

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Oratoriet 6 m. fl.

Samrådstitid: 21 december 2023 – 31 januari 2024

Granskningstid: 6 november 2024–29 november 2024

Antagen av BMN: 12 juni 2025

Laga Kraft: 29 december 2025

Standardförfarande

Bettina Widell

E-post: bettina.widell@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	9
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Användning av allmän plats	16
Användning av kvartersmark	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	17
Genomförandefrågor	20
Organisatoriska frågor	20
Markägoförhållanden	20
Mark- och utrymmesförvärv	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Prövning enligt annan lagstiftning	23
Upplysningar	23
Planeringsförutsättningar	24
Kommunala ställningstaganden	24
Riksidressen	27
Miljökvalitetsnormer	27
Miljö	28
Hälsa och säkerhet	30
Geotekniska förhållanden	31
Hydrologiska förhållanden	31
Fysisk miljö	31
Sociala faktorer	34
Teknisk försörjning	34
Service	34
Trafik	35
Konsekvenser	36
Fastigheter och rättigheter	36

Natur	36
Miljö	36
Miljö kvalitetsnormer	38
Sociala faktorer	38
Riksintressen	39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	39
Trafik	39
Medverkande tjänstepersoner	39

Vad är en detaljplan?

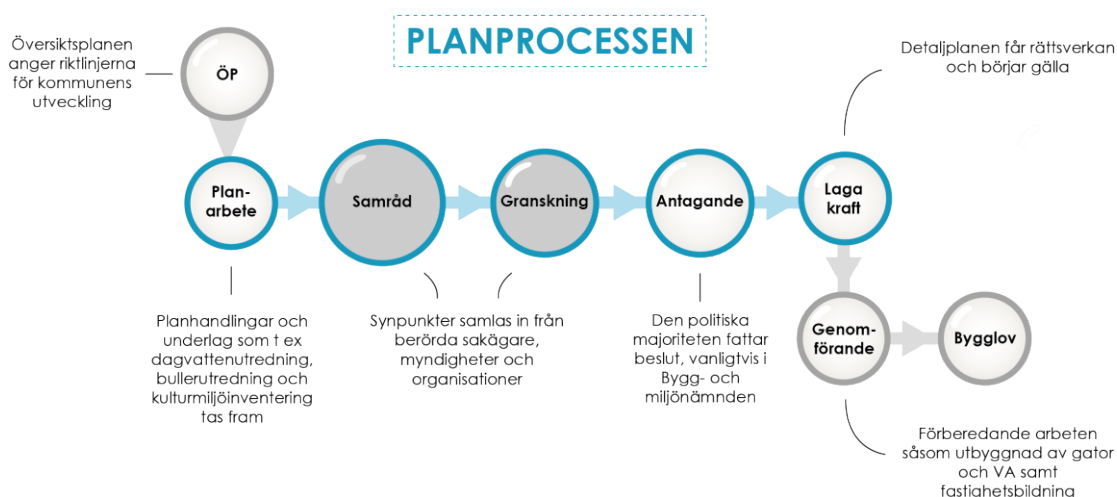
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 2023-02-08. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2023:173 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Dagvatten VAP 2023-06-07
- PM Dagvatten VAP 2024-09-15
- Miljöteknisk markundersökning Sweco 2022-03-18
- Komplettering PM markundersökning, Sweco 24-11-04
- Bullerutredning Tyréns 2023-04-05
- Trädinventering SP Landskapsarkitektbyrå AB 2023-09-20
- Solstudie Marge Arkitekter 2024-10-01

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

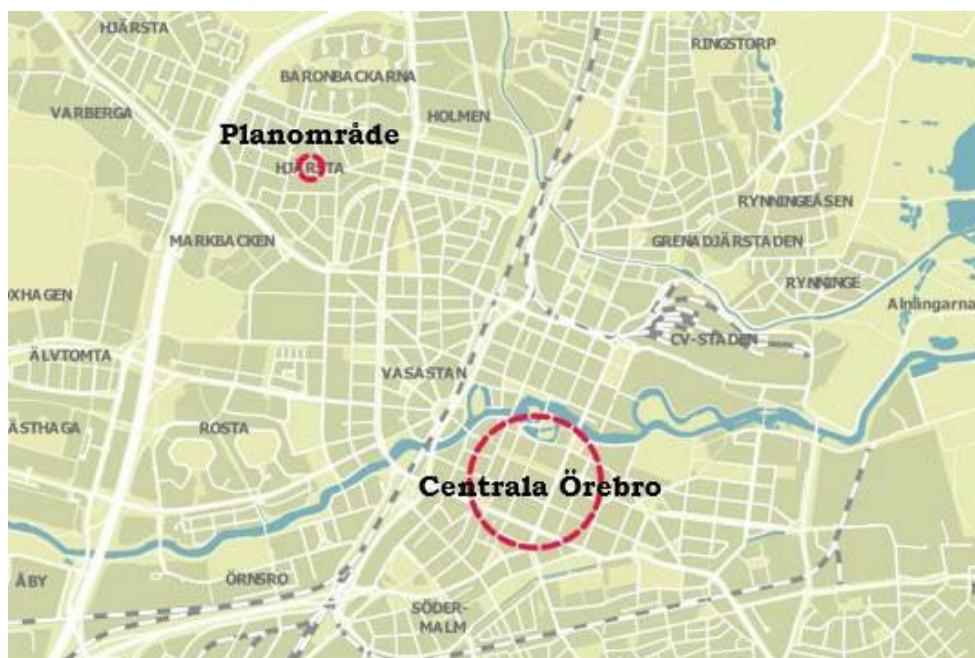
Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder och vård- och omsorgsboende på en tidigare obebyggd fastighet i centrala Gamla Hjärsta. En exploatering i detta läge uppfyller ställningstagande om förtätning i staden som finns i översiktsplanen samtidigt som den bidrar till att komplettera befintlig bebyggelse med fler boendeformer. I det närliggande Rexområdet har bebyggelse anpassats till den gamla skofabriksbyggnaden i utformning och materialval och det är önskvärt att ny bebyggelse förhåller sig till dessa värden och att fabriksbyggnaden, nu ombyggd till bostäder, fortsatt förblir den dominerande byggnaden i närområdet. Grönska avses bevaras i så stor utsträckning som möjligt, bland annat som parkmark, då det tillför platsen och området såväl sociala, som ekologiska värden. Planförslaget syftar även till att möjliggöra för komplementbyggnader på en del av fastigheten Lagan 2 där det i nuläget inte finns någon byggrätt.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger mitt i Gamla Hjärsta som är ett bostadsområde ungefär två kilometer nordväst om stadskärnan. Planområdet omfattar 5800 kvadratmeter.



Planområdets läge (liten röd cirkel) i förhållande till resten av staden. Citykärnan utritat med röd streckad cirkel.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör bostäder i form av flerbostadshus (**B**) som även kan byggas som ett vård- och omsorgsboende. Användningen blir ett komplement i ett bostadsområde som i övrigt domineras av villabebyggelse. Blandade boendeformer inom samma bostadsområde kan möta människors behov i olika skeden i livet och gör det möjligt att bo kvar i sitt närområde även om livsförhållanden ändras. Planförslaget bidrar även med en ny årsring på platsen.

Planen möjliggör även för användningen centrum (**C**) vilket innebär att det finns möjlighet att i kombination med bostäderna ha någon form av offentlig eller privat verksamhet på platsen. Det skulle kunna vara exempelvis en samlingslokal, frisör eller liknande. Det är positivt för området, som annars inte har så många arbetsplatser eller mötesplatser.

I den västra delen av planområdet finns en trädunge med uppvuxna träd som i planförslaget föreslås bli allmän plats park (**PARK**). Parkområdet planeras att iordningsställas med promenadstråk och bänkar för att tillgängliggöra dungen för vistelse.

Planförslaget är flexibelt på så sätt att det möjliggör olika sätt att placera tillkommande byggnader. Exploateringen regleras med byggnadsarea (BYA) som mäter fotavtrycket av samtliga byggnader. Planförslaget medger 1500 kvadratmeter BYA (**e1 1500**) vilket innebär att ungefär 30% av användningsarean får bebyggas. Höjder på byggnader regleras i detaljplaneförslaget med nockhöjd med plushöjd 46,80 meter vilket möjliggör att bygga i tre eller fyra våningar (beroende på önskad bjälklagshöjd) med inredd vind. Höjdbestämmelsen har även till syfte att säkerställa att höjden på den närliggande Rexfabriken inte överskrids då den byggnaden ska fortsätta vara ett landmärke i området.

Prickmark reglerar att bebyggelse inte lokaliseras för nära grannfastigheter eller alléträd längs gatorna. Björkarna längs Vallnäsvägen och Solvallagatan skyddas av Miljöbalken och det allmänna biotopskyddet och prickmarkzonen är anpassad för att träden ska ha möjlighet att fortleva och växa på platsen.

Korsmark på fastighetens centrala delar motverkar alltför långa sammanhängande byggnadsvolymer som bryter siktlinjer genom fastigheten men möjliggör komplementbyggnader som cykelförråd, pergola och växthus. Byggrätt med korsmark i planområdets södra del på Lagan 2 möjliggör att omlokalisera de funktioner som i nuläget finns på Oratoriet 6 och som servar Lagan 19 med cykelförråd och miljörum.

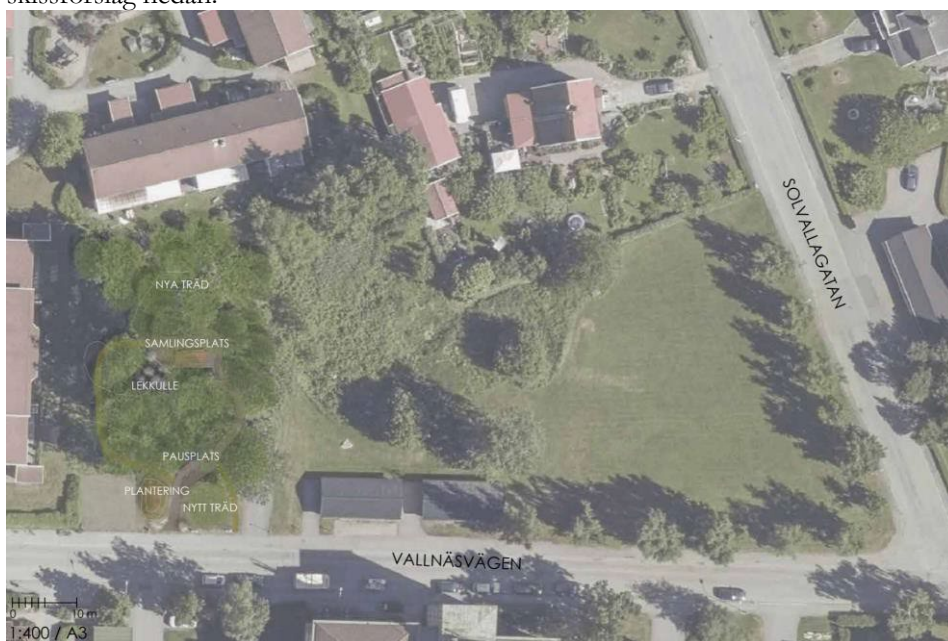
Allmän plats

Bostadsområdet Gamla Hjärsta består till stor del av villabebyggelse med få allmänna parker och sammanhängande grönytor. Inom planområdet finns dock en trädunge med uppvuxna lövträd som tillför platsen kvalitéer både som visuellt inslag och som en plats för vistelse. Detta område föreslås bli allmän plats park (**PARK**) för att spara och skydda den befintliga träddungen. Dungen domineras av stora aspar med inslag av björk, hägg, ask, lönn och sälj. Träden har inte bedömts ha höga naturvärden var för sig men som sammanhang bidrar de med såväl ekosystemtjänster i form av skugga och temperatursänkning som rekreativa värden i form av landskapsbild och möjlighet till naturvistelse i ett område där sammanhängande trädmiljöer är en brist.



Foto taget från Vallnäsvägen över området som planeras bli park.

Området som i planförslaget planeras som park kommer att ställas i ordning med bland annat promenadslinga, sittplatser, naturlig lekmiljö och planteringar, se skissförslag nedan.



Skissförslag över allmän plats PARK i västra delen av planområdet.



Skissförslag för hur parken kan tillgängliggöras med promenadslänga, bänkar och lek miljö.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Tomtens karaktär med trädningen i väster och trädalléer längs gatorna möjliggör olika sätt att planera bebyggelse och att även tillskapa kvalitativa grönytor runt husen. Om förslaget byggs som ett vård- och omsorgsboende med en volym i den östra delen finns förutsättningar för en sammanhängande trädgårdsmiljö på ytan mellan boendet och parken. Om förslaget byggs som bostäder i punkthus blir grönska mellan och runt husen och obrutna siktlinjer genom kvarteret ett inslag på platsen som även knyter an till strukturen på Rex-området.

Det skiljer cirka 3 meter i höjd mellan den västra delen av fastigheten och den östra och det är positivt om bebyggelse anpassas till platsens topografi, anslutning till befintliga träd och dungar finns naturstensblock som kan sparas som ett trevligt inslag i gårdsmiljön, något som även förekommer på de omkringliggande fastigheterna.

Planförslaget innebär att några träd eventuellt kommer behöva tas ner på kvartersmark. Bedömningen i trädinventeringen som utförts är att det utöver de

biotopskyddade alléträden inte finns några särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Även om träden i området inte bedöms vara skyddsvärda ur ekologisk synpunkt så har de dock stora möjligheter att bidra med andra värden på platsen. Ur klimatsynpunkt så bidrar träd, och särskilt träd med större kronor, med såväl skuggning som luftrening och att dämpa temperaturen vid värmeböljor. Utöver det bidrar träd med sociala värden kopplat till landskapsbild och rekreation vilket gör att det är värdefullt att spara träd i så hög utsträckning det går. Enligt kompensationsprincipen, som är ett ställningstagande både i översiktsplanen och grönstrategin, ska negativa konsekvenser vid en exploatering i första hand undvikas och minimeras. Värdefulla funktioner och höga värden som ändå går förlorade vid en exploatering bör, så långt det är möjligt, återskapas i närområdet.

För att främja en grön gårdsmiljö finns bestämmelse gällande förbud mot markparkering (**n1**) vilken reglerar att marken mellan husen inte används för bilparkering. Cykelparkering samt plats för angöring, lastning samt parkeringsplats för rörelsehindrade får finnas. Bilparkeringsplatser för de boende på Oratoriet 6 kommer tillskapas på Lagan 19 direkt söder om fastigheten.

Dagvattenhantering på fastigheten regleras genom en bestämmelse gällande fördröjningsvolym (**b1**). En yta i östra delen av fastigheten föreslås för att säkerställa dagvattenfördröjning. Ytan ligger i anslutning till den biotopskyddade allén längs Vallnäsvägen och Solvällagatan. Inom alléns trädskyddszon (15 x stammens diameter) får inga åtgärder ske som riskerar att skada allén, inklusive trädens rötter. Grävning, markpackning, skuggning och förändrade hydrologiska förhållanden är exempel på åtgärder som kan skada en allé. Om biotoper som är skyddade enligt det generella biotopskyddet ändå riskerar att skadas i samband med en exploatering måste en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras.

Restriktioner gällande källare regleras i planbestämmelse (**b2**) eftersom klorerade lösningsmedel påträffats i grundvattnet och det därför är olämpligt att schakta i närheten av föroreningen.

Den markutredning som gjorts visar på att föroreningshalter som överskrider gränsvärden finns i fyllnadsmaterial på fastigheten. En planbestämmelse om villkor för startbesked införs i plankartan för att reglera att marken måste vara sanerad innan startbesked kan ges (**a1**).

Bebyggelse

Detaljplanen medger en byggrätt på 1500 kvadratmeter byggnadsarea. Byggrätten avgränsas med prickmark (mark där inga byggnader får uppföras) och korsmark (mark där endast komplementbyggnader får placeras) och inom byggrätten kan byggnader placeras fritt. Planförslaget medger både bostäder (**B**) och centrum (**C**).

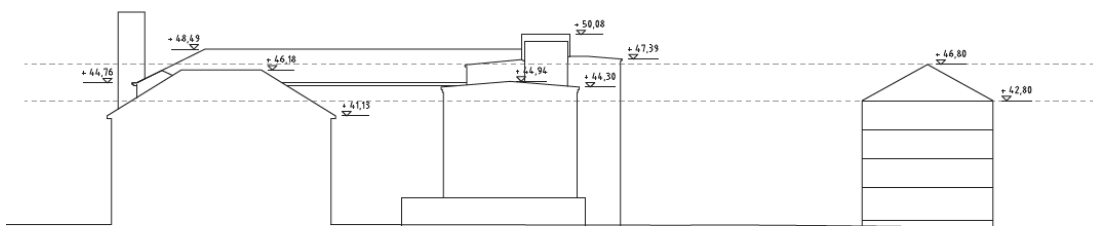
Att planförslaget även förses med användningen centrum (**C**) ger en flexibel användning om behov skulle uppstå för någon form av offentlig lokal som komplement till bostäderna, exempelvis i en bottenvåning.

I nuläget finns en miljöbod och ett cykelförråd på fastigheten Oratoriet 6. Genom planförslaget möjliggörs en flytt av dessa byggnader till fastigheten Lagan 2 där en byggrätt för komplementbyggnader skapas väster om Rexhuset.

Eftersom planförslaget medger bostäder som kan komma att byggas som vård- och omsorgsboende behöver det finnas viss flexibilitet i hur byggnader kan utformas då boendetyperna delvis är kopplade till olika behov. För ett vård-och omsorgsboende är

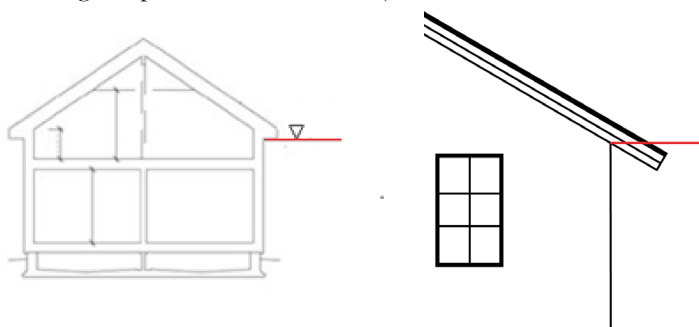
det en förutsättning att byggnadskropparna är länkade till varandra då en sådan boendeform och verksamhet behöver gemensamma funktioner som nås på ett tillgängligt sätt från alla delar av byggnaden. Det är också av vikt att den färdiga golvnivån är genomgående för markplanet. Om området planeras med bostäder kan byggnaderna placeras mer fristående, exempelvis som hus i park. Fotavtrycket blir då mindre och anpassningen till terrängen något mindre komplicerad.

Bestämmelser om nockhöjd (h_1) och minsta takvinkel (α_1) reglerar hur hög tillkommande bebyggelse kan komma att bli. Ett riktmärke i sammanhanget är förhållandet mellan den nya bebyggelsen och den befintliga Rexfabriken på Lagan 19 som anses vara kulturhistoriskt värdefull. Bestämmelse om högsta nockhöjd är därför reglerad med plushöjd (+ 46,8 meter) vilket är ett mer exakt mått att mäta höjd på och lämpligt att använda när markens höjd varierar som den gör på Oratoriet 6. I praktiken motsvarar en plushöjd på 46,8 meter ungefär 17 meter och med en takvinkel på minst 25% så blir takfoten maximalt ungefär 13 meter.



Skiss av höjder på ny byggnad på Oratoriet 6 till höger och höjder på bebyggelse inom Rex-området till vänster. Det är framförallt takfotsbörden som avgör byggnadens upplevda höjd från gatan/näromgivningen.

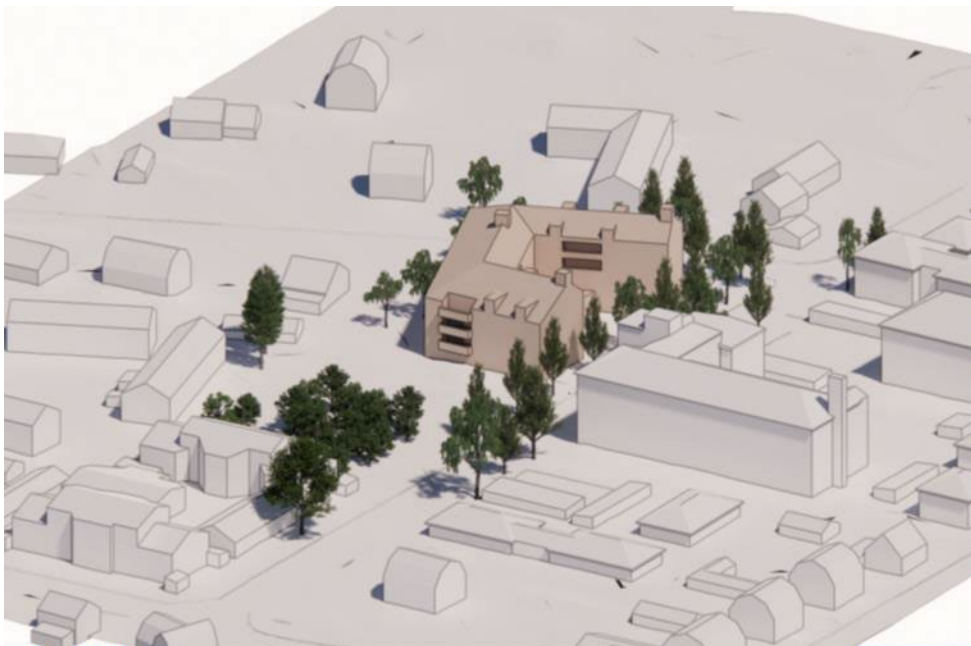
För anpassning till mötet med den omgivande villabebyggelsen finns i planförslaget en bestämmelse om att långa fasader ska ha en lägre fasadhöjd (h_2). För fasader med en huvudsaklig längd över 35 meter får högsta fasadhöjd vara 41,7 meter över angivet nollplan. Med fasadhöjd avses fasadens högsta punkt på byggnadens beräkningsgrundande sida vilket i det här fallet är varje fasadsida som har en huvudsaklig längd längre än 35 meter. Indrag i fasaden som är mindre än en meter i sidled påverkar inte den huvudsakliga fasadlängden. Om byggnaden har flera byggnadskroppar ska fasadhöjden beräknas för varje del för sig, exempelvis om en byggnad är uppförd i vinkel. Om en byggnad har flera olika fasadplan på den beräkningsgrundade sidan ska byggnadens fasadhöjd beräknas från den del som utgör den huvudsakliga delen av fasaden. Takkupor och frontespiser eller liknande som upptar mindre än en tredjedel av fasadlängden påverkar inte fasadhöjden.



Exempel över vad som utgör fasadhöjd, mer specifikt fasadens högsta punkt. Generellt är det i skärningen där fasadplanet möter taket, enligt röd markering i bilderna ovan. Notera att takfot alltså kan sticka ut nedanför angiven fasadhöjd – det är inte beräkningsgrundande för fasadhöjden.

Nedan följer volymsskisser för möjlig utformning av vård och omsorgsboende samt bostäder. Samtliga förslag är ritade med valmade tak eller sadeltak för att möta

byggnadsstilen i Rexområdet.



Möjlig utformning på byggnadsvolym för vård- och omsorgsboende på Oratoriet 6 ritat av Marge Arkitekter 2024. Taket har här en asymmetrisk form och takfoten mot omgivningen är två meter lägre än mot innergården. Takkupor möjliggör inredda vindar.



Möjlig utformning på byggnadsvolymer för flerbostadshus på Oratoriet 6. Marge Arkitekter 2024. Detta förslag uppförs i fyra våningar med kortsida mot söder (Vallnäs vägen). Balkonger kan anordnas mot öst och mot väst

Planförslaget utgår från de skisser som exploatören presenterat och utifrån dessa har det även gjorts en solstudie. Resultaten från den visar att det blir en viss skuggverkan på grannars trädgårdsyta på morgon och eftermiddag under höst och vår. Under sommaren som är den tid då de flesta vistas mest i sin trädgård är det minimal skuggverkan utanför fastigheten.

20 mars



KI 09.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 18.00

20 juni



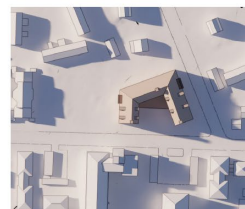
KI 09.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 18.00

Skiss över skuggverkan utifrån en vård- och omsorgsboende i sammanhängande volym. (Marge arkitekter 2024)

20 mars



KI 09.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 18.00

20 juni



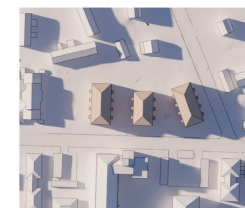
KI 09.00



KI 12.00



KI 15.00



KI 18.00

Skiss över skuggverkan utifrån ett förslag med flerbostadshus. (Marge arkitekter 2024)

Friytor

En faktor att ta hänsyn till vid byggande av bostäder och särskilt ett vård- och omsorgsboende är att det finns tillräckliga vistelseytor av hög kvalitet utomhus. Detaljplanens exploateringsgrad möjliggör tillskapandet av sådana ytor.

Gestaltning

De nya byggnader som föreslås genom detaljplanen tillåts omfatta större och högre byggnadsvolymer än de som finns på fastigheterna som planområdet angränsar till i väster och norr. Det är därför viktigt att såväl utformning som placering anpassas för att minska påverkan på grannar. Det görs i detaljplanen genom en bebyggelsefri zon (prickmark) mot bostäder i norr samt genom att reglera höjden på de tillkommande byggnaderna. Mot norr tillåts heller inga balkonger. Mot öster och söder bildas ett mer stadsmässigt gaturum när den tidigare obebyggda platsen bebyggs. Genom fasadgestaltning, grönska och fönstersättning kan en större byggnadsvolym även upplevas som mindre påtaglig.

Tillkommande byggnader bör förhålla sig till de gestaltningsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i närområdet och i synnerhet i Rexområdet. Tegel, puts eller trä är dominerande fasadmateriell, ofta i kombination. På Rexområdet är det valmade tak medan det i övriga närområdet är sadeltak. Platta tak är ovanligt i området.



Referensprojekt presenterat av Marge Arkitekter. Till vänster Falkonergården gymnasium, Köpenhamn. Av Rönnow Arkitekter. Ovan: Flerbostadshus i Marlborough, Storbritannien. Av Allies and Morrison. Foto: Nick Guttridge.



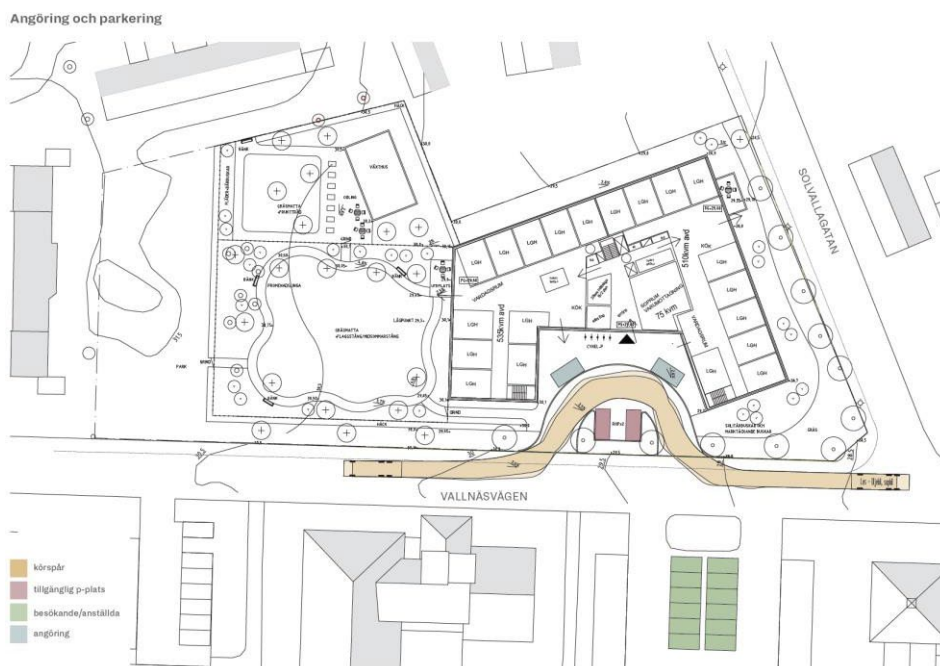
Referensprojekt presenterat av Marge arkitekter. Flerbostadshus i kulturhistorisk kontext i Bielefeld, Tyskland. Av Architects Wannenmacher + Möller Ltd. Foto: Csaba Mester / Kirill Starodubskij 2021

Gator och trafik

Vid genomförande av detaljplanen kommer trafikerörelser till området att öka vilket gatorna runt planområdet bedöms ha kapacitet för. Inga nya gator planeras och infart och angöring till Oratoriet 6 planeras ske från Vallnäs vägen där vissa åtgärder på trottoaren behöver göras.

Parkering och angöring

Den föreslagna bebyggelsens behov av parkering beräknas utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm men prövas först i bygglovsprocessen. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering som ställs i bygglovsprövningen. Den kommunala parkeringsnormens riktlinjer syftar till att säkerställa att ett acceptabelt antal parkeringsplatser tillskapas, men syftar också till att styra utveckling mot ett mer hållbart resande genom att begränsa bilanvändandet.

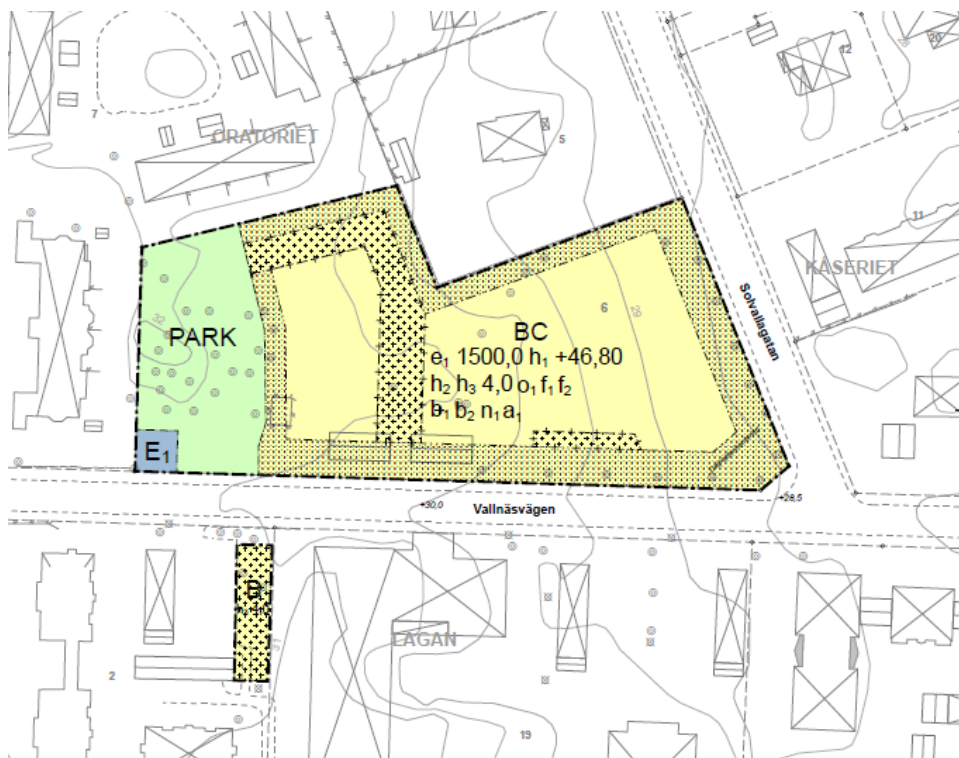


Skissförslag över angöring och hur parkering ska anordnas om förslaget byggs som ett vård- och omsorgsboende (Marge arkitekter 2024). Notera att parkeringar för besökare och anställda anordnas på Lagan 19, fastigheten söder om Oratoriet 6.

På Lagan 19 och Lagan 2, fastigheterna söder om Oratoriet 6, finns en överkapacitet av parkeringsplatser sett till dagens parkeringsnorm. Då det är samma fastighetsägare till dessa fastigheter önskar fastighetsägaren nyttja överkapaciteten på Lagan 19 för parkeringsbehovet till Oratoriet 6. Ett avtal skrivs för att säkerställa att parkeringstillgången kvarstår även om någon av fastigheterna skulle säljas. Angöring samt besöksparkering och parkering för rörelsehindrade ska finnas i anslutning till den nya bebyggelsen.

Fastighetsägaren ska säkerställa att avfallshämtning kan ske utifrån föreskrifter för avfallshantering i Örebro Kommun.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

PARK

Beskrivning och motiv

PARK

Motiv till bestämmelsen är att bevara en trädunge i en stadsdel som i övrigt har få sammanhängande trädmiljöer. Förutom ekologiska värden bidrar träden med ekosystemtjänster samt hindrar insyn mellan fastigheterna. Platsen ska även iordningställas och tillgängliggöras för naturlek och rekreation.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med användningen är att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus på en fastighet i bostadsområdet Gamla Hjärsta. Användningen kompletterar den befintliga bebyggelsen och är i linje med översiktsplanens intentioner med förtätning av staden.

C*Centrum*

Syftet med användningen är att möjliggöra för någon form av offentlig eller privat verksamhet på platsen som ett komplement till bostäderna.

Motivet till planbestämmelsen är att i linje med översiktsplanen i varje stadsdel bör verka för att tillskapa arbetsplatser samt blandade funktioner som gynnar aktivitet och rörelse under en större del av dygnet.

E₁*Transformatorstation*

Ett område i detaljplanens sydvästra hörn planläggs för teknisk anläggning- transformatorstation så att området kan försörjas med el.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ 1500,0*Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet*

Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till omgivningen och att säkerställa tillräcklig friyta inom fastigheten.

h₁ +46,80*Högsta nockhöjd är +46,80 meter över angivet nollplan*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnaders höjd så att Rexbyggnaden fortsatt blir den dominerande byggnaden i området

h₂*För fasader med en huvudsaklig längd över 35 meter får högsta fasadhöjd vara 41,7 meter över angivet nollplan*

Motivet till bestämmelsen är att säkra hänsyn till grannar och påverkan på stadsbilden

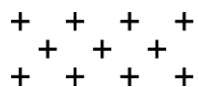
h₃ 4,0*Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa höjden på komplementbyggnader så att de kan uppföras i en våning samtidigt som de inte påverkar siktlinjer genom fastigheten



Marken får inte förres med byggnad

Prickad mark finns dels mot närliggande bostäder med motivet att säkerställa att inga byggnader uppförs nära fastighetsgräns, dels mot gatan och trädalléerna med motivet att möjliggöra att befintliga och eventuella nya träd får förutsättningar att fortleva. Prickmark finns även mot parkmarken med motivet att skapa en skyddszon mot träden.



Marken får endast förres med komplementbyggnader eller andra anläggningar än byggnader. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns

Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra miljöbodar, cykelförråd, växthus och dylikt men samtidigt undvika för långa fasader för att bevara siktlinjer genom kvarteret

Marken får endast förres med komplementbyggnader eller andra anläggningar än byggnader.

Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra miljöbod och cykelförråd på fastigheten Lagan 2.

o₁

Minsta takvinkel är 25,0 grader. Takkupor samt byggnader eller delar av byggnader som är lägre än +35 meter över angivet nollplan får dock ha annan takvinkel.

Motivet till planbestämmelsen är att takfot mot gata och grannar på huvudbyggnad(er) ska vara märkbart lägre än högsta tillåtna nockhöjd samtidigt som komplementbyggnader samt entrélagdel kan ha annan takvinkel.

f₁

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad 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 10dBA maximal ljudnivå fem gånger mellan kl 06.00 och 22.00.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god boendemiljö

f₂

Balkong får inte anordnas mot bostäder i norr

Motivet till planbestämmelsen är att inte tillåta balkonger som är riktade med direkt insyn mot grannfastigheterna Oratoriet 5 och Oratoriet 7 för att minska påverkan på intilliggande bostäder. Balkonger vars långsida är vänd mer än 45 grader bort från norr är tillåtna.

b₁ *Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 39 kubikmeter ska anordnas inom användningsområdet.*

Motivet till planbestämmelsen är att säkra att fördröjning av dagvatten sker inom fastigheten och inte påverkar intilliggande fastigheter.

b₂ *Källare får inte finnas*

Motivet till planbestämmelsen är att minimera riskerna för ånginträngning i byggnader från den förorening som uppmäts i grundvattnet på fastigheten. Skyddsavståndet mellan grundläggningsplatta och grundvattennivå bör vara 1 meter vilket i kombination med markens lutning på fastigheten motiverar att källare inte bör anläggas.

n₁ *Marken får inte användas för parkering med undantag för angöringsplats, lastplats och parkering för rörelsehindrade.*

Motivet till planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för gröna gårdsmiljöer. Cykelparkering ska tillåtas.

a₁ *Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att jordbunden markförorening har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att marken är lämplig för föreslagen användning.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen ska ta fram exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploateringsavtal*. Exploateringsavtal har upprättats mellan Örebro kommun och fastighetsägaren till Oratoriet 6. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

- Fastighetsrättsliga åtgärder – exploatören överläter till kommunen det område som planläggs som PARK genom fastighetsreglering och E genom avstyckning.
- Kostnader som exploatören åtar sig att betala – kostnaderna avser utförande av allmän plats som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Åtgärderna omfattar åtgärder i område som planeras som PARK, anpassning av kantsten för infart till fastigheten samt administrationskostnader.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar två fastigheter, Oratoriet 6 och Lagan 2 som båda ägs av Aktiebolaget Carlsson & Åqvist.

Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen har rätt samt skyldighet att lösa in mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta regleras via överenskommelse i exploateringsavtal.

Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats inom planområdet om fastighetsägaren till fastigheten Oratoriet 6 begär det. Kommunen kan också vara skyldig att, på fastighetsägares begäran, lösa in kvartersmark som enligt detaljplan ska användas för ”annat än enskilt byggande”. I denna detaljplan finns bestämmelsen E som utgör kvartersmark för annat än enskilt byggande.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Kommunen ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att lösa in den del av fastigheten Oratoriet 6 som planläggs som PARK i enlighet med exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Det finns en tomtindelningsbestämmelse från 1954 för kvarteret Oratoriet. Tomtindelningen påverkar inte planförslaget och planförslaget påverkar inte tomtindelningen.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

Det finns ett servitut (1880K-CC467.1) som belastar fastigheten Oratoriet 6 till förmån för Oratoriet 7. Servitutet avser andel i samfällad väg och således berör det inte planområdet.

Den avstyckade delen av Oratoriet 6 som planläggs som E1 (transformatorstation) avses att upplåtas via servitut till E.ON för byggnation av transformatorstation.

Den södra delen av planområdet som ligger på fastigheten Lagan 2 har förlagts med distans mot befintlig fastighetsgräns då fastighetsgränsen inte uppfyller tillräcklig gränskvalitet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att till skapa allmän plats samt kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för att ansöka och exploatören bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

- **Oratoriet 6**
Fastighetsreglering av del av fastigheten som planläggs som PARK till kommunens fastighet Mikael 2:31. Avstyckning av del av fastighet som planläggs som E1 (transformatorstation) för att E-området ska utgöra en egen fastighet.
- **Avstyckad del av Oratoriet 6 – E-område**
På område som styckas av från Oratoriet 6 enligt ovan avser kommunen att upprätta avtalsservitut till förmån för E.ON för uppförande av transformatorstation.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd med mera.

En dagvattenanläggning med syfte att fördröja och rena dagvatten från fastigheten ska anläggas på kvartersmark, förslagsvis i planområdets östra delar.

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 exempelvis brandvattenreservoarer.

I plankartan avsätts en yta för att säkerställa att en transformatorstation kan uppföras i fastighetens sydvästra hörn så att elförsörjning kan säkerställas.

Tekniska undersökningar och utredningar

Utredningar som är genomförda under planframtagandet:

- Dagvattenutredning, VAP 23-06-07
- Uppdaterad dagvattenutredning, VAP 24-09-15
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco 22-03-18
- Komplettering PM markundersökning, Sweco 24-11-04
- Bullerutredning Tyréns, 23-04-05
- Trädinventering, SP Landskapsarkitektbyrå AB 23-09-20
- Solstudie, Marge Arkitekter 24-10-01

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats i detaljplanen. Följande åtgärder blir aktuella att utföra på allmän plats:

- Åtgärd på område som planläggs som park. Åtgärderna innefattar byggnation av stig, sittplatser samt planteringar.
- Anpassning av kantsten vid trottoaren för att möjliggöra för infart. För att kunna hålla en flexibilitet avseende om det ska byggas vård- och omsorgsboende eller flerbostadshus är infartens placering inte fastställd i dagsläget.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät. Förbindelsepunkt kan anordnas från antingen Solvallagatan eller Vallnäsvegen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Lantmäteriförrättning allmän plats	75
Gata	50
Park	300
Administration	20
Övriga kostnader/Oförutsett	50
Summa utgifter	495

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till fastigheterna Oratoriet 6 och Lagan 2 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark som planläggs som allmän plats PARK inom planområdet. Överenskommelse om detta sker via exploateringsavtal och kostnaden

för överförd mark föreslås vara 0 kr.

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark.

Driftkostnader gata, park etc.	Kr/m ² /år
Park	Ca 20 000 kr/år (20 kr/kvm/år)
Summa	20 000

Då planförslaget inte innebär att ny gata planläggs så innebär inte detaljplanen några utökade driftkostnader för gata, trots att åtgärder på gatan ska utföras för att anpassa gatan för ny infart.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Biotopskydd

Om något av träden i allén mot Solvallagatan och Vallnäsvägen behöver tas ner eller riskerar att skadas i och med genomförandet av detaljplanen behöver en ansökan om dispens lämnas in till Länsstyrelsen i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

Upplysningar

Villkor för startbesked

Inom planområdet finns en befintlig jordbunden markförorening som måste avhjälpas innan exploatering av fastigheten påbörjas. En planbestämmelse införs om att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markförändring förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att den jordbundna markföroreningen har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.

Planeringsföresättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Aktuell detaljplan för planområdet är *Detaljplan för delar av kvarteret Lagan och kvarteret Oratoriet* (1880K-P90/13). Detaljplanen skapades i ett sammanhang där Rex-fabriken och området runt den planerades med bostadsändamål i stället för som tidigare industriändamål. Den delen av detaljplanen som berör Oratoriet 6 har aldrig genomförts men medger bostäder i två våningar i den västra och norra delen av fastigheten och tre våningar i den östra delen ut mot Solvallagatan. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Urklipp från gällande detaljplan (1880K-P90/13)

Öster om planområdet på andra sidan Solvallagatan gäller detaljplan 1880-P303, *Detaljplan för kvarteret Kåseriet* som medger småhusbebyggelse i max två våningar med undantag för en fastighet där icke-störande småindustri även får finnas.

Norr och väster om Oratoriet 6 gäller Stadsplan 1880K-P86/16 *Förslag till ändrad stadsplan för del av kvarteret Oratoriet mm.* Planen medger friliggande bostäder i maximalt två våningar i de norra och östra delarna. I de södra delarna medges bostäder i tätare struktur i form av radhus och lägenheter i två till tre våningar med samlings- och föreningslokaler på gården. Inom planen finns även ett parkområde som skapades för att spara en värdefull talldunge.

Höjdsplanen i närområdet är två till tre våningar med undantag för Rex-huset och ett punkthus i kvarteret Lagan där höjdsplanen är fyra våningar.

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.

Ett generellt ställningstagande i Örebro översiktsplan att stadens struktur ska vara tät och sammanhållen vilket ger ökad tillgänglighet och minskade barriärer. En tät stad skapar underlag för en effektiv kollektivtrafik samt ökar möjligheterna att kunna gå och cykla till målpunkter i vardagen. Specifika ställningstaganden i översiktsplanen gällande stadens utbredning i redan bebyggda lägen är att komplettering med ny bebyggelse ska ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden samt befintliga karaktärer och kvaliteter vad gäller höjdskala och gestaltning.

Stadsdelen Hjärsta präglas av en låg täthetsgrad med mestadels friliggande enbostadshus samt radhus. Områden med den här strukturen kan dock kompletteras med ny bebyggelse då det ger underlag för fortsatt utveckling av kollektivtrafik och service. Denna komplettering bör ske främst i stråk eller strategiska lägen i befintliga stadsdelar.

Vad gäller stadens sammansättning och ett varierat bostadsutbud är det i översiktsplanen en uttalad målsättning att: *Bostäder ska finnas i olika storlekar, upplåtelseformer och prisklasser och kunna tillgodose särskilda behov. Med en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer i alla stadsdelar kan Örebro bli en mindre boendesegregerad stad, samtidigt som människor får möjlighet att bo kvar i sitt närområde i livets olika skeden.*

Den tänkta etableringen på Oratoriet 6 bedöms vara i linje med de ställningstaganden som finns i översiktsplanen. Att förtäta staden genom ny bebyggelse med flerbostadshus kan även ge området, som till stor del präglas av villabebyggelse, ett mer varierat bostadsutbud.

Gällande vårdboenden görs följande ställningstagande i översiktsplanen: *Olika typer av vård- och omsorgsboenden, det vill säga boenden för äldre med olika grad av vårdbehov, bör spridas över hela staden och kommunen. Rekreationsmöjligheter bör finnas i form av park eller mindre grönområde för utevistelse. För personal och besökare är det positivt om det finns tillgång till kollektivtrafik.*

Tomten på Oratoriet 6 som innan exploatering till stora delar består av grönska har goda möjligheter att uppfylla de krav på grön utemiljö som beskrivs i översiktsplanen. Platsen har relativt bra kollektivtrafikförbindelse.

Trafikprogram (antaget av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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 viljestyr 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 mitt i bostadsområdet Gamla Hjärsta och kollektivtrafik går att nå mot Hedgatan i öster och mot Ekersvägen i sydväst. Avstånd till dessa linjers busshållplatser från planområdet är 400–600 meter.

Tillgängligheten för gående och cyklister i Gamla Hjärsta är god men cykling sker till stor del i blandtrafik på kvartersgator inom bostadsområdet. Mellan Gamla Hjärsta och centrala Örebro finns flera planerade länkar, både längs Ekersvägen-Västra Nobelgatan och längs Hertig Karls allé, som kommer att förbättra tillgängligheten in mot centrala Örebro och göra stadscykelnätet mer gent.

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.

Bostadsområdet Gamla Hjärsta präglas till stor del av privatägda villor med uppvuxna trädgårdar vilket ger området en övervägande grön och gles struktur men utan särskilt många sammanhängande allmänna grönytor och trädmiljöer. Den närmsta kvartersparken, Brovallen, ligger cirka 200 meter från planområdet och innehåller öppna gräsytor samt en lekpark. I övrigt finns parkstråk längs Trängkårvägen och ett större sammanhängande grönområde i norra delen av området vid Mikaelkyrkan med församlingshem.

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 äldre villastad och egnahemsområden dominerade av bebyggelse från 1900-talets början finns höga kulturhistoriska värden i form av äldre bebyggelse. Uppväxta trädgårdar och varierad gatstruktur. Områdenas karaktär bör därför bevaras och förändringar 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. Sammanhållna stadsbilder med enhetligt utformade, friliggande hus i grönska liksom gaturummens tydlighet och gröna prägel med häckar, träd och förgårdsmark mot gatan, är karaktärsskapande för dessa områden.

I dessa områden kan tillägg med nya enbostadshus, radhus, parhus och mindre flerbostadshus (stadsvilla) vara möjliga, men måste vägas mot en rad intressen som kulturvärden, stadsbild och påverkan på grannar.

Oratoriet 6 ligger i en del av Gamla Hjärsta där villastrukturen bryts upp av flerbostadshus i en något högre höjdskala. Grönska mot gatan och mellan husen är dock ett karaktärsdrag inom området vilket även blir en central del i planförslaget.

Riksintressen

Planområdet påverkar eller påverkas 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.

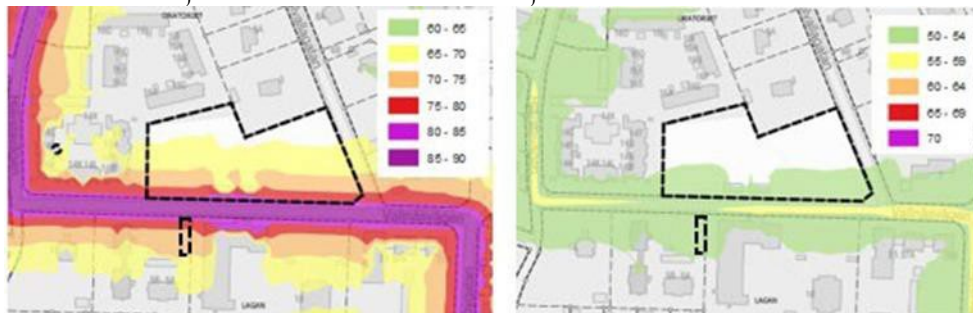
Recipient för planområdet är Lillån som har otillfredsställande ekologisk status till följd av övergödning. Den uppnår inte heller god kemisk status på grund av att gränsvärden för kvicksilver och polybromerade difenyletärer överskrids i vattenförekomsten.

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.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad är 60 dBA. För uteplatser är riktvärdet 50 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Kartbilder från Örebro kommuns bullerkartläggning. Till vänster visas maximala ljudnivåer från vägtrafik i dBA och till höger ekvivalenta ljudnivåer i dBA. Planområdet schematiskt inritat med svart streckad linje.

Tyréns har på uppdrag av fastighetsägaren utfört en bullerutredning för Oratoriet 6 (se bilaga). Enligt beräkningarna som utförts visar mätningar av ekvivalent ljudnivå för fastigheten att ljudnivån vid fasad inte överskrider på någon plats inom fastigheten och att framtida byggnader utifrån bullersynpunkt kan placeras fritt inom planområdet.

Gällande bullerskyddade uteplatser visar mätningar utifrån den maximala ljudnivån att uteplatser endast kan placeras i fastighetens nordvästra hörn om inte tillkommande byggnader eller andra former av bullerskydd placeras på ett avskärmande sätt och därmed skapar bullerskyddade platser för utevistelse.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten lutar naturligt åt öster. I den västra delen av planområdet är det sandig morän som har hög genomsläpplighet medan det i den nordöstra delen av planområdet är postglacial lera som har en lägre genomsläpplighet.

Vid exploatering ska planområdet inte avleda mer vatten än innan exploateringen. Dagvattnet kan behöva fördröjas och eventuellt renas inom fastigheten, VAP har på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram en dagvattenutredning (se bilaga). I utredningen föreslås att fastighetens dagvatten avleds via ett utjämningsmagasin som med fördel kan placeras i planområdets lägsta punkt i öster.

Förorenad mark

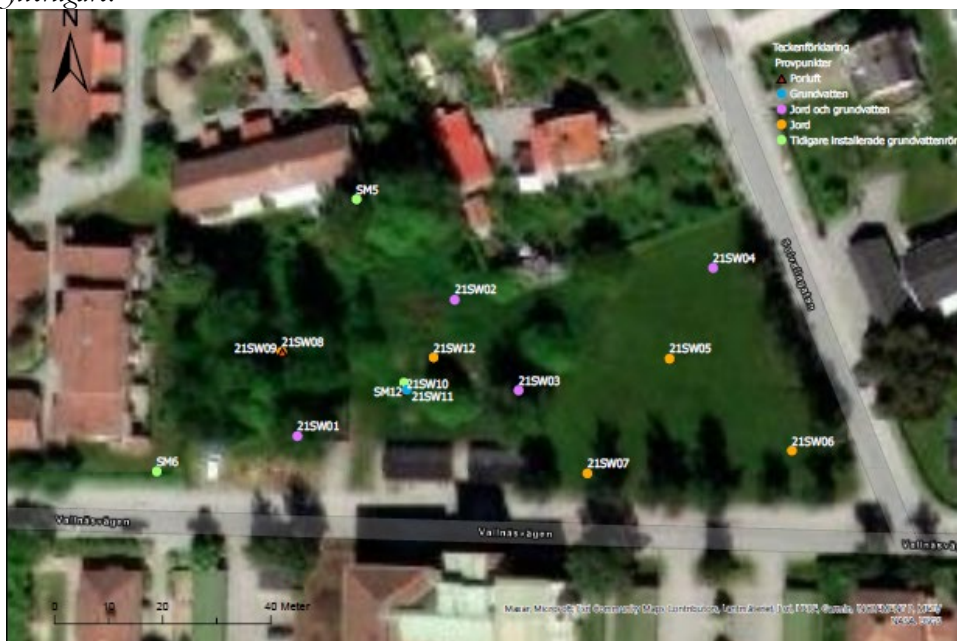
I närheten av planområdet finns två potentiellt förorenade områden kopplat till verksamheter som funnits tidigare på platsen, dels Rex skofabrik på fastigheten Lagan 19 söder om planområdet, dels Svensk Blacking Industri AB/Cementex AB som funnits på fastigheten Oratoriet 7 väster om planområdet. Företaget på Oratoriet 7 tillverkade bland annat läderfärger, rengöringsmedel för bilar och lösningsmedel och inom tillverkningen användes klorerade lösningsmedel. Verksamheten var pågående från 1922 fram till mitten av 1960-talet.

Med anledning av dessa verksamheter utförde Structor 2014 en miljöteknisk

markundersökning som bekostades av statliga medel. Vid tillfället mättes inomhusluften i samtliga bostäder på Oratoriet 7 där föroreningar i ångform kunde påvisas i luftmätningarna både utom- och inomhus. Halterna var dock precis över laboratoriets detektionsgräns och ska enligt rapporten inte utgöra någon hälsorisk. Någon föroreningsplym bedöms inte finnas inom fastigheten.

Sweco utförde under 2021 ytterligare miljötekniska markundersökningar på jord, porluft och grundvatten inom fastigheten Oratoriet 6. Eftersom den planerade användningen på fastigheten är bostäder så har riktvärden för känslig markanvändning (KM) använts i analysen. Laboratorieanalyserna för jordprov visar på generellt låga föroreningshalter understigande de generella riktvärdena för KM, men några ämnen överskrider gränsvärden för känslig markanvändning och även mindre känslig markanvändning. Från Swecos rapport:

I 21SW01 är halten av P-AH-H precis över KM. Då resterande P-AH-H-halter inom området understiger KM bedöms denna halt ej medföra något saneringsbehov. I prov 21SW02 0,15–0,5 m påvisas halter av nickel över KM och halter av krom och zink över MKM. Om det blir aktuellt med bostäder på området behöver denna förorening avgränsas ytterligare.”



Karta över planområde samt provpunkter. Bilaga till Miljöteknisk markundersökning i samband med detaljplanarbete. Sweco 2022

Miljöavdelningen på Örebro kommun har bedömt att avhjälpandeåtgärder måste vidtas innan exploatering kan ske. En planbestämmelse gällande att startbesked inte ges innan markföreningen är avhjälpd införs därför i plankartan.

Vad gäller riktvärden för grundvatten som en dricksvattenresurs har höga till mycket höga halter trikloreten, tetrakloreten och 1,2-dikloreten påträffats på Oratoriet 6 och även på intilliggande fastighet, Oratoriet 7. Detta tyder på att uppmätta halter beror på en extern påverkan av grundvattnet. Den externa källan bedöms vara tidigare verksamhet på Oratoriet 7. Något uttag av dricksvatten inom eller i anslutning till aktuellt område bedöms dock inte som sannolikt, då området förses med kommunalt dricksvatten. Kommunens miljöavdelning har även gjort bedömningen att bergvärme inte är lämpligt på fastigheten på grund av klorerande lösningsmedel i grundvattnet.

Vid porluftsanalys visade samtliga halter av analyserade ämnen halter understigande rapporteringsgräns, med ett undantag, toluen, som översteg rapporteringsgräns. Halten bedöms dock som låg och understiger samtliga jämförda riktvärden. Vid analys

av grundvatten understiger toluen rapporteringsgräns. Det är oklart vad den detekterade halten toluen beror på, men då den är låg har ingen vidare utredning avseende detta gjorts.

Samtliga halter understiger KM- porluft. Vid nybyggnation av bostäder kan en utspädning om minst 1200 gånger förväntas, varför utvärdering mot riktvärde för porgas ses relevant. Sammantaget bedöms det inte föreligga risk för oacceptabla halter av analyserade ämnen i inomhusluften i planerade bostäder. I ett kompletterande PM presenterar Sweco försiktighetsåtgärder kopplat till det förorenade grundvattnet, dessa innebär att hålla ett avstånd till grundvattnet i schaktning och grundläggning av byggnader och om det inte går att uppnå så kan byggnadstekniska lösningar användas för att säkra byggnader från ånginträngning. En planbestämmelse om att källare inte får finnas har lagts till i plankartan.

Sammantaget visar undersökningen på generellt låga föroreningshalter i jord. I två prov har halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM påträffats. I ett av proven har även halt överstigande riktvärde för MKM påträffats. De två prov som påvisat förhöjda föroreningshalter är lokaliserade ytligt, i utfyllnadsmassor, där förorening ofta kan förekomma sporadiskt. Kostnad för nödvändig avhjälpandeåtgärd avseende ytliga fyllnadsmassor har i samråd med beställaren bedömts som rimlig i förhållande till detaljplanen. Kommunen delar den bedömningen.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet ligger på en högpunkt vilket innebär låg risk för översvämning. Det finns ett fåtal lokala lågpunkter inom planområdet där det vid stora regnmängder, och när dagvattenledningarna är dämnda, kortvarigt kan stå vatten men som inte innebär risk för skada på byggnad eller annan anläggning.



Bild som visar lågpunkter (maxdjup vid 100-års regn) inom planområdet och omkringliggande miljö.

Oratoriet 6 riskerar inte att översvämmas vid höga flöden av storleken 200-årsregn eller 1000-årsregn, men planområdet ligger precis i kanten för det beräknade högsta flödet för Svartån (och Lillån). Avstånd till Lillån är 1100 meter och till Svartån 1400 meter. Beräknat högsta flöde bygger på en systematisk kombination av kritiska

faktorer som bidrar till ett flöde (regn, snösmältning, hög markfuktighet, högt vattenstånd i sjöar samt magasinssyffning i reglerade vattendrag). Någon återkomsttid kan inte anges för detta flöde, den ligger dock i storleksordningen cirka 10 000 år.

Geotekniska förhållanden

Radon

Planområdet ligger inte inom något känt radonriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas mot öster via Stenhuggarevägen, Götgatan och Häggatan till Långgatan och vidare till Lillån som har sitt utlopp i Hjälmaren. Planområdet ligger inte inom något känt markavvattningsföretag eller vattenskyddsområde.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt bortsett från två byggnader som används som soprum och cykelförråd. Området Gamla Hjärsta präglas i stort av friliggande villor i en till två våningar. Rexområdet bryter dock av villastrukturen med inslag av flerbostadshus i och runt den gamla skofabriken där fabriksbyggnaden och ett punkthus har en något högre höjdskala på fyra våningar. Väst och nordväst om planområdet på fastigheten Oratoriet 7 är det också tätare bebyggelsestruktur med lägenheter i två till tre våningar.



Snedfoto över aktuell del av Hjärsta. Planområdet schematiskt markerat med svart streckad linje.

Söder om planområdet ligger Rexfabriken som är en av de äldsta skofabrikerna i Örebro. Den grundades 1913 och verksamheten lades ner i början på 1980-talet. 1990 började omvandlingen av det som nu kallas Rexområdet, fabriken byggdes om till bostäder och i kvarteret uppfördes flerbostadshus i olika utformning och storlek, alla med gestaltningsmässig koppling till Rexfabriken.

Kulturmiljö

I Gamla Hjärsta finns bostadsbebyggelse från flera delar av 1900-talet, men det första utbyggnadsfasen är tydligast och mest sammanhållen ur kulturhistorisk synvinkel. Egnahemsområdet ligger i främst i den västra delen av området och har tydliga och

sammanhållande karaktärsdrag från början av 1900-talet. Husens volymer, den oregelbundna gatusträckningen och de uppvuxna stora trädgårdarna är viktiga kulturhistoriska värden för helhetsupplevelsen av områdets karaktär. Tomtstrukturen vittnar om bland annat egnahemsområdenas självhushållning och att det i husen bodde uppemot fyra familjer då bebyggelsen uppfördes. Den före detta skofabriksbyggnaden från 1913 utgör än idag en märkesbyggnad för området.

Gestaltning

Bostäderna inom Rexområdet präglas av valmade tegeltak och tegelfasader med inslag av putspartier. Fönster och takdetaljer är gröna. Även komplementbyggnader som är uppförda i trä är anpassade till områdets färgskala.

I bostadsrättsföreningen på Oratoriet 7 är bostäder och komplementbyggnader uppförda i tegel med inslag av trä. Färgskalan i detta kvarter är tegelrött och falurött i kombination. Även villabebyggelsen i kvarteret är till stor del uppförda i tegel, trä eller puts. Se exempelbilder nedan.



Till vänster. Delar av Rexområdet med en högre höjdskala. Punkthus till vänster i bild och Rex-fabriken som är ombyggd till bostäder inbäddad i grönska längre ner längs Vallnäs vägen till böger i bild. Till höger. Den lägre bebyggelsen i Rex-området har anpassats väl till Rex-fabriken vad gäller gestaltning och materialval.



Till vänster. Flerfamiljsbus i bostadsrättsföreningen på Oratoriet 7. Till höger. Klassisk villabebyggelse som är karaktärsdanande för området, här längs Lundbygatan.

Mark och vegetation

Platsen innehåller i dagsläget en del vegetation. I västra delen av planområdet finns en dunge med storleken 25*30 meter som domineras av aspar med inslag av lönn, björk, sälg och hägg.



Till vänster. Uppvuxen dunge inom planområdet sedd söderifrån. Till höger. Samma dunge sedd från väster. I den vänstra bilden går det också se ett naturstensblock vilket det finns flera av i anslutning till dungen och i mitten av planområdet.

Förutom dungen finns det ett antal träd som står mer solitärt inom planområdet. I nordvästra hörnet står en hästkastanj och mitt på planområdet finns fågelbärsträd, sälg och en flerstamig hägg. Längs Vallnäs vägen och Solvällagatan står björkar i enkla trärader.



Planområdet sett från väster. Längs Solvällagatan och Vallnäs vägen står uppvuxna björkar i rader. Här går det också se att den västra delen av planområdet är relativt plan gräsmatta.

Marken inom planområdet lutar åt öster. Höjdskillnaden mellan den västra och den östra delen är cirka 3 meter.

Friytor

I dagsläget karakteriseras platsen av grönska och öppna ytor.

Lek och rekreation

Närmsta lekplats och öppen grönyta återfinns i parken Brovallen 250 meter från planområdet.

Då Oratoriet 6 tidigare varit obebyggd men med omskötta grönytor kan det tänkas att platsen uppfattats som allmän och använts som park med därtill hörande aktiviteter.

Sociala faktorer

Gamla Hjärsta är ett bostadsområde med relativt få mötes- och arbetsplatser. Att planförslaget möjliggör både för vård- och omsorgsboende och centrum innebär att det kan tillskapas både mötes- och arbetsplatser vilket vore positivt för funktionsblandningen i området.

Tillgängligheten till området är godtagbar, kollektivtrafik finns inom några hundra meter och kommunens cykelnät angränsar området. I huvudsak är Gamla Hjärsta ett bostadsområde som präglas av villabebyggelse där statistiskt sett bilinnehavet är högt samtidigt som det finns många barn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet.

El

Planområdet har i nuläget ingen elförsörjning. Ytor för transformatorstation har avsatts i detaljplanen.

Elektronisk kommunikation

Bredband finns utbyggt i närområdet. Flera av bostäderna runtomkring planområdet är anslutna via fiber. Befintliga ledningar kan finnas inom planområdet. Om flytt av dessa blir nödvändiga i detaljplanens genomförande ska detta bekostas av fastighetsägaren.

Service

Oratoriet 6 ligger mitt i Gamla Hjärsta och mellan bostadsområdena Baronbackarna och Markbacken. Båda dessa områden har små lokala centrum med viss service. Större livsmedelsaffär återfinns längs Hedgatan i nordöst om planområdet eller vid handelsområdet Boglundsängen cirka en kilometer norr om planområdet. Till Örebro city är det cirka två kilometer.

Trafik

Gator och trafik

Planområdet ligger i nära anslutning till det kommunala huvudcykelnätet



Kartutsnitt från kommunens översiktsplan. Orangea heldragna linjer är det befintliga cykelnätet och streckade orangea linjer är planerade länkar.

Eftersom planområdet är beläget mitt i ett bostadsområde omgärdas det av mindre gator som inte ger upphov till så stora trafikflöden.



Kartutsnitt från kommunens mätningar av årsdygnstrafik 2019–2021.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik med olika linjer finns på ett avstånd av 500–600 meter från planområdet. Längs Hedgatan och Ekersvägen i utkanterna på bostadsområdet Gamla Hjärsta kommer kapacitetsstark kollektivtrafik byggas ut.

Parkering och angöring

Planområdet innehåller ingen parkering i nuläget. På de kommunala gatorna runt om planområdet är det tillåtet att parkera.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Oratoriet 6 kommer att få en större byggrätt än tidigare och användningen Centrum (C) adderas. Fastigheten blir mindre i och med att cirka 1000 kvadratmeter planeras som allmän plats (PARK) och därmed blir kommunal mark.

För fastigheten Lagan 2 innebär planförslaget att ca 200 kvm prickmark i stället planläggs med korsmark för att möjliggöra komplementbyggnader som exempelvis miljöbod och cykelrum.

Kommunen väljer att i detaljplaneförslaget kombinera så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande, i detta fall E) och enskild kvartersmark (i detta fall B) inom planområdet för att detaljplanen ska bli mer flexibel och hållbar över tid. Kommunen gör bedömningen att risken för att någon part ska nyttja inlösningsrätten är mindre än de vinster som nås med en flexibel och hållbar detaljplan.

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget innebär förändringar för mark och vegetation inom planområdet. Troligtvis kommer träd och vegetation centralt på fastigheten behöva tas ned. Tillkommande byggnader ska följa markens topografi för att undvika alltför stora ingrepp som leder till förändringar i marknivåer.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras vid ett genomförande av detaljplanen. Dessa förändringar kommer framför allt vara lokala och påverka de som bor och vistas i närområdet.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

Bedömningen grundas på att planförslaget inte strider mot några ställningstaganden i Örebro kommuns översiktsplan eller några styrdokument som konkretiserar översiktsplanen.

Planområdet eller närområdet berörs inte av några riksintressen.

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 2024-01-04.

Dagvatten

Platsen kommer att avge mer dagvatten efter exploatering då grön yta exploateras med bostäder och således hårdgörs i högre grad. Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske på fastigheten innan det släpps på det kommunala ledningsnätet.

I dagvattenutredningen från VAP (2024) föreslås att dagvatten samlas upp i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar och singelfyllda diken till regleringsbrunn vid utjämningsmagasin. Med tanke på fastighetens storlek, och exploateringsgraden av olika ytslag, föreslås ett underjordiskt utjämningsmagasin med krossmaterial eller dagvattenkassetter placerat vid fastighetens lägsta del i öster.

Vad gäller rening kan partikulärt bundna föroreningar sedimentera i utjämningsmagasin och i regleringsbrunn där de omhändertas. Olja kan avskiljas i oljeavskiljare klass 1 för dagvatten från trafikerade ytor.

Vid anläggning av dagvattenhantering måste grundvattennivåer inom planområdet kontrolleras så att eventuella dagvattenmagasin inte innebär att grundvattenytan friläggs och därmed riskerar att leda bort grundvatten vilket kräver tillstånd.

Om biotoper som är skyddade enligt det generella biotopskyddet riskerar att skadas i samband med anläggande av dagvattenhantering måste en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras.

Förorenad mark

Den jordbundna markförorening som visat på förhöjda halter av nickel, krom och zink inom planområdet behöver avhjälpas innan området kan exploateras för bostäder. Detta regleras genom en planbestämmelse i plankartan. Konsekvenserna för platsen blir således att den befintliga markföroreningen försvinner i och med planens genomförande vilket är positivt.

Klorerade lösningsmedel har påträffats i grundvattnet på fastigheten vilket gör grundvattnet olämpligt som dricksvattenresurs. Det är heller inte lämpligt med bergvärmeanläggningar på fastigheten med anledning av grundvattenföroreningen.

Vad gäller risker för porgasinträngning i byggnader så visar en förtydligande riskbedömning som Sweco gjort att klorerade alifater och dess nedbrytningsprodukter har konstaterats i varierande halter i samtliga grundvattenrör på fastigheten. Det är dock endast i en provpunkt som halterna överstiger riktvärden avseende skydd mot inträngning av ångor i byggnader och den provpunkten är installerad djupare än övriga. Eftersom förångning sker från grundvattenytan kan värden på halter från djupare provtagning inte anses representativt för just riskbedömning för porgasinträngning.

Rapporten visar att även om analysen utgår från de högsta halterna från den djupare provpunkten så är risken mycket liten att oacceptabla halter av klorerade lösningsmedel ska uppkomma i byggnader där avståndet mellan grundvattenytan och underkant på dräneringslagret för byggnad är större än 1 meter. Det går även att använda byggnadstekniska lösningar för att säkerställa att ångor inte tränger in i byggnader. Vid grundläggning behöver dessa aspekter beaktas så att schaktning och grundläggning för nära grundvattenytan undviks därav finns planbestämmelse om att källare inte får finnas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Omfattningen på trafiken som planförslaget genererar bedöms även vara förhållandevis liten och bedömningen görs att miljökvalitetsnormerna (MKN) för luftkvalitet inte överskrids i och med planförslaget.

Vatten

Enligt dagvattenutredningen som utförts av VAP finns goda förutsättningar att rena vattnet från fastigheten. Planförslagets genomförande innebär att utgående föroreningsmängder från fastigheten kommer att minska, inklusive PBDE, BaP och kvicksilver, vilket har en positiv effekt för MKN hos recipient.

Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde)

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni
Riktvärde	160	2 000	8,0	18,0	75	0,40	10,0	15,0
Före exploatering	110	1 100	4,6	7,4	21	0,16	2,2	1,5
Efter exploatering utan rening	80	1 500	5,9	18,0	62	0,44	3,3	3,5
Efter planändring med rening	24	420	0,5	3,1	6	0,04	0,5	0,5

Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde)

	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
Riktvärde	0,03	40000	400	-	0,03	-	-	-
Före exploatering	0,014	18000	160	0,062	0,0045	0,00012	0,00015	0,015
Efter exploatering utan rening	0,013	29000	130	0,28	0,012	0,00017	0,00021	0,015
Efter planändring med rening	0,0031	3200	6,3	0,039	0,0018	0,000025	0,000031	0,0023

Tabell från dagvattenutredningen (VAP 2024) gällande beräknade föroreningshalter före och efter exploatering.

Buller

Miljö- och stadsbyggnads bedömning är att miljökvalitetsnormer för buller inte kommer att överskridas vid detaljplanens genomförande. Omfattningen på trafiken som planförslaget genererar bedöms vara förhållandevis liten.

Sociala faktorer

Detaljplanen möjliggör bostäder i flerbostadshus vilket bidrar till att blandningen av bostadsformer i området Gamla Hjärsta blir större. Delar av planområdet kommer att anläggas som park som är tillgänglig för allmänheten. Parken föreslås tillgängliggöras med promenadslinga och sittplatser vilket ökar användarvärdet för boende i området

och den närliggande förskolan.

Riksintressen

Planförslaget innebär inte några konsekvenser för något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt känsliga områden

Dispens från det allmänna biotopskyddet gällande alléträd ansöks till Länsstyrelsen om det visar sig att planförslagets genomförande innebär att något träd i trädallén längs Solvallagatan och Vallnäsvägen riskerar att skadas eller behöver tas ner.

Trafik

Planförslaget innebär att det kommer bli mer trafik i området. Miljö- och stadsbyggnads bedömning är dock att gatorna i området har kapacitet att klara denna ökning.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram i samverkan mellan olika professioner på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Medverkat har bland andra stadsbyggnadsantikvarie Kicki Söderback, exploateringsingenjör Linnéa Nilsson, bygglovsingenjör Staffan Bergh, trafikplanerarna Elis Höglind och Ingela Berndt, kommunekolog Therese Aremyr, landskapsarkitekterna Tina Andersson och Emma Carlström, stadsarkitekt Peder Hallqvist samt miljö- och hälsoskyddsinspektör Marie Larsson. Från Teknik- och Serviceförvaltningen har Magnus Karlsson och Frida Westberg-Ekerljung medverkat till planförslaget.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Bettina Widell
Planarkitekt