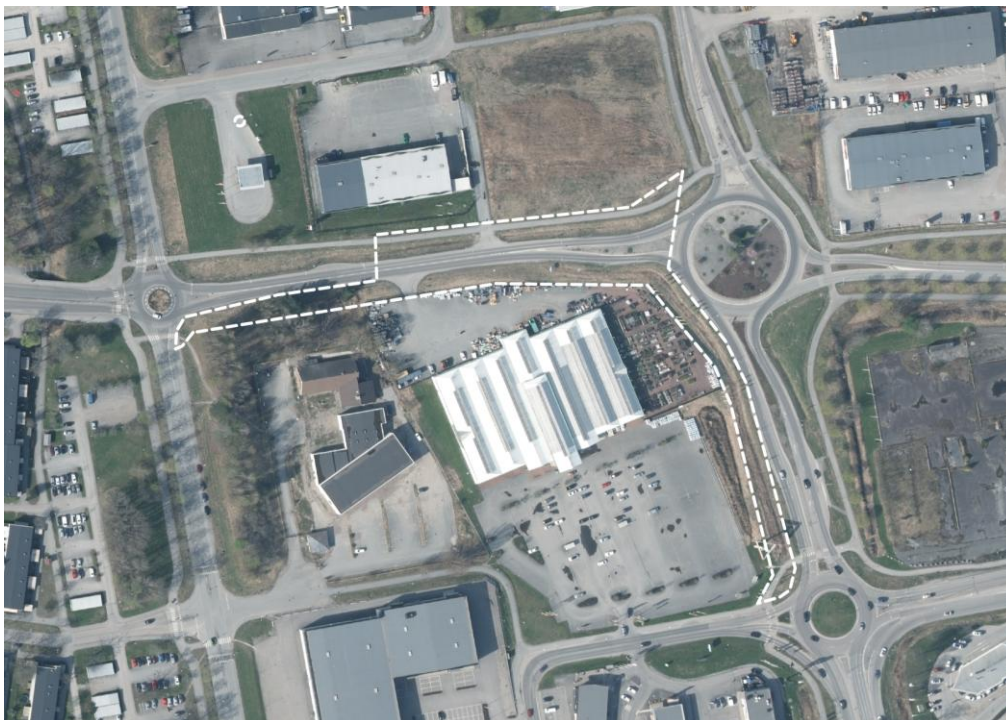


SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för del av fastigheten Mikael 2:96** **(Poesigatan/Hedgatan)** **(Boglundsängen)**

Samrådstitid: 15 maj 2026 – 26 juni 2026

Standardförfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Läge	5
Genomförandetid	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Användning av allmän plats	7
Genomförandefrågor	8
Organisatoriska frågor	8
Markägoförhållanden	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Planeringsföresättningar	9
Kommunala ställningstaganden	9
Miljökvalitetsnormer	10
Miljö	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Fysisk miljö	11
Trafik	11
Konsekvenser	11
Fastigheter och rättigheter	11
Miljö	11
Miljökvalitetsnormer	12
Hälsa och säkerhet	12
Trafik	12

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 2026-03-09. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2025:1079 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

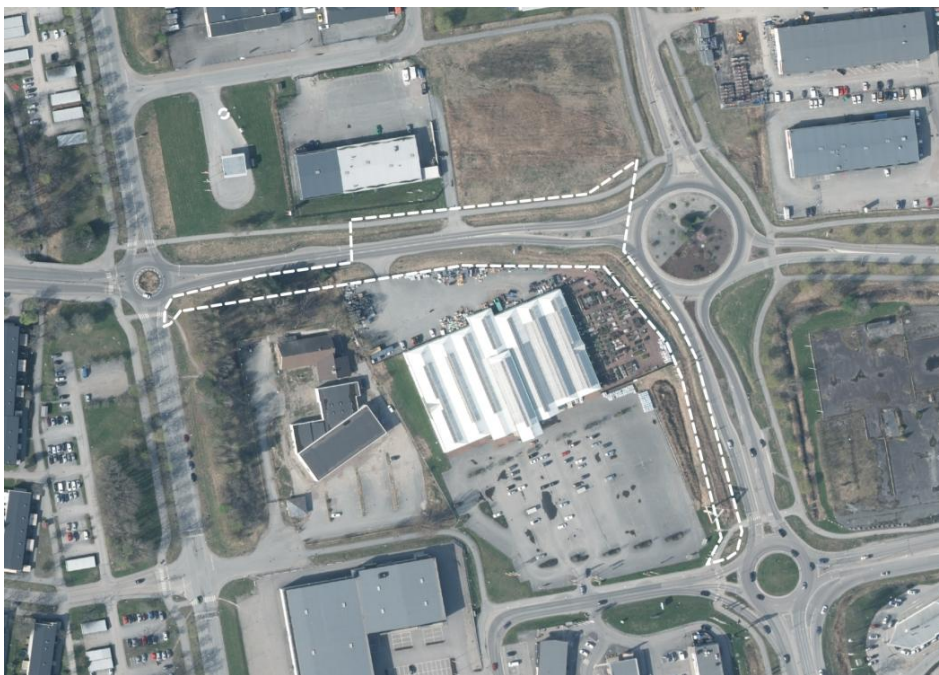
Syftet med detaljplanen är att reglera om allmän plats, SKYDD till allmän plats, GATA för att möjliggöra ytterligare ytor för kollektivtrafikstråk.

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

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger vid Hedgatan och Poesigatan i Boglundsängens handelsområde.



Planområdet (vitt) 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

Inför projekteringen av citylinjen etapp två har det visat sig att det inte finns tillräcklig yta för citylinjens dragning. Det är på ömse sidor om Poesigatan, närmast den större cirkulationsplatsen och vänster sida av Hedgatan där allmän plats, gata inte räcker till. För att möjliggöra den yta som behövs utifrån projekteringen och byggandet av citylinjen reglerar den här detaljplanen om de två ytorna, som i nuvarande form är SKYDD, till allmän plats, GATA.

Allmän plats

Gator och trafik

Användningen GATA möjliggör utökade körytor för Citylinjen etapp två.

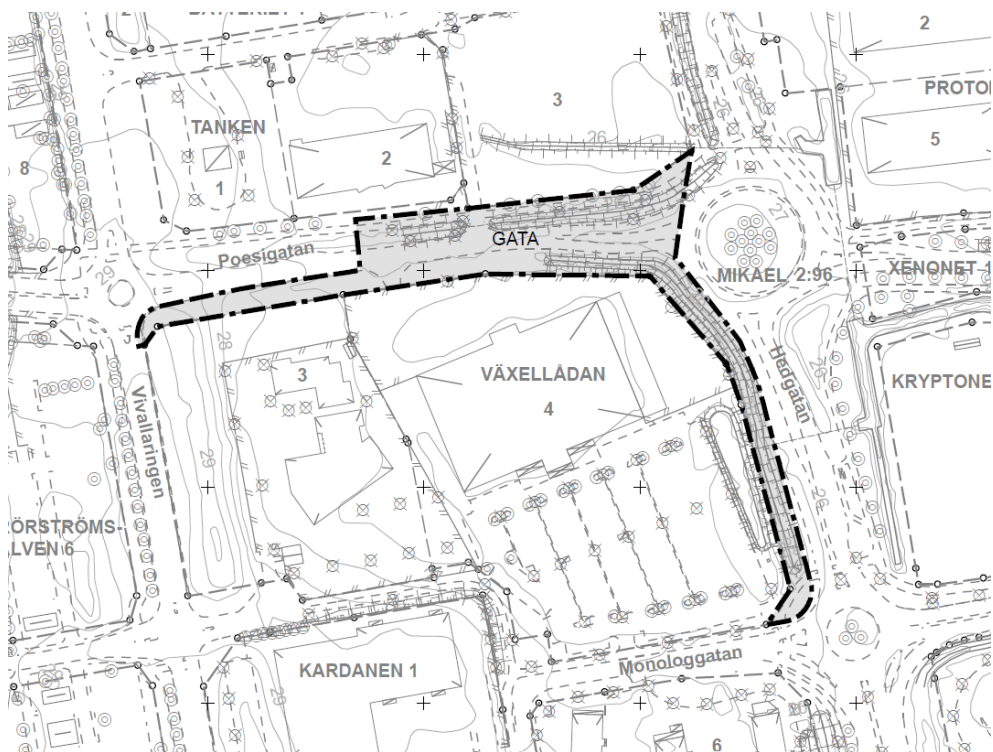
Kollektivtrafik

Planläggningen är en del i kommande ombyggnation 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 kollektivtrafik inom två områden längs Poesigatan och Hedgatan.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planavtal

Planuppdraget är initierat av kommunen och det är därför inte aktuellt att teckna något planavtal eller exploateringsavtal. Kostnaden för handläggning detaljplanen tas ut genom timdebitering

Ytterligare exploateringsavtal kommer inte tas fram.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det en fastighet.
Fastigheten Mikael 2:96 ägs av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder bedöms behövas med anledning av den nya detaljplanen.

Drift allmän plats

Driftkostnader gata, park etc.	Kr/m ² /år
Gata	20 kr/kvm
Summa	92 340 kr

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan



Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet är följande:

1880-P367

Detaljplanen reglerar allmän plats längs Poesigatan och Vivallaringen samt kvartersmark längs Vivallaringen i form av bostäder, handel, kontor och centrum.

1880-P299

Detaljplanen täckte ursprungligen ett större område, varav delar har ersatts av andra detaljplaner. De delar som finns kvar av planen reglerar allmän plats i form av skydd och huvudgata samt kvartersmark som kontor och centrum.

1880K-P205/4

Angränsande detaljplan till aktuellt planområde. Detaljplanen reglerar främst användningarna handel, kontor och centrum.

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 planområdet utpekad som utbyggnadsområde för personintensiva arbetsplatser med goda pendlingsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik.

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 bebyggelsestäthet 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.

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

Boglundsängen består av handel och verksamhetsbyggnader som finns i planområdets närhet. Ingen bebyggelse förekommer inom planområdet.

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

Poesigatan och Hedgatan trafikeras av flertalet stadsbussar.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Konsekvensen av detaljplanen är att mark inom fastigheten Mikael 2:96 kommer att regleras om till allmän plats, GATA i stället för allmän plats, SKYDD.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen medför ingen påverkan.

Vatten

Detaljplanen medför ingen påverkan.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

förslaget till detaljplan möjliggör inte någon ny bebyggelse utan endast utökning av allmän plats, gata och bedöms inte medföra någon förändring jämfört med dagsläget.

Det finns i dagsläget ett öppet dike längs Hedgatan som kommer omfattas av användningen GATA. Utgångspunkten är att diket ska forsat vara öppet och inte kulverteras. I händelse av att en del av diket skulle behöva bli kulverterat ska den fördröjningskapacitet som går förlorad kompenseras för på annan yta inom Boglundsängen.

För att kompensera för, stärka och förbättra fördröjningen inom Boglundsängen kan eventuellt rondellytan i cirkulationsplatsen, som angränsar till planområdet, utvecklas till en torrdamm. Det finns även en grönyta sydost om cirkulationsplatsen som även den kan omvandlas till en fördröjningsyta.

Trafik

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av kollektivtrafikstråk längs Poesigatan samt Hedgatan 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 trafikplanerare Christopher Öhlund.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk
Planarkitekt