

LAGAKRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Mikael 2:15

Samrådstid: 2025-05-12 – 2025-06-23

Granskningstid: 2025-10-06- 2025-10-24

Antagen av Bygg-och miljönämnden: 9 december 2025

Laga kraft: 8 januari 2026

Standardförfarande

Amanda Sköldqvist

E-post: amanda.skoldqvist@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Läge	7
Genomförandetid	8
Detaljplanens huvuddrag	8
Allmän plats	9
Kvartersmark	10
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Användning av kvartersmark	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Genomförandefrågor	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Prövning enligt annan lagstiftning	21
Planeringsförutsättningar	22
Kommunala ställningstaganden	22
Riksintressen	24
Miljökvalitetsnormer	24
Miljö	27
Hälsa och säkerhet	32
Geotekniska förhållanden	33
Hydrologiska förhållanden	33
Kulturmiljö	33
Fysisk miljö	33
Sociala faktorer	35
Teknisk försörjning	35
Service	35
Trafik	35
Konsekvenser	37
Fastigheter och rättigheter	37
Natur	37
Miljö	38

Miljö kvalitetsnormer.....	39
Hälsa och säkerhet.....	39
Sociala faktorer.....	40
Trafik.....	40

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 2024-12-18. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2024:24 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Ljudnivåer (2023-11-13) Soundcon
- PM Dagvatten (2024-05-17) Loxia group
- Miljöteknisk markundersökning provgropar Wallerska västra parken (2024-08-12) Loxia group
- Huvudstudie Mellringe blomsterodling, Örebro kommun (2019–2022) WSP
 - A. Resultatrapport
 - B. Riskbedömning
 - C. Åtgärdsutredning
 - D. Riskvärdering
- Wallerska parken Mikael 2:15, Rapport MIFO fas (2014-12-16) Structor

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av friytan för Wallerska skolan. Skolan planerar att utöka sin verksamhet med fler elever och därmed behövs en utökning av friytan. Genom förvärv och omvandling av en mindre del av Wallerska parken kan det möjliggöras för ytterligare friyta för skolan.

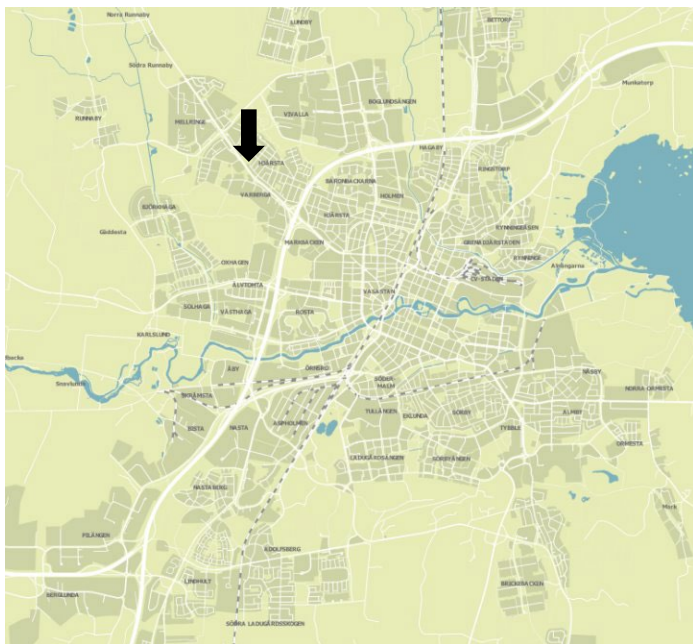
Beskrivning av detaljplanen

Läge

Fastigheten Mikael 2:15 ligger cirka 3 kilometer väster om Örebro centrum i stadsdelen Hjärsta. Det föreslagna planområdet består idag av parkmark och angränsar till Wallerska skolan. Planområdet är ca 4800 m².



Det som detaljplanen avser är inritat med vit streckad linje.



Översiktskarta. Planområdet är utpekad med en svart pil.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen innebär att skoländamål utökas och ytterligare friyta tillkommer för Wallerska skolan. Det gör att skolan kan expandera i antal elever och möjliggöra för att fler kan gå på skolan. Samtidigt innebär detaljplanen att en del av den befintliga parkytan kommer att minska.

Skoländamål möjliggörs på en plats som idag är park men som till stor del utgörs av en grusplan/fotbollsplan. Denna tillkommande yta planeras ha kvar samma utformning som idag och inga större förändringar planeras att genomföras i och med detaljplanen. I nuläget planeras det inte för att något ska bebyggas på den tillkommande friytan. Detaljplanen reglerar däremot korsmark med en utnyttjandegrad för att det ska finnas en flexibilitet. Korsmarken regleras över hela användningsområdet som anger att *Marken får endast föras med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader*. Detaljplanen reglerar också en utnyttjandegrad (*e₁ 100- Största byggnadsarea är angivet värde i m²*) och en högsta nockhöjd som begränsar hur mycket som kan få bebyggas inom planområdet. Ytan inom planområdet är avsett för att bli friyta till skolan, men det finns möjlighet att bygga en mindre komplementbyggnad eller liknande ifall behovet för skolan skulle uppstå. Vidare reglerar detaljplanen en utförandebestämmelse som anger *Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig*. Planbestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att marken hårdgörs och att en större del av marken ska vara genomsläpplig. Planförslaget har även en planbestämmelse för att begränsa möjligheten till parkering inom planområdet.

Allmän plats

Detaljplanen möjliggör inte för någon tillkommande allmän plats.

Mark och vegetation

I och med detaljplanen kommer en del av parkmarken att minska till förmån för skolans friyta. En större del av parken kommer dock fortsatt att vara allmän plats. Den nuvarande entrén till parken kommer att bli kvartersmark och en ny entré planeras därför i det sydöstra hörnet av parkområdet.

Den nya entrén planeras i det sydöstra hörnet eftersom det finns en befintlig öppning till parken där. Genom förslaget till detaljplan kommer entrén hamna på allmän plats. Platsen bedöms som lämplig eftersom det redan finns en entré i det läget. Genom att placera entrén i detta läge behöver inte någon större mängd träd eller vegetation tas ned. Väster om den planerade nya entrén är vegetationen tätare med flera träd samt en vall som fungerar som bullerskydd mot Ekersvägen. Den platsen bedöms inte vara lämpligt att öppna upp för att möjliggöra någon entré.



Bilden till vänster visar en möjlig ny entré till Wallerska parken genom den röda pilen i bilden. Det aktuella planområdet för Mikael 2:15 är inringat med vit streckad linje. Bilden till höger visar platsen för den möjliga nya entrén till Wallerska parken.

Lek och rekreation

Majoriteten av den befintliga parken kommer fortsatt att vara park och vara öppen för allmänheten att besöka. Denna del av fastigheten kommer inte att ingå i detaljplanen utan finns reglerat i gällande detaljplan (1880K-A313). Wallerska parken som blir kvar öster om planområdet planeras att utvecklas. Den delen av parken som fortsatt kommer att vara park och allmän plats kommer att så småningom att utvecklas och förbättras. Det är däremot inget som ingår i den här detaljplanen.

Gator och trafik

Ingen gata eller trafik berörs av planförslaget.

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattas inte av någon allmän plats.

Kvartersmark**Mark och vegetation**

Detaljplanen möjliggör för en utökning av friyta genom att en del av den befintliga parken möjliggörs för skoländamål. Marken planeras fortsatt ha samma utformning som idag. Den tillkommande ytan består främst av en befintlig grusplan, en mindre gräsyta i den nordvästra delen av detaljplanen, samt en allé i den norra gränsen som omfattas av det generella biotopskyddet. Det finns befintlig belysning som hamnar inom kvartersmarken.

Den befintliga skolgården på Wallerska skolan kommer att utvecklas med nya och uppdaterade gräsytor och lekytor. Den tillkommande skolytan kommer till stor del till en början ha samma utformning som idag. Grusplanen/fotbollsplanen bedöms vara ett bra komplement till den nuvarande skolgården.



Bilden illustrerar de olika ytor som finns inom detaljplanen. Den blå ytan visar vart grusplanen finns, den gröna vart gräsytan finns och den röda vart allén finns inom planområdet.



Bild till vänster: Trädraden som finns mellan den befintliga skolan och grusplanen. Omfattas av det generella biotopskyddet

Bild till höger: Grusplanen/fotbollsplanen.



Grusplanen med blick mot den befintliga skolan.



Delar av gräsytan som kommer att bli kvartersmark.

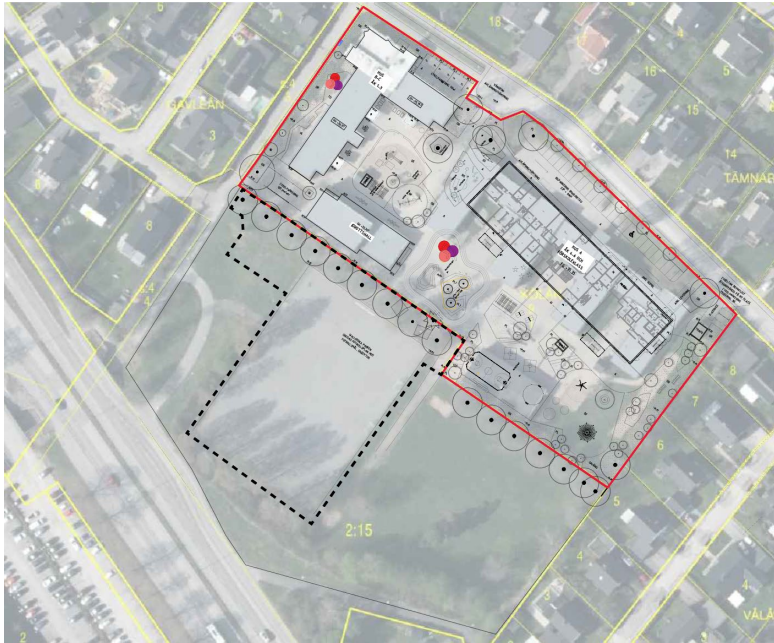
Allén omfattas av det generella biotopskyddet. Avverkning av träden behöver därför föregås av en dispensprövning från det generella biotopskyddet, oavsett om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Träden utgör också en viktig roll för skolans tillgång till skugga och för att skydda barn mot höga temperaturer. Av den anledningen är det också viktigt att träden bevaras. De bedöms även som värdefulla att bevara ur ett rekreationsperspektiv. Träden är även skyddade och omfattas av kommunens trädpolicy. Örebro kommuns trädpolicy syftar till att skydda och utveckla stadens träd för att främja en hållbar och attraktiv miljö. Det innebär att kommunens träd ska värnas och alternativ till avverkning ska alltid övervägas. I trädpolicyen finns ställningstagande som beskriver hur man ska ta hänsyn till kommunens stadsträd, hur frågan kring träd ska behandlas och hur det ska hanteras. När stadsträd avverkas ska de kompenseras. Kompensationsåtgärder ska utgå från en utredning som identifierar trädens ekologiska, sociala och ekonomiska värden och så långt det är möjligt ersätta dessa.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör inte för någon större byggrätt, men reglerar en största byggnadsarea om 100 m² och korsmark som medger *Marken får endast förse med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.*

Friytor

Den tillkommande friytan kommer vara ca 4800 kvadratmeter. Den befintliga skolgården som inte ingår i detaljplanen men som planeras tillhöra samma skolgård är i dagsläget ca 7000 kvadratmeter. Det innebär att den totala friytan som Wallerska skolan kommer att ha i och med detaljplanen är ca 11 800 kvadratmeter. Antal barn som förväntas kunna gå på skolan är 380 barn, vilket innebär att varje barn får tillgång till 31 kvadratmeter friyta. Örebro kommun har riktlinjer för friyta som säger 30 m² per elev i grundskolan F-6.



Bilden visar den befintliga skolfastigheten inom röd linje och inom svart streckad linje visas den aktuella detaljplanen som är den tillkommande friytan.

Fastighetsägaren som äger och förvaltar Wallerska skolan planerar att köpa del av fastigheten Mikael 2:15, den delen som detaljplanen möjliggör för friyta och skoländamål. För att dem ska kunna göra investeringar på marken och utveckla platsen behöver dem ha rådighet över marken.



Bilden visar den befintliga friytan inom skolfastigheten Kölan 9. Färgen lila illustrerar friyta.



Bilden visar friytan på befintliga skolfastigheten indelad i olika zoner. De olika zonerna beskrivs nedan.

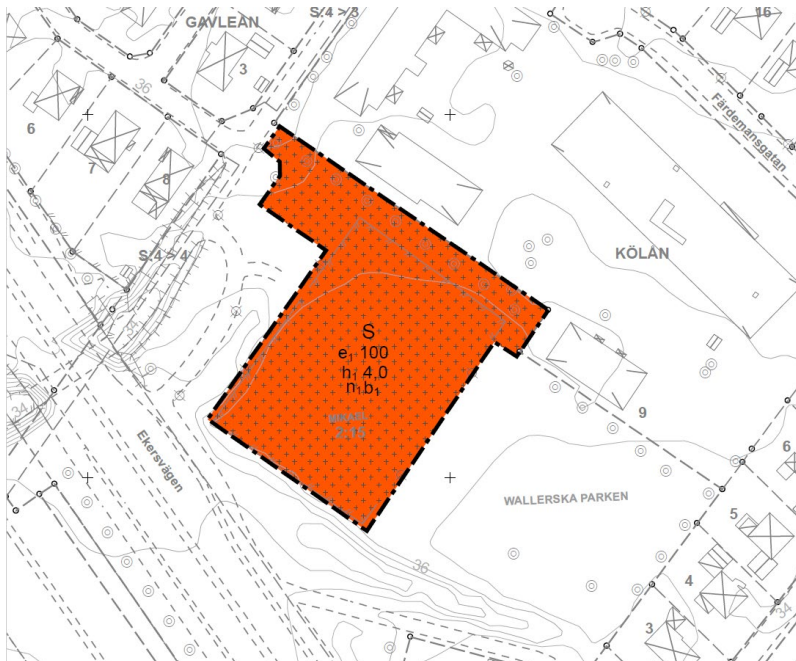
Skolgården inom den befintliga friytan är indelad i tre zoner; ZON 1 *Närområdet*, ZON 2 *Rörelse och kreativitet* och ZON 3 *Fartfyllda aktiviteter*.

- ZON 1 avser zonen närmst skolbyggnaden. Zonen erbjuder olika typer av sittmöjligheter i en grön miljö med fokus på att ge eleverna sociala interaktionsytor men även studiero i en utomhusmiljö. I denna zonen inkluderas även närlek i lugnare tempo för yngre barn.
- ZON 2 avser den del av skolgården som fokuserar på rörelse och kreativitet utan att inkludera de mest fartfyllda aktiviteterna. Zonen erbjuder olika typer av aktiviteter som fysiskt aktiverar eleverna såsom hinderbana, klätterlek och gungor för yngre barn och kingplaner. Här finns också de kreativa aktiviteterna såsom ett skvallerberg som kan verka som utomhusscen för dansoch sånguppvisningar men även hängyta eller samlingsplats.
- ZON 3 avser del av skolgården som innehåller fartfyllda aktiviteter med ett ”høgt tempo”. De flexibla aktivitetsyterna syftar till att attrahera en bred målgrupp och erbjuder olika typer av aktiviteter såsom bandy, basket, kickbike och gagaboll. Multisportplanen erbjuder en mängd olika bollsporter, aktiviteter och lekar.

Parkering och angöring

Det finns angöring till Wallerska skolan från Färdemansgatan. Detta är dock inget som ingår i den aktuella detaljplanen för Mikael 2:15.

Motiv till detaljplanens regleringar



Urklipp från plankartan av detaljplan för del av fastigheten Mikael 2:15.

Användning av kvartersmark

S

Skola

Skoländamål regleras i detaljplanen där syftet med användningen är att skolan ska kunna utöka sin friyta.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Planbestämmelsen syftar till att dels begränsa möjligheten för att bebygga hela fastigheten, dels till att möjliggöra för att mindre komplement. Det skulle exempelvis kunna vara ett komplement till skolgården som en pergola, fotbollsmål, skärmtak eller dylikt. Huvudsyftet med planbestämmelsen är att det ska finnas en flexibilitet för skolan att utveckla sin skolgård om behov skulle uppstå, men samtidigt finns det begränsning för hur mycket som bedöms vara tillåtet.

e₁ 100

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Detaljplanen reglerar en utnyttjandegrad för att begränsa hur mycket som ska få bebyggas inom planområdet. Syftet med detaljplanen är att utöka friytan för Wallerska skolan och möjliggöra för en större skolgård. Därmed syftar bestämmelsen till att hålla nere vad som ska få bebyggas inom planområdet och säkerställa att större delar av området fortsatt kommer att vara kvalitativt fria i form av lekytor. Planbestämmelsen reglerar att 100 m² får bebyggas inom planområdet.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden på komplementbyggnader. Komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad och anpassas till omkringliggande bebyggelse. Högsta nockhöjd är satt till 4 meter.

b₁

Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen syftar till att bevara ytor inom planområdet som är genomsläppligt och begränsa möjligheten att hårdgöra större delar av området. Majoriteten av planområdet är idag genomsläppligt och består av gräsytor och grus. Motivet till planbestämmelsen är därmed att det fortsatt ska vara grus och gräsytor som området ska omfattas av. Ytterligare exempel på material som kan tillåtas är bland annat konstgräs, gräs och grus.

n₁

Marken får inte användas för parkering. Marken får inte användas för parkering

Syftet med detaljplanen är att utöka friytan.
Planområdet ska användas som skolgård och det är därför inte tillåtet att anordna parkeringar inom planområdet. Syftet är att begränsa bilparkering. Cykelparkering och liknande är tillåtet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av kommunen.

Byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Mikael 2:15. Fastigheten Mikael 2:15 ägs av Örebro kommun.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2026.

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan Byggherren Futurum Fastigheter AB och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte tas fram.

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att teckna köpekontrakt/köpebrev med byggherren Futurum Fastigheter AB avseende del av Mikael 2:15 motsvarande planområdet, när planen fått laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen ligger inom ett markavvattningsföretag från 1915 (Mellringe och västra marks gårdar). Markavvattningen syftade till att torrlägga jordbruksmarken i området.

Marken inom båtmarksområdet har exploaterats och bebyggt. Det bedöms inte ha någon negativ påverkan i och med detaljplanen. Frågan om att upphäva samfälligheten planeras att hanteras på sikt.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att till skapa kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en

lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- **Fastighet Mikael 2:15**

Planområdet fastighetsregleras från fastigheten Mikael 2:15 till Kölån

9. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.



Röd markering visar fastigheten Mikael 2:15, gul markering visar planområde, lila markering visar Kölån 9.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Detaljplanen medger ingen större ny bebyggelse, men medger möjlighet att bygga en mindre komplementbyggnad.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Miljöteknisk utredning

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar, ev lantmäteriförrättning samt eventuella andra åtgärder och tillstånd m.m.

Inom planområdet finns Skanovas (Telia) ledningar och fjärrvärmeledningar från Navirum. Om ledningarna eller andra anläggningar behöver flyttas i och med detaljplanens genomförande bekostas det av exploatören.

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Ny GC-väg ska anläggas på Färdemansgatan utanför skolfastigheten. Anläggningen utförs av Örebro kommun enligt kommunal standard. Anläggningen utförs och bekostas av Örebro kommun genom Teknik- och serviceförvaltningen.



Gul markering visar del av anläggandet av ny GC-väg utanför skolan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är endast med i verksamhetsområde för dagvatten gata. I och med att planområdet fastighetsregleras in i fastigheten Kølån 9 förändras verksamhetsområdet från dagvatten gata till dagvatten fastighet.

Ekonomiska frågor**Planeekonomisk bedömning****Genomförandekalkyl planeekonomi**

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

KOSTNADER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	0
GC-väg	500
Administration	25
Övriga kostnader/Oförutsett	50
Summa utgifter	575

Kommunal exploatörskalkyl

Kalkylen beskriver de kostnader och intäkter som kommunen har i rollen som exploatör.

UTGIFTER	tkr
Mark	0

Fastighetsbildning kvartersmark	100
Administration	5
Risk/oförutsett	10
Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planeekonomi/Fördelningskalkyl	575
Summa utgifter	690
INTÄKTER	
Köpeskillingar/Markförsäljning	3 050
Summa intäkter	3 050
NETTO	2 360

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen är reglerat enligt planavtal mellan Örebro kommun och byggherren.

Drift allmän plats

När detaljplanen är genomförd kommer Teknik- och servicenämndens årliga driftkostnader för allmän plats att minska med ungefär 50 000 kronor.

Prövning enligt annan lagstiftning**Biotopskydd**

Inom den norra delen av planområdet finns det en allé som omfattas av det generella biotopskyddet. Träden planeras inte att tas ner och bedöms vara viktiga att bevara. Om hela eller delar av allén behöver tas ned ska dispens sökas hos Länsstyrelsen i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken. Dispens krävs även för arbeten som kan påverka träden i allén.

Policy för stadsträd i Örebro kommun

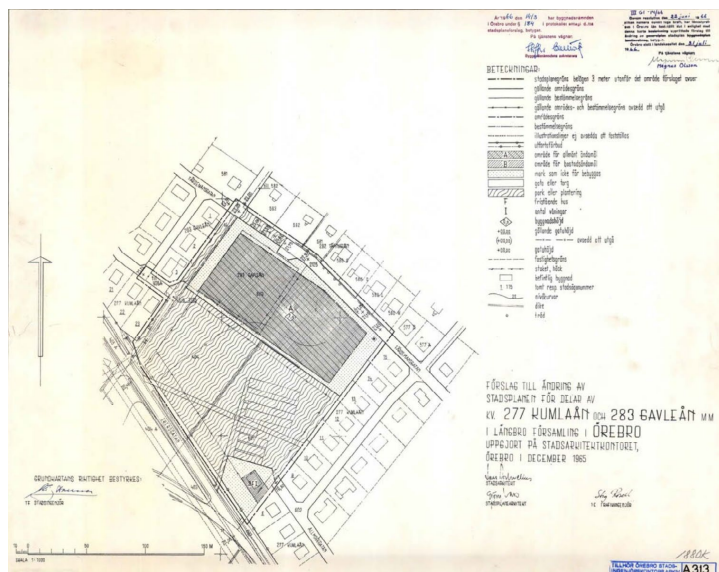
Träden inom planområdet omfattas av policy för stadsträd i Örebro kommun (2017) vilket bland annat innebär att träd behöver ersättas om de tas ned. Policyn innehåller flera ställningstagande som det behöver tas hänsyn till när det kommer till kommunens träd.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

För fastigheten Mikael 2:15 gäller detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplanen för delar av kv. 277 Kumlaån och 283 Gavelån m.m* (1880K-A313). Detaljplanen är från 1966 och den reglerar i huvudsak park eller plantering över det föreslagna planområdet. Detaljplanen innebär även i huvudsak en utvidgning av skoltomten i kvarteret 283 Gavelån.



Gällande detaljplan för det aktuella planområdet från 1965.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

I översiktsplan beskrivs området ha en relativt låg täthet med stadsdel som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om tätheten i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service.

Översiktsplanen beskriver också om tillgången till parker och naturområden samt vilka ställningstaganden som finns gällande detta. Innerstadens parker ska bevaras i sin helhet. I staden och de mindre tätorterna ska parker bevaras och utvecklas. Nya parker ska tillskapas i takt med att staden och de mindre tätorterna växer. Om park eller annat grönområde måste tas i anspråk för exploatering bör den förlorade gröna

miljön kompenseras genom att likvärdig area anläggs, säkerställs eller utvecklas på annat ställe i närmiljön.

Grönstrategi

Grönstrategin, antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13, 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.

Planförslaget för Mikael 2:15 möjliggör för att en del av parkmarken blir kvartersmark. Det innebär att parkytan minskar, men att friytan för skolan ökar. I grönstrategin görs bedömningen att Örebros innerstadsparker ska bevaras i sin helhet och nya parker skapas då staden växer. I allt plan- och exploateringsarbete ska stor hänsyn tas till grönområden med höga sociala, kulturella och ekologiska värden.

Kompensationsprincipen ska tillämpas i planprocessen vilket innebär att negativa konsekvenser vid en exploatering i första hand ska undvikas och minimeras. För den aktuella detaljplanen görs bedömningen att det är innerstadens parker som ska bevaras i sin helhet och det aktuella planområdet kan inte räknas som innerstad. Bedömningen är att parken inte kommer att försvinna i sin helhet, utan platsen och parken kommer fortsatt att vara tillgänglig för allmänheten att använda. Däremot kommer en del av parken bli kvartersmark och tillhöra Wallerska skolan men Örebro kommun kommer fortsatt äga den resterande delen av parken. Örebro kommun kommer även att utveckla och göra ordning den delen av parken som fortsatt kommer utgöra parkändamål. Vidare görs bedömningen att inga större värden kommer att försämrats i och med att delar av parken blir kvartersmark. Större delar av de ytor som blir kvartersmark består idag av grusplan och bedöms inte ha några höga värden som kommer att försämrats. Sedan kommer området fortsatt att vara tillgängligt och bevaras i sin utformning. Detaljplanen tillåter att skolan fortsätter att växa och ger barnen i skolan en tillräcklig stor friyta genom att skolan kan förvärva en del av parken.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, 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. I strategi för arkitektur och byggande framhålls vikten av att ta hänsyn till den nuvarande platsens karaktär och platsens förutsättningar.

Riksintressen

Planområdet omfattar inget riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

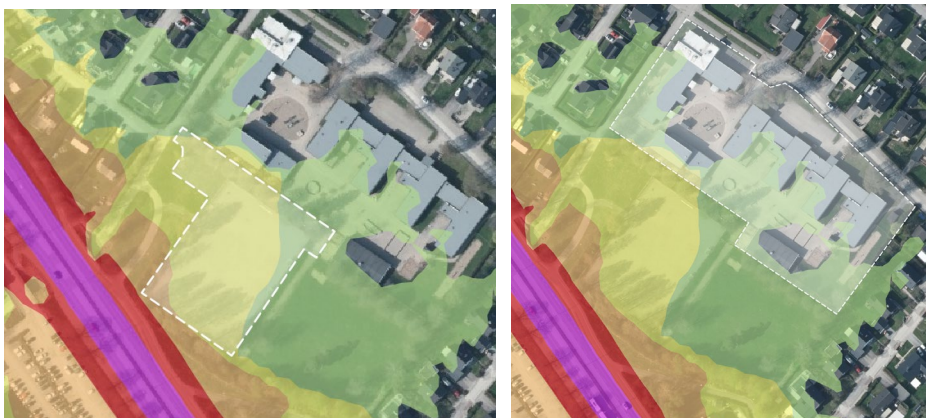
Vatten

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

Buller

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

Delar av planområdet är bullerutsatt från Ekersvägen som ligger sydväst om planområdet. Bilden nedan visar ekvivalent ljudnivå från kommunens bullerkartering från 2022.



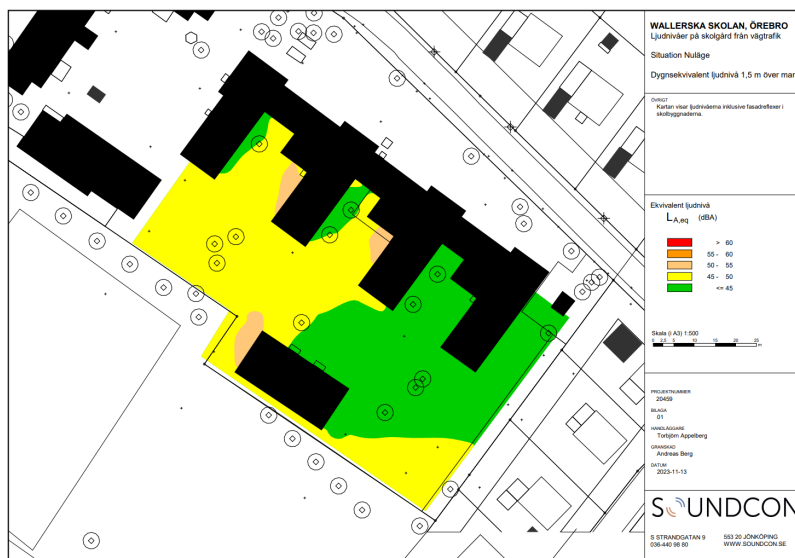
Ekvivalent ljudnivå. Det aktuella planområdet är inringat med vit streckad linje. Grön 50–54 dBA, gul 55–59 dBA, orange 60–69 dBA och lila 70 dBA.

I bilden till höger är den befintliga skolan (Waller'ska skolan) inringat med vit streckad linje. Bilden visar

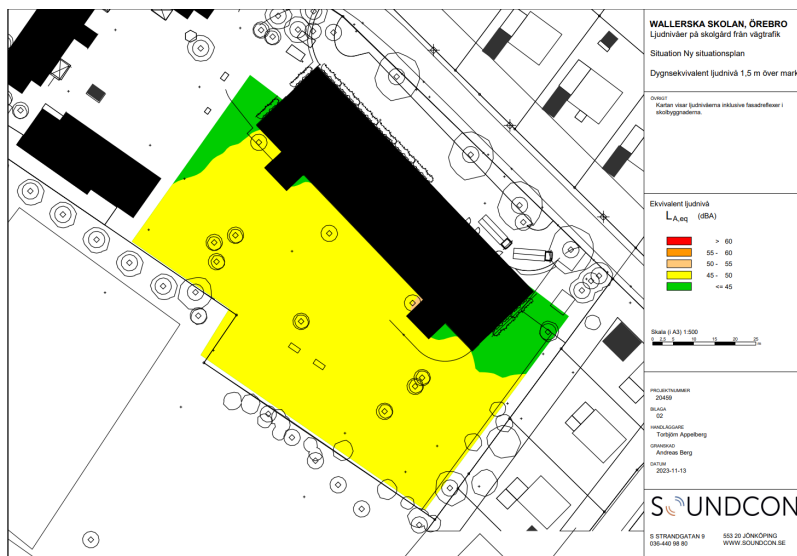
ekvivalent ljudnivå.

Naturvårdsverket har en vägledning med riktlinjer som är framtagen för att skapa god ljudmiljö för skolans utevistelseytor. Riktvärdena enligt Naturvårdsverket är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Målet är att uppnå en god ljudmiljö. Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normal skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Förekomst av växtlighet, effektiv avskärmning, maskering av buller och icke reflekterande ytor kan bidra till en lägre störningsupplevelse.

När det gäller befintliga skolgårdar kan det vara svårt att uppnå 50 dBA på hälften av skolgården. Om det inte är ekonomiskt rimligt eller tekniskt möjligt bör då en mindre yta som klarar 50 dBA vara acceptabelt enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Skolgårdar som etablerats utifrån riktvärdet 55 dBA eller där bullerbegränsande åtgärder utförts för att uppnå riktvärdet, bör därmed accepteras med avseende på ljudmiljön, även om de inte uppnår riktvärdet 50 dBA vid minst halva ytan. En bedömning hur skolgården för Wallerska skolan klarar buller har gjorts utifrån den befintliga skolgården om 7000 kvadratmeter och den tillkommande friytan om ca 4800 kvadratmeter. Det ger en total friyta på 11 800 kvadratmeter. En bullermätning för den befintliga skolan och friytan har gjorts på uppdrag av exploatören (2023-11-13). Bilderna nedan visar nuläge och en ny situationsplan för skolbyggnaden på fastigheten Kölän 9 som angränsar till det aktuella planområdet.



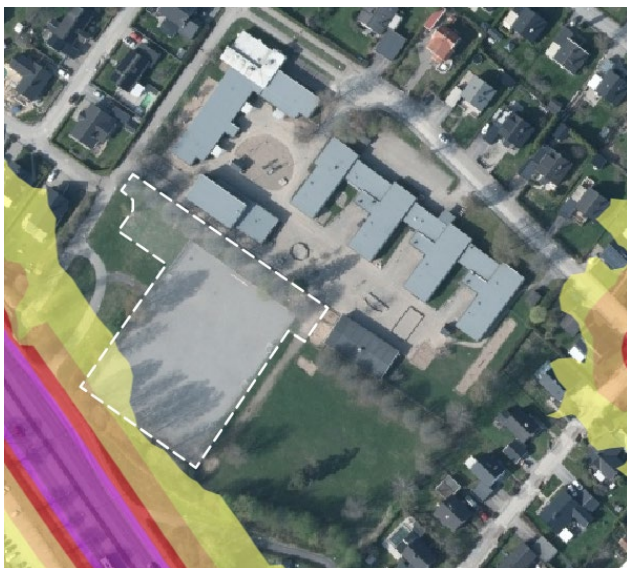
Bilden visar ett nuläge över fastigheten Kölän 9 (den befintliga Wallerska skolan).



Bilden visar hur bullervärdena kommer att se ut efter att en ny skolbyggnad har byggts.

Utifrån de underlag som finns idag (Örebro kommuns kartering från 2022 och underlag som fastighetsägaren för Wallerska skolan tagit fram år 2023) är vissa delar mer eller mindre utsatta för buller från Ekersvägen. Den befintliga skolan har en friyta på 7000 kvadratmeter och utifrån den genomförda bullermätningen är större delen av den friytan 50 decibel eller under. Utifrån det bedöms det finnas en kvalitativ friyta som klarar de riktvärden som Naturvårdsverket har gällande buller på skolans utemiljöer. Den tillkommande ytan som detaljplanen möjliggör för är mer bullerutsatt från Ekersvägen än den befintliga skolgården. I och med att 7000 kvadratmeter på den befintliga skolan bedöms vara kvalitativ och ligga på 50 dBA eller under bedöms skolgården i sin helhet vara kvalitativ och klara de riktvärden som finns för buller enligt Naturvårdsverkets riktlinjer (Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar).

Södra delen av planområdet består av mycket träd och växtlighet, samt en vall av jordmassor som skapar en avskärmning mellan Ekersvägen och det aktuella planområdet.



Bilden visar maximal ljudnivå där det aktuella planområdet är inringat med vit streckad linje.

Örebro kommuns bullerkartering från 2022 visar att en liten del av den tillkommande friytan som ingår i detaljplanen påverkas av den maximala ljudnivån. Det är en liten yta av hela planområdet och den maximala ljudnivån bedöms inte ge en negativ påverkan.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten för den aktuella detaljplanen är ansluten till verksamhetsområde för dagvatten. Ingen ytterligare anslutning bedöms behövas i och med genomförandet eftersom detaljplanen inte möjliggör för någon större bebyggelse.

Walleriska skolan (fastigheten Kölån 9) hanterar dagvatten utifrån den gällande detaljplanen. Enligt detaljplanen ska ett 2-årsregn fördröjas inom fastighet, vilket ger upphov till att totalt 83 m³ dagvatten behöver magasineras. Detta från kravet att det totala tillåtna utflödet från fastigheten är 16 liter per sekund likt oexploaterad fastighet. Dagvatten som faller i närhet till gräsytor och planteringsytor kan magasineras ytligt i svackdiken och nedsänkta planteringar. Ett större svackdike föreslås på skolgårdens östra del. Med ett djup på 10 cm innan breddning till kupolbrunnar, skulle omkring 20 m³ kunna fördröjas.

Dagvattenflödet som måste släppas ut via dagvattenledningar till kommunala dagvattensystemet behöver strypas innan anslutning. För att kompensera för denna förminskning av ledningsdimension behöver dagvattenkassetter eller andra nedgrävda magasin byggas. Vid varje dagvattenanslutning anläggs ett magasin och totalt behöver det kunna hantera omkring 63 m³. För att uppfylla krav i den gällande detaljplanen (1880 – P 562) angående rening av dagvatten ska dagvattenbrunnar i kör- och parkeringsytor förses med reningsfilter. Detta gäller tre dagvattenbrunnar som placeras i parkeringen på norra sidan av Kölån 9. Dagvatten som leds till gräsklädda och planteringsytor har möjlighet att infiltreras och renas innan bräddning sker till ledningssystem.

Inom den aktuella detaljplanen möjliggörs det inte för att någon ny större bebyggelse kan uppföras, men det är däremot tillåtet med en mindre komplementbyggnad. Bedömningen är därmed att ingen ytterligare dagvattenutredning behöver tas fram över det aktuella planområdet. Marken kommer fortsatt ha samma förutsättningar som idag att hantera dagvatten för fastigheten Mikael 2:15. Detaljplanen reglerar även att en minsta genomsläpplig yta måste finnas (*Minst 90,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*). Det är däremot viktigt att dagvattnet hanteras inom den befintliga och tillkommande skolgården. Det är upp till fastighetsägaren att se till att förändringar i markanvändningen på deras fastigheter inte bidrar till att dagvattennätet överbelastas.

Förorenad mark

Fastigheten består idag av en fotbollsplan, en mindre del gräsyta/park väster om fotbollsplanen och en större gräsbevuxen parkyta öster om fotbollsplanen. Hela området nyttjas av skolelever för idrott och lek samt av allmänheten, främst närboende, för rekreation. Den del som nu ska planändras till skoländamål består av parkmarken i västra delen, fotbollsplanen och ca 1 m gräsremsa öster om fotbollsplanen. Resterande del av nuvarande Wallerska parken kommer att förbli parkmark och ingår inte i denna detaljplan.

Inom östra delen av området, parkdelen som inte ska planändras, har det tidigare bedrivits en handelsträdgård, Mellringe blomsterodling. Verksamheten bedrevs under perioden 1934 till sent 1960-tal. År 1969 övertog Örebro kommun fastigheten och i samband med detta revs växthus och andra byggnader kopplade till verksamheten. Rivningsresterna, eller åtminstone delar av dem, lämnades i marken. Från början fanns tre växthus på platsen men mot slutet av 1940-talet utökades verksamheten med ytterligare tre växthus. Jorden i växthusen byttes med jämna mellanrum ut och använd jord lades på åkermarken i väster, där också ny jord hämtades. Flera olika bekämpningsmedel ska ha använts.

En MIFO fas 2-utredning genomfördes 2014 av hela nuvarande Wallerska parken. Området delades in i olika egenskapsområden, utifrån tidigare användning, se bild nedan. Provtagning i de olika delområdena har gjorts och prover har analyserats för bekämpningsmedel (pesticider) och metaller. I egenskapsområde 1-3 samt 6-8 påträffades förhöjda halter av pesticider men inte i övriga områden. Metaller påträffades i egenskapsområde 1, 7, 8 och även i område 5_1, dvs det ytligaste lagret av fotbollsplanen som bestod av kolstybb. Det bedömdes finnas ett åtgärdsbehov i egenskapsområde 1-3 samt 5-8. Vad gäller område 5 (fotbollsplanen), bedömdes endast stybbmaterialet behöva tas bort, då prover visade att den underliggande sanden understeg tillämpade riktvärden.

Fotbollsplanen har sanerats 2015. Eftersom underliggande sandlager understeg tillämpade riktvärden i MIFO fas 2-utredningen bedöms fotbollsplanen inte längre ha ett åtgärdsbehov.

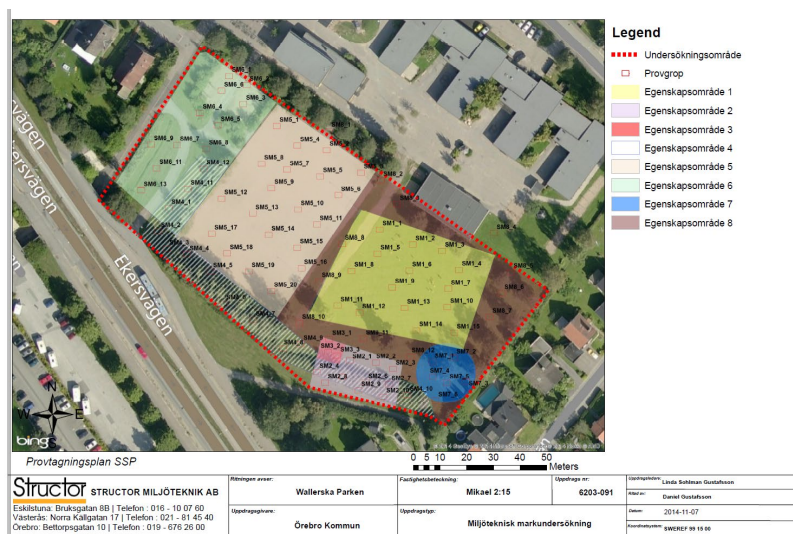
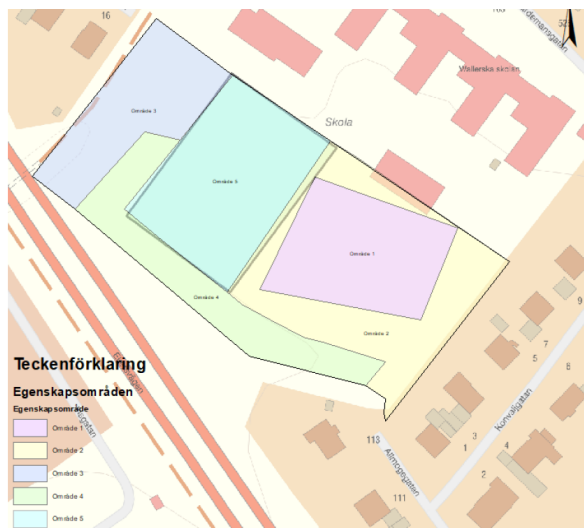


Bild från Mifo fas 2-utredning. Bilden visar olika egenskapsområden utifrån tidigare användning.

Örebro kommun har efter MIFO fas 2-utredningen i flera steg fått medel från Naturvårdsverket för att undersöka hela parkområdet under perioden 2019-2022. Hela området har delats in i olika egenskapsområden/delområden, och undersökningar visar på att det finns ett åtgärdsbehov i delområde 1 och 2 (se bild nedan). I delområde 3, vilket motsvarar gräsytan väster om fotbollsplanen i nu aktuellt område, påträffades inga halter över KM. I delområde 4, vällen påträffades förhöjda halter av PAH16 i en provpunkt i nivån 0,1-0,5 m. Provpunkten gränsar till nu aktuellt planområde. En riskbedömning har sedan tagits fram med platsspecifika riktvärden (PSRV). Resultatet av riskbedömningen är att det krävs åtgärder inom delområde 1 och 2. De ligger utanför nu aktuellt planområde och omfattas av bidragsansökan för åtgärder som Örebro kommun arbetar med.



Figur 2. Egenskapsområden inom Wällerska Parken

- Delområde 1 – Tidigare större växthus
- Delområde 2 – Övrig yta
- Delområde 3 – Deponi av gammal jord från växthus (gräsyta)
- Delområde 4 – Jordvall ut mot Ekersvägen
- Delområde 5 – Numera fotbollsplan, detta område är sanerat från kolstybb och har därmed ej ingått i undersökningen.

Bilden visar olika egenskapsområdena inom Wällerska parken som är kategoriserade utifrån olika fynd och åtgärdsbehov.

Inför arbetet med detaljplanen, på del av fastigheten Mikael 2:15 har en miljöteknisk undersökning genomförts av Loxia 2024. Även här har marken delats in i olika delområden där det i område A, B, C och D har samlingsprov uttagits för respektive område. Enskilda prover har tagits i provgropar i parkmarken väster om fotbollsplanen, se figur nedan. I delområde A, B och C samt i parkmarken i övrigt har inga förhöjda halter påträffats. I delområde D, på gräsremsan öster om fotbollsplanen, påträffas arsenik i nivå med känslig markanvändning, KM, 10,7 mg/kg TS i ett samlingsprov i nivån 0–0,05 m. I provgroparna påträffades inga halter över KM. En möjlig orsak till den påträffade arseniken i delområde D kan vara damning från fotbollsplanen som tidigare var belagd av kolstybb innehållande arsenik.

Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM motsvarar ett scenario som avser exponering på bostadsmark, med exempelvis 365 dagars vistelse på området och konsumtion av mat odlad på platsen, vilket i det här fallet inte stämmer överens med nyttjandet av marken. Nyttjandet av gräsytan intill grusplanen bedöms snarare vara lek under en del av skoltiden och möjligen även en del av fritiden, men sammantaget betydligt mindre omfattning än 365 dagar per år. Styrande för KM-riktvärdet är risken via intag av dricksvatten från egen brunn på området, denna exponeringsväg är dock ej heller aktuell här då det är kommunalt dricksvatten. Näst efter det styrs KM-riktvärdet av envägskoncentrationen för intag via växter där modellen beräknar att 10 procent av den årliga matkonsumtionen odlas på området. Dock är detta inte ett område för odling utan ett grönområde med främst gräsmattor varför även denna exponeringsväg bör kunna bortses ifrån. Detta ger att styrande för eventuell hälsorisk avseende arsenik i västra parken vid Wällerska skolan blir exponering via intag av jord i enlighet med KM-scenariot i Naturvårdsverkets beräkningsmodell. Risken för exponering minskar av att ytan är gräsbevuxen.

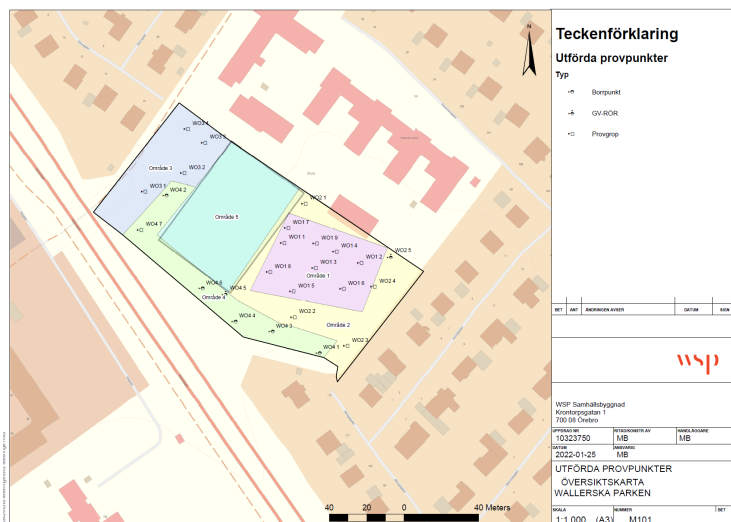
Utifrån ovanstående bedöms inget åtgärdsbehov föreligga av gräsytan på östra sidan av grusplanen som ingår i planområdet. Inga förhöjda halter har påträffats inom det aktuella planområdet. Inom planområdet bedöms det därmed inte finnas något åtgärdsbehov.



Placering av provpunkterna och områdena för ytjordsprovtagning, markerat i ljusblått.

Objektet Mellringe blomsterodling har utretts innan detaljplanen påbörjades, och objektet har bedömts tillhöra riskklass 1. Åtgärder som planeras att genomföras i östra delen av parken kommer att fortskrida och genomföras utanför detaljplaneprocessen. Örebro kommun har sökt statliga medel för att utreda platsen, vilket redan har genomförts genom förstudie och huvudstudie. Örebro kommun har även sökt medel för åtgärdsförberedande utredningar 2025 och planen är att söka medel för åtgärder inför vår/sommar 2026, för att sanera den östra delen av parken där föroreningar har påträffats. Denna process löper på parallellt med detaljplaneprocessen men sker utanför ramen för detaljplaneprocessen.

Sammanfattningsvis finns det inget åtgärdsbehov inom nu aktuellt planområde, då tidigare utredningar inte har påvisat förhöjda halter över KM/PSRV inom planområdet. I östra delen av parken, dvs den delen som inte ingår i planområdet, finns det ett åtgärdsbehov. Den marken är instängslad och föroreningarna hanteras i en separat process, där Örebro kommun har sökt medel för åtgärdsförberedande utredningar under 2025 och sökt medel för åtgärd 2026. Den marken planeras att vara instängslad tills föroreningarna är åtgärdade.



Bilden visar punkter för utförda provpunkter över Wallerska parken genomförda 2019-2022.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Det bedöms inte finnas någon betydande risk inom planområdet vad gäller översvämning eller skyfall.

Risk för ras och skred

I anslutning till det aktuella planområdet finns det ett schematiskt utritat område för ras och skredrisk på grund av att det är ett område med lera och slit som lutar minst 10 procent. Där ras- och skredrisk är utpekad i kartan finns idag en bullervall av jordmassor. Området som detaljplanen möjliggör för reglerar att det endast får uppföras förråd, uthus och dylikt. I och med det görs bedömningen att risken är låg vad gäller ras och skredrisk.



Bilden illustrerar var ras-och skredrisk kan finnas utifrån Länssyrelsens kartering. Det aktuella planområdet är inritat i vit streckad linje.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av glacial lera. Inga större förändringar kommer att genomföras i och med detaljplanens genomförande.



Det aktuella planområdet är inringat med vit streckad linje.

Radon

Det finns inget radon inom eller i närheten av planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområde är Svartån från Lindbacka till Hjälmarens och recipient är Lillån från Lången.

Kulturmiljö

Grannfastigheten till Mikael 2:15 (fastigheten Kølån 9) berörs av kommunens kulturmiljöinventering. Fastigheten har ett kulturhistoriskt värde och bedöms som värdefull bebyggelsemiljö med klassen grön. Skolanläggning från slutet av 1960-talet som består av två skolbyggnader samt en gymnastikhall. Skolan speglar 1960-talets skolarkitektur med låga paviljonger placerade så att mindre gårdsrum skapas mellan längorna. Byggnaderna har platta tak och fasaderna består av en kombination av gult fasadtegel och liggande träpanel i rött och brunt liksom stora fönsterpartier placerade i fönsterband.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom det aktuella planområdet. Fastighetsägaren för fastigheten Kølån 9 förvaltar skolan som ligger norr om planområdet. Idag är det två fastigheter (Kølån 9 och Mikael 2:15), men i och med detaljplanens genomförande ska det aktuella planområdet sedan ingå i skolverksamheten. Fastighetsägaren planerar att renovera och bygga om Wallerska skolan. Skolan består idag av fyra byggnader där en

av det större byggnaderna kommer att rivas och sedan ersättas med ett nytt hus i två våningar. Skolgården och parkeringssituationen kommer att ses över och asfalt på skolgården kommer att läggas om.

Mark och vegetation

Fastigheten Mikael 2:15 är parkmark och nyttjas idag av både allmänheten och elever från Wallerska skolan. Inom fastigheten finns det också ett antal träd. Det finns bland annat träd i den södra delen av fastigheten som skapar ett skydd från buller av Ekersvägen. Dessa bedöms vara viktiga att bevara. Många av träden på fastigheten kommer fortsatt att vara i kommunens ägo och ligga på parkmark. I den norra delen av planområdet finns en trädrad med Oxel, Sorbus Intermedia som kommer att hamna på kvartersmark (se bild nedan). Alla träden är benämnda som parkträd och vid en inventering 2024 markerades alla träd som god vitalitet och inga eller lindriga skador.



Inom den röda streckade linjen står en trädrad. Det aktuella planområdet är inritad med vit streckad linje.

Friytor

Wallerska parken är idag ca 12 000 kvadratmeter och den aktuella detaljplanen består av ca 4800 kvadratmeter. Det innebär att den kvarvarande parken kommer att vara ca 7200 kvadratmeter i fortsättningen.

Lek och rekreation

Platsen består av mark både i form av gräsytor och en grusplan som kan användas för lek och rekreation. I närheten av planområdet finns det tillgång till ytterligare grönyta som pekas ut i kommunens grönstrategi som har höga rekreativvärden. Tillgången till dessa platser som exempelvis Hjärstaskogen och Vivallakullen kommer vara detsamma som innan. Utanför det aktuella planområdet kommer det fortsatt att vara park som är viktiga lek- och rekreativsytor.

Den delen av parken som fortsatt kommer att vara park och allmän plats kommer att

så småningom att utvecklas och förbättras. Det är däremot inget som ingår i den här detaljplanen utan kommer att ske i ett senare skede när identifierade föroreningar är hanterade.

Sociala faktorer

Fastigheten ligger i en befintlig stadsdel med utbyggd infrastruktur och bebyggelsestruktur. Det finns närhet till skola, förskola, lekparkar men också till natur och grönområden. Det finns vidare god tillgänglighet att ta sig till platsen med olika färdssätt. Det ligger också på rimligt avstånd till centrala Örebro där det finns god tillgång till ovannämnda funktioner såsom skola och förskola. Parken är väl skyddad från Ekersvägen. Det finns ett antal träd som skapar upplevt skydd mot buller, insyn till parken, men också mot höga temperaturer på den tillkommande friytan. Dessutom finns det stängsel på vissa delar runt om grusplanen som också kan skapa ett skydd för att minska risken att bollar sparkas ut till Ekersvägen. Det kan skapa en ökad trygghet för elever på Wallerska skolan. Grusplanen inom detaljplanen är därmed välskyddad och kan vara en tryggare punkt i och med dem faktorerna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten har inga byggnader och ingår i nuläget inte inom verksamhetsområde för *dagvatten fastighet* men ingår i verksamhetsområde för *dagvatten gata*. Skolbyggnaden som ligger norr om planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. I och med planens genomförande behöver verksamhetsområdet förändras från *dagvatten gata* till *dagvatten fastighet*. Det handlar om att ytan för dagvatten fastighet kommer att utvidgas när fastigheten regleras in med skolfastigheten.

El

El finns framdraget inom och utanför planområdet.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät finns framdraget väster och norr om planområdet.

Service

Planområdet ligger i Hjärsta som är ett bostadsområde och består till störst del av villor. Det finns god tillgång till olika typer av service i närheten av planområdet. Skolan och planområdet ligger nära idrottsplatser, lekplatser, naturområden, matbutiker med mera. Den aktuella fastigheten bedöms även ha god närhet till de centrala delarna av Örebro.

Trafik

Gator och trafik

Söder om planområdet ligger det en större kommunal väg (Ekersvägen) där hastighetsgränsen ligger på 50 km/h. Sedan finns det även gång-och cykelväg som ligger i nära anslutning till planområdet, dels i höjd med Ekersvägen, dels väster om planområdet som ansluter till en tunnel under Ekersvägen. Norr om skolfastigheten finns Färdemansgatan som används som angöring för hämtning och lämning av barn vid skolan.

Kollektivtrafik

Stadsbussar trafikerar längs Ekersvägen. Det finns även busshållplats i nära anslutning till planområdet.

Parkering och angöring

Ingen parkering finns inom det aktuella planområdet och inte någon angöring för bil- och cykeltrafik. Det finns däremot i anslutning till skolan längs Färdemansgatan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförandet av detaljplanen föreslås att en del av Wallerska parken ska bli skoländamål och mer friyta för Wallerska skolan. Det innebär att en del av Mikael 2:15 föreslås att säljas till fastighetsägaren som äger och förvaltar skolan. Det medför att fastigheten som är parkmark kommer att bli mindre och fastigheten som är skola kommer att bli större.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplaneförslaget innebär att Wallerska parken minskar och den del som försvinner blir kvartersmark till förmån för skoländamål. I praktiken innebär det att området som blir kvartersmark inte kommer att vara park eller tillhöra den resterande delen av Wallerska parken. Däremot, även om parkmark minskar kommer den tillkommande friytan för skolan fortsatt ha kvar sin utformning och vara öppen för allmänheten utanför skoltid. Ingen yta kommer i praktiken att försvinna men en del kommer inte längre att vara parkmark. Den utvalda placeringen för den utökade friytan bedöms som lämplig eftersom det ligger i direkt anslutning till skolan och skulle i och med detaljplaneförslaget kunna utveckla skolan och samtidigt kunna tillgodose skolan med tillräckligt mycket friyta. Att detaljplanen möjliggör för friyta för skolan bedöms som en lämplig motivering till att ta park i anspråk för kvartersmark. Bedömningen är att inga större värden kommer att försämrast när delar av parken blir kvartersmark. Delar av den tillkommande kvartersmarken består idag av en grusplan och bedöms inte ha några höga värden som kommer att försämrast. Sedan kommer området fortsatt att vara tillgängligt och bevaras i sin utformning.

Den nya entrén planeras i det sydöstra hörnet eftersom det finns en befintlig öppning till parken där. Genom förslaget till detaljplan kommer entrén hamna på allmän plats. Platsen bedöms som lämplig eftersom det redan finns en entré i det läget. Genom att placera entrén i detta läge behöver inte någon större mängd träd eller vegetation tas ned. Väster om den planerade nya entrén är vegetationen tätare med flera träd samt en vall som fungerar som bullerskydd mot Ekersvägen. Den platsen bedöms inte vara lämpligt att öppna upp för att möjliggöra någon entré. Entrén behövs för kommunens underhållsmaskiner. Det är inte klargjort hur den nya entrén kommer att gestaltas eller placeras, eftersom det kommer att hanteras efter att parken är sanerad från de identifierade föroreningarna. Samtidigt har man i nuläget i ett tidigt skede valt ut ett föreslaget läge som ny entré med hänsyn till att göra minst avtryck och förändringar på den befintliga växtligheten. Den entré som finns in till parken idag kommer att hamna inom kvartersmark efter detaljplanens genomförande, men kommer fortsatt att vara öppen.

Detaljplanen tillåter att skolan fortsätter att växa och ger barnen i skolan en tillräcklig stor friyta genom att skolan kan förvärva en del av parken. Det införs en bestämmelse inom skolgården att gården inte får användas för parkering vilket också skapar incitament att utveckla gröna värden. Träden i planområdets norra del omfattas av både biotopskydd för allé och Örebro kommuns trädpolicy och har därmed ett skydd. Den kvarvarande parkmarken kommer i sin tur att utvecklas och förnyas för att kunna möjliggöra en trevlig miljö för allmänheten.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på den påverkan som detaljplanen kan förväntas ge upphov till är liten och hanterbar inom planprocessen och detaljplanens genomförande. Små eller inga förändringar förväntas att ske inom detaljplaneområdet. För den aktuella detaljplanen är det tänkt att marken fortsättningsvis kommer ha samma utformning som idag samt att en mindre byggrätt i form av komplementbyggnad kommer att möjliggöras. I och med det kommer det att ske små förändringar inom det som är park idag.

Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från fastigheten. Inom den aktuella fastigheten finns inget som är exploaterat, men i detaljplaneförslaget möjliggörs det för mindre komplementbyggnad som förråd (*Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader*). Tillkomsten av komplementbyggnader bedöms inte påverka dagvattenhanteringen inom området. Detaljplanen innebär att parkmark blir kvartersmark. Parken har sedan tidigare varit en yta som skulle kunna användas för hantering av dagvatten och skyfall. I och med att ytan som finns där idag kommer ha kvar samma utformning bedöms det inte ändra förutsättningarna för det nämnvärt. Det som sker är att ytan blir kvartersmark i stället för parkmark, men utformningen på platsen kommer vara detsamma. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms konsekvenserna för dagvatten medföra en lindrig eller obetydlig påverkan.

Förorenad mark

Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte har en ytterligare påverkan på den situation som finns gällande föroreningar inom parken. De föroreningar som finns inom parken bedöms inte försämrats i och med detaljplaneförslaget. Det finns som tidigare nämnts en identifierad förorening öster om planområdet inom Wallerska parken som har riskklass 1. Parallellt med detaljplanprocessen pågår ett eget, separat saneringsarbete som pågått under ett antal år. Av den anledningen görs också bedömningen att detaljplanen inte bidrar till några negativa konsekvenser vad gäller föroreningar. Den del som är förorenad planeras däremot vara instängslat tills föroreningarna är hanterade.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha en negativ konsekvens.

Vatten

Vatten bedöms inte påverkas negativt i och med detaljplanens genomförande.

Buller

Bullersituationens bedöms inte försämras i och med detaljplanen. Det detaljplanen möjliggör för bedöms inte öka eller försämrar den bullersituation som finns idag. Det aktuella planområdet är idag delvis bullerutsatt från Ekersvägen men tillsammans med den befintliga skolytan (på fastigheten Kølån 9) bedöms bullersituationen vara hanterbar och följa Naturvårdsverkets riktlinjer.

Detaljplanen möjliggör för ytterligare 4800 kvadratmeter friyta. Den befintliga skolgården på fastigheten Kølån 9 bedöms ha goda och bra bullervärden, medan den tillkommande ytan på fastigheten Mikael 2:15 är mer bullerutsatt. Däremot som helhet bedöms skolan ha mer än 50 procent som klarar 50 dBA vilket utgår från Naturvårdsverkets riktlinjer vad gäller riktvärden för buller på skolgård. Det innebär att skolgården och friytan kan erbjuda platser som är mindre bullerutsatta. Skolgården på Wallerska skolan följer vägledningen avseende ekvivalent ljudnivå på mer än 50 procent av ytan. Vid planering av gårdens utformning kan ytterligare hänsyn tas till buller och upplevelse av störning från närliggande bullerkällor. Exempelvis kan placering av komplementbyggnader och träd/buskar placeras för att skärma av ljud och intryck från Ekersvägen. Platser avsedda för återhämtning och pedagogisk verksamhet placeras närmare skolbyggnaden där ljudnivån är lägre. Medan mer aktiva platser kan vara i miljöer med högre ljudnivå. Bedömningen har gjorts att det finns tillräckligt med yta inom den befintliga skolgården som klarar de bullerriktlinjer som finns.

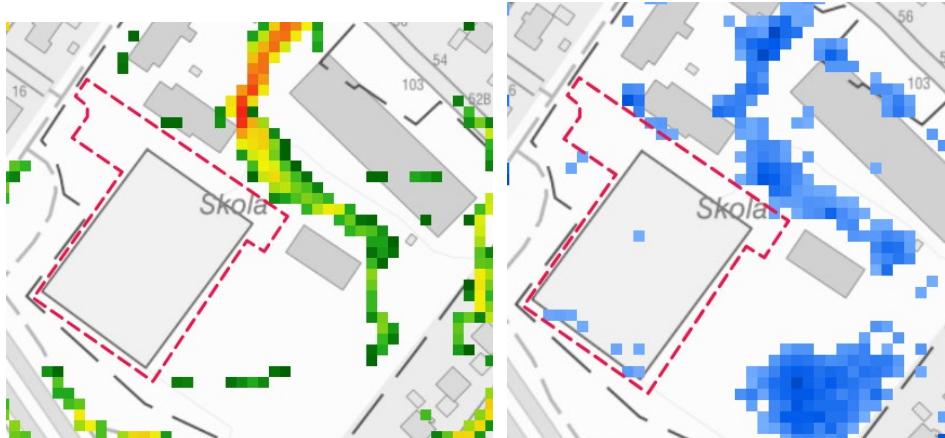
Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är delvis utsatt för omgivningsbuller från Ekersvägen som går sydväst om planområdet. Planområdet bedöms däremot inte vara utsatt av något omgivningsbuller från industri och verksamheter.

Översvämning

Örebro kommuns skyfallskartering visar maxdjup och maxflöde vid 100-årsregn och det visar inte på några större ansamlingar av vatten inom detaljplaneförslaget.



Skyfallskartering 100-års regn Örebro stad. Bilden till vänster visar maxflöde vid 100-års regn norr om Svartån och bilden till höger visar maxdjup vid 100-års regn norr om svartån.

Skred och ras

Bedömningen är att detaljplaneförslaget inte ökar risken för skred eller ras inom detaljplanen. Detaljplaneförslaget möjliggör inte för en större utveckling eller exploatering på fastigheten.

Sociala faktorer

En del av parken kommer att försvinna som parkmark och det kommer att bli skoländamål. Konsekvensen är att en mindre yta park försvinner som allmän plats. Samtidigt kommer stora delar av parken att vara kvar och även möjligheten för allmänheten att besöka fastigheten som kommer att bli kvartersmark. Av den anledningen görs bedömning fortsatt att inga större sociala faktorer kommer att gå förlorade på grund av detaljplaneförslaget för Mikael 2:15.

Trafik

Detaljplanen möjliggör att friytan för skolan utökas vilket innebär att fler elever kommer kunna gå på skolan. Det medför att fler elever än tidigare kommer att behöva tas sig till och från skolan. Ingen stor ökning av trafiken bedöms att ske i och med detaljplanens genomförande. Däremot kan en ökad trafik ske längs Färdemansgatan under vissa tider när hämtning och lämning av barn sker.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Amanda Sköldqvist i samarbete med exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, projektledare Lisa Arnwald-Storm, ingenjör Magnus Karlsson, strateg Ann Hernandez Pettersson, landskapsarkitekt Frida Ekerljung, landskapsarkitekt Louise Vissberger, trafikplanerare Hanna Malm och Miljö- och hälsoinspektör Marie Larsson samt övriga kompetenser inom Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt