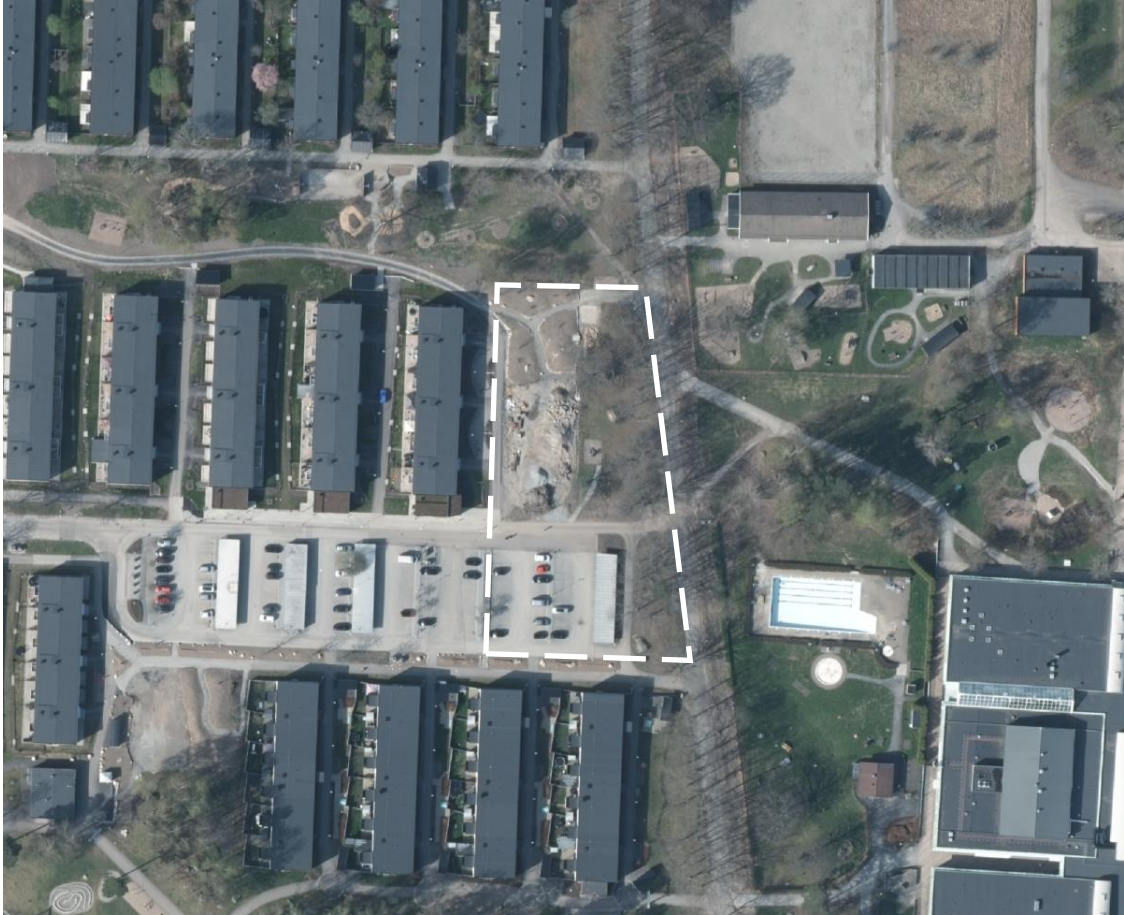


LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Långseleån 6 m.fl.

Samrådstitid: 1 november 2024 – 13 december 2024

Granskningstid: 28 mars 2025 – 25 april 2025

Antagandedatum: 12 juni 2025

Laga kraftdatum: 8 juli 2025

Standardförfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande	4
Handlingar	5
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
Användning av kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Genomförandefrågor	14
Organisatoriska frågor.....	14
Markägoförhållanden	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Upplysningar	15
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala ställningstaganden.....	16
Miljökvalitetsnormer	20
Miljö.....	21
Hälsa och säkerhet	21
Geotekniska förhållanden	21
Hydrologiska förhållanden.....	22
Kulturmiljö	22
Fysisk miljö	23
Sociala faktorer.....	23
Teknisk försörjning.....	23
Service.....	24
Trafik.....	24
Konsekvenser.....	25
Fastigheter och rättigheter	25
Natur.....	25
Miljö.....	25
Miljökvalitetsnormer	26
Kulturmiljö	27
Sociala faktorer	27
Medverkande tjänstepersoner	27

Vad är en detaljplan?

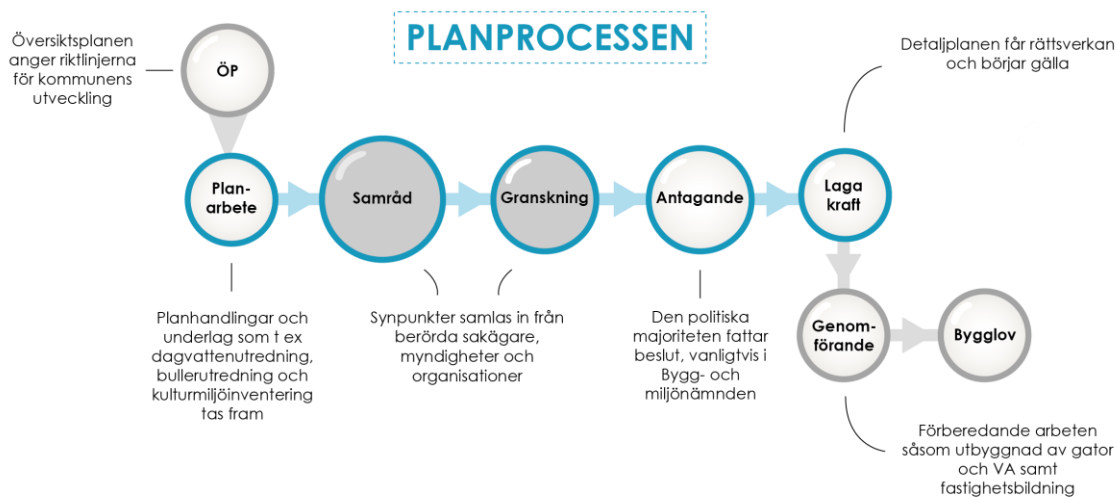
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- dagvattenutredning, VAP 2025-03-01
- rapport gällande träden i Vivalla, ÖBO, Trädkontoret 2022-08-23
- trygghetsanalys Vivalla centrum, västra delen, White 2023-04-26
- hur hanterar vi PCB i Vivalla, ÖBO 2016-04-04

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett torg på kvartersmark med en tillhörande central byggnad i fyra våningar. Den nya byggnadens användning regleras med centrumändamål och kontor för att främja en flexibilitet av olika funktioner. Vidare anpassas den nya byggnaden i fasadmateriäl till karaktärsdrag i den omgivande bebyggelsen genom en utformningsbestämmelse.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger direkt väster om Vivalla centrum och Vivallaparken. Närmaste gata som ansluter till planområdet är Krönikegatan.



Planområdet (svart) i relation till omgivningen.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

ÖrebroBostäder AB planerar för ett kvarterstorg och en ny kontors -och aktivitetsbyggnad kallad Noden. Torget och den nya byggnaden ska bli en ny målpunkt och sammanlänkande del mellan den västra delen av Vivallas bostadsområde, Vivallaparken och Vivalla centrum.

Kvartersmark

Mark och vegetation

En trädinventering har tagits fram för planområdet, *Rapport gällande träden i Vivalla, ÖBO, Trädkontoret 2022-08-23*. Den konstaterar att det finns ett tjugotal träd som bedöms som livskraftiga och värda att bevara utifrån platsskapande och ekologiska värden. Träden skyddas inom ett större egenskapsområde längs planområdets östra del där bestämmelserna **a₁** och **n₁** gäller. Bestämmelsen **a₁** avser att marklov krävs för fällning av träd markerade med ☹. Symbolen täcker in för de träd som bedöms som värda att skydda enligt trädinventeringen (klass 1 och 2). Bestämmelsen **n₁** syftar till att ett träd markerat med ☹, om det är skadat eller utgör risk för människor, kan tas ned förutsatt att en ansökan om marklov görs i första hand.

Inom det område som regleras med u-område gäller inte ovanstående bestämmelser. Om en vattenledning behöver åtgärdas inom u-området så kan de träd som står i anslutning till ledningen behöva tas ned. De träd som har klassningen 1 och 2 men som är placerade inom u-området bör bevaras så långt det är möjligt.

Bebyggelse

Detaljplanen medger en byggrätt för ny central byggnad kallad Noden där flera olika funktioner är tänkta att ingå. Bland annat är den föreslagna inriktningen familjecentral, kontor och kreativ verksamhet. För att möjliggöra dessa olika etableringar inom byggnaden regleras byggrätten med användningen (C) centrum i kombination med (K) kontor.

Den nya byggnadens höjd regleras med en nockhöjd på 17 meter, vilket motsvarar fyra våningar med en högre bottenvåning och att våningsplan med kontor oftast kräver en högre våningshöjd. Visuellt kommer byggnaden upplevas som fyra våningar även om byggnadens höjd blir motsvarande ett femvåningshus.



Skissförslag som visar byggnaden Noden och kvarterstorget i relation till sin omgivning.

Friytor

I anslutning till byggnaden Noden möjliggörs det för ett torg på kvartersmark i detaljplanen som ÖBO kommer att äga och drifva. Torget ska bli en central samlingsplats för boende och fungera som ett komplement till Vivalla centrum som idag saknar ett torg. Torget kommer att bestå av en öppen del i södra delen där marknader och andra

evenemang kan hållas. I norra och östra delen av torget kommer det finnas sittor och ytor för lek.



Gestaltungsforlag på kvartstorget med dess olika funktioner.

Gestaltning

Tillkommande bebyggelse ska gestaltningsmässigt samspela med den befintliga flerbostadshusbebyggelse som till största del består av lamellhus med fasader av rött fasadtegel. Enligt ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen bör nybyggnation ske varsamt och med hänsyn till de grundläggande arkitektoniska karaktärsdragen i stadsdelen. För att säkerställa detta finns utformningsbestämmelsen f_1 som reglerar att fasad i huvudsak ska utformas med rött fasadtegel. Begreppet "huvudsak" medger att byggnaden kan utformas med inslag av andra material som bryter av mot det röda teglet, i stället för att hela byggnaden utformas i samma material och kulör. Ett exempel är att fasader kan utformas i rödbrunt tegel men kan ha inslag av andra fasadmateriell samt en annan färgsättning. Fasaden som vetter mot kvarterstorget omfattas inte av f_1 vilket innebär att den kan få ett helt annat uttryck när det gäller fasadmateriell.

Annat fasadmateriell som bryter av mot det röda fasadteglet ska harmoniera med den omgivande bebyggelses karaktärsdrag och kulör. Inom den sydvästra delen av Vivalla har det under flera år pågått renoveringar och omgestaltningar av befintlig bebyggelse där nya fasadmateriell och kulörer har tillkommit. Likt de tidigare etapperna blir den nya kontors och aktivitetsbyggnaden ett nytt inslag som på sitt vis ska samspela utformningsmässigt med Vivallas ursprungliga karaktär men samtidigt bidra till något nytt som skapar variation i området.

Ett u-område gäller i direkt anslutning till byggrätten för aktivitetshuset vilket innebär att de tre översta våningarna behöver kraga ut över u-området för att byggnadens funktioner ska få plats. Fasaden kan kraga ut fem meter över u-området. Bestämmelsen f_2 reglerar att fasad får kraga ut över u-område med en fri höjd på minst 8 meter

Kulturmiljö

Vivalla är ett storskaligt flerbostadshusområde uppfört 1967 till 1970 av det allmännyttiga bostadsbolaget Stiftelsen Hyresbostäder och planerades som en enhetlig låghusstadsdel med lamellhus i två våningar. Området karakteriseras av

efterkrigstidens stadsbyggnadsideal med grannskapsenheten och trafiksepareringen som två centrala inslag. Den bakomliggande planeringsidén med Vivalla var att med en strikt produktionsmetod åstadkomma ett ekonomiskt låghusbyggande. Med strikt och ekonomiskt avsågs exempelvis stordrift, standardiseringar, elementbyggeri och byggkranar för sammansättning, något som ofta resulterade i långa raka huskroppar utlagda över en helt utjämnad markyta.

I detaljplanen har de kulturmiljövärden som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Vivalla och Boglundsängen i möjligaste mån tagits i beaktande genom att utformningen av den nya bebyggelsen regleras i planen. Inom Vivalla finns det ett behov av att komplettera med andra former av bebyggelseinslag. I den nordöstra delen av Vivalla har några kvarter i både kulturmiljöinventeringen samt i den fördjupade översiktsplanen pekats ut som ett särskilt värdefullt område, där både karaktären på befintliga hus och på strukturen ska bibehållas. I övriga delar av Vivalla är motivet till förändring därför större samtidigt som områdets kulturvärden gör att ändringar och tillägg ska göras på ett varsamt sätt och anpassas till byggnadernas och områdets utformning och karaktär. Bestämmelsen **f₁** säkerställer att den inriktningen följs.

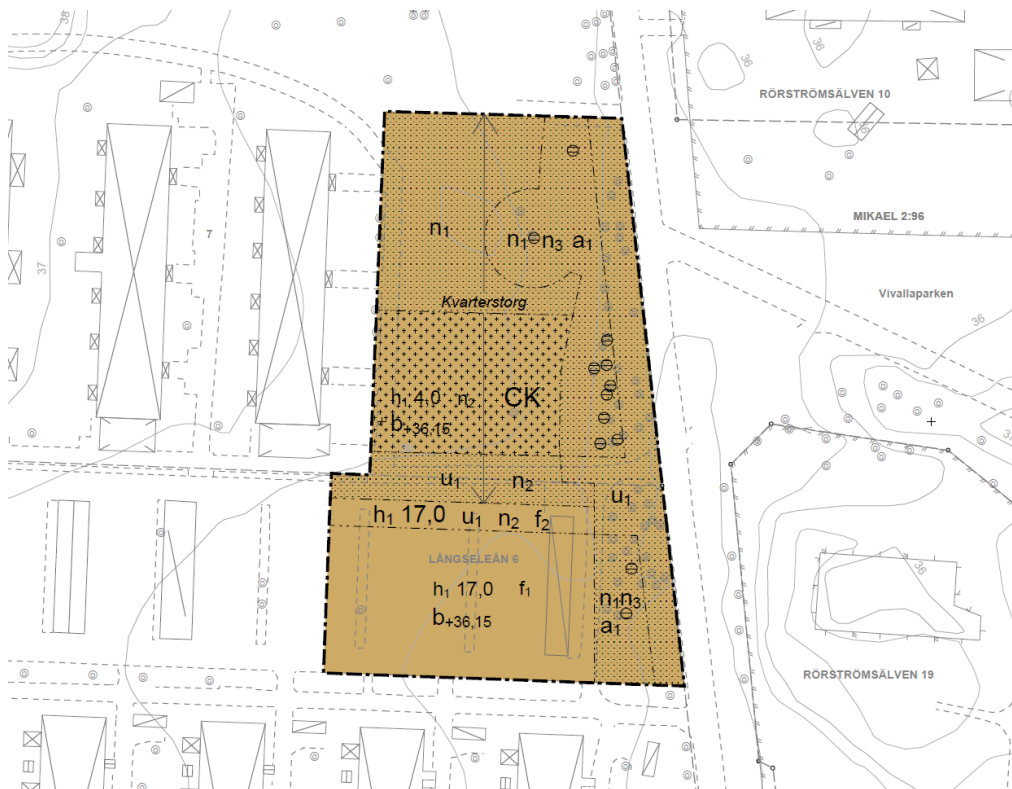
Gator och trafik

Mellan Noden och torget föreslås ett gång- och cykelstråk som kopplar från Krönikegatan mot Vivallaparken och Vivalla centrum.

Parkering och angöring

Parkering i form av besöksparkeringar till torget och Noden kommer att finnas inom befintlig parkeringsyta direkt väster om Noden och planområdet. Möjlighet till handikapparkering och angöring i anslutning till entrén till Noden regleras med bestämmelsen **n₂**. Inom övriga ytor på torget gäller **n₃** som reglerar att marken inte får användas för parkering. Båda bestämmelserna reglerar indirekt att torget ska hållas fritt för bilparkering. Utöver vad som står i de båda bestämmelserna så är cykelparkering tillåten inom de ytor där bestämmelserna gäller.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av kvartersmark

C

Centrum

Syftet med användningen är att tillåta en variation av olika funktioner kopplat till den större bygggrätten men även inom kryssmarken på kvarterstorget.

K

Kontor

Syftet med användningen är att tillåta kontorslokaler inom den större bygggrätten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark regleras inom stor del av den mark som ska utgöras av kvarterstorget och grönyta öster om byggrätten.

Syftet med bestämmelsen är att säkra dessa ytor mot byggnation.



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en mindre kioskbyggnad eller restaurang/cafépaviljong på kvarterstorget

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjder.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motivet till bestämmelsen är att skydda ett område med allmännyttiga underjordiska ledningar.

a₁

*Marklov krävs även för fällning av markerade träd.
Omfattar träd med markering ☹*

Motivet till bestämmelsen är att skydda träd med störst bevarandevärde som är utpekade i trädinventeringen.

- n₁** *Marken får inte användas för parkering*
- Motivet till bestämmelsen är att skydda ytor inom kvarterstorget och grönytor från bilparkering. Cykelparkering är tillåten.
- n₂** *Marken får inte användas för parkering med undantag för angöringsplats och parkering för rörelsehindrade*
- Motivet till bestämmelsen är att skydda yta inom kvarterstorget från bilparkering men att tillåta parkering för angöring, rörelsehindrade i anslutning till aktivitets/kontorsbyggnadens entré. Cykelparkering är även tillåten.
- n₃** *Markerade träd ska bevaras och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Omfattar träd med markering ☹*
- Motivet till bestämmelsen är att träd med störst bevarandevärde som med tiden kan pådra sig skador och utgöra en säkerhetsrisk får tas ned. Bestämmelsen ska ses tillsammans med a₁ då ansökan om marklov föregår ett behov att ta ned ett träd som är skadat eller innebär en säkerhetsrisk.
- f₁** *Fasad ska i huvudsak utformas med rött fasadtegel*
- Motivet till bestämmelsen är att anpassa kommande byggnad till den omgivande bebyggelsens karaktär och kulturmiljövärde genom fasadmaterialet rött eller rödbrunt tegel. Begreppet ”huvudsak” öppnar upp för en friare tolkning då en fasad av byggnaden kan vara i ett annat material än övriga fasader eller att fasader kan ha inslag av andra material än rött tegel.

f₂

Fasad får kraga ut över u-område med en fri höjd på minst 8 meter

Motivet till bestämmelsen är att reglera så att byggnaden kan kraga ut över u-området utan att påverka det negativt.

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

Motivet till bestämmelsen är att reglera så att eventuella föroreningar är avlägsnade innan byggnation eller andra förändringar av marken som kräver bygglov kan genomföras.

Fördröjningsvolym om minst 36 kubikmeter ska anordnas inom planområdet

Motivet till bestämmelsen är att reglera så att eventuella föroreningar är avlägsnade innan byggnation eller andra förändringar av marken som kräver bygglov kan genomföras.

b_{+36,15}

Lägsta golvnivå ska vara 36,15 meter över nollplanet (RH2000)

Motivet till bestämmelsen är att byggnad ska skyddas vid översvämning genom att lägsta golvnivå följer 36,15 meter över nollplanet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandeavtal

Det är inte aktuellt att upprätta ett genomförandeavtal.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Det är inte aktuellt att upprätta ett exploateringsavtal.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två fastigheter och båda fastigheter är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Befintliga ledningar säkras inom u-område på plankartan.

Markavttningsföretaget Ökna, Vivalla och Hjärsta från 1897 och dess tillstånd kommer på sikt att upphävas då det inte längre uppfyller sitt syfte.

Tekniska frågor

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

En dagvattenutredning är genomförd.

En trädinventering är genomförd.

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.

El

E.ON har en befintlig belysningskabel som är placerad längs med norra delen av byggrätten för Noden. Belysningskabeln påverkas inte av byggrättens placering.

Värme

E.ON har befintlig fjärrvärmeledning som är placerad längs norra delen av byggrätten för Noden. Ledningen påverkas inte av byggrättens placering och säkras inom u-område.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

Trädinventering.

Dagvattenutredning.

Utredningar som bör tas fram i samband med genomförandet:

Geoteknisk undersökning.

Utbyggnad allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats krävs med anledning av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningsnät.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till fastigheterna Långseleån 6 och 7 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Upplysningar**Ändrad lovplikt**

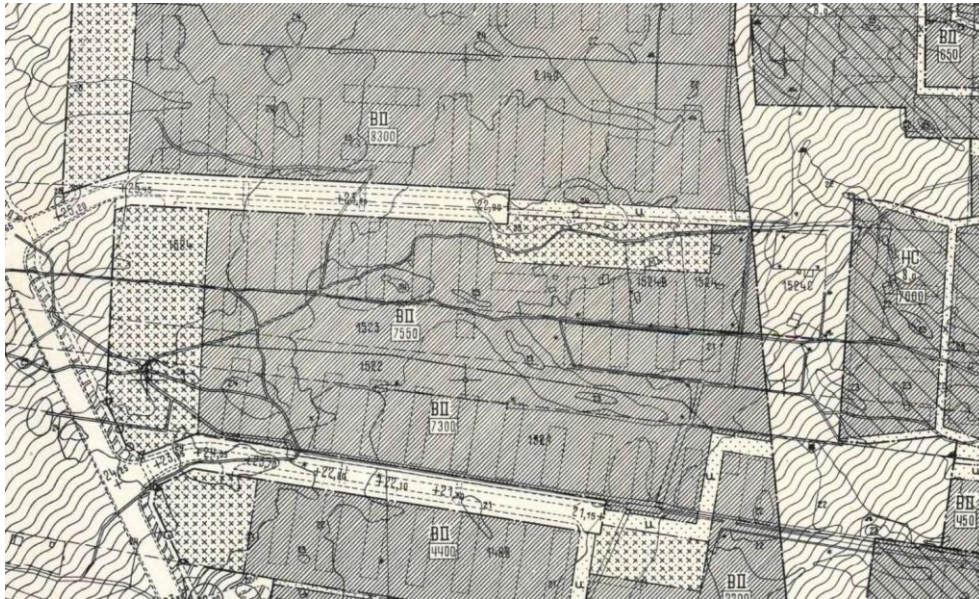
Bestämmelsen a1 avser att marklov krävs för fällning av träd med en minsta stamdiameter på 20 cm. Stamdiametern täcker in för de träd som bedöms som värda att skydda enligt trädinventeringen. Bestämmelsen n1 syftar till att ett träd om det är skadat eller utgör risk för människor kan tas ned förutsatt att en ansökan om marklov görs i första hand.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplan 1880K-A322. Vilket är den ursprungliga planen som togs fram för hela Vivalla bostadsområde 1966. Stadsplanen reglerar i huvudsak för bostadsbebyggelse i två våningar, handel i form av centrumbyggnad, allmänt ändamål, idrottsändamål och park.



Utsnitt av gällande stadsplan 1880K-A322

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

- Kommunens tätorter ska präglas av en välutvecklad grönstruktur där lättillgängliga grön- och naturområden och promenadstigar värnas och utvecklas för att tillgodose behovet av motion och rekreation, lek, naturupplevelser, mötesplatser och fritidsaktiviteter.
- Utformning av bostadsnära grönmiljöer och gröna stråk ska säkra barns behov av platser för lek och av trygga skolvägar. I förskole- och skolverksamhet ska hög kvalitet på gårdsmiljöer eftersträvas, liksom god tillgång till attraktiva lekmiljöer i parker och naturområden.
- Staden kan förtätas genom kompletteringsbebyggelse som inte är markerade i kartan. Möjligheten till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall. Hänsyn till starka allmänna intressen som anges i översiktsplanen, som tillgång till friytor och grönstruktur, utgör viktiga bedömningskriterier.

- När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.
- Täthetsgrad Medel: Stadsbygd som idag har medelhög täthet, framför allt bestående av flerbostads- och radhusstadsdelar med 2-4 våningar. Fram till 2040 kommer fler delar av staden att präglas av en högre täthet motsvarande denna, genom kontinuerliga kompletteringar i befintliga stadsdelar och tillkomst av nya. I befintliga och nytillkommande områden intill kollektivtrafikens stomnät, runt kärnor (viktiga stadsdelscentra, målpunkter, samhällsfunktioner) och längs huvudgator som bildar viktiga entréer in till innerstaden finns goda förutsättningar att skapa en tätare stad.

Fördjupad översiktsplan för Vivalla/Boglundsängen

Vivalla centrum kommer även i framtiden att främst ha ett lokalt fokus på närservice för boende i området. De funktioner som finns i centrum idag i form av bibliotek, hälsovård, familjecentral, folktandvård, BVC, folkhögskola, mataffär, restaurang etc., är viktiga, men behöver kompletteras med funktioner som gör centrumet levande under flera av dygnets timmar. Det kan vara småskalig handel och service, föreningslokaler, idrottsverksamhet eller offentlig verksamhet. Att göra centrumet ännu attraktivare kan innebära att fler sociala aktiviteter kan få utrymme, liksom att samtliga entréer förtydligas och utemiljön runt Vivalla torg får ett lyft.

- Vivalla centrum förstärker sin karaktär av lokalt centrum och utvecklas med verksamheter som gör det levande under större del av dygnet. Entréerna görs tydligare och utemiljön runt centrum rustas upp.

I övriga delar av Vivalla, som kan tillåtas bli föremål för större eller mindre förändringar, är det viktigt att utvecklingsarbetet sker varsamt. Två principer för detta kan formuleras när det gäller bebyggelsen. Dels ska en förnyelse av Vivalla behålla områdets lågskaliga bebyggelsekaraktär. Med andra ord ska den ursprungliga idén om låghusstad fortfarande vara ett rättesnöre. Höjdskalet bör begränsas till 3-5 våningar för att inte ge en alltför splittrad och brokig miljö, vilket annars skulle kunna försämra befintliga värden i arkitektur och bebyggelsestruktur. Dels måste förnyelsen av befintliga hus och tillkomsten av nya huskroppar ta hänsyn till områdets arkitektoniska karaktärsdrag, framför allt bör det varmroda fasadteget gå igen och vara ett sammanbindande kitt mellan bebyggelsen i området.

- Ny bebyggelse som kan bidra till att binda samman Vivalla med övriga staden och öka möjligheterna för fler möten i vardagen mellan befolkningen i Vivalla och angränsande stadsdelar.

Trafikprogram

Örebro Kommuns trafikstrategi, antagen i 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.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för:
en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.

- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Krönikestråket kommer bestå av gång -och cykelbana som kopplar genom planområdet till huvudcykelstråket genom Vivallaparken. Parkeringsplatser för cykel kommer att möjliggöras på det nya kvarterstorget.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Planområdet angränsar direkt till Vivallaparken. Vivallaparken kommer på sikt att utvecklas med fler gröna och sociala värden. Aktuell detaljplan ingår i ett stråk kallat Krönikestråket som ska koppla samman med Vivallaparken och Vivalla centrum. Inom den nya detaljplanen kommer träd sparas för att rama in kvarterstorget och nya gröna värden kommer att tillskapas som förstärker platsen.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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

Centrum uppförda kring 1960- och 70-talen, som Vivalla centrum, Oxhagens centrum och Brickebackens centrum, har en central placering i områdena men saknar korsningspunkter för genomgående trafik. Framtiden för dem kan vara att fortleva som ett slags lokalt centrum med andra funktioner. Vivalla är ett exempel på ett centrum där specialiserade butiker tillsammans med sociala funktioner i form av föreningslokaler och ungdomsverksamhet för området har en funktion.

Ny bebyggelse som tillkommer ska vara anpassad till den övergripande karaktär som kännetecknar stadsdelen. Ny bebyggelse kan i vissa fall tillåtas vara högre än befintlig höjdskala men många höga hus eller en ny högre, dominerande höjdskala är inte ett sätt att förtäta dessa stadsdelar. Den humana höjdskalen som kännetecknar dessa stadsdelar riskerar då att försvagas.

Kvartersstrukturen kan förändras genom nya tillägg, men i vissa fall också genom rivning av befintliga flerbostadshus. Säckgator (återvändsgata inom bostadskvarter som förhindrar genomfartstrafik) kan förbindas med varandra och ansluta till omgivande gatunät under förutsättning att hänsyn tas till bevarande av trygga miljöer för barn och övriga boende.

Trygghetsanalys Vivalla centrum, västra delen

Öbo har tillsammans med White arkitekter tagit fram en trygghetsanalys som fokuserar på området väster om det befintliga Vivalla centrum. Området inbegriper även det område som nu ska planläggas för torg och central byggnad. I trygghetsanalysen lyfts stråket längs Krönikegatan aktuellt planområde, vivallaparken och Vivalla centrum som ett viktigt sätt att skapa en tryggare passage som sammanbinder den västra delen av Vivalla bostadsområde med Vivalla centrum.

I analysen har intervjuer genomförts med boende och lokala aktörer i den delen av Vivalla för att samla åsikter och förslag på åtgärder som kan stärka utvecklingsstråket. Materialet ska ses som ett underlag och vägledning inför arbetet med aktuellt planuppdrag och kommande utveckling av Vivallaparken. Trygghetsanalysen ska ge vägledning i vad som är viktigt för utformningen av nya byggnader, stråk och publika rum. Utifrån intervjuer och analyser har rekommendationer tagits fram för hur man kan jobba med trygghet dels på ett övergripande plan, dels i det aktuella detaljplaneområdets fysiska miljö.

Rekommendationer för planområdet

- Ny/nya byggnader har potential att visa upp positiva verksamheter som finns i Vivalla. Det är viktigt att det nya innehållet kompletterar och inte utarmar centrum. Den nya centrumbyggnaden bör fortsatt vara den kommersiella noden medan ny(a) byggnad(er) med fördel kan ha ett innehåll med fokus på civilsamhälle, fritidsaktiviteter, lärande/studieplatser, näringsliv, co-working samt skärningspunkterna där emellan. Offentlig fritidsverksamhet som Trainstation kan med fördel vara en del av innehållet.

- Bottenvåningen är mycket viktig för trygghetsupplevelsen i Vivallaparken och Krönikegatan. Publika och kvällsöppna verksamheter bör prioriteras i bottenvåningen och placeras med kontakt mot Vivallaparken och Krönikegatan. Genom transparent fasad och god kontakt mellan inne och ute kan verksamheten både visas upp, bidra med ögon i det offentliga rummet och vid tillfälle växa ut i det offentliga rummet.

- Det är viktigt att ha med genusperspektivet i planeringen av byggnaden och dess

innehåll för att skapa en inkluderande atmosfär i och kring byggnaden. Lokaler/kontor för entreprenörer är ett lämpligt innehåll på de övre våningsplanen, gärna i kombination med bottenvåningslokal för affärsnätverkande, ”jobb-brygga”, ”coffice” etc. Ta vara på entreprenörer som vill finnas kvar eller flytta tillbaka till Vivalla.

- Publika rum ska ges särskild omsorg i planeringen avseende bl a storlek, programmering och kopplingar.

- Undvik att bygga nya baksidesmiljöer i form av lastkajer och ramper. Gestalta in funktionerna i byggnaden på ett genomtänkt sätt.

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 Lillåns avrinningsområdet som rinner från Lången till Hjälmaren. Lillån bedöms ha en otillfredsställande ekologisk status vilket främst beror på tillståndet för fiskbeståndet. Vattendraget uppnår inte god kemisk status. Den dåliga statusen gällande både ekologisk och kemisk status beror bland annat på problem med övergödning och föroreningar från dagvatten.

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.

Kartläggningen visar att planområdet inte är utsatt för trafikbuller.



Miljö

Dagvatten

Marken inom planområdet består idag till stor del av genomsläppliga grönytor och asfalterad yta i form av parkering. Det har tidigare funnits ett bostadshus i två plan inom planområdets norra del som nu är rivet. Dagvattnet leds idag från parkeringsytan och grönytor till brunnar inom ÖBO:s del av Krönikegatan.

Förorenad mark

Inom planområdet finns föroreningar bestående av PCB. PCB-föroreningar förekommer i stort sett inom hela Vivalla. Vissa delar är sanerade och fler delar är planerade att saneras. ÖrebroBostäder har en saneringsbeskrivning (*Hur hanterar vi PCB i Vivalla*) där en beskrivning av hantering ingår. Saneringsbeskrivningen ligger till grund för alla anmälningar till Miljöavdelningen om marksanering av PCB innanför Vivallaringen. Efter avslutad sanering skickas enligt saneringsbeskrivningen en rapport till Miljöavdelningen. Om någon annan förorening än PCB skulle påträffas ska denna saneras samt anmälas till Miljöavdelningen enligt standardförfarande, eventuell sanering finansieras av fastighetsägaren.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Det är i dagsläget liten översvämningsrisk inom planområdet.

Vid ett eventuellt skyfall samlas vattnet och förs vidare genom Krönikegatan.

Vid större regn, än det allmänna ledningsnätet klarar av att avbörda, kommer dock ytligt dagvatten från området öster om planområdet att påverka så att vatten dämmer in över markytan i planområdets östra del.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet förekommer olika jordarter. I nordvästra delen av planområdet samt i dess östra del stäcker sig ett område med morän. Från sydväst och i ett smalt

stråk norrut finns silt. Centralt med en sträckning i norr-sydlig riktning består jordskiktet av lera. En geoteknisk undersökning för området är utförd 1966 i samband med att Vivalla byggdes.

Radon

Planområdet ligger inte inom radonriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Lillåns avrinningsområde.

Kulturmiljö

Vivalla planerades under 1960-talet och präglas av det modernistiska planeringsidéalet som rådde under den tiden. Två centrala inslag i utformningen är grannskapsenheten och trafiksepareringen. Den bakomliggande planeringsidén med Vivalla var att med en strikt produktionsmetod åstadkomma ett ekonomiskt låghusbyggande. Detta resulterade exempelvis i standardiseringar och långa, raka huskroppar byggda på en helt utjämnad markyta. Det rationella byggandet ledde till låga hyror. Med låghusprofilen var idén att komma bort från storskaliga bostadshus och i stället placera de boende mindre tätt och med större tillgång till naturen.

Trafiksepareringen som råder i Vivalla innebär att säckgator sträcker sig in i området från den omslutande ringvägen, utan genomfartsgator genom hela området. Initialt placerades parkeringsplatserna invid ringvägen men på grund av områdets storlek placerades parkeringsplatser så småningom även vid säckgatornas slut. Även kollektivtrafiken skulle passera runt stadsdelen.

Centrumanläggningen med butiker, samhällsservice, skolor, förskolor och bostadskomplement var tillsammans med omgivande natur viktiga delar i den grannskapstanke som präglade planeringen av området. I kommunens kulturmiljöinventering bedöms Vivalla vara ett område som har ett kulturhistoriskt värde i sin helhet baserat på att stadsdelen är ett storskaligt exempel på det modernistiska planeringsidéalet som präglade rekordårens byggande. Att i så stor skala bygga ett låghusområde är något som skiljer Vivalla från liknande områden i andra städer. I Vivalla ligger storskaligheten i den stora mängden bostäder och inte i husens utformning. Ändringar och tillägg ska göras på ett varsamt sätt och anpassas till byggnadernas och områdets utformning och karaktär.



Vänster bild: typiskt bostadshus i två våningar inom Vivalla. Höger bild: Vivalla centrum

Fysisk miljö

Bebyggelse

Vivalla kännetecknas av låga lamellhus i två våningar. Oavsett bostadstyp är bebyggelsen uppförd i rött lertegel med inslag av träpanel. Upplåtelseformen för bostäderna är hyresrätt och äganderätt. Vivalla som helhet består genomgående av liknande typ av bostadsbebyggelse med hyresrätt som dominerande upplåtelseform. Under senare år har flera förändringar av befintlig bebyggelse gjorts i bostadsområdets sydvästra del. Det har inneburit ändring av bebyggelsestrukturen, rivning av byggnader och tillskapande av nya bostäder.

Gestaltning

Området Vivalla byggdes intensivt under rekordåren på 1960-talet. Genomgående för bostadsbebyggelsen i Vivalla är den låga skalan, det varmröda teglet som är det tongivande fasadmaterialet i området samt husens placering i förhållande till säckgatorna som leder in i området från Vivallaringen. Husen är parallellställda med gavlarna mot gatan. Mellan husen bildas mindre bostadsgårdar.

Mark och vegetation

Östra delen av planområdet utgörs idag av gräsmattor med inslag av träd. Direkt öster om planområdet finns Vivallaparken som erbjuder stora sammanhängande gräsytor med inslag av träd och buskar.

Friytor

Inom planområdet finns gräsytor och flera lekplatser. I centrala Vivalla finns anläggningar för olika slags fritidsaktiviteter som utomhusbad, allaktivitetsarena, fotbollsplan samt större öppna gräsytor. Väster om planområdet finns Hjärtaskogen och Vivallakullen med höga naturvärden.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns ca 100 meter från planområdet i Vivallaparken, direkt norr om Vivalla centrum. Det finns även flera närliggande förskolor med lekplatser. Vivallakullen är en väl utvecklad plats för lek och rekreation med pulkabacke, utegym, hinderbana och gångstigar. Motionsspår finns ca 700 meter väster om planområdet.

Sociala faktorer

Vivalla är ett bostadsområde som socialt räknas som ett utsatt område. Det har under lång tid pågått insatser för att förbättra områdets status genom förnyelse av vissa kvarter och dess bebyggelsestruktur, involvera ungdomar i främjande aktiviteter och stärkt grannsamverkan. Det har tagits fram en trygghetsanalys som ska bidra till att skapa bättre och tryggare platser inom Vivallaparken, centrum och den västra bostadsdelen. Det finns flera exempel på att skapa trygga miljöer för barn, ungdomar och kvinnor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar finns i Krönikegatan.

Värme

Befintlig fjärrvärmeledning passerar genom planområdet.

Ei

Befintlig elledning passerar genom planområdet.

Service

Offentlig service i form av förskolan Linden med två avdelningar ligger söder om planområdet. I övrigt finns i Vivalla centrum med både offentlig och kommersiell service med bland annat dagligvaruhandel och skola, bibliotek och vårdcentral. I Boglundsängen cirka en km öster om planområdet finns dagligvaruhandel samt sällanköpshandel.

Trafik**Gator och trafik**

Krönikegatan är närmaste gata och slutar i en parkeringsyta närmast planområdet. Det finns flertalet gångvägar där vissa är kombinerade gång och cykelvägar. En huvudcykelled finns öster om planområdet och löper längs med Vivallaparkens västra sida.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras inte av buss. Närmaste busshållplats är vid Vivalla centrum där linje trafikerar till och från centrala Örebro.

Parkering och angöring

En större parkeringsyta finns till väster om planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Befintlig fjärrvärmeledning säkras tillsammans med vattenledningar inom u-område på plankartan.

Natur

Mark och vegetation

En trädinventering, *Rapport gällande träden i Vivalla, ÖBO, Trädkontoret 2022-08-23*, har tagits fram som har identifierat ett tjugotal träd som behöver skyddas i detaljplanen. Detaljplanen uppfyller det genom bestämmelserna **a₁** och **n₁**. De träd som har bedömts som ej livskraftiga finns inom egenskapsområdet där bestämmelserna gäller. De träden kan ansökas om att tas ned genom marklov med stöd av bestämmelsen **n₁**.

Inom den östra delen av planområdet som regleras med u-område gäller inte de bestämmelserna. Om en vattenledning behöver åtgärdas inom u-området så kan de träd som står i anslutning till ledningen behöva tas ned.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

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

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

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2025-03-25.

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen av VAP. Utredningen föreslår att fördröjningen löses i huvudsak inom torgytan där det samlade dagvattnet leds över markytan och via dagvattenledningar till fördröjningsmagasin i öppen överbyggnad under torgytan. Utjämningsvolymen görs tillgänglig för torgytans gestaltning med vegetation, och överskottet avbördas via dräneringsledningar till förbindelsepunkten. Oljeavskiljning kommer inte att behövas eftersom dagvattnet filtreras genom den dränerande överbyggnaden innan det avbördas till förbindelsepunkt. Grönytor utförs något nedsänkta och med den dränerande överbyggnaden i kontakt med planteringsytor. På så sätt kommer det att finnas ett trögt dagvattensystem som kan utnyttjas av vegetation även efter att dagvattnet i den dränerande överbyggnaden avrunnit.

Fördröjningsvolym säkerställs med generell bestämmelse som gäller över hela planområdet för ökad flexibilitet. Minsta fördröjningsvolym är satt till 36 kubikmeter, vilket täcker in den lägsta fördröjningen som utredningen föreslår. Därmed finns utrymme om mer fördröjning behövs enligt alternativet med 46 kubikmeter om hela torgytan nyttjas för fördröjning.

Förorenad mark

Föroreningar förekommer inom planområdet. Dessa består av PBC-föroreningar vilket även finns på andra platser i Vivalla. Fastighetsägaren ÖrebroBostäder AB har en upprättad saneringsbeskrivning för hela Vivalla då samma typ av markföroreningar förekommer innanför hela Vivallaringen. Saneringsbeskrivningen ligger till grund för alla anmälningar till Miljöavdelningen av PCB-saneringar i Vivalla. Efter utförd sanering skickas rapportering enligt saneringsbeskrivningen till Miljöavdelningen som är tillsynsmyndighet. Om någon annan typ av markförorening skulle påträffas ska den saneras samt anmälas till Miljöavdelningen enligt standardförfarande, eventuell sanering finansieras av fastighetsägaren. Saneringsbeskrivningen avseende PCB som finns upprättad mellan ÖrebroBostäder och Miljöavdelningen finns som bilaga till planhandlingarna.

Då det finns eventuell risk för förekomst av PCB inom planområdet har generell bestämmelse införts på plankartan om att *startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.*

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Byggnaders nivå på färdigt golv bestäms med en god marginal, förslagsvis 0,50 m, till det högsta vattenstånd som kan uppstå. Det innebär att lägsta golvnivå ska vara lägst +36,15 (RH2000). Det säkras genom bestämmelse **b+36,15** inom byggrätten och plusmarken. På så sätt skyddas tillkommande byggnaders konstruktion mot skador om det vid höga flöden skulle dämna in i planområdets östra del. Tröskelnivån för hela avrinningsområdet är ca +35,65 vilket är det dimensionerande vattenståndet vid höjdsättning av byggnad.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Utifrån dagvattenutredningen understiger samtliga ämnen som kan antas förekomma i dagvattnet från den exploaterade ytan, exkluderat koppar, gällande gränsvärden för recipienten med avseende på de gränsvärden som finns för särskilt förorenande ämnen och prioriterade ämnen i inlandsytvatten. Beräknad totalhalt av koppar överstiger gränsvärde för biotillgänglig halt. Om en spädningsfaktor inkluderas i bedömningen kommer halten av koppar att understiga gränsvärdet med god marginal samt att bedömning görs baserat på totalhalten av koppar i stället för den biotillgängliga halten vilken kommer att vara betydligt lägre.

Spädningsfaktorn är aktuell även för övriga ämnen och vid tillägg av spädningsfaktorn och även inkluderat den rening som efterföljande öppna dikessystem kommer att ha på föroreningshalterna i dagvattnet bedöms inte exploateringen leda till att miljökvalitetsnormen för Lillån inte kan uppnås. Likaså bedöms inte exploateringen riskera att äventyra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen i framtiden. Det kan i stället konstateras att ytans detaljplanering och tänkta exploatering leder till en förbättring av utgående halter i dagvattnet efter exploatering än innan vilket medför större möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormen för ytvattenrecipienten.

Kulturmiljö

Bestämmelsen f₁ säkerställer att den nya byggnaden förhåller sig till omgivande bebyggelse genom rött fasadtegel. På så sätt utformas den nya bebyggelsen så att den tar hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Sociala faktorer

Möjliggörandet av ett aktivets/kontorshus och kvarterstorg genom den här detaljplanen är ett av många steg i att förbättra den sociala miljön inom Vivalla. Detaljplanen är i linje med den trygghetsanalys som tagits fram och bidrar till att skapa trygga, inkluderande platser för boende i området.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med exploateringsingenjör Bo Davidsson, stadsantikvarie Erica Ek och parkingenjör Johan Dalqvist på Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk
Planarkitekt