

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för fastigheten Cedern 9 m.fl.** **(Hertig Karls allé)**

Samrådstitid: 21 februari 2025 – 4 april 2025

Granskningstid: 9 maj 2025 – 23 maj 2025

Antagandedatum: 12 juni 2025

Laga kraftdatum: 8 juli 2025

Standardförfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

Innehållsförteckning

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

Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2024-11-19. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2020:603 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:300 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera om kvartersmark till allmän plats, gata för att möjliggöra ytterligare ytor för planerade cykelvägar vid två mindre områden längs Hertig Karls allé.

Detaljplanen är ett led i att kunna genomföra etapp två av Citylinjen.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet är uppdelad i två områden som ligger vid korsningen Ullavigatan/Hertig Karls allé och korsningen Västra Nobelgatan/Hertig Karls allé.



Planområdet (orange) i relation till omgivningen.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

I samband med projekteringen av citylinjen etapp två har det visat sig att det inte finns tillräcklig yta för cykelbanor i två punkter på ömse sidor av Hertig Karls allé. Det är i hörnen av korsningarna Ullavigatan/Hertig Karls allé och korsningen Västra Nobelgatan/Hertig Karls allé där allmän plats, gata inte räcker till. För att möjliggöra den yta som behövs utifrån projekteringen och byggandet av cykelbanorna reglerar den här detaljplanen om de två ytorna, som i nuvarande form är kvartersmark, till allmän plats, gata.

Allmän plats

Gator och trafik

Två mindre områden regleras om från bostäder och skola till allmän plats, gata. Åtgärden behövs eftersom delar av två nya cykelbanor inte får plats på ömse sidor av Hertig Karls allé, då det inte finns tillräckligt yta inom befintligt planlagt område.

Kollektivtrafik

Anläggandet av cykelbanorna är en del i ombyggnationen av Hertig Karls allé för etapp två av Citylinjen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Användning

Syftet med markanvändningen är att möjliggöra ytterligare ytor för planerade cykelvägar vid två mindre områden längs Hertig Karls Allé.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planavtal

Örebro kommun kommer inte att ta fram något planavtal. Planuppdraget är initierat av kommunen. Kostnaden för att handlägga detaljplanen tas ut genom timdebitering.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Kommunen har tecknat överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren av Morellen 2. Kommunen avser att teckna överenskommelse även med ägaren av Cedern 9.

Exploateringsavtal ska inte tas fram.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det två fastigheter. Fastigheten Cedern 9 är i privat ägo. Fastigheten Morellen 2 ägs av Futurum.

Mark- och utrymmesförvärv

En mindre yta av fastigheterna Cedern 9 och Morellen 2 behöver lösas in för att regleras från kvartersmark till allmän plats för ändamålet gata. Ytorna behövs för att kunna genomföra utbyggnaden av cykelbanor då tillräcklig yta för dessa fattas enligt genomförd projektering.

Cedern 9 regleras i nuläget som mark för bostadsändamål och Morellen 2 regleras som allmänt ändamål.

Avtal finns mellan Futurum och kommunen för inlösen av mark från Morellen 2.

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 lösa in den del av fastigheterna Cedern 9 och Morellen 2 som planläggs som allmän plats, gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Cedern 9 omfattas av tomtindelning, akt: 1880K-M207/T12. Cedern 9 är bildad genom tomtmätning 1942 och fått sin nuvarande omfattning i en sammanläggning 1943.

Tomtindelningen som gäller för Cedern 9, akt: 1880K-M207/T12, föreslås upphävas i sin helhet i en separat process för att underlätta kommande fastighetsbildningar.

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.

Morellen 2 belastas av en nyttjanderätt för busshållplats som en liten del av planområdet påverkar. Då användningen är allmän plats, gata påverkas inte nyttjanderätten negativt.



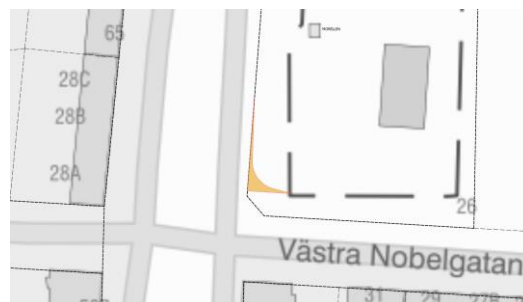
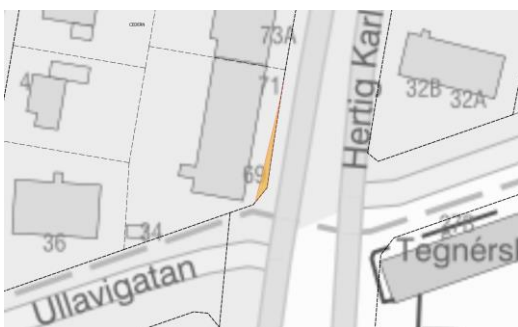
Fastighetsrättsliga åtgärder

- **Cedern 9**

Del av fastigheten Cedern 9 överförs till gatufastigheten Olaus Petri 3:7 genom en kommande fastighetsreglering. Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

- **Morellen 2**

Del av fastigheten morellen 2 överförs till gatufastigheten Olaus Petri 3:7 genom en kommande fastighetsreglering. Kommunen ansöker om fastighetsreglering.



Ekonomiska frågor

UTGIFTER	tkr
Markinlösen/ersättningar	70
Fastighetsbildning	80
Summa utgifter	150
INTÄKTER	
Inga	0
Summa intäkter	0
NETTO	
*Underskott	150

**Notering: Stadsmiljö och trafik bekostar utgifterna på 150 tkr.*

Drift allmän plats

Driftkostnader gata, park etc.	Kr/m²/år
Gata	20 kr/kvm
Summa	1120 kr

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet är följande:



1880K-A75 är förslag till ändrad stadsplan för Västra Mark, som tillåter i huvudsak bostäder och mark för allmän plats.

1880K-A250 är en ändring av stadsplan för möjliggörandet av utbyggnad av Hertig Karls allé.

1880K-A107 är en ändring av stadsplanen för Tegnérslunden för allmänt ändamål och park.

Cedern 9 omfattas av tomtindelning, akt: 1880-M207/T12. Cedern 9 är bildad genom tomtmätning 1942 och fått sin nuvarande omfattning i en sammanläggning 1943.

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 ett av planytorna utpekade som utbyggnadsområde för personintensiva arbetsplatser med goda pendlingsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik. En gång- och cykelväg ska anläggas längs västra sidan av Hertig Karls allé enligt översiktsplanen som en del av huvudnätet för cykel.

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.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av cykelbanor längs Hertig Karls allé vilket stärker det hållbara resandet inom Örebro tätort. Detaljplanens syfte är i linje med trafikstrategins mål.

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.

Miljö

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter på att kan finnas föroreningar inom de båda platserna som ingår i detaljplanen. Det finns heller inga uppgifter på att det kan ha funnits verksamheter i närheten som potentiellt kunnat orsaka föroreningar.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av postglacial lera.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är inom avrinningsområdet för Lillån.

Fysisk miljö

Bebyggelse

I området vid korsningen Ullavigatan/Hertig Karls allé utgörs bebyggelsen av flerbostadshus. Vid området vid korsningen Västra Nobelgatan/Hertig Karls allé utgörs bebyggelsen av skola med tillhörande lekmiljö.

Trafik

Gator och trafik

De två ytorna som utgör planområdet ligger vid Hertig Karls allé, vilken räknas som en viktig huvudgata som förbinder Boglundsängen och Vivalla med centrala Örebro.

Kollektivtrafik

Hertig Karls allé trafikeras av flertalet stadsbussar.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Konsekvensen av detaljplanen är att mark från fastigheterna Cedern 9 och Morellen 2 kommer att ändras till allmän plats, gata samt lösas in.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

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

en miljö-bedömning behöver göras.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2025-05-06.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen medför ingen påverkan.

Vatten

Detaljplanen medför ingen påverkan.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Då detaljplanen inte berör tillskapandet av ny bebyggelse utan endast utökning av allmän plats, gata så finns det ingen påverkan.

Trafik

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av cykelbanor längs Hertig Karls allé och att citylinjen etapp två kan genomföras i sin helhet, vilket får ses som en positiv konsekvens för det fortsatta hållbara resandet inom Örebro tätort.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har arbetats fram av planarkitekt Anders Pernefalk i samarbete med stadsingenjör Bo Davidsson och trafikplanerare Ingela Berndt.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk
Planarkitekt