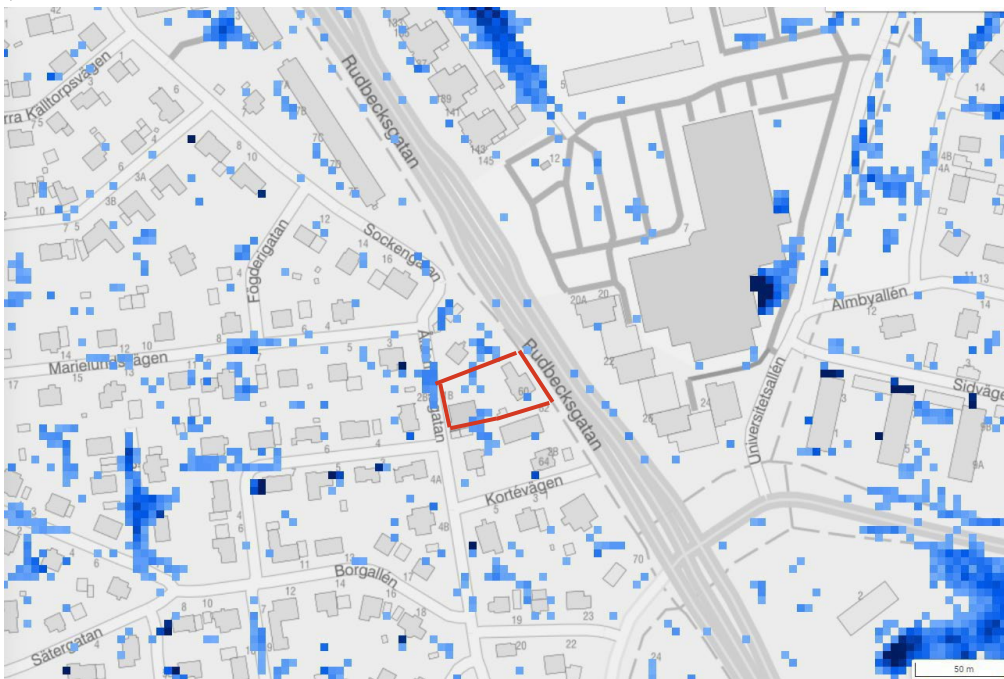
Risk för översvämning

Som nämnt ovan består planområdet av glacial lera. På grund av 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.

Inga tidigare rapporterade översvämningar har indikerat att området är sårbart och behöver särskild uppmärksamhet när det gäller översvämningssrisker. Bilden nedan visar områden som riskerar att drabbas av översvämning vid ett skyfall motsvarande 100-årsregn. De ljusblå ytorna indikerar områden som riskerar att få mellan 0,1–0,3 meter regn och de blå ytorna visar ett djup av 0,3–0,5 meter.



v



Urklipp från Örebro kommuns översvämningskartering. Blå markering indikerar ytor som riskerar att översvämmas vid ett 100-års regn. Mörkare färg indikerar ett större djup. Planområdet schematiskt inritat med röd linje.

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 skredbenägna 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 erhåller inte jordarter som kan ge en förhöjd radonrisk.

Kulturmiljö

Sörby, 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 historiska betydelsen och miljövärdena i Sörby, tillsammans med det aktuella planområdet, ställer höga krav på varsamhet i hanteringen för att skydda den genuina känslan och det rika kulturarvet som präglar platsen. Förändringar i området bör genomföras med respekt för dess distinkta egenskaper, där bevarande av kulturell identitet och värden står i centrum för varje beslut som tas. Varje insats bör syfta till att upprätthålla och framhäva områdets unika karaktär och historiska betydelse. Se även motiv till planbestämmelser.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Sociala faktorer

Planområdet ligger i ett en stadsdel som kännetecknas av egna villor. Planförslaget möjliggör för kontor på fastigheten och bidrar på detta sätt till en mer blandad användning i området. Då de flesta besöker kontor under dagtid skapar detta även mer rörelse inom området under dagen och bidrar till en mer levande stadsdel. De personer som besöker kontoret eller har detta som arbetsplats har god möjlighet att nyttja hållbara färdmedel i form av buss och cykel. Detta är en fördelaktig placering för kontor som skapar arbetstillfällen.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

El

Anslutningspunkt för el finns på fastigheten. Elnätet ägs av E. ON Energidistribution AB.

Elektronisk kommunikation

Tillgång till stadsnät finns i anslutning till fastigheten.

Service

Det finns god tillgång till offentlig och kommersiell service i närområdet. I närheten av planområdet finns flera förskolor, skolor, möjlighet till handel samt vård.

Trafik**Gator och trafik**

Fastigheten Fryken 7 ligger i nära anslutning till Rudbecksgatan som sträcker sig från Örebro centrum till Örebro Universitet.

Det finns goda möjligheter till gång- och cykeltrafik till planområdet. I direkt anslutning löper huvudcykelstråket *Universitetsleden*.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken går längst med Rudbecksgatan.

Parkering och angöring

Parkering inom planområdet sker på den egna fastigheten. Utöver detta finns möjlighet till parkering längs med gatan. Bil- och cykelparkering ska uppfylla Örebro kommuns Parkeringsnorm, vilket i detta fall är 9 parkeringar per 1000 BTA (Bruttototalarea) gällande kontor. Fastighetsägaren har avsatt ytor för 9 parkeringsplatser och uppnår därför parkeringsnormen inom fastigheten för användningen kontor.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighet

Fryken 7

Fastighetskonsekvenser

Större byggrätt möjliggörs inom fastigheten. Användningen ändras från bostäder till kontor.

Ledningsrätten fortsätter gälla även efter planens genomförande.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta med lite inslag av vegetation och genomsläppliga ytor. Det är främst mindre mängd gräsmatta och nyanlagd plantering, utöver byggnader och parkeringsyta.

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

Fysisk miljö

Planförslaget har utformats med hänsyn till planområdets relation till omgivande bebyggelse och området Sörby som helhet. De egenskapsbestämmelser som föreslås för planområdet tar hänsyn till Örebro kommuns Kulturmiljöinventering som bland annat belyser vikten av att bevara den sammanhållna strukturen. Till detta hör byggnadernas placering på tomten som övervägande sker genom indrag från angränsande fastigheter och gata. Med hänsyn till fastighetens något långsmala utformning och befintliga byggnaders placering behöver planförslaget frånga detta något. Däremot bidrar prickmark, genom dess placering, att avstånd skapas mot angränsande fastigheters huvudbyggnad, vilket verkar för luftighet mellan bebyggelsen i den mån det går.

Högsta tillåtna nockhöjd regleras till 9 meter i enlighet med befintlig huvudbyggnads utformning. Trots att området Sörby delvis består av olika arkitektoniska uttryck består byggnadernas takutformning främst av brutna tak och sadeltak. För att ny bebyggelse ska samspela med denna majoritet regleras det att tak ska utformas som mansardtak eller sadeltak inom planområdet. Utformningen av fasad regleras till att tillåta material som trä, puts eller tegel. Denna reglering tar hänsyn till omgivande bebyggelse och bidrar till att skapa ett enhetligt uttryck för området. Specifik varsamhetsbestämmelse finns inte i detaljplaneförslaget, utan hänvisas till de allmänna hänsynsreglerna i PBL 2 kap.

De regleringar som föreslås bedöms vara nödvändiga för att säkerställa att framtida exploatering av fastigheten sker med hänsyn till omgivande bebyggelse. På angränsande fastigheter och i Sörby som helhet är tätheten mellan bebyggelsen låg och det är luft mellan bebyggelsen. Detta är ett tydligt karaktärsdrag som är viktigt att bevara. Genom att reglera utnyttjandegraden och placering av byggnader (prickmark) verkar detaljplanen för att bevara detta kännetecken. Att överexploatera fastigheten är inget som kan anses lämpligt i detta område som främst består av småskalig villabebyggelse.

Miljö

Miljöbedömning

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.

Bedömningen baseras på att planförslaget innebär en mindre förändring av ett sedan tidigare planlagt område. Det finns ingen anledning att anta att planens genomförande kan bidra till sådana effekter som skulle orsaka en 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 2024-05-22.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor bör fördröjas på den enskilda fastigheten genom avledning till grönytor eller fördörjningsmagasin innan det avleds till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten är anslutet till det kommunala nätet idag, och föreslås inte ändras i och med planen. Se markplaneringsplan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Ingen åtgärd krävs.

Översvämning

Då en stor del av marken inom fastigheten redan är hårdlagd ökar risken för översvämningar marginellt.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom eller i närheten av planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har upprättats av Annika Burlin, Planarkitekt Örebro kommun.

Medverkande i planarbetet har varit Andreas Wallström, planarkitekt, Johanna Thuresson, Planarkitekt, Kicki Söderback, Stadsantikvarie och Helena Tamme, Mätningssingenjör, Daniel Zahedpour Anaraky, Bygglov.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Annika Burlin
Planarkitekt