

LAGAKRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Hyvlaren 2

Samråd: 27 november 2023 – 19 januari 2024
Granskning: 7 oktober 2024 – 25 oktober 2024
Antagen: 9 december 2024
Laga kraft: 8 januari 2025

Standardförfarande

Klara Ågren
E-post: klara.agren@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Genomförandetid	7
Detaljplanens huvuddrag	8
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användning av allmän plats	14
Användning av kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Genomförandefrågor	21
Markägförhållanden	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Organisatoriska frågor	22
Prövning enligt annan lagstiftning	23
Upplysningar	23
Planeringsförutsättningar	24
Kommunala ställningstaganden	24
Riksintressen	26
Miljökvalitetsnormer	26
Miljö	28
Hälsa och säkerhet	29
Geotekniska förhållanden	31
Hydrologiska förhållanden	31
Kulturmiljö	32
Fysisk miljö	34
Teknisk försörjning	35
Service	35
Trafik	35
Konsekvenser	37
Fastigheter och rättigheter	37
Natur	37

Miljö	37
Miljö kvalitetsnormer	40
Hälsa och säkerhet	41
Geotekniska förhållanden	44
Kulturmiljö	45
Sociala faktorer	46
Riksintressen	46
Trafik	46

Vad är en detaljplan?

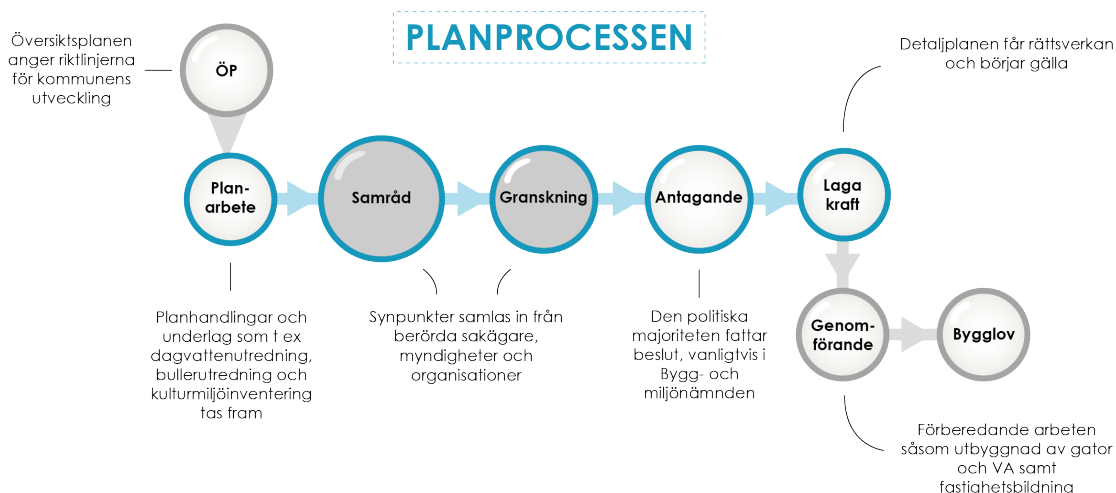
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2020:603 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
- Bilaga 1 - Översiktlig markundersökning, 2023-03-02, Structor miljöteknik
- Bilaga 2 - PM Geoteknik, 2023-02-09, Loxia group
- Bilaga 3 - Trafikbullerutredning, 2022-03-08, Soundcon
- Bilaga 4 - Kulturmiljöanalys, 2023-09-25, Arkitektur och byggnadsvård
- Bilaga 5 – Konsekvensbeskrivning, 2023-11-24, Arkitektur och byggnadsvård
- Bilaga 6 – PM dagvatten inkl. bilagor, 2023-09-15, VAP
- Bilaga 7 – Kompletterande markundersökning, 2024-09-27, Structor miljöteknik AB

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

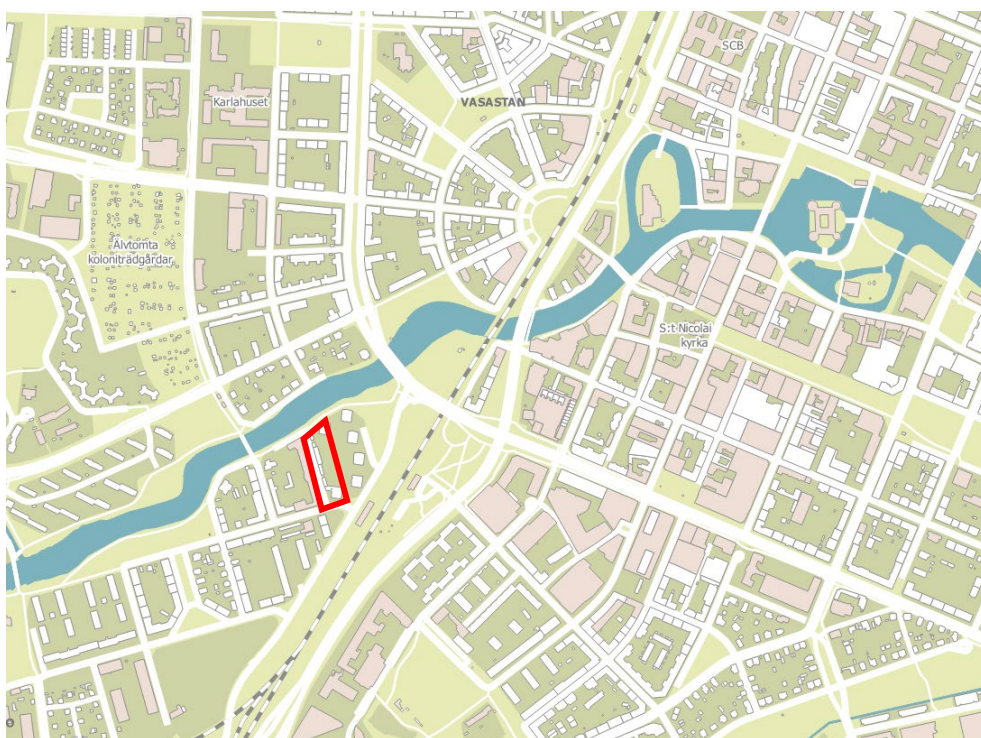
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt flerbostadshus på fastigheten Hyvlaren 2. Byggnaden ska utformas med hänsyn till områdets kulturmiljövärden och fastighetens karaktär med hus-i-park bevaras. En del av de kulturhistoriska värdena är kopplade till den parkliknande bostadsgården som skyddas i detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet omfattar del av fastigheten Hyvlaren 2, som ligger i stadsdelen Örnsro, mellan Svartån och Södra station i Örebro.

Planområdet angränsar till en gång- och cykelväg i norr, befintlig bebyggelse i öster, Ånstagatan i söder samt kvarteret Basen i väster.



Planområdet markerat i rött

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag



Fastigheten med förslag på ny byggnad, illustration framtagen av Ton arkitektur

Planförslaget möjliggör för ett nytt flerbostadshus på västra delen av Hyvlaren 2 längs med Fridhemsgatan. Utformningen av byggnaden ska göras med hänsyn till områdets kulturmiljövärde, bland annat genom höjdsättning och fasadmaterial. Hänsyn till kulturmiljön tas också genom regleringen av byggnadens omfattning och placering för att påverka gårdsmiljön så lite som möjligt. Bostadsgården är också med i detaljplanen för att säkerställa att den öppna ytan bevaras. För att lösa parkeringar till det nya bostadshuset och befintliga ska ett halvt nedgrävt garage anläggas. För att kunna bygga flerbostadshuset behöver befintliga garage och komplementbyggnader mot Fridhemsgatan rivas.

Allmän plats

Gator och trafik

Planförslaget innebär inga förändringar av gatunätet eller gång- och cykelvägar.

Allmän parkering

Gatuparkeringar kommer fortsatt att finnas längs Fridhemsgatan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, GATA.

Kvartersmark

Bebyggelse

Ett bebyggelseförslag har tagits fram under detaljplaneprocessen och legat till grund för planförslaget. Byggnadens volym har studerats i relation till närmast omgivande bebyggelse för att få till ett tydligt tillägg men samtidigt ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Föreslagna byggnation knyter an till kringliggande miljö som en hybrid

mellan punkthusen på fastigheten och fabriksbyggnaden på grannfastigheten. Härvid uppstår en volym med en egen karaktär som är både öppen och luftig från bostadsgården sett och som skapar ett tydligt och sammanhållet gaturum längs med Fridhemsgatan.

Byggnadens nockhöjd är reglerad med högsta tillåtna nockhöjd på 21,5 meter. Höjden möjliggör för en byggnad i fem våningar plus vindsvåning. För att den arkitektoniska idén med en hybrid mellan punkthus och lamellhus ska genomföras regleras att mittdelen av byggnaden ska ha en högsta nockhöjd på 13 meter. Högsta takfotshöjd regleras till +44,5 meter.



Sektion som visar den föreslagna nya bygganden i förhållande till de befintliga punkthusen, framtagen av Ton arkitektur. Den nya byggnaden har en nockhöjd som är lägre än de befintliga punkthusen

Ett viktigt element i byggnadens gestaltning är taket med takkupor och frontespiser. Det är en kvalitet med förslaget som gör att byggnaden får ett modernt uttryck. Därför har en planbestämmelse införts om att utöver högsta takfotshöjd får takkupor och frontespiser med en största bredd om 7 meter vardera uppföras till 50 % av respektive fasadlängd, h_3 . Högsta höjd för takkupor och frontespiser är reglerad till 3,5 meter.

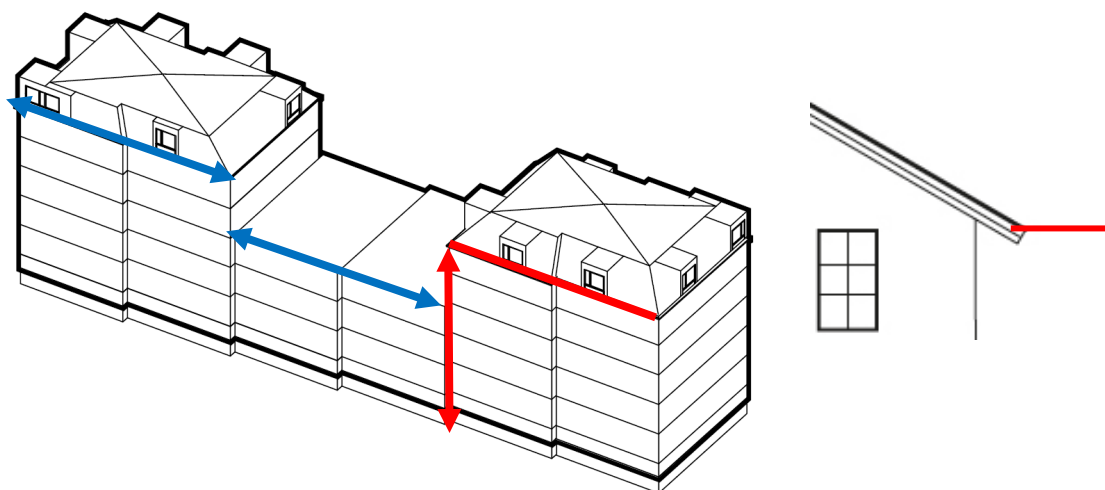


Illustration av takfotshöjd, rött, och fasadlängd, blått, på byggnaden

Takfotshöjd

Motivet att använda takfotshöjd framför exempelvis reglering med endast nockhöjd är att byggnaden behöver anpassas i höjd till de befintliga punkthusen. Enligt kulturmiljöanalysen ska den nya byggnaden anpassas i höjd till punkthusen för att inte

störa den sammanhållna karaktären, se bilaga 4. Taket på den nya byggnaden bör enligt kulturmiljöanalysen inordna sig höjdmässigt både vad gäller takfotshöjd och totalhöjd till befintliga punkthus.

Takfotshöjd bedöms ha störst inverkan på byggandens uttryck som helhet eftersom det avgör omfattningen på byggnadens fasader på ett tydligare vis ännockhöjd. Detta är viktigt med hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Genom att använda takfotshöjd skapas en större förutsägbarhet för vilken byggnad som tillåts. Takvinkel tillsammans mednockhöjd är ett annat sätt att kontrollera fasadernas omfattning, men bedöms inte reglera det som efterfrågas enligt kulturmiljöanalysen. Takvinkeln har i detta fall mindre påverkan på byggandens uppleva omfattning och då byggnaden har frontespiser hade det även varit svårt att reglera lämplig takvinkel.

Huset planeras få genomgående entréer mellan gata och gård för att skapa rörelse och god tillgänglighet, **f4**. Med byggnadens placering och entréer mot Fridhemsgatan förändras gatans karaktär då ett tydligare gaturum skapas och det blir mer liv och rörelse längs gatan.

Förslaget innebär en förtätning av kvarteret. Placeringen och byggnadens omfattning är nogg avvägd för att påverka den parkliknande gårdsmiljön så lite som möjligt, så att den gröna karaktären i kvarteret kan behållas. Byggnadens placering har reglerats så att ett avstånd hålls till befintligt punkthus i norr och ramar in den gemensamma bostadsgården (parken).

För att bryta ner skalan av den tillkommande byggnaden och skapa en variation i gaturummet har byggnadsförslaget gestaltats med förskjutningar i fasaden vilket regleras genom bestämmelsen **p1**. Det knyter an till punkthusens gestaltning som också har förskjutningar i fasaden.

Huset föreslås få ett garage under mark vilket skapar en upphöjd yta mot bostadsgården. Denna yta bör utformas i tegel likt fasaden för att smälta in. Höjden för ytan är reglerad till högsta totalhöjd på +30 meter, **h2**. Ovanpå ytan får komplementbyggnader placeras. Maximal byggnadsarea för förråd, uthus och dylikt är reglerat till 90 m² för att möjliggöra för väderskyddade cykelparkeringar. De får uppföras till en maximalnockhöjd på 3 meter (+33).

Friytor

Befintlig bostadsgård bevaras och i samband med genomförande av detaljplanen planerar fastighetsägaren iordningställa gårdsytan för hela fastigheten. Vissa förändringar kan göras, men hänsyn ska tas till de värdebärande delarna med dammanläggningen, äldre träd, sammanhållen gräsmatta och stenmurar, och gestaltningen ska anpassas till dessa.

När gården iordningställs planeras befintlig karaktär varsamt kompletteras med förstärkta stråk, sittplatser, utvecklad lek miljö och platsbildningar. Dammen som är bostadsgårdens starkaste karaktärsbärare ramar in i ett större gårdsrum. För att dammen ska bevaras har en skyddsbestämmelse införts, **q1**. Föreslagna formspråk och material i tillägg är inspirerade av parkens ursprungliga stilideal. Det innebär att parkmiljön ska kompletteras med stenmjölsytor, plattgångar, kalkstensmurar och smidesräcken.

För att den öppna ytan mellan husen ska bevaras regleras att marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Det innefattar till exempel pergola, stödmur, ramp och trappor. Utnyttjandegraden för komplementbyggnaderna är också reglerad till 70 kvadratmeter för att begränsa bebyggelsen på bostadsgården.



Förslag på den nya byggnadens läge och parkens utformning, framtagen av Ton arkitektur

Befintliga plattlagda gångar föreslås behållas i sina ursprungliga lägen och kompletteras med en sträckning mot parkstråket i nordväst. Två nya huvudstråk iordningställs som löper genom parken i riktning från Hertig Karls allé och i söder från Svartå Bangata.

Gestaltning och kulturmiljö

Utgångspunkten för gestaltningen av det nya bostadshuset är att den genom utformning, färgsättning och material ska utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom kvarteret och på den angränsande fastigheten, Basen 10, **f2**. Därför ska fasader utföras i en kombination av tegel och puts, **b3**. Det knyter an till bebyggelsen i området och skapar en enhetlighet i stadsbilden. Gestaltade lösningar ska spegla områdets nivå, sin tillkomsttid och höga krav ska ställas på arkitektoniska kvaliteter. Bedömningen är att området kan tåla ett tillägg av hög arkitektonisk kvalitet.

Enligt förslaget ska balkonger vara indragna. Balkongerna får kraga ut max 1 meter från fasadliv mot allmän plats, **f1**. Även entréer mot Fridhemsgatan bör vara indragna så att entrédörrar inte öppnas direkt ut på trottoaren. Med indragna entréer från fasad säkerställs en god tillgänglighet mot trottoaren. Frihöjd om minst 2,9 meter ska finnas över allmän plats.

Den lågdel som finns i söder får byggas om men byggnaden bedöms känslig för förändring så för att byggnadens karaktär ska bevaras säkerställs det med en planbestämmelse, **k1**. Enligt kulturmiljöanalysen har byggnaden kvalitet som fysisk inramning av parken och den kommer bilda länken mellan befintlig byggnad och nybyggnad varpå byggandets utvändiga volym är viktig att bevara. Byggnaden föreslås byggas om för att användas för infart till garaget. Fönster får sättas igen eller tas upp och garagenedfart anordnas. Där förändringar i fasad ska göras ska flerfärgat gult tegel helst användas men puts kan användas i mindre omfattning. Detta knyter an till gestaltningen av punkthusen som har partier med slät ädelputs vid fönstren. Det som har betydelse för byggnadens karaktär är främst tegelfasaden och ursprungliga detaljer.



Förslag på bostadsbyggnaden sett från bostadsgården, illustration framtagen av Ton arkitektur



Vy från Svartån mot kvarteret som visar mötet mellan befintlig och förslag på ny bebyggelse, framtagen av Ton arkitektur

En viktig del av områdets karaktär är de uppväxta lövträd som finns inom kvarteret. De flesta av träden ligger dock utanför planområdet. Det stora poppel träd som står längs Fridhemsgatan, **n2**, skyddas i detaljplanen. Om trädet skulle tas ner på grund av sjukdom eller att det utgör en säkerhetsrisk ska trädet ersättas genom nyplantering. För att trädet inte ska skadas måste försiktighet vidtas vid markarbeten intill trädets rötter. En lind som står intill gång- och cykelbanan i norr skyddas också då det är en viktig del av å-stråket, **n2**.

Gator och trafik

Enligt förslaget kommer in- och utfarter till Fridhemsgatan att flyttas. Anslutning till parkeringen i norr kommer ligga i ungefär samma läge medan det blir en ny infart till garaget i söder.

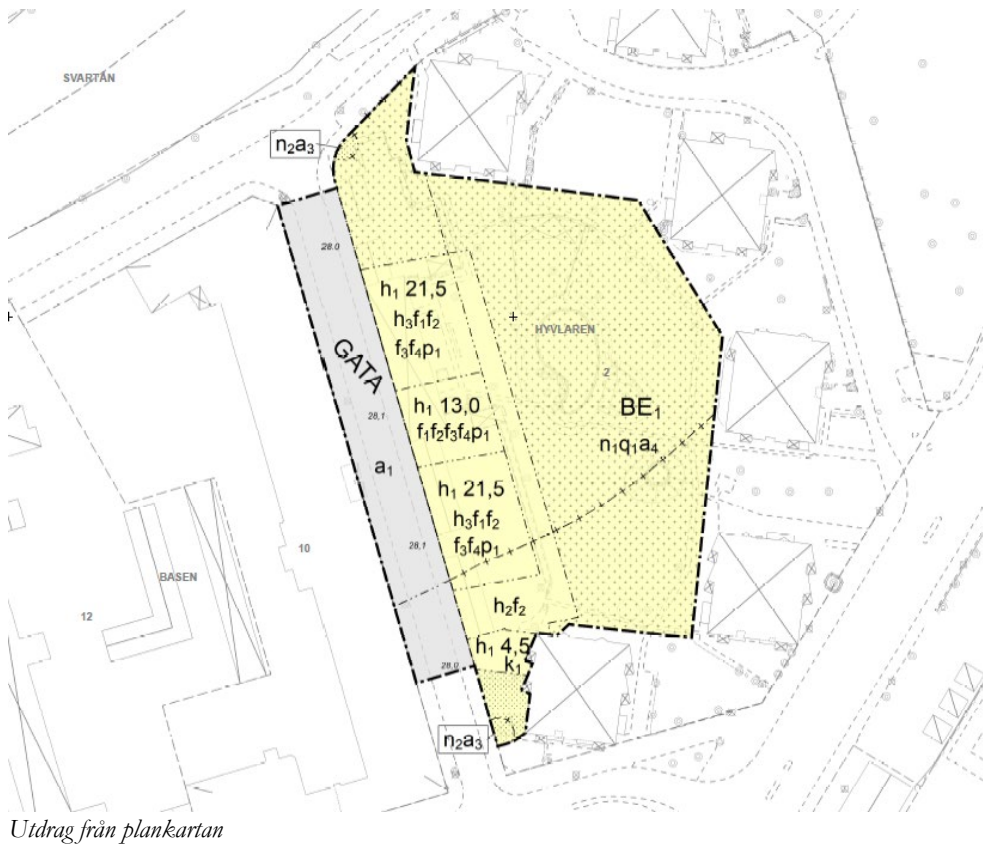
Parkering och angöring

Befintliga parkeringsgarage rivs för att kunna möjliggöra för det nya bostadshuset. För att ersätta parkeringarna ska ett parkeringsgarage byggas i källarplan på det nya bostadshuset. Det blir ett halvt nersänkt garage med infart från Fridhemsgatan.

En ny markparkering föreslås anläggas norr om det nya bostadshuset i anslutning till Fridhemsgatan. För att klara parkeringsnormen inom fastigheten behöver också ett antal parkeringar anläggas längs angöringsgatan i nordöst, utanför planområdet.

Cykelparkeringar är placerade i direkt anslutning till det nya bostadshuset med väderskyddad parkering ovanpå den upphöjda ytan i söder. Mot Fridhemsgatan utförs trappor med cykelramp får att nå cykelparkeringarna. På gårdssidan skapar en tillgänglig ramp parallellt med det nya bostadshuset som en gen koppling från nordost till den högre bjälklagsnivån.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA*GATA*

Fridhemsgatan planläggs som gata för att säkerställa åtkomsten till kvartersmarken och för att kunna släcka ut en gammal detaljplan.

Användning av kvartersmark

B*Bostäder*

Användningen tillämpas då det är i linje med planens syfte.

E₁*Inbyggd transformatorstation*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa funktioner som krävs för elförsörjningen till fastigheterna.

Endast inbyggd transformatorstation bedöms lämpligt inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₁*Strandskyddet är upphävt*

Planbestämmelsen reglerar var på allmän plats strandskyddet upphävs vilket är 100 meter från Svartån.

Strandskyddet behöver upphävas för att kunna genomföra planförslaget vilket bedöms möjligt då marken redan är ianspråktagen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁*Högstanockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd samtidigt som regleringen ger möjlighet att uppföra en ny byggnad på fem våningar plus vindsvåning.

Byggnaden ska vara lägre i mitten för att skapa en hybrid mellan punkthusen och den före detta fabriksbyggnaden vilket regleras mednockhöjden. Med en lägre höjd i mitten kan siktlinjerna i området delvis behållas även om de förändras.

Byggnadens höjd har reglerats för att den nya byggnaden inte ska bli högre än punkthusen i kvarteret vilket är viktigt ur ett kulturmiljöperspektiv.

h₂

Högsta totalhöjd är +30 meter över angivet nollplan. Utöver högsta angivna totalhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta totalhöjd av +33 meter över angivet nollplan och en maximal byggnadsarea av totalt 90 m² inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att marken inom egenskapsområdet får används för garage som delvis ligger under marknivå. Höjden begränsas till en nivå som bedömts lämplig för att ytan ovan bjälklag ska kunna användas som friyta för boende men inte skapa en framträdande mur mot parken.

Bestämmelsen syftar också till att tillåta komplementbyggnader på en begränsad del av ytan inom egenskapsområdet och till en höjd av 3 meter.

h₃

Högsta takfotshöjd är + 44,5 meter över angivet nollplan. Utöver högsta takfotshöjd får takkupor och frontespiser med en största bredd om 7 meter vardera uppföras till 50 % av respektive fasadlängd. Högsta höjd för takkupor och frontespiser är 3,5 meter ovan takfot.

För att den nya byggnaden inte ska störa den sammanhållna karaktären ska byggnaden anpassas i höjd till den befintliga punkthusen vilket regleras med bestämmelsen om takfotshöjd.

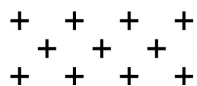
Bestämmelsen syftar också till att säkerställa gestaltningsidén för vindsvåningen samtidigt som den begränsar omfattningen av takkupor och frontespiser.



Marken får inte förses med byggnad, dock får skärmtak uppföras

Planbestämmelse har införts för att den öppna ytan ska bevaras och då avstånd behöver hållas till befintligt träd.

Med bestämmelsen säkerställs också att skärmtak för nedfart till det nya garaget kan byggas samt att befintliga skärmtak får planenligt utgångsläge.



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 m² och högsta tillåtna nockhöjd är 4 meter

Med bestämmelsen begränsas bebyggelsen inom bostadsgården för att bevara det öppna gårdsrummet men uppförandet av

komplementbyggnader samt andra anläggningar som pergola, stödmur, ramp och trappor möjliggörs som en del i utformningen av bostadsgården. En begränsning av exploateringsgraden för komplementbyggnaderna införts för att det gårdens öppenhet och kulturmiljövärden ska bevaras.

p₁ *Fasadlivsförskjutningar på minst 0,5 meter i byggnadens placering ska finnas.*

En viktig kvalitet i byggnadens utformning är fasadlivsförskjutningarna varpå det säkerställs med planbestämmelsen. Utformningen bryter ner byggnadens skala och skapa en variation i gaturummet samtidigt som det knyter an till punkthusens utformning.

f₁ *Balkonger och utstickande byggnadsdelar får kraga ut max 1,0 meter över allmän plats, GATA, med en fri höjd på minst 2,9 meter*

Bestämmelsen säkerställer att balkonger och utstickande delar får kraga ut över allmän plats. Bestämmelsen säkrar även utrymme för drift och underhåll av allmänna platser.

f₂ *Byggnadens utformning och färgsättning ska anpassas till den kulturbistoriska värdefulla bebyggelsen på fastigheterna Hyvlaren 2 och Basen 10.*

Bestämmelsen syftar till att knyta ihop bebyggelsens gestaltning inom kvarteret samtidigt som hänsyn till kulturmiljön tas. Den byggnad som tillkommer ska spegla sin egen samtid men göra det med hänsyn till kulturmiljövärden för Hyvlaren och Basen 10 så att byggnaden inte dominerar över områdets karaktärsdrag.

f₃ *Fasadmaterial ska huvudsakligen vara i puts och tegel*

Fasader ska utföras i puts och tegel då det knyter an till material och utformning för bebyggelsen i området och skapar en enhetlighet i stadsbilden. En kombination av materialen ska användas. Inslag av andra material är möjligt till exempel kring entréer och vid balkonger samt på mindre byggnadsdelar, dörrar, portar och fönsterlister.

f₄	<i>Huvudentréer ska vara genomgående mellan gata och gård</i> För att förändra Fridhemsgatans karaktär och skapa rörelse och tillgänglighet så ska entréer finnas mot gata och gård vilket säkerställs med planbestämmelsen.
Bestämmelse som gäller för all kvartersmark	<i>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 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00</i> Bestämmelsen har införts för att säkerställa att riktvärdena för uteplats uppnås för bostäderna.
Bestämmelse som gäller för all kvartersmark	<i>Fördröjningsmagasin för dagvatten på minst 18 kubikmeter ska anläggas inom fastigheten</i> För att fördröja och rena dagvattnet innan det leds till Svartån ska ett utjämningsmagasin anläggas inom fastigheten. Att åtgärd genomförts säkerställs med planbestämmelsen och grundar sig på dagvattenutredningens beräkningar.
n₁	<i>Marken får inte användas för parkering</i> Planbestämmelsen har införts då det inte är lämpligt att anlägga markparkeringar inom bostadsgården utifrån dess kulturmiljövärden.
n₂	<i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)</i> Planbestämmelsen införs för att säkerställa att träden bevaras då träden är en viktig del av områdets karaktär. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns
q₁	<i>Dammen ska bibehållas sin form och kant av natursten</i> Planbestämmelsen har införts för att säkerställa bostadsgården kulturhistoriska värden, där dammen är en viktig del av bostadsgårdens karaktär och en av de utpekade värdebärande delarna.

Planbestämmelsens reglerar att dammen ska bibehålla sin form och ha en kant med stensättning i natursten.

Den parkliknande gårdsmiljön har utformats samtidigt som punkthusen och har gestaltats med omsorg och kvalitet. Gården bedöms ha en hög känslighet för förändringar. Ändringar och tillägg måste därför ske med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena, se kulturmiljöanalysen. Den dammanläggning som finns på gården anses vara en viktig del att värna och ta hänsyn till vid förändringar av gården vilket säkerställs med bestämmelsen.

k₁

Fasad ska huvudsakligen vara i flerfärgat gult tegel likt befintligt eller ursprungligt.

Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens karaktärsdrag och värden även om förändringar av fasaden får göras. Förändringar får göras genom att tas upp och/eller sättas igen fönster, dörrar och liknande.

Partier med puts får förekomma t.ex. där fönster och dörrar sätts igen, på sockel och takutsprång men tegel ska i första hand användas då det är viktigt för byggnadens karaktär och bidrar till den enhetliga miljön i kvarteret.

Bestämmelse som gäller
för all kvartersmark

Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå

Planbestämmelsen inför för att säkerställa att markföreningarna inom planområdet åtgärdas.

a₃

Marklov krävs även för fällning av träd. (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

Ifall trädet som är skyddade enligt n₁ skulle behöva tas ned reglerar bestämmelsen att marklov krävs för att kommunen ska kunna ha en dialog om möjliga insatser och kompensationsåtgärder.

Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns

a4

*Strandskyddet är upphävt (avgränsas av sekundär
egenskapsgräns)*

Planbestämmelsen reglerar var på kvartersmark
strandskyddet upphävs vilket är 100 meter från
Svartån.

Strandskyddet behöver upphävas för att kunna
genomföra planförslaget vilket bedöms möjligt då
marken redan är ianspråktagen.

Bestämmelsen avgränsas av sekundär
egenskapsgräns

Genomförandefrågor Markägo förhållanden

Fastigheten Hyvlaren 2 är i privat ägo. En del av fastigheten ingår i planområdet.

Allmän platsfastigheten Nikolai 3:36, del av fastigheten ligger inom planområdet och utgör gata, allmän plats, där Örebro kommun är huvudman och fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga nya bestämmelser införs i den nya detaljplanen

Förändrad fastighetsindelning

Med den nya detaljplanen förväntas ingen ny fastighetsindelning.

Rättigheter

Nikolai 3:36, delen av fastigheten som ligger inom planområdet

EON elledningar, markavtal finns

EON fjärrvärmeledningar, markavtal finns

Hyvlaren 2, delen av fastigheten som ligger inom planområdet

Inga kända rättigheter,

I övrigt hänvisas till fastighetsförteckningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten kommer att behöva flyttas för att det nya bostadshuset ska kunna byggas och anslutas.

En ny transformatorstation behöver anläggas inom fastigheten då det blir fler bostäder i kvarteret och behovet av el därmed ökar. Inom planområdet möjliggörs för en inbyggd transformatorstation, **E₁**, i bostadsbyggnaden. Ett alternativt läge för en transformatorstation är i östra delen av fastigheten, utanför planområdet, där en fristående transformatorstation kan placeras. Placering kommer utredas vidare utanför planarbetet.

Utbyggnad allmän plats

Justeringar av kantsten för in-och utfarter till Hyvlaren 2 parkeringar ska göras längs Fridhemsgatan i norr och söder.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ledningar på allmän plats förväntas inte behöva flyttas. Inom kvartersmark kan ledningar behöva flyttas, Kostnader för eventuell flytt/ombyggnation eller skada av ledningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploitören.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms gå med positiv ekonomisk nytta, samhällsnytta.

Plangenomförandekostnader mm.

En grov uppskattning har gjorts för kostnaderna

Utgifter för plangenomförande	Kkr
Förberedande arbeten, inventering mm	500
Planläggning	535
Gata, infart, Fridhemsgatan, norra del	75
Gata, infart, Fridhemsgatan, södra del	75
Övrigt/oförutsett	50
Administration	20
Summa ca	1 255

Intäkter inom planområdet	Kkr
Utökad byggrätt, storleksordningen	15 000
Summa ca	15 000

Drift allmän plats

Ingen utökad driftkostnad på grund av detaljplanen.

Driftskostnader allmän plats	Kkr/år
Gata, ca 30 kr/m ² /år (ca 1500m ²)	45
Summa ca	45

Drift vatten och avlopp

Ingen förändring

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas i syfte att reglera vad som behöver åtgärdas och anpassas på allmän platsmark och hur det ska finansieras.

Fastighetsägaren till Hyvlaren 2 ska bekosta de eventuella anpassningar som behöver utföras på Fridhemsgatan så som justeringar av kantsten för in-och utfarter till fastighetens parkeringar. Utbyggnad ska genomföras enligt den gällande kommunala standarden vid tidpunkten för byggnation.

Tidplan

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Förorenad mark

Förorenad mark finns inom planområdet. Föroreningar måste åtgärdas till en för området lämplig nivå innan startbesked kan ges för väsentlig ändring av markens användning.

Upplysningar

Marklov

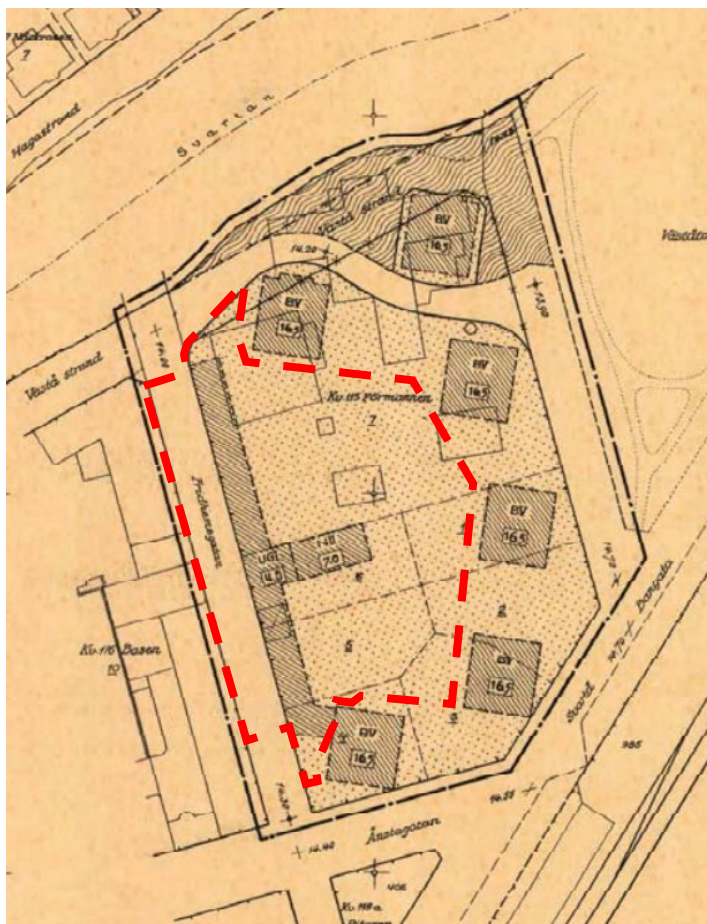
Marklov för att få fälla träd har införts för två träd inom planområdet, **a3**.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret 115 Förmannen*, fastställt 1945, som anger daghem, lekstuga (N) samt garage, tvättstugor, pannrum (UG) eller därmed jämförligt ändamål för planområdet. Fridhemsgatan är planlagt som gata. Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan 188K-A87, föreslaget planområdet markerat i rött.

Planområde angränsar till *Detaljplan för del av Kv Hyvlaren (Väståstorg)*, 1880K P97/14, som gäller för delar av fastigheten Hyvlaren 2.

Planarbete pågår angränsande till planområdet, *Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:306 m.fl. (Södra Station)*, Bn 116/2015. Detaljplanen har varit på samråd. Enligt detaljplanen ska en cykelväg byggas längs Svartå Bangata. Detaljplanerna bedöms inte vara i konflikt med varandra.

Översiktsplan

(antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande strategier 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.

I översiktsplanen ingår planområdet i ett större utvecklingsområde i sydvästra Örebro som innefattar Örsro, Aspholmen och Gustavsvik och utgör en del av framtidens innerstad med bostäder för ca 3000–4000 invånare.

Planområdet ingår idag i stadsbygd med hög täthet. Enligt översiktsplanen kan kompletteringar göras inom detta område för att behålla tätheten.

Utöver detta innehåller översiktsplanen bland annat följande ställningstaganden för utvecklingen av staden:

- *När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.*
- *Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.*

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner och bebyggelsen ska utformas utifrån översiktsplanens ställningstaganden.

Trafikprogram

(antaget av kommunfullmäktige 2018-04-25)

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus, utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färd sätt bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället 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.

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.

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

beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

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

Väståparken är den kvarterspark som ligger närmast planområdet, på ett avstånd av ca 200 meter. Till närmaste stadsdelspark, Torsten Ehrenmarks park är det ca 200 meter.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

(antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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

Enligt strategin ska förtätning göras med utgångspunkt i ett helhetstänk utan att den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturmiljövärden skadas. Samtidigt kan tilläggen tillföra nya arkitektoniska dimensioner och stärka höga kultur- och skönhetsvärden.

Övriga ställningstaganden

Planbesked

Positivt planbesked finns för fastigheten beslutat 2018-09-25.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Järnvägsstråket sydöst om planområdet, Godstråket i Bergslagen, är av riksintresse av kommunikation.

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

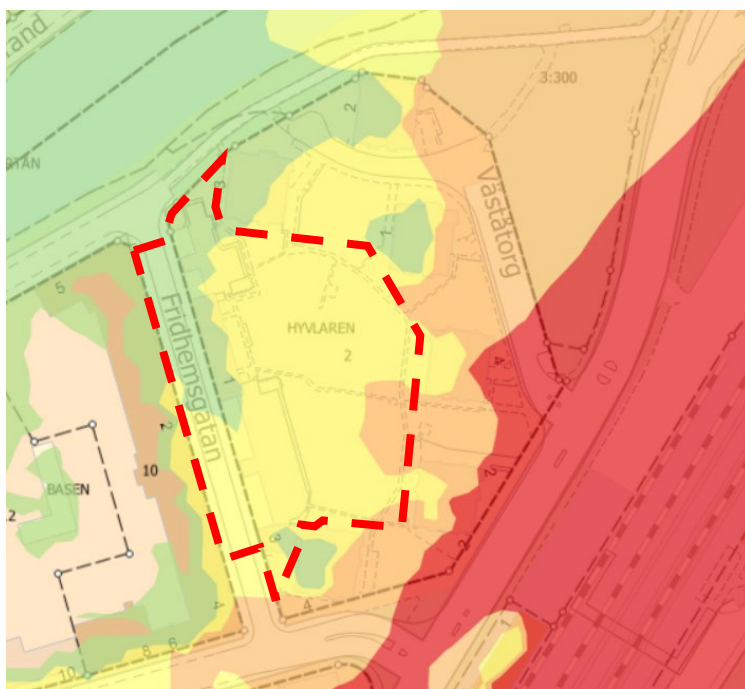
Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Recipient för planområdet är Svartån, från Lindbacka till Hjälmarén. Svartån bedöms ha otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen beror på stark påverkan från Örebro tätort och reglering av vattendraget. Att Svartån inte uppnår god kemisk status beror på atmosfärisk deposition av kvicksilver och bromerad difenyleter.

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.

Bullerkartläggningen visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå för uteplats inte uppnås inom stora delar av planområdet.



Ekvivalent ljudnivå för vägtrafik och järnväg, från bullerkartläggning 2022. Grön 50-54 dB(A), gul 55-59 dB(A), orange 60-64 dB(A).

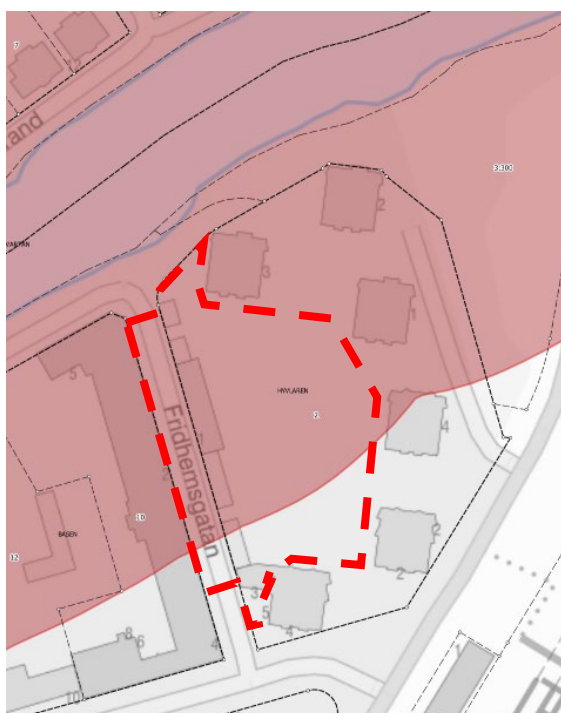
Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ miljöbalken gäller strandskydd vid hav, sjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Stora delar av planområdet ligger inom 100 meter från Svartån och omfattas därmed av strandskydd.



Område som omfattas av strandskydd

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området avvattnas till Svartån genom markförlagda dagvattenledningar. Befintliga tak avvattnas både via utkastare till mark (grönytor och hårdgjorda ytor) och via kopplade stuprör till dagvattenledning. Grönytorna, och de tak som har utkastare mot mark, ger en stor fördröjning innan dagvattnet når Svartån. I övrigt finns ingen särskild behandling av dagvatten för fastigheten.

Befintliga dagvattenledningar har en begränsad kapacitet, då de är dimensionerade för som mest ett regn med två års återkomsttid.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens MIFO-register finns potentiellt förorenade områden angränsande till planområdet. I nordvästra delen av Hyvlaren 2 finns en förorening av måttlig risk utpekad efter verksamheter av typerna textilindustri, kemtvätt och snickerifabrik som tidigare legat i kvarteret. I sydväst finns en ej riskklassad förorening från en tidigare handskfabrik.

Väster om planområdet har även två skofabriker funnits. Sydost om planområdet intill järnvägen har det på två platser funnits kolupplag. Då de potentiellt föroreande områdena kan påverka planförslaget har en översiktlig markundersökning samt en kompletterande markundersökning genomförts, se bilaga 1 och 7. Resultatet av undersökningarna går att läsa under *Konsekvenser*.

Hälsa och säkerhet**Omgivningsbuller**

Flera större trafikerade gator samt järnvägen, Godsstråket genom Bergslagen, ligger nära planområdet vilket gör att området är påverkat av buller. En bullerutredning har därför tagits fram, se bilaga 3.

Risk för olyckor

På järnvägen cirka 80 meter öster om planområdet transporteras farligt gods.

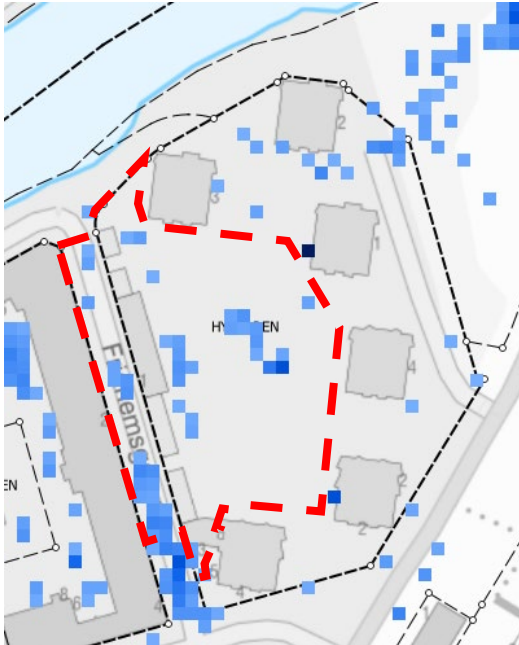
Länsstyrelsen i Örebro län har inte upprättat några egna riktlinjer för hantering av farligt gods i detaljplaneprocessen. Därför har Länsstyrelsen i Stockholms *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* (2016) använts. Enligt riktlinjerna ska riskerna alltid beaktas vid framtagande inom 150 meter från järnväg där farligt gods transporteras. Riktlinjerna anger att bostäder ska ligga minst 50 meter från järnvägen.

Då aktuellt planområde ligger cirka 80 meter från järnvägen bedöms det vara lämpligt med bostäder inom planområdet och ingen riskutredning behöver tas fram.

Risk för översvämning

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) kartering för översvämning för Svartån finns ingen risk för översvämning vid ett 100- eller 200-årsflöde. Planområdet och omkringliggande bebyggelse och gator berörs endast vid beräknat högsta flöde (BHF), liksom stora delar av centrala Örebro.

Enligt kommunens skyfallskartering är det endast mindre delar av planområdet som berörs av skyfall vid ett 100-års regn. Det är framför allt Fridhemsgatan som berörs vid ett skyfall. Risken att drabbas av översvämning vid skyfall är därmed låg.



Utdrag ur kommunens skyfallskartering. Röd linje visar planområdet.

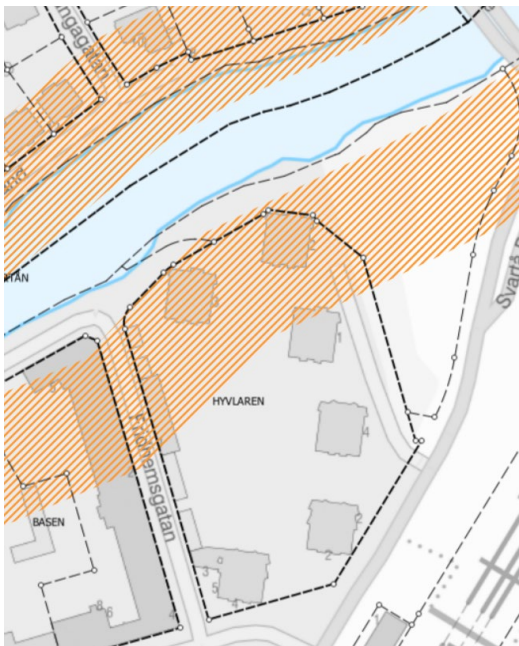
Bilden visar maxdjup (m) vid ett 100-års regn:

Ljusblå: 0.1 - 0.3 m - Besvärande framkomlighet,

Blå: 0.3 - 0.5 m - ej möjlighet att ta sig fram med motorfordon.

Risk för stor skada. Mörkeblå: >0.5 m - Stora materiella skador, risk för hälsa och liv

Risk för skred



Utdrag från SGU:s kartering av förutsättningar för strandnära skred

Enligt SGU finns risk för strandnära skred i norra delen av planområdet på grund av jordart och närheten till Svartån.

Geotekniska förhållanden

Området är relativt plant men sluttar svagt mot Svartån

Marken består enligt SGU av postglacial lera.

En geoteknisk undersökning, se bilaga 2, har gjorts vilket visar att fyllning påträffas överst i jordlagerföljden upp till 3 meter. Fyllningen domineras av lera med inslag av sand, grus, silt och tegelrester. Fyllningen kan även innehålla organiskt material.

Den naturligt lagrade jorden inom fastigheten utgörs av lera. I denna lera har vattenkvoten bestämts till 40 – 70 % och konflytgränsen till 50 – 75 %. Leran sträcker sig till ett djup av cirka 6,5 meter under markytan, motsvarande en nivå kring +22. Under leran kan följa ett övergångslager om cirka 1 meter bestående av sannolikt en blandning av lera, silt och sand. Därunder har trycksonderingarna stoppat i jorden, men slagsonderingar kunnat drivas ytterligare cirka 2 meter ned i vad som bedöms som fast morän. Som djupast har slagsonden stoppat kring nivån +18,5 meter, vilket innebär cirka 10 meter under markytan.

I fastighetens norra del samt ut mot Svartån skiljer sig de geotekniska förhållandena från de ovanstående. Fyllningsmaktigheten är här mindre, knappt 1 meter, men sammansättningen liknar den övriga ovan nämnda inom fastigheten. Under fyllningen har cirka 1,5 meter finsandig gyttjig siltig lera påträffats, i vilken vattenkvoten har bestämt till cirka 40 % och konflytgränsen till cirka 45 %. Lera vilar på ett cirka 2 meter mäktigt lager av finsandig gyttjig lerig silt med låg relativ fasthet. Under detta lager har lerig finsand med mycket låg relativ fasthet påträffats ned till nivån cirka +22,5, motsvarande drygt 5 meter under markytan. Vingförsök har utförts i silten och finsanden, men med denna jordtyp erhålls inga relevanta resultat med metoden. Finsanden vilar på friktionsjord vilken bedöms ha minst medelhög relativ fasthet, sannolikt morän.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger cirka 20 meter från Svartån. Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarén.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenmätning har skett i ett rör inom den norra delen av Hyvlaren 2. I detta rör har under januari – februari 2023 en vattennivå på +26,3 - +26,8 uppmätts, vilket motsvarar cirka 2 meter under markytan. I ett miljörör längre söderut på fastigheten uppmättes vid samma tid en vattennivå på +27,1 - +27,4. För det senare röret är det oklart om det sitter i kontakt med det egentliga grundvattenmagasinet under leran eller i ett yttligare markvattenmagasin i fyllningen.

I samband med geotekniska undersökningar för Örnsro Park något uppströms aktuell fastighet angavs en medelvattennivå på +26,72 för Svartån med variationer mellan +25,7 och +27,7. Sannolikt ligger åns vattennivå någon decimeter lägre vid

fastigheten. Grundvattennivån inom området kan därför antas följa Svartåns vattennivå inom den norra delen av fastigheten men stiga mot söder.

Kulturmiljö

Planområdet omges av miljöer med höga kulturvärden. Mot öster ligger kvarteret Hyvlarens befintliga bostäder med tillhörande parkliknande bostadsgård från 1940-talet, Hagabro hus. Mot väster ligger den före detta skofabriken Örnen från tidigt 1900-tal. Både bostadsområdet och fabriksbyggnaden finns utpekade som särskilt värdefull bebyggelse i Örebro kommuns kulturmiljöinventering, blåmarkerade på kartan.

Punkthusen inom Hyvlaren 2

Kvarteret Hyvlaren är med sina sex punkthus ett gott exempel på 1940-talets bostadsbyggande och funktionalismens intåg i Sverige. De speglar efterkrigstidens ideal och vittnar om en ny epok i svenskt bostadsbyggande. Husen är i sin yttre gestaltning välbevarade och många ursprungliga detaljer är oförändrade såsom fönstrens varierade uttryck och indelning, portar, burspråk och fasadmaterial i form av gult tegel och ytor med ädelputs.

Området med punkthus i park är genom sin sammanhållna planering en tydlig representant för ett funktionalistiskt förhållningssätt. Den parkliknande bostadsgården är tätt kopplad till den övergripande planmässiga idén för området. Den bildar en grön kil från Ånstagatan och fram till Svartåns södra sida.



Vy över Hagabro bus från 1950-talet, Örebro stadsarkiv

Den låga garagebyggnaden utmed Fridhemsgatan, som byggdes samtidigt som punkthusen, har ett kulturhistoriskt värde i kraft av att ingå i den överordnade planeringen för området. Den är nedtonad i sin gestaltning, men har samma materialitet som punkthusen bredvid. Dess volym ger en inramning av bostadsgården.

Fabriksbyggnaden inom Basen 10

Fabriken Örnen ritades av Örebroarkitekten Vilhelm Renhult och uppfördes 1908–1909. Den ursprungliga utformningen var karaktäristisk för sekelskiftets industriarkitektur i tegel och puts och bestod av en huskropp i vinkel ned mot Fridhemsgatan/Ånstagatan. Fabriken uppfördes i två våningar med ett mansardtak i plåt som inrymde en vindsvåning.

Huset byggdes till i flera omgångar och den övre vindsvåningen byggdes om till en hel våning i tegel och förseddes med stora fabriksfönster. Byggnaden har även förlängts och sträcker sig nu längs hela Fridhemsgatan med vinkel mot Väståstrand. Trots förändringar i form av om- och tillbyggnader har byggnadens överordnade gestaltning bevarats. Fasadens rytm i form av tegellisener och putsade ytor samt indelning i sockel, spritputsat parti och slätputs är fortfarande det viktigaste karaktärsdraget. Fönsterdimensioner och typ av spröjsning i den ursprungliga delen stämmer överens med de ursprungliga fönstren, men har delvis bytts ut mot aluminium. Den tillbyggda våningen och den förlängda delen mot hörnet Fridhemsgatan / Väståstrand har försetts med stora fönster i en mer modernistisk tradition.



Nya Skofabriken Örnen 1916, Örebro läns museum

En kulturmiljöanalys med en tålighetsanalys har tagits fram inför planarbetet, se bilaga 4. I den anges att punkthusen har hög känslighet för förändring. Punkthusen är tätt sammankopplade med bostadsgården och ingår i en sammanhållen planering av området. Anläggningen med hus-i-park anses ha hög känslighet för förändring i sin helhet. Punkthusens spridda placering runt bostadsgården ger husen en placering i fria lägen och med ljus och rymd omkring sig. Detta bedöms vara en karaktär som är viktig att bevara. Visuella siktlinjer från bostadsgården mot Svartån bedöms också som viktiga att värna. Förändringar kan göras, men stor hänsyn bör tas till befintlig bebyggelse.

Bostadsgården bedöms ha en hög känslighet för förändring. Det innebär att parkens bostadsgårdens centrala del har ett högt kulturhistoriskt värde i sin helhet och att mindre ingrepp och förändringar kan göras, men att stor hänsyn bör visas.

Enskilda funktioner som är viktiga att värna inom denna del av bostadsgården är:

1. Dammanläggningen med stensättning i natursten samt bänkar.
2. Sammanhållen gräsmatta mellan byggnader, uppbruten av gångar och en infartsväg.
3. Stenmurar i kalksten som avgränsning i parkens norra del.
4. Äldre träd som bidrar till parkens karaktär.

Bostadsgårdens västra del vid sidan av dammen anses som känslig för förändring. Förändringar kan genomföras, men hänsyn bör tas till värdebärande delar och gestaltningen anpassas till dessa. Området som anses som tåligt för förändring på planen är den hårdgjorda ytan med parkering i öster, samt hårdgjord yta i utkanten av bostadsgården i väster med miljöhus, garage och markparkering.

Viktigt att ta hänsyn till vid utvecklings av fastigheten är att ny tillkommande bebyggelse underordnar sig punkthusen i höjd samt utförs med en motsvarande hög kvalitet i gestaltning och i materialval enligt kulturmiljöanalysen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet består av flera mindre byggnader i en våning mot Fridhemsgatan. I mitten finns en äldre byggnad för fastighetsskötsel i gult tegel vilket är del av originalbebyggelsen i kvarteret, från 1940-talet. Norr och söder om byggnaden finns fyra mindre garagelängor som byggdes år 1996 med stående träpanel målade i ljusgult. Garagen avskärmar kvarteret mot Fridhemsgatan och skapar en lång, stängd fasad.

Direkt angränsande till planområdet, inom samma fastighet, finns sex punkthus med karaktären hus-i-park. Bostadshuset är i fem våningar med gul tegelfasad och rött taktegel. Läs mer under *Kulturmiljö*.

Verksamheter finns i bottenvåningen på bostadshuset i södra delen av kvarteret.

På västra sidan av Fridhemsgatan ligger den gamla fabriksbyggnaden, Basen 10, som idag används som företagshotell med kontor.

Mark och vegetation

Planområdet är ianspråktaget och består i huvudsak av byggnaden för fastighetsskötsel, garagebyggnader samt hårdgjorda ytor för väg och parkering.

I planområdet ingår också den gemensamma bostadsgården för bostäderna på Hyvlaren 2. Bostadsgården består av gräsytor, gångvägar, lövträd, häckar, en dammanläggning och utsmyckningar i form av stenpartier och murverk.

Längs Fridhemsgatan finns en stor poppel.

Friytor

Tillgång till ytor för lek och utevistelse i anslutning till planområdet är god. Själva planområdet består av i huvudsak hårdgjorda ytor för parkering och parkeringsgarage men fastighetens bostadsgård är grön med gräsmattor, häckar och stora träd. Gården är ambitiöst gestaltad, med bland annat en damm, stenpartier och stenmurar, och är i det mesta omsorgsfullt omhändertagen men också i behov av åtgärder.

Bostadsgården är mycket viktig för karaktären av hus-i-park.

Lek och rekreation

En lekplats finns på bostadsgården. Öster om planområdet finns ett mindre grönområde, Västå torg, med grönytor och uppväxta träd.

Närmaste lekplats finns i Väståparken, cirka 180 meter från området. Där finns även en plaskdamm. Inom 300 meter från planområdet finns tre kvarterslekplatser; Ånäsparken, Västånåparken och Torsten Ehrenmarks park.

Längs Svartån finns möjlighet till rekreation, bland annat med ett sammanhängande gång- och cykelnät mellan Karlslund och Oset/Rynningeviken.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunala vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Fastigheten är anslutna till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten är fiberansluten.

Service

Närmaste förskolor är Vintergatan, Kuben och Tussilagon vid Stjärnhusen. Närmaste grundskolor är Rostaskolan, F-6, och Gumaeliuskolan, högstadieskola 7–9.

Kommersiell service finns i södercity cirka 500 meter från planområdet.

Trafik**Gator och trafik**

Fastigheten nås från Ånstagatan och Fridhemsgatan. Fridhemsgatan som ingår i planområdet är en återvändsgata.

En gång- och cykelväg finns längs Svartån. Längs Svartå Bangatan finns cykelfält.

Kollektivtrafik

Busslinje finns längs Svartå Bangata, med busshållplats ca 100 meter från planområdet. Till Södra stationen är det cirka 100 meter.

Parkering och angöring

Planområdet omfattar de garage och markparkeringar som finns för bostäderna på västra delen av fastigheten.

Garagebyggnaderna skiljer bostadsgården från angränsande bebyggelse i väster och stänger denna del av kvarteret i jämförelse med bostadsbebyggelsen som är uppförd som hus i park och skapar en öppen struktur.

Gatuparkeringar finns längs Fridhemsgatan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Den del av fastigheten Hyvlaren 2 som ligger inom planområdet får ändrad markanvändning från garage, tvättstuga, pannrum (UG) och daghem, lekstuga (N) till bostäder (B). Utnyttjandegrad och höjd på byggnadsverk ökas jämfört med gällande detaljplan.

För att dammen på bostadsgården ska bevaras som en del av gårdens parklika gestaltning har en bestämmelse om skydd av kulturvärden, q₁, införts. Bestämmelsen innebär att dammen inte får förvanskas och ställer krav vid underhåll så att värdena inte skadas.

Natur

Mark och vegetation

En mindre del av innergården tas i anspråk för att kunna bygga det nya bostadshuset. Förslaget har utformats för att påverka innergården så lite som möjligt. Den del som tas i anspråk består idag främst av hårdgjorda ytor och byggnader men även gräsytor och träd finns.

Två träd skyddas i detaljplanen. En lind ut mot Svartån och en stor poppel längs Fridhemsgatan.

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 miljöbedömning behöver göras.

Tillkommande bostadsbyggnad bedöms medföra viss påverkan på kulturmiljön i området. Denna fråga bedöms kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt i planprocessen, så att planförslagets genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Ett tillskott i kvarteret bedöms vara möjligt utan att kulturmiljövärdena påverkas negativt.

Under planprocessen tas ett antal andra utredningar fram för att säkerställa att marken används på ett lämpligt sätt och att byggnaden uppförs för att klara gällande råd, riktlinjer och lagstiftning. Ingen risk för översvämning bedöms finnas, de föroreningar som påträffats inom planområdet föreslås avlägsnas och planområdet kommer inte ha någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Detaljplanen stämmer även överens med översiktsplanen samt strategi för arkitektur och byggande.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2024-09-17.

Strandskydd

Då delar av planområdet ligger inom 100 meter från Svartån avses strandskyddet upphävas för att kunna genomföra planförslaget. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

I denna detaljplan anses skäl enligt punkt 1 i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligga för att kunna upphäva strandskyddet. Kvartersmarken inom planområdet är redan i anspråktaget för bebyggelse, bostadsgård, garage och parkering. dvs. området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs också för del av Fridhemsgatan utifrån samma skäl.

Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka strandskyddets syften, dvs. djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Den del av planområdet som berörs av upphävandet har på plankartan markerats med en egenskapsbestämmelse, **a₁ och a₄**, och är avgränsad med en sekundär egenskapsgräns.

Dagvatten

Dagvattenutredningen, se bilaga 6, föreslår att dagvattnet från exploateringens tak och hårdgjorda ytor och leds till ett utjämnings- och avsättningsmagasin för att därefter, med ett reglerat utflöde, ledas till Svartån i en sluten ledning. Magasinet föreslås placeras under parkeringen norr om bostadsbyggnaden.

Utvämningsmagasinet föreslås utföras som ett hålrumsmagasin med dagvattenkassetter (effektivvolym 18 m³), där också avsättning av partikulärt bundna föroreningar kommer att ske. För att säkerställa att dagvattnet omhändertas har en planbestämmelse om minsta volym för ett utjämningsmagasin reglerats. Det ger en flexibilitet i placering och utformning av magasinet då det inte bedöms nödvändigt eller lämpligt att reglera exakt lösning i detaljplanen utan det görs i projekteringsskedet.

Utflödet sker via en flödesregleringsbrunn med fördjupad botten, där sediment senare kan avlägsnas, och en anordning för flödesreglering som tillåter maximalt 7,6 l/s att passera.

I exploatörens förslaget föreslås dagvatten från den nya byggnaden även fördröjas i växtbäddar längs Fridhemsgatan och på gårdssidan innan det leds till utjämningsmagasinet.

Den reducerade ytan inom fastigheten kommer att minska efter exploateringen (från 5 300 m² till 5 155 m²), och därmed också dagvattenflödet till recipient. Sammanfattningsvis kommer planens genomförande vara positiv för avrinningssituationen i området.

Förorenad mark

En översiktlig markundersökning gjordes år 2023 och en kompletterande undersökning har gjorts år 2024 för att få en bild av föroreningsituationen inom planområdet, se bilaga 1 och 7. Då bostäder ska byggas inom planområdet har förekommande föroreningar jämförts med generella riktvärden för känslig markanvändning, KM.

Inom undersökningsområdet förekommer generellt fyllnadsmassor till cirka 2 meters djup. Övre lager utgörs av grässvål och mull till cirka 0,3 meters djup. Fyllnadsmassorna under 0,3 meter innehåller förutom jordarterna lera, sand, grus även byggnadsrester som tegel, betong med inslag av metallskrot och sot. Metallhalter som överstiger generella riktvärden för känslig markanvändning förekommer i huvuddelen av fyllnadsmaterialet. De metaller som överskrider KM är bly, kadmium, kobolt, koppar och zink. Bly har påvisats i flera provpunkter. PAH: er i förhöjda halter förekommer men inte lika frekvent som metaller. Naturliga jordarter under fyllnadsmassor bedöms ej ha påverkats av föroreningar annat än i kontaktzonen mellan dem där en viss omblandning verkar ha skett.

Ämne	KM	MKM	PG 1:4	PG 1:5	PG 2:3	PG 2:4	PG 2:5	PG 3:3	PG 3:4	PG 4:1	PG 4:4	PG 5:1	PG 5:4	PG 6:3	PG 7:5
			F	Let	F	F	Let	F	F	F mull	F	F	Let	F	F/Let
			1,2-1,7	1,7-2,2	0,9-1,4	1,4-1,8	1,8-2,0	0,9-1,4	1,4-1,9	0,05-0,3	1,3-1,9	0,3-0,8	1,9-2,1	1,3-1,9	1,7-1,9
PAH - L	3	15				0,077		<0,045	<0,045		<0,045				
PAH - M	3,5	20				2		0,19	0,83		0,27				
PAH - H	1	10				2,2		0,19	1,2		0,5				
Arsenik As	10	25	7,8	7,6	3,8	6,6	7,9	7,7	6,6	3,9	4,9	10	5,1	4,2	5,2
Barium Ba	200	300	120	180	75	68	110	130	91	50	71	130	92	68	120
Bly Pb	50	180	460	24	92	78	23	28	89	22	35	110	23	68	75
Kadmium Cd	0,8	12	0,2	0,21	0,67	0,3	<0,20	0,24	42	0,22	4	0,32	<0,20	0,26	0,36
Kobolt Co	15	35	17	17	4,6	6,4	9,8	14	9	5,4	5,7	8,3	8,9	4,6	8,8
Koppar Cu	80	200	27	35	23	29	16	26	36	14	45	80	36	30	46
Krom Cr	80	150	35	65	30	23	42	40	25	16	19	21	28	16	31
Kviksilver Hg	0,25	2,5	0,048	0,013	0,044	0,061	<0,012	0,034	0,18	0,038	0,22	0,084	0,029	0,15	0,23
Nickel Ni	40	120	22	39	7	9,7	18	26	15	9,3	9,4	17	13	7,9	13
Vanadin V	100	200	41	62	18	32	48	45	32	22	27	44	37	21	42
Zink Zn	250	500	93	120	240	110	73	98	840	58	180	120	69	210	110

En sammanfattning av resultat från laboratorieanalyserna från den kompletterande markundersökningen. Halter markerade i gult överskrider riktvärden för KM och rött överskrider riktvärden för MKM.

Halter av klorerade lösningsmedel samt alifatiska och aromatiska kolväten i grundvatten underskrider rikt- och gränsvärden för grundvatten. Dock överskrider halter av metaller tillämpade riktvärden, se bilaga 1. Det bedöms inte påverka möjligheterna att genomföra planändring men bör beaktas vid bortledande av eventuellt länsvatten vid markarbeten.

Baserat på jämförelse med generella riktvärden för bostadsmark och utifrån hälsosynpunkt bedöms det utifrån genomförda undersökningar nödvändigt att avlägsna förorenade massor för att möjliggöra uppförandet av nya byggnader. Det finns många möjliga åtgärdsmetoder. Den mest vanliga och oftast mest kostnadseffektiva åtgärden för förorenade områden med förorening i ytan är schaktsanering enligt undersökningen.



Läge för provpunkter

I undersökningen har en uppskattning gjorts av kostnaderna för att åtgärda föroreningarna till KM med schaktning inom planområdet. Den beräknade kostnaden för att schakta bort och omhänderta de förorenade massorna är 1 250 000 kr, se mer i bilaga 7.

Bedömningen är att marken inom planområdet kan bebyggas med bostäder utan oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön efter åtgärdande av markföroreningarna. Att åtgärda föroreningarna bedöms tekniskt och ekonomiskt genomförbart. En planbestämmelse har införts om att startbesked inte får ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå. Det säkerställer att åtgärder genomförs innan byggnation. Dialog om hur eventuella åtgärder ska utföras och vilka nivåer som kan anses lämpliga behöver tas med miljöavdelningen i samband med detaljplanens genomförande.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den tillkommande trafik som planförslaget innebär bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Påverkan på Svartåns vattenkvalitet är marginell från detaljplanens begränsade yta med befintlig markanvändning. Svartån kommer att påverkas i ännu mindre grad efter exploatering beroende på den förändrade markanvändningen.

Mindre vattenvolym, och därmed föroreningsmängd, kommer att avbördas till Svartån jämfört med idag även utan den föreslagna dagvattenbehandlingen.

Den planerade exploateringen kommer alltså inte att medföra att föroreningsbelastningen på recipienten ökar.

Buller

Se nedan

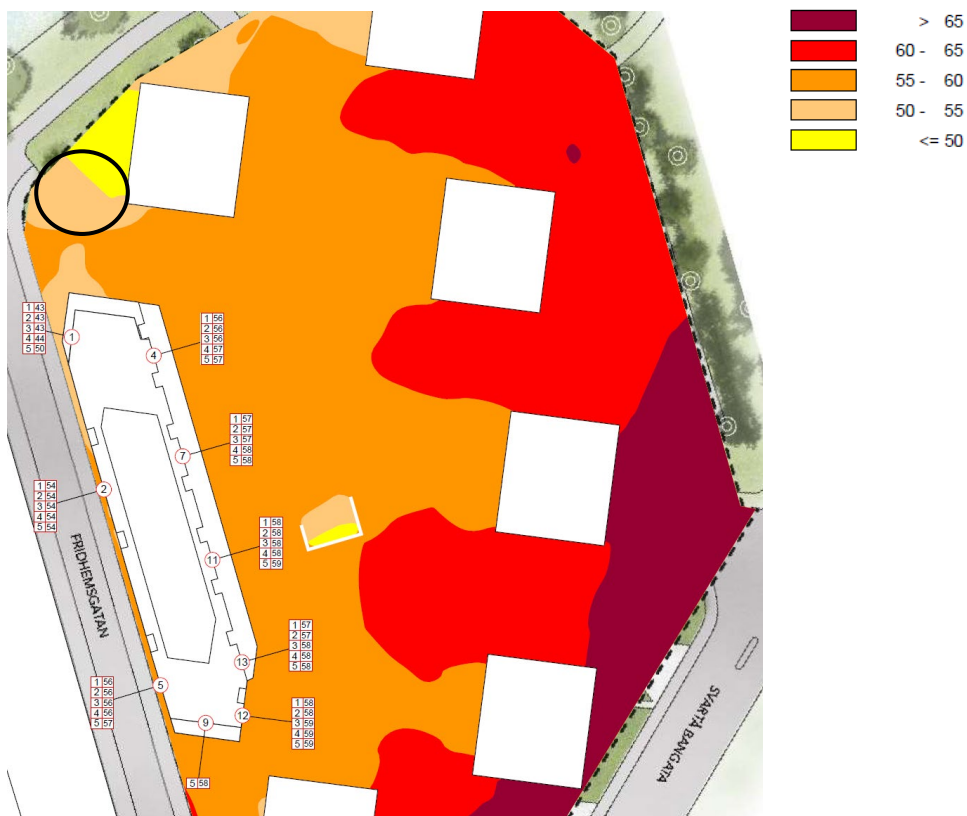
Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Trafikbullerutredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna utmed fasaderna på den planerade byggnaden är som högst 59 dBA. Det är således inga bostäder som får ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA och riktvärdet utomhus vid fasad uppfylls. Då riktvärdet uppfylls behöver inte bostädernas planlösningar anpassas utifrån buller.

Riktvärdena för uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximala ljudnivån 70 dBA, överskrids för de flesta uteplatserna/balkongerna. Bebyggelsestrukturen har liten möjlighet att skärma av buller. Utredningen visar därför på ett förslag på en gemensam uteplats med en tät skärm som är 2 meter hög i parken där riktvärdena uppfylls.

Med hänsyn till kulturmiljön är fysisk avskärmning inom gårdsmiljön dock inte önskvärt. Gårdsmiljön föreslås i stället utvidgas mot Svartån med en ny uteplats där riktvärdena kan uppnås och inga övriga åtgärder behövs, se även illustration sidan 11. Det innebär dessutom ett tillskott till gårdsmiljön där utsikten över Svartån lyfts in som en kvalitet för gården.



Situation trafik år 2040, dygns ekvivalent ljudnivå, dB(A), 1,5 meter över mark från trafikbullerutredningen. Förslag med tät skärm i parken redovisas i vitt. Läge för föreslagen uteplats i norr redovisas med svart cirkel.



Situation trafik år 2040, dygns ekvivalent ljudnivå, dB(A), vid fasad



Situation trafik år 2040, dygnsekvivalent ljudnivå, dB(A), vid fasad

För att säkerställa att riktvärdena för uteplats uppnås har en planbestämmelse införts, **f₁**, utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Översvämning

Risk för översvämning förekommer inte idag och planförslaget bedöms inte förändra förutsättningarna.

Skred

Enligt den geotekniska undersökningen, se bilaga 2, har lerans skjuvhållfasthet ej bestämts inom området. Då leran täcks av större mäktigheter av fyllning bedöms dock stabiliteten hos plan mark som god. Vid schakter under nivån +27 ska schakt ske inom spont.

Med tanke på stabiliteten mot Svartån inom den norra delen av fastigheten har stabilitetsberäkningar gjorts med programmet GS Stability. Därvid har geometrier för de förekommande jordlagren hämtats från den geotekniska undersökningen.

Svartåns bottengeometri har ej bestämts vid fastigheten men slänthlutningen hos ån har förutsatts vara 1:3 med bottenivån i ån +23,5 som ett rimligt antagande. Vattennivån i ån har antagits till +26,0, vilket motsvarar en bedömd lågvattennivå, och grundvattenytan förutsätts följa denna vattennivå men successivt stiga till +27,0 vid 50 meter från åstranden.

För jorden har följande hållfasthetsvärden antagits;

- Fyllning inre friktionsvinkel 30°
- Lera skjuvhållfasthet 15 kPa
- Silt inre friktionsvinkel 25°
- Finsand inre friktionsvinkel 28°

Beräkningen har utförts med totalstabilitetsanalys. Vid en sådan beräkning skall säkerhetsfaktorn vid odränerad analys uppgå till minst 1,5 och vid kombinerad analys till minst 1,3 i säkerhetsklass 2.

I bilaga 1 till PM Geoteknik redovisas en beräkning som har utförts för åstranden genom kombinerad analys. Säkerhetsfaktorn uppgår till 1,55, vilket t.o.m. överstiger kravet för odränerad analys. Det ska dock noteras att hänsyn till eventuell erosion av åstranden ej har tagits. Det har noterats att vissa träd lutar ut mot åt vilket bedöms bero på att jorden under trädrötterna eroderar och träden därmed börjar luta. Trädrötterna verkar annars stabiliserande för åslänterna varför den avverkning som har skett av träd kan vara negativt på sikt med tanke på erosionen.

I bilaga 2 till PM Geoteknik redovisas en stabilitetsberäkning där glidyten förutsätts nå fram till gång- och cykelvägen 5 meter från åslänten. Trafiklasten på gång- och cykelvägen är satt till 5 kPa, vilket är den trafiklast som Trafikverket använder för gång- och cykelvägar. Den kombinerade analysen visar på en säkerhetsfaktor på 1,90, väl på den säkra sidan.

I bilaga 3 till PM Geoteknik redovisas en stabilitetsberäkning antaget en last på 40 kPa från 10 meter från åstranden och in på fastigheten Hyvlaren 2. Denna last är mycket hög, den motsvarar det dubbla som Trafikverket anger för vägar för allmän trafik. Med denna last kan en stor del av förekommande entreprenadmaskiner inrymmas. Den kombinerade analysen visar på en säkerhetsfaktor så hög som 2,2.

Den planerade byggnaden kommer ej att innebära någon last på markytan då den kommer att grundläggas på spetsburna pålar där all byggnadslast förs ned på berg eller mycket fast morän. Den erosion som kan uppkomma vid Svartåns stränder bedöms endast ha en lokal påverkan på åns slänter. Utifrån detta bedöms stabilitetssituationen inom fastigheten som mycket god. Entreprenadmaskiner för uppförande av byggnaden ska dock ej belasta gång- och cykelvägen utan lämpligen angöra från Fridhemsgatan.

Geotekniska förhållanden

Utifrån resultatet av den geotekniska undersökningen, se bilaga 2, rekommenderas det att ny byggnad grundläggs på spetsburna pålar av stål eller betong. Slutligt val av påltyp bör ske efter kompletterande geoteknisk undersökning. Pålning med betongpålar kan ge upphov till större vibrationer som kan påverka omkringliggande byggnader. Närmaste avstånd till intilliggande byggnad bedöms till drygt 5 meter.

Pålar bedöms minst kunna slås lika djupt som utförda sonderingar visar. Detta innebär nivåer under +20 (drygt 8 meter under befintlig markyta), varför pållängderna ej bedöms understiga 3 meter. Om risk för kortare pålar förekommer lokalt kan dessa här ersättas med borrade stålrörspålar.

Den förekommande jorden inom området ska förutsättas vara sättningsbenägen, varför markuppfyllnader större än 0,2 meter ska undvikas, särskilt i anslutning till byggnaden.

Inför den fortsatta projekteringen behöver kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Vad som då främst behöver utredas är;

- Lerans skjuvhållfasthet för främst dimensionering av spont men även pålar.
- Förtätad sondering för att fånga upp att inte avvikande geotekniska förhållanden förekommer, detta gäller främst vid Fridhemsgatan.
- Bestämning av bergnivåer för att bedöma pållängder och pålbarhet samt förutsättningarna för spont.
- Fortsatt mätning av grundvatten i de rör som har installerats.

Schaktning

Schaktning ska ske inom spont, dels med tanke på stabilitet och tillgänglighet vid Fridhemsgatan, dels med tanke på grundvattenförekomst. Sponten ska utformas som kontinuerlig spont och så tät att grundvattensänkning inte uppkommer i omgivningen. Schakt utan spont ska inte utföras djupare än till grundvattennivån, dvs. nivån ca +27.

Det kan vara en fördel att först utföra denna schakt i spontlinjen för att undvika kontakt med grundrester och andra hinder.

Förekommande grundrester från befintliga byggnader ska avlägsnas vid schaktningsarbetet för att underlätta pålningen. Under schaktningsarbete ska länshållning ske. Detta ska ske med försiktighet så att schaktbottnar inte luckras upp. Grundvattensänkning får inte ske utanför sponten med mer än 0,5 meter.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att fastigheten Hyvlaren 2 kan förtätas med ny bostadsbebyggelse i västra delen av fastigheten. För att uppföra det planerade bostadshuset behöver befintliga komplementbyggnader från 1940-talet och 1990-talet rivas. Ny bebyggelse tillåts vara högre än de befintliga komplementbyggnaderna enligt planförslaget. Den västra delen bedöms vara den minst känsliga delen att förändra, utifrån närområdets höga kulturvärden. Platsen bedöms tåla en förtätning under förutsättning att ny bebyggelse underordnar sig befintliga punkthus i höjd och att den utformas med hög kvalitet i materialval och gestaltning, med hänsyn till intilliggande byggnader och bostadsgård. Detaljplanen reglerar omfattning och utformning av ny bebyggelse för att den inte ska medföra negativa konsekvenser för platsens kulturvärden.

Byggnadens placering har anpassats för att tas så lite yta som möjligt i anspråk av bostadsgården. Till stora delar används samma yta som befintliga parkeringar och garagebyggnad. I norr finns fortfarande ett avstånd till befintligt punkthus så att siktlinjen mot Svartån bevaras.

Byggnadens höjd har reglerats, både mednockhöjd och takfotshöjd, så att den inte blir högre än befintliga punkthus. Bostadsgården har planlagts så att den öppna ytan mellan husen bevaras och att de kulturhistoriska värdena med dammanläggningen och stenmurar ska finnas kvar.

Sociala faktorer

Med ny bostadsbebyggelse skapas underlag för offentlig och kommersiell service. Gångavstånd till Södra station och södercity gör läget attraktivt.

Karaktären längs Fridhemsgatan förändras när planförslaget genomförs. Istället för garage med en stängd fasad mot gatan kommer ett bostadshus med fönster och entréer skapa mer liv och rörelse längs gatan vilket förbättrar tryggheten.

Riksintressen

Trafikommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka järnvägen; Godsstråket i Bergslagen, då det är 80 meter mellan järnvägen och planområdet.

Trafik

Trafiken kommer att öka då planförslaget möjliggör för fler bostäder. Trafikrörelserna blir desamma då anslutning till kvarteret fortsatt sker från Fridhemsgatan.

Parkeringsbehov provas formellt i bygglovsprocessen men bedöms i detta skede som möjligt att lösa inom fastigheten med föreslaget garage och ett antal markparkeringar.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Klara Ågren i samarbete med exploateringsingenjör Patrik Simonsson, trafikplanerare Ingela Berndt, stadsbyggnadsantikvarie Kicki Söderback och ingenjör Magnus Karlsson samt övriga kompetenser inom Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Klara Ågren
Planarkitekt