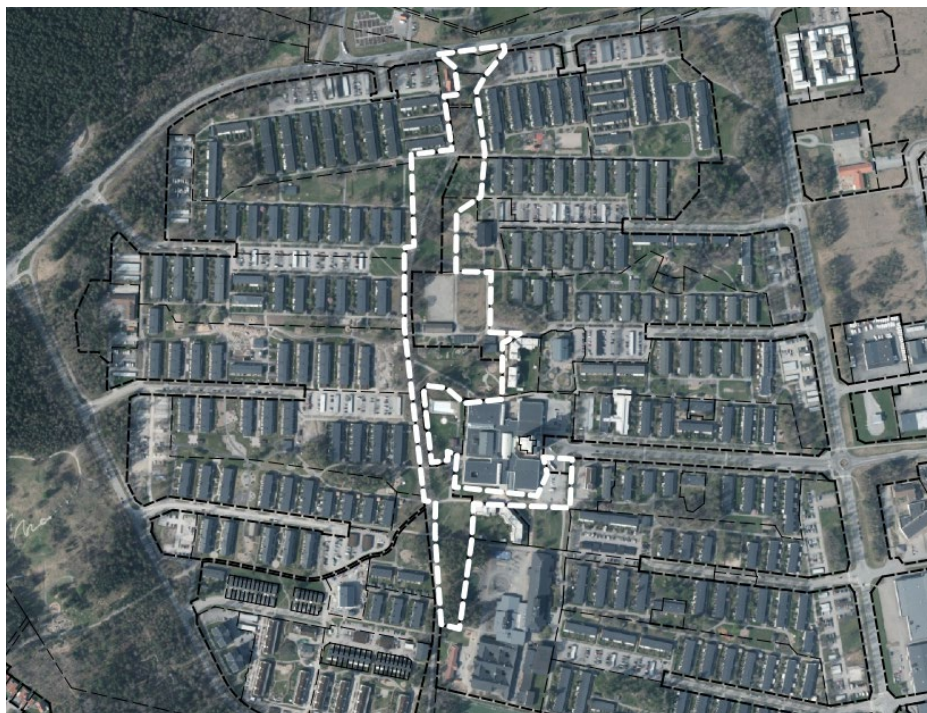


## SAMRÅDSHANDLING



### Planbeskrivning

#### Detaljplan för del av fastigheten Mikael 2:96 m.fl. (Vivallaparken)

Samrådstid: 27 mars 2025 – 8 maj 2025

Standardförfarande

Bettina Widell

E-post: [bettina.widell@orebro.se](mailto:bettina.widell@orebro.se)

## Innehållsförteckning

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>Planens syfte .....</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>          | <b>5</b>  |
| Genomförandetid .....                             | 5         |
| Detaljplanens huvuddrag .....                     | 5         |
| Allmän plats .....                                | 6         |
| Kvartersmark .....                                | 9         |
| Övrigt .....                                      | 10        |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b> | <b>12</b> |
| Användning av allmän plats .....                  | 12        |
| Användning av kvartersmark .....                  | 13        |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....      | 13        |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>                   | <b>15</b> |
| Prövning enligt annan lagstiftning .....          | 17        |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>            | <b>18</b> |
| Kommunala ställningstaganden .....                | 18        |
| Riksintressen .....                               | 24        |
| Miljökvalitetsnormer .....                        | 24        |
| Miljö .....                                       | 25        |
| Hälsa och säkerhet .....                          | 28        |
| Geotekniska förhållanden .....                    | 28        |
| Hydrologiska förhållanden .....                   | 29        |
| Fysisk miljö .....                                | 29        |
| Sociala faktorer .....                            | 31        |
| Service .....                                     | 32        |
| Trafik .....                                      | 32        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                         | <b>35</b> |
| Fastigheter och rättigheter .....                 | 35        |
| Natur .....                                       | 35        |
| Miljö .....                                       | 36        |
| Miljökvalitetsnormer .....                        | 37        |
| Hälsa och säkerhet .....                          | 39        |
| Sociala faktorer .....                            | 39        |
| Trafik .....                                      | 40        |

## Vad är en detaljplan?

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

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

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

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Arbete med detaljplanen påbörjades 2024-10-22. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2024:24 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5/2020:6/2020:8.

## Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- miljöteknisk markundersökning, (2024-09-19) Loxia
- bullerutredning, (2025-03-18) Norconsult
- dagvattenutredning (2025-02-28) VAP

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

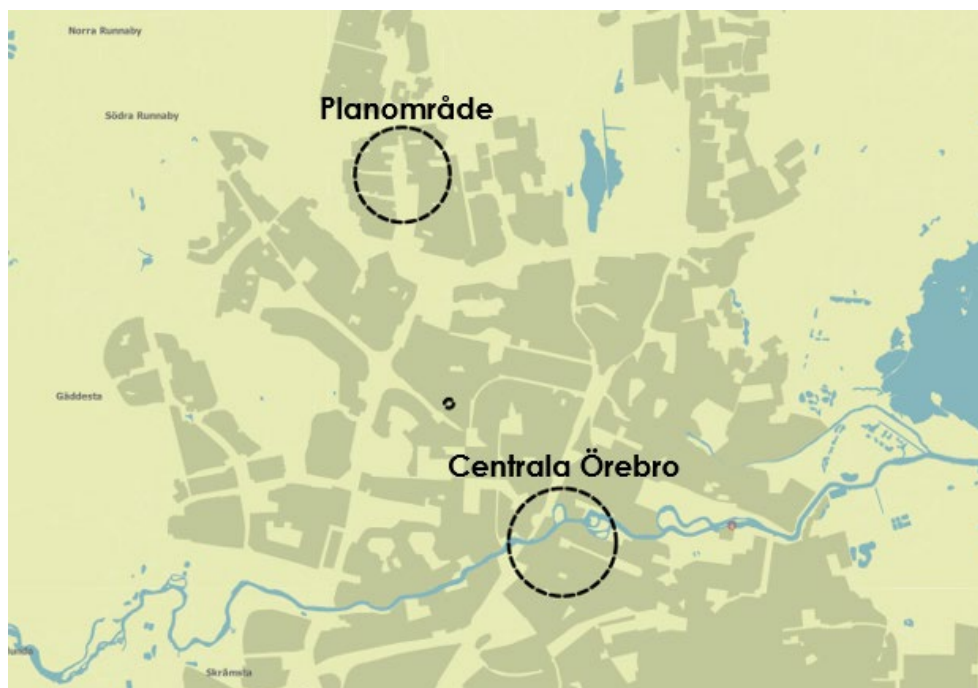
## Planens syfte

Planförslaget har som syfte att möjliggöra utveckling av Vivallaparken och kollektivtrafik i ett nytt stråk genom Vivalla. Bussgatan genom parken planeras utföras som etapp 3 i det övergripande BRT-system som utvecklas i Örebro för att effektivisera kollektivtrafiken. Längs bussgatan planeras för ett nytt hållplatsläge i västra delen av parken vilket skapar bättre tillgänglighet till kollektivtrafik för fler i området. Gång- och cykelväg kommer att finnas parallellt med bussgatan genom hela parken. I samband med detta sker även en större investering i hela Vivallaparken som ska utvecklas med nya ytor och funktioner utifrån de behov och önskemål som invånarna ger uttryck för i den medborgardialog som genomförs i samband med detaljplanearbetet.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Detaljplanområdet ligger i centrala Vivalla som är ett bostadsområde ungefär fyra kilometer nordväst om centrala Örebro.



*Planområdet schematiskt inritat i förhållande till centrala Örebro och resten av staden.*

### Genomförandetid

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

### Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanens huvuddrag innebär att mark som i gällande detaljplaner är kvartersmark

centrum samt park och plantering planläggs som allmän plats gata för att möjliggöra en bussgata genom Vivallaparken. Samtidigt kommer mark som i gällande detaljplan är kvartersmark med allmänt ändamål planläggas som allmän plats parkmark för att möjliggöra en utveckling av Vivallaparken till en betydelsefull stadsdelspark. Ett område i södra delen av planområdet planläggs som kvartersmark skola för att kunna fungera som skolgård till Vivallaskolan och en idrottshall, Öknahallen, som tidigare varit allmänt ändamål planläggs med användningarna Besöksanläggningar och Centrum.

Planförslaget bidrar till att utveckla stadsdelen Vivalla och möjliggör större ytor för en stadsdelspark där invånarna själva får bidra till idéer om parkens utformning. Förslaget möjliggör även en bussgata som effektiviserar kollektivtrafiklinjen i stort och samtidigt ger fler invånare närmare till bussen.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

Marken som i planförslaget planeras bli bussgata följer en struktur som till stor del redan är hårdgjord men en utökning av vägbanan behöver göras för att få plats med alla funktioner. En utökad grönstruktur tillskapas på de ytor som avses bli parkmark och som innan planens genomförande består av gräsmatta, naturmark eller platser där det tidigare varit byggnader. Inom planförslaget finns en del uppvuxna träd varav många kan bevaras men en del sannolikt behöver tas bort för att möjliggöra bussgatan. Utgångspunkten är att kompensera för dessa på annan plats inom planområdet.

### Lek och rekreation

I planförslaget föreslås en utökning av parkytorna i området vilket möjliggör för förbättrade ytor för lek och rekreation. I planeringen för utformningen av parkytorna i Vivallaparken genomförs en medborgardialog för att undersöka Vivallabornas behov och önskemål gällande funktioner i parken. De behov och önskemål som uttrycks i undersökningen ska sedan ligga som grund för skissförslaget i utformningen av parken.

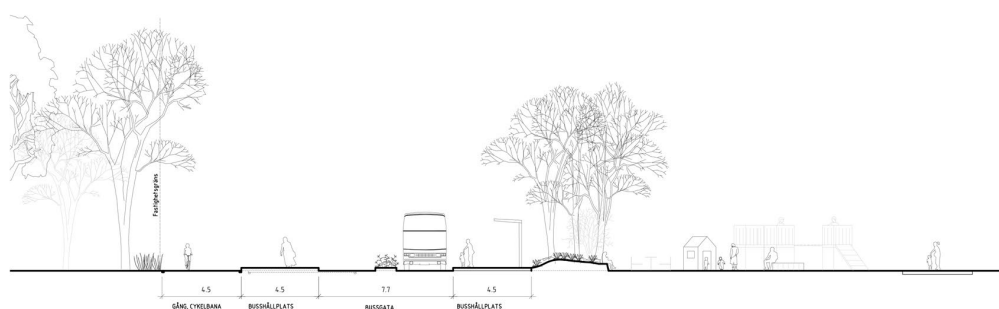
### Gator och trafik

Vivalla är ett område som planerats utifrån trafikseparering som planeringsideal med en ringled och instickande säckgator från ringleden mot bostadskvarteren. Bostadsområdet har separerats av en park i nord-sydlig riktning och ingen biltrafik har varit tillåten mellan den östra och västra delen genom parken. I planförslaget föreslås att det tillskapas en bussgata genom parken för att skapa en genlänk mellan Vivalla centrum och Lundby.



3D-skiss över delar av Vivalla med bussgatan inritad som röd linje.

Ett nytt hållplatsläge planeras i västra delen av parken strax norr om Vivallabadet. Gång- och cykelväg kommer till stor del löpa parallellt med bussgatan genom parken.



Sektion över hållplatsläge i Vivallaparken. Den befintliga gång- och cykelvägen kompletteras med körfält för buss.

Vid den norra anslutningen till Vivallaringen föreslås den befintliga gång- och cykeltunneln fyllas igen och att alla trafikslag ansluter och passerar Vivallaringen i plan. Se bild nedan. I trygghetsundersökningar har denna tunnel pekats ut som en av platserna i Vivalla som uppfattas som otrygg. Vid tillskapande av en korsning i marknivå är det viktigt att se över trafiksäkerheten så att det på ett säkert sätt går att ta sig mellan målpunkter på respektive sidor av gatan.



Bild över hur anslutningen till Vivallaringen kan komma att anordnas. Förslaget bygger på att den befintliga gång- och cykeltunneln fylls igen och att alla trafikslag passerar Vivallaringen i plan. (Bild från WSP)

En ny gata genom ett område som tidigare inte trafikerats för med sig frågor om trafiksäkerhet, buller, barriäreffekter och tillgänglighet. En barnkonsekvensanalys såväl som en trafiksäkerhetsanalys genomförs som en del av planarbetet.

För ytterligare möjlighet att öka trafiksäkerhet går det att införa geofencing i området vilket innebär att bussarna inte kan köra fortare än en viss hastighet, förslagsvis 30 km/h. Vid gatan och parkens utformning styrs flöden av fotgängare och cyklister till vissa passageområden eller överfarter.

### Allmän parkering

För befintlig parkering invid Vivalla centrum kommer antalet platser att minska för att göra plats för bussgatan. I nuläget finns 42 parkeringsplatser varav 5 är reserverade för polisen och 3 är HCP. I planförslaget kan ungefär hälften av dessa bevaras.

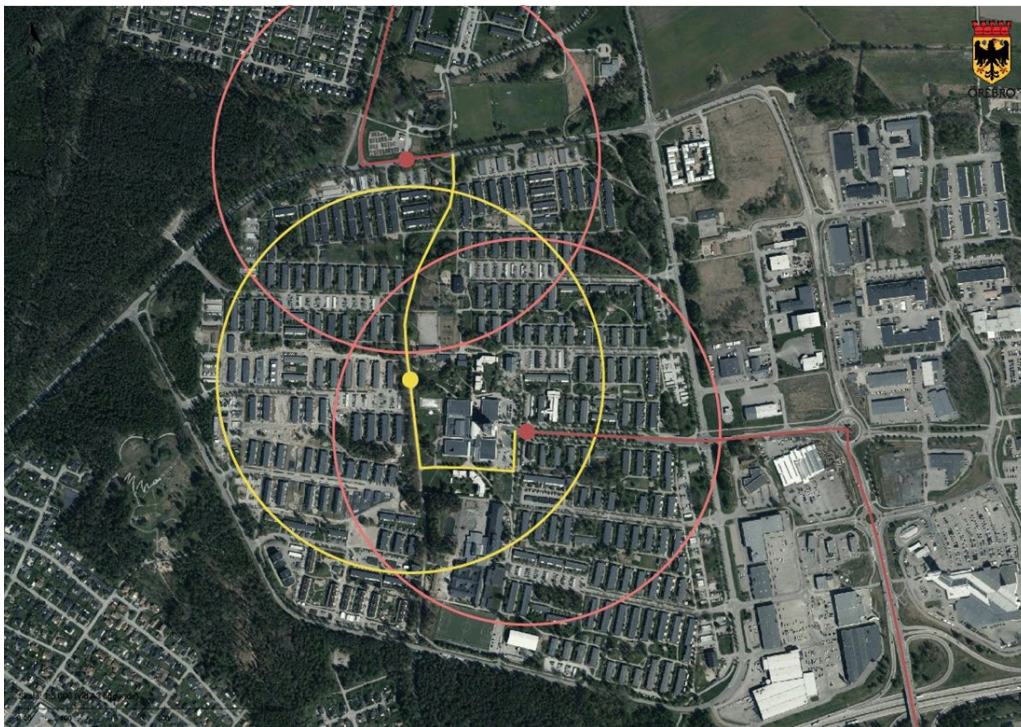
### Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik angör Vivalla centrum via Poesigatan där den vänder tillbaka mot Vivallaringen för att fortsätta norrut mot Lundby. Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny sträckning för buss som passerar och rundar Vivalla centrum i söder sedan fortsätter norrut genom den västra delen av parken i samma sträckning som den befintliga gång- och cykelvägen för att sedan ansluta Vivallaringen i norr för fortsättning mot Lundby.

Ett nytt hållplatsläge planeras i västra delen av parken mellan Vivallabadet och fastigheten Långseleån 7 där Örebrobostäder planerar för ett nytt allaktivitetshus och torgyta.



*Visionsbild från Landskapslaget hur bussgatan med hållplatsläge kan samspela med parkutveckling.  
(Landskapslaget 2024)*



*Skiss över bussgatans dragning genom parken (gul linje) samt hållplatspunkter (prickar). Ringarna runt hållplatslägena har en radie på 400 meter vilket räknas vara en acceptabel distans från bostad till hållplats. Med det nya hållplatsläget får boende i västra delen av Vivalla närmare till hållplats.*

Den nya sträckningen blir en del av Citylinjen som byggs ut i Örebro och som syftar till att effektivisera kollektivtrafiken. Vivalla blir därmed en länk i ett större system vilket skapar bättre förutsättningar för en attraktiv och tillgänglig kollektivtrafik till och från området.

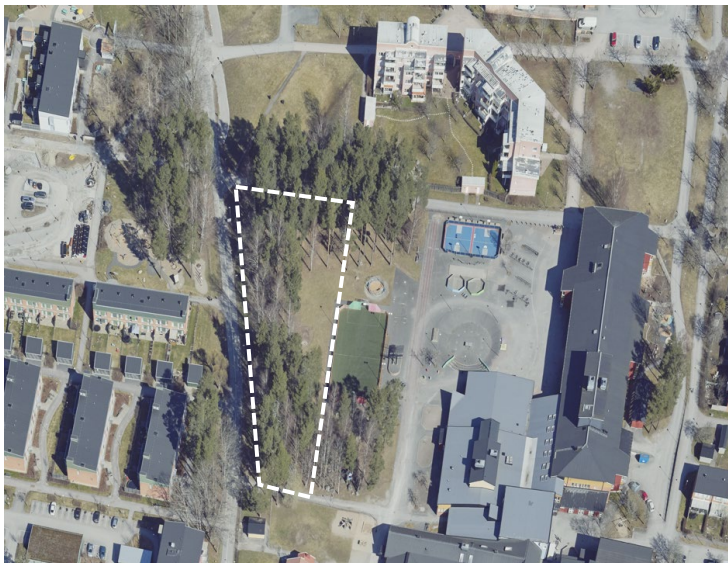
### Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats.

## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Den del av planförslaget som föreslår användningen Skola (S) ligger i anslutning till befintlig skolgård vilken efter detaljplanens laga kraft kan utökas att omfatta området fram till gång- och cykelvägen. Befintliga fastighetsgränser och gränsen mellan allmän plats och kvartersmark är otydlig i det här läget och planförslaget föreslår en mer rationell gränsdragning. Marken består här av gles talldunge vilken planeras bevaras. I och med ändrad användning kan hela ytan användas som skolgård. Hela ytan är belagd med korsmark vilket innebär att komplementbyggnader kan uppföras. Dessa regleras med ett exploateringsstal (50 kvm) och en höjdbestämmelse (maximal nockhöjd 5 meter).



Ortofoto med schematisk inritat område som i planförslaget föreslås få användningen Skola (S).

### Bebyggelse

På den delen som i planförslaget föreslås bli idrottshall står en befintlig byggnad som fungerar som idrottshall. I planförslaget får den planstöd i och med användningarna Besöksanläggning och Centrum och kan styckas av till en egen fastighet. Befintlig exploatering och höjd regleras med ett exploateringstal (450 kvm) och en höjdbestämmelse (maximal nockhöjd 8 meter).



Foto på Öknaballen taget från norr.

### Friytor

Planförslaget innebär att friytor för Vivallaskolan utökas i och med att befintlig yta för allmän plats parkmark omvandlas till kvartersmark. Det blir även ett mer rationellt marknyttjande då nya fastighetsgränser följer hur markägförhållanden uppfattas och faktiskt nyttjas i realiteten.

### Parkering och angöring

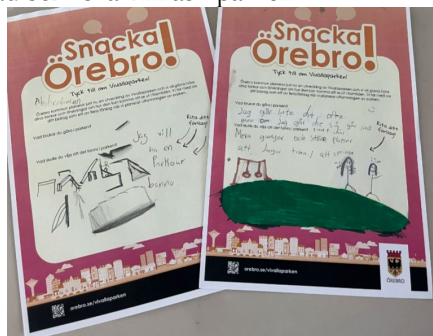
Angöring och parkering till idrottshallen löses via servitut.

## Övrigt

### Medborgardialog

Planering och genomförandet av bussgatan och parkutvecklingen sker i ett sammanhang med gemensam tidplan. Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytorna för

genomförandet av både bussgata och parkens utveckling men själva innehållet i parken styrs till viss del av en medborgardialog som genomförs under våren 2025. Medborgardialogens syfte är både att sprida information om projektet och att låta Vivallaborna vara med och tycka till om vad som ska finnas i parken.



Ambitionen med medborgardialogen är att nå olika samhällsgrupper. Möten och workshops sker bland annat på skolan, fritidsgården, familjecentralen och i olika föreningar. Dialogen följer kommunens "Snacka Örebro" koncept. På biblioteket i Vivalla centrum finns information och möjlighet att skriva och rita förslag på innehåll och utformning av parken. Vid ett tillfälle under våren under samrådstiden kommer dialoggruppen finnas på plats centralt i parken med Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens husvagn som används för dialoginsatser.

## Motiv till detaljplanens regleringar



### Användning av allmän plats

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

##### PARK

##### PARK

Motivet till användningen är att möjliggöra en utveckling av Vivallaparken med fler användar- och upplevelsevärden som grundar sig i Vivallabornas behov och önskemål.

##### GATA<sub>1</sub>

##### Kollektivtrafikgata

Motivet till användningen är att möjliggöra för en bussgata för att effektivisera och tillgängliggöra

kollektivtrafiken i området och i staden i stort.

## Användning av kvartersmark

|          |                                                                                                               |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>S</b> | <i>Skola</i>                                                                                                  |
|          | Motiv till bestämmelsen är att mark som tidigare varit allmän plats ska bli skolgård                          |
| <b>R</b> | <i>Besöksanläggningar</i>                                                                                     |
|          | Motiv till bestämmelsen är att ge planstöd till en befintlig idrottshall.                                     |
| <b>C</b> | <i>Centrum</i>                                                                                                |
|          | Motiv till bestämmelsen är att skapa flexibilitet i användningsriktning om behovet skulle ändras i framtiden. |

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

|                      |                                                                                                                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>e<sub>1</sub></b> | <i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> inom användningsområdet.</i>                                                                      |
|                      | Bestämmelsen syftar till att ge planstöd till befintlig idrottshall.                                                                                       |
| <b>e<sub>2</sub></b> | <i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> inom användningsområdet</i>                                                                       |
|                      | Bestämmelsen syftar till att begränsa hur mycket yta av skolgården som får bebyggas med komplementbyggnader så att friyta för lek blir främsta användning. |
| <b>h<sub>1</sub></b> | <i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i>                                                                                                           |
|                      | Bestämmelsen syftar till att ge planstöd till befintlig idrottshall.                                                                                       |
| <b>h<sub>2</sub></b> | <i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i>                                                                                                            |
|                      | Bestämmelsen syftar till att begränsa höjden på komplementbyggnader så att skolgården främst ska vara friyta för lek                                       |

+ + + +  
+ + + +  
+ + + +

*Marken får endast föras med komplementbyggnad.*

Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra marken som skolgård. Komplementbyggnader får uppföras.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

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

### Exploateringsavtal

Örebro kommun tecknar exploateringsavtal (överenskommelse om fastighetsreglering) med ägarna av Rörströmsälven 11, 23, 29 och 32 innan detaljplanen antas.

## Markägförhållanden

Inom planområdet finns det sju fastigheter. Fastigheterna Mikael 2:52, 2:54 och 2:96 samt Rörströmsälven 10 ägs av Örebro kommun. Fastigheten Rörströmsälven 11 ägs av Örebrobostäder AB. Fastigheten Rörströmsälven 23 ägs av Västerporten Fastigheter i Örebro AB. Fastigheten Rörströmsälven 32 ägs av Futurum fastigheter i Örebro AB.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats inom planområdet om fastighetsägarna till berörda fastigheter (Rörströmsälven 11, 23 och 32) begär det. Överenskommelse om fastighetsreglering träffas innan detaljplanen antas.

### Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet (områden av Rörströmsälven 11, 23 och 32). Överenskommelse om fastighetsreglering träffas innan detaljplanen antas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

Officialservitut 1880K-90/520.2 avseende väg till förmån till Rörströmsälven 18 avses ligga kvar.

Ledningsrätt 1880-3415.1 avses ligga kvar.

Samfälligheten Mikael s:19 hanteras i planprocessen.

Markavvattningsföretag för Ökna, Vivalla och Hjärsta av tillkomstår 1897 samt markavvattningsföretag för Ökna och Lundby av tillkomstår 1916 berör området och avses hanteras inom planprocessen.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

- Rörströmsälven 11

Fastigheten avstår mark till allmän plats.

- **Rörströmsälven 23**

Fastigheten avstår mark till allmän plats.

- **Rörströmsälven 29**

Fastigheten utökas med tidigare allmän plats.

- **Rörströmsälven 32**

Fastigheten avstår mark till allmän plats.

- **Rörströmsälven 12**

Fastigheten avstår mark till allmän plats

- **Långseleån 11**

Fastigheten utökas med tidigare allmän plats

- **Långseleån 8**

Fastigheten avstår mark till allmän plats

## Tekniska frågor

### Utbyggnad allmän plats

- Utbyggnad av bussgata genom Vivallaparken.
- Ny park på områden av nuvarande Rörströmsälven 11 och 32.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Privata va-ledningar som försörjer Rörströmsälven 17, 18 och 23 utreds under planarbetet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

| UTGIFTER                    | tkr           | Finansieras av:       |
|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| Markinlösen/Ersättningar    | 850           | Strategiska markinköp |
| Fastighetsbildning          | 100           | SoT*                  |
| Anläggande av bussgata      | 45 000        | SoT                   |
| Park                        | 15 000        | SoT                   |
| Hantering av markförorening | 2000          | SoT                   |
| Administration              | 150           | SoT                   |
| Övriga kostnader/Oförutsett | 0             |                       |
| <b>Summa utgifter</b>       | <b>63 100</b> |                       |

\*Stadsmiljö- och trafikenheten på Örebro kommun

### Drift allmän plats

| Driftkostnader gata, park etc. | Kr/m <sup>2</sup> /år |
|--------------------------------|-----------------------|
| Gata                           | 150 000               |
| Park                           | 700 000               |
| <b>Summa</b>                   | <b>850 000</b>        |

## Prövning enligt annan lagstiftning

### Fornlämningar

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

### Biotopskydd

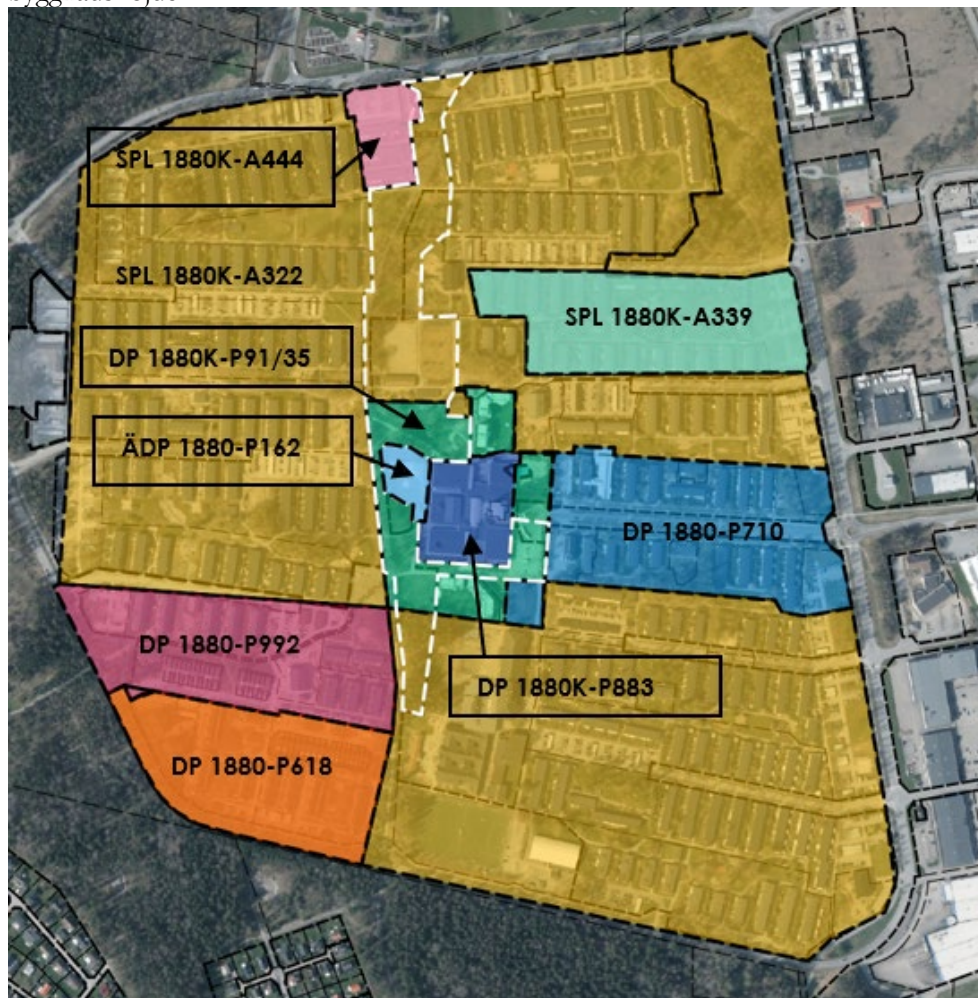
Ansökan om dispens för att ta ner en allé kommer lämnas in till Länsstyrelsen i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

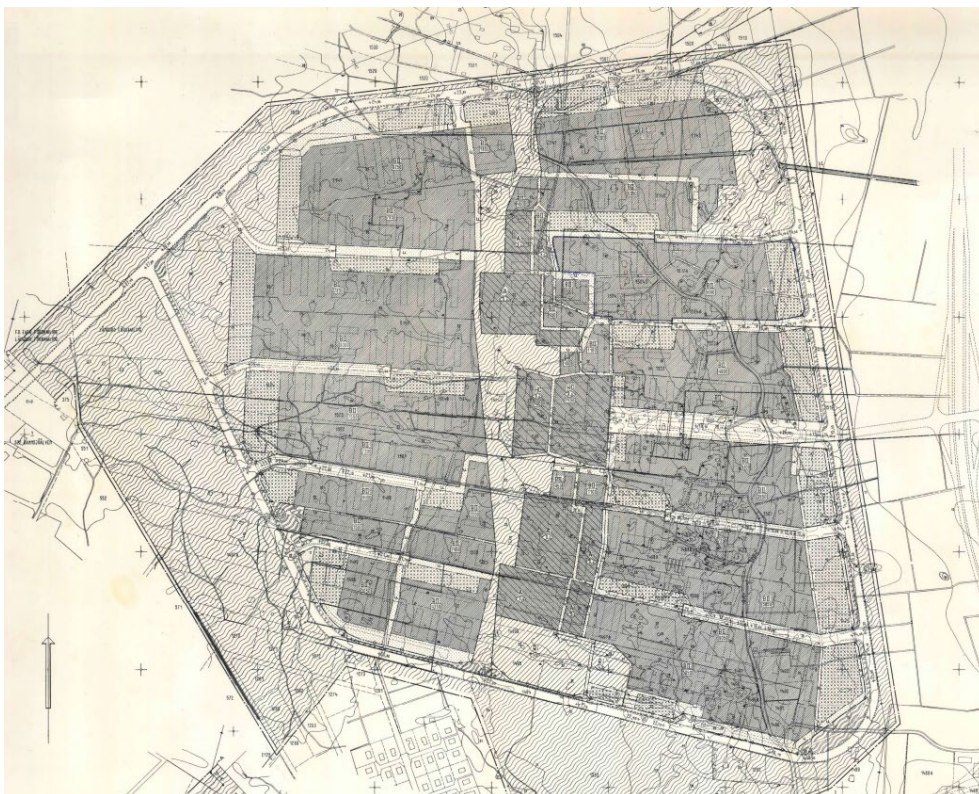
### Detaljplan

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ett antal detaljplaner. Den första stadsplanen för Vivalla fick laga kraft 1967 och reglerar den övergripande strukturen med bebyggelse, trafik och grönområden. Efter den har nya detaljplaner och ändringar gjorts främst i centrumområdet där det möjliggjorts för utökning av byggrätter och byggnadshöjder.



*En översikt av olika gällande detaljplaner inom- och i närheten av planområdet. De gula områdena är där stadsplanen från 1967 fortfarande gäller.*

Syftet med stadsplanen från 1967 var att planlägga en ny stadsdel med elva bostadskvarter låghusbebyggelse, trafikseparering, samhällsservice i form av idrottsplats, skolor och daghem, centrumområde med handel och service samt grönområde centralt i området. Denna struktur har i stort bevarats.



*Detaljplan 1880K-A322. Förslag till stadsplan för VIVALLAOMRÅDET i Långbro och fd Ekers församling i ÖREBRO. Laga Kraft 7 februari 1967.*

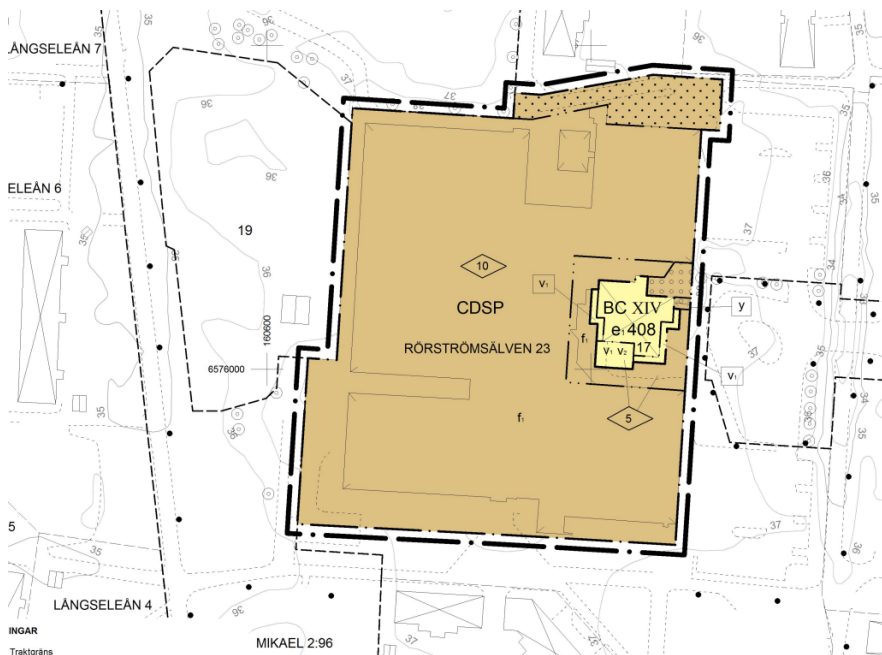
På 1990-talet lyftes frågan om centrumområdet kunde tåla en högre bebyggelse vilket prövades i detaljplan. Syfte var även att möjliggöra markägo förändringar i Vivalla Centrum samt utvidga området för friluftsbad och utöka byggrätten i centrumområdets sydöstra del.



*Detaljplan 1880K P91/35. Detaljplan för VIVALLA CENTRUM i Mikael's församling ÖREBRO kommun. Laga Kraft 12 december 1991.*



*Vivalla), i Mikael församling, Örebro kommun. Laga Kraft 20 maj 2011.*



*Detaljplan 1880-P883. Detaljplan för Rörströmsälven 23 m. fl. (Vivalla) ÖREBRO kommun. Laga Kraft 21 december 2015. Syfte att utöka byggrätter samt uppdatera användningsbestämmelser i Vivalla centrum.*

### Fördjupad översiktsplan

Det finns en fördjupad översiktsplan för området Vivalla- Boglundsängen som antogs av kommunfullmäktige 27 januari 2016. Fördjupningen av översiktsplanen utreder hur Vivalla- Boglundsängen kan länkas samman med andra stadsdelar, hur Vivalla kan utformas till att bli en mer blandad stadsdel och hur Boglundsängens handelsområde kan utvecklas med en bredd av verksamheter samt bostäder. Några av de ställningstaganden som berör detta planförslag är att Vivallaparken bör bevaras med de gröna fingrar som sträcker sig in mellan husen. Ett annat ställningstagande är att det vore önskvärt med ny bebyggelse av olika typ i Vivalla vilken kan förläggas till restområden eller parkeringsplatser samt i kanten på Vivallaringen. Att behålla det centrala parkstråket bilfritt är ett önskemål, samtidigt som nya lokala gator kan tillkomma inom området.

### 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.



Utsnitt från Örebro Kommuns översiktsplan. Rosa linje är befintlig (heldragen) och planerad (streckad) sträckning för kollektivtrafik. Gröna streck är grönstråk som ska bevaras och brunt skrafferat område är område med höga kulturvärden.

I översiktsplanen från 2018 pekas Vivalla ut som en kommunal bebyggelsekärna med ett stadsdelscentrum som ska kunna utvecklas. Strävan är att denna plats ska ha ett stort inslag av arbetsplatser, kommersiell och/eller offentlig service och mötesplatser som betjänar mer än den egna stadsdelen. Med utveckling av Vivallaparken till en stadsdelspark ökar attraktiviteten både för de boende i närområdet och för besökare som besöker parken som en målpunkt.

Det finns ett nytt viktigt stråk för kollektivtrafiken schematiskt utpekad genom området där tanken är att kapacitetsstark kollektivtrafik ska kunna rymmas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för detta vilket utifrån ett större perspektiv innebär en mer effektiv kollektivtrafik och utifrån ett lokalt perspektiv gör kollektivtrafiken mer tillgänglig för fler Vivallabor.

Befintligt cykelstråk mellan Vivalla och Boglundsängen planeras att uppgraderas till huvudcykelstråk. Det gröna stråk, Vivallaparken, som leder genom området i nord-sydlig riktning ska bevaras, likaså den struktur av gröna sidostråk som leder från Vivallaparken och in mellan husen i öst-västlig riktning. Grönstrukturen kommer i och med planförslagets genomförande att utvecklas samtidigt som en del befintliga gräsytor kommer att behöva tas i anspråk för att möjliggöra för buss-, cykel- och gångtrafik.

Den nordöstra delen av bostadsområdet är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöinventering. Detta område bedöms inte beröras av planförslaget.

#### **Trafikstrategi** (antagen i kommunfullmäktige 2024-10-23)

Örebro Kommuns trafikstrategi utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och

att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för;

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Detaljplanen möjliggör för ny dragning av kollektivtrafik genom Vivalla. Ett nytt hållplatsläge skapas på västra sidan av parken där även Örebrobostäder planerar för ett kontorshus med torgyta, en ny nod i området. Bussgatan innebär en ny kvartersstruktur med nya flöden vilket kan vara positivt för att skapa tryggare platser runt och i parken. Att fler får närmare till en busshållplats ger även bättre förutsättningar för att fler resor kan göras med kollektivtrafiken. Området planerades på 1970-talet med trafikseparering som planeringsideal vilket innebär att den nya strukturen behöver utformas med stort fokus på trafiksäkerhet. En utveckling av parken innebär även förbättrade cykel- och gångstråk.

#### **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.

Detaljplanen har som syfte att utveckla Vivallaparken till en stadsdelspark med

utgångspunkt i de behov och önskemål som Vivallaborna uttrycker. Parkområdet som idag är eftersatt utan särskilt höga användar- eller upplevelsevärden kommer även att utvidgas med ytor som tidigare varit kvartersmark vilket möjliggör för en sammanhållen parkmiljö med plats för såväl stråk som vistelseytor och grönska.

### **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.

Strategin för arkitektur och byggande lyfter frågor gällande parkytor, trafikseparering och områdets kopplingar till övriga staden och närliggande stadsdelar.

De gröna innergårdarna och de större stadsdelsparkerna med nära kopplingar till naturen var genomtänkt utformade och placerade och en bärande del när områdenas planerades och byggdes ut. Samtidigt kan utomhusmiljöerna som präglas av stora offentliga ytor upplevas som att de "har blivit över" eller som fragmenterade, exempelvis restzoner utefter bilvägar. Trafiksepareringen ger stora bilfria områden, vilket skapar trafiksäkra och bullerfria ytor för invånarna samtidigt som gaturummen av samma anledning domineras av biltrafik utan ytor för cykel- och gångtrafik. Gång- och cykelvägar som ofta är placerade i parkstråken med avstånd till bostäderna, är på dagtid uppskattade och säkra miljöer att röra sig i men kan på kvällar och nätter upplevas som otrygga.

Områdenas storlek och placering i relation till omgivningen gör ofta att naturliga kopplingar till resten av staden är få och det finns ett stort behov att utveckla sådana. Gårdar, parker och grönområden är väl integrerade med bebyggelsen och ska behållas intakta i så hög utsträckning som möjligt. Nya gator och ny bebyggelse placeras intill dem, inte i dem. Grönstrukturen kan också utvecklas genom att förbindas genom de olika kvarteren. Utvecklingen ska ske på ett sätt som stärker de stadsdelsparker som finns.

## **Riksintressen**

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Luft**

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och

bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

### Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

### Buller

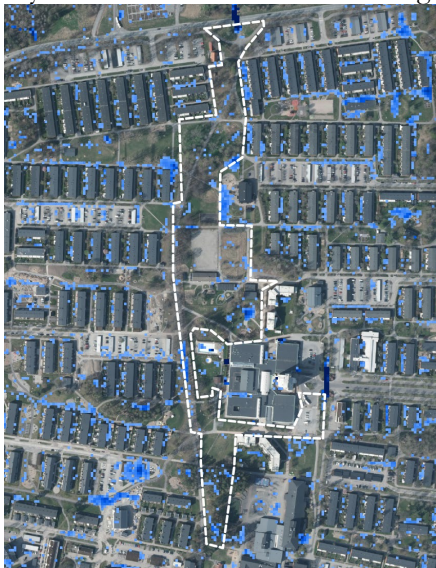
Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022. Eftersom detaljplanen planerar för trafik där det tidigare inte varit någon trafik görs en bullerutredning för att se hur tillkommande bussgata påverkar bullernivåer för befintliga bostäder. Se resultat under kapitlet Konsekvenser.

## Miljö

### Dagvatten

Dagvatten har recipient Lillån från Lången vilken rinner vidare ut i Hjälmarén. Recipientens ekologiska status är otillfredsställande och den uppnår ej god kemisk status.

Inom området finns enstaka lågpunkter där vatten riskerar att bli stående vid ett skyfall av karaktären av ett 100-årsregn.



Kartbild över planområdet (inritat med vit streckad linje). Blå fält indikerar var vatten riskerar att bli stående vid skyfall enligt modellberäkning från DHI. Ju mörkare blå desto djupare lågpunkt.

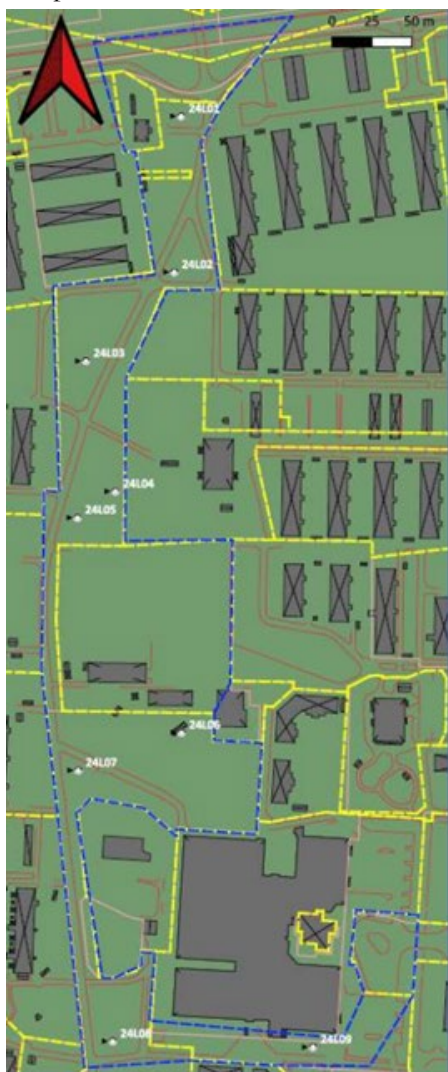
En dagvattenutredning tas fram av VAP under planprocessen med syfte att utreda detaljplanens påverkan på dagvattensituationen samt föreslå hantering. För resultat se kapitlet Konsekvenser.

**Förorenad mark**

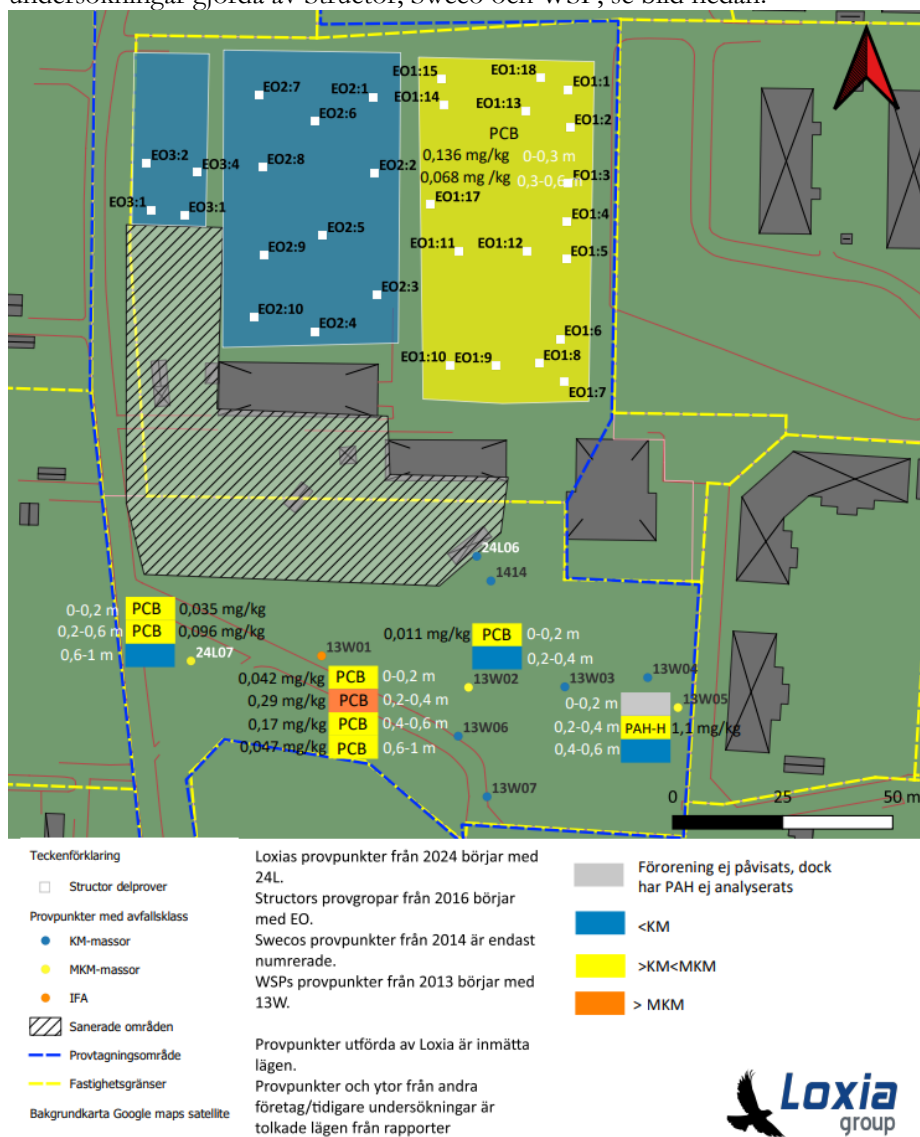
Det har gjorts flera miljötekniska markundersökningar för att utreda förekomsten av eventuella föroreningar inom planområdet då PCB i tidigare undersökningar varit en vanligt förekommande markförorening i Vivalla. Inför detaljplanearbetet med Vivallaparken har Loxia utfört en undersökning med provpunkter i parken.

Undersökningsområdet följer ett tidigt utkast av planområdet och kompletterande utredning kommer genomföras för de delar, exempelvis området som planeras som Skola (S) som inte innefattas av utredningen.

Rapporten visar på förekomst av PCB överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i en provpunkt (24L07) på ytan nordväst om Vivalla centrum nära gång och cykelvägen. Föroreningen är ytligt lokaliserad. I övriga provpunkter inga förhöjda halter av några metaller, petroleumkolväten, PCB, PFAS eller pesticider.



Loxia, har även samlat den övergripande bilden av provresultat vilket även inkluderar undersökningar gjorda av Structor, Sweco och WSP, se bild nedan.



Om resultaten från alla undersökningar sammanställs kan det konstateras att det i WSP:s undersökning från 2013 påvisas PCB som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM) i två punkter varav en av dessa även överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Dessa punkter är lokaliserade i samma område i parken nordväst om Vivalla centrum. Structors undersökning från 2016 påvisade förhöjda halter av PCB på ytorna centralt i planområdet där tidigare Öknaskolan lag (markerat med gul ruta i bilden ovan).

Sammantaget görs bedömningen att det föreligger ett åtgärdsbehov för PCB i den mittersta delen av undersökningsområdet/detalplaneområdet. Kompletterande undersökningar för avgränsning av förorening och utredning av åtgärdsbehov rekommenderas för att fastställa åtgärdsbehovet mer i detalj så saneringens omfattning

anpassas till det som behövs för att marken ska bli lämplig för nyttjande som väg respektive parkmark.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller



Kartbilder över buller från vägtrafik enligt Örebro kommuns bullerkartläggning 2022. Till vänster ovan visas trafikbuller med ekvivalenta ljudnivåer (dBA) och till höger visas trafikbuller med maxnivåer (dBA). Planområdet schematiskt inritat med vit streckad linje.

Planområdet påverkas mycket lite av det befintliga trafikbullret. Vivalla är i grunden planerat med trafikseparering som ideal vilket innebär att trafikbullret från ringleden och säckgatorna inte påverkar stora delar av centrala Vivalla där parken ligger.

### Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom område med översvämningsrisk vid beräknat högsta flöde från Svartån eller Lillån.

### Risk för skred

Planområdet ligger inte inom något riskområde för ras och skred.

## Geotekniska förhållanden

Vad gäller jordarter så är det omväxlande sandig morän och glacial lera inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen som VAP gjort är risken för sättningar mycket låg och det finns heller inga uppenbara risker för stabilitetsproblem i samband med byggnation.



Jordartskarta. Grått är sandig morän och gult är glacial lera.

### Radon

Planområdet ligger inte inom något radonriskområde.

## Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Planområdet ingår i fyra olika delavrinningsområden för ytavrinning. Tre av delavrinningsområdena avvattnas mot olika punkter på Vivallaringens östra del. Det fjärde avvattnas till en punkt vid Vivallaringen söder om planområdet. Recipient för allt dagvatten från området är Lillån som ligger en kilometer öster om planområdet.

Dagvattenutredningen från VAP visar att det finns en större lokal lågpunkt, i mitten av planområdet längs med cykelvägen vid Vivallabadet, som kan klassas som ett instängt område.

Det finns två markavvattningsföretag som berör planområdet Ökna, Vivalla och Hjärsta dikningsföretag av år 1897 i väster samt Ökna och Lundby dikningsföretag av år 1916 i öster.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Inom planområdet finns ett antal offentliga byggnader. Två av dem som tidigare använts som förskolor står i nuläget kvar utan användning. Även de inhägnade förskolegårdarna finns kvar vilket kan uppfattas som en barriär i parken. Byggnaderna kommer att avlägsnas innan detaljplanens genomförande påbörjas.



*Foto av byggnader i Vivallaparken som tidigare fungerat som förskolor. Byggnaderna anses avlägsnas innan detaljplanens genomförande. Längst till höger i bild skymtar även idrottsanläggningen Öknahallen som anses bevaras.*

En annan byggnad inom planområdet är Öknahallen, en mindre idrottshall som ligger bredvid de nedlagda förskolorna i kanten på Vivallaparken. I detaljplanen planläggs den som Besöksanläggning (R) samt Centrum (C) med avsikt att bevara hallen och ge den planstöd.

## Gestaltning

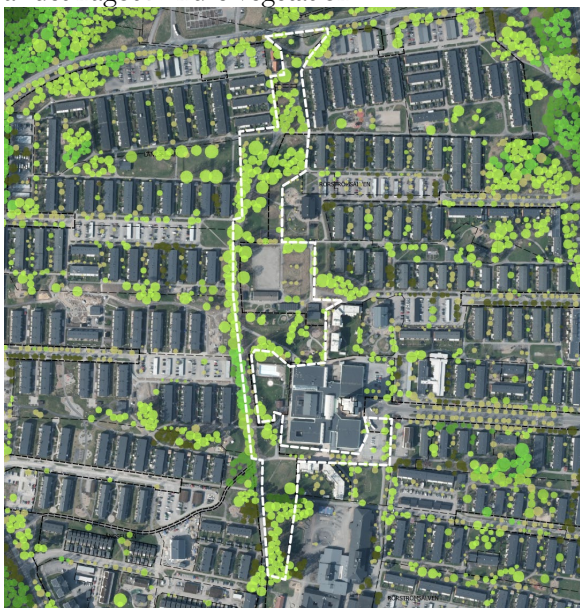
### Mark och vegetation

Vivallaparken kan betraktas som ett grönt stråk med många uppvuxna träd. Markförhållanden präglas av öppna gräs- och grusytor med inslag av gång och cykelvägar. På några platser finns det mindre lekmiljöer men några större parkvärden för användning och upplevelse finns i nuläget inte.



*Foton från olika delar av Vivallaparken tagna från cykelvägen som går i nord-sydlig riktning genom området.*

Marken är relativt platt inom området. Längs cykelvägen och i norra och södra delen av området är det många uppvuxna träd. Runt centrum och i mitten av planområdet är det något mindre vegetation.



Karta över laserinscannade stadsträd. Planområdet är schematiskt inritat med vit streckad linje.

### Lek och rekreation

Inom planområdet finns en del lekmiljöer, bland annat en mindre lekpark och en basketplan. På ytorna i mitten av planområdet där Öknaskolan tidigare låg genomför kommunen en tillfällig parkåtgärd med konstgräsplan för fotboll, ett utegym, en cykellek och ytor för minitennis samt basket.

Runtom i parken finns bänkar och grillar som kan flyttas runt för att anpassas till sällskap av olika storlek.

## Sociala faktorer

### Barnkonventionen

Vivalla har statistiskt sett en större andel barn och unga i jämförelse med snittet för Örebro kommun som helhet. Ungefär en fjärdedel av hushållen utgörs av barnfamiljer.

Att området är byggt med trafikseparering som ideal och med skolor och idrottsplatser lokaliserade centralt i området innebär att barn från hela området kan ta sig trafiksäkert till och från dagliga aktiviteter inom området. Samtidigt är frånvaron av trafikflöden centralt i området en faktor till att dessa ytor uppfattas som mörka och otrygga efter det blivit mörkt.

Barnperspektivet hanteras i detaljplanen genom en särskild barnkonsekvensanalys som tas fram inom planprocessen. Barnens perspektiv kommer också fram i de dialoger som förs med invånarna i Vivalla under våren 2025 bland annat med en skolklass på Vivallaskolan och barn på fritidsgården och i olika föreningar.

## Trygghet

Vivalla är ett av de områden som är upptaget på polisens nationella lista över särskilt utsatta områden 2024. Detta innebär att en liten andel av invånarna är inblandade i kriminella nätverk vilket får en stor inverkan på tryggheten i området. Kommunen har som mål att det inte ska finnas några områden på polisens lista.

Resultat från de trygghetsanalyser som tidigare gjorts visar att Vivallaparken är en av de platser i Vivalla som uppfattas som otrygg. Gång- och cykeltunneln i norra delen av planområdet är en annan sådan plats. En faktor som påverkar upplevelsen av trygghet är om platser är överblickbara, om det går att orientera sig väl samt om det är tydligt hur platsen ska användas. Här visar trygghetsanalyser att en brist är att gångstråken genom Vivallaparken inte har någon tydlig hierarki och att parkytorna inte uppfattas vara programmerade med aktivitet för att uppmuntra till vistelse.

## Service

I Vivalla centrum finns närservice i form av affär, vårdcentral, familjecentral och BVC, bibliotek, frisör, polisstation och tandläkare. I närliggande Boglundsängen finns stormarknader, restauranger och detaljhandel.

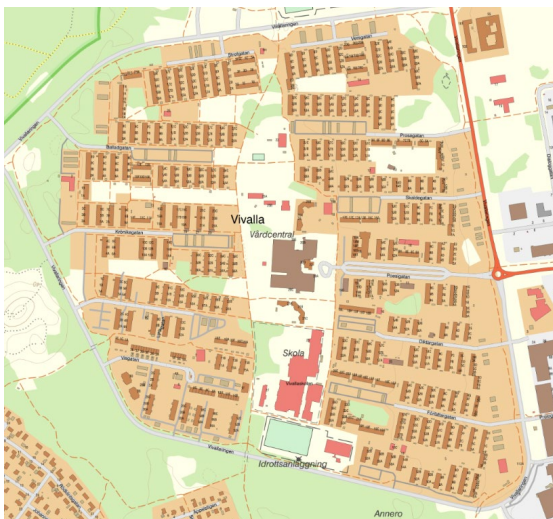


*Foto från Vivalla centrum till vänster entrén mot Poesigatan i öster och till höger ett foto inifrån centrum med skylt som visar vägen till olika aktörer.*

## Trafik

### Gator och trafik

Vivalla är planerat med trafikseparering där Vivallaringen omsluter området som ringled med mindre gator som instick in mot bostäderna. Det går inte att ta sig mellan östra och västra sidan med bil utan att åka ut på ringleden vilket gör att trafiken centralt i området minimeras.

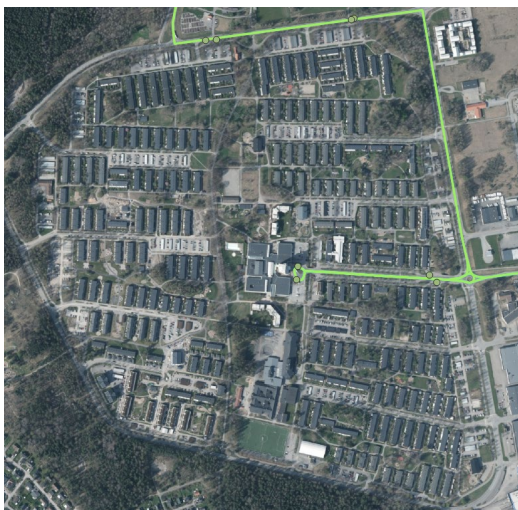


*Karta över Vivalla med gatstruktur.*

Vad gäller flöden inom Vivalla kan konstateras att centrumområdet fungerar som en dragare när centrum är öppet och människor passerar in och ut genom byggnadens olika entréer vidare ut i området. När centrum stänger på kvällen blir dock byggnaden en barriär som man måste ta sig runt vilket splittrar upp flöden. En ny nod, exempelvis vid ett nytt hållplatsläge har möjlighet att skapa nya flödesvägar i området.

### **Kollektivtrafik**

Flera busslinjer trafikerar Vivalla centrum med hög turtäthet. Bussen ansluter området från Boglundsängen i öster och kör Poesigatan upp mot Vivalla centrum där den vänder och sedan kör tillbaka längs Poesigatan och antingen tillbaka till centrala Örebro eller vänster längs Vivallaringen mot Lundby. Det finns två hållplatser längs Poesigatan och två olika hållplatslägen längs Vivallaringen. Många i Vivalla har idag längre än 400 meter till busshållplats.



*Karta över Vivalla med busslinjer och hållplatslägen.*

**Parkering och angöring**

Parkering finns på kvartersmark inom bostadsområdet. Parkering och angöring finns även vid Vivalla centrum. Ett ambulansintag finns på baksidan av Vivalla centrum vid vårdcentralen. För att nå det behöver idag cykelvägen användas som körväg.

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär förutom att planlägga för gata och park att ofunktionella fastighetsgränser rättas till i området. Det kan handla om att den allmänna gc-vägen på vissa platser ligger delvis på kvartersmark och att trädgårdsyta för bostäder delvis ligger på allmän plats. I övrigt sker förändringar för följande fastigheter:

- **Rörströmsälven 11**  
Fastigheten avstår mark till allmän plats.
- **Rörströmsälven 23**  
Fastigheten avstår mark till allmän plats.
- **Rörströmsälven 29**  
Fastigheten utökas med tidigare allmän plats.
- **Rörströmsälven 32**  
Fastigheten avstår mark till allmän plats.
- **Rörströmsälven 12**  
Fastigheten avstår mark till allmän plats
- **Långseleån 11**  
Fastigheten utökas med tidigare allmän plats
- **Långseleån 8**  
Fastigheten avstår mark till allmän plats

## Natur

### Mark och vegetation

Bussgatans genomförande innebär att mer yta kommer att avsättas till trafik med adderad hårdgjord yta. En del träd som idag står där bussgatan ska dras kommer att tas ner och kompenseras på andra platser i parkområdet alternativt flyttas inom parkområdet. I norra delen vid anslutning till Vivallaringen kommer en gång och cykeltunnel att fyllas igen helt för att istället möjliggöra korsningspunkt i plan. I detta område sparas även en värdefull ek.

### Landskapsbild

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer landskapsbilden att förändras. Bussgatans genomförande kommer bland annat innebära ett nytt hållplatsläge som kan fungera som en ny nod på en central plats i Vivalla.

Vad gäller utformningen av parken kommer nya värden att tillföras och parkområdet kommer även att vidgas sett till nuvarande läge. Innehållet i parken är inte bestämt utan förslaget tas fram baserat på innehållet i den medborgardialog som sker under våren 2025. Ambitionen är dock att fler värden ska adderas och att det ska finnas platser med olika fokus för olika besöksgrupper inom parkområdet.

## 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.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

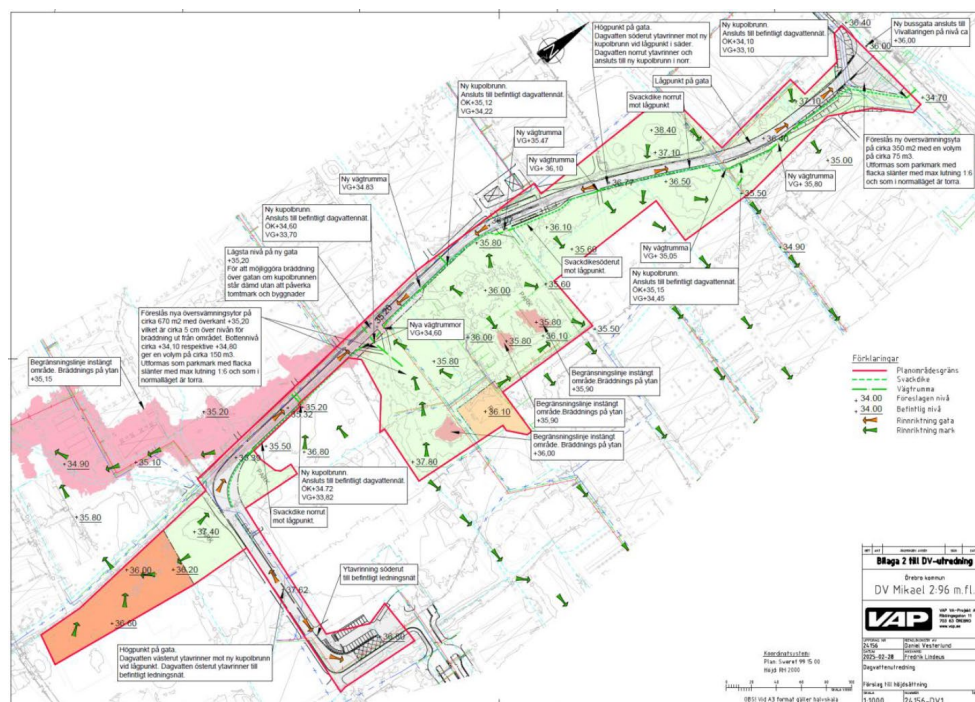
Bedömningen grundas på att planförslaget överensstämmer med ställningstaganden i översiktsplanen och det berör inte några riksintressen. Frågor gällande hantering av markföroreningar och eventuella naturvärden behandlas under planprocessen.

### Dagvatten

Vad gäller avrinningssituationen kommer planens genomförande inte påverka denna nämnvärt. Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka och andelen grönytor kommer att minska men i samband med planens genomförande kommer dagvattenåtgärder med anläggningar för reglering och utjämning innebära att det befintliga dagvattensystemet inte påverkas negativt.

Den utjämningsvolym som krävs beräknas till  $273,4 \text{ m}^3$  minus den volym som avrinner under regnets varaktighet 10 minuter, alltså  $115,2 \text{ l/s} \times 10 \text{ min} \times 60 \text{ s} / 1000 = 69,1 \text{ m}^3$ . Erforderlig utjämningsvolym är således  $273,4 \text{ m}^3 - 69,1 \text{ m}^3 = 204,3 \text{ m}^3$ . När det kommer till rening kommer partikulärt bundna föroreningar att sedimentera i dagvattenbrunnar och i regleringsbrunnar där de kan omhändertas.

Vid väldigt stora regnmängder, större än 50 mm, och dålig avledning via dagvattenledningar finns det risk att det instängda området i sydvästra delen av planområdet får en påverkan. Vattendjupet i planområdets lägsta del där den nya bussgatan planeras blir då cirka 50 – 70 cm. Genom att lägga bussgatans nivå på cirka +35,35 och som lägst cirka +35,20 kommer gatan vara farbar även vid stora regnvolymer. Nivåer i befintliga diken och dagvattenledningar måste dock säkerställas innan höjdsättning av gator och dagvattenanläggningar kan fastställas. I anslutning till gatan föreslås att marken anläggs med lokala lågpunkter/översvämningssytor för tillfällig magasinering av dagvatten vid stora regnvolymer.



Förslag till dagvattenhantering VAP 2025.

### Förorenad mark

Åtgärder behöver vidtas för de PCB halter som påträffats och som överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Det finns flera olika sätt att åtgärda detta för att området ska kunna användas som park i framtiden utan att en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön på sikt uppstår.

En kompletterande markundersökning behöver även göras för de delar av planområdet som inte omfattas av de tidigare undersökningarna, bland annat den del som i planförslaget föreslås bli Skola (S).

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormer för luft beräknas inte överskridas vad ett genomförande av detaljplanen.

### Vatten

Dagvattenutredningen som VAP gjort utreder påverkan på ytvattenförekomsten och Miljökvalitetsnormerna för vatten. I tabellen nedan ses beräkningarna för olika ämnen före exploatering och efter exploatering.

| Ämne            | Beräknad halt före exploatering µg/l | Beräknad halt efter exploatering med rening µg/l | Beräknad halt efter exploatering med utökad rening µg/l | Gränsvärde årsmedelvärde (enligt avsnitt 2.1) µg/l                                       | Gränsvärde maximal halt (enligt avsnitt 2.1) µg/l                                     |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Pb              | 4,8                                  | 1,3                                              | 0,7                                                     | 1,2 biotillgänglig halt                                                                  | 14                                                                                    |
| Cu              | 11                                   | 5,2                                              | 3,0                                                     | 0,5 biotillgänglig halt                                                                  |                                                                                       |
| Zn              | 25                                   | 9,3                                              | 3,9                                                     | 5,5 biotillgänglig halt                                                                  |                                                                                       |
| Cd <sup>1</sup> | 0,22                                 | 0,06                                             | 0,04                                                    | ≤ 0,08 (klass 1)<br>0,08 (klass 2)<br>0,09 (klass 3)<br>0,15 (klass 4)<br>0,25 (klass 5) | ≤ 0,45 (klass 1)<br>0,45 (klass 2)<br>0,6 (klass 3)<br>0,9 (klass 4)<br>1,5 (klass 5) |
| Cr              | 3,7                                  | 1,7                                              | 0,8                                                     | 3,4                                                                                      |                                                                                       |
| Ni              | 2,5                                  | 1,2                                              | 0,9                                                     | 4 biotillgänglig halt                                                                    | 34                                                                                    |
| Hg              | 0,026                                | 0,027                                            | 0,014                                                   | 0,07                                                                                     | 0,07                                                                                  |
| BaP             | 0,0068                               | 0,0077                                           | 0,0019                                                  | 0,00017                                                                                  | 0,27                                                                                  |
| PBDE            | 0,00034 <sup>2</sup>                 | 0,000078 <sup>2</sup>                            | 0,000071 <sup>2</sup>                                   |                                                                                          | 0,14                                                                                  |

Tabell från dagvattenutredningen som visar utsläppshalter från olika ämnen före och efter exploatering. (V-AP 2025)

Samtliga ämnen som kan antas förekomma i dagvattnet från den exploaterade ytan, exkluderat koppar och BaP, understiger gällande gränsvärden för recipienten med avseende på de gränsvärden som finns för särskilt förorenande ämnen och prioriterade ämnen i inlandsytvatten. Beräknad totalhalt av koppar överstiger gränsvärde för biotillgänglig halt. Om en spädningsfaktor inkluderas i bedömningen kommer halten av koppar att understiga gränsvärdet med god marginal samt att bedömning görs baserat på totalhalten av koppar i stället för den biotillgängliga halten vilken kommer att vara betydligt lägre.

Spädningsfaktorn är aktuell även för övriga ämnen och vid tillägg av spädningsfaktorn och även inkluderat den rening som efterföljande öppna dikessystem kommer att ha på föroreningshalterna i dagvattnet bedöms inte exploateringen leda till att miljö kvalitetsnormen för Lillån inte kan uppnås. Likaså bedöms inte exploateringen riskera att äventyra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen i framtiden. Det kan i stället konstateras att ytans detaljplanering och tänkta exploatering leder till en förbättring av utgående halter i dagvattnet efter exploatering än innan vilket medför större möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormen för ytvattenrecipienten.

### Buller

En bullerutredning har gjorts av Norconsult för att se hur den tillkommande busstrafiken påverkar befintlig bebyggelse.

Citylinjen genom Vivallaparken kommer endast trafikeras av elbussar. Skyltad hastighet förutsätts i beräkningarna bli 40 km/h. Eventuellt kan skyltad hastighet komma att bli 30 km/h. Dock är skillnaden mellan 30 och 40 km/h vad gäller buller liten (eller ingen).

Då detaljplanen inte kan reglera att det endast får köra elbussar behöver utredningen utgå från det värsta scenariot att alla bussar kommer vara dieslbussar. Resultaten visar att de flesta lägenheterna klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dBA. Undantag är 4-våningshuset söder om Vivalla centrum (Poesigatan 21A) i våning 1 i där riktvärdet vid fasad mot norr överskrider med 1 dBA se bild nedan. I utredningen beskrivs att ekvivalent ljudnivå på 56 dBA vid fasad inte bedöms vara en olägenhet för människors hälsa och att åtgärder inte behöver övervägas.



Riktvärdet för uteplats på befintliga bostäder är maximal ljudnivå 70 dBA och ekvivalent ljudnivå 55 dBA. Samtliga befintliga lägenheter har tillgång till en yta, privat eller gemensam, i anslutning till bostad, där riktvärdena klaras.

Vad gäller riktvärden för buller som påverkar inomhusmiljö och huruvida de överskrids är svårt att beräkna utan att ha uppgift om byggnadens fönstertyper, byggkonstruktion och material. En beräkning som Norconsult gjort baserat på schablonvärden indikerar att det finns en risk för att riktvärden för buller i inomhusmiljö överskrids för de nedersta våningarna på Poesigatan 21A och Poesigatan 21B.

Bullerskyddsåtgärder ska övervägas om olägenhet för människors hälsa kan befaras eller om god miljö inte nås. Hänsyn tas då även till vad som är tekniskt och ekonomiskt rimligt i förhållande till projektets genomförande. Bedömningen i det här fallet är att bullernivåer vid fasad inte överskrids på ett sätt som är en olägenhet för människors hälsa. I de fall det visar sig att bullernivåer i inomhusmiljö överskrider riktvärden så går det hantera med tekniska lösningar. Exempel på tekniska lösningar kan vara fönsterbyte till fönster med god ljudisolering, anläggande av tyst asfalt eller begränsning av fordons hastighet.

## Sociala faktorer

### Barnkonventionen

För att reda ut vilka konsekvenser detaljplanen får för barn i området kommer en barnkonsekvensanalys göras inom ramen för detaljplanen.

Att trafikera parken med kollektivtrafik blir en förändring i området och trafiksäkerheten är prioriterad vid utformning av gata och park. Eftersom bussgatan går öster om gång- och cykelvägen genom området så kan barn i hela västra delen av Vivalla ta sig till och från skolan utan att behöva passera över bussgatan.

Att kollektivtrafiken görs mer tillgänglig kan även vara ett sätt att sänka trösklarna för

de lite äldre barnen att ta sig från området till aktiviteter i andra delar av staden.

### **Trygghet**

En av utgångspunkterna i planeringen av Vivallaparken är att det ska bli en tryggare plats efter detaljplanens genomförande. Bussgatan med ett nytt hållplatsläge kommer innebära nya och ökade flöden genom parken vilket brukar vara en faktor för trygghetsskapande.

En utveckling av parken med platser som är programmerade med olika aktiviteter för olika grupper kan också bidra till att fler människor rör sig i parken vid olika tider på dygnet.

Att fylla igen gång- och cykeltunneln under Vivallaringen i norra Vivalla är även det en åtgärd för att minska otryggheten då en tunnel i regel uppfattas mer otrygg än en överfart i plan.

### **Trafik**

Trafiksituationen i Vivalla kommer att förändras i samband med detaljplanens genomförande. Bussgatan kommer att anläggas genom Vivallaparken vilket skapar en mer gen länk till Lundby. Vivalla kommer därmed bli en nod i ett mer effektivt transportsystem som byggs ut i hela Örebro. Fler inom området kommer att få närmare till bussen vilket sänker trösklarna för att resa med kollektivtrafiken.

Att dra in busstrafik i parken ställer höga krav på utformning så att det blir en trafiksäker miljö inte minst för barn och unga. Gatan placeras öster om gång- och cykelvägen genom parken vilket medför att hela västra Vivalla kan ta sig till Vivalla skolan utan att behöva korsa bussgatan. Vid centrumområdet där det är som mest trångt kommer det bli viktigt med säkra och tydliga överfarter.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Planförslaget har tagits fram i samarbete med olika kompetenser på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Medverkat har; Emma Carlström, Oscar Lewin, Ingela Berndt och Christopher Östlund från stadsmiljö- och trafik, Bo Davidsson från exploatering, Lisa Arnwald Storm och Beatrice Rimmi från projektledning, Christel Reinebo från staben och Marie Larsson från Miljöavdelningen.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Bettina Widell  
Planarkitekt