

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för Öresjön 13 m.fl.

Samrådstitid: 26:e juni 2025 – 28:e augusti 2025

Standardförfarande

Hugo Lindblad

E-post: hugo.lindblad@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	4
Handlingar	5
Planens syfte.....	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge.....	6
Genomförandetid.....	7
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användning av allmän plats.....	14
Användning av kvartersmark	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	15
Organisatoriska frågor.....	22
Ansvarsfördelning för genomförande	22
Markägoförhållanden.....	22
Tidplan	22
Genomförandeavtal	22
Mark- och utrymmesförvärv	23
Skyldig inlösen, huvudman	23
Rätt till inlösen, huvudman.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Fastighetsindelningsbestämmelser.....	23
Fastigheter och rättigheter	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	24
Tekniska frågor	25
Teknisk försörjning.....	25
Tekniska undersökningar och utredningar	25
Utbyggnad allmän plats	25
Utbyggnad vatten och avlopp	25
Ekonomiska frågor.....	26
Planeekonomisk bedömning	26
Planavgift	26
Ersättningsanspråk	26
Inlösen.....	26
Gatukostnader.....	26
Drift allmän plats.....	27
Kulturvärden	27
Upplysningar	27
Kommunala ställningstaganden.....	28
Detaljplan.....	28
Översiktsplan	29
Utvecklingsförslag för Pappersbruksområdet	29
Grönstrategi.....	31

Regionala ställningstaganden.....	32
Riksintressen.....	32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	33
Miljökvalitetsnormer.....	33
Miljö.....	34
Hälsa och säkerhet.....	35
Geotekniska förhållanden.....	39
Hydrologiska förhållanden.....	39
Kulturmiljö.....	39
Fysisk miljö.....	39
Sociala faktorer.....	42
Teknisk försörjning.....	42
Service.....	42
Trafik.....	43
Konsekvenser.....	44
Fastigheter och rättigheter.....	44
Natur.....	44
Miljö.....	44
Miljökvalitetsnormer.....	46
Hälsa och säkerhet.....	46
Olyckor.....	48
Kulturmiljö.....	48
Sociala faktorer.....	49
Riksintressen.....	49
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	49
Trafik.....	49
Mellankommunala frågor.....	49
Medverkande tjänstepersoner	50

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.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:800 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

- Bilaga 1 Omgivningsbuller, Structor, 2025-05-09
- Bilaga 2, Riskutredning, Öresjön 8, 11 och 13, Structor 2025-05-13
- Bilaga 3, Dagvattenutredning, AFRY, 2025-06-03
- Bilaga 4 Miljöteknisk markundersökning och förenklad riskbedömning, WSP 2013-08-13
- Bilaga 5 Markmiljöundersökning Öresjön 13, GreeTA Miljö AB 21-08-25
- Bilaga 6 Kostnadsuppskattning marksanering, Structor 2023-09-13
- Bilaga 7 Skuggstudie, Arkide 2025-03-30
- Bilaga 8, Öresjön dagsljusstudie, Arkide 2025-05-30
- Bilaga 9 Utredningsbehov parkering, Arkide 2025-05-30

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling för bostäder, centrumändamål, tillfälligvistelse och allmänplats i en stadsmässig karaktär. Detaljplanen är en del i omvandlingen av Pappersbruksområdet, från industri och verksamhetsområde till att bli en stadsdel där man både kan bo och verka i. Syftet med planen är att möjliggöra för en blandstadsbebyggelse i del av Pappersbruksområdet. Syftet är också att möjliggöra en attraktiv och trygg miljö som både boende och besökare ska trivas i.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger söder om Pappersbruksallén. Öster om Universitetsallén och väster om järnvägsspåret som används för industritransporter. Del av Universitetsallén ingår också i planområdet. Planområdet består av Triangelgatan och några av de närliggande fastigheterna bland annat fastigheterna Öresjön 8, 1 och 13. Fastigheten Öresjön 13 används idag för småindustri.. Fastigheterna Öresjön 8 och 11 används som bostäder. Området är ca 11 500 kvadratmeter stort



Den röda linjen på kartan markerar detaljplanens läge.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en stadsutveckling med en blandstadskaraktär som inkluderar bostäder, service och park. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt större kvarter med bostäder och verksamheter. Planen syftar också till att möjliggöra för vandrarhem och bostäder i en befintlig byggnad.

Planen möjliggör även ny allmän plats. Planen möjliggör för nya gator för att säkra tillgängligheten till området. Planen tillskapar även gata i Universitetsallén. Delar av Universitetsallén är planlagd som park. Genom att planlägga den som gata möjliggörs tillfart från Universitetsallén in i området. Planen möjliggör även för park för att skapa en stadsmiljö med rekreationsvärden.

Detaljplanen syftar till att vara en del av en större områdesutveckling där tidigare industriområde på sikt ska utvecklas till att få högre blandstadskaraktär med ett större inslag av bostäder, service och rekreationsytor.

Området ligger i nära anslutning till de centrala delarna av Örebro samtidigt som det är gångavstånd till naturreservatet Oset. På Universitetsallén som ligger i direkt anslutning till planområdet finns närmsta busshållplats och det är drygt 500 m till närmsta Citylinjen hållplats. Närheten till kollektivtrafik bedöms som god. Områdets närhet till service, grönska och kollektivtrafik gör att det bedöms lämpligt att utveckla med bostäder och service. Utifrån områdets närhet till centrum, service och god kollektivtrafik bedöms det lämpligt att utveckla med en relativt hög exploateringsgrad. För att säkra närhet till direkt grönska har dock exploateringsgraden begränsats och detaljplanen möjliggör en stor gård.

Allmän plats

Mark, vegetation rekreation

Detaljplanen möjliggör mindre park i områdets östra del. På längre sikt planeras större del av industriområdet utvecklas och då planeras också parken bli större.

Gator och trafik

Området kommer att trafikförsörjas via Triangelgatan och Universitetsallén. Triangelgatan utformas som en gata med blandtrafik, ca 6 m bred med måsvingar på varje sida och belysning. I gatans östra ände mot fastigheten anordnas en vändplan. Universitetsallén behåller i stort sin nuvarande utformning med körbana, trädallé och gång och cykelbana.

Längs Universitetsallén går idag ett huvudcykelstråk där cykeltrafik har hög prioritet. En samlad in- och utfart till fastigheten anordnas från Universitetsallén. Denna utformas som en höger in-, höger ut korsning för att minimera störning på den närliggande brandstationen och möjliggöra god framkomlighet på Universitetsallén. Angöringsplatser kommer även att möjliggöras längs delar av Universitetsallén.

Parkering till fastigheten Öresjön 13 planeras främst i parkeringsgarage inom den egna fastigheten. Parkering till Öresjön 11 och 8 planeras som markparkering inom den egna

fastigheten. Det är totalt två parkeringsgarage som planeras på Öresjön 13. Både garagen planeras att placeras främst under bebyggelsen. Ett av garagen kommer ha tillfart från Triangelgatan och ett kommer ha tillfart från Universitetsallén. Parkeringstal för fastigheten beräknas med Örebro kommuns parkeringsnorm.

På innergården finns bestämmelsen n_1 som innebär att markparkering ej är tillåten, detta för att säkerställa att innergården används för friyta och grönska. På övriga delar av fastigheten är markparkering tillåten, ett mindre antal parkeringsplatser, exempelvis besöksparkering, kan anordnas inom kvarteret. Längs Universitetsallén kommer ett antal korttidsparkeringar anordnas för besökare till verksamheter.

Triangelgatan och Universitetsallén kommer att vara allmänna. Anledningen till att Triangelgatan planeras som allmängata är för att den servar flera fastigheter samt leder fram till en allmänpark.

Allmän parkering

Parkering för fastigheten är fastighetsägarens ansvar och ska i första hand ordnas på kvartersmark. Längs Universitetsallén kommer ett antal korttidsparkeringar anordnas för besökare till de verksamheter som planeras i bottenvåning ut mot gatan samt för in och utlastning för de boende.

Kollektivtrafik

I dagsläget finns en busslinje på Universitetsallén. I framtiden planeras busslinjen ändra dragning och istället trafikera Pappersbruksallén. Fastigheten ligger ungefär 1100 m från en busshållplats längs Citylinjen, Örebros kapacitetsstarka kollektivtrafikstråk med god turtäthet. Både i dagsläget och i framtiden bedöms närheten till kollektivtrafik vara god.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

En större gård möjliggörs inom bostadskvarteret. Ingen parkering kommer att tillåtas på gården. På större delen av gården kommer det inte heller tillåtas garage under mark. Solstudien visar på acceptabla solförhållanden på gården. Avsaknaden av bilar i kombination med acceptabla solförhållanden och relativt stor yta ger goda förutsättningar för att tillskapa en grön gård med växtlighet i olika skala och av olika sort. Gården planeras främst som utemiljö för de boende i kvarteret men kommer inte vara helt sluten. På gården planeras det bland annat finns lekplats för mindre barn samt sittgrupper med grillplats.

I områdets östra del tillskapas parkmark. Parkytan är väldigt begränsad och kommer i detta skede inte bli en park med höga vistelsevärden. Inom parkmarken planeras grönska för att ge ett grönt avslut på Triangelgatan. På sikt planeras även omkringliggande kvarter att utvecklas med mer bostäder, service och då planeras parkmarken ingå i ett större sammanhängande parkområde. Den aktuella parkmarken i denna detaljplan är således endast en första mindre yta i ett framtida större parkområde.

Bebyggelse

Planen möjliggör ny bebyggelse på Öresjön 13. Den tillkommande bebyggelsen som möjliggörs är främst bostadsbebyggelse och i delar av entréplan och plan ovanför entréplan möjliggörs centrumverksamheter. Bebyggelsen är placerad i en kvartersform kring en öppen gård. Kvarteret är uppbrutet i den södra och östra delen och är således inte helt slutet. Den tillkommande bebyggelsen som föreslås varierar i höjd mellan 4- 11 våningar. De föreslagna bebyggelsens höjd har anpassats till omgivningen.

Universitetsallén har ett relativt brett gaturum och bedöms tåla och bli attraktiv med en ganska hög bebyggelse. Det bedöms också som viktigt att bryta ner skalan för att bebyggelsen inte ska upplevas som för storskalig. Mot Universitetsallén föreslås därför en bebyggelse på 5-11 våningar. Mot fastigheten norr tillåts som högst 8 våningar. Att begränsa höjden mot norr bedömts viktigt för en fortsatt utveckling av Pappersbruksområdet. Mot öster föreslås en lägre bebyggelse på 4-5 våningar för att anpassas till de befintliga kulturvärdes intressanta byggnaderna. Byggrätten är också reglerad med olika indrag från gatan i det tillkommande bostadskvarterets norra och sydöstra del vilket bidrar till att bryta ner skalan av ny bebyggelse. Mot söder tillåts en bebyggelse på 5-10 våningar området angränsar mot industrispåret och bedömts tåla den relativt höga bebyggelsen.

Parkeringen som föreslås längs Universitetsallén kan även användas för kunder till eventuella centrumverksamheter i byggnaderna. I anslutning till Universitetsallén finns en planbestämmelse om lägsta höjd i entréplan. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamheter i entréplan. Området bedöms att på sikt ha bra förutsättningar att kunna bedriva verksamheter i men det är oklart om exploatören i dagsläget vill anordna centrumverksamhet i entréplanet. Genom att tillskapa en högre höjd i entrévåningen skapas goda möjligheter att omvandla en ev bostad till verksamhetslokal.

På fastigheterna Öresjön 8 och 9 finns befintlig bebyggelse som idag används som bostäder. Planen möjliggör bostäder och hotell i den befintliga byggnaden.



Byggnaden inom Öresjön 8 med symmetriska fasader, tidstypisk fönsterutformning, flackt valmat tak med röda takpannor och en rundad takkupa med lunettfönster.

Friytor

Detaljplanen möjliggör en större gård inom kvarteret. Gårdens storlek möjliggör att bra ytor för lek kan tillskapas. Det faktum att ingen bilparkering föreslås på eller under gården ger den också bra förutsättningar för olika sorters grönska. En lekplats för de boende planeras på gården.

Gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen föreslås delas upp för att bryta ner skalan. Detaljplanen har viss flexibilitet vilket innebär att vissa delar av bebyggelsens placering styrs medans andra delar tillåts ha viss flexibilitet. Tillkommande bebyggelse ska anpassas i skala till byggnaderna på Öresjön 8,9,10 och 11. Tillåten byggnadshöjd är därför lägre i anslutning till dessa fastigheter, jämfört med planområdets södra del.

För att skapa en levande fasad mot Universitetsallén och skapa en direktkoppling till gården har en planbestämmelse om genomgående trapphus införts. Bestämmelsen har införts på den föreslagna bebyggelsen som gränsar mot Universitetsallén. Ett levande gaturum bedöms som en viktig aspekt för att skapa en miljö som känns trygg och attraktiv.

De föreslagna bebyggelsens höjd har anpassats till omgivningen. Universitetsallén har ett relativt brett gaturum och bedöms tåla och bli attraktiv med en ganska hög bebyggelse. Det bedöms också som viktigt att bryta ner skalan för att bebyggelsen inte ska upplevas som för storskalig. Mot Universitetsallén föreslås därför en bebyggelse på 5-11 våningar. Mot fastigheten norr tillåts som högst 8 våningar. Att begränsa höjden mot norr bedömts viktigt för en fortsatt utveckling av Pappersbruksområdet. Mot öster föreslås en lägre bebyggelse på 4-5 våningar för att anpassas till de befintliga kulturvärdes intressanta byggnaderna. Mot söder tillåts en bebyggelse på 5-10 våningar området angränsar mot industrispåret och bedömts tåla den relativt höga bebyggelsen.

Kulturmiljö

Byggnaden som finns på fastigheterna Öresjön 8 och 11 är i Örebro kommuns kulturmiljöinventering klassad som en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13§, blå markering på kartan. Byggnaden har uppförts för arbetarbostäder och har en 1920-talsklassicistisk stil som fortfarande är välbevarad. Förändringar och underhåll av byggnaden ska göras varsamt och på ett sätt som inte förvanskar byggnaden. För att skydda byggnaden och dess uttryck har varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud införts i plankartan.



*Volymillustration från skuggstudien.
Illustrationen visar skuggning kl 9:00 den 20:e mars.*



*Volymillustration från skuggstudien.
Illustrationen visar skuggning kl 12:00 den 20:e mars.*

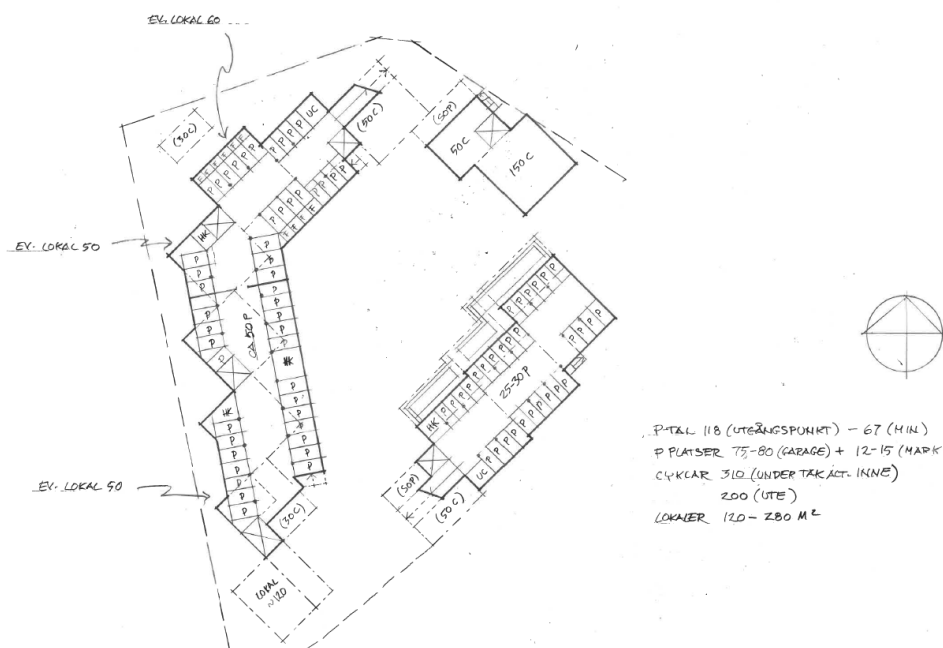
Gator och trafik, parkering och angöring

Området kommer att trafiks försörjas från Pappersbruksallén och Universitetsallén. Från Pappersbruksallén planeras den befintliga Triangelgatan byggas om och bland annat få en vändplats i slutet. Triangelgatan kommer att bli en allmän gata. I slutet av gatan möjliggörs en mindre parkyta. På längre sikt planeras större del av industriområdet utvecklas och då planeras också parken bli större. Anledningen till att Triangelgatan planeras som allmångata är för att den servar flera fastigheter samt leder fram till en allmän park.

In- och utfarten från Universitetsallén kommer bara att leda till fastigheten Öresjön och kommer att ligga på kvartersmark. In/utfarten från Universitetsallén kommer vara en höger in/höger ut korsning. Av trafiksäkerhetsskäl i kombination med att främja en god framkomlighet på Universitetsallén. Därför kommer det inte vara möjligt att svänga vänster på Universitetsallén.

Parkering till fastigheten Öresjön 13 planeras främst i parkeringsgarage inom den egna fastigheten. Parkering till Öresjön 11 och 8 planeras som markparkering inom den egna fastigheten. Det är totalt två parkeringsgarage som planeras på Öresjön 13. Både garagen planeras att placeras under befintlig bebyggelse. Ett av garagen kommer ha tillfart från Triangelgatan och ett kommer ha tillfart från Universitetsallén. Parkeringstal för fastigheten beräknas med Örebro kommuns parkeringsnorm.

På innergården finns bestämmelsen n_1 som innebär att markparkering ej är tillåten, detta för att säkerställa att innergården används för friyta och grönska. På övriga delar av fastigheten är markparkering tillåten, ett mindre antal parkeringsplatser, exempelvis besöksparkering, kan anordnas inom kvarteret. Längs Universitetsallén kommer ett antal korttidsparkeringar anordnas för besökare till verksamheter och korttidsangöring för boende.



Skissen redovisar hur parkering kan anläggas under delar av den förslagna bebyggelsen..

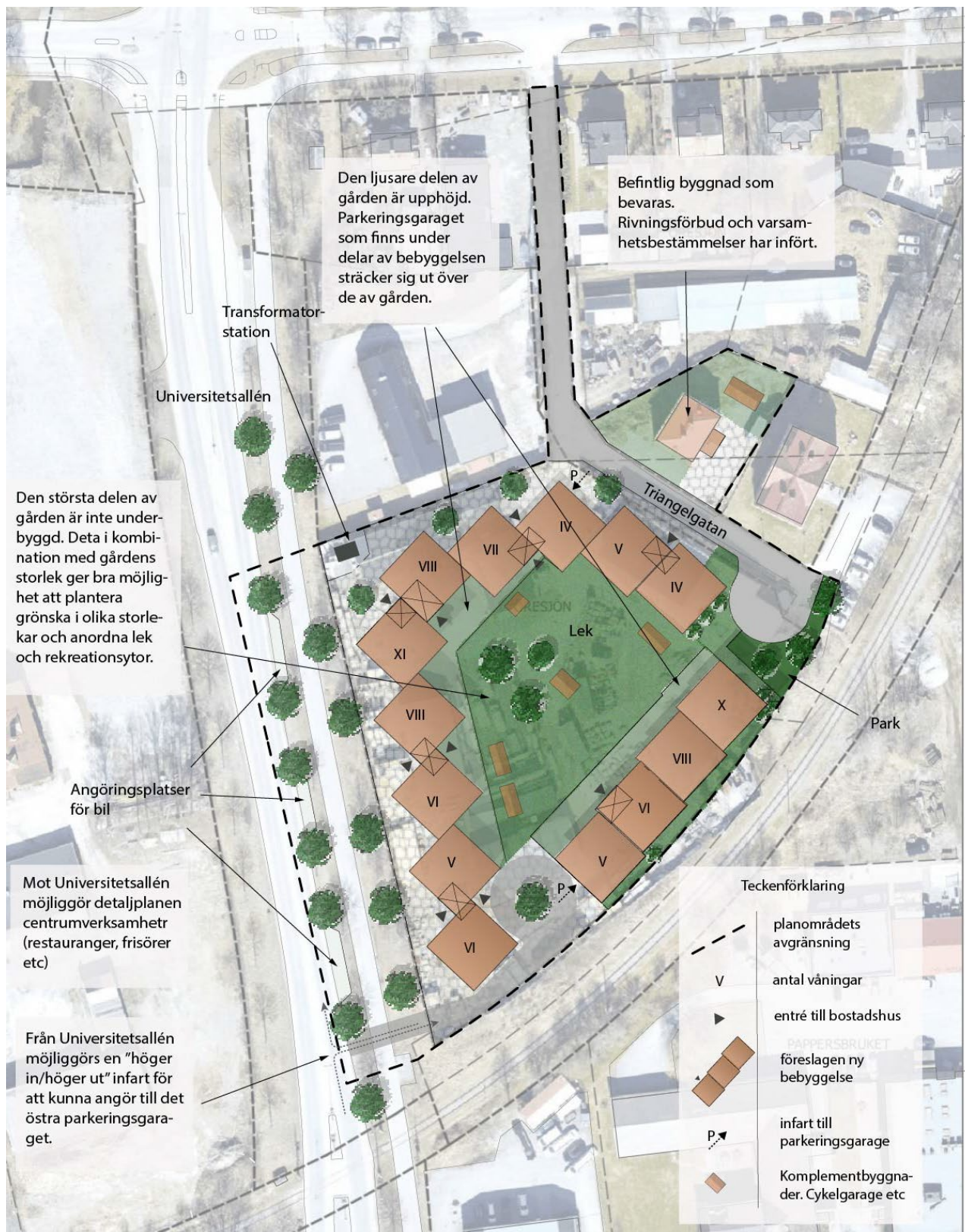


Illustration som visar en möjlig utbyggnad av området.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

PARK

Park

Enligt grönstrategin bör invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden. Det aktuella planområdet är första delen av en större föreslagen utveckling av det befintliga industriområdet. Det planerade parkmarken planeras att i framtiden vara del av ett större parkområde och ett grönstråk. Användning syftar till att på sikt möjliggöra grönstrategin.

GATA

Gata

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöraangöring till de planerade bostäderna centrumverksamheterna och verksamheter med

tillfällig vistelse och övriga befintliga verksamheter och bostäder.

Användning av kvartersmark

C₁

Centrumverksamhet

Motiv till bestämmelse är att möjliggöra centrumverksamheter i entréplan och våning över entréplan. Detta möjliggör planens syfte.

B

Bostäder

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra fler bostäder enligt ställningstaganden i översiktsplanen och är i linje med planens syfte.

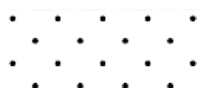
O₁

Tillfälligvistelse

Motiv till bestämmelse är att möjliggöra verksamheter för tillfälligvistelse. Detta möjliggör planens syfte.

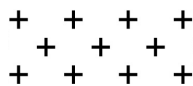
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Prickad mark, marken får inte bebyggas.

Syftet med bestämmelsen är att en ungefärlig reglera placering av byggnader. Syftet är att säkerställa område för interngata och friyta. Syftet är även att säkra avstånd till fastighetsgränser samt avstånd till befintlig bebyggelse.



Marken får endast föras med komplementbyggnader.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för mindre bebyggelse på gården och reglera placeringen av dessa.

h₁*Högsta tillåtna fasadhöjd är 18 m.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att anpassa bebyggelsen till områdets stad- och landskapsbild. Bestämmelsen syftar också till att begränsa skuggningen från byggnaderna.

h₂*Högsta tillåtna fasadhöjd är 31 m.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att anpassa bebyggelsen till områdets stad- och landskapsbild. Bestämmelsen syftar också till att begränsa skuggningen från byggnaderna

h₃*Högsta tillåtna totalhöjd är 1 m*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att anpassa byggnaden så att en god gårdsmiljö kan tillskapas.

h₄*Högsta tillåtna fasadhöjd är 15 m.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att anpassa bebyggelsen till områdets stad- och landskapsbild. Bestämmelsen syftar också till att begränsa skuggningen från byggnaderna

h₅*Högsta tillåtna fasadhöjd är 23,5 m.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att anpassa bebyggelsen till områdets stad- och landskapsbild. Bestämmelsen syftar också till att begränsa skuggningen från byggnaderna

h₆*Högsta tillåtna fasadhöjd är 32,5 m.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att anpassa bebyggelsen till områdets stad- och landskapsbild. Bestämmelsen syftar också till att begränsa skuggningen från byggnaderna

h₇*Högsta tillåtna fasadhöjd är 21,5 m.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att anpassa bebyggelsen till områdets stad- och landskapsbild. Bestämmelsen syftar också till att begränsa skuggningen från byggnaderna

h₈*Högsta tillåtnanockhöjd är 4 m,*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens höjd för att möjliggöra en attraktiv framtida gårdsmiljö för de boende.

h₉*Högsta tillåtnanockhöjd är 11m.*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra den befintliga byggnaden på platsen.

e₁*Största tillåtna bruttoarea över källare/garage är 2100 kvadratmeter*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gårdsyta och friyta för de boende samt för att möjliggöra acceptabla ljus förhållanden.

e₂*Största tillåtna bruttoarea över källare/garage är 3200 kvadratmeter*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gårdsyta och friyta för de boende samt för att möjliggöra acceptabla ljusförhållanden och en ändamålsenlig struktur.

e₃*Största tillåtna bruttoarea över källare/garage är 2500 kvadratmeter*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gårdsyta och friyta för de boende samt för att möjliggöra acceptabla ljusförhållanden och en ändamålsenlig struktur..

e4

Största tillåtna bruttoarea över källare/garage är 2700 kvadratmeter

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gårdsyta och friyta för de boende samt för att möjliggöra acceptabla ljusförhållanden och en ändamålsenlig struktur.

e5

Största tillåtna bruttoarea över källare/garage är 3600 kvadratmeter

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gårdsyta och friyta för de boende samt för att möjliggöra acceptabla ljusförhållanden och en ändamålsenlig struktur.

e6

Största tillåtna bruttoarea över källare/garage är 3400 kvadratmeter

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens volym. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig gårdsyta och friyta för de boende samt för att möjliggöra acceptabla ljusförhållanden och en ändamålsenlig struktur.

e7

Största tillåtna byggnadsarea inom egenskapsområdet är 10%

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader inom området. Bestämmelsen syftar också till att begränsa komplementbyggnadernas utbredning för att säkerställa tillräcklig friyta inom fastigheten

e8

Största tillåtna byggnadsarea inom egenskapsområdet är 15%

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader inom området. Bestämmelsen syftar också till att begränsa komplementbyggnadernas utbredning för att säkerställa tillräcklig friyta inom fastigheten

n₁*ej parkering*

Bestämmelsen syftar till att begränsa bilparkeringen och för att säkra friyta för gård och grönska.
Särskilt gårdsytan bedöms vara viktig rekreationsyta för framtida boende.

b₁*Huvudentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett aktivt entréplan mot Universitetsallén samt att säkerställa god tillgänglighet till gården för de boende.

Planbestämmelse som gäller inom hela planområdet.

Dagvattenfördröjning med en total volym om minst 40 kubikmeter ska anordnas inom planområdet.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattenfördröjningen i området.

f₁*Entrévåning ska utformas så att rumshöjden är minst 3,5 m.*

Syftet med bestämmelsen är att säkra möjligheten att kunna anordna verksamheter byggnadens entréplan.

Planbestämmelse som gäller inom hela planområdet.

*Om trafikbullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att trafikbullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.**Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal*

*ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal
ljudnivå fem gånger per timme mellan kl.
06:00 och 22:00*

*Om den ekvivalenta ljudnivån från industribuller vid fasad
är högre än 45 dBA ekvivalent mellan
kl 18:00-22:00 på vardagar samt mellan kl 06:00-22:00
lördag söndag och helgdagar ska minst
hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad där 45
dBA ekvivalentljudnivå från
industribuller inte överskrids under den angivna tiden. Om
den ekvivalenta ljudnivån från
industribuller vid fasad är högre än 50 dBA ekvivalent
mellan kl 22:00-06:00 ska minst hälften
av bostadsrummen vara vända mot fasad där 40 dBA
ekvivalent ljudnivå inte överskrids under
den angivna tiden.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att
riktvärdena för buller uppnås för bostäder.

Planbestämmelse som
gäller inom hela
planområdet.

*Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad
markanvändning förrän markförening har
åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga
markföreningar som kan påverka människors
hälsa och säkerhet finns kvar i området vid ett
genomförande av detaljplanen.

r₁

Byggnaden får inte rivas

Motivet till bestämmelsen är att befintlig byggnad som bedöms som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13§ ska ges ett skydd för att långsiktigt bevara byggnaden

k₁

Takets karaktär med ett flakt valmat tak täckt, röda takpannor och en liten lunettformad takkupa mot sydväst, ska bevaras.

Motivet till bestämmelsen är att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

k₂

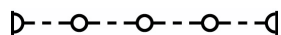
Fasadens karaktär med faluröd locklistpanel av trä ska bevaras.

Motivet till bestämmelsen är att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.

k₃

Fönstrens utformning med sidohängda spröjsade tvåluftsfönster av trä, ska bevaras.

Motivet till bestämmelsen är att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras.



Utfartförbud

Utfartsförbud finns mot väster mot Universitetsallén. Universitetsallén är en större gata i staden där framkomligheten är viktig. För att främja en god tillgänglighet och trafiksäkra angöringar begränsar detaljplanen möjligheten till utfart mot Universitetsallén.

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 huvudmannaskap ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av exploatören.

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

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns följande fastigheter och samfälligheter:

- Almby 11:58 som ägs av kommunen.
- Almby 11:320 som ägs av kommunen.
- Almby S:74 som har ändamål väg och ägs av Almby 11:320 samt Öresjön 10, 11 och 12.
- Almby S:85 som har ändamål väg och ägs av Almby 11:63, 11:320 samt Öresjön 2-9, 12 och 16-18.
- Öresjön 8, 11 och 13 som är i privat ägo och ägs av exploatören.
- Öresjön 12 som är i privat ägo.

Tidplan

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

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren till fastigheterna Öresjön 8, 11 och 13 och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen ska ta fram ett exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploatering*. Syftet med avtalet är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen samt att beskriva reglering av mark mellan parterna.

Avtalet beskriver preliminär tidplan för byggnation av allmän plats respektive kvartersmark.

Avtalet säkerställer exploatörens finansiering av kostnader för lantmåteriförrättning, anläggningsavgift för VA och projektering och byggnation av den allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande. Se vidare "Tekniska frågor/Utbyggnad allmän plats" för en beskrivning av vilka åtgärder som ska genomföras på allmän plats och som exploatören genom exploateringsavtalet ska bekosta. Kostnadsuppskattning för åtgärderna beskrivs under "Ekonomiska frågor/Planekonomisk bedömning". Exploateringsersättningen ska även omfatta kommunens kostnader för markanskaffande för den allmänna platsen, vilket innefattar ersättning till delägarna av Almby S:74 och S:85 samt Öresjön 12.

Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Avtalet beskriver kommunens krav på säkerhet för exploatörens åtaganden i form av antingen pantbrev i fastigheten Öresjön 13, bankgaranti i svensk bank eller borgen av part som kommunen bedömer tillräckligt kreditvärdigt till ett belopp motsvarande kostnaderna för de åtgärder som exploatören åtar sig att bekosta avseende allmän plats.

Avtalet beskriver också den överföring av mark rörande allmän plats gata och park som ska ske genom överenskommelse om fastighetsreglering från exploatörens fastighet Öresjön 13 till kommunens fastighet Almby 11:58. Marköverföringen sker utan ersättning till exploatören för marken och exploatören medger detta genom undertecknande av överenskommelse i exploateringsavtalet. I avtalet ska även en överenskommelse om fastighetsreglering tecknas avseende del av kommunens fastighet Almby 11:320 som ska regleras till Öresjön 13.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska Almby S:85 och del av Almby S:74 fastighetsregleras till kommunens fastighet Almby 11:58. I exploateringsavtalet ska kommunen och exploatören komma överens om att ingen ersättning ska utgå till exploatören för dennes andel i samfälligheterna vid fastighetsregleringen.

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 delägare till Almby S:74 och S:85 eller fastighetsägaren Öresjön 12 eller 13 begär det. Kommunen kan också vara skyldig att, på fastighetsägares begäran, lösa in kvartersmark som enligt detaljplan ska användas för ”annat än enskilt byggande”. I denna detaljplan finns bestämmelsen E som utgör kvartersmark för annat än enskilt byggande.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Kommunen ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att lösa in den del av Öresjön 12 samt Almby S:74 och S:85 som planläggs som allmän plats gata. Kommunen har även rätt att lösa in den del av Öresjön 13 som planläggs som allmän plats park och gata.

Om överenskommelse om fastighetsreglering tecknas med fastighetsägaren till Öresjön 12 behöver kommunen inte lösa in den del av fastigheten som planläggs som allmän plats gata utan fastighetsregleringen kan i sådant fall ske med stöd av överenskommelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom detaljplaneområdet finns tomtindelningsbestämmelser med aktnummer 1880K-A100/TI1, 1880K-A100/TI2. Dessa upphävs i samband med denna detaljplan.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att till skapa allmän plats samt kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning. Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmåteriförrättningar som berör allmän plats och exploatören bekostar ansökan om lantmåteriförrättning. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättningar som berör kvartersmark.

Fastighetsbestämning ska ske under detaljplanearbetet för att klargöra var gränserna går mellan Almby S:74 och Öresjön 10 och 11 samt Almby 11:320. Fastighetsbestämning ska även ske för att klargöra var gränserna går mellan Almby S:85 och Öresjön 2, 7, 8, 12, 17 samt Almby 11:63. Kostnaden för fastighetsbestämningarna kan fördelas på de delägande fastigheterna i samfälligheterna om exploatören inte åtar sig att stå för förrättningskostnaderna i lantmåteriförrättningen.

Fastighetsbestämning ska ske under detaljplanearbetet för att tydliggöra var gränserna går mellan Almby 11:58 och Öresjön 1 och 15. Kommunen ska ansöka om fastighetsbestämningen och kommunen ska åta sig att stå för förrättningskostnaderna gentemot Lantmäterimyndigheten. Kommunen kommer att fakturera vidare dessa kostnader till exploatören.

Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- **Almby 11:58**
Mark från fastigheterna Almby 11:320, S:74 och S:85 samt Öresjön 12 och 13 som planläggs som allmän plats gata och park regleras in i Almby 11:58. Kommunen ansöker om fastighetsreglering avseende den mark som planläggs som allmän plats. Exploatören åtar sig i exploateringsavtalet att bekosta lantmåteriförrättningen och ersättning för marken.
- **Almby 11:320**
Del av fastigheten som planläggs som kvartersmark föreslås att regleras till Öresjön 13 genom överenskommelse i exploateringsavtalet. Kommunen ansöker om fastighetsreglering. Exploatören åtar sig i exploateringsavtalet att bekosta lantmåteriförrättningen.
- **Almby S:74**
Den del av samfälligheten som planläggs som allmän plats gata och park ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Almby 11:58. Kommunen ansöker om fastighetsreglering avseende den mark som planläggs som allmän plats. Exploatören åtar sig i exploateringsavtalet att bekosta lantmåteriförrättningen och ersättning för marken till delägarna. Den del av Almby S:74 som inte planläggs som allmän plats kvarstår som samfällighet.
- **Almby S:85**
Samfälligheten planläggs i sin helhet som allmän plats gata och ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Almby 11:58. Kommunen ansöker om fastighetsreglering avseende den mark som planläggs som allmän plats. Exploatören åtar sig i exploateringsavtalet att bekosta lantmåteriförrättningen och ersättning för marken till delägarna.
- **Öresjön 12**
Den del av fastigheten som detaljpaneläggas som allmän plats gata ska regleras till kommunens fastighet Almby 11:58. Kommunen ansöker om fastighetsreglering avseende den mark som planläggs som allmän plats. Exploatören åtar sig i exploateringsavtalet att bekosta lantmåteriförrättningen och ersättning för marken till fastighetsägaren.

- **Öresjön 13**
Del av fastigheten som planläggs som allmän plats gata och park fastighetsregleras till kommunens fastighet Almby 11:58. Fastighetsregleringen sker med stöd av överenskommelse i exploateringsavtalet och bekostas av exploatören. Kommunen ansöker om fastighetsreglering avseende den mark som planläggs som allmän plats. Om exploatören önskar kan det bli aktuellt att stycka av Öresjön 13 till nya bostadsfastigheter.
- **Öresjön 8 och 11**
Fastigheterna bör regleras ihop till en fastighet då de används som en enhet. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Stadsnät och el finns inom planområdet. Fjärrvärme finns inte utbyggt i direkt anslutning till planområdet.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Dagvattenutredning
- Industribullerutredning
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning
- Markmiljöutredningar
- Solljus
- Dagsljus
- Parkeringsutredning

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Upprustning av Triangelgatan.
- Byggnation av infart och kantstensparkering längs med östra sidan av Universitetsallén.
- Åtgärder i område som planläggs som park.

Anläggningarna utförs av Örebro kommun enligt kommunal standard.

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats. Åtgärderna på allmän plats bekostas av exploatören via exploateringsavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för dricksvatten och avlopp. Planområdet ligger inom i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

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

KOSTNADER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	200
Lantmäteriförrättning allmän plats	300
Upprustning av Triangelgatan	2 500
Åtgärder på Universitetsallén	750
Park	500
Administration	100
Övriga kostnader/Oförutsett	200
Summa utgifter	4 550

Kostnaderna för åtgärder på allmän plats bekostas genom exploateringsersättning enligt exploateringsavtal mellan Kommunen och Exploatören.

VA taxa

Planområdet finns inom VA-anläggningens verksamhetsområde och avgift för en allmän VA-anläggning faktureras respektive fastighetsägare i samband med utbyggnad av VA.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen är reglerat enligt planavtal mellan Örebro kommun och exploatör.

Ersättningsanspråk

I detaljplanen införs rivningsförbud på byggnaden på fastigheterna Öresjön 8 och 11. Enligt PBL 14 kap 7 § har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Inlösen

Kostnad för inlösen av Almby S:85 samt del av Almby S:74 och Öresjön 12 bestäms enligt bestämmelserna i expropriationslagen, om inte frivilliga överenskommelser tecknas med delägarna/fastighetsägarna. Kostnaden för inlösen bekostas av exploatören via exploateringsavtal.

Kommunen har rätt att lösa in mark från Öresjön 13 som planläggs som allmän plats. Överenskommelse om detta sker via exploateringsavtal och kostnaden för överförd mark föreslås vara 0 kr.

Gatukostnader

Kommunen får ta ut kostnader för byggande av gator enligt 6 kap 24-38 §§ PBL.

Kostnader för gatubyggnation avses regleras via exploateringsavtal och kommunen avser därför inte att ta ut kostnader för byggande av gator av övriga fastighetsägare i området.

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc	kr/år
Gata	30 000
Park	3 700
Summa	33 700

Kulturvärden

Särskilt värdefulla byggnader

Byggnaden på Öresjön 8 och 11 är klassad som särskilt värdefull. Även byggnaden som gränsar till planområdet på Öresjön 9 och 10 är särskilt värdefull.

Rivningsförbud

Rivningsförbud har införts för byggnaden på fastigheterna Öresjön 8 och 11.

Fornlämningar

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

Upplysningar

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

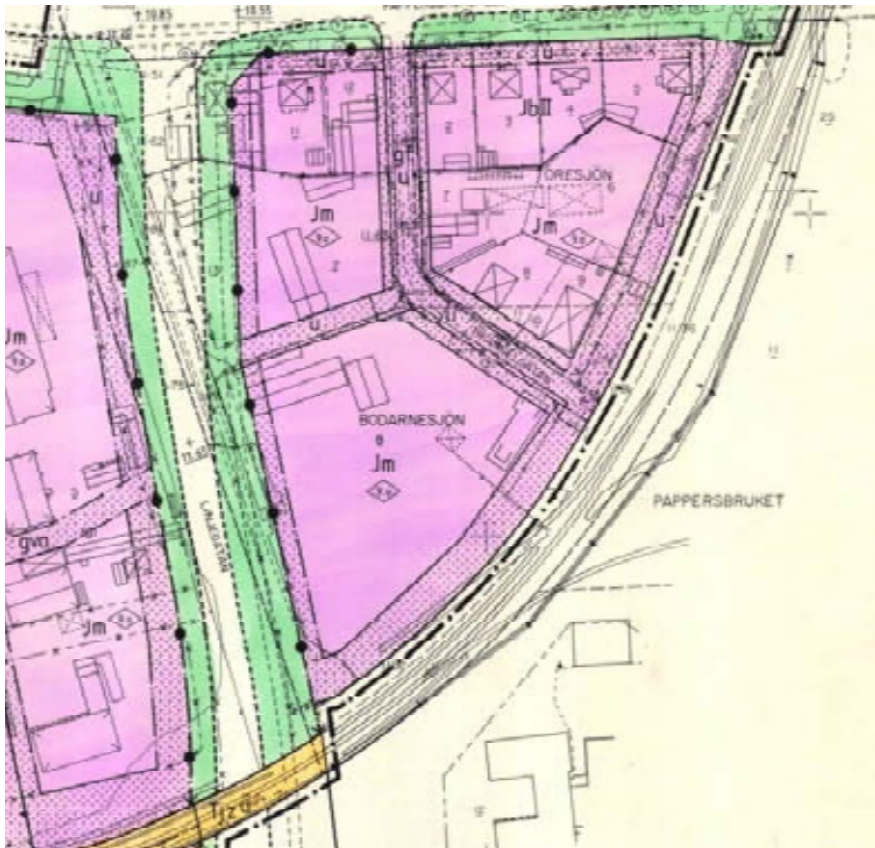
Planeringsföresättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Fastigheten Öresjön 13 omfattas av en gällande detaljplan från 1987 (1880K-P87/19). För Öresjön 13 reglerar den gällande detaljplanen användning för småindustriändamål (Jm) till en högsta byggnadshöjd av 9 meter. Ytor i fastighetsgräns är försedda med prickmark som innebär att marken inte får bebyggas. Mot Universitetsallén reglerar planen utfartsförbud med stängselskyldighet.

En mindre del i södra änden av fastigheten omfattas av en gällande detaljplan från 1988 (1880K-P88/30). För Öresjön 13 reglerar den gällande detaljplanen användning för järnvägstrafik (T1).



Kartan är ett utdrag från gällande detaljplan.

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.

Det aktuella detaljplaneområdet är i översiktsplanen bland annat markerat som ”utvecklingsområde stad”. Området ingår i ett större omvandlingsområde och tillsammans med CV-området, Kartongbruket och Österplan beräknas området på sikt kunna utvecklas från tidigare industriområden till en stadsdel med ca 15000 invånare.

I översiktsplanens avsnitt om Kulturmiljö finns följande ställningstagande gällande särskilt värdefull bebyggelse:

”Särskilt värdefulla kulturmiljöer och byggnader bör skyddas i detaljplaner eller områdesbestämmelser. De områden som berörs av exploateringsintressen eller andra starka motstående intressen ska prioriteras att ge ett skydd.”

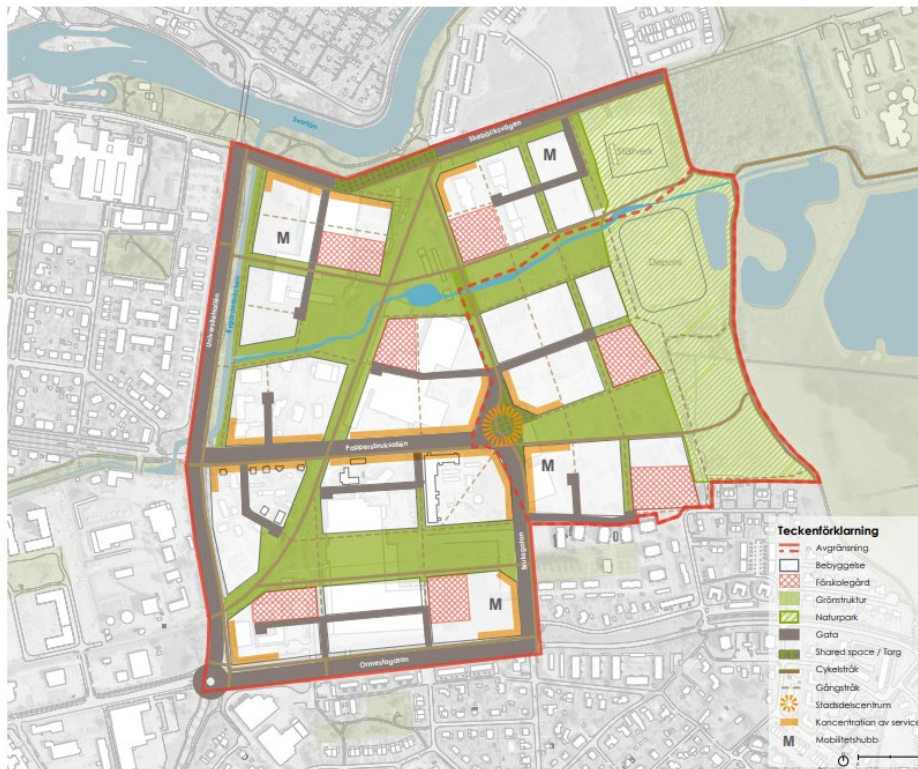
Utvecklingsförslag för Pappersbruksområdet

Utvecklingsförslaget visar på en önskvärd utveckling av ett område med utgångspunkt i redan beslutade ställningstaganden. Utvecklingsförslaget innebär en konkretisering av redan fattade kommunala beslut såsom översiktsplan och program för hållbar utveckling samt kommunens övriga styrdokument.

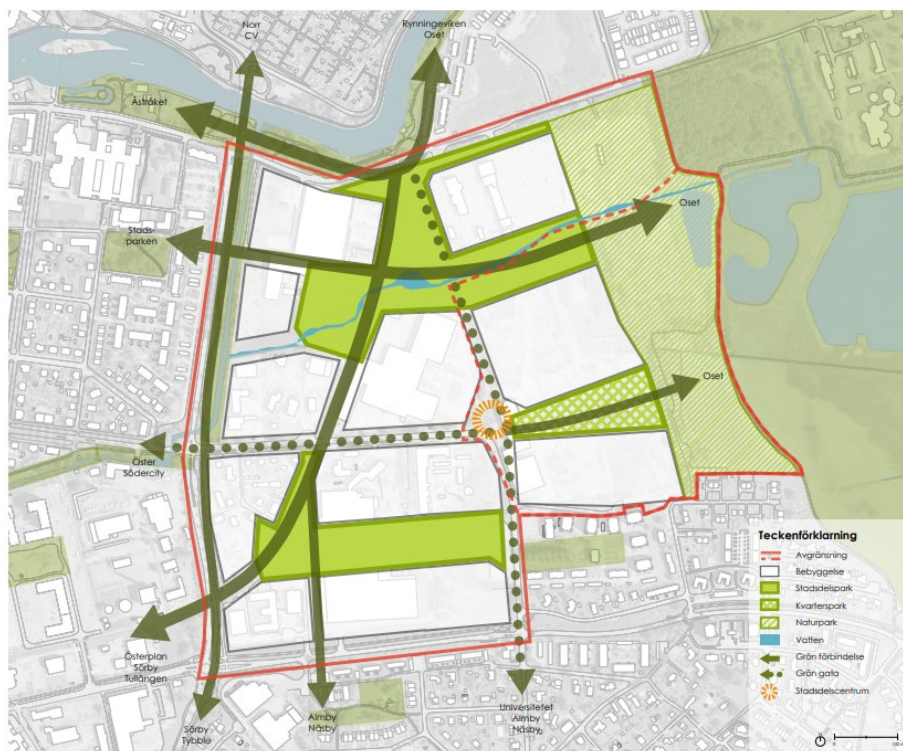
Utvecklingsförslaget ska vara vägledande vid den framtida utvecklingen och bäras genom såväl planläggning som markanvisning och byggnation. Utvecklingen av området ska bidra till att länka samman centrala delarna av Örebro med naturområdena i öster samt att förbättra kopplingarna mellan Pappersbruksområdet och de omkringliggande stadsdelarna.

Pappersbruksområdet i korthet

- Cirka 4 700 bostäder, vilka kan beräknas inrymma totalt cirka 10 000 invånare.
- Arbetsplatser såsom kontor och verksamheter som är förenliga med bostäder.
- Ett stadsdelscentrum med vardagsnära service och mötesplatser.
- Plats för uppemot sju förskolor.
- Gatunät med fokus på fotgängare och cyklister. Samlad bilparkering i mobilitetshubbar dit även annan service lokaliseras.
- Offentliga miljöer i form av flera parker, ett torg samt grönsåkr som länkar genom området mot naturreservatet Oset och Rynningeviken.



Kartan är från utvecklingsförslaget och visare en föreslagen övergripande gatustruktur.



Kartan är från utvecklingsförslaget och visare en föreslagen övergripande grönstruktur.

Trafikstrategi

Örebro kommuns trafikstrategi, antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

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

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

Grönstrategi (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.

Närmsta större park är Stadsparken som ligger ca 600 m ifrån området. Närmsta kvarterspark ligger ca 250 m ifrån planområdet.

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 bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I strategin beskrivs bland annat gator och det står bland annat att målet med gaturummen är att gatan och bebyggelsen ska fungera som en helhet i skala, struktur, uttryck och rummets utformning och rörelse ska bidra till livet i byggnaden och vice versa. Detta kan exempelvis möjliggöras genom att anordna bil- och cykelparkering på rätt plats utanför butiken, skapa ytor för uteserveringar, grönska och träd samt möjliggöra entréplatser till verksamheter och tillskapa passager i naturliga stråk. Direkt väster om planområdet sträcker sig universitetsallén som är ett viktigt stråk i staden. Att Universitetsallén får en attraktiv utformning är viktigt både för upplevelsen av det nya kvarteret och för östra delen av Örebro.

Övriga ställningstaganden

Planbesked

Planansökan innefattade främst fastigheten Öresjön 13. Under detaljplaneprocessen har ett önskemål om att utvidga planområdet inkommit för att möjliggöra vandrarhem på fastigheten Triangelgatan 5. Det har också gjorts en bedömning om att Triangel gatan som är angöringsvägen från Pappersbruksallen bör ingå i detaljplanen. Efterplanbeskedet har planområdet utökats för att även inrymma triangelgatan samt byggnaden på Triangelgatan 5.

Regionala ställningstaganden

Regionplan

I regionsplanen beskrivs Örebro tätort som ett utvecklingsområde med god tillgänglighet till arbetsmarknad och service i närområdet. Merparten av vardagsresandet kan klaras till fots, med cykel eller kollektivtrafik. God tillgänglighet till regionala noder via kollektivtrafikstråken

Riksintressen

Inom eller i direkt anslutning till området finns inga riksintressen. Centrala Örebro är utpekad som ett riksintresse för kulturmiljövård. Området som är utpekad som riksintresse finns ca 500 m väster om planområdet.

Natura 2000

Området berörs inte av Natura 2000.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Området berörs ej av jordbruksmark.

Oexploaterade område

Området är i anspråkstaget.

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.

Området berörs inte av:

- Nyckelbiotoper
- Häcknings-, rast- och övervintringsområden för sjöfågel, såsom sjöar och skärgårdsvikar och -fjärdar
- Övervintringslokaler för fladdermöss
- Slätterängar och naturbetesmarker
- Våtmarker såsom mossar, kärr, rikkärr, sumpskogar, fuktängar och strandängar
- Hållmarkstallskog
- Ädellövsskogsmiljöer, ekhagar
- Rödlistade arter
- Naturområden med höga naturvärden/ekologiska värden
- Naturreservat

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrider i Örebro kommun.

Inom det aktuella bedöms bostäderna klara miljökvalitetsnormerna för luft.

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. Ytvattenrecipienten för området är Svartån.

Området berörs även av Närkeslättnens grundvattenförekomst. Svartån är idag klassad som otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Närkeslätten är klassad som god kvantitativ status samt god kemisk grundvattenstatus.

Förorening	Befintlig situation	Planerad situation	Planerad situation med rening
Fosfor (P)	250	210	140
Kväve (N)	1700	1800	1400
Bly (Pb)	16	11	3,8
Koppar (Cu)	35	24	16
Zink (Zn)	210	81	26
Kadmium (Cd)	1,2	0,52	0,12
Krom (Cr)	11	9,2	5,3
Nickel (Ni)	14	7,8	2,3
Kvicksilver (Hg)	0,061	0,021	0,012
Suspenderad Substans (SS)	82 000	77 000	30 000
Benso(a)pyren (BaP)	0,12	0,038	0,01
BDE 47	0,00017	0,00016	0,000093
BDE 99	0,00021	0,0002	0,00012
BDE 209	0,015	0,015	0,0089

Tabellen ovan är från dagvattenutredningen och visar föroreningsmängder i kg/år som gäller för hela planområdet inom fastigheten Öresjön 13 för befintlig och planerad situation med och utan reningsåtgärder.

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 för buller från trafik från år 2022.

Området gränsar till Universitetsallén som är en relativt trafikerad gata. Området berörs av trafikbuller. Planområdet är beläget i ett befintligt industriområde. Området berörs av industribuller.

Miljö

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Dagvatten utredning har gjorts och bifogas planhandlingarna. Ytvattenrecipienten för området är Svartån. Området berörs även av Närkeslättnens grundvattenförekomst. Området berörs av två markavvattningsföretag, ett båtnadsområde samt ett dike.

Förorenad mark

Öresjön 13

Två miljötekniska markundersökningar har gjorts inom Öresjön 13.

Miljöteknisk markundersökning och förenklad riskbedömning utförd av WSP 2013-08-30. Undersökningarna visar att föroreningar förekom i halter över gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) med avseende på metaller och alifatiska kolväten i två av punkterna.

Markmiljöundersökning i syfte att begränsa var föroreningarna förekommer i sid- och djupled utförd av GreeTA i 2021-08-25.

En kostnadsbedömning för sanering av mark har även tagits fram. Totalt bedöms saneringskostnaderna uppgå till ca 6,6 miljoner. Utredningen bifogas planhandlingarna.

Öresjön 8 och 11

För aktuell fastigheterna har föroreningshalter i mark påträffats lokalt i mark som skulle kunna medföra oacceptabla risker för människors hälsa och säkerhet.

Sammantaget bedöms marken, utifrån utförd undersökning, dock kunna göras lämplig för bostadsändamål ur hälsosynpunkt förutsatt att saneringsåtgärder vidtas. Kostnaden för att sanera området bedöms i ett worstcase scenario kosta 84 000 kr vilket bedöms som ekonomisk möjligt i projektet.

Utifrån uppmätta halter av PAH'er samt slutsatser från den förenklade riskbedömningen görs bedömningen att skyddsåtgärder kan behövas för att minimera exponeringsrisken associerade med uppmätta föroreningshalter. Inför val av slutlig åtgärd föreslås att påträffad förorening avgränsas mot söder genom kompletterande provtagning.

Då förhöjda PAH-halter relativt Naturvårdsverkets generella riktvärden avseende KM har påträffats i mark, bör den som äger eller brukar fastigheten kommunicera detta med tillsynsmyndigheten enligt kap 10 § 11 Miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

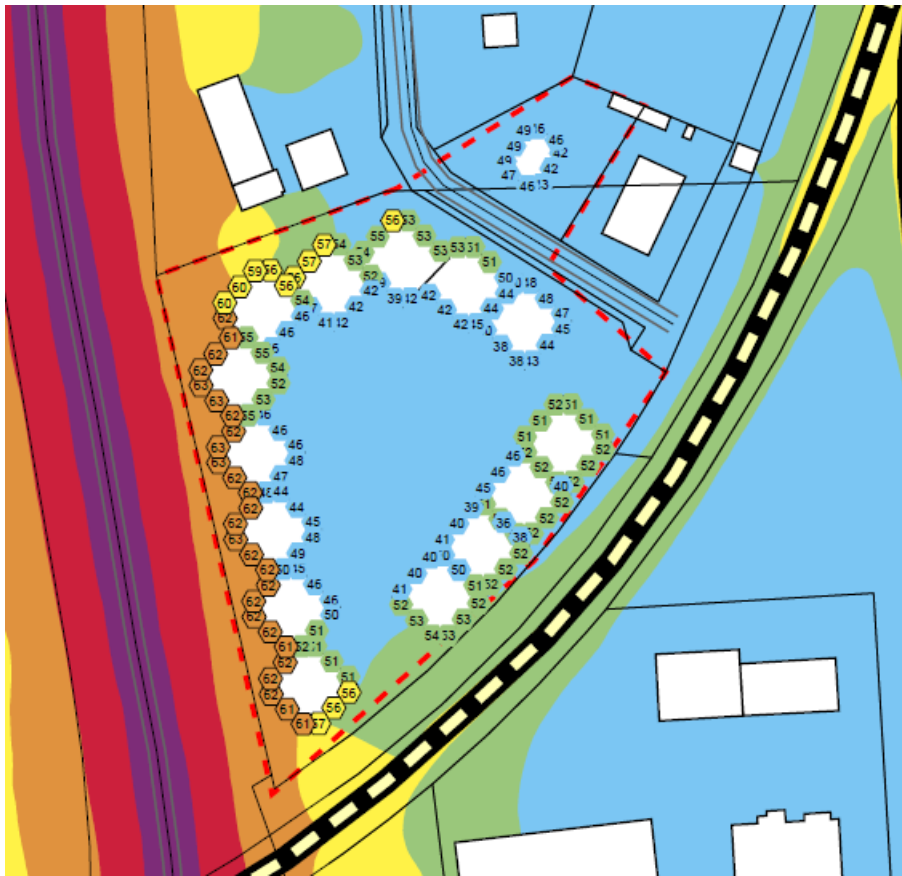
Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning för buller från trafik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

Området gränsar till Universitetsallén som är en relativt trafikerad gata. Området berörs av trafikbuller. Planområdet är beläget i ett befintligt industriområde. Området berörs av industribuller.

I planområdets närhet finns befintlig industriverksamhet. En av verksamheter i anslutning till planområdet är Mondi. Mondi har ett miljötillstånd som anger hur mycket de får bullra under olika delar av dygnet. Om kommunen väljer att göra bostäder så pass nära Mondis verksamhet att bullernivåerna i miljötillståndet överskrider behöver inte Mondi förhålla sig till bostäderna inom det aktuella planområdet. Nya bostäder bör dock förhålla sig till boverkets riktlinjer för industribuller.

Utredningen, *Öresjön 8 och 13 Omgivningsbuller*, har tagits fram av Structor och bifogas planhandlingarna. Utredningen redovisat trafikbuller och industribullret för planområdet. Utredningen visar att man kan hantera boverkets riktlinjer för trafikbuller om man mot i delar av fasaden mot Universitetsallén antingen uppför mindre lägenheter (under 35 kvm) eller genomgående lägenheter med minst hälften av bostadensrum mot tyst sida.

Utredningen visar även att man inte klarar Mondis miljötillstånd. Utredningen visar att man klarar boverkets riktlinjer för industribuller och Mondis miljötillstånd om man gör åtgärder på fyra av Mondis fläktar.



Kartan är ett utdrag från utredningen om omgivningsbuller. Kartan visar den ekvivalenta trafikbullernivån 1,5 m ovan mark.

Risk för olyckor

Verksamheter med tillstånd att hantera brandfarliga varor

Området ligger i ett befintligt industriområde. En riskbedömning har tagits fram av Structor 2025-05-13. Det finns tre verksamheter som har tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor inom en radie av 500 meter till planområdet. Dessa verksamheter är Mondi Örebro, Emhart Glass Sweden och OKQ8 drivmedelsstation. Alla dessa verksamheters påverkan på risknivån inom planområdet bedöms försumbar.

Hetvattenanläggning

På fastigheten Gasklockan 14 finns en hetvattencentral. Anläggningen används vid kallt väder om Åbyverket inte är aktivt. Anläggningen har ett tillstånd som säger att den får användas i 160 timmar/år när Åbyverket är i drift. Om Åbyverket inte är i drift får det användas utan begränsning. Hetvattenanläggningen är i drift endast några få gånger per år. Avståndet mellan hetvattenanläggningen och planerad bebyggelse är minst 100 m. Structor bedömer att skyddsåtgärder inom aktuell detaljplan inte är nödvändig för påverkan från hetvattenanläggningen.

Boverkets riktlinje bättre plats för arbete anger ett generellt skyddsavstånd på 200 m mellan förbränningsanläggningar av den aktuella storleken och bostäder. Den dominerande störningsfaktorn är enligt riktlinjen utsläpp till luft i form av stoft, svaveldioxid, kvävedioxider samt buller. Eftersom hetvattenanläggningen endast använd ett par gånger per år blir dessa utsläpp begränsade. Utifrån endast ett olycksperspektiv bedöms det inte motiverat att hålla ett avstånd på 200 meter.

Industrispåret

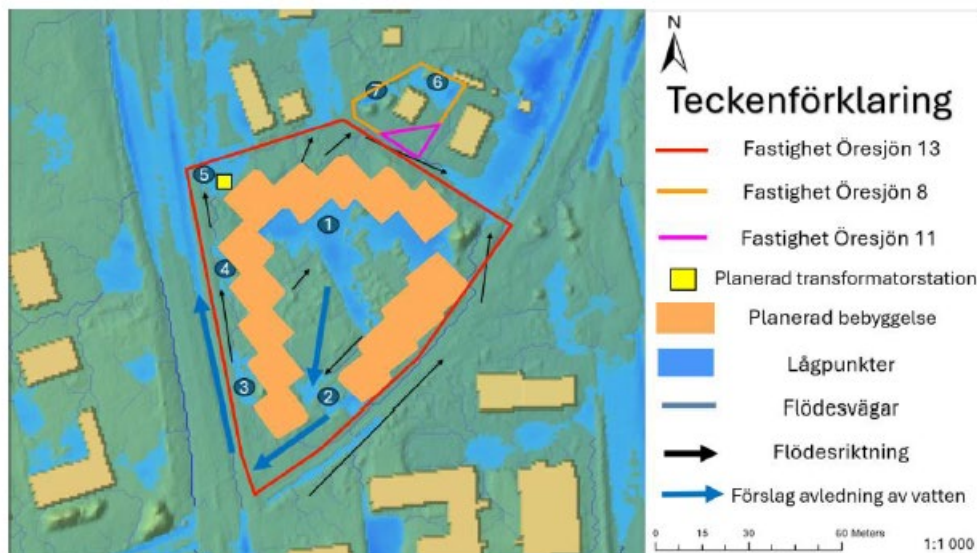
Planområdet ligger intill ett industrispår. Banan har få tågrörelser och den tillåtna hastigheten för transporter är låg. Ursparning vid dessa låga hastigheter bedöms som mycket osannolikt men kan ej helt uteslutas. Ett bebyggelsefritt område inom 10 meter från industrispårets spårmitt föreslås i utredningen. Detaljplanen har inför ett bebyggelsefritt område på 10 meter.



*Industrispår finns direkt söder
och öster om planområdet*

Risk för översvämning

I dagvattenutredningen har man gjort skyfallsstudier utifrån ett dimensionerande 20 års regn. Utredningen visar lågpunkter där det finns risk för att vatten ska bli stående. I dessa punkter bör höjdsättningen göras så att vattenleds bort från byggnaderna och mot de öppna ytorna. Vid kraftigare regn än ett 20-årsregn kommer inte vattnet kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet. Området måste då vara höjdsatt så att vattnet rinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas.



Kartan är från dagvattenutredningen. Siffrorna redovisar lågpunkter där ståendevatten kan ansamlas vid skyfall.

Planområdet berörs ej av översvämning vid 1000 års regn. Planområdet berörs i liten utsträckning av översvämning vid skyfall. Planområdet befinner sig inom det område som påverkas vid ett beräknat högsta flöde (BHF). Denna BHF är tagen från MSB:s översvämningskartering och ska grovt motsvara ett 10 000-årsflöde. Enligt länsstyrelsens KlimatGIS webbtjänst ligger vattennivån vid BHF på cirka +24,5 – 24,6 meter i området. Vattendjupet vid BHF enligt MSB:s översvämningskartering inom planområdet varierar generellt mellan 0,1 – 0,5 meter. Det förekommer dock större djup inom mindre delar av Öresjön 13 och 8, samt i större delar av Öresjön 11, där djupet uppgår till 0,5 – 1,0 meter, se Figur 10-1.

Dagvattenutredningen förordar en säkerhetsmarginal över beräknad vattennivå vid BHF beaktas för att minska översvämningsrisk.

Risk för erosion

Inom området bedöms det inte finnas risk för erosion.

Risk för skred o ras

Inom området bedöms det inte finnas någon risk för skred eller ras.

Geotekniska förhållanden

Inom området finns mycket fyllning. Under denna finns postglacial lera.

Radon

Området berörs ej av områden i översiktsplanen utpekade med radonrisk.

Hydrologiska förhållanden

Områdets recipient är Svartån. Eventuell infiltration av dagvatten bör utformas med hänsyn till grundvattenförekomsten (Närkeslätten) för att undvika risk för spridning av förorening till grundvattnet. Området ligger inte inom eller i nära anslutning till något vattenskyddsområde.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom och i anslutning till planområdet finns inga fornlämningar registrerade på Fornsök, Riksantikvarieämbetets söktjänst med kända registrerade fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till Länsstyrelsen i Örebro län enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Byggnadsminnen

Inget byggnadsminne finns inom området.

Se mer om kulturvärden inom och kring planområdet under rubriken Fysisk miljö, Bebyggelse.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett befintligt verksamhets/industri område.

Inom planområdet. På fastigheterna Öresjön 8 och 11 ligger finns en byggnad som används som bostäder och är utpekad som särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13§ i Örebro kommuns kulturmiljöinventering. Byggnaden ingår i området Triangelgatan som också är utpekad som en värdefull helhetsmiljö. Det är en äldre bostadsmiljö som också präglats av industrier och verksamheter.

Byggnaden inom Öresjön 8 och 11 är ett 1920-talsklassicistiskt flerbostadshus byggt kring 1925. Byggnaden är uppförd i två våningar har inrymt fyra lägenheter. Taket är ett flackt valmat tak täckt med röda takpannor. Mot sydväst finns en liten och nätt rundad takkupa med ett tidstypiskt lunettfönster. Huset har en symmetrisk fasad och rödmålad locklistpanel med vitmålade hörnfoder samt fönsterfoder. Under de senaste åren har byggnadens ursprungliga fönster ersatts med nya och taket har lagts om. Dessa förändringar har genomförts med hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär och dess kulturvärden.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde som en av de arbetarbostäder som uppfördes för anställda vid Örebro pappersbruk. Bostäderna berättar om arbetarnas

boendeförhållanden, i det här fallet i flerbostadshus med lägenheter med tillhörande trädgård. Tidigare fanns också en uthuslänga som delades med den intilliggande fastigheten Öresjön 10. Liknande arbetarbebyggelse har inte bevarats i Örebro. Byggnaden såväl som miljön har en välbevarad karaktär och visar ett tydligt exempel på 1920-talets boendemiljöer och byggande. Viktigt för byggnadens karaktär är dess volym, orörda takform med lertegel liksom utförande och material på fönster och dörrar. Fasaden bedöms vara känslig för utvändigt tilläggsisolering.

På fastigheterna Öresjön 9 och 10 (som angränsar till området) finns också en byggnad som används som bostad som är utpekad som särskild värdefull enligt PBL 8 kap 13§



De två före detta arbetarbostäderna vid Triangelgatan visar tillsammans på tidstypiska arbetarbostäder från 1920-talet

Inom kvarteret Öresjön finns även egnahemsvillor från 1900-talets början. De kvarvarande bostadshusen utgör en rest av den arbetarbostadsbebyggelse som låg i anslutning till det betydande industriområde som sedan 1900-talsets början funnits i stadsdelen.

Direkt söder och öster om planområdet löper ett industrispår som dragits mellan Pappersbruksområdet och Örebro södra station. Järnvägsspåret har en historisk betydelse kopplat till områdets långa period för industriverksamhet.

Väster om planområdet, på västra sidan av Universitetsallén, ligger en av två bevarade byggnader som ingick i Örebro gasverk. Byggnaden som finns utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöinventering ingick som en del i anläggningen vid det tidigare gasverket. Den uppfördes som saltfabrik, förråd och verkstad i samband med att gasverket etablerades på platsen 1913.

Byggnaden är uppförd i nationalromantisk stil och har fasader av tegel och puts, med kraftiga utskjutande strävpelare och mellan dessa finns större fönsterytor samt körportar och dörrar. Sockeln är gjuten eller putsad med krysshamrad yta.

Byggnaden har ett brant sadeltak täckt av tegel som kröns av två plåtklädda lanterniner. Byggnaden uppvisar stildrag som är förknippade med den nationalromantiska stilen och tidens industriarkitektur, som exempelvis mönstermurning, kraftiga strävpelare, större fönsterytor, branta takfall samt asymmetriska detaljer och byggnadsvolymer. En varsam renovering av byggnaden pågår. I anslutning till byggnaden är en ny brandstation under uppförande.



Egnahemsbebyggelsen norr om planområdet, intill Pappersbruksallén

Mark

Planområdet ligger i ett industriområde. Marken är förorenad och behöver saneras innan byggnation.

Friytor, lek och rekreation

Friytor och område för lek o rekreation saknas idag inom planområdet området. Med anledning av detta bedöms det som viktigt att det tillskapas gröna vistelseytor inom planområdet. Friytorna som tillskapas bör vara anpassade för de boende och ha god vistelse värden.

Sociala faktorer

Området ligger i östra delen av Örebro. Det är drygt 1 km till centrala Örebro och ca 500 m till närmsta större livsmedelsbutik. Inom 1 km kan flera mindre service funktioner som till exempel restauranger och frisörer nås. Drygt 700 m väster om planområdet finns Eyraområdet som är Örebros största idrottsområde med badhus, fotbollsarena, idrottshus med mera. Närmsta större park är Stadsparken som ligger ca 600 m ifrån området.

Universitetsallén som är huvudgatan inom planområdet har utformats för att bidra till en tryggmiljö.

Närheten till service gör att området bedöms ha goda förutsättningar ur en social aspekt. Dock bedöms det finnas brist på parkmark i närområdet. På sikt planeras en större stadsdelspark i direkt anslutning till området. För att bidra till park i området innehåller den östra delen av planområdet parkmark.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns i området.

El

El finns i området.

Elektronisk kommunikation

Fastigheterna Oresjön8,11 och 13 är anslutna till stadsnätet.

Service

Inom 500 meter från planområdet finns bland annat två större livsmedelsbutiker, flera restauranger och en trädgårdshandel. Det finns även flera mindre verksamheter till exempel optiker, apotek och nyckelservice.

Österängens förskola är närmsta förskola. Till den är det ca 400 m. Närmsta skola är Engelbrektsskolan. Den ligger ca 600 m norr om planområdet.

Närheten till service i området bedöms som god.

Trafik

Gator, trafik och parkering

Området trafikförsörjs idag via Triangelgatan. All parkering sker inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns på Universitetsallén strax sydväst om planområdet. Till city linjen som är Örebros mest effektiva kollektivtrafikstråk är det dryg 500 m. Möjligheten att resa kollektivt från planområdet bedöms som relativt god.



Bilden visar byggnaden från Örebro Gasverk till vänster och brandstation under uppförande till höger

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

På Öresjön 13 ges möjlighet att uppföra ett kvarter med bostäder. I delar av kvarteret ges också möjlighet att uppföra centrumverksamheter samt parkering i garage. Konsekvensen blir att den industriverksamheter inte längre kan bedrivas på fastigheten men den nya planen ger en ökad byggrätt för bostäder, verksamheter och parkering.

På Öresjön 8 och 11 tillåts inte heller industriverksamheter i den aktuella detaljplanen. Planen ger möjlighet till bostäder och centrumverksamheter. Den befintliga byggnaden på fastigheterna får rivningsförbud samt verksamhetsbestämmelser. Planen ger möjlighet till komplementbyggnader på både Öresjön 8 , 11 och 13.

Natur

Mark och vegetation

Inom området finns lite grönska. Planen möjliggör en mindre park samt en gård. Gården får acceptabla solförhållanden och ingen parkering ska anordnas under gården. Gården får bra möjligheter att bli en grön oas i området. Möjligheten till mer grönska i området är positivt för krontäckningsgraden och den biologiska mångfalden.

Landskapsbild

Den högre bostadsbebyggelsen planeras att i den högsta delen bli 11 våningar hög. Det kan jämföras med de nya kvarteren som uppförts på österplan som i sina högsta delar också är 11 våningar. Bebyggelsen som möjliggörs i den aktuella detaljplanen kan beskrivas som flera ihopsatta solitärer som tillsammans bildar ett kvarter. ”solitärerna” bredvid 11 våningsdelen är 8 våningar. Då det endast är en mindre del som är 11 våningar kommer den föreslagna bebyggelsen i denna detaljplan troligen upplevas mindre kompakt än kvarteren i Österplan. De befintliga byggnaderna i anslutning till planområdet är 1-3 våningar. Detta kommer innebära att skalan på platsen kommer att öka markant.

Naturresevat

Området berör inte något naturresevat.

Miljö

Miljöbedömning

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras. Planen bedöms inte medföra BMP

Området är idag ett industriområde. Detaljplanen innebär att området kommer att utvecklas till ett blandstadsområde där bostäder, service och tillfällg vistelse möjliggörs. Utvecklingen bedöms positivt för området. Från området är det nära till service och kollektivtrafik. Området bedöms lämpligt för en blandstadsbebyggelse och det bedöms finnas relativt goda förutsättningar att leva utan att vara beroende av bil.

Bedömningen grundas på att planen inte berör något riksintresse, naturresevat, natura 2000 område, nationalpark, naturminne, strandskydd, naturvårdsavtal. Vattenskyddsområde.

Inom området finns en byggnad som bedöms som särskilt värdefull. Byggnaden bevaras och tillkommande bebyggelse anpassas i skala.

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

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Dagvatten utredning har gjorts och bifogas planhandlingarna. Ytvattenrecipienten för området är Svartån. Området berörs även av Närkeslättns grundvattenförekomst. Området berörs av två markavvattningsföretag, ett båtnadsområde samt ett dike. I dagvattenutredningen har området delats in i tre områden. Samtliga områden rinner mot Svartån men två områden rinner norrut medan ett område rinner mot söderut mot industrispåret. Den dagvattenhantering som föreslås syftar till att indikera vart åtgärder behövs inom de olika avrinningsområdena men den exakta placeringen ska fastställas i ett senare skede. Totalt föreslås en fördröjning av 40 kubikmeter. En bestämmelse har införts

En förbindelsepunkt till dagvattennätet finns i områdets nordvästra del.

Förorenad mark

Öresjön 13

Två miljötekniska markundersökningar har gjorts inom Öresjön 13. Miljöteknisk markundersökning och förenklad riskbedömning utförd av WSP 2013-08-30. Markmiljöundersökning i syfte att begränsa var föroreningarna förekommer i sid- och djupled utförd av GreeTA i 2021-08-25.

En kostnadsbedömning för sanering av mark har även tagits fram. Totalt bedöms saneringskostnaderna uppgå till ca 6,6 miljoner. Detta bedöms som en hanterbar kostnad. Utredningen bifogas planhandlingarna.

Öresjön 8 och 11

För de aktuella fastigheterna har föroreningshalter i mark påträffats lokalt i mark som skulle kunna medföra oacceptabla risker för människors hälsa och säkerhet. Sammantaget bedöms marken, utifrån utförd undersökning, dock kunna göras lämplig för bostadsändamål ur hälsosynpunkt förutsatt att saneringsåtgärder vidtas. Kostnaden för att sanera området bedöms i ett worstcase scenario kosta 84 000 kr vilket bedöms som ekonomisk möjligt i projektet.

Utifrån uppmätta halter av PAH-er samt slutsatser från den förenklade riskbedömningen görs bedömningen att skyddsåtgärder kan behövas för att minimera exponeringsrisken associerade med uppmätta föroreningshalter. Inför val av slutlig åtgärd föreslås att påträffad förorening avgränsas mot söder genom kompletterande provtagning.

Då förhöjda PAH-halter relativt Naturvårdsverkets generella riktvärden avseende KM har påträffats i mark, bör den som äger eller brukar fastigheten kommunicera detta med tillsynsmyndigheten enligt kap 10 § 11 Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas för den föreslagna bebyggelsen.

Vatten

Dagvatten utredning har gjorts och bifogas planhandlingarna. Ytvattenrecipienten för området är Svartån. Området berörs även av Närkeslätts grundvattenförekomst. Dagvattenutredningen föreslår en fördröjning i området med 40 kubikmeter. Efter de åtgärder som föreslås i utredningen minskar samtliga föroreningshalter och mängder jämfört med den befintliga situationen. Därmed bedöms möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen i den mottagande recipienten inte påverkas negativt.

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 för buller från trafik från år 2022.

Området gränsar till Universitetsallén som är en relativt trafikerad gata. Området berörs av trafikbuller. Planområdet är beläget i ett befintligt industriområde. Området berörs av industribuller.

I planområdets närhet finns befintlig industriverksamhet. En av verksamheter i anslutning till planområdet är Mondi. Mondi har ett miljötillstånd som anger hur mycket de får bullra under olika delar av dygnet. Om kommunen väljer att göra bostäder så pass nära Mondis verksamhet att bullernivåerna i miljötillståndet överskrids behöver inte Mondi förhålla sig till bostäderna inom det aktuella planområdet. Nya bostäder bör dock förhålla sig till boverkets riktlinjer för industribuller.

Utredningen, *Öresjön 8 och 13 Omgivningsbuller*, har tagits fram av Structor och bifogas planhandlingarna. Utredningen redovisat trafikbuller och industribullret för planområdet. Utredningen visar att man kan hantera boverkets riktlinjer för trafikbuller om man mot i delar av fasaden mot Universitetsallén antingen uppför mindre lägenheter (under 35 kvm) eller genomgående lägenheter med minst hälften av bostadensrum mot tyst sida.

Utredningen visar även att man inte klarar Mondis miljötillstånd. Utredningen visar att man klarar boverkets riktlinjer för industribuller och Mondis miljötillstånd om man gör åtgärder på fyra av Mondis fläktar.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

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 för buller från trafik från år 2022.

Området gränsar till Universitetsallén som är en relativt trafikerad gata. Området berörs av trafikbuller. Planområdet är beläget i ett befintligt industriområde. Området berörs av industribuller.

I planområdets närhet finns befintlig industriverksamhet. En av verksamheter i anslutning till planområdet är Mondi. Mondi har ett miljötillstånd som anger hur mycket de får bullra under olika delar av dygnet. Om kommunen väljer att göra bostäder så pass nära Mondis verksamhet att bullernivåerna i miljötillståndet överskrids behöver inte Mondi förhålla sig till bostäderna inom det aktuella planområdet. Nya bostäder bör dock förhålla sig till boverkets riktlinjer för industribuller.

Utredningen, *Öresjön 8 och 13 Omgivningsbuller*, har tagits fram av Structor och bifogas planhandlingarna. Utredningen redovisat trafikbuller och industribullret för planområdet. Utredningen visar att man kan hantera boverkets riktlinjer för trafikbuller om man mot i delar av fasaden mot Uniuversitetsallen antingen uppför mindre lägenheter (under 35 kvm) eller genomgående lägenheter med minst hälften av bostadensrum mot tyst sida.

Utredningen visar även att man inte klarar Mondis miljötillstånd. Utredningen visar att man klarar boverkets riktlinjer för industribuller och Mondis miljötillstånd om man gör åtgärder på fyra av mondies fläktar.



Riktvärden för trafik- och verksamhetsbuller klars utan åtgärd.

Små lgh kan byggas enkelsidigt utan åtgärd.

Stora lgh kan byggas genomgående med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida om 4 st bullerkällor på Mondis åtgärdas.

Lgh kan byggas med fri planlösning om 4 st bullerkällor på Mondis åtgärdas.

Karta från utredningen för omgivningsbuller som redovisar vart i området problematiken i planområdet uppstår samt beskriver hur man kan hantera det. Om man inte gör åtgärder på fläktarna kommer inte området i rätt klara Mondis miljötillstånd. Delar av området i rätt kommer då också få problem att anordna tyst sida enligt boverkets riktlinjer.

Översvämning

Planområdet berörs ej av översvämning vid 1000 års regn. Planområdet berörs i liten utsträckning av översvämning vid skyfall. Planområdet befinner sig inom det område som påverkas vid ett beräknat högsta flöde (BHF). Denna BHF är tagen från MSB:s översvämningskartering och ska grovt motsvara ett 10 000-årsflöde. Enligt länsstyrelsens KlimatGIS webbtjänst ligger vattennivån vid BHF på cirka +24,5 – 24,6 meter i området. Vattendjupet vid BHF enligt MSB:s översvämningskartering inom planområdet varierar generellt mellan 0,1 – 0,5 meter. Det förekommer dock större djup inom mindre delar av Öresjön 13 och 8, samt i större delar av Öresjön 11, där djupet uppgår till 0,5 – 1,0 meter, se Figur 10-1.

Dagvattenutredningen förordar en säkerhetsmarginal över beräknad vattennivå vid BHF beaktas för att minska översvämningsrisk.

Olyckor

Verksamheter med tillstånd att hantera brandfarliga varor

Området ligger i ett befintligt industriområde. En riskbedömning har tagits fram av Structor 2025-05-13. Det finns tre verksamheter som har tillstånd enligt lag om brandfarliga och explosiva varor inom en radie av 500 meter till planområdet. Dessa verksamheter är Mondi Örebro, Emhart Glass Sweden och OKQ8 drivmedelsstation. Alla dessa verksamheters påverkan på risknivån inom planområdet bedöms försumbar.

Hetvattenanläggning

På fastigheten Gasklockan 14 finns en hetvattencentral. Anläggningen används vid kallt väder om Åbyverket inte är aktivt. Anläggningen har ett tillstånd som säger att den får användas i 160 timmar/år när Åbyverket är i drift. Om Åbyverket inte är i drift får det användas utan begränsning. Hetvattenanläggningen är i drift endast några få gånger per år. Avståndet mellan hetvattenanläggningen och planerad bebyggelse är minst 100 m. Structor bedömer att skyddsåtgärder inom aktuell detaljplan inte är nödvändig för påverkan från hetvattenanläggningen.

Boverkets riktlinje bättre plats för arbete anger ett generellt skyddsavstånd på 200 m mellan förbränningsanläggningar av den aktuella storleken och bostäder. Den dominerande störningsfaktorn är enligt riktlinjen utsläpp till luft i form av stoft, svaveldioxid, kvävedioxider samt buller. Eftersom hetvattenanläggningen endast använd ett par gånger per år blir dessa utsläpp begränsade. Utifrån endast ett olycksperspektiv bedöms det inte motiverat att hålla ett avstånd på 200 meter.

Industrispåret

Planområdet ligger intill ett industrispår. Banan har få tågrörelser och den tillåtna hastigheten för transporter är låg. Ursparning vid dessa låga hastigheter bedöms som mycket osannolikt men kan ej helt uteslutas. Ett bebyggelsefritt område inom 10 meter från industrispårets spårmitt föreslås i utredningen. Detaljplanen har infört ett bebyggelsefritt område på 10 meter.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Byggnaden inom fastigheten Öresjön 8 ingår i en stadsplan från 1987 och omfattas inte av några planbestämmelser som syftar till att bevara byggnadens kulturvärden. I den nya detaljplanen föreslås rivningsförbud för byggnaden samt varsamhetsbestämmelser för att tillvarata byggnadens kulturvärden och dess tydligaste karaktärsdrag. Denna förändring innebär positiva konsekvenser utifrån kulturmiljösynpunkt.

Byggrätten närmast söder om Öresjön har reglerats i höjd och med olika indrag från Triangelgatan för att bättre anpassa skalan på nya byggnader till den befintliga bebyggelsen.

Kulturvärden kopplade till Kulturmiljölagen

Området berör inga byggnadsminnen, kyrkliga kulturmiljöer eller kända fornlämningar.

Sociala faktorer

Bostäder planeras i anslutning till Universitetsallén. Universitetsallén har höga flöden av gående, cyklister, bilar och bussar. Att längs gatan utveckla bostäder och centrumverksamheter bedöms öka den upplevda tryggheten längs gatan och bedöms således positivt ur en social aspekt.

I dagsläget finns inget grönt i området. Att utveckla området med en grön innergård och en mindre park bedöms öka vistelsevärdet och rekreationsvärdet i området och bedöms således positivt ur en social aspekt.

Riksintressen

Detaljplanen berör inte något riksintresse.

Natura 2000

Detaljplanen berör inte något Natura 2000 område.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Detaljplanen berör inte någon jordbruksmark.

Skogsbruk

Detaljplanen berör inte någon mark där det bedrivs skogsbruk.

Oexploaterade områden

Detaljplanen berör ej oexploaterade områden.

Ekologiskt känsliga områden

Inga ekologiskt känsliga område finns inom planområdet.

Trafik

Området kommer att trafikförsörjas från Triangelgatan och Universitetsallén. Det kommer att innebära en ökning av trafiken i det direkta närområdet.

Mellankommunala frågor

Detaljplanen berör ej mellankommunala frågor.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Hugo Lindblad. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjörer Agnes Levin och Linnéa Nilsson, trafikplanerare Hanna Malm, stadsarkitekt Peder Hallkvist, bygglovsingenjör Daniel Zahedpour Anaraky, stadsantikvarie Kicki Söderback, översiktligplanerare Linnea Hagenbjörk och ingenjör Magnus Karlsson.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Hugo Lindblad
Planarkitekt