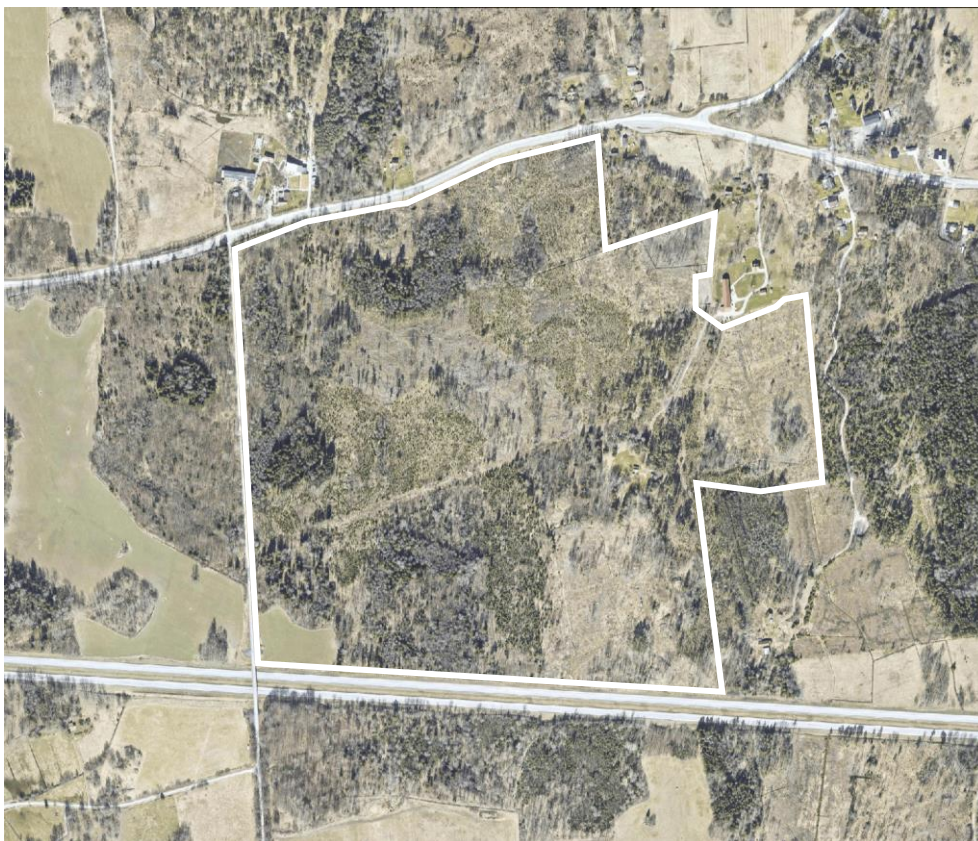


## SAMRÅDSHANDLING



### **Planbeskrivning** **Detaljplan för del av fastigheten Kränglan 3:1**

Samråd tid: 13 september 2024 – 25 oktober 2024

Utökad planförfarande

Anders Pernefalk  
E-post: [anders.pernefalk@orebro.se](mailto:anders.pernefalk@orebro.se)



## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Genomförandetid .....	6
Detaljplanens huvuddrag .....	6
Allmän plats .....	7
Kvartersmark .....	7
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>12</b>
Användning av allmän plats .....	12
Användning av kvartersmark .....	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	13
Kulturvärden .....	22
Prövning enligt annan lagstiftning .....	23
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>24</b>
Kommunala ställningstaganden .....	24
Riksintressen .....	28
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	30
Miljö kvalitetsnormer .....	31
Miljö .....	32
Hälsa och säkerhet .....	33
Geotekniska förhållanden .....	34
Hydrologiska förhållanden .....	34
Kulturmiljö .....	34
Fysisk miljö .....	43
Teknisk försörjning .....	45
Trafik .....	45
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>46</b>
Fastigheter och rättigheter .....	46
Natur .....	46
Miljö .....	47
Miljö kvalitetsnormer .....	49
Hälsa och säkerhet .....	50
Kulturmiljö .....	51
Riksintressen .....	53
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	53
Trafik .....	54

## 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.

## Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Naturvärdesinventering (Adoxa naturvård) 2022-05-30
- Groddjursinventering (Calluna) 2024-05-30
- Dagvattenutredning (Tyréns) 2024-09-11
- Munkatorpsområdet översiktlig dagvattenutredning (Tyréns) 2024-05-08
- Trädinventering (Adoxa naturvård) 2024-03-28
- Kulturmiljöinventering (Örebro Läns Landsting) 2024-05-08
- Konsekvensbedömning kulturmiljö (Örebro Läns Landsting) 2024-09-11
- Arkeologisk utredning (SAU) 2023-12-18
- Flyghinderanalys (LFV) 2024-07-11

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

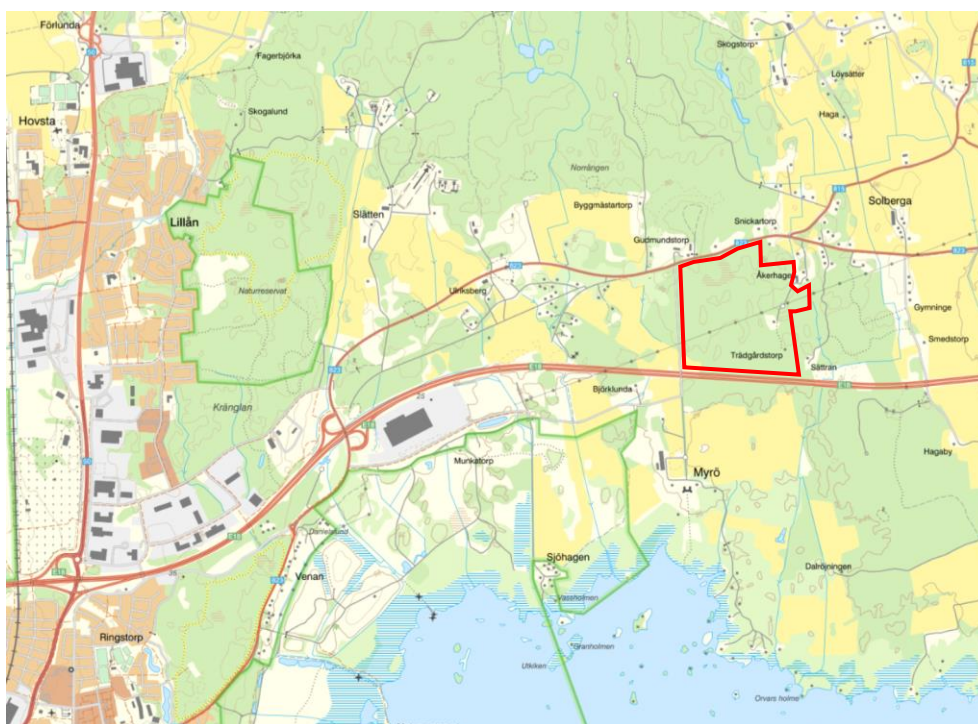
## Planens syfte

Syftet är att planlägga för ett nytt verksamhetsområde för Epiroc, där huvuddelen av området ska utgöras av ett testcenter för gruvmaskiner ovan och under jord. Det är dock inte en gruvverksamhet. Vidare är syftet att säkra skogsmark med höga naturvärden i planområdets västra och södra del genom användningen natur samt bevara och skydda en äldre torpmiljö med höga kulturvärden.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet ligger öster om Örebro tätort längs norra delen av E18/E20 och omfattar totalt ca 62 hektar.



*Planområdet i relation till sin omgivning med Örebro tätort i väster.*

### Genomförandetid

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

### Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för en större etablering för Epiroc som i huvudsak kommer utgöras av ett testcenter för gruvmaskiner. Planområdet blir anpassat efter var byggrättsytor hamnar och var testbanor för gruvmaskiner hamnar. Andra delar av Epirocs verksamheter är tänkta att kunna tillkomma inom området på sikt. Huvudsyftet i dagsläget är att etablera ett controlcenter för att testköra maskinerna

fjärrstyr, verkstad, testbanor ovan samt under jord och på sikt en större etablering i skyltläge mot E18/E20. Gestaltningen av verksamhetsbyggnaden och anpassningen till platsens lantliga läge säkras upp genom utformningsbestämmelser. Testbanorna föreslås placeras i den nordvästra delen av kvartersmarken. Höga naturvärden och biotoper säkras inom användningen natur. Naturområdet sträcker sig från norra och västra till södra delen av planområdet i ett sammanhängande stråk. I södra delen, öster om byggrätten för skyltläget, säkras kulturmiljön Trädgårdstorp med tillhörande naturvärden från exploatering.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

En naturvärdesinventering har tagits fram som pekar ut områden med höga naturområden i planområdets norra, västra och södra del. Dessa områden säkras och regleras som allmän plats, natur. Inom användningsområdet natur ska de höga naturvärden som inventeringen har kartlagt skyddas. Det ska finnas utrymme för att säkra ytor för kompensationsåtgärder inom det norra naturområdet, då andra platser med relativt höga naturvärden kan behöva tas i anspråk för byggrättsyta eller körytor. Det rör sig om platser med biotopskydd som en åkerholme och träd. Kommunen ämnar ansöka om dispens från det generella biotopskyddet för dessa objekt.

Enligt utförd groddjursinventering av *Calluna* finns det potentiella födosöksområden som angränsar till naturområdet i sydvästra delen av planområdet. Då inga spår av edna från groddjur har hittats i prover inom detta område kan de utpekade ytorna kompenseras för inom det norra, nordöstra och sydöstra naturområdet. En möjlig passage för groddjuren har säkerställts mellan de två naturytorna i södra planområdet genom att ytan inte kan användas för parkering. En artskyddsutredning är beställd som kommer undersöka på vilket sätt och inom vilka ytor inom och utanför detaljplanen som kompensationer går att genomföra för groddjuren. En fladdermössinventering genomförs under sommaren 2024. Eventuellt kan det finnas habitat och födosöksområden som kan komma att behöva säkras inom natur. Förhoppningen är att eventuella habitat och födosöksområden redan är säkrade inom de naturområden som är reglerade i detaljplanen.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, natur.

## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Ambitionen är att befintlig vegetation i form av träd och markvegetation ska sparas mellan testkörbanor för gruvmaskiner och verksamhetsbyggnader inom kvartersmarken. Större delen av planområdet har träd med högre värden. Merparten utgörs av asp, tall och ask. Blåsippa förekommer frekvent inom områden med höga värden. De större sammanhängande ytorna med höga naturvärden skyddas med genom användningen natur. Området runt Trädgårdstorp skyddas med prickmark och bestämmelse **a**<sub>1</sub> om marklov för trädfällning gällande träd med en minsta stamdiameter på 25 meter. Bestämmelsen **n**<sub>2</sub> reglerar även att dessa träd endast får tas ned om de är sjuka eller innebär en säkerhetsrisk. Bestämmelsen **n**<sub>1</sub> reglerar även att



parkering inte tillåts inom det prickade området runt Trädgårdstorp och även vid dammarna i söder mot motorvägen. Det är ett sätt att säkra så att den prickade marken inte hårdgörs och möjliggöra för en fri passage för groddjur mellan de två södra naturområdena.

### **Bebyggelse**

Detaljplanen medger en anpassad byggrätt utifrån Epirocs nuvarande och framtida behov. Exploateringsgraden är satt till 20 % inom användningsområdet. Epiroc planerar flera mindre verksamhetsbyggnader inom den aktuella byggrätten, bland annat verkstad, kontor, showroom och controlcenter. En större verksamhetsbyggnad är tänkt att i framtiden kunna placeras i skyltläge ut mot motorvägen i söder. Kvartersmarken och byggrättsytan kommer till stor del att nyttjas för körbanor och uppställningsytor, dock inte byggelse i större utsträckning. Vid en framtida omställning är det möjligt att bygga en till större verksamhetsbyggnad inom byggrättytan, förutom den som möjliggörs i skyltläget. De framtida större verksamhetsbyggnaderna kan komma att utgöras av lager, viss form av tillverkning eller kontor.

### **Gestaltning**

Skytläget för en tillkommande verksamhetsbyggnad närmast E18/E20 kommer att kräva anpassning i förhållande till landskapsbilden. En större byggnad kommer att synas i relation till de kulturmiljömässigt viktiga odlingslandskapen kring Myrö gård. I kulturmiljöutredningen identifieras siktlinjer viktiga att ta hänsyn till i landskapet runt Myrö som ger kopplingar mellan olika delar av säteriets historiska kulturlandskap norr och söder om nuvarande motorväg. För att bibehålla möjligheten till siktlinjer och för att reducera påverkan på landskapsbilden regleras placeringen av byggnaderna i skyltläget. Utformningsbestämmelsen **f<sub>1</sub>** reglerar att en verksamhetsbyggnads fasad i skyltläget mot motorvägen i söder maximalt får vara 100 meter i längd. Det motsvarar ungefär hälften av ytan inom egenskapsområdet vilket bidrar till att en kommande verksamhetsbyggnad hamnar med kortsidan mot motorvägen. Genom det säkrar bestämmelsen att en byggnad inte blir dominerande mot motorvägen och i landskapet samt att viktiga siktlinjer bibehålls. För att byggnaden visuellt ska smälta in på ett bra sätt i den lantliga omgivningen anpassas fasadmaterial och kulör på fasad. Bestämmelse **f<sub>2</sub>** reglerar att fasader ska utföras i dämpade kulörer med minst 30% svärta som ansluter till naturens färgschema och till lantlig bebyggelse i planområdets närhet. Färger så som grönt, brunt, beige, grått och falurött är lämpliga kulörer. Bestämmelse **f<sub>3</sub>** reglerar att fasadmaterial huvudsakligen ska vara i naturmaterial så som trä, puts eller i material som anknyter till karaktären hos naturmaterial. Det kan även vara material som speglar Epirocs verksamhet, till exempel olika bergarter som kan vara lämpliga som fasadmaterial. Vita fasader, reflekterande fasader eller fasader i starka färger som sticker ut för mycket är främmande på platsen.



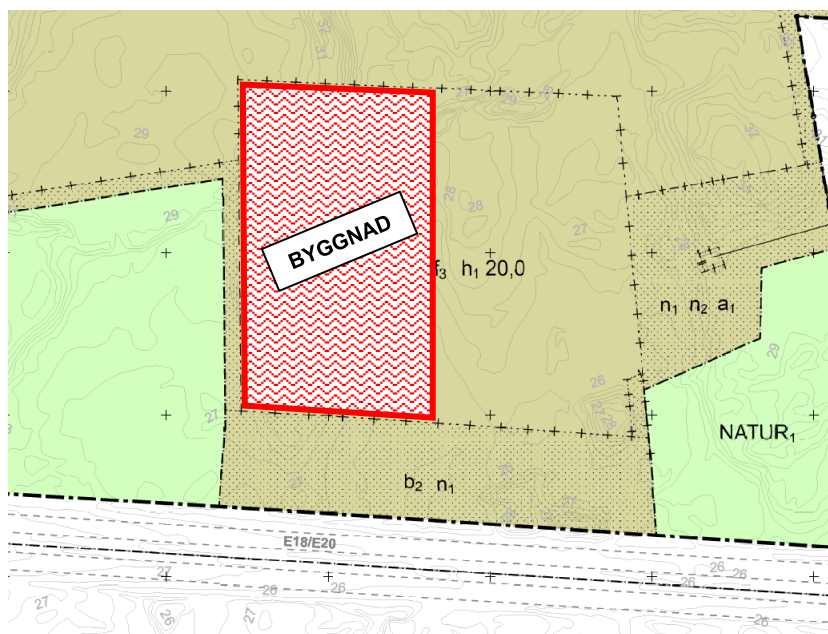


Illustration som visar på möjlig placering av verksamhetsbyggnaden i skyltläget.

Detaljplanen tillåter en nockhöjd på max 25 meter i större delar av byggrätten. Höjden möjliggör för framtida etablering som kan komma att kräva en viss höjd för bland annat hantering av material och höjdlager. Dock är nockhöjden satt till 20 meter i skyltläget, vilket är en mer anpassad höjdskala på en större kommande verksamhetsbyggnad för att den bättre kan passa in i landskapsbilden i det läget. Framför skyltläget kommer det vara möjligt att anlägga en fördröjningsdamm med inslag av sparade träd och nyplanterade träd. Tillsammans kan det bidra till att tona ner intrycket av en eller flera verksamhetsbyggnader.

### Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning som beskriver de kulturvärden som finns inom planområdet har tagits fram av Örebro läns museum. Där det framgår att bebyggelsemiljön kring Trädgårdstorp utgör en viktig kulturmiljö med höga värden. Torpet är en enkelstuga med en ålderdomlig karaktär och är troligen uppförd under sent 1600-tal eller i början av 1700-talet. Byggnaden är mycket sällsynt utifrån sin höga ålder, byggnadstyp och välbevarade karaktär. Byggnaden volym, panel, dörrar och fönster är i stor utsträckning intakta och har sitt ursprung i 1700-talets bebyggelsetradition. Bebyggelsemiljön kring Trädgårdstorp bevaras på sin befintliga plats och marken utgörs av delvis av prickad mark och naturmark. Bestämmelse om rivningsförbud  $r_1$  har införts för torpbyggnaden som skyddas mot rivning. Byggnaden är mycket sällsynt utifrån sin höga ålder, byggnadstyp och välbevarade karaktär.

Torpbyggnaden Trädgårdstorp har en ålderdomlig karaktär med många lager av kontinuerlig förändring. Byggnadens befintliga material utgör en stor del av byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde och utgångspunkten bör vara att bibehålla befintligt material och att underhåll ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnaden. Följande skyddsbestämmelser ska säkerställa att byggnaden bevaras.  $q_1$  byggnadens timmerstomme ska bevaras. Skadat timmer får ersättas med timmer lika befintligt avseende dimensioner, ytbearbetning och kulör.  $q_2$

byggnadens locklistpanel av trä ska bevaras. Skadad panel får ersättas med panel lika befintligt avseende dimensioner, ytbearbetning och kulör. **q<sub>3</sub>** reglerar att befintliga fönstersnickerier ska bevaras, vid behov kan skadade delar ersättas med nytt material lika befintligt.

#### *Byggnadens karaktärsdrag och varsambetsbestämmelser*

Följande beskrivning baseras på Kultrmiljöutredningen av Örebro läns museum. Byggnaden är i grunden en timrad enkelstuga med asymmetriskt placerad ytterdörr och bevarade ålderdomliga drag i fråga om material och utförande. Timmerstommen på bostadshuset vid Trädgårdstorp uppvisar minst tre olika tillblivelseperioder. Den ursprungliga enkelstugans bottenvåning är äldst, uppförd i rundtimmer. Den har senare kompletterats med en vindsvåning där timret huggits rakare. Mot baksidan i norr finns ytterligare en variant på timring med en mycket slåthuggen variant. Byggnaden står på en oregelbunden kallmurad torpargrund av granit. Fasaden har till stor del en äldre panel med locklist och handsmidd spik bevarad, rödfärgad med slamfärg. Panelen på byggnadens södra sida avslutas nedåt av en liggande offerbräda och på östra sidan av ny panel nedanför en långsgående vattbräda. Knutarna är på flera sidor inklädda med knutlådor, varav hörnen i senare tid målats vita. Panelen har på några ställen avvikande lagningar med annan dimension på panel och spik, något som visar på en lång kontinuitet i byggnadens underhållshistoria. Två sidor av byggnaden, mot väster och norr har primärt slamfärgsmålade röda frilagda timmerväggar. Timret i den nedre delen av byggnaden är av en mer ålderdomlig typ med rundtimmer som senare bilats slätare. Antagligen skedde detta i samband med att vindsvåningen tillkom och timrades upp med slåthuggna stockar. Mot norr har utbyggnader gjorts vid olika tidpunkter med både liggtimmer och en regelkonstruktion med stående plank utan lock. Knutskallarna på den timrade tillbyggnaden är avsågade. Utbyggnaden är primärt utformad som förvaringsutrymmen varav delar nås från utsidan via en enkelbräddörr på gavelsidan. Bestämmelsen **k<sub>1</sub>** reglerar att torpet ska underhållas med för byggnaden anpassade material och metoder med syfte att bevara byggnadens befintliga material och karaktärsdrag. Underhållet ska utgå från välbeprövade traditionella material och ett byggnadsvårdande synsätt där det nuvarande utseendet och materialen är vägledande. Moderna material och byggmetoder undviks. Exempel på ett byggnadsvårdande synsätt är att underhålla och laga befintligt material och bara byta ut till nytt material om det finns konstruktiva brister. Nytt material ska vara lika det befintliga avseende kvalitet och utformning. Byggnadsdelarnas ålder och patina är en viktig del av värdet och karaktären. Timmer och fasadpanel behandlas med ljus faluröd slamfärg, tätning av stomme görs med lindrev, snickerier målas med linoljefärg, byggnadsdetaljer så som listverk och foder ska vara lika befintliga.

Ytterdörren på byggnadens södersida har äldre dubbla dörrblad med en modernare påspikad panel från tiden runt 1900-talets mitt. I dörrbladens överdelar finns igenspikade fönster. Dörren har en omfattning med noggrant utformade men samtidigt enkla ljusst målade och figursågade konsoler upptill. Pardörren ska vara av trä med glaspartier i dess övre del och utformning som överensstämmer med byggnadens karaktär.

Byggnadens ljusst målade tvåluftsfönster är alla utom ett på baksidan indelade i tre rutor i varje båge med mittpost. Befintlig smidd beslagning är av en modell som var vanlig vid 1800-talets mitt. Fönstren mot söder och öster har ljusa foder och breda

vattbrädor. På byggnadens baksida finns två mindre fönster med en luft från olika epoker. Det ena sitter i utbyggnadens timrade vägg och har två rutor i den spröjsade bågen, det andra är monterat liggande i delen med regelstomme och är spröjsat med sex rutor i bågen. Vindsvåningen har två mindre fönster som antagligen är återbrukade från andra byggnader. En liggande båge med tre rutor åt väster och ett rektangulärt fönster med en luft utan spröjsning åt öster. Merparten av bottenvåningens fönster har vita enkla fönsterluckor, troligen tillkomna under 1900-talets första del. De äldre fönstersnickerierna har en stor betydelse för byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde, i detta fall är det materialet och hantverksutförandet i sig som vittnar om äldre byggnadsdetaljers höga kvalitet och långa livslängd. De bevarade fönstren visar också det hållbarhetstänkande som karakteriserar byggnadstraditionen på landsbygden. Träfönster av god virkeskvalitet har med kontinuerligt underhåll och renovering en lång livslängd, vissa fall flera hundra år. De befintliga fönstren är möjliga att underhålla och vid behov kan delar av fönstrens bytas ut till nytt virke av hög kvalitet (tätvuxen kärnfuru). Befintliga fönster skyddas med skyddsbestämmelsen **q3**.

Bestämmelsen **k1** reglerar att tak ska vara av enkupigt lertegel lika befintligt om befintligt tak behöver bytas ut. På sadeltaket ligger handslaget enkupigt lertegel och nocken täcks av en modern korrugerad plåt, ett material som inte är anpassat till byggnaden. De enkelt utformade åt väster dubbla rödmålade och åt öster trippla vitmålade vindskivorna visar på flera olika lager av tak ovanpå varandra och en lång kontinuitet i byggnadens underhållshistoria. Gavlarnas vattbrädor är av trä. Underst i takets lager finns ett brädtak, följt ovanpå av näver, sedan ytterligare ett brädtak och ovanpå det kraftig läkt som bär det enkupiga lerteglet. Näverskiktet kan vara en rest av ett tidigare torvtak. På den äldsta utbyggnaden mot norr ligger underst ett tak av maskinhyvlat spån. På byggnadens framsida mot söder sitter en enkel vitmålade hängränna. Skorstenen är murad av tegel och saknar utkragande krön. Möjligen har skorstenen tidigare varit putsad eller slammad. Bestämmelsen **k1** reglerar att byggnaden ska ha en murad skorsten.

### **Gator och trafik**

In- och utfart till Epirocs verksamhetsområde placeras i nordöstra delen av planområdet med anslutning till Glanshammarsvägen. In- och utfartsvägen som ansluter till Glanshammarsvägen byggs inom kvartersmark. En trafikutredning är under framtagande för att utreda tillfartsvägens anslutning mot Glanshammarsvägen och om placeringen fungerar i förhållande till siktlinjer och trafiksäkerhet enligt VGU.

### **Parkering och angöring**

Parkering och angöring löses inom kvartersmarken enligt kommunens parkeringsnorm.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av allmän plats

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

##### NATUR

##### *Natur*

Syftet med användningen är att säkra höga naturvärden inom planområdet som ska skyddas från exploatering

### Användning av kvartersmark

##### Z

##### *Verksamheter*

Syftet med planen är att möjliggöra för verksamheter i form av ett testcenter för Epiroc. Användningen tillåter kompletterande delar till verksamheten.

##### E<sub>1</sub>

##### *Transformatorstation*

Syftet med användningen är att säkra byggandet av en eller flera transformatorstationer som ska kunna försörja planområdet och verksamheten med el.

## Egenskapsbestämmelser för kvartermark



*Marken får inte förses med byggnad*

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot natur och ej planlagd mark.

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader så att de inte hamnar för nära mot natur och angränsande fastigheter. Säkerställa område för interngata. Undanta befintliga naturvärden från byggnation.

**h<sub>1</sub>**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa höjden på verksamhetsbyggnader samtidigt som höjden 25 meter ger möjlighet att uppföra byggnader där viss lagerhantering på höjden kan vara möjlig. Speciellt mot E18/E20 regleras höjden lägre med 20 meter utifrån påverkan på landskapsbilden.

**e<sub>1</sub>**

*Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet*

Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen av verksamhetsbyggnader inom planområdet och säkerställa att finns ytor för grönska och genomsläppliga ytor.

**b<sub>1</sub>**

*Minst 50,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig genomsläpplig yta ska finnas inom byggrätten så att stora hårdgjorda ytor förhindras enligt framtagna dagvattenutredning.

**b<sub>2</sub>** *Fördröjningsytor för dagvatten ska anordnas till en högsta fördröjningsvolym om 4720 kubikmeter*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräckligt med ytor för fördröjning och rening ska finnas inom område med prickmark i södra delen av planområdet, enligt rekommendationer i framtagna dagvattenutredning

**b<sub>3</sub>** *Fördröjningsytor för dagvatten ska anordnas till en högsta fördröjningsvolym om 4580 kubikmeter*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräckligt med ytor för fördröjning och rening ska finnas inom det norra egenskapsområdet, enligt rekommendationer i framtagna dagvattenutredning

**f<sub>1</sub>** *Den totala fasadlängden mot motorvägen inom egenskapsområdet ska vara max 100 meter*

Bestämmelsen syftar till att begränsa så att en verksamhetsbyggnad inom den södra byggrätten inte hamnar med långsidan mot motorvägen och att siktlinjer i landskapet inte bryts

- f<sub>2</sub>** *Fasader ska huvudsakligen utformas med naturmässiga material såsom trä, puts eller i material som anknyter till karaktären hos naturmaterial*
- Bestämmelsen syftar till att styra material i fasader på verksamhetsbyggnader inom planområdet så att de anpassas till den omgivande lantliga miljön på ett naturligt sätt.
- f<sub>3</sub>** *Fasader ska utföras i dämpade kulörer med minst 30 % svärta som ansluter till naturens kulörschema och intilliggande bebyggelse såsom grå, bruna, gröna, gula och faluröda.*
- Bestämmelsen syftar till att styra kulörer och kulörton på verksamhetsbyggnader inom planområdet så att de anpassas till den omgivande lantliga bebyggelsen och miljön
- a<sub>1</sub>** *Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter på minst 25 cm.*
- Bestämmelsen syftar till att bevara träd med påtagligt naturvärde i området runt Trädgårdstorp inom yta med prickmark i den sydöstra delen av planområdet
- n<sub>1</sub>** *Marken får inte användas för parkering*
- Bestämmelsen syftar till att förhindra parkering inom det prickade området i södra delen av planområdet och det sydöstra området runt Trädgårdstorp. Syftet är att skydda dammar och värdefulla träd mot hårdgjorda och genomsläppliga grusade ytor för parkering.



n2

*Träd med en minsta stamdiameter om 25 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Bestämmelsen syftar till att det ska vara möjligt att kunna ta ned ett skyddsvärt träd inom det sydöstra området med prickmark runt Trädgårdstorp om det är sjukt eller innebär en säkerhetsrisk

k1

*Byggnaden ska underhållas med för byggnaden anpassade material och metoder. Byggnadsdetaljer så som listverk och foder ska vara lika befintliga. Pardörr ska vara av trä med glaspartier i dess övre del och utformning som överrensstämmer med byggnadens karaktär. Tak ska vara av enkupigt lertegel lika befintligt. Byggnaden ska ha en murad skorsten*

Bestämmelsen syftar till att säkra upp befintliga byggnadsdetaljer på Trädgårdstorp så att material blir lika befintligt om det behöver bytas ut vid underhåll av byggnaden. Bestämmelsen säkrar även mot förvanskning och bevarar byggnadens kulturmiljövärde enligt förslag i framtagna kulturmiljöutredningen

q1

*Byggnadens timmerstomme ska bevaras. Skadat timmer får ersättas med timmer lika befintligt avseende dimensioner, ytbearbetning och kulör. Byggnadens locklistpanel av trä ska bevaras. Skadad panel får ersättas med panel lika befintligt avseende dimensioner, ytbearbetning och kulör. Fönster ska bevaras i sin utformning, fönster och fönsterramar kan bytas ut vid behov men ska följa ursprunglig utformning*

Skyddsbestämmelse som syftar till att skydda viktiga delar av byggnaden Trädgårdstorp, utifrån förslag i framtagna kulturmiljöutredning

r1

*Byggnad får inte rivas*

Bestämmelsen syftar till att skydda byggnaden  
Trädgårdstorp från rivning.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap ombesörjes och bekostas av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

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

### Markägoförhållanden

Planområdet består av del av Kränglan 3:1 som ägs av Örebro kommun

### Tidplan

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

### Genomförandeavtal

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte tas fram.

#### Markanvisningsavtal

Ett reservationsavtal är tecknat med byggherren och kommunen har för avsikt att teckna köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt ”Örebromodellen”.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att tillskapa allmän plats samt kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmåteriförrättning.

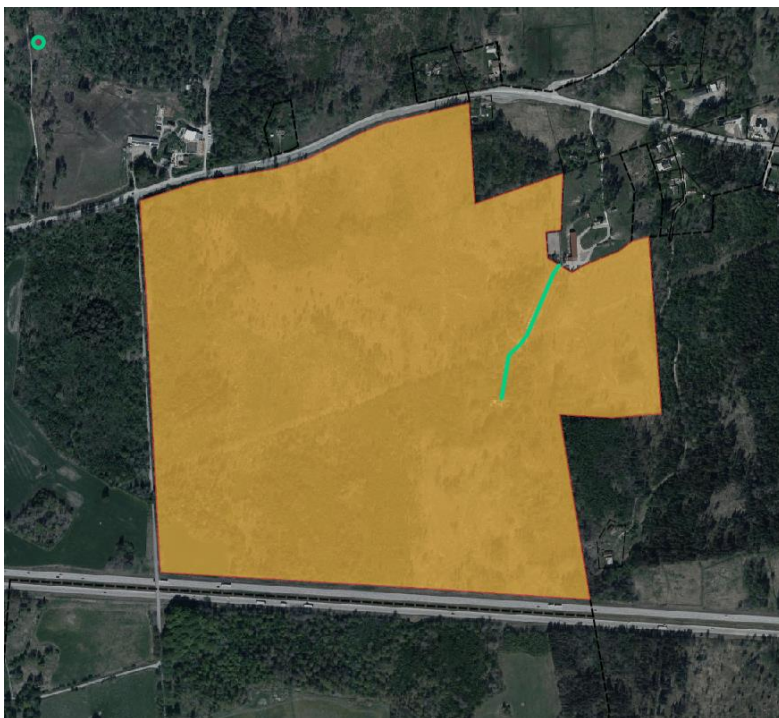
*Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder*

- **Fastighet Kränglan 3:1**

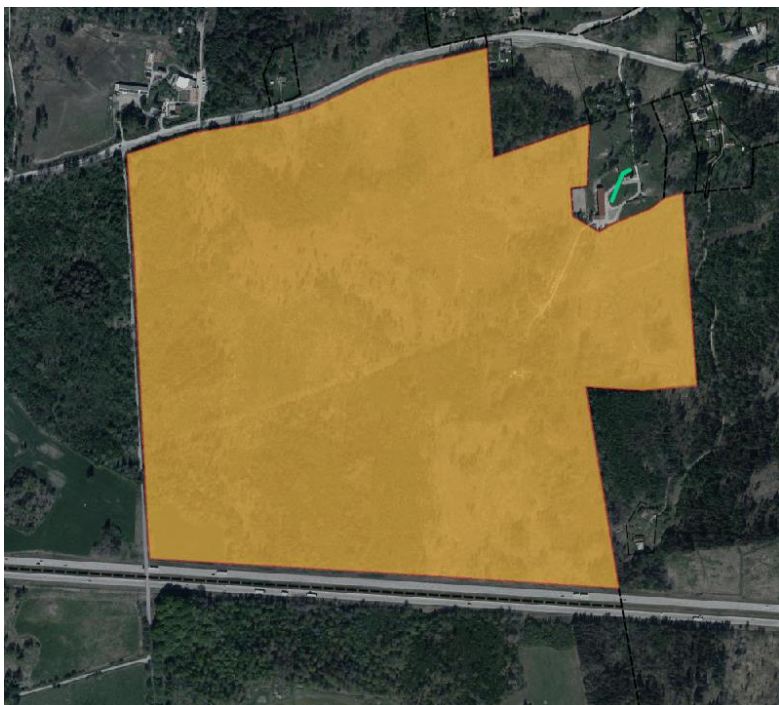
Ny verksamhetsfastighet avstyckas från fastighet Kränglan 3:1 av mark som ska bli kvartersmark.

- Befintlig Anläggningssamfällighet Örebro Rinkaby-Solberga GA:4  
Anläggningssamfälligheten bör omprövas och Örebro Kränglan 3:1 lyftas ur.
- Befintlig Anläggningssamfällighet Örebro Rinkaby-Solberga GA:5  
Anläggningssamfälligheten bör omprövas och Örebro Kränglan 3:1 lyftas ur.
- Befintlig ledningsrätt 1880-92/72.1

Avsikten är att luftledningen ska flyttas och befintlig ledningsrätt omprövas då i samband med flytt.



*Kartbild ovan visar del av Rinkaby-Solberga GA:4 som bör omprövas.*



*Kartbild ovan visar del av Rinkaby-Solberga GA:5 som bör omprövas.*



Kartbild ovan visar del av Ledningsrätt 1880-92/72.1 som omprövas i samband med flytt.

## Tekniska frågor

Byggherren ansvarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

### Tekniska åtgärder

Byggherren ansvarar för brandvattenförsörjningen i området och ska bekosta och vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten.

Dagvatten inom planområdet ska fördröjas och renas i dagvattenmagasin. Byggherren ansvarar för och bekostar byggandet av anläggningar och ansvarar för underhåll och drift.

Det går en luftledning för starkström genom planområdet som ska flyttas. Kommunen ansvarar för och bekostar flytt.

### Tekniska undersökningar och utredningar

*Genomförda under planframtagandet:*

- Fastighetsbestämning
- Fastighetsutredning
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning
- Trädinventering
- Kulturmiljöinventering
- Groddjurs- och fladdermusinventering
- Trafikutredning
- Flyghinderanalys
- VA-försörjning

*Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:*

- Geoteknisk utredning

### Utbyggnad allmän plats

Kommunen bekostar och ansvarar för iordningsställande av allmän plats såsom GATA, NATUR i detaljplanen.

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Anslutningsgata mot Glanshammarsvägen
- Kompensationsåtgärder på NATUR kopplat till biotopskyddsdispens

Anläggningarna utförs och bekostas av Örebro kommun genom Teknik- och serviceförvaltningen.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanens ambition är att planområdet ska anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp via avtalslösning. Byggherren ansvarar för att ansöka om avtal och vid positivt svar för att bekosta och genomföra byggnation av anslutning och ledningar för vatten och avlopp från anslutningspunkten till verksamhetsfastigheten. Om planområdet inte ansluts till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp som ambitionen i detaljplanen är bedöms den frågan kunna lösas enskilt för planområdet och den tillkommande verksamhetsfastigheten. Ansvaret och kostnaden för att en enskild vatten- och avloppsanläggning byggs ligger på Byggherren.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Lantmäteriförrättning allmän plats	100
Anslutning mot väg	1 500
Park/kompensationsåtgärder biotoper	2 000
Administration	500
Övriga kostnader/Oförutsett	500
<b>Summa utgifter</b>	<b>4 600</b>

#### Kommunal exploatörskalkyl

Kalkylen beskriver de kostnader och intäkter som kommunen har i rollen som exploatör.

UTGIFTER	tkr
Mark	15 000
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning	13 400

Planavgift	6 600
Fastighetsbildning kvartersmark	100
Administration	1 500
Risk/oförutsett/Övriga kostnader	7 000
Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planeekonomi	4 600
<b>Summa utgifter</b>	<b>54 800</b>
<b>INTÄKTER</b>	
Köpeskillingar/Markförsäljning	75 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>75 000</b>
<b>NETTO</b>	<b>20 200</b>

### Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

## Kulturvärden

### Rivningsförbud

Rivningsförbud r<sub>1</sub> har införts för att skydda Trädgårdstorp mot rivning. Byggnaden är mycket sällsynt utifrån sin höga ålder, byggnadstyp och välbevarade karaktär. Byggnaden volym, panel, dörrar och fönster är i stor utsträckning intakta och har sitt ursprung i 1700-talets bebyggelsestradition. Som en unik byggnad och en del i förståelsen av en säteriets byggnadsstruktur och sociala struktur finns ett stort allmänt intresse att byggnaden bevaras.

### Bevarandekrav

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Örebro kommun äger i nuläget marken inom planområdet. Epiroc kommer förvärva den med begräsningen som skydds- och varsamhetsbestämmelserna innebär och



därför inte kan få rätt till ersättning.

## Prövning enligt annan lagstiftning

### Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

### Biotopskydd

Ansökan om dispens för att ta bort en åkerholme tillsammans med skyddsklassade träd i planområdets östra del, kommer lämnas in till Länsstyrelsen i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.

### Översiktsplan

(antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

Planområdet är en del av ett större sammanhängande utpekat utbyggnadsområde för verksamheter längs norra delen av E18/E20.

Framtida utbyggnadsområde för verksamheter norr om E18/E20. Behovet av ny trafikplats för E18/E20 behöver utredas.

Området ska inte byggas ut förrän områdena längre västerut är genomförda.

Dagvattenhanteringen i hela Munkatorpsområdet bör utredas i ett större sammanhang för att förebygga översvämning i närområdet samt för att undvika påverkan på Natura 2000-området och vattenkvaliteten i Hjälmarren-Hemfjärden.

Glanshammarsvägen pekas ut som ett förbindelsestråk som är särskilt viktigt för god tillgänglighet inom kommunen dit investeringar i transportinfrastruktur och vidareutveckling av kollektivtrafiken bör kanaliseras. Kollektivtrafikens viktiga stråk på landsbygden ska värnas och förstärkas.

Myrovägen. Befintligt grönt stråk som ska bevaras.

Planförslaget går emot ett ställningstagande i översiktsplanen när det gäller från vilket väderstreck som det större sammanhängande verksamhetsområdet, öster om Munkatorps trafikplats, ska byggas ut. Den aktuella detaljplanen är belägen längst bort i öster och enligt översiktsplanen ska verksamhetsområdet börja byggas ut från väster. Anledningen till att det ställningstagandet frångås är på grund av att Epiroc har valt den här platsen att etablera sig på, eftersom den är mest lämpad för deras testcenter-verksamhet. Området har en berggrund med god förekomst av granit som Epiroc behöver för att kunna testa sina bormaskiner under jord. En urvalsprocess har föregåtts framtagandet av den här detaljplanen där det fanns olika alternativa områden för testanläggningen men att Epiroc slutligen landade i det här området på grund av dess mest gynnsamma förutsättningar.

### Utvecklingsförslag

Verksamheterna ska utvecklas i samklang med den intressanta naturmiljön söder om motorvägen ner mot Hjälmarren, och bidra till en välkomnande entré när man färdas österifrån mot Örebro stad. Utformning av bebyggelse som förläggs närmst E18/E20

måste medverka till en positivt upplevd och välkomnade infart. Större byggnader placeras med kortsidan mot motorvägen för att visa upp fler fastigheter mot motorvägen och skapa en livfullare entré till Örebro. Verksamheterna ska främst förläggas norr om vägen. Den gröna entrén på den södra sidan kan utvecklas med vattenspeglar för ökad estetik men lämnas i övrigt oberörd med sin herrgårdsmiljö och lummiga beteshagar.

Verksamheterna måste utformas på ett smakfullt sätt som inte låter natur- och kulturvärdena missgynnas. Byggnaderna kan med fördel präglas av naturinspirerad grön arkitektur med exempelvis fasader av naturmaterial som åldras väl eller med växtinslag i fasaden. Utformningen av byggnaderna kan på så sätt ge en vidare samklang med den omgivande naturen, vilket kan ge verksamhetsområdet en unik prägel.

Utbyggnadsområde för verksamheter norr om E18/E20 kommer att ansluta till markområden med höga natur- och kulturvärden. För att åstadkomma ett bra möte mellan de planerade verksamheterna och det omgivande landskapet behöver ny bebyggelse anpassas. Det handlar framför allt om volymhantering och nedtrappning av bebyggelsens skala i norra delen av utbyggnadsområdet. Ny bebyggelse samt markytor behöver utformas med utgångspunkt i det omgivande natur- och kulturlandskapet och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Här är det också viktigt att tänka på att minimera hårdgjorda ytor så att vattnet fördröjs innan det når naturreservatet söder om E18/E20.

Norr om motorvägen och Myrö gård föreslås verksamheter inom områden som idag utgörs av jordbruksmark och skogspartier. Här finns spridd bebyggelse utan dokumenterade kulturvärden. Markerna har utgjorts av utmarker och odlings- och betesmarker hörande till Ulriksberg och Myrö. De föreslagna utbyggnadsområdena tangerar fornlämningar. Motorvägen utgör i nuläget en barriär mellan Myrö gårds marker samt de marker som är belägna norr om motorvägen. En etablering av verksamheter bedöms medföra en mindre negativ påverkan på kulturmiljön.

Längst mot öster gränisar föreslaget verksamhetsområde mot Äsplunda som utgör riksintresse för kulturmiljövård. Området omfattar herrgårdsmiljön Äsplunda, Rinkaby samt omgivande odlingslandskap och fornlämningsmiljöer. En etablering av verksamheter i anslutning till området, kan beroende på hur de påverkar möjligheten att förstå och uppleva de kulturvärden och företeelser som konstituerar området, påverka kulturvärdena i negativ riktning. En sådan åtgärd behöver bedömas och/eller studeras närmare med avseende på om påtaglig skada uppstår på riksintresseområdet och hur en sådan skada kan undvikas. Det föreslagna utbyggnadsområdet är idag till stora delar skogsbeväxt och har utgjort betade utmarker och skogsmarker tillhörande bl.a. Myrö. Här finns torp- och gårdsbebyggelse och lämningar därav. Bebyggelsen har idag en oklar kulturhistorisk status. Det funktionella och visuella sambandet med Myrö är påverkat av motorvägen.

### **Trafikprogram**

(antaget av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus.

Utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet

genom hållbara färdmedel bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrkt i stället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) ska utgöra 60 procent år 2020 (från 44% år 2011). Samt att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

- I en tät och sammanhållen stad måste en stor del av den värdefulla marken användas till mötesplatser, bostäder, kontor och grönområden, istället för till vägar och parkeringar. Biltrafiken måste planeras efter stadslivets villkor. Att vara en attraktiv kommun handlar inte bara om stadskärnas utveckling utan innebär också att vi måste stärka den regionala kollektivtrafiken och förbättra förutsättningarna för regional cykelpendling.

Det finns idag ett utbyggt cykelstråk mellan Örebro och Glanshammar som passerar planområdet. Busshållplats finns i anslutning till planområdet. Platsen har goda förutsättningar för att arbetande ska kunna resa hållbart till och från planområdet.

### Grönstrategi

(antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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

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

- **Bevara äldre skogsmiljöer och värna funktionella förbindelser**  
Generellt sett så finns det bara några få procent med gammal skog kvar i södra Sverige, och de tätortsnära skogarna har därför en särställning när det gäller att bevara den biologiska mångfalden. Den gröna ringen med äldre skog runt Örebro stad har därför en viktig funktion både ekologiskt och socialt
- **Gröna kulturvärden i landskapet**  
Kulturlandskapets gröna kulturvärden är knutna till fornlämningar, kyrkor och begravningsplatser, gårds- och bymiljöer, ängar- och betesmarker och småskaliga odlingslandskap. Äldre lövträd, odlingsmurar, röjningsrösen, diken, husgrunder, åkerholmar, trädrader och alléer är alla betydelsebärande delar i landskapet och källor till förståelse för landsbygdens historia. Även de rester av jordbrukssamhällets infrastruktur som finns kring Örebro och i omgivande landsbygd i form av vägsträckningar, broar, kanaler, stenvägar och hamnanläggningar ger stora värden i landskapet. Alléer och

odlingsmurar/stengärdesgårdar omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Större landskapsområden med ett bevarat småskaligt odlingslandskap finns runt Hjälmaren, vid Latorp och Vintrosa, nordväst om Kvismaren och runt Asker.

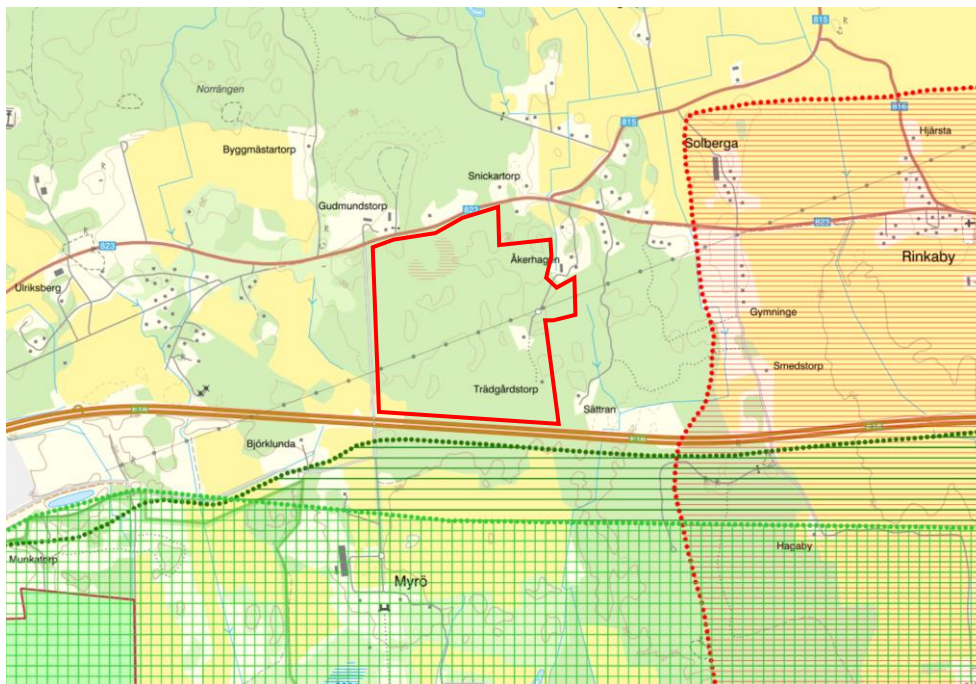
### **Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun**

(antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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

Nya byggnader bör bidra till att stärka områdets attraktivitet. Huvudentréer, kontorsfasader, skyltfönster och andra ”publika” delar som kan bidra till attraktivitet ska placeras mot gator. Plank och staket ska undvikas så långt möjligt, speciellt mot gator och gång- och cykelstråk. Även byggnader av enklare karaktär som lager eller verkstadsbyggnader bör gestaltas med omsorg för att kunna integreras med befintliga och framtida byggnader som kan rymma andra typer av verksamheter, till exempel kontor, handel, visningslokaler och restauranger. Speciellt viktigt är detta vid områdets entréer och mot större trafikleder och gator, eftersom det är från dessa perspektiv området exponeras utåt. Längs Örebros tillfartsvägar ska kravet på god gestaltning och bevarande av grönska ställas extra högt eftersom intrycket av den miljön påverkar upplevelsen av hela staden.

## Riksintressen



Planområdet berör indirekt inget riksintresse men angränsar till flera riksintressen, vilka redovisas nedan.

### Naturvård

Riksintresset består av den västra delen av Hemfjärden, vilken i sin tur är den västligaste delen av sjön Hjälmaren. I riksintresset ingår även angränsande landområden i norr, väster och söder. Hemfjärden är en mycket näringsrik och grund fjärd (som djupast ca 2 m och medeldjup 1 m) med grunda sjövikar, vassar och i norra delen låga moränholmar. Fauna och flora i Hemfjärdens vatten är typiska för näringsrika sjöar med höga halter organiskt material och relativt låga syrgasförhållanden. Strandzonen består till stor del av urskogsartade strandskogar på sjösänkingsmark samt framför allt i västra delen av hävdade strandängar. Myrå och Äsplunda på norra sidan av Hemfjärden samt Hjälmarsberg på södra sidan utgör representativa herrgårdslandskap i slätt- och mellanbygd med stor förekomst av naturbetesmarker. Här finns lövrika skogar och kulturlandskap med ett stort antal gamla och grova ekar och andra ädellövträd. I västra delen av riksintresset ligger det kommunala och tätortsnära naturreservatet Oset och Rynningeviken. Landskapet i naturreservatet består av en mosaik av betesängar, våtmarker, grunda sjövikar, urskogsartade strandskogar och beteshagar

### Kulturmiljövård

Öster om planområdet ligger Riksintresset för kulurmiljövården Esplunda (T 24) som utgörs av herrgårdsmiljön Esplunda, Rinkaby kyrka och det omgivande öppna odlingslandskapet. Norra Hjälmarens slätten karaktäriseras av de många godsena som ligger i en krans kring Hjälmaren. I det herrgårdstäta landskapet intar Esplunda en särskilt framträdande plats. Den storslagna herrgårdsanläggningen är ett tydligt exempel på herrgårdskulturens arkitektoniska ambitioner, byggnadskonst och socialt

genomtänkta planideal.

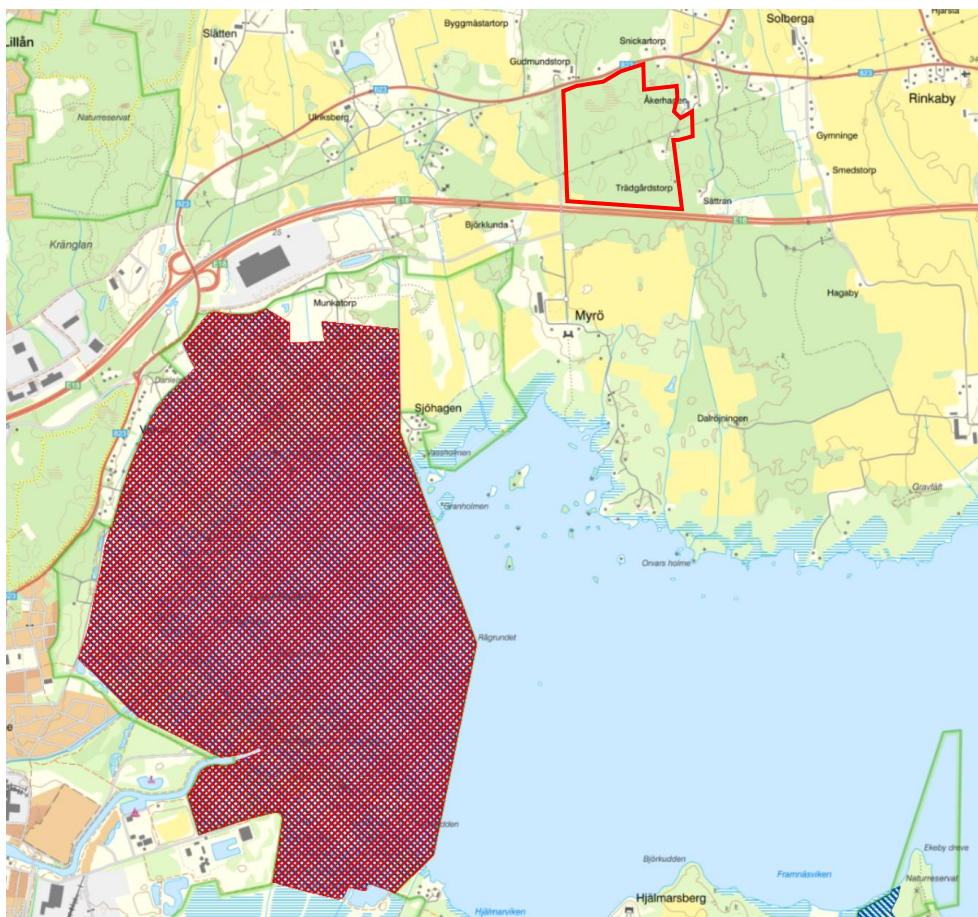
### Trafikommunikation

Söder om planområdet passerar E18 (riksgränsen Norge–Sverige via Örebro och Stockholm till Kapellskär) och E20 (Öresundsbron–Malmö–Göteborg–Örebro–Stockholm). Båda motorvägarna utgör ett prioriterat vägnät för godstransporter, prioriterat vägnät för långväga personresor och rekommenderad färdväg för farligt gods.

### Natura 2000

Denna mosaik av naturliga livsmiljöer med en hög nivå av näringsämnen är av stor betydelse, inte bara som mellanlandning för flyttfåglar utan också som häckningsplats. Det är en välkänd rastplats för vadarfåglar på hösten och tidigt på våren. Oset-Rynningeviken består av lövrik sjönära skog, fuktängar, vass och öppet vatten vid Svartåns mynning där den mynnar ut i sjön Hjälmarén. Det mesta av marken revs upp när Hjälmarén delvis torrlades för mer än 100 år sedan.

Planområdet ligger ca 1,3 kilometer från Natura 2000-områdets nordöstra gräns.



Planområdet i relation till Natura 2000-området i väster (rödskrafferat).



## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

I planområdets sydvästra del finns ett mindre område som är utpekade som brukningsvärd jordbruksmark. Området är avskuret från omgivande jordbruksmark söder om motorvägen och väster om.

### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden är områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Mark - och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

- **Nyckelbiotoper**

En nyckelbiotop finns inom planområdets norra del och består av klibbalsumpskog med stort inslag av gran. Grov asp förekommer liksom enstaka glasbjörk, grov vårtbjörk och tall. I fältskiktet märks till exempel vispstarr, skogsbräken, hultbräken, harsyra, blåbär, skogsfräken, bäckveronika, bäckbräsma och blåsippa. Rikligt med död ved i form av torrgranar och lågor. Även någon högstubbe förekommer. Bottenskiktet är mossrikt med arter som björnmossa, palmmossa

- **Häcknings-, rast- och övervintringsområden för sjöfågel, såsom sjöar och skärgårdsvikar och -fjärdar**

I norra delen av planområdet har tidigare förekommit Duvhök som häckat. Duvhök är rödlistad och faller inom kategorin NT-nära hotad. Under 2023 förkom ingen häckning i ett sedan tidigare befintligt bo. Det iaktogs i samband med att naturvärdesinventeringen genomfördes. Även Skogssnäppa tros häcka i den norra delen. Spillkråka har observerats men inga boplatser har hittats.

- **Groddjur**

En groddjursinventering är genomförd där det konstaterades fynd av Brungroda, Mindre vattensalamander och Vanlig padda inom planområdet. I angränsning till planområdet norr och öster om hittades fynd av mindre och större vattensalamander samt åkergroda.

- **Övervintringslokaler för fladdermöss**

Det går att anta att det förekommer fladdermöss inom planområdet eftersom områdena runt Hjälmaran är utpekade som fladdermustäta områden. En fladdermusinventering är beställd och ska utföras under sommaren 2024 för att kartlägga eventuella boplatser och födosökningsområden.

- **Våtmarker såsom mossar, kärr, rikkärr, sumpskogar, fuktängar och strandängar**

Värdefulla sumpskogar förekommer i väster och i den norra delen. Sumpskogans väl utvecklade socklar är ett resultat av våtmarkskontinuitet och skapar fuktighetsgradienter som gynnar biologisk mångfald. Väsentliga delar av sumpskogarna håller vatten större delen av året vilket är viktigt för många småkryp och i synnerhet för groddjur.

- **Rödlistade arter**

Duvhök (som tidigare häckat i området), Skogssnäppa (häckar), Spillkråka, Åkergroda, Lopplummer, Nattviol och Blåsippa.

- **Naturområden med höga naturvärden/ekologiska värden**

En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet. Inventeringen har

fastslagit höga naturvärden i norra, västra, sydvästra och sydöstra delarna av planområdet.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormer 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.

Dagvatten från planområde avrinner mot Hjälmarén, som ligger ca 1,5km söder om planområdet, via flera rinnstråk. Hjälmarén-Hemfjärden är klassad som vattenförekomst i VISS och har därmed biologisk- och kemisk status och miljö kvalitetsnormer. Denna vattenförekomst har följande kod: VISS EU\_CD: SE657325-147381.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status med tillförlitlighet 2 – Medel eftersom halterna av 3 prioriterade ämnen bedöms vara för höga. PFOS - Perfluoroktansulfonsyra och dess derivater, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt Bromerad difenyleter är alla klassade som ”uppnår ej god status”. (VISS, 2023). Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Hjälmarén-Hemfjärden bedöms till Dålig med tillförlitlighet 1 – Låg. Det är artsammansättningen hos växtplankton (alger) som varit avgörande för bedömningen. Vattenförekomsten är påverkat av övergödning.

Detta styrks även av statusen för näringsämnen som har bedömts som otillfredsställande (på gränsen till dålig). (VISS, 2023). Örebro kommun skriver i sin vattenplan att det främst är fosfor som bidrar till övergödning i sötvatten och att de därför fokuserar på att motverka övergödning i Hjälmarén primärt genom att minska utsläppen av fosfor (Örebro kommun, 2019).

Hjälmarén-Hemfjärden har kvalitetskravet att uppnå God Ekologisk Status till år 2033 baserat på beslut från förvaltningscykel 3 (2017-2021). Kvalitetskravet är även att uppnå God Kemisk ytvattenstatus, med undantag för mindre stränga krav på kvicksilver och polybromerade difenyletrar. (VISS, 2023)

**Buller**

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Planområdet påverkas inte av buller eftersom användningen som planläggs för är verksamheter. Användningen omfattas inte av bullerlagstiftningen.

**Miljö****Dagvatten**

Området avgränsas av en horisontell vattendelare där terrängen norr om denna lutar åt öster, och den ytliga avvattningen följer topografin med rinnvägar i samma riktning, medan den södra delen lutar och avrinner söderut. Västra delen av planområdet lutar och avrinner västerut. Samtliga flödesvägar rinner i slutändan till recipienten Hjälmarens.

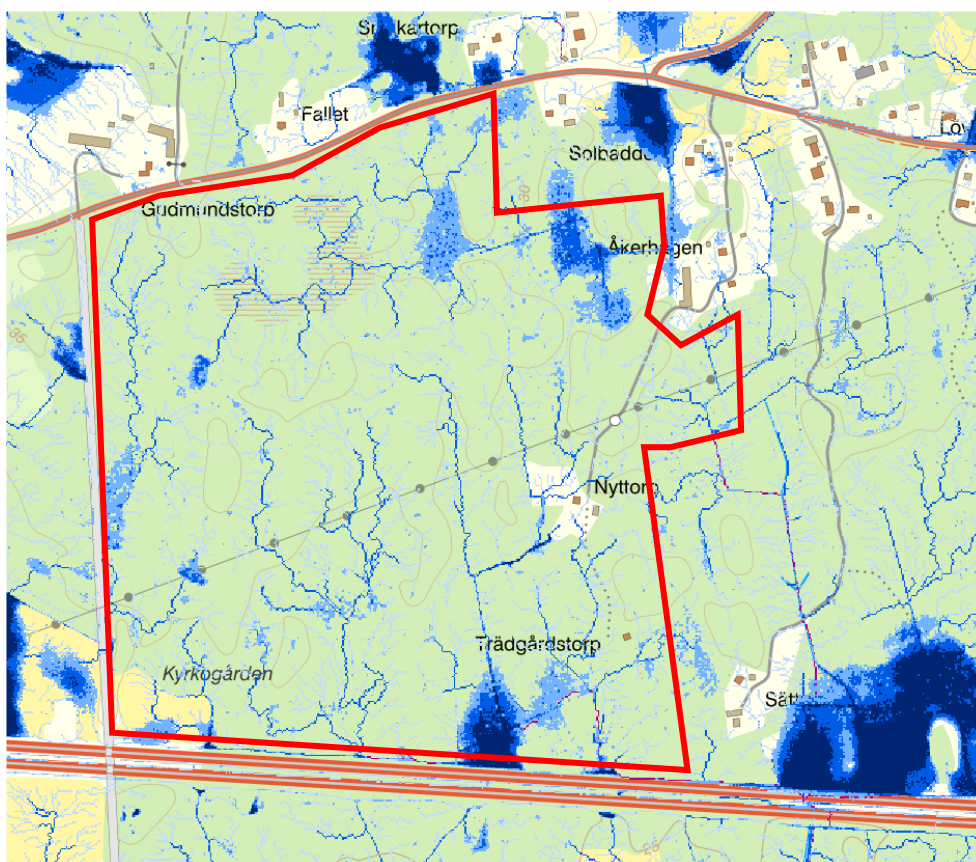
Planområdets norra del avrinner mot nordost för att så småningom ledas till ett dike öster om planområdet och slutligen till recipienten Hjälmarens. Planområdets södra del leds söderut genom E18/E20 via tidigare nämnda vägtrummor och fortsatt ner mot Hjälmarens. I planområdets västra del finns ett avrinningsområde på 6,6 ha vars avrinning sker västerut och vars rinnstråk går via Månsabäcken genom naturreservatet Oset och Rynningeviken.

Det finns fyra vägtrummor som angränsar till planområdet och har placerats i syfte att skapa rinnvägar genom E18/E20 och förhindra att vägen bildar en fördämning.

Inget markavvattningsföretag har båtnadsområde eller vattenanläggning innanför detaljplaneplanområdet, däremot leds vatten från planområdet genom fyra markavvattningsföretag nedströms planområdet.

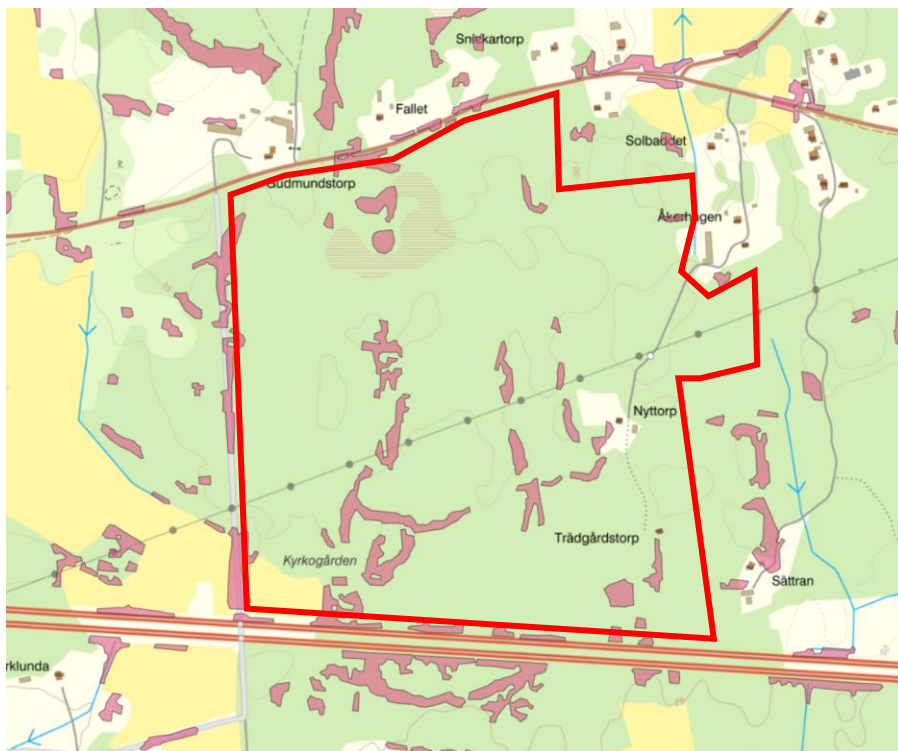
## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning



Den största lågpunkten i området ligger i södra delen av planområdet och riskerar att svämmas över vid ett 100 års regn. Risken är att befintliga trummor under E18/E20 inte har tillräcklig kapacitet att avleda dagvattnet från ett skyfall och då riskerar motorvägen att svämmas över. Den andra större lågpunkten i norra delen av planområdet har sin avrinning norrut.

## Risk för ras och skred



Det finns mindre utspridda områden där ras och skredrisk finns, störst risk närmast motorvägen.

## Geotekniska förhållanden

Områdets jordarter består av postglacial lera, berg, sandig morän samt kärrtorv.

## Hydrologiska förhållanden

Inom planområdet förkommer det sju avrinningsområden som alla leder till recipienten Hjälmarens-Hemfjärden.

## Kulturmiljö

### Kulturmiljövärden

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Örebro Läns Museum (2024-05-08) som beskriver de kulturvärden som finns inom planområdet i form av landskap och bebyggelse: Landskapet inom området är ett äldre odlingslandskap som ingått i säteriet Myrös ägor. Här finns bevarad enklare torpbebyggelse som ger en bild av hur arbetarna vid säteriet levde och den sociala hierarkin som präglade herrgårdsanläggningen. Utredningen visar att de största kulturmiljövärdena inom området är torpet-Trädgårdstorp med omgivande trädgård samt bevarade strukturer i



landskapet i planområdets västra del i form av stenmurar, stenrösen, träd, diken och åkerlandskap. Myrövägen bär spår av en tidigare allé, vilket kopplar mot den befintliga trädallén söder om motorvägen som utgår från Myrö säteri. Det finns även spår av en tidigare allé som gick från Myrövägen österut mot Trädgårdstorp. Mycket av de äldre vägarna i området har dock sedan länge försvunnit i samband med att produktionsskog och motorvägsbygge har förändrat landskapets förutsättningar. Trädgårdstorp är exempel på en ålderdomlig timrad torpbyggnad med spår av 1700-talens bebyggelsestradition. Byggnadens stomme bedöms kunna vara äldre än så då torpplatsen finns markerad i kartmaterial från 1680-tal. Byggnaden är en unik rest av en mycket sällsynt bebyggelsestyp, bevarad på sin ursprungliga plats och en del i förståelsen av en herrgårdsmiljö och bedöms vara en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Tomtens inhägnade stenmur delvis bevarad och kopplar ihop byggnaden med omkringliggande rester av vägsystem, åkermark och övergripande kulturlandskap. Boningshusets och tomtlägets sammanfallande höga värderingar gör Trädgårdstorp till utredningsområdets viktigaste och högst värderade bebyggelsemiljö.



*Den ålderdomliga miljön vid Trädgårdstorp med rötter i 1600-tal.*

I utredningen lyfts även de två ekonomibygnaderna som finns i anslutning till torpet Nyttorp som bedöms vara särskilt värdefulla utifrån att de illustrerar ett materialåterbruk från äldre byggnader till nya som var särskilt vanligt vid de större gårdarna då de kapitalsvaga torparna hade fri tillgång till byggnadsmaterial från andra delar av säteriet. Bostadshuset vid Nyttorp har förändrats genom en mängd ombyggnationer som påverkat dess kulturhistoriska värde.



Översiktlig värderingskarta över detaljplanområdet.

- Särskilt värdefull/högt värderad kulturmiljö
- Kulturmiljö av visst värde
- Kulturmiljö med begränsat kulturhistoriskt värde

*Uthusläga från 1940-talet vid Nyttorp*







*Brygghus vid Nyttorp*

#### *Kulturvärden i landskapet*

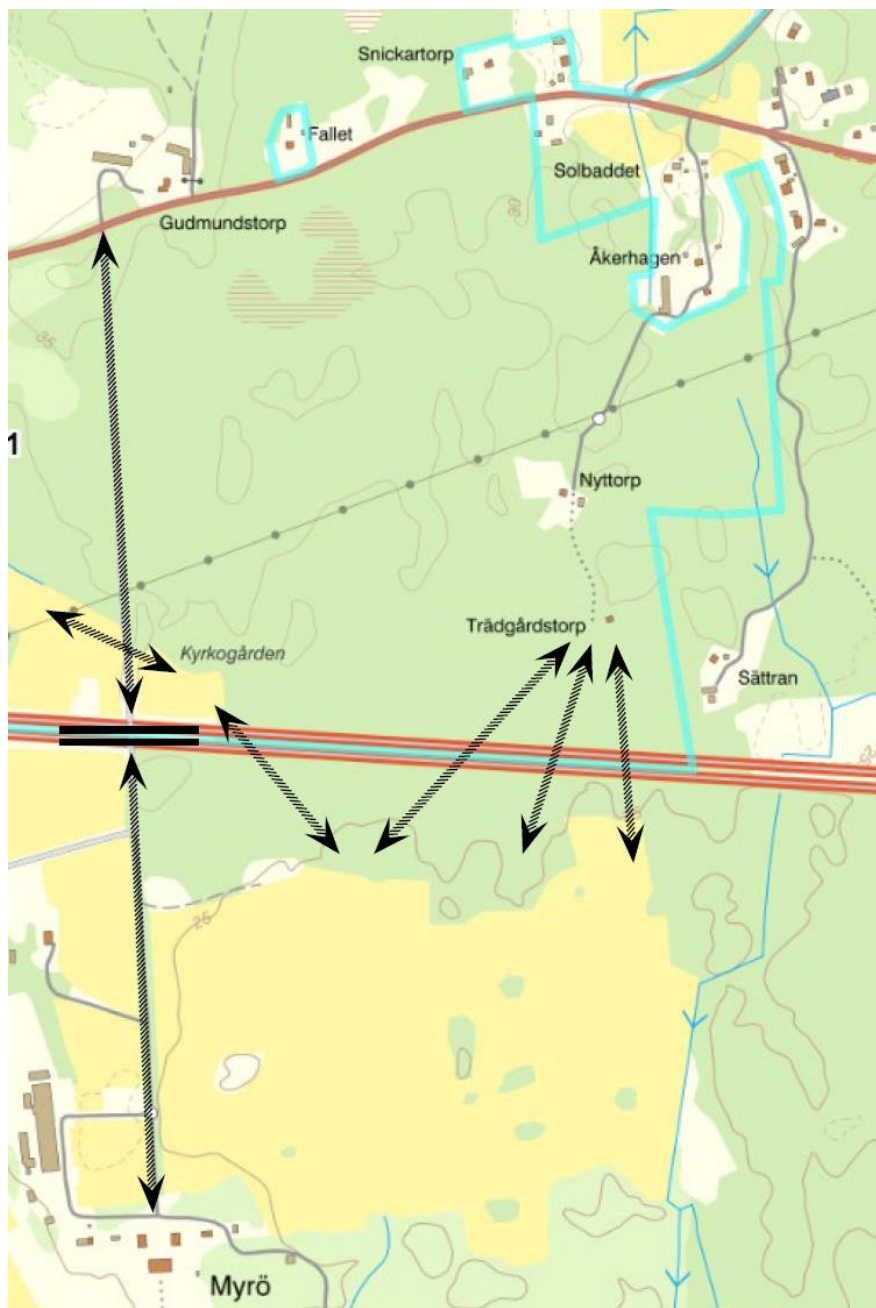
Landskapet är en del av ett större äldre agrart kulturlandskap nordost om Örebro. Ett landskap som omväxlande främst består av skogsmark och odlingsmark med bebyggelse, större gårdar och torp, placerade på höjder och åkerholmar omgivna av äldre lövträd. Den gamla vägen mot Arboga från Örebro, Ramstigen, ligger i områdets överkant, till stor del fortfarande i en äldre sträckning och passerar den gamla infarten till Myrö säteri. Säteriets infart flankeras av stora stenmurar och infartsvägen sträcker sig sedan i en spikrak linje genom det skiftande landskapet, över den senare tillkomna motorvägen ned mot gårdsplan och huvudbyggnadens entré nära Hjälmarén. På häradsekonomiska kartan från 1860-talet är infarten markerad som allé i hela sin sträckning, men denna allé finns i dag bara kvar söder om motorvägen. Siktlinjen som infarten ger genom landskapet har brutits halvvägs sedan motorvägen tillkommit, men är fortfarande ett viktigt och till stor del bestående karaktärsdrag. I områdets sydvästra del finns öppen äldre jordbruksmark bevarad i hörnet mellan Myrös infartsväg och motorvägen med tillhörande åkerholmar, stenrösen, diken och äldre träd. I områdets östra del, finns fortfarande mindre rester kvar av vägssystemet runt Nyttorp och Trädgårdstorp med delvis bevarade murar och vägbankar. Detta vägssystem kopplade tidigare samman torpen med infartsallén och säterianläggningen vid Myrö. Mycket av de äldre vägarna i området har dock sedan länge försvunnit i samband med att produktionsskog och motorvägsbygge har förändrat landskapets förutsättningar.

Under den senare delen av 1900-talet ökade andelen skog inom planområdet genom att äldre beteshagar, mindre ängsmark och åkrar omvandlades till produktionsskog. Denna produktionsskog har till stor del nyligen avverkats och åter öppnat upp landskapet. -I samband med det har delar av det tidigare kulturlandskapet runt främst Nyttorp och Trädgårdstorp åter blivit synligt i form av åkerholmar, åkerrenar, diken och höjder. Från Trädgårdstorp har landskapet i samband med avverkningen öppnats upp så att siktlinjer åter finns ned mot det bevarade äldre jordbrukslandskapet söder

om E18/E20. Ett landskap som torpmiljön varit en integrerad del av under många hundra år. De värden i landskapet som kulturmiljöutredningen lyfter fram är:

- Stenmurarna bland annat vid infarten till Myrö och kring Trädgårdstorp.
- Äldre höga träd och trädrader
- Infartsvägen till Myrö och dess raka sträckning genom landskapet och rester av äldre vägsträckningar från torpen
- Bevarad öppen odlingsmark
- De bevarade kantzonerna med stenrösen, äldre träd, diken och murar.

Kulturmiljöutredningen lyfter fram de siktlinjer i landskapet runt om Myrö som ger kopplingar mellan olika delar av säteriets historiska kulturlandskap norr och söder om motorvägen. Dessa bedöms vara viktiga att beakta och ta hänsyn till för möjligheten att förstå och uppleva herrgårdslandskapet



I kulturmiljöutredningen finns en känslighetskarta som tydliggör de sammanhängande kulturhistoriska värdena inom detaljplaneområdet. Kartan har delat in området i miljöer känsliga för förändringar, miljöer med viss känslighet för förändring och miljöer med låg känslighet, med möjlighet till ny bebyggelse.



Analys över områdets förändringskänslighet.

- Miljö med hög känslighet för förändring
- Miljö med viss känslighet för förändring
- Miljö med låg känslighet för förändring

Området med röd markering bedöms ha hög känslighet för förändring då ny bebyggelse eller en för området ny verksamhet bedöms medföra stor påverkan på läsbarheten av det historiska landskapet och kulturmiljön. Inom området finns de två utpekade torpmiljöerna samt spår i landskapet av v den gamla kopplingen till Myrö med de äldre vägarna och stenmuraren och det ännu bevarade jordbruks- och kulturlandskapet där.

Markerat i blått finns områden med viss känslighet för förändring. Områdena är tidigare odlingsmarker runt torpmiljöerna som tillhört Myrö säteri. Områdena bedöms vara känsliga för förändring då de länge varit en del av säteriets odlingsmark, innehåller odlingsrösen och till viss del även fossil åkermark

Stor del av detaljplaneområdets centrala del bedöms ha låg känslighet för förändring. Denna del av planområdet består till stor utsträckning av naturområden och få synliga kulturhistoriskt värdefulla spår finns inom området



*Kulturvärden kring Nyttorp*

Beskrivningen i följande avsnitt baseras på Örebro läns museums

Kulturmiljöutredning: Nyttorp, det nya torpet är ett sentida torpläge som har sitt ursprung i en backstuga, ett bostadshus på ofri grund utan jordbruk, som är utsatt på karta från 1860-talet, men eventuellt inte finns med på 1859 års karta. Stugan stod då nästan i rågräs och i det omgivande landskapet fanns både löv- och barrskog samt inslag av mindre åker- och hagmarker. Med tiden tycks backstugan ha omvandlats till ett faktiskt torp med mindre jordbruks- och odlingsmarker intill. Fram till försäljningen av marken inom utredningsområdet ägdes Nyttorp av Myrö säteri. Bostadshuset på Nyttorp har byggts om och till vid flera tillfällen under 1900-talet på flera sidor, men den ursprungliga mindre torpstugan går ännu att skönja genom olika vinklar på tak och utförande på byggnadens grund. Uthusen vid Nyttorp har tillkommit under 1900-talet och har förändrats i olika utsträckning sedan dess. Bostadshuset i präglas i stora drag av de ombyggnationer som genomförts under 1900-talet. Byggnaden har en koppling till Myrö säteri och bör enligt utredningen betraktas som en byggnad av visst kulturhistoriskt värde.

I torpmiljön ingår också en uthuslänga uppförd under 1940-talet, till stor del av återbrukat material från en äldre ladugård vid torpläget. De äldre byggnadskomponenterna i form av dörrar och fönster speglar äldre tiders återbruk och berättar om en kontinuitet på platsen. Uthuslängan bör således betraktas som särskilt värdefull. Sydväst om bostadshuset står ett mindre uthus som tidigare har använts som brygghus. Byggnaden uppvisar en kontinuitet och har anknytning till övrig bebyggelse vid Nyttorp samt tidigare byggnader i området. Byggnaden bedöms därmed vara särskilt värdefull. Bebyggelseområdet runt Nyttorp med sina olika byggnader och fruktträd, liksom det omgivande igenvuxna jordbrukslandskapet bör enligt utredningen utifrån sina spår av bebyggelse och det äldre brukade landskapet värderas som ett område av visst värde för kulturmiljön.



### *Trädgårdstorp*

På 1683 års karta över Myrö säteri finns inte Trädgårdstorp utskrivet. I samma läge ligger dock ett torp benämnt som Fiskaretorpet, vilket tycks vara samma torp. Möjligen har namnbytet uppstått när en tidigare torpare vars dagsverke till huvudsak bestod i att fiska, lämnat plats åt en ny torpare med andra dagsverkesuppgifter. Platsen för torpet har genom historien varit placerad nära säteriets rågräns mot Solberga och Äsplunda, på marker som liksom vid det närliggande Nyttorp bestått omväxlande av skog, hagmark, ängar och åker och troligen inte lämpat sig för ett mer storskaligt åkerbruk.

Trädgårdstorp med sina två kvarvarande byggnader, omgärdande stenmur och äldre vägsträckning ligger bevarade som en ö i ett landskap som under sent 1900-tal genomgått stora förändringar. Detta då de tidigare öppna markerna låtits växa igen och planterats med skog. Bebyggelsen utgörs främst av den äldre torpstugan, en enkelstuga med mycket ålderdomliga drag, som med åren byggts till mot baksidan. En bit bort från torpstugan står ett enkelt utformat utedass. Byggnaderna är röda och slamfärgsmålade med ljusa snickeridetaljer. På taken ligger äldre enkupigt lertegel.

Direkt söder om byggnaderna och den delvis muromgärdade tomten vid Trädgårdstorp finns tre tydliga stengrunder i olika storlekar bevarade i anslutning till den gamla vägen. Grunderna är uppbyggda med syllstenar av huggen granit och i den större av dessa finns en gjuten gödseleträna av betong fortfarande kvar vilket indikerar att detta varit en ladugård. På kartorna från 1800-talets mitt syns en större byggnad utritade i detta läge. Enligt uppgift från hyresgästen på Nyttorp så flyttades byggnaden, eller materialet från denna, med hjälp av oxar upp till torpet Åkerhagen nordöst om Nyttorp under 1940-talet.

Torpet Åkerhagen ingick även det i Myrös ägor under 1900-talet. Trädgårdstorp har tidigare varit sammankopplat med säterianläggningen på Myrö via ett vägssystem mot väst och sydväst, som det nu endast återstår mindre delar av närmast själva torpplatsen upp mot Nyttorp och möjligen en bit ut i det tidigare odlingslandskapet mot väster. Trädgårdstorp med byggnader och dess närmaste omgivningar i form av tomt, stenmurar, husgrunder, vägbank, äldre träd och kantzonen mot de äldre odlingsmarkerna i väster, bedöms vara ett landskap av särskilt värde för kulturmiljön.



## Fornlämningar

Inom planområdet finns det sedan tidigare tre kulturhistoriska lämningar registrerade (KMR). I sydvästra delen av planområdet finns en plats med tradition (L1981:8767) benämnd Kyrkogården. Enligt traditionen ska det här ha funnits en kyrka med en intilliggande begravningsplats. Det finns även uppgifter att åkern söder om skulle kallats för Ryssgraven och att där skulle 300 man ha begravts efter ett slag mellan svenskar och ryssar (KMR). Några synliga lämningar efter konstruktioner eller begravingar har dock inte noterats. Den enda synliga lämning som finns noterad är ett cirka 150 meter långt stenmursfundament (L1981:8846), vars ena ände ligger inom ”Kyrkogården”. Ytterligare hägnader finns i nordvästra delen av planområdet där fyra stenmurar finns registrerade, varav en ligger inom planområdet (L1979:859).

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av två torp Trädgårdstorp och Nyttorp som i dagsläget nyttjas som fritidsbostad respektive fast bostad. Beskrivningen i följande avsnitt baseras på Örebro läns Museums Kulturmiljöutredning:

#### *Nyttorp*

I den östra delen av planområdet finns torpmiljön Nyttorp med bostadshus och fyra uthus i form av en uthuslänga, brygghus, garage och jordkällare med mindre jordbruks- och odlingsmarker intill. Bostadshuset står på den plats där det tidigare funnits en backstuga. Byggnaden har byggts ut ett flertal gånger under 1900-talet men den ursprungliga mindre torpstugan går ännu att skönja genom olika vinklar på tak och den putsade stengrunden. Tillbyggnaden mot söder tillkom under 1940-talet och den norra tillbyggnaden under 1980-talet. Bostadshuset i präglas i stora drag av de ombyggnationer som genomförts under 1900-talet. Byggnaden har en för landsbygden traditionell utformning med fasader av stående röd locklistpanel med vitmålade knutlådor, sadeltak täckt med tegel och spröjsade tvåluftsfönster av trä.

Uthusen vid Nyttorp har tillkommit under 1900-talet och har förändrats i olika utsträckning sedan dess. Byggnaderna vid Nyttorp är målade i röda kulörer med ljusa snickerier i en kulörskala typisk för trakten under 1900-talet. Några av byggnaderna är målade med slamfärg och några med en modern färg av akryltyp. På taken ligger främst enkupigt lertegel, troligen återbrukat från äldre. Uthuslängan sår uppförd under 1940-talet, till stor del av återbrukat material från en äldre ladugård vid torpläget. De äldre byggnadskomponenterna i form av dörrar och fönster speglar äldre tiders återbruk och berättar om en kontinuitet på platsen. Sydväst om bostadshuset står ett mindre uthus som tidigare har använts som brygghus. Öster om bostadshuset står ett garage byggt under 1970-talet. Garaget var tidigare en smedja flyttad från Ulriksberg. Jordkällaren ligger direkt nordöst om torpläget vid Nyttorp i backen upp mot skogen bakom garaget. Markerna närmast runt Nyttorp är tack var det kontinuerliga brukande av platsen fortfarande relativt öppna med bland annat äldre fruktträd närmast bostadshuset.

### *Trädgårdstorp*

Trädgårdstorp med sina två kvarvarande byggnader, omgärdande stenmur och äldre vägsträckning ligger bevarade som en ö i ett landskap som under sent 1900-tal genomgått stora förändringar. Detta då de tidigare öppna markerna låtit växa igen och planterats med skog. Bebyggelsen utgörs främst av den äldre torpstugan, en enkelstuga med mycket ålderdomliga drag, som med åren byggts till mot baksidan. En bit bort från torpstugan står ett enkelt utformat utedass. Byggnaden är en timrad enkelstuga med fasader till stor del av en äldre panel med locklist och handsmidd spik bevarad, rödfärgad med slamfärg. Två sidor av byggnaden, mot väster och norr har primärt slamfärgsmålade röda frilagda timmerväggar. Timret i den nedre delen av byggnaden är av en mer ålderdomlig typ med rundtimmer som senare bilats släta. Timmerstommen har höjts och en vindsvåning tillskapats som täcks av ett sadeltak med handslaget enkupigt lertegel.

Torpstugan har trots förändringar och tillägg genom åren bevarat ett enkelt och äldre uttryck som kan förmedla berättelser om de villkor och förutsättningar som gällde för torpare under ett säteri under flera hundra år.

Utedasset är placerat på behörigt avstånd från bostadshuset vid Trädgårdstorp vid tomtens norra kant omgiven av syrén. Byggnaden är uppförd med enkla material och har antagligen tillkommit i nuvarande form under tidigt 1900-tal. Byggnaden med sitt enkla uttryck, sina enkla material och sin bevarade funktion som avträde kan berätta om de sanitära förutsättningar och förhållanden som rådde för de allra flesta i Sverige fram till modernismens genomslag vid 1900-talets mitt.

Direkt söder om byggnaderna och den delvis muromgärdade tomten vid Trädgårdstorp finns tre tydliga stengrunder i olika storlekar bevarade i anslutning till den gamla vägen. Grunderna är uppbyggda med syllstenar av huggen granit och i den större av dessa finns en gjuten gödselränna av betong fortfarande kvar vilket indikerar att detta varit en ladugård. På kartorna från 1800-talets mitt syns en större byggnad utritade i detta läge. Trädgårdstorp har tidigare varit sammankopplat med säterianläggningen på Myrö via ett vägsystem mot väst och sydväst, som det nu endast återstår mindre delar av närmast själva torpplatsen upp mot Nyttorp och möjligen en bit ut i det tidigare odlingslandskapet mot väster.

### **Mark och vegetation**

Planområdet består till stor del av ett flackt skogslandskap med inslag av blockrika ändmoräner. Värdefulla sumpskogar förekommer i väster och i den norra delen. Sumpskogans väl utvecklade socklar är ett resultat av våtmarkskontinuitet och skapar fuktighetsgradienter som gynnar biologisk mångfald. Inslaget av död ved i olika nedbrytningsstadier förstärker naturvärdet i sumpskogarna och i omgivande miljöer.

Det förekommer lövskogspartier med äldre asp, hålasp och ganska många sälgar. De av svampsjukdomar hårt drabbade trädarterna ask och skogsalm förekommer talrikt på både frisk och fuktig mark men huvudsakligen som mycket unga skott och träd – många äldre träd har dött. I öster intill Nyttorp och Trädgårdstorp med omgivande halvöppen mark finns en gles likåldrig och avverkningsmogen tallskog. I övrigt är planområdet starkt präglad av hyggesbruk. Väsentliga arealer är nyligen avverkade medan andra delar avverkades för några år sedan. Där dominerar nu tätt växande



lövsly och unga barrplantor. Körskador som orsakats av skogsmaskiner förekommer över stora delar av arealen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avloppsledningar finns längs Glanshammarsvägen. Området ligger inte inom verksamhetsområdet för VA.

### **Ei**

Elledningar finns längs Glanshammarsvägens södra del.

### **Elektronisk kommunikation**

Stadsnät har ledningar belägna norr om planområdet.

## **Trafik**

### **Gator och trafik**

Glanshammarsvägen passerar norr om planområdet och kopplar samman Örebro tätort med den mindre orten Glanshammar.

Det finns stigar och smala grusvägar inom planområdet som bland annat leder till Nyttorp och Trädgårdstorp.

### **Kollektivtrafik**

Glanshammarsvägen trafikeras av regional busslinje 200 och 324. Busshållplats finns norr om planområdet.

## Konsekvenser Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att till skapa allmän plats samt kvartersmark. Det prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

Det som är kvartersmark i detaljplanen kommer styckas av till en ny fastighet som är lämplig utifrån sitt ändamål för verksamheter. Kvarvarande mark bildas som en kommunal fastighet där all naturmark kommer att ingå. Naturmarken sköts av kommunen.

Luftledningen inom planområdet kommer att behöva flyttas till ett nytt läge som inte påverkar Epirocs kommande verksamhet. När ett läge är fastställt kommer en ledningskoncession att genomföras inför flytt av luftledningen. Ett nytt ledningsservitut behöver skapas för det nya läget för ledningen.

För angränsande fastigheter till planområdet innebär detaljplanen ingen påverkan på befintliga rättigheter eller servitut.

## Natur

### Mark och vegetation

Huvuddelen av den natur med höga värden som naturvärdesinventering har kartlagt skyddas inom planområdet med användningen **NATUR**. Vissa ytor med påtagligt naturvärde kommer att omfattas av kvartersmark med bygggrättsyta. De ytor som påverkas kommer att kompenseras för inom ytor som har lågt naturvärde inom den norra naturmarken, på så vis kan förstärkningsåtgärder i dessa lägen bidra till att höja naturvärdet inom hela den sammanhängande naturområdet i norr.

Enstaka träd som har inventerats i samband med trädinventeringen som behöver tas ned för att möjliggöra exploatering kan flyttas och användas som dödved inom naturområdena för att öka den biologiska mångfalden. De träd som har bedömts ha ett påtagligt naturvärde runt Trädgårdstorp enligt naturvärdesinventeringen säkras med bestämmelsen **a<sub>1</sub>** och **n<sub>2</sub>** för att de inte ska riskeras att tas ned utan prövning om marklov och att endast få tas ned om något av träden är sjuka eller innebär en säkerhetsrisk.

Den åkerholme med tillhörande skyddsvärda träd som är belägen i östra delen av planområdet påverkar Epirocs möjlighet till att kunna nyttja marken ändamålsenligt för sin verksamhet och behöver samrådas med Länsstyrelsen om att kunna tas bort eller flyttas. En dispens från det generella biotopskyddet kommer att ansökas om innan detaljplanen antas och får laga kraft. Ett troligt utgångsläge blir att material från holmen kommer att tas vara på och användas för att skapa en ny åkerholme inom den åkermark som finns i det sydvästra läget av naturmarken i västra delen av planområdet. Skyddsvärda träd kan flyttas och användas som dödved inom områden planlagda som natur.

## Landskapsbild

Kulturmiljöutredningen fastslår att planområdet utgör en del av ett viktigt kulturlandskap som kopplar an till Myrö sätter. Landskapet inom planområdet kommer att förändras genom den ändrade markanvändningen. För att mildra påverkan på landskapsbilden säkras huvuddelen av grönskan längs Myrövägen (infarten till Myrö gård) liksom längs motorvägen genom användningen natur. Det som blir en påverkan på landskapsbilden är skyltläget där en större verksamhetsbyggnad eller flera mindre byggnader kan uppföras som riskerar att bryta viktiga siktlinjer. Påverkan minskar genom att det finns en bestämmelse som reglerar att byggnader ska vara placerad med kortsidan mot söder. På sätt finns möjligheten att siktlinjer kan finnas kvar i landskapet. Den visuella kontakten med Trädgårdstorp från Myrö sätteris omgivning kommer att kunna säkras. Till en början kommer en verksamhetsbyggnad inte att uppföras inom skyltläget. Ytan kommer först att bestå av eventuellt körytor eller uppställningsytor.

## Naturresevat

Detaljplanen är belägen ca 380 meter från Rynningevikens naturresevat. Det konstateras i dagvattenutredningen att naturresevatet inte kommer att påverkas av dagvatten från planområdet då de två avrinningsområden som finns i västra delen av planområdet är inom natur och inte kvartersmark. Därmed påverkas inte naturresevatet av ett genomförande av detaljplanen.

## 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.

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

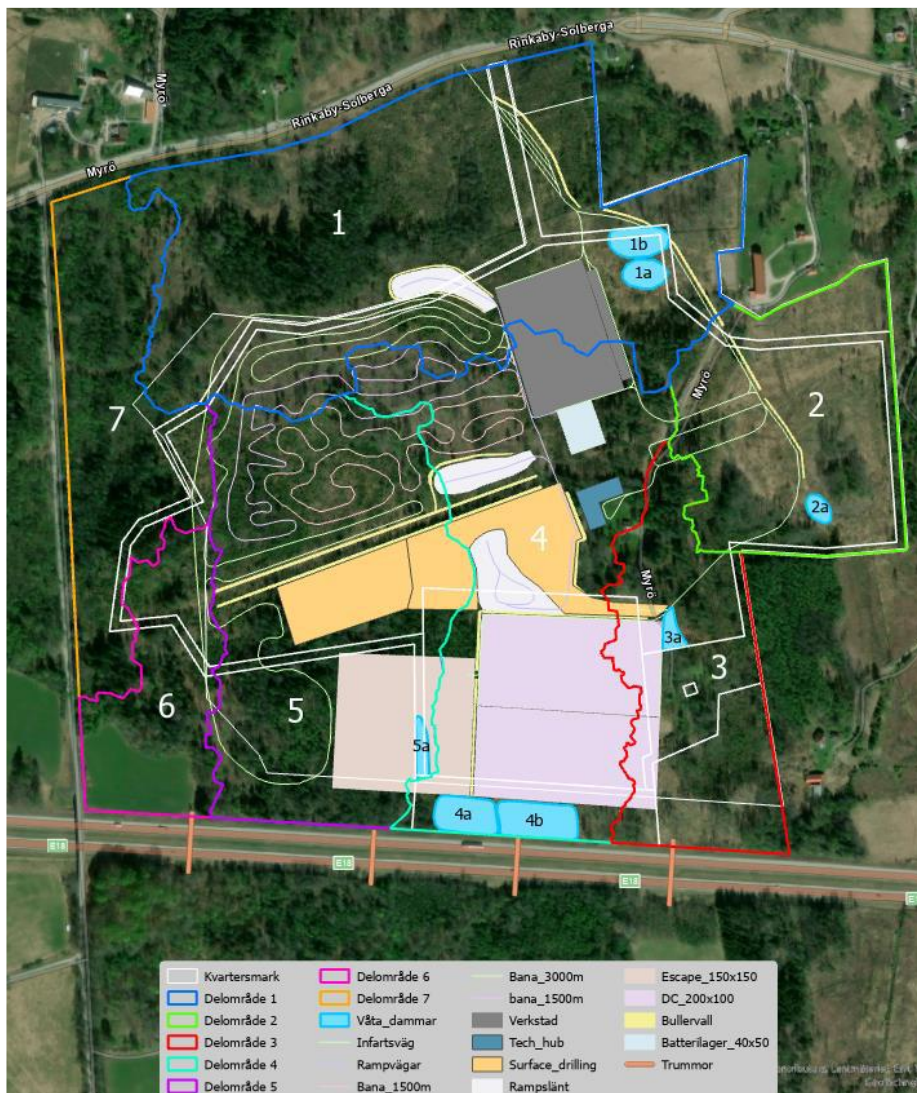
I tidigt skede samrådde kommunen med Länsstyrelsen om detaljplanen kunde medföra betydande miljöpåverkan. Det fanns två tydliga aspekter som kunde generera BMP vilka var påverkan på Natura 2000 utifrån dagvatten från planområdet och påverkan på höga naturvärden inom planområdet. Efter att naturvärdesinventeringen och dagvattenutredningen var färdiga stämde dessa av tillsammans med ett utkast till plankartan med Länsstyrelsen. Efter att Länsstyrelsen tagit del av underlaget konstaterades det att detaljplanen inte längre kunde innebära en betydande miljöpåverkan utifrån dagvatten och naturvärden. Länsstyrelsen belyste även vikten av att utreda och kartlägga förekomst av groddjur inom planområdet. En groddjursinventering var redan beställd vid avstämningen med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen upplyste även att en fladdermusinventering behövde tas fram, vilket är beställt och pågår under sommaren 2024. Utifrån ovanstående är därför en miljökonsekvensbeskrivning inte längre aktuell att ta fram.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram på uppdrag av Tyrens (2024-08-21). För att klara fördröjning och rening från planområdet samt uppnå tillräcklig strypning för att inte påverka trummor under E18/E20 och dikningsföretag nedströms föreslås ett dagvattensystem bestående av dagvattendammar för respektive fem delområden. Delområdena är indelade utifrån att planområdet har sju olika avrinningsområden. De resterande två avrinningsområdena är inom naturmark och behöver inte omfattas av dagvattenlösningar.

De mer exploaterade områdena med högre dagvattenflöden och föroreningshalter har försetts med två dammar. Den ena mindre dammen agerar försteg där de tyngsta partiklarna kan sedimentera innan det rinner över till den större huvuddammen. Det förbättrar reningseffekten från de mest tätbebyggda delarna i planområdet och enligt Epirocs förslag på placering av byggnader. För att uppnå en fullgod sedimentering av dagvattnet i dammarna bör in- och utlopp placeras på ett så långt avstånd från varandra som möjligt, förslagsvis i vardera ände av dammen. I den mån det ej är möjligt att åstadkomma kan en tät skärm användas för att forcera vattnet att färdas en längre sträcka innan det når utloppet. Vid exploatering av området förväntas avrinningen öka till följd av ökad hårdgörandegrad om inga åtgärder vidtas. Föreslagna åtgärder i form av dammar med gradvis strypning av utflödet fördröjer avrinningen vid nederbörd med upp till 10 års återkomsttid till nivåerna motsvarande före exploatering. Dammarna i område 1 till 4 är dimensionerande utifrån reningsbehovet medan dammen i delområde 5 är dimensionerad utifrån fördröjningsbehovet. På grund av det stora reningsbehovet i delområde 1 och 4 uppnås gradvis strypning upp till 50-års återkomsttid.

Total andel yta för fördröjning regleras med **b<sub>2</sub>** och **b<sub>3</sub>** på plankartan. Bestämmelsen **b<sub>2</sub>** reglerar total fördröjningsyta på 4720 kubikmeter inom prickade ytan i södra delen av planområdet mot motorvägen. Total volym representerar de två dammarna i det läget. Bestämmelsen **b<sub>3</sub>** reglerar total fördröjningsyta på 4580 kubikmeter inom den norra byggrätten. Den Totala volymen representerar de fyra dammar som är i förslaget till dagvattenlösning. För att få till tillräckligt med ytor för fördröjning och motverka för stora hårdgjorda ytor inom planområdet som skulle kunna generera större dammar så regleras att minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Exempel är sparade grönytor vägar av genomsläppligt material.



Skiss över förslag till placering av dagvattendammarna markerade i ljusblått.

## Miljö kvalitetsnormer

### Vatten

Utifrån förslagen dagvattenhantering inom planområdet så uppnås en god reningsverken. Förslaget system med dammar uppnår god rening för förväntade föroreningar som Fosfor, Zink, Kadmium och Nickel, dock nås inte Örebro kommuns lokala riktlinjer fullt ut för utsläppsmängder för samtliga ämnen som Koppar, Bly och BaP. För att uppfylla dessa kriterier skulle orimligt stora reningsanläggningar krävas, och med förslagen rening förväntas likväl ingen påverkan ske på recipienten Hjälmarens och förutsättningarna att uppnå MKN förväntas inte heller försämrats.

För att uppnå kommunens riktvärden skulle det behövas extremt stora ytor för åtgärder. Våtddammar motsvarande ca 18% av exploaterad yta resulterade i att koppar

nådde riktvärden, men fortfarande överstiger då kväve och BaP. Som referens för storlek på fördröjning uppges i Örebros dagvattenstrategi (2005) optimal storlek på en dagvattendamm vid utformning av allmänna dagvattenanläggningar ligga på ca 2,5% av hårdgjord yta. Vidare uppger StormTac (2022) att den kan vara svårt att uppnå höga reningseffekter för kväve samt att det generellt är fosfor som är tillväxtbegränsande i sötvatten varför anläggningarna inte bör dimensioneras efter kväve.

En anledning till att Örebros riktvärden inte nås är att utsläppsmängderna per år i hög grad påverkas av avrinningskoefficienten. För att inte inskränka alltför mycket på tillgänglig yta för exploatering kan således en alternativ strategi vara att begränsa hårdgörandegraden för de exploaterade områdena. Det bör dock tilläggas att ytterligare rening av dagvattnet kommer att ske naturligt på väg ned mot recipienten Hjälmarens. Då recipienten ligger mellan 1, 2 till 1, 8 km söderut om planområdet kommer vattnet genomgå en naturlig rening i form av infiltration i naturmark och sedimentering. Möjligheten att uppnå MKN för Hjälmarens-Hemfjärden bedöms inte påverkas negativt avseende övergödning då fosfor, som kan antas vara tillväxtbegränsande i detta fall, ligger under riktvärdet från Örebro kommun.

### **Buller**

Epirocs verksamhet som är ovan jord kommer att bestå av testkörytor som blir förlagda i planområdets västra del. En verkstad kommer att placeras med byggnaden baksida mot befintliga bostäder öster om planområdet. Det tillsammans kommer innebära att bullerpåverkan från verksamheten kommer att begränsas för befintliga bostäder. Det kommer även finnas möjlighet att kunna anlägga vallar om så skulle behövas i nordöstra delen av kvartersmarken som angränsar till naturmarken. En vall kan fungera som visuellt och bullermässigt skydd.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Översvämning**

Generellt bedöms området ha goda möjligheten att avleda vatten på ett säkert sätt. Vid skyfall när dagvattendammarnas kapacitet överstigs ska bräddning ske i naturlig avrinningsriktning ut från respektive avrinningsområde, se Tabell 1. Vid anläggandet av nya byggnader kan lågpunkter behöva fyllas upp och vid exploatering rekommenderas att inga nya lågpunkter skapas där det finns risk för skador på anläggningar.

Även om flödet till trummorna ökar markant vid en exploatering tyder resultatet inte på någon risk att E18 svämmas över. Detta beror dels på trummornas dimensioner samt att det finns stora lågpunkter som ligger betydligt lägre än vägbanken i anslutning till trummorna som kan hantera de större volymerna utan att det bräddar över vägen även för mer extrema regn.

### **Skred**

När det gäller området i södra delen av planområdet där det finns störst risk för skred så bidrar dagvattenlösningen inom planområdet till att minska skredrisken genom att mängden dagvatten vid skyfall fördröjs och leds på ett effektivt sätt. Det förhindrar även att stora regnmängder samlas inom naturområdena längs motorvägen, vilket kan öka skredrisken.

## Flyghinder

En flyghinderanalys har tagits fram på uppdrag av LFV för att utreda hur föreslagna höjder (20-25 meter) inom planområdet kan påverka flygtrafik såsom inflygningszoner till Örebro Airport m.m. Analysen visar att inget flyg påverkas av höjderna inom planområdet.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

De tre befintliga fornlämningar som finns inom planområdet skyddas från exploatering då de ligger inom mark som planläggs som natur. I samband med den arkeologiska utredningen hittades inga objekt inom planområdet som direkt kunde konstateras som nya fornlämningar. Några husgrunder söder om Trädgårdstorp kan möjligen utgöra en potentiell fornlämning. Husgrunderna behöver därför utredas vidare genom en arkeologisk förundersökning.

### Kulturmiljövärden

Trädgårdstorp med dess omgivande miljö skyddas i detaljplanen. Torpbyggnaden rivningskyddas och dess viktiga karaktärsdrag samt byggnadsdetaljer skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Trädgårdsmiljön runt torpet och den skog som tar vid skyddas genom trädbestämmelse och bestämmelse om att ytor för parkering inte får förekomma. Söder om torpmiljön regleras marken ned till motorvägen som natur. Landskapsbilden och planområdets relation till Myrö sätter säkras till stor del genom bestämmelser som begränsar utformningen av en ny verksamhetsbyggnad ut mot motorvägen så att viktiga siktlinjer bibehålls och att en byggnad inte blir för dominerande i landskapet. Utformningen av en ny verksamhetsbyggnads fasader styrs bland annat med fasader naturmaterial och naturmässiga kulörer som är dämpande. Tillsammans ansluter det till naturlandskapet och intilliggande lantlig bebyggelse.

Nyttorp och dess miljö kommer inte att skyddas i planen. I relation till det unika värdet som Trädgårdstorp besitter bedöms konsekvenserna av att torpmiljön försvinner som mindre. Bedömningen är att vissa enstaka byggnader har ett högt kulturmiljövärde och vissa inte, där huvudbyggnaden ingår. Helhetsmässigt bidrar det till att platsen inte är lämplig att skydda då den också kommer in konflikt med nödvändiga funktioner inom Epirocs verksamhet som behöver vara i samma läge som Nyttorp. De byggnader som har ett högt värde såsom uthuslängan och brygghuset kan monteras ned och byggas upp på en annan plats som ligger i anslutning till planområdet. På så sätt sparas byggnaderna och hamnar i relation till sitt historiska landskap.

Örebro Läns Museum har gjort en konsekvensbedömning avseende kulturmiljövärden. I bedömningen beskrivs det hur detaljplanen och dess bestämmelser har tagit hänsyn till kulturmiljövärdena inom planområdet.

Bedömningen fastslår att: *planförslaget får som övergripande konsekvens att utpekade kulturmiljövärden inom Kränglan 3:1 påverkas negativt. De historiska sammanhangen inom området och förståelsen av relationen mellan bebyggelse, öppen jordbruksmark och skog förändras när ny och delvis storskalig bebyggelse tillkommer på platsen för torpmiljön Nyttorp och på den mark som tidigare försörjt torpen.*

*Torpmiljön vid Nyttorp som i och med den nya markanvändningen kommer försvinna innebär att mer än hälften av planområdets äldre bebyggelsemiljöer förloras. Då Nyttorp värderats lägre än Trädgårdstorp och mark behövs för det nya verksamhetsområdet bedöms den avvägning som gjorts, där främst Trädgårdstorp bevaras, trots allt korrekt.*

*Det finns risk för att den visuella kontakten mellan Trädgårdstorp och landskapet kan försvinna om naturmarken i planområdets sydöstra del inte sköts om och växer igen.*

Konsekvensbedömningen lyfter fram positiva aspekter med planförslaget och hur den reglerar kulturmiljön inom planområdet: *positiva konsekvenser av detaljplanen är att ett starkt skydd upprättas för det ålderdomliga bostadshuset vid Trädgårdstorp och större träd i dess anslutning.*

*Att byggrätt och nya byggnaders utformning i södra delarna av planområdet regleras är även det positivt och innebär dessutom att det finns möjlighet att begränsa framtida negativ påverkan på delar av områdets utpekade kulturmiljövärden.*

*Positivt är också att delar av fastigheten undviker ytterligare exploatering genom att avsättas som naturmark.*

Konsekvensutredningen presenterar vidare förslag på ytterligare åtgärder för att mildra påverkan på kulturmiljön inom planområdet:

- Formulera skötselplaner som tillvaratar kulturmiljövärden inom planområdets utpekade naturmark och prickmark. Kulturmiljövärden behöver skötas även inom naturområden. Detta gäller både för tomt och naturmark runt Trädgårdstorp, stenmurar i anslutning till Myrös gamla infart liksom för den fortfarande brukade och öppna åkermarken i sydväst med diken, stenrosen, trädgårdsmiljöer, vägar och äldre träd.
- Ytterligare tydliggöra gestaltning av ny bebyggelse i skyltläge.
- Se till att byggnader och byggnadsdelar från Nyttorp tillvaratas för återbruk både inom planområdet.
- Göra berättelsen om och beskrivning av Trädgårdstorp, dess landskap och historia tillgänglig via Epiroc och kommunen digitalt eller fysiskt.

Det kommer att vara en utmaning i att upprätta en skötselplan mellan kommunen och Epiroc när det gäller kvartersmarken runt om och inom Trädgårdstorp. Ansvaret ligger endast på Epiroc. Kommunen har däremot ansvaret över naturmarken söder om trädgårdstorp och kan där sköta om vegetationen och gallra ur så att området inte växer igen.

Den reglering av ny bebyggelse i skyltläget som nu är i planförslaget bedöms som tillräcklig för att säkerställa att skäligen hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbilden.

Ambitionen är att de byggnader som bedömts som värdefulla inom Nyttorp kommer att tillvaratas och återuppbbyggas i närområdet på lämpliga platser.

Att göra Trädgårdstorps historia tillgänglig ligger utanför det som är möjligt att reglera i en detaljplan. Åtgärden i sig är positiv för kulturmiljön och kan bidra till en större förståelse för platsens historia och värden. Den kunskap som kulturmiljöutredningen gett är väl värd att lyfta fram och kan inspirera för framtida arbete med att värna



Trädgårdstorp och dess historia.

## Riksintressen

### Naturvård

Riksintresset för naturvård påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen då viktig naturmark sparas i storutsträckning inom planområdet. Stråket som löper norrut längs Myrövägen bevaras vilket bidrar till att kopplingen mot Myrö sätter och Hjälmarelandskapet söder om motorvägen bibehålls.

### Kulturmiljövård

Riksintresset påverkas delvis då planområdet ligger nära riksintresseområdet för Esplunda. Då omfattningen av verksamhetsbyggnader begränsas inom planområdet och att dessa genom bestämmelser i detaljplanen anpassas till den lantliga karaktären i omgivningen genom material och färg så bedöms påverkan på riksintresset bli liten.

### Trafik kommunikation

Motorvägen E18/E20 som passerar söder om planområdet påverkas indirekt av detaljplanen genom dagvattenhanteringen inom planområdet. De befintliga trummor som finns under motorvägen riskeras att överbelastas om stora mängder dagvatten skulle komma från planområdet. Dagvattenutredningen har tagit det i beaktande och utformat dagvattenlösningen inom planområdet så att tillräcklig fördröjning finns och att strypning av dagvattenflöden minskar risken för att befintliga trummor under E18/E20 ska överbelastas. Det finns inga tecken på risk för dämning så omfattande att det skulle brädda över E18. Både trummornas dimensioner och de befintliga lågpunkterna bedöms kunna hantera även regn med 100-års återkomsttid. Detta gäller även om stora delar av kvartersmarken hårdgörs och exploateras. Som mest ökar dämningen med ca 40 cm, detta sker vid trumma 1043. Där högsta vattennivån ligger närmst den lägsta vägnivå placerar sig vattennivån ca 30 cm under vägens lägsta nivå. Analysen utgår från befintlig höjdsättning, om dessa lågpunkter byggs bort kan situationen vara en annan. Bebyggelsen närmast motorvägen hamnar ca 50 meter från vägområdet vilket uppfyller kravet på säkerhetsavstånd. Sammantaget bedöms påverkan på riksintresset som liten.

### Natura 2000

Detaljplanen är belägen ca meter från natura-2000 området vid Hjälmarenen. Det konstateras i dagvattenutredningen att natura-2000 området inte kommer att påverkas av dagvatten från planområdet då två av de avrinningsområden som är i västra delen ligger inom naturmark och inte verksamhetsmark. Därmed påverkas inte natura-2000 av ett genomförande av detaljplanen.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Ingen utpekad jordbruksmark påverkas negativt av detaljplanen. Området i den sydvästra delen säkras genom att planläggas som natur och skyddas på så sätt från exploatering. Genom en möjlig skötselplan, utarbetad av naturvård kan landskapet hållas öppet och inte växa igen.

### Ekologiskt känsliga områden

De värden som påträffats inom planområdet i samband med naturvärdesinventeringen har säkrats inom planområdet och då i huvudsak genom användningen natur. Nyckelbiotopen i norr, sumpskogarna och områden med höga naturvärden tillsammans med rödlistade arter säkras inom natur. Även häckningsplatserna för de fågelarter som kan förkomma eller ha identifierats på plats skyddas. Värdefulla träd som bedömts ha ett påtagligt värde runt trädgårdstorp säkras med bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter på minst 25 cm.

Ett mindre område med påtagligt naturvärde runt Nyttorp säkras inte i detaljplanen eftersom platsen kommer i konflikt med Epirocs anläggningar för testcentret. På grund av att Nyttorp tas bort som kulturmiljö så försvinner värdet kopplat till vegetationen som omgärdar Nyttorp. Det finns ytor inom det norra naturområdet som idag saknar naturvärden där de värden som försvinner runt Nyttorp kan kompenseras för.

Groddjursinventeringen visar på att de fridlysta arterna åkergroda och större vattensalamander kan röra sig inom norra delen av planområdet. Det är inget som har konstaterats på plats dock är miljön med sumpskog och mindre vattensamlingar gynnsam miljö för dessa arter att kunna vistas i. Områden med användningen natur har lagts till i den nordöstra och sydvästra delen av planområdet för att möjliggöra för dessa arter att kunna röra sig mellan områdena och få ett utökat habitat. Den beställda artskyddsutredningen kommer tydligare förslå åtgärder för kompensation inom de naturområdena. Habitat för Brungroda, Mindre vattensalamander och Vanlig padda säkras inom det västra och norra naturområdet i detaljplanen.

Det som kvarstår är att kartlägga eventuell förekomst av fladdermusarter inom planområdet. Fladdermusutredning är under pågående. Utfallet av utredningen kan komma att påverka utformningen av planförslaget.

Ansökan om dispens från biotopskyddet kommer att göras för åkerholmen och tillhörande skyddsklassade träd i östra delen av planområdet.

### Trafik

En trafikutredning är under framtagande som ska utreda det föreslagna läget för tillfartsväg från planområdet med anslutning till Glanshammarsvägen. Utredningen ska undersöka om det föreslagna läget uppfyller de trafiksäkerhetsmässiga krav som gäller för en ny korsningspunkt utifrån VGU och bra siktförhållanden. Beroende på vad utredningen kommer fram till så kan läget för tillfartsvägen komma att justeras något.

## Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, trafikplanerare Linnéa Lorinius, kommunekolog Sara Meurling och stadsantikvarie Erica Ek.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk  
Planarkitekt