

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Bottenhavet 7 m.fl.

Samrådstitid: 28 november 2025 – 19 januari 2026

Standardförfarande

Sofi Ersson

E-post: sofi.ersson@orebro.se

Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Genomförandetid	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	9
Kvartersmark	9
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användning av allmän plats	14
Användning av kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Genomförandefrågor	20
Organisatoriska frågor	20
Markägoförhållanden	20
Mark- och utrymmesförvärv	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Prövning enligt annan lagstiftning	22
Planeringsförutsättningar	24
Kommunala ställningstaganden	24
Miljökvalitetsnormer	28
Miljö	29
Hälsa och säkerhet	31
Geotekniska förhållanden	35
Hydrologiska förhållanden	35
Kulturmiljö	35
Fysisk miljö	37
Teknisk försörjning	40
Service	40
Trafik	40
Konsekvenser	41
Fastigheter och rättigheter	41
Natur	41

Miljö	41
Miljö kvalitetsnormer	43
Hälsa och säkerhet	43
Kulturmiljö	45
Trafik	45

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 2021-02-18. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2022:296 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
 - Riskbedömning närhet till drivmedelstation (2021-03-15, WSP)
 - Bullerutredning (2021-05-11, kompletterad 2025-02-20, Tyréns)
 - Statusbedömning av träd (2022-09-21, Trädkontoret)
 - Dagvattenutredning (2025-09-18, WSP)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

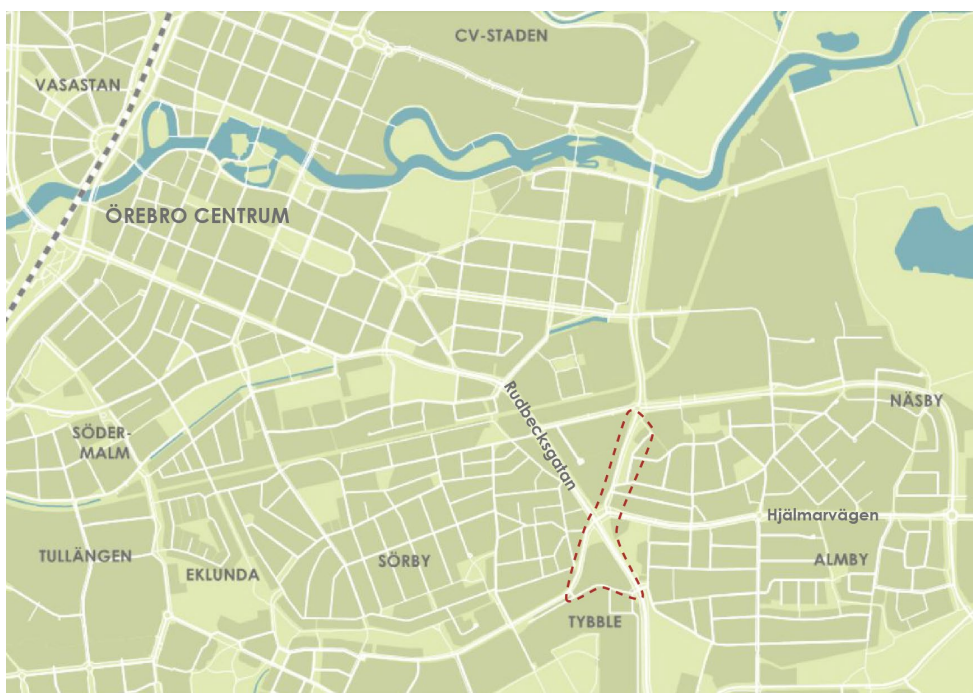
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med nya bostäder, både i form av radhus och flerbostadshus. I kvarteret Bottenhavet möjliggörs även för centrumverksamhet. Syftet är också att planlägga befintliga vägar och bebyggelse inom planområdet för att stämma överens med nuvarande markanvändning.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger vid Almbyplan längs Universitetsallén i stadens sydöstra del. Området angränsar i huvudsak till bostadsområden med flerbostadshus och enbostadshus.



Kartbild över sydöstra Örebro. Planområdet är schematiskt markerat med röd streckad linje.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet består av två sammanhängande områden som i detta dokument refereras till som den norra och södra delen av planområdet. Den norra delen omfattar kvarteret Gasugnen samt några ytterligare, sedan tidigare bebyggda, fastigheter och intilliggande gator. Den södra delen omfattar kvarteret Bottenhavet med delar av de intilliggande gatorna.



Illustrationen ovan visar planområdet schematiskt indelat i det norra (orange markering) och södra området (röd markering).

I det norra området möjliggörs cirka 15 nya bostäder i form av radhus. Planförslaget skapar även förutsättningar för en breddad gång- och cykelbana i delar av området. Utöver detta justeras gränsen mellan kvartersmark och allmän plats i anslutning till ett antal befintliga bostäder.

I det södra området möjliggörs en förtätning med cirka 80 bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus i utkanterna av ett befintligt flerbostadshusområde. Inom delar av området möjliggörs även centrumverksamhet som ett komplement till

bostäderna. I synnerhet inom bebyggelsen i hörnet mot korsningen mellan Studievägen och Universitetsallen bedöms lokaler för verksamhet lämpliga.

Inom hela planområdet korrigeras även användningsområden för allmän plats GATA för att bättre överensstämma med befintliga förhållanden.

Allmän plats

Mark och vegetation

Inom delar av planområdet finns rester av före detta villatomter med bland annat fruktträd och lindar. En del av dessa befintliga träd regleras i planförslaget in i allmän plats, främst i anslutning till gator inom planområdet.

Inom planrådets norra del finns en mindre yta, mellan Universitetsallén och befintliga villor, som i nuläget är bevuxen med träd och annan vegetation. Befintlig gång- och cykelväg passerar också genom området. Ytan är i gällande detaljplan reglerad med användningen SKYDD med syfte att uppföra ett plank. Marken har dock inte nyttjats på det sätt som avsetts då behovet inte funnits som förväntat och ytan planläggs istället i det aktuella planförslaget som PARK.

Gator och trafik

Planområdet inkluderar ett antal gator som i huvudsak planläggs utifrån nuvarande förhållanden. Gällande detaljplaner stämmer till viss del inte överens med gatornas utformning. Detta åtgärdas i det nya planförslaget.

Längs Universitetsallén vid kvarteret Långhalsen finns idag ingen tillräckligt bred gång- och cykelbana. Planstöd för ett bredare gatuutrymme finns dock i gällande detaljplan och bekräftas även i det nya planförslaget.

I det norra området planeras angöring till den tillkommande bebyggelsen att ske från Rönnvägen. Mot Universitetsallén regleras utfartsförbud för att säkerställa att infarter inte anordnas därifrån, bland annat syftar bestämmelsen till att undvika korsningspunkter med gång- och cykelväg.

I det södra området får inga in- och utfarter tillskapas mot Universitetsallén eller korsningen med Studievägen vilket tydliggörs i plankartan med ett utfartsförbud. Mot Studievägen bör antalet in- och utfarter begränsas så mycket som möjligt för att undvika ett stort antal korsningspunkter med gång- och cykelbanan som ligger mellan fastigheten och körbanan. Det är även viktigt att in- och utfarter placeras med tillräckligt avstånd till korsningar samt passage över Studievägen.

Huvudmannaskap

Örebro kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Området kommer efter detaljplanens genomförande att bestå av en större andel hårdgjorda ytor än i dagsläget då idag obebyggda fastigheter inom både den norra och södra delen av planområdet planeras bebyggas med bostäder. Markanvändningen regleras till bostäder (B) vilket även inkluderar tillhörande bostadsgårdar. Eftersom

stor del av den obebyggda marken inom planområdet består av gamla villaträdgårdar finns där ett större antal befintliga träd. I den mån det är möjligt bör träd bevaras inom de ytor som inte bebyggs.

I mitten av planområdet planläggs en yta med användningen drivmedel (G). Marken används i nuläget främst som uppställningsplats för hyrsläp och liknande i anslutning till den drivmedelstation som ligger precis utanför planområdet. Marken är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats och tas därför med i den aktuella detaljplanen för att anpassa användningen i detaljplanen efter den verkliga markanvändningen. Ytan regleras även med prickmark, vilket innebär att inga byggnader får tillkomma.

Bebyggelse

Inom kvarteret Gasugnen möjliggörs ny bebyggelse i form av radhus i upp till tre våningar.

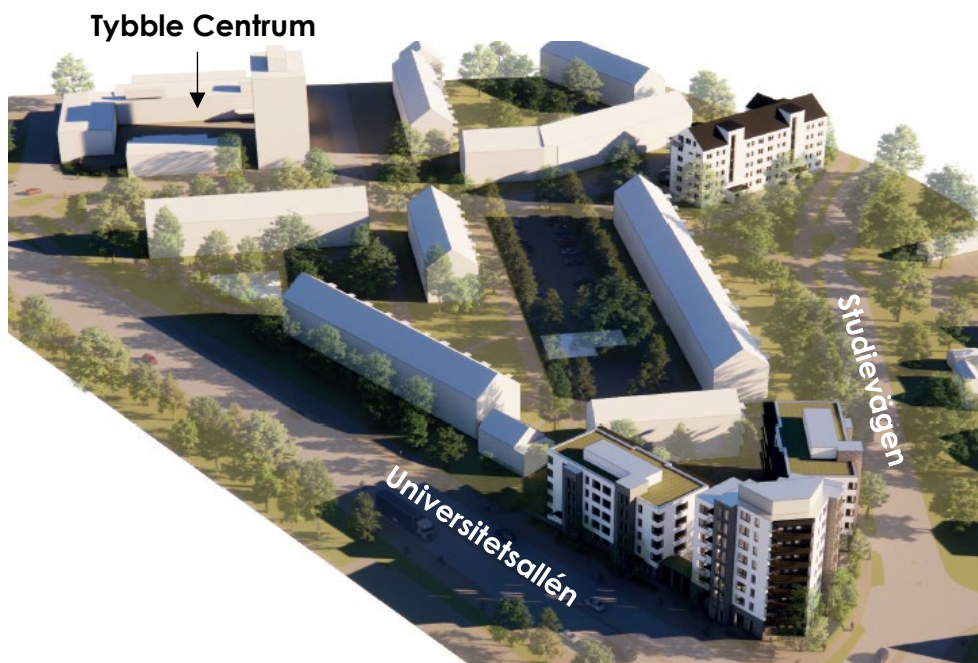
Söder om den befintliga cykelväg som korsar planområdet i öst-västlig riktning, planläggs en större yta för bostäder. Inom detta område tillåts bebyggelsen ha en nockhöjd av upp till 12 meter för att möjliggöra bebyggelse i tre våningar. För att undvika bebyggelse med fyra hela våningar med platt tak införs bestämmelse *f₄ Byggnad med nockhöjd över 9 meter ska utformas med sadeltak och ha en minsta takvinkel på 30 grader.* Bebyggelsens omfattning begränsas till en byggnadsarea på 700 kvadratmeter inom den cirka 2700 kvadratmeter stora ytan.

Längst norrut i området finns en mindre yta mellan cykelväg och befintliga villor, denna yta planläggs för bostäder med en högsta nockhöjd av 9 meter samt en största exploateringsgrad om 25% av fastighetsarean. Detta motsvarar samma tillåtna exploateringsgrad som för de befintliga villatomterna. Utöver begränsningarna i volym regleras även att bebyggelsen ska bestå av par-, rad- eller kedjehus. Den något lägre höjdsalkan tillsammans med regleringen av bostadsform syftar till att bilda en god övergång i skala och täthet mellan de befintliga villatomterna och byggrätten för radhus.



Illustrationen ovan visar ett exempel på hur platsen kan bebyggas enligt planförslaget.

Inom kvarteret Bottenhavet möjliggörs för ny bebyggelse i form av flerbostadshus på obebyggda ytor omkring befintligt bostadskvarter. I norr föreslås bebyggelse i form av tre byggnadsvolymerna i varierande höjd. Inom denna del av området medges en nockhöjd på mellan 27 och 18,5 meter med den högsta tillåtna nockhöjden i mötet med korsningen mellan Studievägen och Universitetsallén. Detta möjliggör bebyggelse på ungefär nio våningar i de högsta delarna och fem våningar i de lägsta. I väster begränsas bebyggelsen till en nockhöjd om 19 meter, motsvarande cirka fem våningar. Utöver nockhöjd regleras där även att taket ska utformas som sadeltak med en mista takvinkel om 40 grader för att förhindra att byggnaden utförs med platt tak. Denna begränsning syftar till att hålla nere den upplevda skalan på bebyggelsen.



Illustrationen visar befintlig bebyggelse inom kvarteret Bottenhavet i form av enklare volymer samt möjlig tillkommande bebyggelse i form av mer detaljerade volymer.

Mellan byggnaderna i den norra delen av kvarteret Bottenhavet regleras marken med korsmark för att möjliggöra att en viss del av marken bebyggs med komplementbyggnader, samt för att tillåta befintliga komplement. Komplementbyggnader begränsas till en total byggnadsarea om 250 m² inom ytan reglerad med korsmark.

Befintlig bebyggelse inom planområdet regleras med bestämmelser för höjd, volym och placering motsvarande nuvarande förhållanden samt de begränsningar som finns i nu gällande detaljplan.

Gestaltning & Kulturmiljö

Inom kvarteret Gasugnen är avsikten att bebyggelsen ska få en urban karaktär samtidigt som den samspelar med den villabebyggelse som finns öster om planområdet. Genom en väl anpassad utformning kan kvarteret bilda en god övergång mellan villatomterna i öster och flerbostadshusen och verksamheterna på motsatt sida Universitetsallén.

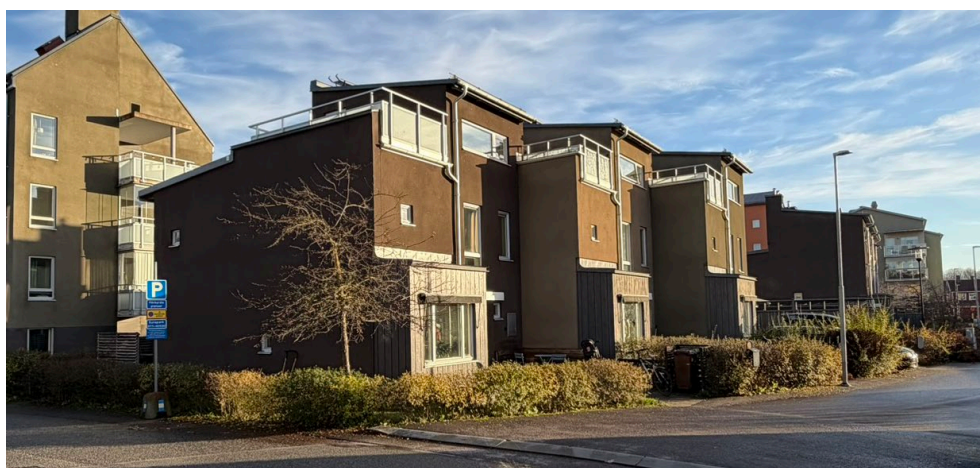
På grund av bullernivåerna från Universitetsallén väster om planområdet behöver byggnader placeras och utformas så att bostäderna får en ljuddämpad sida samt att utrymme för uteplats finns bortvänt från vägen. Huvudbyggnad föreslås placeras i förgårdsmark mot Universitetsallén och för att säkerställa detta införs planbestämmelse p₂ *Huvudbyggnad ska placeras utmed förgårdsmark mot Universitetsallén.*

Bestämmelsen syftar även till att området ska upplevas mer inbjudande och få en mer urban karaktär genom att förhindra att de delar av bebyggelsen som möter Universitetsallén upplevs som en baksida. I samma syfte införs även bestämmelse b₁ *Bostadsentré ska finnas mot Universitetsallén*

För att radhusen inte ska upplevas som en enda lång rak fasad bör bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att fasaden bryts upp, till exempel genom att bostäderna vinklas något eller att vissa volymer placeras med ett indrag. För att bryta upp intrycket ytterligare kan bebyggelsen även placeras i flera längor med släpp mellan varandra istället för en enda lång radhuslänga.



Till vänster: Exempel på hur en radhuslänga kan ges ett varierat uttryck genom placering och färgsättning. Till höger: Exempel på radhus i tre våningar med indragen översta våning och terrass.



Exempel på radhus i tre våningar med volymförsjutningar.

Inom kvarteret Bottenhavet förhåller sig förslaget till de befintliga bostäderna genom att särskilja sig och bilda en egen enhet med gårdsbildning i den norra spetsen av kvarteret. Den byggnad som planeras i södra hörnet av kvarteret efterliknar den befintliga bebyggelsen något mer och följer den befintliga strukturen genom sin placering. Samtidigt gör bland annat den lite högre skalan att byggnaden särskiljer sig tydligt från den befintliga. De tillkommande byggnaderna kan även ges ett mer samtida uttryck genom till exempel val av material och färgsättning.

Byggrätten för befintlig bebyggelse inom kvarteret Bottenhavet begränsas till nuvarande förhållanden. Den gröna förgårdsmarken mot omgivande gator ska bevaras i anslutning till den befintliga bebyggelsen och en remsa med prickmark behålls längs kvarterets utkanter för att säkerställa detta.

Parkering och angöring

Parkering i direkt anslutning till de individuella bostäderna inom kvarteret Gasugnen bedöms som olämpligt eftersom det skulle leda till backrörelser längs en stor del av gatan samt i nära anslutning till korsningar. En bestämmelse om maximalt antal utfarter mot allmän plats införs därmed i området. För den norra byggrätten begränsas inte antalet utfarter men även där är det viktigt att infart placeras på lämplig plats och kan med fördel vara gemensam för bostäderna inom byggrätten.

Inom kvarteret Bottenhavet planeras parkering i garage under byggnaden i sydväst. Med fördel kan infart där anläggas mot Drakenbergsgatan. I den norra delen av kvarteret planeras markparkering att anläggas mellan den tillkommande och befintliga byggnaden med åtkomst från studievägen. Längs den nordligaste delen av Studievägen bedöms in- och utfarter olämpliga på grund av närhet till korsningar samt en befintlig passage för gång och cykel, därför regleras utfartsförbud längs denna sträcka.

Avfallshantering

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Inom kvarteret Bottenhavet föreslås avfallshanteringen ske i anslutning till den tillkommande parkeringen i den norra delen av kvarteret samt via kvartersgatan söder om kvarteret. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Motiv till detaljplanens regleringar

*Lägg in plankartan här, utan legend.
Istället för att lägga in den sist i
planbeskrivningen.*

Gäller tills detaljplanen är helt digital

Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
PARK	<i>PARK</i> Användningen park regleras i nordvästra delen av planområdet i syfte att bevara ett litet befintligt grönområde i anslutning till gatan.
GATA	<i>GATA</i> Syftet med markanvändningen är reglera befintliga gator samt att på några ställen säkerställa utrymme för åtgärder som bedöms nödvändiga i anslutning till gatan.

Användning av kvartersmark

B	<i>Bostäder</i> Syftet med planen är att möjliggöra för fler bostäder i området. Användningen regleras för de ytor där tillkommande bostäder planeras, samt där det finns befintliga bostäder.
C	<i>Centrum</i> Användningen Centrum möjliggörs inom kvarteret Bottenhavet. Centrumverksamhet bedöms som ett lämpligt komplement till

bostäderna i området, i synnerhet inom den norra delen av kvarteret.

G

Drivmedel

Användningen regleras för mark som i nuläget används som uppställningsytor vid en befintlig drivmedelsstation. Syftet med bestämmelsen är att anpassa detaljplanen till att stämma överens med verkligheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e1

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Inom befintliga fastigheter med villabebyggelse regleras en högsta exploatering av 25% av fastighetsarean vilket motsvarar nuvarande exploatering samt reglering i gällande detaljplan. Även den norra byggrätten i kvarteret Gasugnen regleras med samma exploateringsgrad.

e2

Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

Inom den större byggrätten i kvarteret Gasugnen regleras en största byggnadsarea om 700 m² inom användningsområdet. Bestämmelsen motsvarar ungefär 25 % av användningsytan men regleras i total byggnadsarea för hela ytan för att inte påverka eller begränsas av kommande fastighetsindelning i syfte att möjliggöra olika ägandeformer.

e3

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Inom kvarteret Bottenhavet delas byggrätten in i flera mindre delar och respektive yta regleras med en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för platsen.

e4

Största byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 250 m² inom egenskapsområdet

Mängden komplementbebyggelse begränsas till 250 m² för att säkerställa tillräcklig friyta inom kvarteret.

h₁*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Inom den byggrätt som närmast ansluter till befintliga villatomter regleras nockhöjden till den samma som för befintlig bebyggelse för att matcha skalan och inte upplevas dominerande.

Inom byggrätten för radhus regleras nockhöjden till 12 meter vilket syftar till att möjliggöra byggelse om tre våningar.

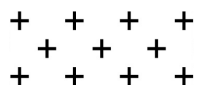
För befintlig bebyggelse inom planområdet regleras nockhöjden baserat på bebyggelsens nuvarande utformning.

Inom tillkommande byggrätter i kvarteret Bottenhavet regleras nockhöjd baserat på det bebyggelseförslag som ligger till grund för planförslaget. Förslaget innefattar nockhöjder mellan 18,5 och 27 meter vilket motsvarar ett våningsantal mellan fem och nio våningar.

*Marken får inte förses med byggnad*

Prickad mark införs i gränserna av bostadsmarken i den norra delen av planområdet för att säkerställa ett lämpligt avstånd till gator och intilliggande bebyggelse. För att skapa utrymme för vistelseytor i bullerskyddat läge samt att behålla ett visst avstånd mellan tillkommande bebyggelse och befintliga träd i kvarteret Gasugnen planläggs där en bredare remsa prickmark mot Rönnvägen.

Vid kvarteret Bottenhavet planläggs en bred remsa med prickmark längs utkanten av den befintliga bebyggelsen i syfte att bevara den gröna förgårdsmarken.

*Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader*

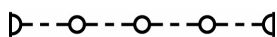
Marken omkring den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Bottenhavet regleras med korsmark för att möjliggöra befintliga och eventuella tillkommande komplementbyggnader. Omfattningen av komplementbebyggelse begränsas av bestämmelse e₄.

- o1** *Minsta takvinkel är angivet värde i grader*
- Bestämmelsen syftar, tillsammans med reglering om att tak ska utformas som sadeltak, till att hålla nere den upplevda höjdskalan av bebyggelsen inom byggrätten genom att inte tillåta ett platt tak.
- p1** *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Byggnadsdel i huvudbyggnad som har ändamålet garage, carport och/ eller förråd får dock placeras närmare fastighetsgräns, dock inte närmare än 1,5 meter från denna gräns.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett lämpligt avstånd till bebyggelse på intilliggande fastigheter.
- p2** *Huvudbyggnad ska placeras utmed förgårdsmark mot Universitetsallén*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna kan få en uteplats i bullerskyddat läge bakom byggnaden samt att tillskapa en mer urban karaktär mot Universitetsallén. Med bestämmelsen åsyftas byggnadens huvudsakliga placering, det vill säga att den del av volymen som sticker ut mest mot väster ska placeras i direkt eller mycket nära anslutning till egenskapsgräns mot prickmark.
- f1** *Endast friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus*
- Bestämmelsen syftar till att bibehålla den bebyggelsekaraktär som finns på platsen.
- f2** *Endast par-, rad- och kedjehus*
- Bestämmelsen syftar till att medföra ett effektivt utnyttjande av marken samt att bilda en övergång från villabebyggelsen mot den radhusbebyggelse som möjliggörs direkt söderut.
- f3** *Endast rad- och kedjehus*
- På platsen har rad- eller kedjehus bedömts som mest lämpligt för att bilda en bra övergång mellan villaområdet och bebyggelsen västerut, samt för att en sammanhängande bebyggelse är fördelaktigt på grund av bullersituationen inom området.

- f₄** *Byggnad mednockhöjd över 9 meter ska utformas med sadeltak och ha en minsta takvinkel på 30 grader*
- Bestämmelsen syftar till att hålla nere den upplevda höjdskalen av bebyggelsen inom byggrätten genom att inte tillåta ett platt tak om nockhöjden är över nio meter.
- f₅** *Tak ska utformas som sadeltak*
- Bestämmelsen syftar, tillsammans med reglering om minsta takvinkel, till att hålla nere den upplevda höjdskalen av bebyggelsen inom byggrätten genom att inte tillåta ett platt tak.
- b₁** *Bostadsentré ska finnas mot Universitetsallén*
- Bestämmelsen syftar till att motverka att den del av bebyggelsen som möter Universitetsallén upplevs som en baksida, samt att medföra att gaturummet får en mer stadsmässig karaktär.
- b₂** *Utrymningsväg ska finnas på motsatt sida Universitetsallén*
- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en utrymningsväg finns i riktning bort från närliggande drivmedelstation för de bostäder som ligger inom en radie av hundra meter.
- s₁** *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot luddämpad sida*
- Bestämmelsens syfte är att säkerställa att riktvärden för buller vid bostäder uppnås. Uppmätt buller vid Universitetsallén visar på att nivåerna närmast gatan ligger strax över gällande riktvärden.

s2 *Om bullernivåerna 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 bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.*

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att riktvärden för buller vid bostäder uppnås. Enligt bullerutredningen bedöms det möjligt att bygga enkelsidiga lägenheter under 35 m² i riktning mot gatan på högre våningsplan, medan större bostäder på samtliga våningsplan och alla bostäder på de första våningarna behöver utföras med tyst sida.



Utfartsförbud

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att in- och utfarter lokaliseras på lämpliga platser genom att förbjuda anslutningar i lägen som bedömts som olämpliga på grund av faktorer som trafiksäkerhet.

j1 *Maximalt två utfarter får anordnas mot allmän plats*

Bestämmelsen syftar till att motverka ett stort antal backrörelser över intilliggande gata samt att främja att samlade parkeringslösningar anordnas snarare än individuella parkeringar för varje bostad.

u1 *Markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Bestämmelsens syfte är att säkerställa åtkomst till befintliga ledningar.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna till fastigheterna Bottenhavet 7, 10, 11 och 12 och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Överenskommelse om fastighetsreglering behöver träffas mellan kommunen å ena sidan och ägarna av Amungen 1 innan detaljplanen antas.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det 20 fastigheter. Fastigheterna Grängen 1, Grängen 2, Amungen 1 och Långhalsen 1 är i privat ägo. Fastigheterna Bottenhavet 7, 10, 11 och 12 ägs av Öbo. Örebro kommun äger resterande 12 fastigheter inom planområdet.

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 fastighetsägaren till fastigheten Amungen 1 begär det.

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 fastigheten Amungen 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att tillskapa allmän plats samt kvartersmark prövas. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- *Amungen 1*
Fastigheten erhåller och avstår mark till den kommunala gatemarksfastigheten Almby 11:315.
- *Gasugnen 7, 8, 13, 14 och 15*
Fastigheterna avstår mark till en nybildad bostadsfastighet.
- *Almby 11:9*
Fastigheten avstår mark till den kommunala gatemarksfastigheten Almby 11:315
- *Almby 11:11, 11:12 och 11:25*
Fastigheterna avstår all mark till den kommunala gatemarksfastigheten Almby 11:315.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Elektronisk kommunikation

Det finns möjlighet att ansluta till bredbandsnätet

El

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Värme

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Buller
- Dagvatten
- Förorenad mark

Utbyggnad kvartersmark

De bägge exploatörerna svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar, ev lantmäteriförrättning samt eventuella andra åtgärder och tillstånd m.m.

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Breddning av gång- och cykelbana

Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar utförs av Örebro kommun enligt kommunal standard.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

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

KOSTNADER	tkr
Breddning av gång- och cykelbana	800
Administration	40
Övriga kostnader/Oförutsett	60
Summa utgifter	900

Kostnader för utbyggnad av allmän plats bekostas av Örebro kommun, i egenskap av exploatör i den norra delen av planområdet.

VA-taxa

Planområdet finns inom VA-anläggningens verksamhetsområde och kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avlopps nätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen samt av fastighetsägarna till fastigheterna Bottenhavet 7, 10, 11 och 12 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Drift allmän plats

Detaljplanen medför inte några ökade driftskostnader för allmän plats.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

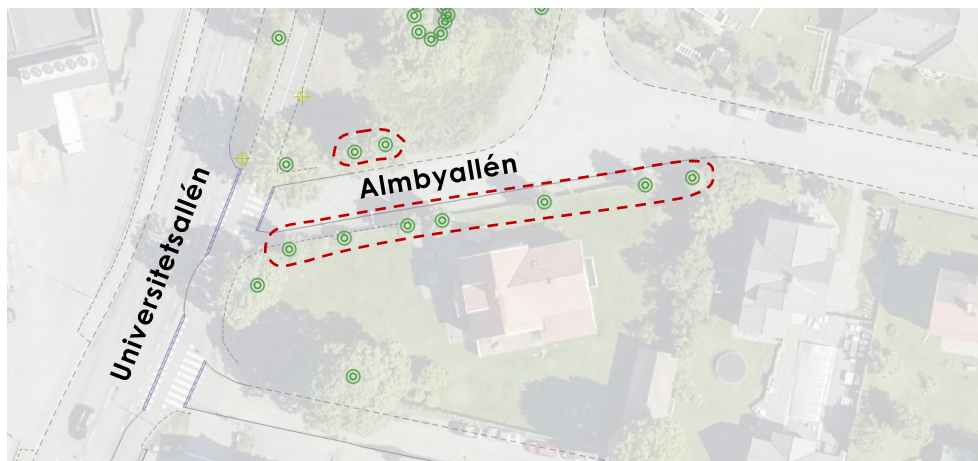
Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen

Biotopskydd

Alléer omfattas av biotopskydd i enlighet med 7 kap. 11 § miljöbalken. En allé definieras i Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

som: ”Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.”

Inom planområdet finns delar av en allé som tidigare kantat Almbyallén kvar. På den södra sidan av gatan finns 7 hamlade träd kvar. Dessa bedöms även i nuläget utgöra en allé och är därmed skyddade i enlighet med miljöbalken. Det är möjligt att ytterligare träd skulle bedömas omfattas av biotopskyddet i en formell prövning. Avsikten är att de aktuella träden ska stå kvar och de bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.



Träd inom röd streckad linje bedöms utgöra en del av den allé som tidigare kantat en större del av gatan.

Särskilt skyddsvärda träd

För att få lov att utföra en åtgärd som väsentligt påverkar ett särskilt skyddsvärt träd (såsom exempelvis grävning i rotzonen och kraftig beskärning) behöver man först anmäla för samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Särskilt skyddsvärda träd definieras av Naturvårdsverket på följande sätt:

- Jätteträd: Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd: Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.
- Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad håligheter i huvudstammen.

Vid inventeringen bedömdes tre träd inom kvarteret Bottenhavet uppfylla definitionen av särskilt skyddsvärt träd då de är grova hålträd.

Exploatören har ansökt om och beviljats tillstånd för fällning av särskilt skyddsvärda träd. De aktuella träden har håligheter som troligen används av trädhäckande fåglar och för att undvika påverkan på dessa under häckningsperioden får fällning av träden inte ske under april-juni. Dessutom ska kompensationsåtgärder ske i form av plantering av nya träd på andra platser samt utplacering av mulmholkar eller mulmboxar för att ersätta de värden som går förlorade vid fällning av träden.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

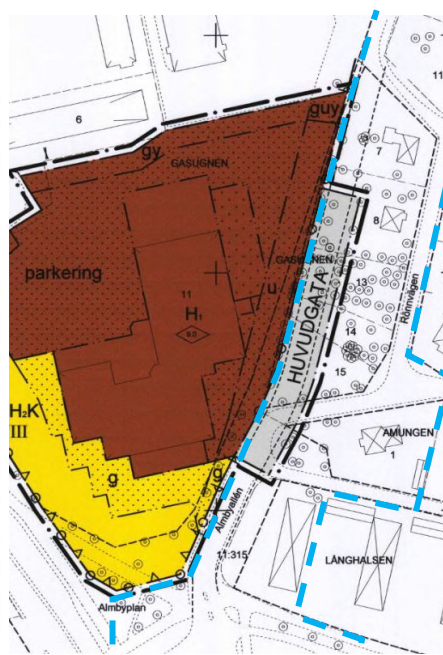
Detaljplan

För det norra området gäller detaljplanerna ”Detaljplan för Skebäcksleden delen Almbyplan-Hagmarksgatan” 1880K-P94/19 som fick laga kraft 15 september 1994 och ”Detaljplan för Gasugnen 11 m.fl.” 1880-P364 som fick laga kraft 5 april 2006.

De största delarna av området betecknas som allmän plats, gata samt vall/plank och medger bostadsändamål inom kvartersmarken i områdets östra delar.



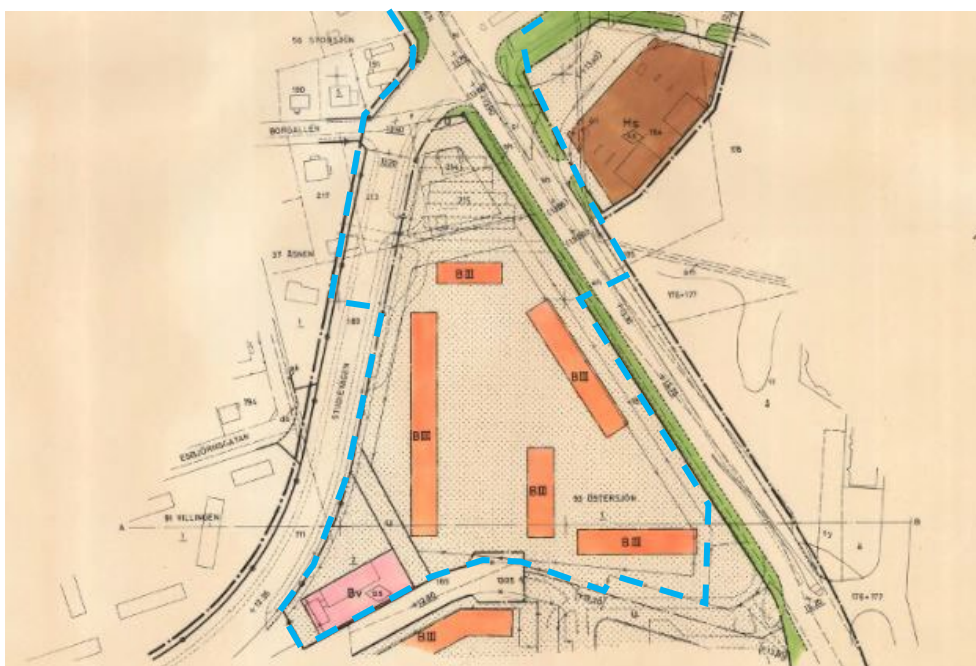
*Del av gällande detaljplan 1880K-P94/19.
Planområdet är schematiskt utritat med blå
streckad linje.*



*Del av gällande detaljplan 1880-P364.
Planområdet är schematiskt utritat med blå
streckad linje.*

För det södra området gäller detaljplanen ”Förslag till ändring av stadsplanen för 93 Östersjön, 94 Bottenhavet och 273 Väduren m.m.” 1880K-A398 som fastställdes 29 januari 1970.

Detaljplanen medger användning bostäder till en högsta höjd av tre till fem våningar. Byggrätten är begränsad genom att stora delar av kvartersmarken är reglerad med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.



Del av gällande detaljplan 1880K-A398. Planområdet är schematiskt utritat med blå streckad linje.

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.

Översiktsplanen anger att Örebros innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck med hänsyn till platsens karaktär och förutsättningar. Staden ska i huvudsak utvecklas genom förtätning av befintliga områden, omvandling av centralt belägna områden, exempelvis verksamhetsområden samt genom utveckling av nya områden i nära anslutning till den befintliga staden. Utöver detta innehåller översiktsplanen bland annat följande ställningstaganden för utvecklingen av staden:

- Staden kan förtätas genom kompletteringsbebyggelse som inte är markerade i kartan (som utvecklings- eller omvandlingsområde). Möjligheten till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall. Hänsyn till starka allmänna intressen som anges i översiktsplanen, som tillgång till friytor och grönstruktur, utgör viktiga bedömningskriterier.
- När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.

- Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.
- Ineffektivt nyttjade ytor exempelvis längs huvudgator och infarter kan bebyggas för att förtäta staden, alternativt nyttjas som park eller andra mötesplatser.

Planområdet ligger inom ett område av stadsbygd med låg täthetsgrad, med stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service.

Fastigheterna Gasugnen 7-8 samt 13-15 i norra delen av planområdet ingår i utvecklingsområde för Östra innerstaden. Stadsdelen ska utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med till exempel bostäder, arbetsplatser, stadsdelsnära dagligvaruhandel, samhällsservice, skola, kultur och fritidsaktiviteter.

Trafikstrategi (antagen av kommunfullmäktige 2024-10-23)

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

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

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

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.

Närmaste kvarterspark nås inom ett avstånd av 100-300 meter från planområdets olika delar. Tybbleparken, som är en stadsdelspark, ligger cirka 150 meter söder om planområdet och från den nordligaste delen av planområdet till parken är det cirka 800 meter.

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.

Kvarteret Bottenhavet är en del av Tybble, som är ett större flerbostads- och lamellhusområde. Under 1940- och 50-talen byggdes mindre områden med lamellhus (friliggande flerbostadshus i tre våningar med avlång form) liksom större grannskapsstadsdelar som Rosta, Baronbackarna, Norrby och Tybble. Områdena skiljer sig åt utifrån vilka kvaliteter de har och vilka förändringar och tillägg som kan vara nödvändiga. Några stadsdelar har starka kulturmiljövärden som innebär att inga större förändringar bör ske. I vissa stadsdelar är större förändringar viktiga för att åstadkomma en mer sammanhållen och tätare stad. Övergripande ställningstaganden för dessa områden är:

- Flerbostadsstadsdelarna är boendemiljö för många örebroare och präglas ofta av välplanerade lägenheter och gröna utemiljöer. Samtidigt behöver boendalternativen bli fler och kopplingar till omgivande stadsbygd förbättras. Varsamma förändringar och kompletteringar kan bidra till en rumsligt mer sammanhållen, tät och blandad stad som ger människor tillfälle att mötas.
- För att bibehålla de värden och kvaliteter som finns i 1940- och 50-talens lamellhus- och grannskapsområden, ska inga genomgripande förändringar i bebyggelsen ske. Det handlar om att stärka möjligheter för verksamheter och service att finnas kvar liksom att hantera den befintliga bebyggelsen med varsamhet.

- Innergårdarna och parkstråken är stora tillgångar och ska inte bebyggas. Kompletteringar kan ske utanför den sammanhållna bebyggelsen för att göra områdena mer integrerade med den omgivande staden.

Den norra delen av planområdet ligger i utkanten av Almby som är ett område bestående av huvudsakligen äldre blandad villabebyggelse. De flesta villastadsdelar i Örebro har en mycket blandad småhusbebyggelse med både friliggande villor och grupphusbebyggelse med enhetligt utformade radhus och kedjehus infogade i villakvarteren. Genom succesiv tomtindelning har en kontinuerlig förtätning genomförts i dessa områden med inslag av småhus från 1900-talets alla decennier och 2000-talets början. Fortfarande har de en utpräglad trädgårdsstadskaraktär utan några ”stadsmässigare” byggnader. Fyra årsringar är särskilt tydliga i stadens blandande småhusområden; egnahemsvillor från 1900-talets början, efterkrigstidens typhus, arkitektritade individuellt utformade tegelvillor från 1950-talet till 1970-talet samt 1970- och 1980-talens typhusbebyggelse. För den fortsatta utvecklingen i och i nära anslutning till dessa områden görs bland annat följande ställningstaganden:

- I en tätare mer sammanhållen stad finns ett allmänt förtätningsbehov men också behov av större blandning av bostadsformer, upplåtelseformer och funktioner även i eller nära småhusstadsdelarna. Det kan skapa möjlighet för dem som vill sälja sin villa att bo kvar i stadsdelen och möjlighet för fler att bo i småhus. Örebros småhusstadsdelar har dock olika möjligheter och förutsättningar att möta dessa behov, bland annat beroende på läget i staden och områdenas kulturvärden.
- I de fall där nya byggnader bedöms vara möjliga ska de utformas och placeras med utgångspunkt från den befintliga bebyggelsen med hänsyn till stadsbild och kulturvärden. Hänsyn kan till exempel ligga i anpassning av skala medan formspråket kan både vara nutida och traditionellt. Nya byggnader ska med placering, volym, material och färgsättning bidra till en positiv helhet för kvarteret, gatan och stadsdelen.

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

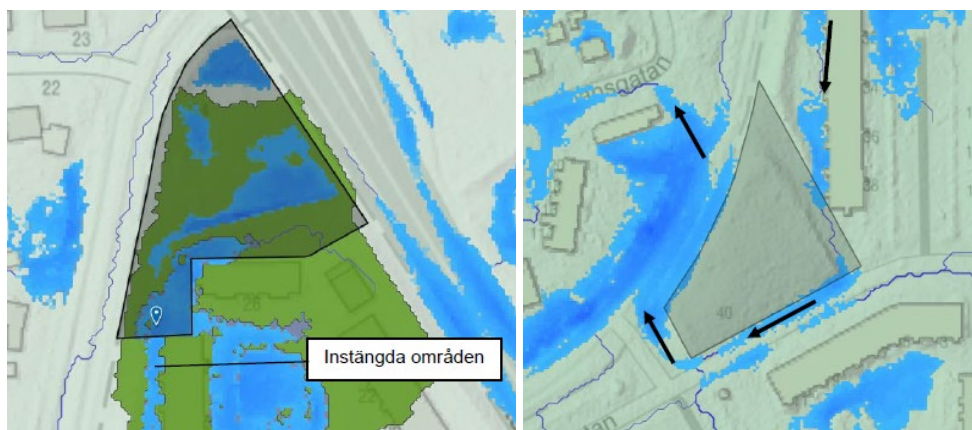
Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022. Bullersituationen för det aktuella området beskrivs närmre under rubriken Omgivningsbuller i avsnittet Hälsa och Säkerhet.

Miljö

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för ett utredningsområde omfattande den mark där tillkommande bebyggelse planeras inom kvarteret Bottenhavet.

En analys över ytlig avrinning till och inom utredningsområdet har utförts i programmet Scalgo Live (2025) för att studera avrinningsområden, instängda områden och rinnvägar. Vald nederbörds mängd är 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatafaktor på 1,25. Ingen hänsyn har tagits till eventuell kapacitet i ledningsnät eller markens infiltrationskapacitet, vilket troligtvis gör att mängden vatten i illustrationerna är överskattad.



Till vänster: Bottenhavet 10–11 Till höger: Bottenhavet 7. Fastigheter markerade i grått, flödesvägar och instängda områden markerade i blått för ett 100-årsregn i båda illustrationer

Inom Bottenhavet 10–11 finns flera lågpunkter. Tillrinningsområdena till lågpunkterna är dock små och det krävs mycket stora mängder regn och ett överfyllt ledningsnät för att fylla upp dem. Bottenhavet 7 består av en grusparkering som anlades efter att de tidigare byggnaderna revs. Denna yta har en relativt jämn marknivå med sin högsta punkt på mitten och därav bildas inga lågområden med stående vatten eller flödesvägar.

Vid utzoomning framgår det att utredningsområdet ligger inom ett topografiskt avrinningsområde där det nedströms finns flera instängda områden med risk för översvämning vid skyfall enligt skyfallskarteringen, exempelvis områden inom bostadsområdet Sörby, och Hagmarksgatan. Om lågpunkterna inom utredningsområdet fylls igen vid exploatering kan detta möjligen få negativ påverkan på nedströms liggande områden.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

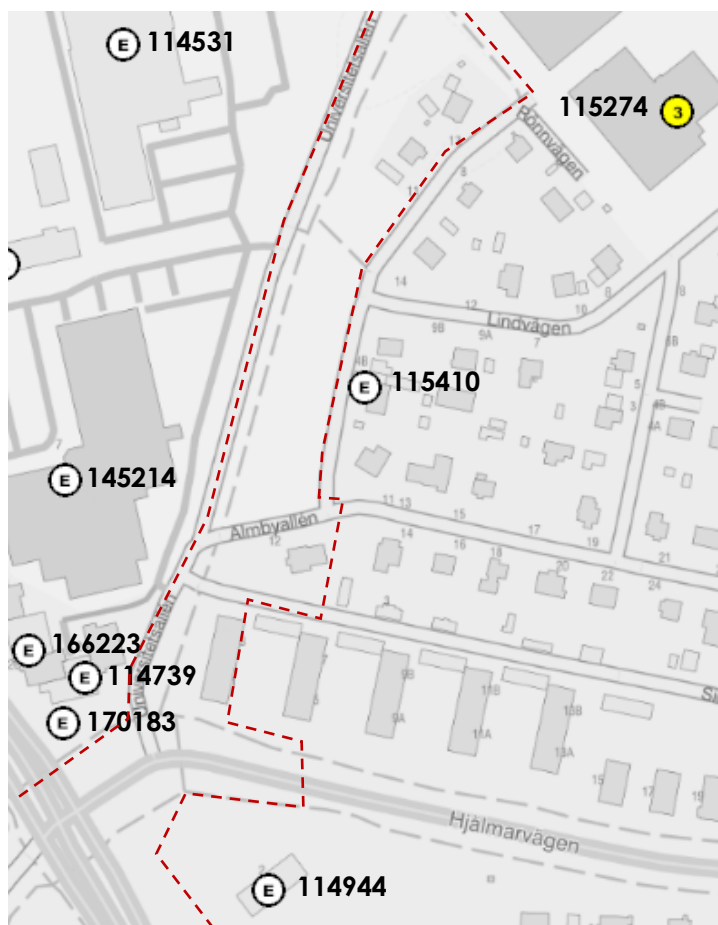
Markavvattningsföretag

Planområdet överlappar båtnadsområdet för markavvattningsföretagen Almby, Sörby och Tybble byar samt Örebro stad och hemmanen Sörby och Almby.

Förorenad mark

Enligt EBH-kartan som visar potentiella källor till markföroreningar finns inga misstänkta källor inom planområdet. Nuvarande och tidigare användning inom planområdet har varit enbostadshus med tillhörande trädgårdar.

I närheten av planområdet finns objekt som finns i Länsstyrelsens EBH-databas över misstänkt förorenade områden.



Kartbilden visar de objekt som identifierats i nära anslutning till planområdet. Planområdets avgränsning är schematiskt markerat med röd streckad linje.

Sju av objekten har endast identifierats och branschklassats. Inom fastigheten Gasugnen 18 finns Evangelipress (objekt 114531) som varit verksam inom grafisk industri och har branschklass 3. Shell Norrköpingsvägen (objekt 114739) har branschklass 2, Statoil (Circle K) (objekt 114944) har branschklass 2 och är en pågående verksamhet.

På fastigheten Ramsjön 11, som ligger öster om planområdets norra del, har det tidigare funnits en verksamhet (Objekt 115410) där ytbehandling av trä förekommit. Av den information som finns att tillgå om verksamheten framkommer att verksamheten omfattat tillverkning av husvagnar.

Inom fastigheten Gasugnen 11 har det funnits ett flertal verksamheter. Där genomfördes en markundersökning i samband med en bygglovsansökan på fastigheten. Markundersökningen visade på att en del av fyllnadsmassorna var förorenade med PAH, över KM men under MKM. Den troliga orsaken till föroreningarna var rivningsrester. Risken för spridning ansågs som låg. Idag är fastigheten bebyggd med bostäder med verksamheter i bottenvåningen.

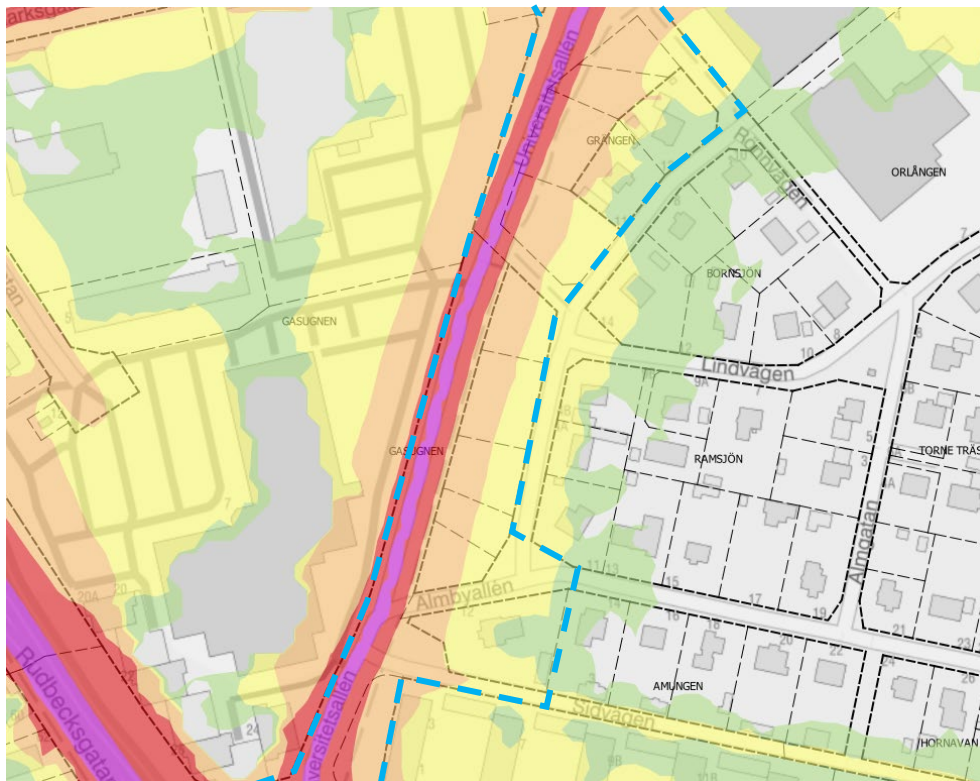
En miljöteknisk markundersökning har genomförts 2009 för Almbyplan (i anslutning till objekt 170183). I mark påträffades i en punkt förhöjda halter av bly och kadmium gentemot KM (dock under MKM) på ett djup av 0,8-1,3 m. I riskbedömningen bedömdes riskerna mycket små utifrån den pågående markanvändningen.

Ett av objekten, Järpens tapetfabrik / fordonsverkstad (objekt 115274), inom fastigheten Orlången 3, har inventerats och riskklassats till riskklass 3. PFAS har påträffats i grundvattnet på fastigheten. En riskbedömning har tagits fram och bedömningen PFAS-föroreningen inte utgör någon risk för människors hälsa eftersom det är kommunalt dricksvatten i området.

Hälsa och säkerhet

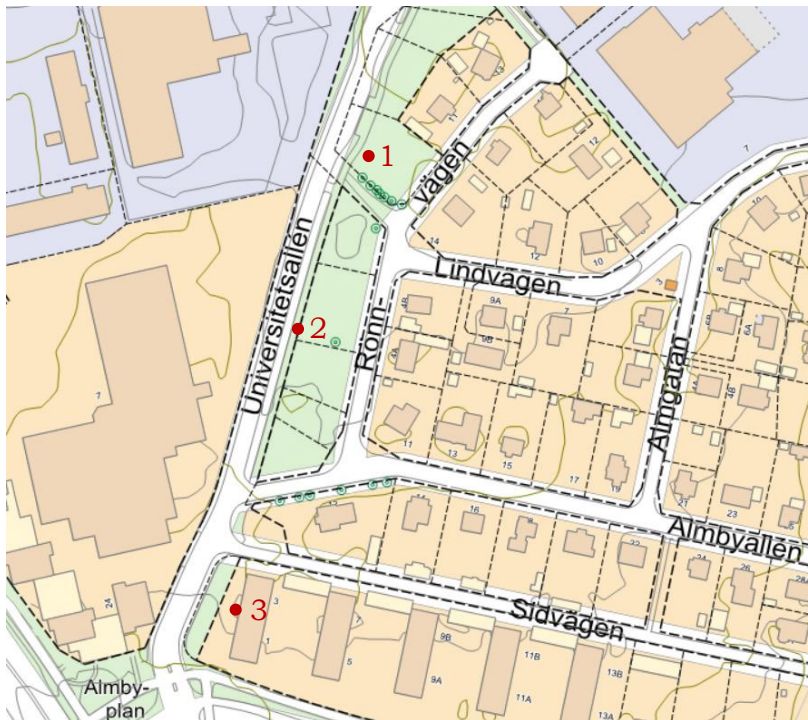
Omgivningsbuller

Området är utsatt för buller från intilliggande gator. Örebro kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2022 visar att delar av planområdet är utsatt för ekvivalenta bullernivåer över 60 dBA. I den norra delen av planområdet visar kartläggningen ljudnivåer på upp till 64 dBA inom den yta som avses planläggas för bostadsändamål.



Ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik. Grön = 50-54 dBA, Gul = 55-59 dBA, Orange = 60-64 dBA, Röd = 65-69 dBA, Lila = 70-74 dBA. Planområdet är schematiskt inritat med blå streckad linje.

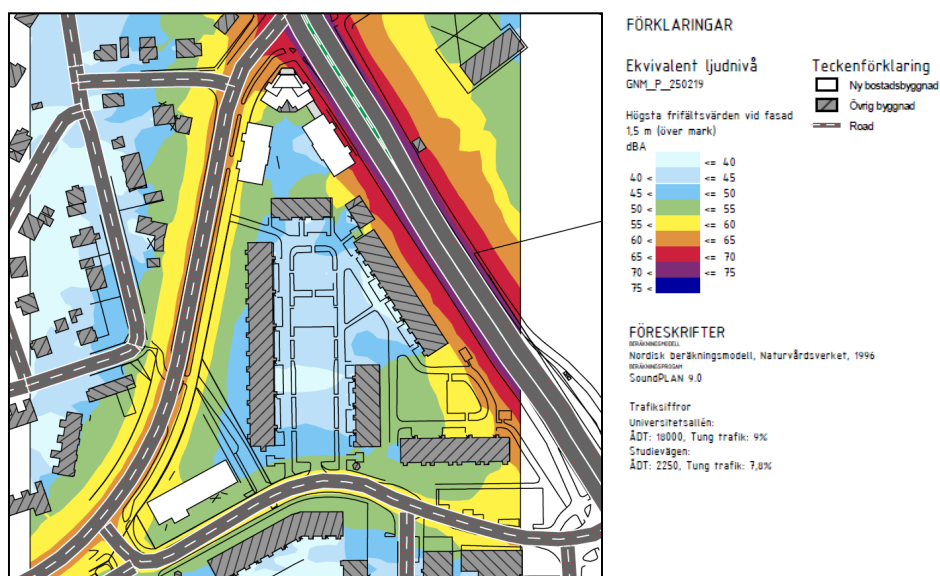
Det har även gjorts specifika undersökningar kring buller inom planområdet. För den norra delen av planområdet är det beräknade frifältsvärdet för buller utomhus vid fasad grundat på en beräkning med en trafikmängd av 7000 fordon/dygn och en hastighet på 50 km/h.



Punkt 1:	60 dBA ekvivalentnivå	74 dBA maxnivå
Punkt 2:	64 dBA ekvivalentnivå	81 dBA maxnivå
Punkt 3:	65 dBA ekvivalentnivå	81 dBA maxnivå

Undersökningen visar att den västra delen av planområdet ut mot Universitetsallén är utsatt för buller strax över gällande rikvärden.

För den södra delen av planområdet har en bullerutredning tagits fram av Tyréns. Utredningen visar att byggnader mot Universitetsallén väntas få ekvivalenta bullernivåer som överskrider riktvärdet 60 dBA, främst vid de fasader som riktar sig mot vägen. Vid delar av byggnaderna väntas även 65 dBA överskridas. Vid byggnaderna som riktar mot studievägen väntas de ekvivalenta bullernivåerna ligga under riktvärdet 60 dBA vid alla fasader.



Illustrationen visar buller från vägtrafik i anslutning till befintlig och planerad bebyggelse inom kvarteret Bottenhavet (Bild: Tyréns)

Risk för olyckor

I nära anslutning till planområdets södra del finns en drivmedelstation. Med anledning av detta har en riskutredning tagits fram av WSP under planarbetet.

Aktuella drivmedel som saluförs vid anläggningen är bensin, diesel och E85, vilka alla utgör brandfarliga vätskor. Enligt riskbedömningen bedöms två olika typer av läckage vara aktuella: olycka vid tankning och olycka vid påfyllnad av cistern med brandfarlig vätska.

I fall av en pölbrand antas det avstånd inom vilket personer förväntas omkomma direkt alternativt till följd av brandspridning till byggnader vara där värmestrålningsnivån överstiger 15 kW/m². Vid ett stort utsläpp beräknas denna strålningsnivå kunna uppnås inom ett avstånd av cirka 44 meter från utsläppets centrum. Stora utsläpp kan ske i samband med lossning och mindre utsläpp kan även ske i samband med tankning.

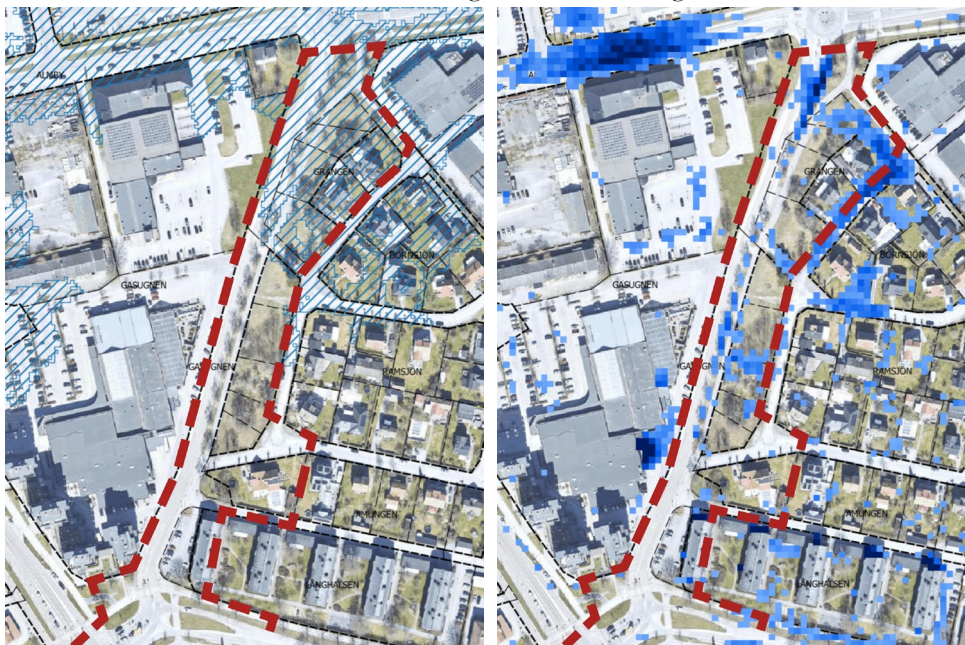
Avståndet mellan stationens pumpar och de närmst belägna bostäder som möjliggörs av planförslaget är cirka 60 meter. Till lossningsplats för tankfordon är avståndet något längre, mellan 65 och 70 meter.



Illustrationsskiss över fastigheterna Bottenhavet 10 och 11 och dess närhet till drivmedelsstationen Bensinstationen 3. (Bild: WSP)

Risk för översvämning

Inom delar av det norra området beräknas risk finnas för översvämning vid vattennivåer motsvarande beräknat högsta flöde (BHF) från närliggande vattendrag. Enligt översiktlig kartering kan vattennivåer på upp till 0,5 meter över befintlig marknivå förväntas vid BHF. Enligt kommunens skyfallskartering kan planområdets norra del även bli utsatt för översvämning vid ett 100-årsregn.



Bilderna ovan visar områden som beräknas översvämmas vid BHF (vänster) samt 100-årsregn (höger).

Det södra området beräknas inte drabbas av översvämning vid skyfall eller höga vattennivåer. Karteringen visar på några mindre områden där en del vatten beräknas kunna bli stående vid skyfall, men påvisar inga flödesstråk genom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet till största del av lera, med undantag för små delar i nordväst som består av fyllnadsmassor underlagrade av lera. Berggrunden består av granit inom planområdet med undantag för den sydvästra delen där den består av sandsten.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Svartån som avgränsas från Lindbacka till Hjälmarens. Enligt VISS-registret har Svartån otillfredsställande ekologisk status, bedömningen baseras främst på att vattendraget är påverkat av övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering. Svartån uppnår inte heller god kemisk status. Riktvärden för miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids därmed i dagsläget.

Kulturmiljö

Norra delen av planområdet ligger i utkanten av Alby som till största del består av äldre villabebyggelse i en till två våningar. Alby är utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöinventering. I Alby finns flera områden som besitter historiska miljövärden, till exempel finns där tydliga spår av egnahemsrörelsens bostadsbyggande representerade längs Albyallén som anknyter till det nu aktuella planområdet.

Bebyggelsen i Alby tillkom till stora delar på 1910- och 1930-talen då samhället utvecklades snabbt tack vare industrier som till exempel Örebro pappersbruk. Bebyggelsen inom området präglas idag av olika tiders arkitektur. Vanliga är trävillor från 1910–1930-talet med stora trädgårdar, samt folkhemsvillor från 1950–60-talet. Längs Hjälmarvägen finns tidstypiska flerbostadshus uppföra under 1950-talet. Nyare villor har tillkommit på avstyckade och tidigare obebyggda tomter.

Arkitektoniskt sett uppvisar Alby idag en relativt stor variation i de enskilda byggnaderna där moderniseringar i senare tid har bidragit till en stor blandning i fasadmateriell, takvolym och planformer. Vissa kvarter är mer välbevarade som helhet och sammanhållande strukturer finns fortsatt i de regelbundna kvarteren och raka gatorna, samt husens placering och trädgårdar.



Flygbild med Almy i förgrunden, 1945 (Bild: Örebro stadsarkiv)

Kvarteret Bottenhavet i den södra delen av planområdet ligger inom bostadsområdet Tybble som även det är utpekad som värdefull kulturmiljö. Området är ett sammanhängande bostadsområde från sent 1950-tal som enligt tidens ideal försågs med servicefunktioner för de boende som centrum, förskola, skola och panncentral. Ändringar har skett med bostadshusen som byte av balkonger och taktäckningsmaterial, samt vissa ändringar i centrumbyggnaderna. Områdets 1950-talskaraktär är avläsbar och den enhetliga helhetsstrukturen är bevarad.

Bebyggelsen i kvarteret Bottenhavet består av flerbostadshus i 3 våningar, uppförda under senare delen av 1950-talet. Viktigt för byggnadernas karaktär är husens volym, takform, fasadbehandling och fönstersättning. Ursprungligt utförande på fönster och portar bevarar bostadshusens karaktär.



Delar av den befintliga bebyggelsen på fastigheten Bottenhavet 12 i södra delen av planområdet.



Flygbild över byggnation av Tybble bostadsområde, 1958 (Bild: Örebro Stadsarkiv)

Fysisk miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen öster om kvarteret Gasugnen består huvudsakligen av äldre enfamiljshus med en till två våningar och i väster ett handelsområde samt flerbostadshus. Inom planområdets norra del finns tre befintliga enfamiljshus med tillhörande trädgårdar samt ett flerbostadshus i tre våningar.

Bebyggelsen inom kvarteret Bottenhavet utgörs av flerbostadshus i tre våningar. En stor del av den omkringliggande bebyggelsen består av liknande lågskalig flerbostadshusbebyggelse. Västerut finns primärt enbostadshus och radhus i lägre skala och norrut, tvärs över korsningen, finns nyare flerbostadshus i en högre skala på omkring nio våningar.

Mark och vegetation

I planområdets norra del finns befintliga villor med trädgårdstomter. Den obebyggda marken inom denna del av planområdet består av rester från tidigare anlagda trädgårdstomter, med bland annat fruktträd. Delar av den tidigare allé som kantat Albyallén finns kvar inom planområdet.



Almbyallén med hamlade alléträd.



Till vänster: Tår vegetation angränsande mot Rönnvägen. Till höger: Svarttall med bakomvarande lind m.m. i anslutning till gång- och cykelbana.

Även inom det södra området består en stor del av den obebyggda marken av gamla villaträdgårdar. Den obebyggda fastigheten i det sydvästra hörnet av kvarteret består av en grusbelagd yta som används för markparkering.



En del av den befintliga vegetationen inom fastigheterna Bottenhavet 10 och 11

Friytor

I anslutning till de befintliga bostäderna i kvarteret Bottenhavet finns gårdsytor med områden för vistelse och lek. Befintliga villor i norra delen av planområdet har tillhörande trädgårdsytor.

Lek och rekreation

Direkt öster om planområdet finns en park med gräsytor som ger möjlighet till olika aktiviteter. Där finns även en mindre lekplats. Omkring 500 meter söder om planområdet finns Tybbleparken som är en större park, där det även finns funktioner som bland annat lekplats, skatepark och idrottsplaner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Värme

Fjärrvärmenät finns inom området.

EI

Elnätet är utbyggt inom området.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät är utbyggt inom området.

Service

Inom några hundra meter från planområdet finns en större matvarubutik och i närområdet finns bland annat även en drivmedelstation, en blomsterhandel och ett mindre antal restauranger. Örebro centrum som har ett brett utbud av service ligger cirka två kilometer från planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Tillfart till planområdets norra del sker främst från Almbyplan/Universitetsallén. För de oskyddade trafikanterna finns separat gång- och cykelbana vid Rudbecksgatan, Hjälmarvägen och Universitetsallén. I planområdets södra del sker tillfart från Drakensbergsgatan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är utbyggd i området och trafikerar bland annat Universitetsallén och Rudbecksgatan.

Parkering och angöring

De parkeringar som finns inom planområdet tillhör befintliga fastigheter. I den mittersta delen av planområdet finns en ej planenlig parkering på allmän platsmark som brukas av boende inom fastigheten Långhalsen 1.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheterna Gasugnen 7, 8, 13, 14 och 15 planläggs till största del med användningen Bostäder. Denna yta kan bilda en ny fastighet eller delas in i flera beroende på de tillkommande bostädernas upplåtelseform. De delar av marken som planläggs som allmän plats föreslås regleras in i intilliggande kommunal fastighet.

Fastigheterna Almbly 11:16 och 11:304 innefattar de gator som delvis ligger inom planområdet. Resterande mark som planläggs som allmän plats GATA föreslås regleras in i dessa.

Fastigheten Almbly 11:315 består av en yta som idag används som parkering men i gällande plan är planlagd för användning GATA och SKYDD. Ytan planläggs även i gällande plan som allmän plats med användning GATA för att möjliggöra en breddning av gång- och cykelbanan.

Vid fastigheten Amungen 1 stämmer fastighetsindelningen inte överens med gällande detaljplan. Marken planläggs i det nya planförslaget i enlighet med gällande plan och en reglering av fastighetsgränserna bör ske baserat på denna.

Fastigheterna Almbly 11:11, 11:12, 11:25 samt del av Almbly 11:9 planläggs som park och föreslås regleras in i närliggande kommunal fastighet. Del av fastigheten Almbly 11:9 ges användningen bostäder och föreslås styckas av till en egen fastighet alternativt flera beroende på antal bostäder samt ägandeform.

Fastigheten Bottenhavet 7, 10 och 11 samt del av Bottenhavet 12 får i och med den aktuella detaljplanen en ändrad användning till Bostäder och Centrum. Bottenhavet 7, 10 och 11 föreslås regleras in i Bottenhavet 12 inom vilken befintlig bebyggelse inom kvarteret är belägen.

Fastigheterna Grängen 1 och 2 samt Långhalsen 1 beräknas förbli oförändrade efter detaljplanens genomförande.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanens genomförande kommer att innebära att befintlig vegetation inom den obebyggda marken kommer att behöva tas ned för att möjliggöra ny bebyggelse. En mindre del befintlig vegetation planeras att bevaras genom att några av de träd som idag finns inom den kommunägda marken regleras in i allmän plats. I huvudsak gäller detta träd som ligger längs de befintliga gatorna i norra delen av planområdet.

Inom kvartersmarken kommer det även i fortsättningen att finnas utrymme för grönska i form av innergårdar och trädgårdar.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och de risker som finns bedöms vara möjliga att hantera i planarbetet och genomförandet. Ingen av de parametrar som undersökts riskerar att påverkas negativt till den grad att det kan anses innebära betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

För kvarteret Bottenhavet har en dagvattenutredning tagits fram under planarbetet. Befintliga och framtida dagvattenflöden som teoretiskt kan genereras inom utredningsområdet vid regn med olika återkomsttid har beräknats med rationella metoden enligt Svenskt Vatten, P110 (Svenskt Vatten, 2016). Enligt P110 ska ledningssystem dimensioneras för 5-årsregn vid fylld ledning och för 20-årsregn vid trycklinje i marknivå i områden med tät bebyggelse. Med utgångspunkt i detta dimensioneras fördröjningen av dagvatten för ett regn med en återkomsttid på 20 år.

Planerad situation medför ett ökat dagvattenflöde och föroreningsinnehåll från utredningsområdet ifall inga åtgärder för fördröjning och rening genomförs. Detta beror på att den planerade markanvändningen innebär en större andel hårdgjorda ytor. För att uppnå en fördröjande effekt och säkerställa att dagvattenflödet från utredningsområdet inte ökar vid dimensionerande regn i framtiden jämfört mot dagens situation krävs dagvattenlösningar. Dessa kan dimensioneras och utformas på flera olika sätt.

I dagvattenutredningen föreslås att dagvatten tas omhand och fördröjs lokalt innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet. Utredningen föreslår att dagvatten renas och fördröjs i växtbäddar, men skulle också kunna renas och fördröjas i en torrdamm, på biotoptak eller i rörmagasin. Ett dimensionerande 20-årsregn bedöms kunna fördröjas med föreslagna lösningar. För Bottenhavet 10–11 beräknas en fördröjningsvolym på ca 110 m³, vilket ger ett ytbehov på ca 220 m² växtbäddar. För Bottenhavet 7 beräknas en fördröjningsvolym på ca 75 m³, vilket ger ett ytbehov på ca 150 m² för växtbäddar.

Det är viktigt vid framtida höjdsättning av området att säkerställa att översvämningsbara ytor finns där skyfallsvatten kan tillåtas bli stående under perioder. Lågområdena inom Bottenhavet 10–11 antas byggas vid med planerad markanvändning och därför bör det skapas andra ytor för skyfallshantering. Inom Bottenhavet 7 finns inga lågområden i nuläget och sådana föreslås därför utformas i framtiden.

Inom kvarteret Gasugnen kan dagvatten hanteras genom liknande metoder. Både ytor inom de individuella tomtarna och eventuella gemensamma ytor kan nyttjas för detta. Med fördel kan gårdar hårdgöras i så liten utsträckning som möjligt.

Grundprincipen för att säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering är att byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i lågstråk, att dagvattenflöden ska begränsas genom att i första hand undvika onödiga hårdgjorda ytor och i andra hand genom infiltration och fördröjning, samt att dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

Markavvattningsföretag

Planområdet överlappar båtnadsområdet för markavvattningsföretagen Almby, Sörby

och Tybble byar samt Örebro stad och hemmanen Sörby och Almby. Med hänsyn till den exploatering som redan skett inom dessa båtnadsområden bedöms det osannolikt att markavvattningsföretagen är fortsatt aktiva och att föreslagen exploatering skulle ha någon påverkan på dessa.

Förorenad mark

Marken inom de idag obebyggda delarna av planområdet har tidigare varit bebyggd, främst med villor. Vid rivning av dessa byggnader finns en viss risk för att rester från den tidigare bebyggelsen blivit kvar på platsen. Om föroreningar på grund av detta förekommer på platsen bedöms de vara möjliga att hantera genom åtgärder i samband med genomförandet.

Inom eller i närheten av planområdet har det funnits verksamheter som har bedrivit bland annat tryckeriverksamhet, drivmedelsanläggningar, tapetfabrik samt träarbeten. Markundersökningar inför bostadsbyggnad har även genomförts. I de markmiljöundersökningar som genomförts i närheten av planområdet har det påträffats halter upp till mindre känslig markanvändning (MKM) i fyllnadsmassor i några provpunkter. PFAS har påträffats utanför planområdet nordost om planområdet, men PFAS bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa då kommunalt dricksvatten planeras i området.

Baserat på de kända uppgifter som finns om verksamheterna finns inte anledning att anta att det skett någon spridning av föroreningar från dessa verksamheter in till planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Luff

Vägtrafiken inom planområdet beräknas att öka något jämfört med nuläget men med anledning av det relativt låga antal nya bostäder som möjliggörs bedöms påverkan från tillkommande trafik vara liten och planförslaget bedöms inte medföra en risk att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Planförslaget kommer innebära en större andel hårdgjorda ytor i området och medför ett ökat dagvattenflöde och föroreningsinnehåll från utredningsområdet ifall inga åtgärder för fördröjning och rening genomförs. Dagvattnet inom planområdet ska dock hanteras enligt föreslagna lösningar i dagvattenutredning eller likvärdiga åtgärder och därmed bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka MKN för vatten negativt.

Buller

Konsekvenser relaterat till buller redovisas nedan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås i enlighet med Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Genomförd bullerutredning visar på att det är möjligt att bygga bostäder inom kvarteret Bottenhavet enligt gällande trafikbullerförordning genom att husens utformning och planlösningar anpassas och optimeras utifrån läget. Eftersom gällande riktvärden vid fasad till stor del överskrids för de byggnader som placeras närmast Universitetsallén bör lägenheter till största del vara genomgående. På de övre våningsplanen är det möjligt att bygga ensidiga lägenheter om de är under 35 kvadratmeter då bullernivåerna vid fasad inte överskrider 65 dBA. I detaljplanen regleras detta genom bestämmelse *s₂ Om bullernivåerna 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 överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.*

I kvarteret Gasugnen visar uppmätta bullernivåer att de ligger strax över gällande riktvärden. Det bedöms möjligt att anpassa bebyggelsen på ett sådant sätt att det går uppfylla kraven i gällande bullerförordning och i detaljplanen införs bestämmelse *s₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida* för att säkerställa detta. Oavsett bullerförhållanden anses det inte vara aktuellt med bostäder under 35 kvadrat eftersom endast rad- och kedjehus är tillåtna inom användningsområdet.

För att säkerställa att uteplatser ska kunna anordnas bortvänt från universitetsallén som är den stora källan till buller regleras att bebyggelsen ska placeras i förgårdsmark mot Universitetsallén. Marken förses även med en större remsa prickmark mot Rönnvägen.

Den nya bebyggelsen i kvarteret Gasugnen kommer även ge en viss ljuddämpande funktion, vilket ger en positiv påverkan för de befintliga villorna i området.

Översvämning

Inom majoriteten av de tillkommande byggrätterna inom detaljplanen bedöms ingen risk föreligga för översvämning vid beräknat högsta flöde. I planområdets norra spets finns ett område där det enligt översiktlig kartering finns risk för översvämning med nivåer av upp till 0,5 meter över nuvarande marknivå.

Ungefär hälften av området planläggs som park och marken kommer där behållas genomsläpplig. Befintlig bebyggelse inom området är uppförd på ett sådant sätt att golvnivån på entréplan ligger över 0,5 meter över marknivå. För tillkommande bebyggelse inom området kan åtgärder vidtas som motverkar att bebyggelsen tar skada vid beräknade vattennivåer om behov finns.

Området kommer att bestå av en högre andel hårdgjorda ytor efter detaljplanens genomförande, men genom åtgärder för hantering av dagvatten kan avrinning från planområdet hållas nere till nuvarande nivåer. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte heller leda till någon ökning av risken för översvämning inom närområdet.

Olyckor

En drivmedelsstation finns i nära anslutning till planområdet. I den riskbedömning som tagits fram kopplat till detta görs bedömningen att avståndet till tillkommande bebyggelse är tillräckligt stort för att inte utgöra en oacceptabel risk. Utredningen rekommenderar dock att utrymningsvägar finns i riktning bort från eventuella utsläpp för de bostäder som ligger inom hundra meter från drivmedelsstationen. I

detaljplanen regleras därför att utrymningsväg ska finnas åt motsatt håll för de byggrätter som ligger inom detta avstånd genom bestämmelse b2 *Utrymningsväg ska finnas på motsatt sida Universitetsallén.*

Kulturmiljö

Den tillkommande bebyggelsen inom kvarteret Bottenhavet föreslås få ett eget särskiljande uttryck för att tydligt kunna läsas som ett separat tillägg. Trots en högre skala bedöms bebyggelsen inte bli allt för dominerande över det befintliga kvarteret. Bostadsområdet Tybble består, förutom området inom den aktuella detaljplanen, av bebyggelse med liknande karaktär inom de närliggande fastigheterna Bottenhavet 1 och Bottenhavet 2 samt centrumbbyggelsen på fastigheten Bottenhavet 13. Tillkommande bebyggelse upptar en relativt liten yta i jämförelse och ligger i utkanten av området.

Tilläggen inom kvarteret Gasugnen bedöms inte heller ha någon betydande negativ påverkan på bostadsområdet Almby's kulturhistoriska värden. Bebyggelsen i Almby är redan i nuläget något blandad med bebyggelse. Stora delar av bebyggelsen är uppförd under de första decennierna av 1900-talet, men inslag av bebyggelse från 50-tal och framåt förekommer och en del av bebyggelsen har genomgått större förändringar under åren. Genom att anpassa den nya bebyggelsens uttryck för att passa väl in i området kan tillkommande bebyggelse bidra till att skapa en god övergång mellan området kring Österplan och den befintliga småskaliga bostadsbebyggelsen i Almby, samtidigt som den tillför en ny årsring i området.

Trafik

Detaljplanen medför att befintliga gator blir planenliga samt att möjlighet tillskapas för några ytterligare åtgärder, bland annat en breddning av huvudecykelstråket på en kortare sträcka där det idag är bristande utrymme. De tillkommande bostäderna beräknas medföra en del ökad trafik till planområdet, men inte ge någon betydande påverkan på nuvarande trafiksituation i området.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Sofi Ersson. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Bo Davidsson, trafikplanerare Oscar Lewin, stadsantikvarie Erica Ek, samt andra kompetenser inom Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Sofi Ersson
Planarkitekt