

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Mosås 19:3

Samrådstitid: 10 oktober 2025 – 31 oktober 2025
Granskningsperiod: 23 januari 2026 – 13 februari 2026
Antagen: 19 mars 2026
Laga kraft: 21 april 2026

Standardförfarande

Jonas Bäckström
E-post: jonas.backstrom@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Läge	5
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Användning av allmän plats	7
Egenskapsbestämmelse för allmän plats	7
Genomförandefrågor	8
Organisatoriska frågor	8
Markägförhållanden	8
Mark- och utrymmesförvärv	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Tekniska frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala ställningstaganden	11
Miljökvalitetsnormer	12
Miljö	13
Hälsa och säkerhet	13
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljö	14
Fysisk miljö	14
Trafik	14
Konsekvenser	15
Fastigheter och rättigheter	15
Natur	15
Miljö	15
Miljökvalitetsnormer	15
Hälsa och säkerhet	15

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 2025-05-06. 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 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

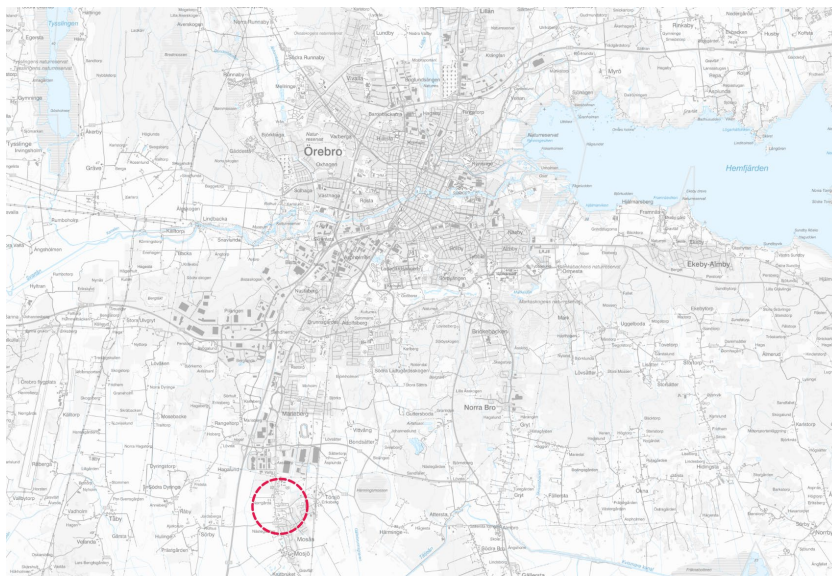
Planens syfte

Syftet med planen är att utöka allmän plats-mark så att två befintliga vändplatser uppfyller kommunens krav så att avfallstransporter och andra funktioner på allmän plats kan nyttja gatan på ett säkert sätt.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Mosås, söder om Örebro tätort, och omfattar delar av gatorna Molins väg och von Malmborgs väg.



Planområdets läge i Örebro.



Planområdets läge i Mosås.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft. Genomförandetiden för gällande plan har ännu inte gått ut. Berörd fastighetsägare (kommunen) har godkänt att en ny detaljplan på samma mark upprättas.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen reglerar endast allmän plats Gata i form av två vändplaner. Gatunätet är nyligen utbyggt enligt gällande plan från 2022 som i huvudsak reglerar småhus i ett större område. Kvartersmarken har ännu inte bebyggts och endast delar av den har styckats av till mindre fastigheter. Både allmän plats och större delen av kvartersmarken är kommunägd. Att utöka allmän plats så att gatan rymmer nödvändiga funktioner och svängradier bedöms som nödvändigt och förenligt med både allmänna och enskilda intressen i området.

Allmän plats

Den allmänna platsen består av användningen Gata med syftet att möjliggöra de funktioner som behöver vara på allmän plats så som avfallshantering och övrig trafik.

Mark och vegetation

Marken består av asfalt.

Gator och trafik

Gatorna är återvändsgator och den framtida trafiken består därmed endast av trafik till och från angränsande fastigheter. Gatans avgränsning följer den verkliga gatans utbredning som har utformats enligt kommunens tekniska handbok för gator. Enligt kommunens riktlinjer ska en vändplats uppgå till minst 19x19 meter för att avfallstransport ska kunna vända på ett säkert sätt. Övrig mark utanför planområdet regleras fortsatt i gällande plan.

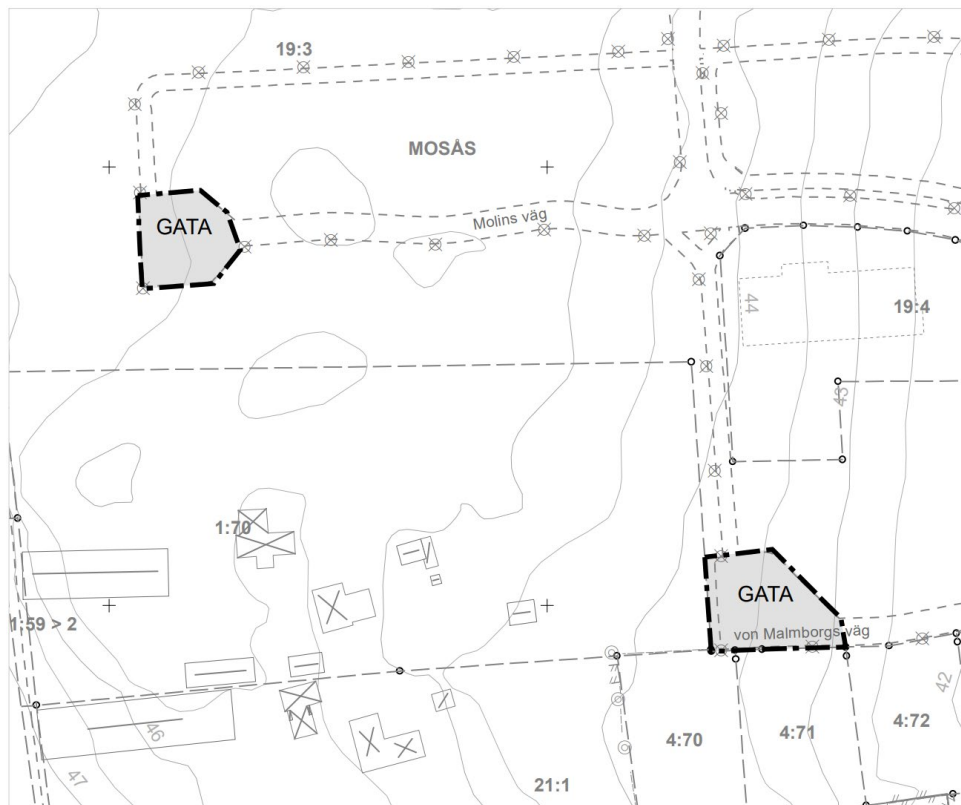
Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt.

Att planlägga allmänna områden med enskilt huvudmannaskap kan bland annat motiveras av att få till en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap. Mosås ligger fortsatt en bit utanför de centrala och mer sammanhängande delarna av Örebro. Det aktuella planområdet skulle vid kommunalt huvudmannaskap var den enda delen med annan förvaltning som kan innebära försvårande omständigheter vid drift och skötsel. Detaljplaneläggning av allmänna platser har sedan tidigare reglerats på detta sätt i Mosås varför det är motiverat att planlägga på liknande sätt här i ett av få områden som finns kvar att planlägga i Mosås inom de mer centrala delarna som avgränsas av de två större vägarna genom tätorten. Det är även enskilt huvudmannaskap i gällande plan och på flera anslutande gator.

Vid en eventuell prövning av hela huvudmannaskapet i framtiden kan en enhetlig förvaltning av allmänna områden för hela Mosås vara fördelaktigt.

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Användning

Syftet med markanvändningen är att möjliggöra trafik och funktioner som behöver vara på allmän plats så som avfallshantering och övrig trafik i enlighet med planens syfte.

Egenskapsbestämmelse för allmän plats

Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen då detta anses lämpligt utifrån bebyggelsens begränsade omfattning och befintligt huvudmannskap i området.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det en fastighet, Mosås 19:3, som ägs av Örebro kommun.

Mark- och utrymmesförvärv

All mark inom planområdet ägs av kommun. Det finns inget behov av att förvärva mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Mark som enligt detaljplanen är allmän platsmark ska tillhöra en egen allmän platsfastighet. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats i detaljplanen ska marken upplåtas till en eller flera gemensamhetsanläggningar som ska förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

När en anläggning som till exempel en väg eller park ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt inrättas ofta en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning, där det bland annat fastställs hur fastighetsägarna ska bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur förvaltas av en samfällighetsförening. Det finns inget krav på att eller hur den allmänna platsen ska ordnas efter hand som detaljplanen genomförs, så som vid kommunalt huvudmannaskap.

För närvarande pågår det en anläggningsförrättning för det aktuella planområdet eftersom det utgör en del av den övergripande befintliga detaljplanen för området och som är i ett plangenomförandeskede. Syftet med förrättningen är att införliva allmän platsmark för planområdet Mosås 19:3 m.fl. i redan befintliga gemensamhetsanläggningar på orten, Mosås GA:2 och Mosås GA:6 genom omprövning. Alternativt bildas nya gemensamhetsanläggningar om Lantmäterimyndigheten anser det vara mer lämpligt.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning för bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar.

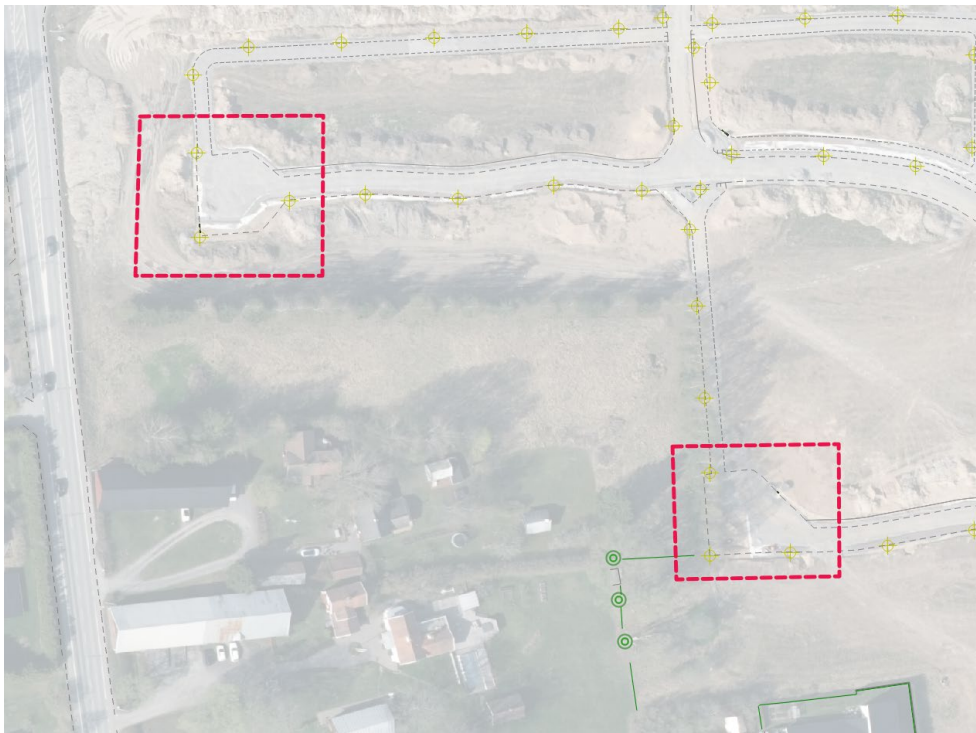
Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmänna gator sker av kommunen till kommunal standard.



Åtgärderna är inom de röda markeringarna.

Enskilt huvudmannaskap

Fastighetsägarna och exploatörerna som är del i den ursprungliga detaljplanen och dess plangenomförande är ansvariga för utbyggnad av allmän plats gällande GATA och PARK i detaljplanen. Det är fastighetsägarna/samfällighetsföreningen som både bekostar och bestämmer hur anläggningarna ska driftas och underhållas i framtiden.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnaden för både utbyggnad av allmän plats och planarbetet ingår i exploateringsekonomi för gällande plan 1880K-P2022/6 från 2022 där kostnaden bedömts kunna rymmas. Kostnaden för allmän plats och tillhörande utredningar, förrättningar och åtgärder har redovisats i gällande plan. När utbyggnad av den allmänna platsen är genomförd lämnas ansvaret för underhåll och drift över till befintlig eller nybildad gemensamhetsanläggning. Prövningen genomförs av

Lantmäterimyndigheten i samband med planens genomförande.

Ekonomi för drift och underhåll av allmän platsmark

Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva ansvarar för skötsel, drift och underhåll av allmän plats som gata och park genom sin tillhörighet i gemensamhetsanläggningar och genom sina respektive andelstal.

För närvarande finns det ett 100 % bidragsfinansierat stöd från Örebro kommun som täcker drifts- och enklare underhållskostnader.

Planavgift

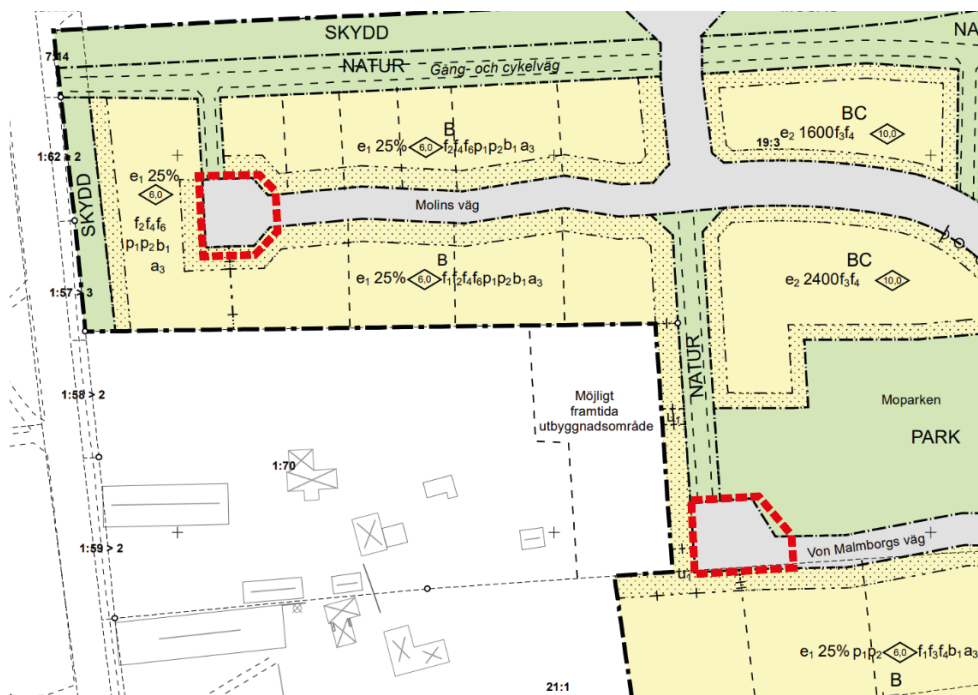
Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen åläggs planeekonomin för ursprungliga detaljplanen, genom Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 1880K-P2022/6 ”Detaljplan för fastigheten Mosås 19:3 m.fl.” från 2022. Marken är planlagd som allmän plats Gata och Park samt Bostäder (B). Kvartersmarken som påverkas av den nya planen är prickad och får inte förses med byggnad. En liten del Natur- och Park-mark tas också i anspråk för den södra vändplanen. Detaljplanen reglerar i huvudsak småhus.

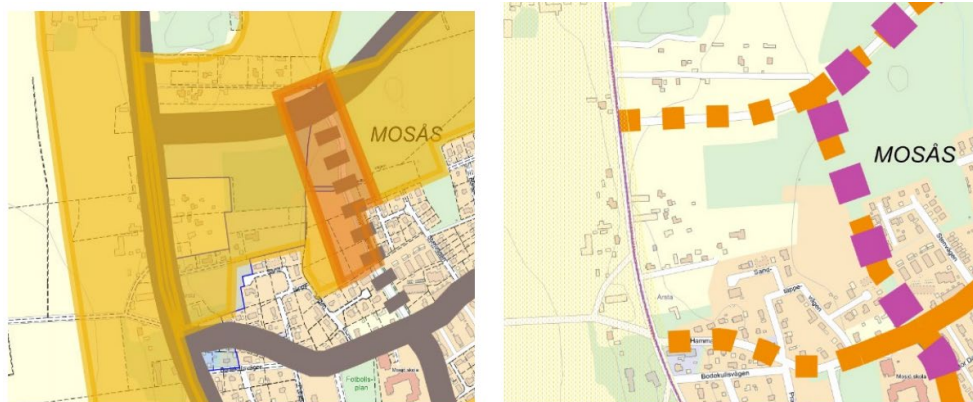


Gällande plan 1880K-P2022/6 Mosås 19:3. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen antagen 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 översiktsplanen finns ställningstaganden kring den tänkta utvecklingen av Mosås. Det aktuella planområdet är i översiktsplanen utpekad som ett möjligt utbyggnadsområde för i huvudsak stadsbygd bostäder (gul markering) och stadsbygd blandstad (orange markering). Se figurerna på nästa sida.



Mosås ses som en lokal bebyggelsekärna som kan växa vidare i anslutning till förlängningen av Viktor Dahléns väg som byggs ut för bil och kollektivtrafik (brun samt lila streckad linje). Hammarvägen bedöms fortsättningsvis utgöra en viktig länk för biltrafiken till och från Mosås (brun linje). Gatunätet i staden och de mindre tätorterna ska utgå från principen att trafiken ska kunna fördelas på ett nät av sammanhängande gator.

Ett huvudnät för cykel bör i framtiden tillskapas längs länsväg 690 (Kumlavägen), längs länsväg 681 men även längs förlängningen av Viktor Dahléns väg och i anslutning till Hammarvägen (orange streckad linje). Stråken bedöms vara viktiga framtida länkar för arbetspendling eller fritidsresor med cykel mellan Mosås och Örebro stad.

Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Trafikstrategi

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

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 tillhör Täljeåns avrinningsområde som ligger drygt 2 kilometer söder om planområdet. Täljeåns kemiska status har klassats som ”uppnår ej god” på grund av de överskridande ämnena av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Den ekologiska statusen bedömts som ”Måttlig”. Avgörande för bedömningen är statusen för kiselalger och koncentrationen av fosfor. Vattendraget är även påverkat av övergödning och kraftig rätning/kanalisering. Täljeån rinner genom jordbruksmark där omfattande markavvattnings och sjösänkning genomförts.

Kvalitetskrav för Täljeån är satt till ”God ekologisk status” år 2027 enligt miljökonsekvensnormerna. Detaljplanen får inte förhindra eller försvåra att målet kan uppnås.

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 det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Förorenad mark

Inga markföroreningar finns i området.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte påverkas av översvämning vid ett 100-årsregn.

Risk för skred

Planområdet omfattas inte av skredrisk.

Risk för ras

Planområdet omfattas inte av rasrisk.

Geotekniska förhållanden

Geologi

Berggrunden i området består enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) av granit och gnejs. Jordarten består av både silt, lera och sand. Planområdet präglas av rullstensåsen där delar av det närområdet består av isälvssediment med en varierad blockighet.

Radon

Planområdet är inom ett radonriskområde.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Arkeologiska undersökningar har utförts i samband med planarbetet för gällande detaljplan. Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Området är en lantlig miljö men också ett växande småhusområde. Planområdet är inte bebyggt. I närheten av planområdet finns en gård med flera byggnader.

Mark och vegetation

Marken består av asfalt och oexploaterad mark i väntan på exploatering. En trädrad finns i närheten av den södra vändplanen.

Trafik

Gator och trafik

Gatorna i anslutning till planområdet som består av Molins väg och von Malmborgs väg är återvändsgator och den framtida trafiken består därmed endast av trafik till och från angränsande fastigheter.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Utökningen av allmän plats innebär att kvartersmarken i gällande plan blir något mindre. Även en liten del av allmän plats Natur och Park ändras till allmän plats Gata. Ingen förändring av fastigheter eller rättigheter sker.

Natur

Mark och vegetation

Ingen förändring av marken sker. Trädraden bedöms inte påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

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

Bedömningen grundas på det faktum att gatan redan är utbyggd på det sätt som planen syftar till. Därmed sker ingen förändring av de verkliga förhållandena på platsen.

Dagvatten

Då ingen förändring av marken sker påverkas inte dagvattnet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft påverkas inte.

Vatten

Gatan som detaljplanen omfattar är redan utbyggd och ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och påverkar inte recipienten.

Buller

Miljökvalitetsnormerna för buller påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Risken för översvämning påverkas inte.

Radon

Radonrisken påverkar inte planen då den enda markanvändningen är Gata.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av Jonas Bäckström på detaljplaneenheten och Patrik Simonsson på exploateringsenheten. Övriga som har medverkat med stöd och synpunkter är Magnus Karlsson, Emma Stenmark och Erik Groth från teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström
Planarkitekt