

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Nikolai 3:270 m.fl.

Samrådstid: 9 april 2026 – 7 maj 2026

Antagen av Bygg- och miljönämnden: 15 juni 2026

Laga kraft: 8 juli 2026

Begränsat planförfarande

Jonas Bäckström

E-post: jonas.backstrom@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Läge	5
Genomförandetid	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	6
Kvartersmark	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Användning av allmän plats	7
Användning av kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Genomförandefrågor	9
Organisatoriska frågor	9
Markägoförhållanden	9
Mark- och utrymmesförvärv	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Planeringsförutsättningar	12
Kommunala ställningstaganden	12
Riksintressen	13
Miljökvalitetsnormer	13
Miljö	14
Hälsa och säkerhet	14
Hydrologiska förhållanden	15
Fysisk miljö	15
Trafik	15
Konsekvenser	16
Fastigheter och rättigheter	16
Natur	16
Miljö	16
Miljökvalitetsnormer	16
Trafik	17

Vad är en detaljplan?

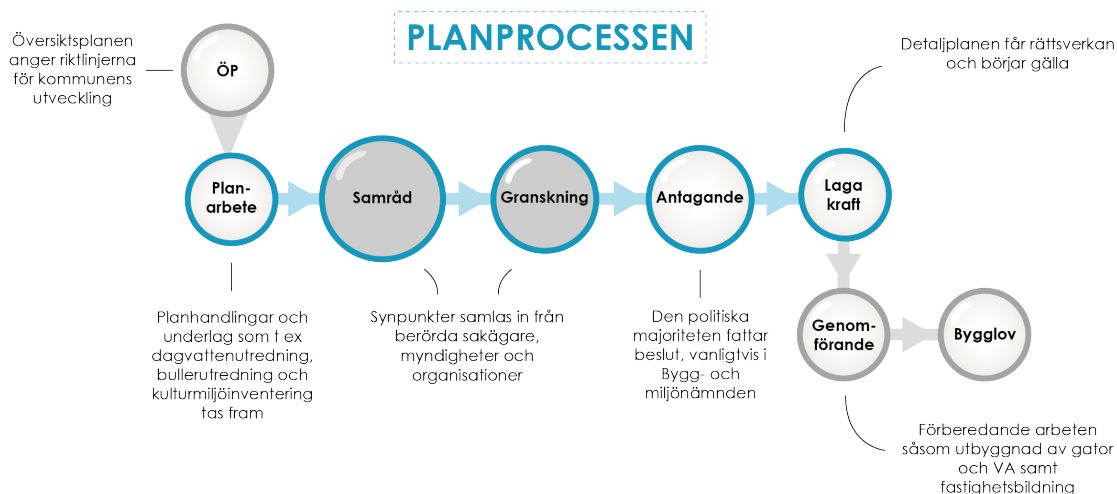
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

Ett begränsat standardförfarande innebär att förslaget till ny detaljplan kan gå direkt till ett antagande i Bygg- och miljönämnden om samtliga i samrådskretsen har godkänt förslaget under samrådstiden.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2025-05-12. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2025:71 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

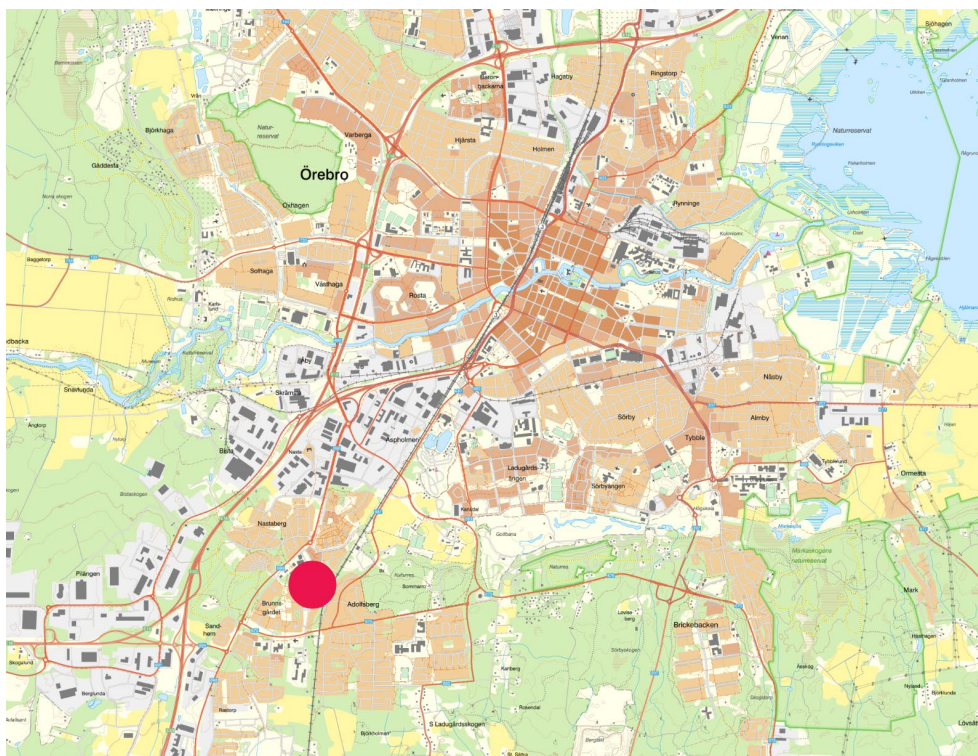
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att säkerställa yta för transporter till och från fastigheterna och verksamheterna inom Brunnsparken och att underlätta skötsel av allmän plats.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Brunnsparken, ett nöjes- och grönområde i den sydvästra delen av Örebro tätort. Marken som planområdet omfattar är mycket begränsad till ytan i förhållande till hela Brunnsparken och uppgår till ca 300 kvm.



Planområdets läge i Örebro

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en interngata för åtkomst till de olika verksamheterna i Brunnsparken och att underlätta skötsel av allmän plats. Åtkomsten gäller främst varutransporter då primär angoring för besökare till området sker i utkanten av parken. Större delen av den planerade körvägen är på kvartersmark. Den del av planområdet som planläggs som allmän plats TORG bedöms lämplig som allmän plats då den till stor del omgärdas av allmän plats och saknar syfte som

kvartersmark.

Ytorna som behövs för transporter är i dagsläget allmän plats, Park, och behöver därmed ändras till kvartersmark så att transporterna kan föras helt och hållet på kvartersmarken. Ytan som behöver vara allmän plats är i dagsläget kvartersmark och behöver därmed ändras.

Allmän plats

Mark och vegetation

Marken inom allmän plats är asfalterad.

Gator och trafik

Trafik inom planområdet utgörs av transporter till och från verksamheterna inom Brunnsparken.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen är kommunalt.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Marken inom kvartersmarken är hårdgjord med plattsättning.

Gator och trafik

Trafik inom planområdet utgörs av transporter till och från verksamheterna inom Brunnsparken.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

TORG

Torg

Syftet med planen är att dels underlätta skötsel av allmän plats. Ytan som planläggs som TORG är en del av ett större område med markanvändningen TORG. Därmed bedöms detta som lämplig markanvändning för mark inom planområdet som behöver vara allmän plats.

Användning av kvartersmark

R

Besöksanläggning

Syftet med planen är att dels möjliggöra interngata på kvartersmark i form av besöksanläggning. Användningen har använts då den är i linje med planens syfte och resterande del av interngatan i Brunnsparken som också är planlagd som

Besöksanläggning.

C

Centrum

Syftet med planen är att dels möjliggöra interngata på kvartersmark i form av besöksanläggning. Användningen har använts då den är i linje med planens syfte och resterande del av interngatan i Brunnsparken som också är planlagd som Centrum.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

+ + + +
+ + + +
+ + + +

Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader och anläggningar i likhet med vad gällande plan reglerar på övrig kvartersmark i Brunnsparken samtidigt som bestämmelsen möjliggör interngata.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att bygga komplementbyggnad.

p₁

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnad inte uppförs närmre parkmarken än 1,5 meter.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandeavtal

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas i samband med planens genomförande. Inget behov föreligger i övrigt avseende reglering av kostnader för att iordningställa allmän platsmark.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren till Nikolai 3:270 och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Inget behov föreligger avseende reglering av kostnader för att iordningställa allmän platsmark. En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas.

Markägoförhållanden

Nikolai 3:270 – ägs av Örebro kommun

Folkparken 1 – ägs av Örebroporten Fastigheter AB

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats inom planområdet om fastighetsägaren till fastigheten Folkparken 1 begär det.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Nikolai 3:270

Folkparken 1

Folkparken GA:1, med deläggande fastigheter Folkparken 2, 3, 4 och 5.

Rättigheter:

1880K-2024/159.2, servitut för väg

1880K-2024/159.3, servitut för väg

Fastighetsrättsliga åtgärder

De delar av Nikolai 3:270 som enligt plankartan utgör kvartersmark, en sammanlagd areal om ca 150 kvadratmeter fastighetsregleras och överförs till Folkparken 1.

Ingen ersättning föreslås utgå för marköverföringen, det regleras genom markbyte.

Den del av Folkparken 1 som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats, TORG, fastighetsregleras och överförs till Nikolai 3:270. Arealen är ca 150 kvadratmeter.

Ingen ersättning föreslås utgå för marköverföringen, det regleras genom markbyte. En del av vägservituten 1880K-2024/159.2 och 1880K-2024/159.3 som hamnar på TORG, allmän plats, justeras i samband med förrättningen om fastighetsreglering och marköverföringen.

Gemensamhetsanläggningen Folkparken GA:1 omprövas och justeras i sin utbredning så att den överensstämmer med detaljplanens användningsgränser och marköverföringarna och regleringarna enligt här ovan.

Örebroporten Fastigheter AB tar kostnaden för omprövningen av Folkparken GA:1.

Örebro kommun ansöker om fastighetsreglering mellan Nikolai 3:270 och Folkparken 1 samt ändring av vägservituten på Folkparken 1.

Örebro kommun står för förrättningskostnaderna gällande regleringen mellan Nikolai 3:270 och Folkparken 1 och nödvändiga ändringar av servitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad kvartersmark

Örebroporten Fastigheter AB svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m. Överförd mark överläts i befintligt utbyggt skick.

Utbyggnad allmän plats

- TORG

Kommunen bekostar och färdigställer den del torg-yta som anges i planen i samband med att intilliggande torgyta byggs ut.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunal exploatörskalkyl

Kalkylen beskriver de kostnader och intäkter som kommunen har i rollen som fastighetsägare, exploatör. Plangenomförandekostnader tas av den ursprungliga detaljplanen, 1880K-P2022/21.

Kostnader	tkr
Mark, markbyte, ingen ersättning utgår	0
Planavgift, tas av befintlig detaljplan	50
Fastighetsbildning	100
Gata , Torg	25
Administration	25
Övriga kostnader	0
Summa utgifter	200
INTÄKTER	
Ersättning från Dp 1880K-P2022/21 genomförandekonomi	200
Summa intäkter	200

NETTO	0

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

Ersättningsanspråk

Inga ersättningsanspråk mellan berörda parter är identifierade.

Inlösen

Inlösen ej nödvändig, markbyte sker mellan parterna enligt överenskommelse om fastighetsreglering, ingen ersättning föreslås utgå i samband med markbytet.

Gemensamhetsanläggningar**Drift allmän plats**

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

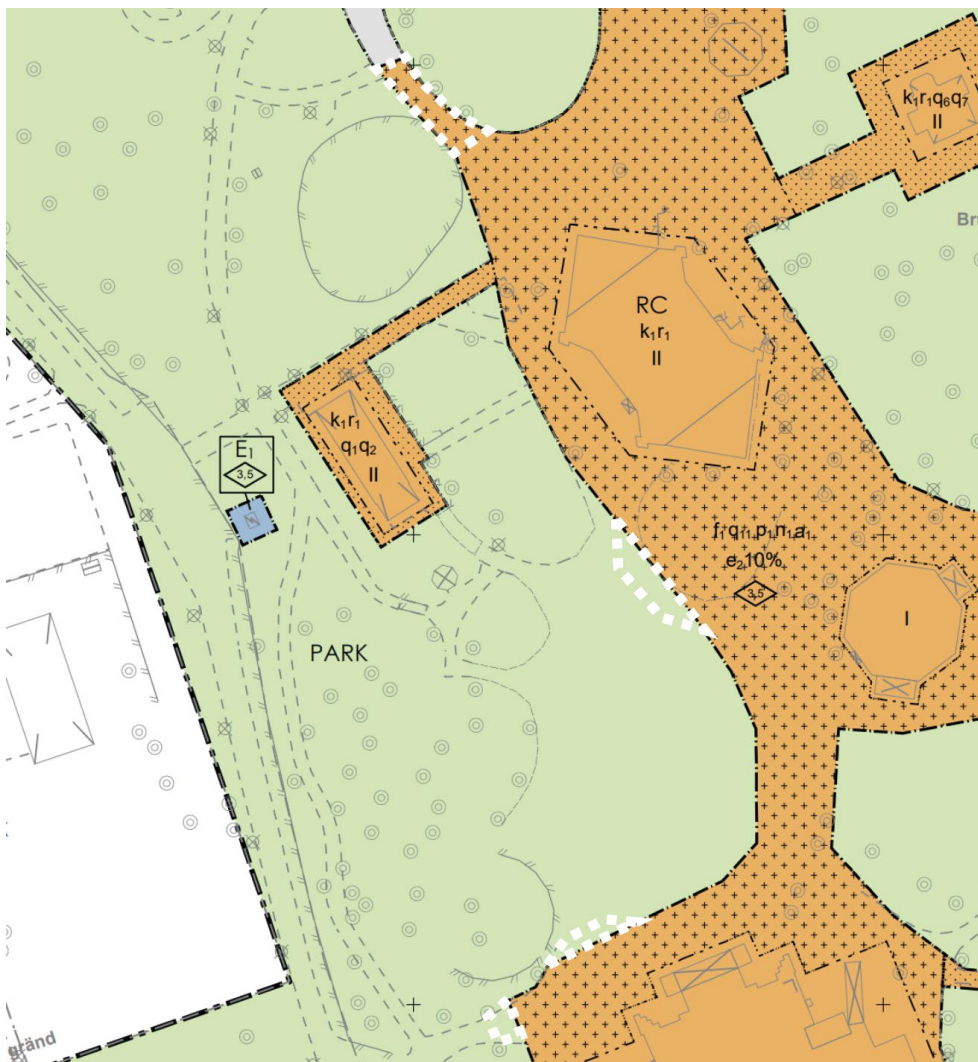
Driftkostnader gata, park etc.	Kr/m²/år
Gata/Torg	+ 3000
Park	-6000
Summa	- 3000

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande plan för området är 1880K-P2022/21, ”Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:352 m.fl.”, från 2019 som omfattar hela Brunnsparken. Marken för det nya planområdet är planlagd som allmän plats, PARK, Besöksändamål (R) och Centrum (C).



Gällande plan för området 1880K-P2022/21. Nytt planområde markerat med vit streckad linje.

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.

Översiktsplanen pekar ut marken inom planområdet som grönt stråk, grönområde/stadsdelspark, kulturmiljö och täthetsgrad låg. Planområdet ligger även i närheten av järnvägen som är ett utpekat riksintresse och transportväg för farligt gods. Eftersom syftet med planen är att möjliggöra varutransporter och i viss mån besökare till och från verksamheterna inom Brunnsparken bedöms därför planen vara förenlig med översiktsplanens ställningstaganden. Utifrån syftet med detaljplanen påverkas inte järnvägen som ligger ca 150 meter från planområdet.

Planprogram

2017 gjordes ett planprogram för Brunnsparken. Planprogrammet har i stort sett genomförts inom ramen för gällande detaljplan för området.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Planområdet ligger i närheten av järnvägen som är ett utpekat riksintresse. Riksintresset bedöms inte påverkas av planen.

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.

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde. Enligt VISS bedöms den ekologiska statusen som otillfredsställande med hänvisning till problem med övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering.

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.

Miljö

Dagvatten

Planområdet är inom kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten. Planområdet är mycket begränsat till ytan och angränsar till stora grönytor vilket innebär goda förutsättningarna för dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för buller från järnväg. Planens läge, syfte och omfattning innebär ingen markanvändning som är känslig för buller.

Risk för olyckor

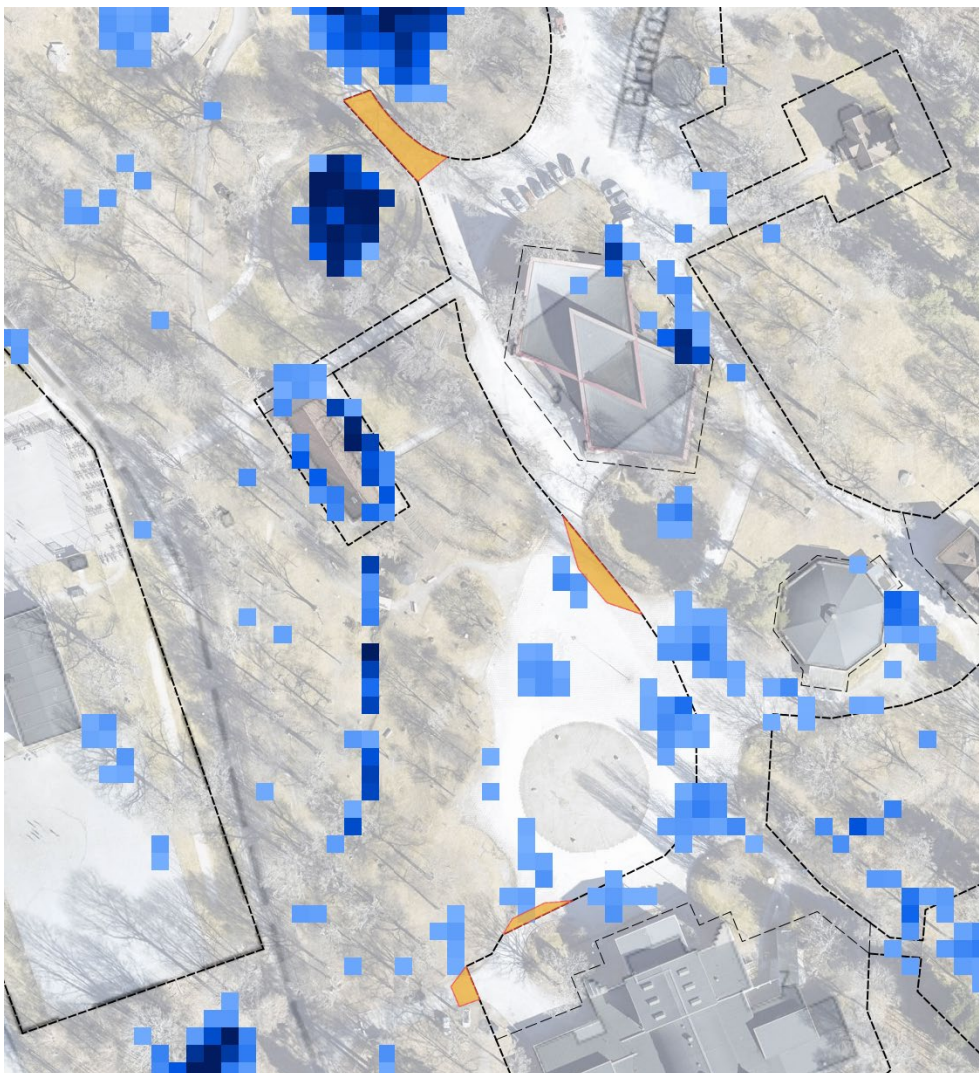
Närheten till järnvägen kan innebära förhöjd risk för olyckor. Utifrån planens syfte, omfattning, markanvändning och avstånd till järnvägen (ca 150m) bedöms risken för olyckor inte påverka detaljplanen.

Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte vara utsatt för översvämningsrisk vid BHF (beräknat högsta flöde).

Skylfall

Planområdet bedöms inte vara utsatt för stående vatten vid 100-årsregn.



Maxdjup vid 100-årsregn, skyfall, (blått) och planområdet (orange).

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde. Inga vattenskyddsområden finns i närheten av planområdet.

Fysisk miljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är hårdgjord med plattsättning.

Trafik

Gator och trafik

Inga gator finns inom planområdet. Marken används dock för varutransporter och gäster till och från Brunnsparken.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär att markanvändningen på delar av Nikolai 3:270 ändras från allmän plats PARK till Besöksanläggning (R) och Centrum (C) och att markanvändningen på del av Folkparken 1 ändras från R och C till allmän plats TORG. Detta innebär att en fastighetsreglering behöver ske där tillkommande kvartersmark på Nikolai 3:270 överförs till Folkparken 1 och ny allmän plats på Folkparken 1 överförs till en allmän plats-fastighet i enlighet med planens syfte.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet påverkas inte då den redan är hårdgjord och används för det som planen syftar till.

Miljö

Miljöbedömning

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

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på planens begränsade omfattning och det faktum att marken inom planområdet är hårdgjord i dagsläget och redan används för transporter och besökare.

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

Dagvatten

Förutsättningarna för dagvatten bedöms inte påverkas då markens utformning inte ändras. Även om marken skulle bebyggas med komplementbyggnader eller anläggningar omfattas marken av dagvattenhanteringen för övriga delar av Brunnsparken som utreddes inom ramen för gällande plan. Marken angränsar även till parkmark med stora grönytor som kan ta hand om dagvatten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planens begränsade omfattning och syfte innebär att den inte bedöms ha någon påverkan på MKN för luft i området.

Vatten

Planens begränsade omfattning och det faktum att marken redan är hårdgjord innebär att den inte bedöms ha någon påverkan på MKN för vatten i området.

Buller

Planens markanvändning innebär ingen påverkan på MKN för buller i området.

Trafik

Förutsättningarna för trafik inom Brunnsparken bedöms förbättras då markanvändningen Besöksändamål och Centrum är mer lämplig för interntrafik jämfört med användningen PARK.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Jonas Bäckström och exploateringsingenjör Patrik Simonsson. Övriga som har bidragit med stöd och synpunkter är Gustav Älgå från Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström
Planarkitekt