

LAGAKRAFTHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Långbro 2:85 m.fl. (Björklunda)

Samrådstitid: 20 september 2023 – 5 november 2023
Granskningstid: 27 september 2024 – 24 oktober 2024
Antagen av BMN: 12 februari 2025
Laga kraft: 7 mars 2025

Utökat förfarande

Philip Cedergren
E-post: philip.cedergren@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte och bakgrund.....	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	7
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användning av allmän plats	13
Användning av kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	14
Genomförandefrågor.....	18
Markägoförhållanden.....	18
Mark- och utrymmesförvärv	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor.....	20
Organisatoriska frågor.....	21
Planeringsförutsättningar	23
Kommunala ställningstaganden.....	23
Riksintressen	29
Miljökvalitetsnormer.....	29
Miljö	29
Hälsa och säkerhet.....	31
Geotekniska förhållanden	33
Hydrologiska förhållanden.....	36
Kulturmiljö	36
Fysisk miljö	38
Teknisk försörjning.....	44
Trafik	44
Konsekvenser	46
Fastigheter och rättigheter.....	46
Natur	47

Miljö	47
Miljö kvalitetsnormer	50
Hälsa och säkerhet	51
Kulturmiljö	51
Sociala faktorer	51
Riksintressen	52
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	52
Trafik	52
Medverkande tjänstepersoner	53

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 utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen.

Arbetet med detaljplanen startade 18 november 2021. Detaljplanen har handlagts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) SFS 2021:752 samt BFS 2020:5 och BFS 2020:6

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

- Bilaga - Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-06-18
- Bilaga - Planläggning på jordbruksmark Björklunda, 2023-10-12, reviderad 2024-09-05, Örebro kommun
- Bilaga - Naturvärdesinventering Björklunda, 2022-09-02, Väg & Miljö
- Bilaga - Naturvärdesinventering av Långbro 2:85, 2022-05-30, Naturföretaget
- Bilaga - Fågelinventering i Björklunda Planområde 2022, Örebro kommun
- Bilaga - Inventering av fladdermöss vid Björklunda, 2025-01-15, Calluna AB
- Bilaga - Dagvattenutredning Långbro 2:81 m.fl., dagvattenutredning, 2023-06-09, WSP Sverige AB
- Bilaga - Arkeologisk utredning, Boplatser och agrara lämningar i Björkhaga, Arkeologikonsult, 2023:3617, (Lst dnr 431-3541-2022)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Förslaget till detaljplan innebär att ett område som består av jordbruks- och naturmark planläggs som kvartersmark med i huvudsak användningen bostäder (**B**). Förslaget möjliggör byggnation av ca 16 småhus i form av villor, parhus och kedjehus.

Tanken med förslaget är att bevara så mycket som möjligt av den befintliga grönskan i form av trädgångar, odlingsrösen och buskar. Vegetationen är viktig för variationen i området men även för att bevara biologisk mångfald samt för att möta upp vattenlandskapet på ett hänsynsfullt sätt. Den östra delen av fastigheten berörs av strandskydd. En stor del av planområdet planläggs därför som natur (**NATUR**).

Den befintliga grusvägen föreslås göras om till kombinerad infartsväg till bostäderna samt gång-cykelväg som binder ihop området med bostadsområdet Björkhaga.



Volymstudie för en tänkbar utformning av planområdet framtagna av fastighetsägaren Panghus. Vy från söder.

Allmän plats

Mark och vegetation

Nästan all befintlig skogs- och naturmark inom detaljplaneområdet bevaras genom att de planläggs som **NATUR**. På så vis kan förutsättningar ges för det lokala växt- och djurlivet att fortleva på platsen, samtidigt som många boendekvaliteter säkerställs. Närheten till högkvalitativa naturområden i planområdets direkta närhet ger goda förutsättningar för lek och rekreation.

Tanken med förslaget är att bevara så mycket som möjligt av den befintliga grönskan i form av trädgångar, odlingsrösen och buskar. Det är i första hand de ytor som enligt de framtagna naturvärdesinventeringarna har bedömts innehålla olika typer av naturvärden. Vegetationen är viktig för variationen i området men även för att bevara

biologisk mångfald.

Gator och trafik

Övergripande gatustruktur och utformningsprinciper

Den bärande idén för områdets gestaltning är att skapa ett bostadsområde där den omkringliggande naturen ska flätas in i den nya bebyggelsen och gaturummen på ett naturligt sätt.

Infart från Sandbackavägen

Den första biten av den befintliga grusvägen som ligger längs planområdet föreslås att byggas om och standardhöjas för att fungera som infart till bostäderna. Standardhöjningen är viktig för att bland annat möjliggöra avfallshantering. För att hålla nere antalet korsningspunkter för gång- och cykeltrafik och för att möjliggöra diken är gatan till viss del utformad med in- och utfartsförbud.

Förslag på sektion med meterangivelse:

Stödremsa 0,25 + måsvinge 0,5 + körbana 5,0 + GC inkl. belysning 4,0 + stödremsa 0,25 = **10 meter GATA, körbar yta blir 5,5 meter.**

Grusvägen har bedömts som en viktig och gen länk för gång och cykel. Sannolikt kommer den även vara en viktig länk för rekreation och motion. I dagsläget är vägen grusad men föreslås att asfalteras för att underlätta drift och skötsel men även för bekvämligheten för cykel.

Passagen över Sandbackavägen bedöms som säker genom de hastighetsdämpande åtgärder som finns i korsningen genom chikaner och fartgupp.

Huvudmannaskap

Örebro kommun föreslås vara huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Jordbruksmark

En del av marken inom planområdet är jordbruksmark. För ett resonemang och bedömning av alternativ se bilaga *Planläggning på jordbruksmark Björklunda, 2023-06-22, Örebro kommun.*

Utgångsläget är att fortsätta planläggningen för det ursprungliga, större området, och argumentationen är därför inte avgränsad eller anpassad till detta mindre planförslag.

Bebyggelse

Friliggande en- och tvåbostadsbus samt även rad- och kedjebuss

Detalplanens reglering innebär att det kan tillskapas totalt ca 16-18 bostäder/lägenheter.

Förslaget möjliggör i huvudsak byggnation av Bostäder (**B**). I den södra delen av

området, närmast vattenlandskapet tillåts endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus (**f₁**). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra villor och parhus eftersom efterfrågan på dessa boendetyper bedöms som stor.

Närmast Sandbackavägen kommer det på grund av vägtrafikbuller endast att vara möjligt att bygga rad- och kedjehus (**f₂**). Bostadstyperna bedöms dock som viktiga för variation och struktur i området.

Tillkommande bebyggelse bör placeras med entréer mot vägområde men inte närmare än fyra meter, vilket regleras genom prickmark. Syftet är att säkerställa en tydlig struktur och för att skapa ett trivsamt och tätt gaturum.

Detaljplanen har utformats med placeringsbestämmelser för att reglera samt säkerställa att byggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter men även att byggnader med likvärdig användning kan sammanbyggas över fastighetsgränser (**p₁**) och (**p₂**).

Höjdsplanen föreslås i huvudsak uppgå till två våningar vilket motsvarar en nockhöjd på mellan 8,5 och 9,5 meter beroende på vilken bostadstyp som regleras (**h₁**).

Exploateringsgrad

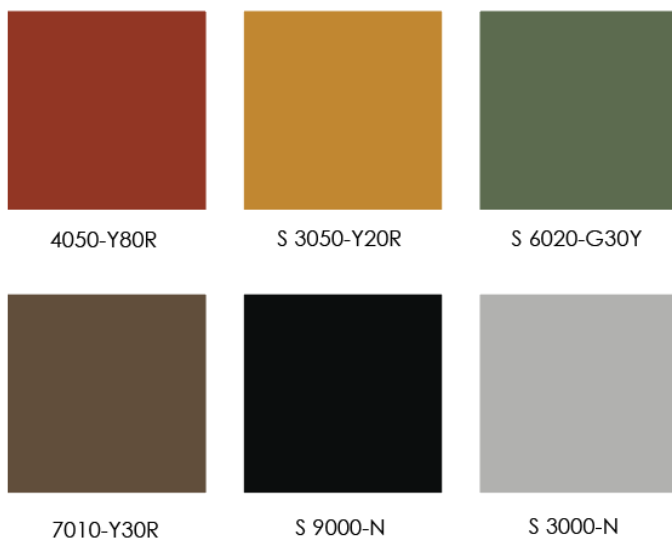
Exploateringsgraden anger hur stor del av fastigheten som får bebyggas. För rad- och kedjehus samt småhus används bestämmelsen (**e₁**) som reglerar största byggnadsarea per fastighetsarea i procent inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området och att skapa förutsättningar för en trädgårdsstadsdel med inslag av träd och annan vegetation.

Gestaltning

Området är utformat för att smälta in i landskapet och den större visionen för Björklunda är att skapa en trädgårdsstadsdel med låg, blandad bebyggelse. Detaljplanen medger två till tre våningar och byggnaderna bör utformas med en samtida och modern arkitektur med stor omsorg om detaljer, färg- och materialval och som är varierad och där hänsyn tas till karaktären i området. Fasader på tillkommande bebyggelse kan därför med fördel målas röda, gröna eller med t.ex. järnvitriol.

För att säkerställa ovan nämnda har detaljplanen utformats med en bestämmelse som anger att fasadkulör inte får vara vit genom att den huvudsakliga fasadkulören ska ha en svärta på minst 30% (**f₃**). Med huvudsaklig avses merparten av fasaden på huvudbyggnaden samt även på komplementbyggnader. Dörrar, portar, fönsterlister och plåtdetaljer samt staket och andra mindre byggnads- och tomtdetaljer får dock vara vita.

Vita byggnader bedöms vara för iögonfallande och riskerar att påverka upplevelsen av området på ett negativt sätt. Bestämmelsen är utformad utifrån NCS-systemet som är en standard för att definiera och kommunicera färger. Med bestämmelsen tydliggörs gränsdragningen mellan grå och vit fasadkulör. Med en svärta på minst 30 % bedöms fasaden inte att uppfattas som vit enligt exempel nedan.



Exempel på lämpliga kulörer samt vit som har en svärta på 30 %.

Tak på tillkommande bostadsbebyggelse ska utformas med sadeltak eftersom platta eller för flacka tak inte bedöms passa in i omgivningen. För att säkerställa detta har detaljplanen utformats med en bestämmelse som anger att takvinkeln på huvudbyggnad ska vara mellan 30 och 45 grader (0₁). Skärmtak, takkupor, komplementbyggnader och liknande omfattas inte av bestämmelsen.

Nedan ges exempel på utföranden som fastighetsägaren Panghus och Waldemarson arkitekter har tagit fram:





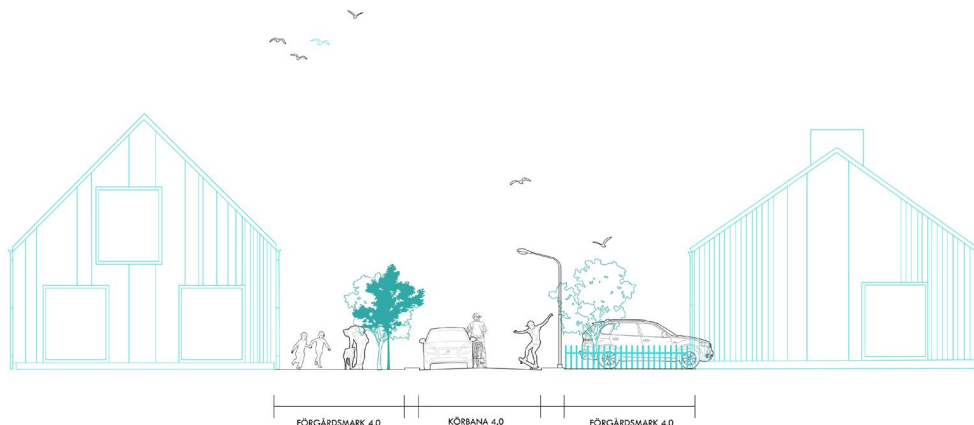
Gator och trafik

För att möjliggöra angöring till bostäder behöver gator anläggas på kvartersmark och beroende på upplåtelseform kan det bli nödvändigt att bilda en gemensamhetsanläggning avseende infartsväg. I den södra delen av området kan en vändskiva placeras som underlättar angöring för t.ex. olika servicefordon.

Förslag på sektion med meterangivelse för kvartersgatorna:

Stödremsa 0,25 + måsvinge 0,5 + körbana 4,0 + måsvinge inkl belysning 0,7 +

Stödremsa 0,25 = **5,7 meter GATA** (5,2 som är körbart för bil - belysningsstolpar på sina ställen).



Förslag på villagata utan genomfartstrafik, 5,7 meter på kvartersmark.

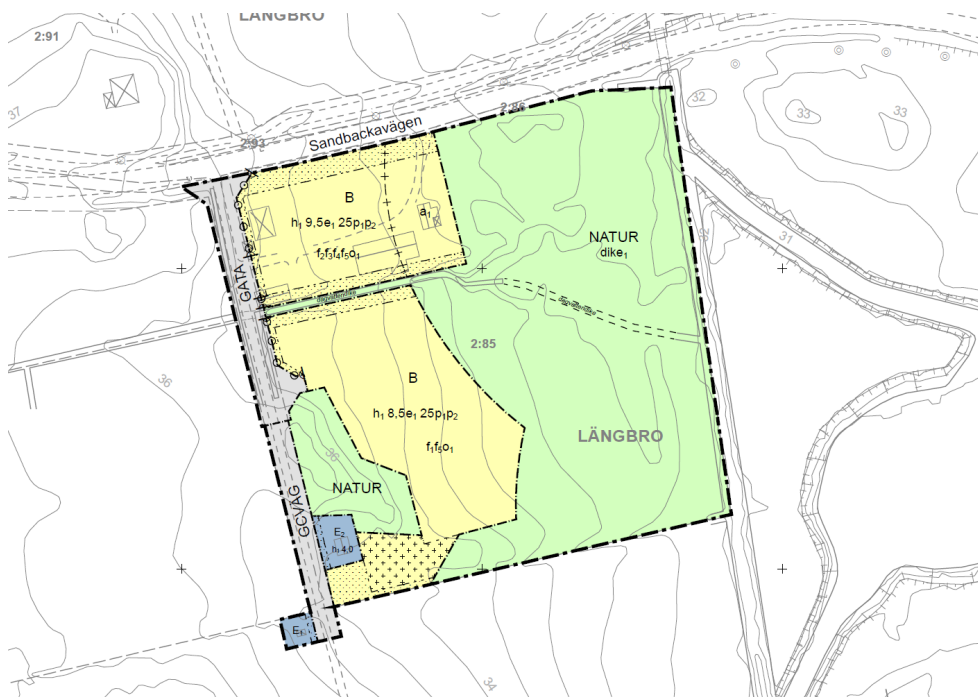
Parkering

Parkering för boende ska ordnas på kvartersmark. Parkeringstalen beräknas utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm.

Parkeringsytorna ska inte placeras så att den bidrar till backsituation över allmän gång- och cykelbana eller körande på allmän gång- och cykelbana. Parkering och in- och utfarter till parkeringsytorna får inte placeras där sikten är skymd eller i anslutning till korsning.

Parkering till radhus/kedjehus bör samordnas i mindre parkeringsytor eller anläggningar med en gemensam in- och utfart. Två mindre parkeringsytor är att föredra framför en stor parkeringsyta. Detta då inverkan på gårdsmiljöerna ofta blir mindre påtaglig.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

NATUR		<i>Natur</i> Användningen syftar till att spara gröna områden med befintlig vegetation som kan fungera rekreativt samt även bevara och säkerställa biotoper.
GATA		<i>Gata</i> Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra biltrafik med angöring till föreslagna bostäder men även för att säkerställa gång- och cykelväg inom befintligt vägområde.
GCVÄG		<i>Gång- och cykelväg</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en separat gång- och cykelväg längs vattenlandskapet.

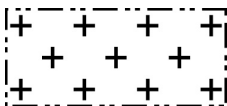
Användning av kvartersmark

B		<i>Bostäder</i> Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra fler bostäder enligt ställningstaganden i översiktsplanen.
E₁		<i>Transformatorstation</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa funktioner som krävs för områdets tekniska infrastruktur i form av elförsörjning.
E₂		<i>Pumpstation</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa funktioner för tekniska infrastruktur i form av t.ex. vatten- och avloppslösningar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

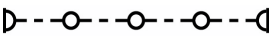
dike₁		<i>Dike</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa fortsatt funktion av ett befintligt dike som behövs för dagvattenhantering.
-------------------------	--	---

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

		<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa föreslagen struktur i området samt förhindra att t.ex. mindre byggnader kommer för nära allmän plats.
		<i>Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området och att förhindra att huvudbyggnad placeras för nära allmän plats. Genom bestämmelsen är det även möjligt att anordna t.ex. parkeringsplatser, uppföra belysning och stödmurar.

h₁ 0,0		<i>Högstanockhöjd är angivet värde i meter</i> Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samt att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området.
Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark		<i>Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,0 meter</i> Nockhöjden begränsas så att komplementbyggnaderna blir lägre än huvudbyggnaderna i området.
e₁		<i>Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa föreslagen bostadsstruktur i området och att skapa förutsättningar för en trädgårdsstadsdel. Motivet är vidare att inte låsa exploateringsgraden till egenskapsområdet utan koppla det till de fastigheter som kan skapas.
p₁		<i>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Parhus, rad- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns.</i> Motivet till bestämmelsen är att styra placeringen samt att säkerställa att byggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter, alternativt att byggnader med likvärdig användning sammanbyggs över fastighetsgränser.
p₂		<i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns</i> Motivet till bestämmelsen är att styra placeringen samt att säkerställa att komplementbyggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter, alternativt att byggnader med likvärdig användning sammanbyggs över fastighetsgränser.
f₁		<i>Endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet med detaljplanen och att skapa förutsättningar för en varierad bebyggelse med friliggande villor och parhus.

f ₂		<i>Endast rad- och kedjebuss</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet med detaljplanen och att skapa förutsättningar för en varierad bebyggelse.
f ₃		<i>Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god bebyggd miljö och en bra inomhusmiljö.
f ₄		<i>Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00.</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god bebyggd miljö och en bra utomhusmiljö.
f ₅		<i>Huvudsaklig fasadkulör ska ha en svärta på minst 30%</i> Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse ska underordna sig det omgivande landskapet och inte bli för iögonfallande med hänsyn till grannar och omgivning. Bestämmelsen är utformad utifrån NCS-systemet som är en standard för att definiera och kommunicera färger. Med bestämmelsen tydliggörs gränsdragningen mellan grå och vit fasadkulör. Med en svärta på minst 30% bedöms fasaden inte att uppfattas som vit. Med huvudsaklig avses merparten av fasaden på huvudbyggnaden samt även på komplementbyggnader. Dörrar, portar, fönsterlister och plåtdetaljer samt staket och andra mindre byggnads- och tomt detaljer får dock vara vita.

		<i>Utfartförbud</i> Motivet till bestämmelse är att begränsa antalet in- och utfarter mellan kvartersmarken och den befintliga grusvägen. Syftet är att utforma området säkert och tryggt för gående och cyklister genom att minska antalet möjliga korsningspunkter.
a₁		<i>Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.</i> För den del av fastigheten som utgörs av tomtmark och som är bebyggd med bland annat ett bostadshus samt ett större uthus föreslås strandskyddet att upphävas då det bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften i och med att det redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra föreslagen bebyggelse. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.
o₁		<i>Takvinkeln på huvudbyggnad ska vara mellan 30-45 grader</i> Motivet till bestämmelsen är att tillkommande bostadsbebyggelse ska utformas med sadeltak för att passa in i landskapet och inte avvika från byggnader i de intilliggande bostadsområdena. Skärmtak, takkupor, komplementbyggnader och liknande omfattas inte av bestämmelsen.
Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark		<i>Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 100 kubikmeter per hektar hårdgjord yta ska anordnas.</i> Motivet till bestämmelsen är att säkerställa dagvattenhantering enligt framtagna dagvattenutredning.

Genomförandefrågor

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

Långbro 2:85, lagfaren ägare är privat genom Platsoptimera Kungsbro Ab
Långbro 2:77, Örebro kommun lagfaren ägare
Långbro 2:88, lagfaren ägare är privat genom Liselotte Skogsberg

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Långbro 2:77, del av, gatumark
Långbro 2:85, del av, gatumark, natur
Långbro 2:88, del av, gatumark

Rätt till inlösen, huvudman

Långbro 2:77, del av, gatumark
Långbro 2:85, del av, gatumark och naturmark, natur
Långbro 2:88, del av, gatumark

Markstrategin för frågan om inlösen av mark inom planområdet hanteras genom upprättat exploateringsavtal och genom överenskommelser mellan Örebro kommun och exploatören och övriga berörda fastighetsägare. I de fall som överenskommelse inte kan tecknas kan det bli aktuellt med inlösenförfarande.

I exploateringsavtal anges hur exploatören hanterar markfrågorna vid ett plangenomförande.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Behov bedöms inte finnas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och kostnader

Exploatören tar alla kostnader för erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Finns inte inom detaljplaneområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Enligt den här detaljplanens intentioner och plankarta.

Berörda fastigheter:

Långbro 2:77

De delar av Långbro 2:77 som enligt planförslaget ska utgöra allmän platsmark kan

ligga kvar i fastigheten, alternativt bildas en ny allmän platsfastighet för planområdets allmänna platsmark.

Längbro 2:85

De delar av Längbro 2:85 som enligt planförslaget ska utgöra allmän plats överförs enligt överenskommelse om fastighetsreglering till lämplig allmän platsfastighet, Längbro 2:77 eller nybildad sådan anpassad till detaljplanen område. Villkoren för marköverlåtelsen regleras i Exploateringsavtal och i en separat överenskommelse om fastighetsreglering. Ingen ersättning utgår för marken.

Längbro 2:88

En mindre del av Längbro 2:88 behöver regleras in i blivande allmän platsfastighet, ett markområde med arealen ca 45 m². En separat överenskommelse om marköverlåtelsen avses tecknas.

Rättigheter

Älvtomtabäckens uppgrävning av år 1923, båtnadsområde för vattenavledning, del av Längbro 2:77, 2:80, 2:82, 2:84, 2:85.

Båtnadsområde bedöms kunna finnas kvar även om detaljplanen genomförs och berörd mark iordningställs som naturmark. Syftet med Båtnadsområdet har blivit mer och mer inaktuellt i takt med att marken inte används för lantbruk längre. Det har inrättats detaljplaner med annan vattenhantering på stora delar av båtnadsområdet. En åtgärd som kan vidtas är att ansöka om avveckling av båtnadsområdet hos Mark och Miljödomstolen.

Ledningsrätt, 1880-518.1, Vatten, Örebro kommun, någon åtgärd bedöms inte behöva utföras.

Ledningsrätt 1880-2743.1, Vatten och avlopp, Örebro kommun, någon åtgärd bedöms inte behöva utföras.

Stadsnät, Längbro 2:77 m.fl. markavtal, någon åtgärd bedöms inte behöva utföras.

Markupplåtelser och nyttjanderätter

I de fall tekniska anläggningar behöver uppföras inom kvartersmarkens E-områden upprättas avtal mellan anläggningshavare och fastighetsägare.

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. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 – 1 200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter. Brandposter med högst kapacitet placeras förslagsvis i anslutning till skolor och centrumbebyggelse.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Planförslaget kan anslutas till befintliga system avseende värme, el och elektronisk kommunikation. Planförslaget omfattar nya områden för transformatorstationer (**E₁**). Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är fem meter.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Utbyggnad allmän plats

Örebro kommun som huvudman för allmän plats ombesörjer utbyggnad och färdigställande av allmän plats på exploatörens bekostnad. Fastighetsägare och exploatör av Långbro 2:85 finansierar utbyggnaden enligt villkor i exploateringsavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

VA-huvudmannen bygger fram VA-ledningar till planområdet och till blivande bostadsfastigheter. VA-huvudmannen tar ut anläggningsavgifter för de fastigheter som kan ansluta sig. Om särskilt behov föreligger kan en förprojektering av VA-systemet behöva utföras för att utreda förutsättningar för nya anslutningar.

VA-huvudmannen får avgöra om behov föreligger och meddela om och när de i så fall kan avsätta resurser till att leda och delta i ett sådant arbete.

Exploatören tar de kontakter med VA-huvudmannen som erfordras för deras planering, avtal och utbyggnad.

Dagvattenhantering

Kommunen har inte inrättat verksamhetsområde för dagvattenhantering inom planområdet. Det blir enskilt ansvar för hantering och drift av dagvattenanläggningar. Dagvattenanläggningar planeras, dimensioneras och byggs med vägledning av dagvattenutredning. Exploatören ombesörjer att samordna genomförandet och utbyggnad, drift och förvaltning av anläggningarna.

Ekonomiska frågor**Planavgift**

Ett planavtal är tecknat mellan Örebro kommun och Platsoptimera Kungsbro Ab som är fastighetsägare till Långbro 2:85. Planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov.

Ersättningsanspråk

Ägaren av Långbro 2:88 förväntas begära ersättning för köp eller inlösen av allmän platsmark.

Inlösen

Den frågan avgörs i genomförandefasen av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Om den sammanhängande kvartersmarken indelas i två eller flera fastigheter kan behov uppstå av att inrätta gemensamhetsanläggningar för tex. kvartersmarksvägar och VA-ledningar. Exploatören av marken ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning och upplåter marken för ändamålet utan ersättning.

Ekonomisk kalkyl för plangenomförandet

Utgifter för plangenomförande	Kkr
Mark, ingående markvärde	2 000
Förberedande arbeten, arkeologi mm	500
Planläggning	500
Fastighetsbildning	200
Gata	675
Gång och cykelvägar	550
Belysning	350
Natur	200
Dagvattenhantering/justering av dike mm	100
Övrigt/oförutsett	500
Administration	50
Summa ca	5 000

Intäkter inom planområdet	Kkr
Markförsäljning småhustomtmark	12 000
Summa ca	12 000

Driftskostnader allmän plats	Kkr/år
Gator	7
Gång- och cykelvägar	5,5
Natur	5
Summa ca	17,5

Driftskostnader VA+D system	Kkr/år
VA+D ledningar	1
Dagvattendamm/diken mm	5

Organisatoriska frågor**Exploateringsavtal**

Avtal tecknas med ägaren av Långbro 2:85.

Avtalet reglerar kostnader för att bygga ut och färdigställa allmän platsmark inom detaljplaneområdet, såsom gator, gång- och cykelvägar, naturmark och dagvattenhantering.

Standard på anläggningar inom allmän plats

De anläggningar som ska byggas på allmän platsmark där kommunen är huvudman ska byggas i kommunal standard vid tidpunkten för utbyggnadsskedet.

Detaljprojektering och utbyggnad sker med normal standard för den här typen av planområde och ändamål.

Fastighetsägaren till Långbro 2:85 står för alla plangenomförandekostnader.

Enligt avtalet ska exploatören lämna en ekonomisk säkerhet för alla omkostnader för utbyggnad av allmän platsmark.

Konsekvenser

Om exploatören går i konkurs genomförs inte utbyggnad av allmän plats.

Det är ingen annan detaljplan eller fastighetsägare som är beroende av att den här detaljplanen genomförs och byggs ut.

Tidplan

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

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. I anslutning till planområdet finns bland annat följande detaljplaner:

1880-P989, *Detaljplan för fastigheten Långbro 2:77 m.fl. (Heden)*, lagakraftvunnen den 19 april 2019. Detaljplanen medger bostadsändamål med två till fyra våningar, område för skoländamål samt en större yta för naturområde.

1880K P97/12, *Detaljplan för delar av fastigheterna Eker 14:161, Långbro 2:77 m.fl. (Sandbackavägen), Långbro församling*, laga kraft vunnen den 16 april 1997. Detaljplanen medger bland annat huvudgata och gång-, cykel-, och mopedväg.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige den 25 april 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.

Förslaget till detaljplan bedöms inte avvika från översiktsplanen.

En större yta närmast planområdet är schematiskt utpekad som ett utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder. Markanvändningen som pekas ut är bostäder med blandade storlekar och upplåtelseformer i enlighet med utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby.

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

I översiktsplanen framgår även att detaljplanen berörs av ett utvecklingsområde för natur, rekreation och motion. Området utvecklas till ett vattenlandskap med gångstråk som knyter samman närliggande stadsdelar till en mötesplats. Rastplatser, utsiktstorn och sittmöjligheter kan ingå, och eventuellt möjligheter till betande djur. vattenlandskapet har också funktion som rening av Älvtomtabäcken.

Vidare framgår att området är utpekad för ett nytt stråk för kollektivtrafik men att sträckningen ska utredas.



Utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder söder om Runnaby, planområdet schematiskt markerad med svartstreckad linje. Lilastreckad linje visar schematiskt var ett nytt stråk för kollektivtrafik kan ledas och gröna ytor och streck visar grönstråk. De ljusgröna ytorna visar föreslagna ytor för fritids- och idrottsverksamhet. Den breda brunorange linjen visar del av gränsen för stadens randzon.

Utvecklingsförslag

Där nya stadsdelar planeras kan kommunen behöva ta fram en helhetsbild innan förslag till detaljplan tas fram. Ett utvecklingsförslag beskriver planeringsförutsättningar samt mål och visioner för en plats men är inte juridiskt bindande. Utvecklingsförslag är inte framtagna utifrån gällande plan- och bygglagstiftning och är i första hand tänkt att fungera som ett kommunalt planeringsunderlag men kan även användas i extern kommunikation.

För området finns *Utvecklingsförslag för området mellan Björklunda, Mellringe och Västra Runnaby, Naturnära stadsdelar och kompletteringar*, framtaget på uppdrag av Programnämnd Samhällsbyggnad 2016.

Följande framgår om planområdet och dess utveckling:

Björklunda blir en ny stadsdel som i sin helhet kommer att ha en inriktning mot småhus i form av frilliggande enfamiljshus. En viss blandning i hustyp och upplåtelseform är dock nödvändig. Flerbostadshus med två till fyra våningar i lägen med möjlighet till utblick över området bör utredas i detaljplaneskedet, antingen på platser mellan Karlslundsåsen och Gäddestavägen i anslutning till före detta grustaget, eller på andra platser i stadsdelen där de gestaltningsmässigt kan smälta in. Plats för rad- och parhus bör likaså finnas i stadsdelen.

Gestaltningsskragen ska vara höga på ny bebyggelse närmast Älvtomtabäcken eftersom den dels behöver gestaltas i förhållande till det framtida vattenlandskapet, dels i förhållande till den bebyggelse som möter upp på motsatt sida i Heden samt de stråk och kopplingar som tillsammans med vattenlandskapet och bebyggelsen bidrar till att

i de nya bostadsområdena. Rastplatser, utsiktstorn och sittmöjligheter anordnas i området kopplat till befintliga topografiska förhållanden. Möjligheter till betande djur ska också beaktas i utvecklingen av vattenlandskapet.

Vattenlandskapet kommer förutom att bli en central och förbindande mötesplats för närområdet och staden, också leda till en högre grad av rening av Älvtomtabäcken och i förlängningen av Svartån.



Principskiss för Åhlomtåbäckens vattenlandskap där den östra delen av planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Gröna korridorer och stråk

Grönstråket mellan Varbergaskogen och Karlslundsskogen förstärks med avgränsning mot det nya bostadsområdet Björklunda av den gröna värdekärnans gränser norrut. Promenadstråk genom dungar, ängar och holmar bildar gröna korridorer som omsluter vattenlandskapet och in i bostadsområdena. Grönstråket kopplas samman med det vattenlandskap som utvecklas längs Älvtomtabäcken, samt de nya utbyggnadsområdena för bostäder vid Heden och Björklunda.

Grönstrukturens kvalitéer och karaktärsdrag

En känslighet inför de naturförhållanden och den landskapskaraktär som finns i området måste beaktas i kommande detaljplanering när det gäller gestaltning och placering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan komma att behöva placeras i

förhållande till de träd, trädgångar och buskar som finns i området. Utförlig trädinventering behöver genomföras i detaljplaneskedet.

Kollektivtrafik

De nya utbyggnadsområdena är placerade så att det på sikt ges möjlighet att kollektivtrafikförsörja Västra Runnaby från Björkhaga via Björklunda.

Ny framtida kollektivtrafiksträckning som kan försörja Heden och Mellringe ska inte omöjliggöras i kommande planeringsled. Sträckningen kan köras med BRT-lösning.

Trafikstrategi

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.

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.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Ett ställningstagande i Grönstrategin är att Örebro stad och de mindre tätorterna ska ha ett väl fungerande och sammanhängande nätverk av gröna gång- och cykelstråk som gör det lätt att ta sig ut i parker och naturen. Stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera till aktiv transport, det vill säga att människor går eller cyklar, mellan olika bostadsområden och målpunkter. Förslaget till detaljplan möjliggör stora ytor för både anlagd parkmiljö men även för rena naturområden.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikstrategi 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.

Björklunda är markerat som Trädgårdsstadsdel. Idén om trädgårdsstadsdelen hämtar inspiration från bebyggelseinnehållet och lokaliseringsidén i den klassiska trädgårdsstaden. I trädgårdsstaden betonas låg, blandad bebyggelse med två till tre våningar och mindre, privata trädgårdar i en hierarkisk gatustruktur.

Följande finns bland annat beskrivet om området:

- Det ska vara en trädgårdsstadsdel
- Låg, blandad bebyggelse med två till tre våningar.
- Tonvikt på småhus och privata trädgårdar. Andelen friliggande småhus kan vara stor, mellan 40 och 60 procent av det totala antalet bostäder, men med målet att undvika känslan av ”villamatta”. Centrala trädkantade stråk, mindre torg och parker kan ge en urban småstadskänsla.
- Inslag av mindre flerbostadshus/stadsvillor för 4-6 hushåll. Kring en central plats eller ett stråk kan enstaka flerbostadshus bidra till att ge en stadsmässig karaktär.
- Gatustrukturen bygger på trädkantade gator anpassade till natur och landskap, med en bredare central huvudgata för ett större trafikflöde och smalare bostadsgator med fokus på gång- och cykeltrafik och lek.
- Trädgårdar och gemensamma grönytor eller centralt parkstråk.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för fastigheten Långbro 2:85 2020-10-09 med en bedömning att ett antagande av en detaljplan kommer att ske under 2024.

I planbeskedet framgår bland annat att detaljplanen ska göras inom ramarna för den detaljplan som omfattar resten av den nya stadsdelen Björklunda. Ny bebyggelse kan komma att behöva placeras i förhållande till de träd, trädgångar och buskar som finns i området. Vidare framgår att hänsyn behöver tas till det planerade vattenlandskapet vid Älvtomtabäcken. Frågan om planläggning på jordbruksmark behöver hanteras liksom att en del av fastigheten ligger inom strandskyddsområde samt att även dagvattenhantering måste utredas tillsammans med det större planuppdraget för Björklunda. Vattenledningar i fastighetens östra sidan måste beaktas och i planbeskedet framgår även att det kan bli aktuellt med fastighetsreglering mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Riksintressen

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresse för vattenförsörjning, Skråmsta vattenverk Örebro. Området är utpekandet som riksintresse eftersom det nyttjas av många människor och att det har stor kapacitet och god kvalitet.

Detaljplaneområdet omfattas inte av något av naturreservat eller Natura 2000-område.

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 överskrider i Örebro kommun.

Vatten

I anslutning till planområdet rinner Älvtomtabäcken som inte omfattas av några miljökvalitetsnormer. Den närmast klassade vattenförekomsten är Svartån från Lindbacka till Hjälmarens. Enligt VISS-kartan, Vatteninformationssystem Sverige, bedöms den ekologiska statusen som otillfredsställande med hänvisning till problem med övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering.

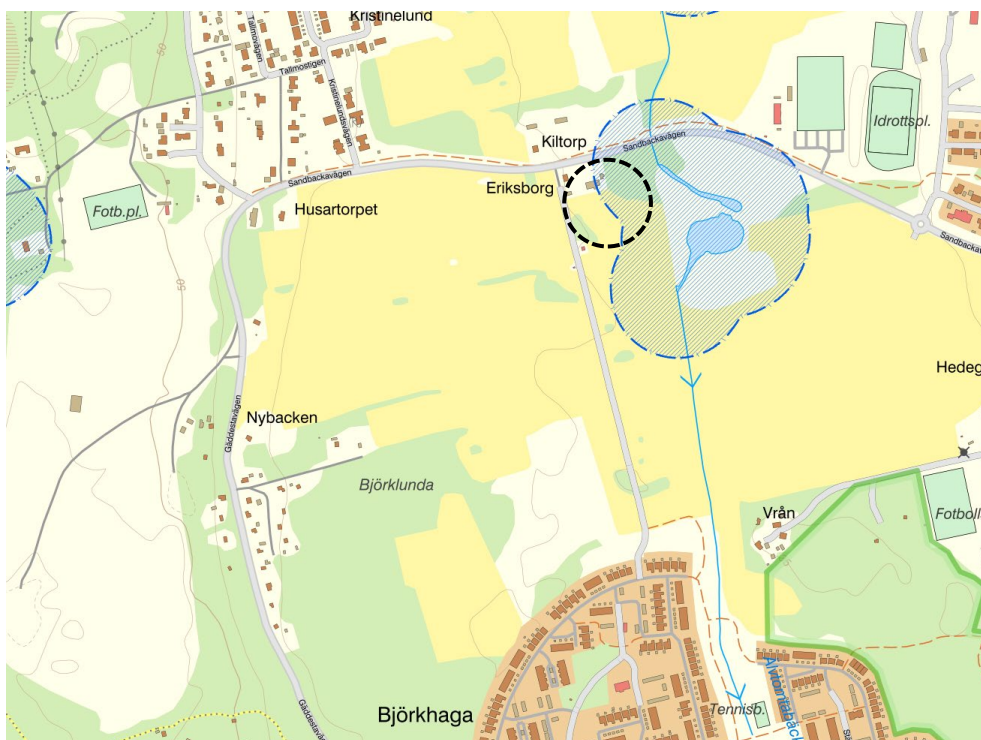
Miljö

Strandskydd

Delar av Älvtomtabäcken och de anlagda dagvattendammarna berörs av strandskydd.

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett

upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.



En del av planområdets östra del berörs av strandskydd. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Dagvatten

På uppdrag av Örebro kommun har WSP Sverige AB tagit fram en dagvattenutredning för en större yta runt planområdet, *Dagvattenutredning Långbro 2:81 m.fl. dagvattenutredning, 2023-06-09*. Syftet med utredningen är att beskriva hur den befintliga dagvattensituationen ser ut inom planområdet och att redovisa hur en hållbar dagvattenhantering kan säkerställas utifrån förslag på framtida markanvändning.

Större delen av dagvattenutredningen är fokuserad på det ursprungliga planuppdraget som sträckte sig fram till Gäddestavägen. I de delarna behöver utredningen kompletteras men den bedöms som aktuell i de delar som berör aktuellt planområde.

I dagvattenutredningen framgår att dagvatten från större delen av planområdet avleds österut till Älvtomtabäcken. I den södra delen av planområdet finns en lågpunkt där det enligt Scalgo Live skulle kunna bli stående vatten. Programmet tar inte hänsyn till eventuella vägtrummor och därför bör mängden stående vatten ses som överskattad. Inom planområdet finns många små, lokala lågpunkter där det skulle kunna bli stående vatten.

I dagsläget utgörs en stor del av planområdet av jordbruksmark och underlag visar att det finns flera avvattningsdiken varav flera delvis är igenväxta.

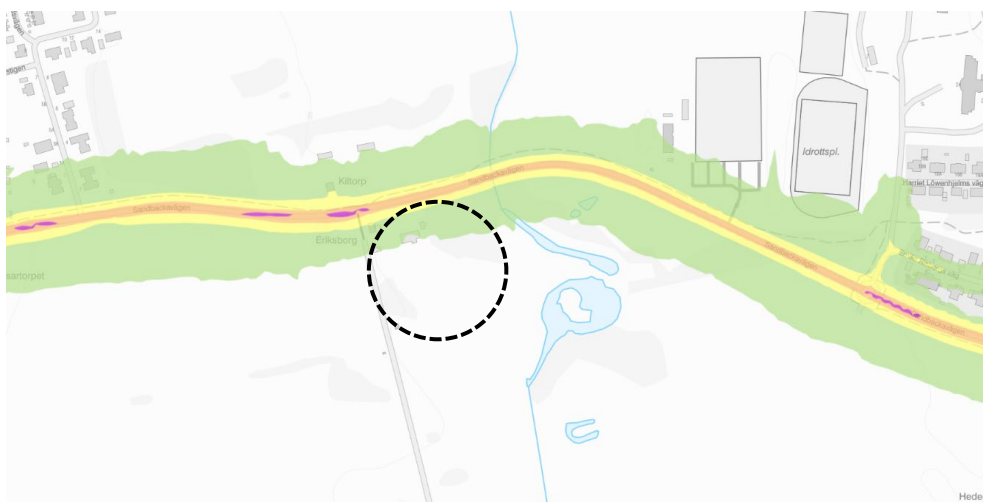
Genomsläppligheten i marken är enligt SGU, 2023 generellt låg. Enligt den framtagna dagvattenutredningen bedöms därmed infiltrationsmöjligheterna som begränsade.

Enligt tidigare utredningar finns det en grundvattennivå uppmätt i en punkt strax utanför det sydöstra hörnet av planområdet. Vid tre mättillfällen i april-juni 2018 varierade grundvattennivån mellan 1,5–2,6 meter under mark.

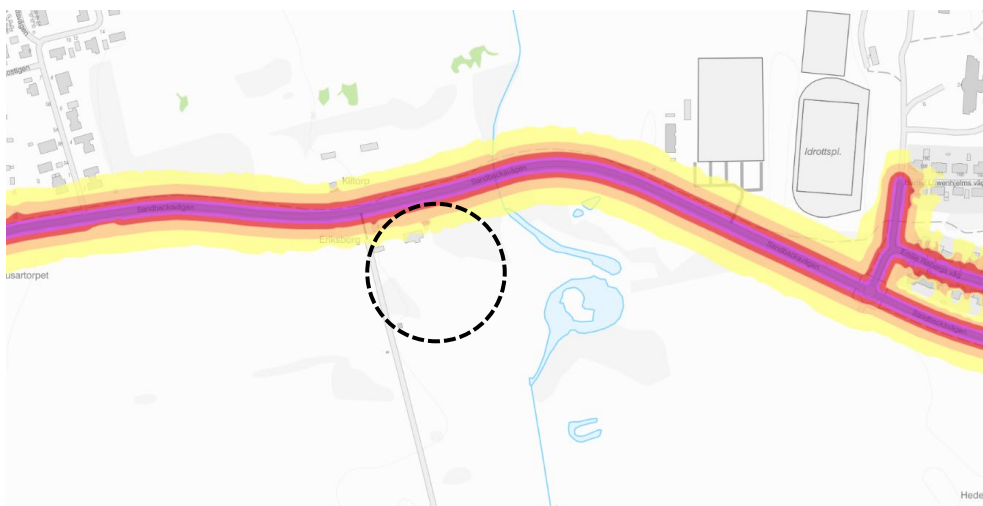
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I Örebro kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2022 framgår att bullernivåerna från Sandbackavägen ligger mellan 50-59 dBA som dygnsmedelvärde och mellan 65-75 dBA som maximalvärde inom vissa delar av planområdet som möjliggör bostadsändamål.



Utsnitt från kommunens bullerkartläggning inom och i anslutning till planområdet som visar dygnsmedelvärde. Grön: 50-54 dBA.

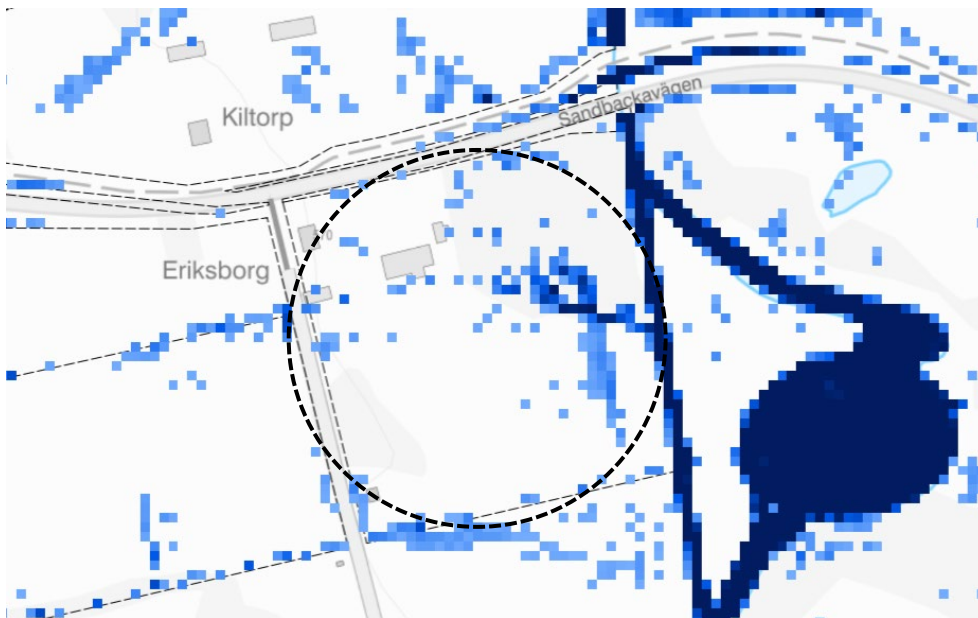


Utsnitt från kommunens bullerkartläggning inom och i anslutning till planområdet som visar maximalvärde.

Gul: 65-70 dBA och Orange: 70-75 dBA.

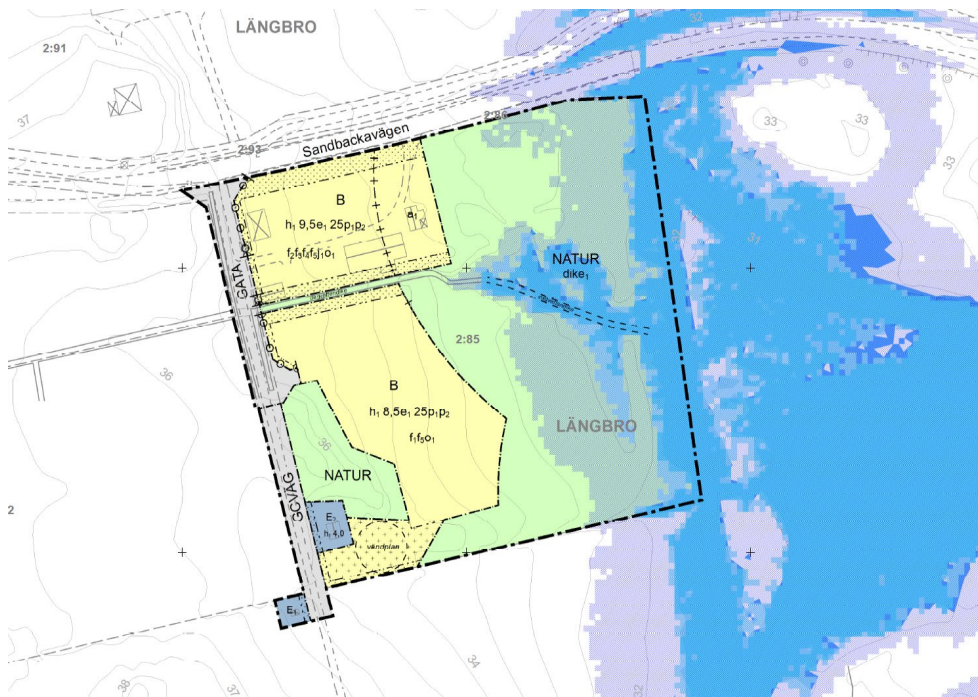
Risk för översvämning

Kommunens översiktliga skyfallskartering visar att det finns vissa lågområden inom planområdets östra delar där vatten kan bli stående vid ett skyfall, alltså ett 100-årsregn. Eftersom det inte föreslås någon bebyggelse i de delar där vatten kan bli stående bedöms det inte föreligga några risker kopplat till planförslaget.



Karta visar utsnitt från den översiktliga skyfallskarteringen för ett 100-årsregn. Ju mörkare blå färg, desto djupare vattenområde. Djupblå ytor har ett djup på mer än 0,5 meter.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har gjort en detaljerad översvämningsskartering, *Rapport nr: 6, 2013-06-14*, där det framgår att ytan där det föreslås bostadsändamål inte riskerar att översvämmas vare sig vid skyfall, (100-årsregn) eller beräknat högsta flöde, (BHF).



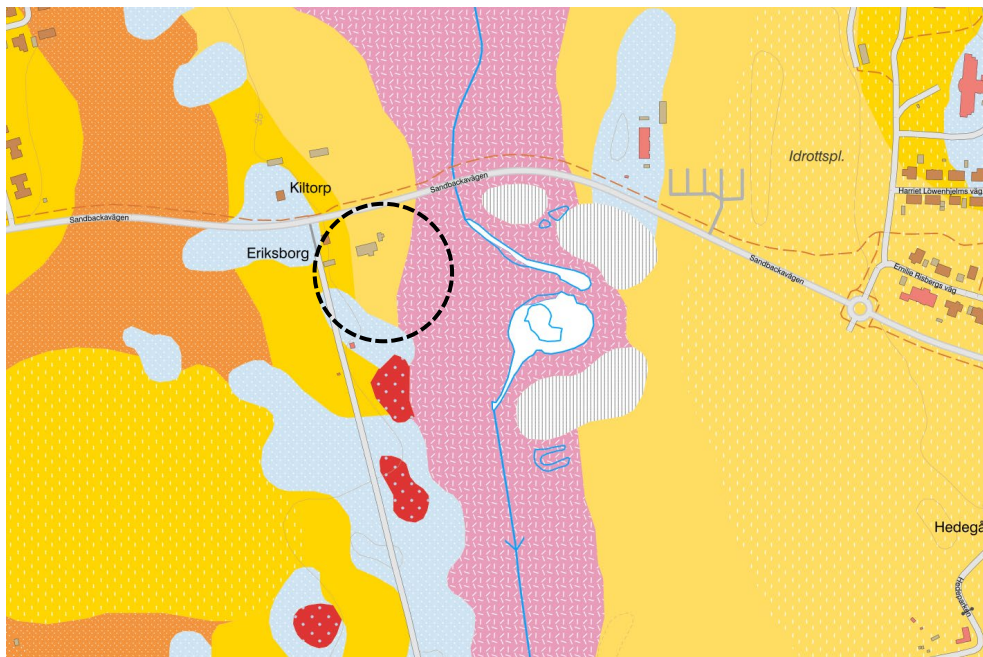
Bilden visar hur föreslaget planområde förhåller sig till MSBs översvämningskartering. Den blåskraferade ytan visar översvämningszon vid beräknat högsta flöde, BHF.

Enligt den framtagna dagvattenutredningen riskerade den östra delen av planområdet att översvämmas upp till en nivå på ca +32.5 med hänsyn till nuvarande marknivåer, vid beräknat högsta flöde för Älvtomtabäcken. Planområdet har dock minskats med hänsyn till strandskyddet och bedömningen är att det inte finns någon risk att tillkommande bostadsbebyggelse översvämmas vid beräknat högsta flöde, BHF vilket innebär att nivån inte regleras på plankartan.

Geotekniska förhållanden

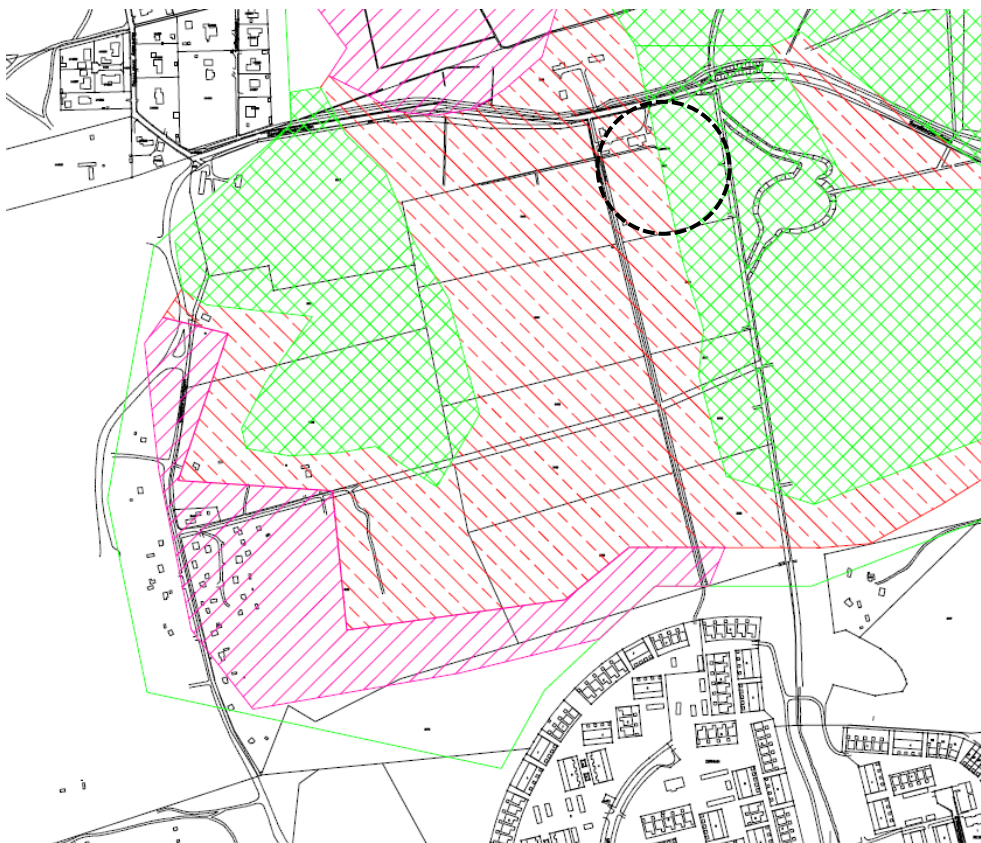
Geoteknisk utredning

Enligt jordartskartan från SGU består området runt detaljplanen av en mosaik av olika jordarter. Inom planområdet dominerar glacial lera men här finns även postglacial lera, sandig morän och enstaka förekomster av urberg täckt med ett tunt lager morän.



Bilden visar utsnitt från SGU jordartskarta. Rosa – lersilt, ljusblå - sandig morän, gul - glacial lera-postglacial lera, röd – morän, orange - Postglacial finsand. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad cirkel.

På uppdrag av Örebro Kommun har Ramböll Sverige AB utfört en geoteknisk utredning på området *Översiktlig geoteknisk undersökning, Runnaby PM Geoteknik, 2016-02-16*. Utredningen togs fram i samband med *Utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby, Naturnära stadsdelar och kompletteringar*. Syftet var att fungera som underlag i kommande detaljplaneprovningar. I utredningen framgår följande om planområdet:



Bilden visar jordartsförhållandena inom och i anslutning till planområdet och är hämtad från Översiktlig geoteknisk undersökning, Runnaby PM Geoteknik, 2016-02-16. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad cirkel.

Grönrutig yta - lerlager med låg hållfasthet och högt stående grundvatten, i vissa mätpunkter artesiskt, ger området besvärliga egenskaper för att kunna bygga utan att vidta förstärkningsåtgärder. Grundläggning inom området utförs generellt med pålning. Möjligen kan mindre enklare byggnader placeras här utan pålning efter utredning.

Streckad rosa yta - lerans egenskaper med minskad mäktighet och högre hållfasthet gör detta område aktuellt att bygga medeltunga byggnader i upp 2 våningsplan utan förstärkningsåtgärder. Grundläggning inom området utförs ytligt för byggnader upp till två plan. Byggnader med stor utbredning i plan och byggnader med fler än två plan kan dock behöva pålgrundläggas.

Marken som föreslås som kvartersmark ligger inom denna yta där det enligt undersökningen går att uppföra byggnader upp till två våningar utan pålning eftersom leran har högre hållfasthet.

Rosa raka linjer - goda förutsättningar att bebygga området med tyngre byggnader upp till 4 våningar utan förstärkningsåtgärder.

Radon

Planområdet ligger inte inom ett område med förhöjd risk för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Avrinningsområdet för planområdet är Svartån.

Markavvattningsföretag

Planområdets östra delar ligger inom båtnadsområdet för markavvattningsföretag

Älvtomtabäckens uppgrävning från år 1923.

Kulturmiljö**Fornlämningar**

Med utgångspunkt i den kända fornlämningsbilden i närområdet samt de topografiska och geologiska förutsättningarna har Länsstyrelsen beslutat om en arkeologisk utredning enligt 2 kap.11 § kulturmiljölagen (1988:950).

Arkeologikonsult har därför på uppdrag av Länsstyrelsen i Örebro utfört en arkeologisk utredning, *Boplatser och agrara lämningar Björkhaga, rapporter från Arkeologikonsult 2023:3617*, (Lst dnr 431-3541-2022). Syftet med utredningen är att undersöka förekomsten av fornlämningar och om dessa isåfall berör planförslaget samt att preliminärt avgränsa nyupptäckta fornlämningar inom området. I anslutning till utredningsområdet finns sedan tidigare ett antal kända fornlämningar som spänner över ett mycket stort tidsdjup, från tidig neolitikum till järnålder. Flera av lämningarna är lokaliserade till Karlslundsåsen som sträcker sig i nordsydlig riktning väster om planområdet.



De gulgröna ytorna visar elva prioriterade områden som har inventerats och bedömts inom och i anslutning till planområdet. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad cirkel.

Av resultatet framgår att två områden, markerade med 8 samt 2 och 3, klassas som fornlämningar men dessa ligger utanför aktuellt planområde. Område 11 som finns inom planområdet är ett boplatsläge men klassas inte som fornlämning.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Närmast Sandbackavägen finns en enklare gård, benämnd Eriksborg, med ett mindre bostadshus och en ladugårdsbyggnad samt en mindre förrådsbyggnad.



Bilden visar det befintliga bostadshuset till vänster samt till höger tillhörande komplementbyggnader.

Precis norr om Sandbackavägen och planområdet finns en liknade mindre gård med hästhållning.

Nordväst om planområdet ligger bostadsområdena Kristinelund/Runnaby som under 2010-talet är utbyggt med friliggande villor och radhus.

I övrigt ligger området mellan flera olika typer av byggnadskulturer. De intilliggande bostadsområdena Mellringe och Björkhaga är uppförda under 1900-talets senare hälft. Bebyggelsen i dessa stadsdelar består till stor del av småhus upplåtna med bostadsrätt. Småhusen utgörs främst av rad-, par- och kedjehus. I öst angränsar planområdet till området Heden som är under utveckling och byggnation med både småhus och flerbostadshus i trädgårdsstadskaraktär.

Mark och vegetation

Områdes karaktär

En stor del av planområdet utgörs av jordbruksmark men i nordost finns ett större område som utgörs av triviallövskog. Där växer det bland annat klibbal, björk, sälg, hägg och enstaka hassel med inslag av död ved. Närmast Sandbackavägen finns en mindre gård med trädgård som har ett stort antal blommande, frukt- och bärbärande träd, buskar och kärlväxter.



Vy från grusvägen, bilden visar den södra delen av planområdet med två åkerholmar.

I övrigt finns det inom planområdet trädbevuxna delar, öppna diken samt en större åkerholme. Den större åkerholmen är bevuxen av medelålders asp men har också inslag av sälg och rönn i både levande och död form. Marken täcks till stor del av block som är delvis solbelysta vilket gör åkerholmen till en lämplig övervintringslokal för kräldjur.

anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen av föreslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller istället använda marken för bostäder.

För att kunna göra en avvägning behöver följande frågor besvaras:

- Berör ärendet jordbruksmark?
- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Den sammanvägda bedömningen är att marken utifrån förutsättningarna är möjlig att pröva för bostäder. För avvägning och utförligt resonemang se bilaga *Planläggning på jordbruksmark Björklunda, 2023-06-22*.

Naturinventering

Väg & Miljö har på uppdrag av Örebro kommun genomfört en naturvärdesinventering enligt SIS-standard (SS 199000:2014), *Naturvärdesinventering Björklunda, 2022-09-02*. Fältstudieområdet omfattar både den kommunala och privata delen av det ursprungliga större planområdet.

Syftet med en naturvärdesinventering är att på ett standardiserat sätt identifiera, avgränsa, beskriva och klassificera de delar av fältstudieområdet som är av betydelse för biologisk mångfald. Målet med utredningen har därmed varit att sammanställa kunskap om områdets naturvärden för att skapa ett kunskapsunderlag så att ekologiska aspekter kan beaktas vid planering och arbeten inom det berörda området.

På uppdrag av Platsoptimera Fastigheter AB har även Naturföretaget utfört en naturvärdesinventering enligt SIS-standard (SS 199000:2014) *Naturvärdesinventering av Långbro 2:85, 2022-05-30*. Syftet med naturvärdesinventering är att identifiera naturvärdesobjekt som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Naturvärdesobjekt som hittats inom inventeringsområdet har avgränsats, beskrivits i text och deras naturvärdesklass har bedömts.

I de inventerade områdena finns naturvärden i form av värdefulla träd, hydrologiskt känsliga områden, skyddade arter och rödlistade arter. Se utsnitt från inventeringen nedan samt bilaga.



NVI Björklunda, Örebro

Resultat av fältstudien (NVO)

Teckenförklaring

■ Fältstudieområde

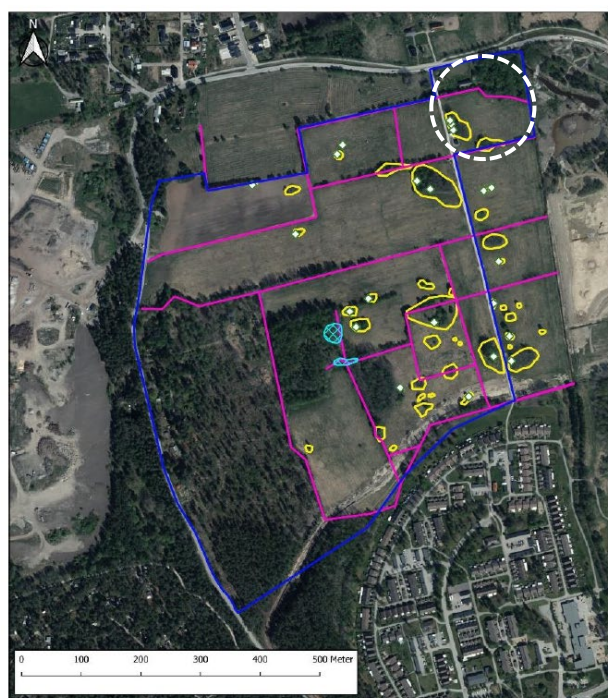
Naturvärdesobjekt

- Naturvärdesklass 1 - Högsta naturvärde
- Naturvärdesklass 2 - Høgt naturvärde
- Naturvärdesklass 3 - Påtagligt naturvärde
- Naturvärdesklass 4 - Visst naturvärde

Naturvärdsarter

- Blodrot
- ◆ Gulmåra
- △ Liten blåkllocka
- Ormbär
- ◆ Revfibbla
- ▲ Revlumner

Karta över de naturvärdsarter och naturvärdesobjekt som avgränsats i samband med naturvärdesinventeringens fältstudie. Planområdet är schematiskt markerat med vitstreckad cirkel.



NVI Björklunda, Örebro

Resultat av fältstudien (GBS)

Teckenförklaring

■ Fältstudieområde

Generellt biotopskydd

- ◆ Odlingsröse
- Småvatten
- Dike
- Åkerholme

Karta över samtliga objekt som omfattas av det generella biotopskyddet (GBS) som avgränsats under fältstudien. Planområdet är schematiskt markerat med vitstreckad cirkel.

Fågelinventering

Örebro kommun utförde under försommaren 2022 en fågelinventering inom

fältstudieområdet, *Fågelinventering i Björklunda Planområde 2022*. Fågelinventeringen bestod av en samling ströobservationer den 12 april och 6 maj samt två linjetaxeringar 9 och 17 juni. Sammantaget gjordes en stor mängd fynd av olika fågelarter.

Fladdermusinventering

På uppdrag av Örebro kommun har Calluna AB genomfört en fladdermusinventering som omfattar hela det ursprungliga planområdet. Syftet med inventeringen är att beskriva utredningsområdet med avseende på artförekomst och aktivitet av fladdermöss under sommar och höst. Med utgångspunkt från inventeringen ska slutsatser kunna dras rörande vilka rödlistade och/eller särskilt känsliga fladdermusarter som finns i området samt vilken hänsyn som behöver tas till dessa. Inventeringen och fältarbete utfördes under två besöksstillfällen, dels med inventering med autoboxar dels med manuell inventering med handburen detektor. Det första fältbesöket gjordes under juni 2024. Det andra fältbesöket genomfördes i början av september 2024.

Totalt påträffades åtta arter av fladdermöss under inventeringen. 4-5 arter nyttjar området under reproduktionssäsongen och 3-4 kan anses som migrerande genom området. Planområdet anses utifrån insamlade data inte ha ett högt antal fladdermusarter (räknat som arter som kan sägas ha populationer med tyngdpunkt i området).

Under den manuella inventeringen under reproduktionssäsongen påträffades fem fladdermusarter som kunde artbestämmas: nordfladdermus, gråskimlig, fladdermus, större brunfladdermus, dvärgpipistrell och artkomplexet mustasch-/taigafladdermus. Inga kolonier påträffades eller indikationer på aktivitet som antyder en närliggande koloni.

Inventeringen med autoboxar (6 st) visade på lika mycket fladdermusaktivitet under reproduktionssäsongen som under migrationssäsongen, vilket tolkas som att det inte finns kolonier av fladdermöss i direkt närhet. Ytterligare tre arter noterades med hjälp av autoboxarna; trollpipistrell och brunlångöra som noterades med endast 2 respektive 1 inspelning under hösten, samt mustasch-/taigafladdermus som spelades in endast 2 gånger under sommaren men 38 gånger under hösten. Calluna gör bedömningen att de fåtaliga ljudinspelningarna/besöken av dessa arter visar att de har sin reproduktion utanför planområdet.

Inom planområdet får majoriteten av de naturmiljöer, åkerholmar, dungar, träddråer, äldre träd, som potentiellt skulle kunna hysa reproduktions- och övervintringsplatser för fladdermöss, ett skydd då de planläggs som naturmark (**Natur**). Planläggningen har utgått från en standardiserad naturvärdesinventering som utfördes 2022 av konsultföretaget Väg och Miljö AB samt Naturföretaget (gäller enbart Långbro 2:85).

Vidare arbetar Örebro kommun med ekologisk restaurering inom och nära planområdet i projektet *Mellringe dammar* som syftar till att stärka biologisk mångfald och friluftsliv. Under 2024 restaurerades 6,4 hektar småbruten åkermark med framröjning av brynzoner, odlingsrösen och naturvärdesträd. Sedan 2020 har nio våtmarker om totalt ca åtta hektar anlagts. Projektet fortsätter vidare under 2025 och pågår minst till 2027. Under 2024 satte kommunen upp ett tjugotal star- och fladdermusholkar i planområdet. Åtgärderna bedöms ha en positiv påverkan på

fladdermöss.

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget inte bedöms medföra någon negativ påverkan för fladdermöss.

Lek och rekreation

Sydost om planområdet ligger Varbergaskogen som fungerar som ett rekreativt område med stigar och promenadslingar. Nordost om planområdet finns Mellringe IP och vid Heden ligger Hedens IP som båda är områden för idrott med fotbollsplaner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns inom planområdet men det kommer inte att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp eftersom föreslagen bebyggelse är begränsad och inte ingår i något större sammanhang. Exploatören kan dock begära anslutning via separat avtal.

Det finns inget kommunalt dagvattensystem i närheten av planområdet och det kommer inte att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att exploateringen måste lösa och fördröja dagvattenhantering inom den egna fastigheten.

Längs Älvtomtbacken finns en större vattenledning som är kopplad till kommunens vattenförsörjning. Denna ledning omfattas även av en ledningsrätt som berör delar av planområdet.

I anslutning till gång- och cykelvägen finns en befintlig pumpstation som regleras på plankartan (E₂).

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar framdraget till de intilliggande bostadsområdena Björkhaga och Mellringe.

E

Linde Energi har en mindre transformatorstation längs grusvägen i planområdets sydöstra del som regleras med en bestämmelse om transformatorstation (E₁).

Övrigt

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs och påverkas inte av rubricerat planförslag.

Trafik

Gator och trafik

Trafiken till och från planområdet sker uteslutande via Sandbackavägen. Från denna går sedan infartsvägar till Västra Runnaby, Hedens IP och Mellringe IP samt till viss del av verksamheterna och bostäderna i Mellringe.

Längs Sandbackavägen mellan Mellringe och Västra Runnaby finns separat gång- och cykelväg. I övrigt är gång- och cykeltrafiken hänvisad till gator och vägar med biltrafik.

Mellan bostadsområdet Björkhaga och Sandbackavägen, vid gården Eriksborg och planområdet, finns en grusväg som används som gång- och cykelväg. Det är en tidigare landsväg och stråket utgör idag en viktig koppling för boende i Runnaby, Mellringe och Björkhaga.

Sandbackavägen är reglerad som huvudled och har karaktären av en landsväg. Vägen är ca sju meter bred. Den skyltade hastigheten förbi planområdet varierar mellan 40 och 60 km/h, men utformningen av vägen möjliggör högre hastigheter på vissa delar. Sandbackavägen trafikeras idag av ca 3600 fordon/dygn, mätning våren 2021. När bostadsområdet Heden är fullutbyggt beräknas trafiken öka till ca 5000 fordon/dygn (ÅVDT).

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik intill planområdet. Närmsta hållplatser finns i de intilliggande områdena Björkhaga och Mellringe.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Platsoptimera Kungsbro Ab äger merparten av marken inom området och föreslås få en markanvändning som bedöms som förenlig med ställningstaganden i översiktsplanen.

Förslaget innebär dock att delar av fastigheter påverkas enligt följande:

Längbro 2:85

Lagfaren ägare är Platsoptimera Kungsbro Ab. Fastigheten kommer att bebyggas med bostäder och kvartersgator enligt förslag från fastighetsägaren.

Närmast Älvtomtabäcken berörs delar av fastigheten av en ledningsrätt. Vägområdet där biltrafik föreslås behöver breddas och en remsa med ca en meters bredd behöver tas i anspråk för att genomföra allmän platsmark.

Längbro 2:88

Lagfaren ägare är Liselotte Skogsberg. För att möjliggöra en gen väganslutning mot Sandbackavägen föreslås en mindre hörnavskärning och breddning av den befintliga grusvägen på ca en meter. Ytan som ianspråk tas och planläggs som GATA omfattar totalt 45,5 kvm. Förslaget bedöms inte påverka användningen av fastigheten och 44,5 kvm av de 45,5 kvm belastas av en befintlig ledningsrätt. Fastigheten är utpekad i översiktsplanen som ett utbyggnadsområde för bostäder och åtgärden kan underlätta framtida vägkopplingar och detaljplanläggning inom fastigheten.

Längbro 2:77

Lagfaren ägare Örebro kommun. För att möjliggöra en gen väganslutning till området och koppling till Sandbackavägen föreslås att den befintliga grusvägen dels görs om till en kombinerad gata med gång- och cykelväg och dels till en ren gång- och cykelbana. Konsekvenserna av förslaget är att vägområdet där biltrafik föreslås behöver breddas och en mindre remsa mark på ca en meter behöver tas i anspråk längs båda sidor om grusvägen.

Längbro 2:84

Lagfaren ägare Örebro kommun. På yta finns en befintlig transformatorstation. Genom förslaget till detaljplan avsätts en yta för att säkerställa elförsörjning inom och runt planområdet. Tillfart till stationen hanteras genom separat avtal med Örebro kommun eftersom vägen föreslås som en gång- och cykelväg.

Markavvattningsföretag Älvtomtabäckens uppgrävning från år 1923

Bedömningen är att markavvattningsföretaget inte påverkas och att det inte är nödvändigt att det omprövas eller upphävs. Detaljplanen har utformats med en bestämmelse som säkerställer diket och den funktion som det har inom planområdet. Diket planläggs inom naturområde med kommunalt huvudmannaskap och området har utformats så att det finns utrymme för framtida drift och underhåll. På kvartersmarken finns det bestämmelser om fördröjning av dagvatten vilket ytterligare säkerställer att det inte blir ökade flöden i företagets dikesanläggningar och att markavvattningsföretag inte påverkas negativt till följd av exploateringen.

Natur

Planförslaget innebär att befintlig jordbruksmark ianspråk tas till förmån för utveckling av ett nytt bostadsområde med bostäder i naturmiljö. Förslaget innebär att området kommer att bli mer hårdgjort och att områdets karaktär kommer att förändras.

Tillkommande bebyggelse är dock placerad med hänsyn till den befintliga vegetationen och de naturvärden som finns på platsen. Utgångspunkten är att ny bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att biologisk mångfald har förutsättningar att finnas kvar och att spridning av arter fortsättningsvis är möjlig. Befintlig vegetation med träd, buskar och dungar ska därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

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 miljöbedömning behöver göras.

Förslaget till detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanens ställningstaganden och prövning av frågor som lokalisering, resursanvändning, klimatpåverkan, kumulativa effekter m.m. Området är utpekad som ett utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder med blandade storlekar och upplåtelseformer i enlighet med utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby. I Strategi för arkitektur och byggsande är Björklunda markerat som trädgårdsstadsdel.

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

Strandskydd

Planförslaget berörs av strandskydd från dagvattendammen vid Älvtomtabäcken.

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Strandskyddet föreslås upphävas för den befintliga bostadsfastigheten närmast Sandbackavägen enligt 7 kap. 18c § punkt 1, miljöbalken (a₁). På fastigheten finns ett befintligt bostadshus och området är i och med det redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Konsekvenserna för allmänhetens tillgänglighet samt på naturvärden bedöms inte påverkas negativt vid ett upphävande då ytan som föreslås upphävas är mycket begränsad i förhållande till de naturtytor som skyddas och utökas genom detaljplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning med förslag till åtgärder har tagits fram. Större delen av dagvattenutredningen är fokuserad på det ursprungliga planuppdraget som sträckte sig fram till Gäddestavägen. I de delarna behöver utredningen kompletteras men den bedöms som aktuell i de delar som berör aktuellt planområde.

Som primär fördröjnings- och reningsåtgärd för det större planområdet föreslås en dagvattendamm sydväst om aktuellt planområde ditt vatten kommer med självfall. I aktuellt planområde lutar marken från väster mot öster. Om dagvattnet i denna del skulle avledas till den föreslagna dagvattendammen i sydväst, innebär det att markens höjdsättning skulle behöva justeras, vilket medför stora markuppfyllnader. För att undvika detta föreslås att dagvatten från kvartersmarken i detta område fördröjs och renas i en separat lösning inom kvartersmarken.

Utredningen har tagits fram med den sk. rationella metoden enligt Svenskt Vatten, P110 som innebär fördröjning av dagvatten för ett regn med återkomsttid på 20 år och inte från ett skyfall, 100-årsregn. Totalt beräknas den nödvändiga fördröjningsvolymen till ca 100 m³ inom kvartersmarken vilket regleras på plankartan genom en bestämmelse om minsta fördröjningsvolym (**Inom kvartersmark ska dagvattenfördröjning med en volym av minst 100 m³ per hektar fastighetsarea anordnas**). Enligt dagvattenutredningen ska en volym om ca 70 m³ fördröjas i den södra delen och för den norra delen, med en area på ca 3000 m², ska en volym om ca 30 m³ fördröjas. Genom föreslagen bestämmelse kan dock fördröjningsvolymen fördelas till den eller de ytor som passar exploateringen bäst. Dagvatten från ytan närmast Sandbackavägen kan t.ex. ledas till det södra området genom ledning över naturmarken under förutsättning att servitut bildas. Fördröjning och rening kan förslagsvis göras genom t.ex. växtbäddar.

Sedan dagvattenutredningen togs fram har planområdet ändrats och byggrätter har tagits bort i den södra delen. Fördröjningsbehovet bör därför vara något lägre men ändringen bedöms som marginell och det har inte bedömts som nödvändigt att ändra beräkningen i dagvattenutredningen.

Inom planområdet finns det ett befintligt dike som sträcker sig från grusvägen till Älvtomtabäcken. Diket är viktigt och ska behållas eftersom det avleder vatten från uppströms områden. Diket regleras på plankartan för att säkra dess funktion men även för att säkerställa den dagvattenhantering som föreslås i utredningen (**dike₁**).

Eftersom grönområdet som planläggs som natur, mellan kvartersmarken och Älvtomtabäcken, kommer behållas bedöms dagvattenflödet i denna del vara

försumbart och därför föreslås ingen dagvattenåtgärd.



Översiktligt lösningsförslag för planområdet, där blå pilar visar på flödesriktning och ljusblå ovalformad yta i sydöst redovisar schematisk placering av dammen. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Föroreningsberäkningar har utförts som en del av dagvattenutredningen och resultatet från dessa visar att föreslagna dagvattenåtgärder minskar både föroreningshalterna och mängderna för samtliga undersökta föroreningar. Ett antal föroreningsmängder ser dessutom ut att kunna minskas till under nivån hos befintlig markanvändning, vilket är positivt för recipienten. Påverkan på recipienten bedöms vara försumbar med den framtida markanvändningen, sett till att tillskottet från planområdet kan anses vara relativt litet. Som konsekvens bedöms därför inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i framtiden försämrats.

Vid höga flöden i Älvtomtabäcken riskerar grönområdet i den östra delen av planområdet att till viss del översvämmas. I dagvattenutredningen föreslås därför att planerad byggnation inom den delen behöver ta hänsyn till detta och att bebyggelsen därför bör placeras i den västra delen av kvartersmarken och behöver ha en färdig golvnivå på ca 10–30 cm över +32,5. Plankartan är dock justerad sedan samrådet och medger inte någon bebyggelse inom det område som riskerar att översvämmas.

Föreslagen golvnivå regleras därför inte på plankartan.

Miljökvalitetsnormer

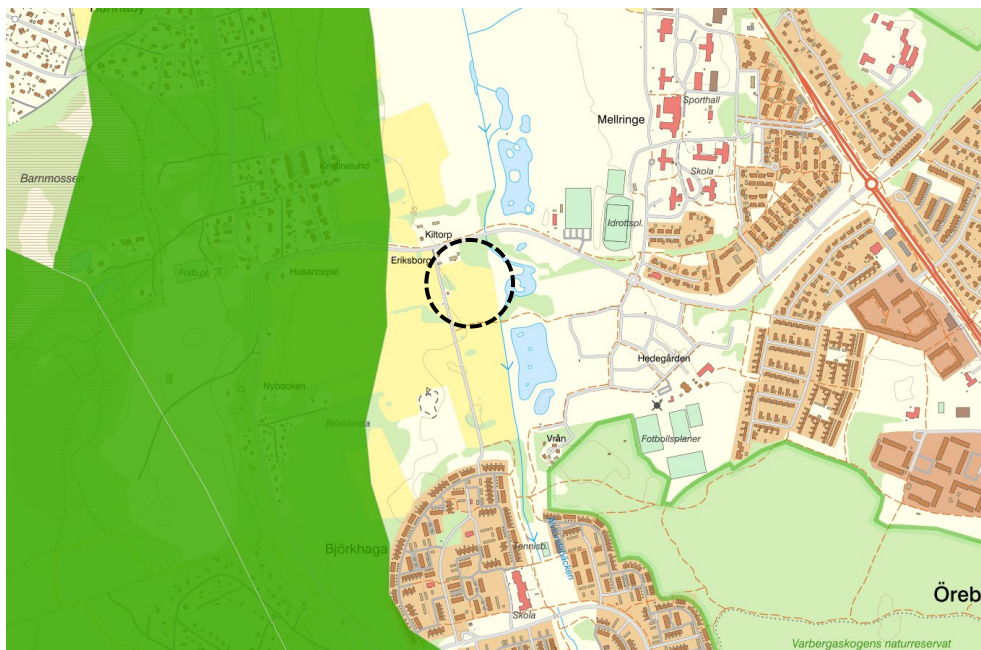
Luft

Trafiken bedöms vara så pass låg i området att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

I anslutning till planområdet rinner Älvtomtabäcken som inte omfattas av några miljökvalitetsnormer. Den närmast klassade vattenförekomsten är Svartån från Lindbacka till Hjälmaren. Enligt VISS-kartan, Vatteninformationssystem Sverige, bedöms den ekologiska statusen som otillfredsställande med hänvisning till problem med övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering. I dagvattenutredningen har beräknat gjorts och genom att rena och fördröja dagvatten i föreslagna dagvattenåtgärder (eller motsvarande) bedöms god rening av dagvatten kunna uppnås. Varken den ekologiska eller kemiska statusen nedströms i Svartån bedöms påverkas av dagvattenutsläppet från planområdet utifrån att tillskottet anses vara försumbart. Utsläppen bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer i framtiden. Planförslaget bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormerna för vatten kopplat till Svartån.

Enligt VISS-kartan ligger aktuellt planområdet inte inom grundvattenförekomsten Karlslund-Kilsåsen, Skråmstaområdet och marken lutar dessutom från grundvattenförekomsten. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan miljökvalitetsnormerna för grundvatten.



Grundvattenförekomsten Karlslund-Kilsåsen, Skråmstaområdet med miljökvalitetsnormer är markerad i grönt. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Buller

Trafiken bedöms vara så pass låg att det inte finns någon risk att miljö kvalitetsnormerna för buller överskrids i området.

Hälsa och säkerhet**Beräkning av omgivningsbuller**

I Örebro kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2022 framgår att bullernivåerna från Sandbackavägen ligger mellan 50-59 dBA som dygnsmedelvärde inom de delar av planområdet som möjliggör bostadsändamål. Bullernivåerna är låga och bedöms inte överstigas. Trafik som genereras inom området är endast det som området själv genererar och att hastigheterna inom området kommer vara låga.

Ny bostadsbebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Inom planområdet bedöms bostadskvarteren närmast Sandbackavägen kunna utsättas för bullervärden över riktvärdena. Det är dock möjligt att placera byggnader så att tyst sida kan uppnås och att uteplatser kan anordnas. För att säkerställa acceptabla ljudnivåer används därför egenskapsbestämmelserna (f₃) och (f₄) som är utformade utifrån *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostad* tillsammans med ändring i *Förordning (2017:359)*.

För övriga delar av planområdet bedöms inte riktvärdena för buller överstigas. Det har därmed inte ansetts motiverat att ta fram en specifik bullerutredning inom ramen för planarbetet.

Översvämning

I den östra delen av planområdet finns det enligt dagvattenutredningen översvämningrisk vid höga flöden i Älvtomtabäcken. Planförslaget medger dock inte någon bostadsbebyggelse inom de ytor som riskerar att översvämmas och den sammanvägda bedömningen är att förslaget inte medför några negativa konsekvenser kopplat till risken för översvämning.

Skred

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartunderlag *Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter*, framgår att det inte finns någon skredrisk inom planområdet.

Kulturmiljö**Fornlämningar**

En arkeologisk utredning har tagits fram. Av resultatet framgår att det inte finns några områden inom planområdet som klassas som fornlämningar.

Sociala faktorer

Inom planområdet sparas stora ytor med befintlig natur och området ligger i anslutning till ett rekreationsområde.

Grönstrukturen med parker och gröna stråk är viktiga offentliga rum och miljöer som har stor betydelse för människors vardagliga förflyttningar, motion, fritidsaktiviteter och möten med andra människor. Utöver grönstrukturens sociala värden har den även viktiga funktioner kopplat till klimatförändringar och biologisk mångfald.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till riksintressen för vattenförsörjning, Skråmsta vattenverk Örebro. Området är utpekad som riksintresse eftersom det nyttjas av många människor och att det har stor kapacitet och god kvalitet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset i någon negativ bemärkelse eftersom det endast medger småhusbebyggelse som inte behöver pålas vid grundläggning och byggnation. Planområdet ligger vidare utanför grundvattenförekomsten samt utanför det tilltänkta vattenskyddsområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

En stor del av området utgörs av jordbruksmark med inslag av åkerholmar och jordbruksdiken. Ytorna som utgörs av jordbruksmark är relativt små och bedöms inte påverka möjligheten till t.ex. livsmedelsförsörjning i ett större sammanhang.

Den sammanvägda bedömningen är att marken, utifrån ställningstaganden i översiktsplanen och utvecklingsförslaget samt platsens förutsättningar, är möjlig att planlägga för bostäder.

Ekologiskt känsliga områden

Naturinventeringar har utförts för området och syftet med en dessa är att på ett standardiserat sätt identifiera, avgränsa, beskriva och klassificera de delar av fältstudieområdet som är av betydelse för biologisk mångfald. Målet med utredningen har därmed varit att sammanställa kunskap om områdets naturvärden för att skapa ett kunskapsunderlag så att ekologiska aspekter kan beaktas vid planering och arbeten inom det berörda området. Planförslaget är utformat med hänsyn till de värden som finns på platsen och bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser för de ekologiska värdena som finns på platsen.

Trafik

Området är utformat för begränsad biltrafik och med tanke på att de som bor och vistas i området ska kunna förflytta sig till fots eller med cykel.

Området kommer med sin föreslagna bebyggelse att generera nya trafikflöden till och från området, trafiken kommer sprida sig över hela dygnet men med en sannolik topp på morgon och eftermiddag då boende ska till och från arbeten och skolor.

Medverkande tjänstepersoner

Utöver undertecknad har även exploateringsingenjör Patrik Simonsson varit med i genomförandefrågor och Eva-Li Skog har deltagit i trafikfrågor. Peter Sundström har medverkat som sakkunnig i frågor av agrar karaktär. Per Wedholm har medverkat i frågor som rör naturmiljö. Från Teknik- och serviceförvaltningen har Magnus Karlsson och Emma Stenmark medverkat.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Philip Cedergren
Planarkitekt