

## LAGA KRAFTHANDLING



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Långbro 2:77 m.fl.

Samrådstitid: 28 november 2025 – 9 januari 2026

Granskningsperiod: 11 mars 2026 – 25 mars 2026

Antagande: 23 april 2026

Laga kraft: 28 maj 2026

Standardförfarande

Jonas Bäckström

E-post: [jonas.backstrom@orebro.se](mailto:jonas.backstrom@orebro.se)

## Innehållsförteckning

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>Planens syfte .....</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>          | <b>5</b>  |
| Läge .....                                        | 5         |
| Genomförandetid .....                             | 5         |
| Detaljplanens huvuddrag .....                     | 6         |
| Allmän plats .....                                | 6         |
| Kvartersmark .....                                | 6         |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b> | <b>7</b>  |
| Användning av allmän plats .....                  | 7         |
| Användning av kvartersmark .....                  | 8         |
| Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....      | 9         |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>                   | <b>10</b> |
| Organisatoriska frågor .....                      | 10        |
| Markägoförhållanden .....                         | 10        |
| Mark- och utrymmesförvärv .....                   | 10        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                  | 11        |
| Tekniska frågor .....                             | 11        |
| Ekonomiska frågor .....                           | 12        |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>            | <b>13</b> |
| Kommunala ställningstaganden .....                | 13        |
| Miljökvalitetsnormer .....                        | 16        |
| Miljö .....                                       | 17        |
| Hälsa och säkerhet .....                          | 17        |
| Geotekniska förhållanden .....                    | 18        |
| Hydrologiska förhållanden .....                   | 18        |
| Fysisk miljö .....                                | 18        |
| Teknisk försörjning .....                         | 18        |
| Trafik .....                                      | 18        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                         | <b>20</b> |
| Fastigheter och rättigheter .....                 | 20        |
| Natur .....                                       | 20        |
| Miljö .....                                       | 20        |
| Miljökvalitetsnormer .....                        | 20        |
| Trafik .....                                      | 21        |

## 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 (*efter samråd*)
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

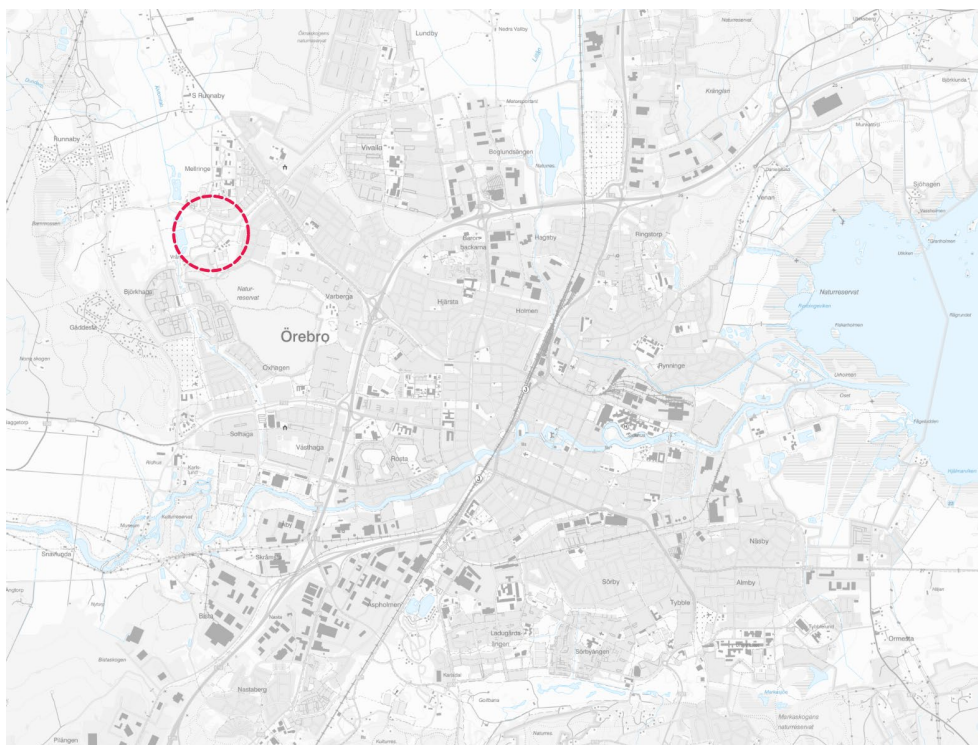
Syftet med planen är att utöka allmän plats så att funktioner som hör till allmän plats ryms inom markanvändningen. Funktionerna utgörs främst av asfalterad gata och gcbana. Gatorna inom planområdet är utbyggda till stor del inom ramen för gällande plan för området. Kvartersmarken inom området är ännu i huvudsak oexploaterad.

Att planlägga allmän plats för gata och andra funktioner på allmän plats bedöms nödvändigt utifrån både enskilda och allmänna intressen i området för ett fungerande gatunät och övrig allmän plats så som vägar, torg och parkmark.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet ligger i Heden, nordväst om Örebro centrum. Området Heden är en ny stadsdel under uppbyggnad och omgärdas av natur, vattenlandskap, en idrottsplats och befintliga bostadsområden med småhus. Planområdet omfattar ett gatunät som sträcker sig ca 400 meter i nord-sydlig riktning och 550 meter i öst-västlig riktning.



*Planens läge i Örebro markerat med röd, streckad cirkel.*

### Genomförandetid

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

## Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen består av allmän plats Gata, Väg, Torg, Park och GC-väg. Markanvändningen syftar till att inkludera det utbyggda gatu- och gc-nätet i området och avgränsningen av den allmänna platsen har utgått från den utbyggda gatans utformning samt torg- och parkmark. För kvartersmarken i området gäller fortsatt detaljplan 1880-P989 från 2019.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av asfalterad eller platt-satt gata, väg, torgyta och gc-bana. En liten del av planområdet utgörs av parkmark med gc-väg och grönska.

### Gator och trafik

Gatunätet är i huvudsak reglerat i gällande detaljplan och beskrivs mer ingående under *Planeringsförutsättningar*.

### Allmän parkering

Tidsbegränsad parkering är möjligt på de flesta av gatorna inom planområdet men regleras separat från detaljplanen.

### Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns i området i dagsläget men Sandbackavägen har anpassats för framtida busslinjer.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av användningen B (Bostäder), C (Centrum), E<sub>1</sub> (transformatorstation), S (Skola), D (Vård), P (Parkering) som också regleras i gällande detaljplan. Marken omfattas endast av en remsa prickmark utmed några av gatorna i planområdet och syftar till att möjliggöra utfartsförbudet i enlighet med gällande plan. Därmed omfattar marken ingen befintlig eller tillkommande bebyggelse.

## Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta

### Användning av allmän plats

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

##### GATA

##### *Gata*

Syftet med användningen är att bekräfta det befintliga gatunätet i enlighet med syftet med gällande detaljplan och intentionen att bilda ett nytt bostadsområde samt den nya planens syfte att utöka allmän plats.

##### PARK

##### *Park*

Syftet med användningen är att bekräfta markanvändningen i gällande detaljplan och möjliggöra för både grönska och gc-väg i enlighet med planens syfte att utöka allmän plats.

**TORG***Torg*

Syftet med användningen är att fortsatt möjliggöra torgyta i enlighet med gällande detaljplan.

**VÄG***Väg*

Syftet med användningen är att bekräfta befintlig väg i enlighet med syftet med gällande detaljplan och den nya planens syfte att utöka allmän plats.

**GCVÄG***Gång- och cykelväg*

Syftet med användningen är att bekräfta befintlig gc-väg i enlighet med syftet med gällande detaljplan och den nya planens syfte att utöka allmän plats.

**Användning av kvartersmark****B***Bostäder*

Syftet med användningen är att reglera utfartsförbud i enlighet med gällande detaljplan.

**C***Centrum*

Syftet med användningen är att reglera utfartsförbud i enlighet med gällande detaljplan.

**E<sub>1</sub>***Transformatorstation*

Syftet med användningen är att reglera utfartsförbud i enlighet med gällande detaljplan.

**S***Skola*

Syftet med användningen är att reglera utfartsförbud i enlighet med gällande detaljplan.

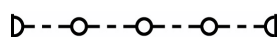
**D***Vård*

Syftet med användningen är att reglera  
utfartsförbud i enlighet med gällande detaljplan.

**P***Parkering*

Syftet med användningen är att reglera  
utfartsförbud i enlighet med gällande detaljplan.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

*Utfartsförbud*

Syftet med bestämmelsen är att av  
trafiksäkerhetsskäl hindra in- och utfarter från att  
anläggas i lägen där det bedöms olämpligt, i  
enlighet med gällande detaljplan.

*Marken får inte förses med byggnad.*

Syftet med bestämmelsen är att säkra en  
byggnadsfri zon utmed gatan i enlighet med  
gällande plan.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

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

### Genomförandeavtal

Inget behov finns för upprättande av genomförandeavtal.

### Planavtal

Ett avtal är tecknat mellan Detaljplaneenheten och fastighetsägaren, Örebro kommun.

### Exploateringsavtal

Det finns inte något behov av Exploateringsavtal.

### Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt ”Örebromodellen” för omkringliggande kvartersmark i direkt anslutning till planområdet.

## Markägoförhållanden

Här redovisas vilka fastigheter som ingår i detaljplanen och vem som är ägare av dem.

### Inom planområdet finns det X fastigheter.

Långbro 2:77, del av  
Långbro 2:95, del av  
Långbro 2:106, del av  
Långbro 2:129, del av  
Långbro S:38, del av

Örebro kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet

### Fastigheter som ligger i direkt anslutning till planområdet är:

Långbro 2:96  
Långbro 2:97  
Akvamarinen 1  
Långbro S:40

## 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.

### Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Kommunen ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att överföra den del

av fastigheten Långbro S:38 som planläggs som Park. I sammanhanget ansöker kommunen om fastighetsreglering av hela Långbro S:38 för marköverföring till intilliggande fastighet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Kommunala lantmäteriet i Örebro har gjort en fastighetsutredning i samband med framtagandet av grundkartan.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Del av Långbro 2:77 som ingår i planområdet bildar en ny allmän platsfastighet som omfattar allmän platsmark inom planområdet.

Långbro S:38 regleras i sin helhet till blivande allmän platsfastighet för allmän platsmark in om detaljplan för Heden, del av Långbro 2:77.

Kvartersmarken som redovisas enligt detaljplanen ska avstyckas i kvartersfastigheter och i småhustomter enligt tidigare ingiven fastighetsbildningsansökan.

Parkmarken i den ursprungliga övergripande detaljplanen kan ingå i en nybildad fastighet för allmän platsmark ihop med gatumarken.

Servitut, ledningsrätter.

Det finns inget behov av att ändra i befintliga rättigheter.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

I samband med den här planändringen påverkas kvartersmark i vissa kvarter på så sätt att kvartersmark minskar i areal till förmån för att allmän platsmark, gata utökas. För vissa kvarter minskas det så kallade prickmarksområdet, där bygglovspliktiga byggnader inte får uppföras.

## Tekniska frågor

Exploatören och fastighetsägaren av Långbro 2:77 svarar för och bekostar iordningställande av allmän platsmark inom planområdet, gata och park. Anläggningarna är byggda och färdigställda.

### 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.

### Tekniska undersökningar och utredningar

Utredningar och undersökningar är utförda sen tidigare, anläggningarna är redan utbyggda.

**Utbyggnad allmän plats**

All allmän plats är utbyggd, färdigställd och slutbesiktigade.

**Ekonomiska frågor****Planekonomisk bedömning**

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

**Genomförandekalkyl planeekonomi**

De genomförandekostnader som uppkommer på grund av den här detaljplanen tas av den övergripande detaljplanens ekonomi, Långbro 2:77 mfl. Heden.

| UTGIFTER                                                 | tkr        |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Markinlösen/Ersättningar                                 | 0          |
| Fastighetsbildning                                       | 100        |
| Gata                                                     | 0          |
| Anläggning dagvatten, allmän plats 50% av totalkostnaden | 0          |
| Park                                                     | 0          |
| Gatubelysning/Belysning                                  | 0          |
| Administration                                           | 25         |
| Övriga kostnader/Oförutsett                              | 0          |
| <b>Summa utgifter</b>                                    | <b>125</b> |

**Ersättningsanspråk**

Långbro 2:96 ersätts med ny tillfartsväg via ny kommunal gata fram till fastighetsgräns istället för tidigare enskild väg över Långbro S:38.

**Inlösen**

-

**Gemensamhetsanläggningar****Drift allmän plats**

*Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark*

Är sen tidigare reglerade i samband med genomförandet av den befintliga Detaljplanen för Långbro 2:77 mfl, Heden

**Drift Vatten och Avlopp**

*Tillkommande driftkostnader för vatten och avlopp*

Är sen tidigare reglerade i samband med genomförandet av den befintliga Detaljplanen för Långbro 2:77 mfl, Heden

**Gatukostnader**

Det uppkommer inga gatubyggnadskostnader

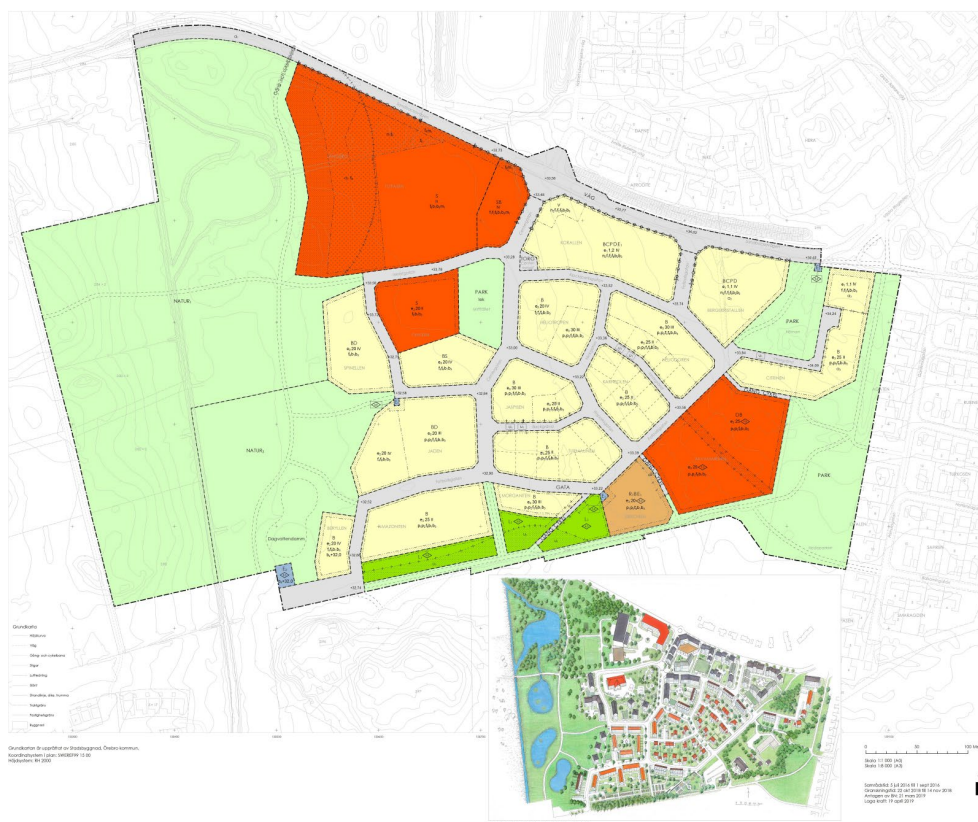
# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

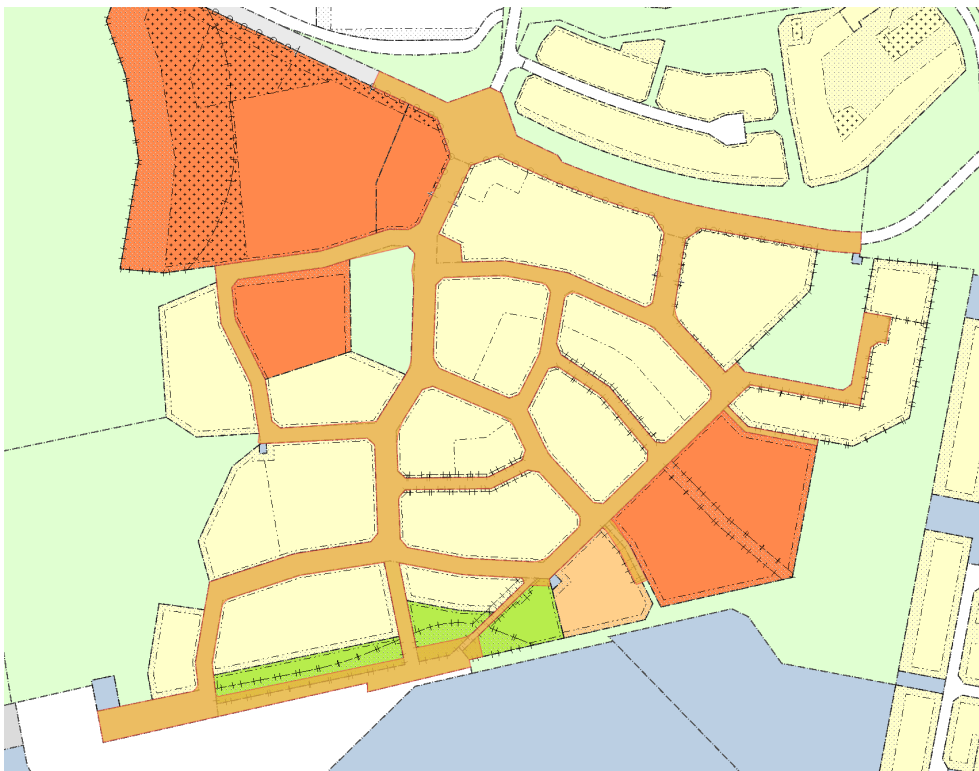
### Detaljplan

Gällande detaljplan för området är 1880-P989 från 2019. Planen reglerar i huvudsak för bostäder (B) i form av småhus och flerbostadshus upp till 4 våningar samt även vård (D), skola (S), centrum (C), parkering (P), odlingslotter (L<sub>1</sub>), idrottsplats (R<sub>1</sub>) och tekniska anläggningar (E). Allmän plats finns i form av VÄG, GATA, GÅNG CYKEL, TORG och PARK. En två meter bred remsa med prickmark följer gatorna på kvartersmarken.

Det nya planförslaget omfattar till största del allmän plats i gällande plan men även en del av kvartersmarken i anslutning till gatan. Föreslagen ny allmän plats tar således kvartersmark med prickmark i anspråk, främst i korsningar där mest kvartersmark tas i anspråk. I den södra delen av planområdet tas en större del av prickmarken i anspråk på markanvändningen L<sub>1</sub> (odlingslotter).



*Gällande detaljplan 1880-P989*



*Planområdets omfattning (orange fält) i förhållande till gällande detaljplan*

### Översiktsplan

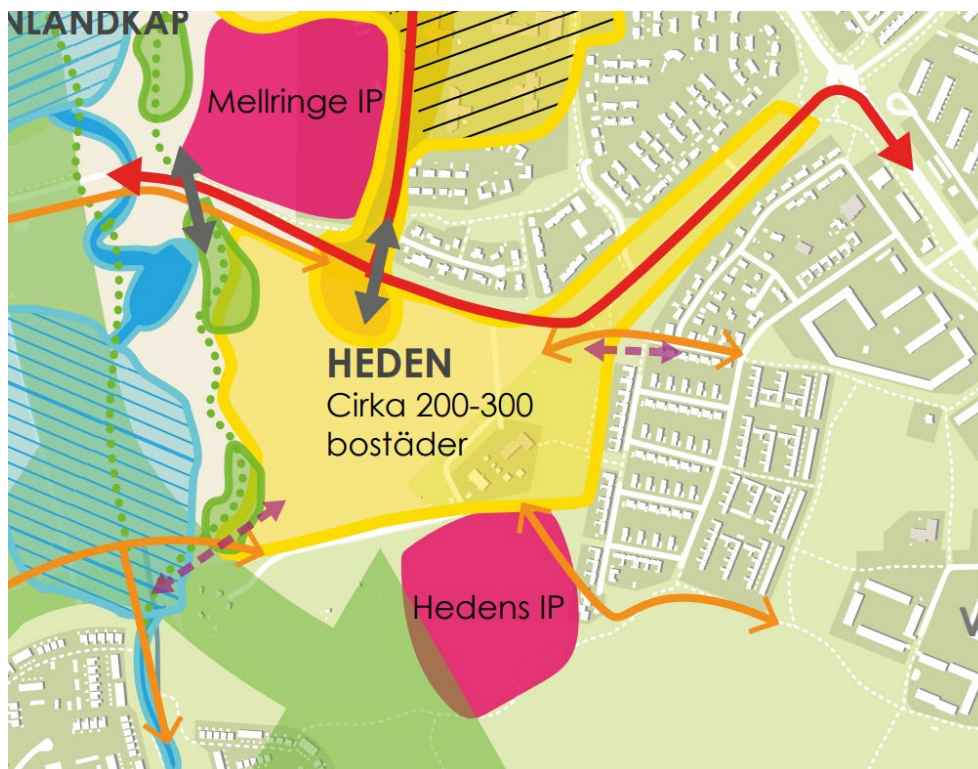
I den kommunala översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar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

I översiktsplanen är området utpekat som ett utbyggnadsområde för bostäder med inslag av närservice, skola, förskola m.m. Området är även utpekat som en lokal bebyggelsekärna. Den lokala bebyggelsekärnan är ett framtida lokalt centrum eller liknande område som blir viktig för sin stadsdel och som ska kunna utvecklas på platsen. Plats ska därför beredas för mötesplatser, kommersiell och/eller offentlig service. Översiktsplanens ställningstaganden för området har till stor del redan tillgodosetts inom ramen för gällande detaljplan för området.

Gatunätet har utformats för översiktsplanens intentioner i samband med genomförandet av gällande plan. Det nya planförslaget bekräftar gatunätet och tillhörande ytor och bedöms därmed förenlig med översiktsplanen.

### Utvecklingsförslag

För området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby finns ett utvecklingsförslag. Marken för planområdet är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder med blandade byggnadstyper med plats för förskola och konkretiserades med gällande detaljplan för området Heden.



Utsnitt ur utvecklingsförslaget med området Heden som planområdet tillhör

### 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.

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.

### **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.

Planområdet innehåller mestadels allmän plats för infrastruktur men reglerar även parkmark till viss del. Större delen av parkmarken utgörs av gc-väg.

## **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.

I närheten av planområdet rinner Älvtomtabäcken som inte omfattas av några miljökvalitetsnormer. Den närmast klassade vattenförekomsten är Svartån från Lindbacka till Hjälmaren. 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 utgörs helt och hållet av allmän plats och ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

### Förorenad mark

Förekomsten av markföroreningar utreddes under planarbetet för gällande plan. Inga föroreningar finns inom det nya planområdet.

### Strandskydd

De konstgjorda dammarna väster om planområdet omfattas inte av strandskydd. Därmed påverkas planområdet inte av strandskydd.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

Delar av planområdet är enligt kommunens skyfallskartering utsatt för översvämningsrisk vid 100-årsregn, främst de västliga delarna (Inkastgatan och Fotbollsgatan). Dagvatten och risk för översvämning har utretts och hanterats i gällande detaljplan. Gatorna fungerar som avrinningsstråk vid höga flöden och leder vattnet till ytor som kan översvämmas tillfälligt så som naturmark och parker. Gatorna har höjdsatts så att vatten ska kunna avledas utan att orsaka skador på byggnader på kvartersmark. Väster om planområdet finns ett vattenlandskap och dagvattendammar som kan översvämmas vid extremväder.

Den västra delen av planområdet omfattas av översvämningsrisk vid beräknat högsta flöde (BHF). Vägen är höjdsatt till en nivå över BHF. Del av planområdet som omfattas av BHF är begränsat och bedöms kunna utrymmas även om vägen översvämmas då det finns alternativa utrymnings- och räddningsvägar. Dessutom bedöms utryckningsfordon kunna framföras på översvämmade vägar på grund av det begränsade vattendjupet.



Illustration från gällande plan som visar flödesriktning och översvämningsytor vid extremregn.

**Risk för ras och skred**

Planområdet omfattas inte av någon ras- eller skredrisk.

**Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet består till största del av postglacial lera och silt. Marken bedöms ha låg genomsläpplighet med begränsad infiltrationskapacitet. Det finns en översiktlig geoteknisk utredning som togs fram år 2016 för det utvecklingsområde som Heden är del av. Utredningen visar att jorddjupet inom planområdet är mindre än 7-8 meter och att områden med 4-6 meter lös lera kan förekomma. Leran är sättningsbenägen och det finns pågående sättningar i området. En grov bedömning visar att sättningar på ca 0,3-0,4 meter kommer att bildas per meter uppfylld mark utöver de sättningar som redan pågår i området. Vid uppfyllnad och schakt bör markens stabilitet kontrolleras. I samband med den geotekniska utredningen uppmättes grundvattennivån i området till ca 4 meter under marknivå (provtagningspunkten ligger i södra delen av planområdet).

**Hydrologiska förhållanden**

Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde. Större delen av avvattningen sker idag via åkerdiken i öst-västlig riktning mot Älvtomtabäcken. Planområdet omfattar ett båtnadsområde för markavvattningsföretaget Älvtomtabäckens uppgrävning. Kommunen avser att upphäva båtnadsområdet.

**Fysisk miljö****Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består av asfalterade gator och platt-satt torgyta samt gc-vägar och parkmark som ännu är under utbyggnad.

**Lek och rekreation**

Områdets torg och parkmiljöer är under utbyggnad och kommer att utgöra ytor för lek och rekreation när hela området är färdigställt.

**Teknisk försörjning****El**

Elledningar för gatubelysning placerad på allmän plats finns inom hela planområdet. Även övrig infrastruktur för el- och VA-försörjning mm. till de blivande fastigheterna utanför planområdet ligger på allmän plats.

**Trafik****Gator och trafik**

Området är planerat med en tät och varierad kvartersstruktur där återvändsgator undviks. Gatorna är utformade för att skapa trivsel och låga hastigheter, med fokus på fotgängare och cyklister. Tre huvudstråk binder samman viktiga målpunkter som Björkhaga, Mellringe, Hedens IP och den planerade grundskolan. Dessa stråk har separata gång- och cykelvägar, ofta kantade av parkmiljöer. Planen prioriterar genare och säkra gång- och cykelkopplingar, med belysning och trygghetsåtgärder. Utöver

asfalterade vägar finns rekreativa stråk med mer naturlig utformning. Från Sandbackavägen matas trafik till området via två korsningar, den ena med cirkulationsplats. En gatukoppling till Björkhaga söderut har möjliggjorts, men det förutsätter ytterligare detaljplanering i Björkhaga för att genomföra.



*Mötet mellan Heden och Björkhaga. Fotbollsgatan är under utbyggnad i ortofotot (2023-2024). En gatukoppling mellan de två områdena har gjorts.*

### **Kollektivtrafik**

Ingen kollektivtrafik finns i området i dagsläget men Sandbackavägen har anpassats för framtida busslinjer.

### **Parkering och angöring**

Tidsbegränsad parkering är möjligt på de flesta av gatorna inom planområdet men regleras separat från detaljplanen.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar tre fastigheter; Långbro 2:77, Långbro 2:106 och Långbro 2:129 och en samfällighet; Långbro S:38. Kommunen äger samtliga fastigheter och samfälligheten. Allmän plats som ingår i planområdet ska fortsatt tillhöra kommunen. När planen fått laga kraft ska en fastighet för allmän plats enligt detaljplanens gränser bildas.

Planen innebär att delar av kvartersmarken för främst bostäder i gällande plan ersätts med allmän plats. Mark som påverkas är prickmark men eftersom byggrätten i gällande plan är reglerad i procent av fastighetsarea innebär detta att byggrätten påverkas då den framtida storleken på bostadsfastigheterna blir något mindre. Skillnaden är dock marginell. Delar av kvartersmarken längs gatorna Sandbackavägen, Centergatan och Fotbollsgatan inkluderas i detaljplanen men regleras på samma sätt som i gällande plan, med prickmark. Syftet är att behålla utfartsförbudet längs dessa gator då utfartsförbud endast kan användas mellan kvartersmark och allmän plats i samma detaljplan.

## Natur

### Mark och vegetation

Då gatunätet redan är utbyggt förändras inte någon mark eller vegetation.

## 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 gatunätet som detaljplanen avser är befintliga gator.

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

### Dagvatten

Gatorna och marken som planområdet omfattar är redan utbyggda och förutsättningarna för dagvatten förändras inte.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Gatunätet som planområdet omfattar är redan utbyggt och har till stor del stöd i gällande plan, därmed bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormerna.

### Vatten

Gatunätet som planområdet omfattar är redan utbyggt och har till stor del stöd i gällande plan, därmed bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormerna.

**Buller**

Gatunätet som planområdet omfattar är redan utbyggt och har till stor del stöd i gällande plan, därmed bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormerna.

**Trafik**

Trafiken bedöms få bättre förutsättningar främst utifrån trafiksäkerhet i samband med att detaljplanen bekräftar den verkliga gatans avgränsning som följer kommunens krav på dimensioner och standarder mm.

**Medverkande tjänstepersoner**

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Jonas Bäckström på detaljplaneenheten och Patrik Simonsson på exploateringsenheten. Övriga som har bidragit med underlag, stöd och synpunkter är tjänstemän på Teknik- och serviceförvaltningen och Kommunala lantmäterimyndigheten.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström  
Planarkitekt