

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Orlången 3 m.fl.

Samrådstid: 11 september 2026 – 25 oktober 2026

Standardförfarande

Jonas Bäckström
E-post: jonas.backstrom@orebro.se

Innehållsförteckning

.....	1
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Användning av allmän plats	11
Användning av kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Genomförandefrågor	14
Organisatoriska frågor	14
Mark- och utrymmesförvärv	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	20
Planeringsförutsättningar	22
Kommunala ställningstaganden	22
Miljökvalitetsnormer	28
Miljö	29
Hälsa och säkerhet	31
Geotekniska förhållanden	34
Hydrologiska förhållanden	35
Kulturmiljö	35
Fysisk miljö	37
Sociala faktorer	38
Teknisk försörjning	39
Service	39
Trafik	39
Konsekvenser	40
Fastigheter och rättigheter	40

Natur	40
Miljö	41
Miljö kvalitetsnormer	43
Hälsa och säkerhet	43
Sociala faktorer	49
Trafik	49

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Arbete med detaljplanen påbörjades 2024-05-29. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2024:24 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5 och BFS 2025:16.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Trädinventering – Trädgårdstjänst i Örebro AB, 2025-10-01
- Miljöteknisk markundersökning – Tyréns, 2022-02-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning – Structor, 2026-06-04
- Dagvattenutredning – VAP, 2026-05-20
- Bullerutredning – Soundcon, 2026-06-05

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

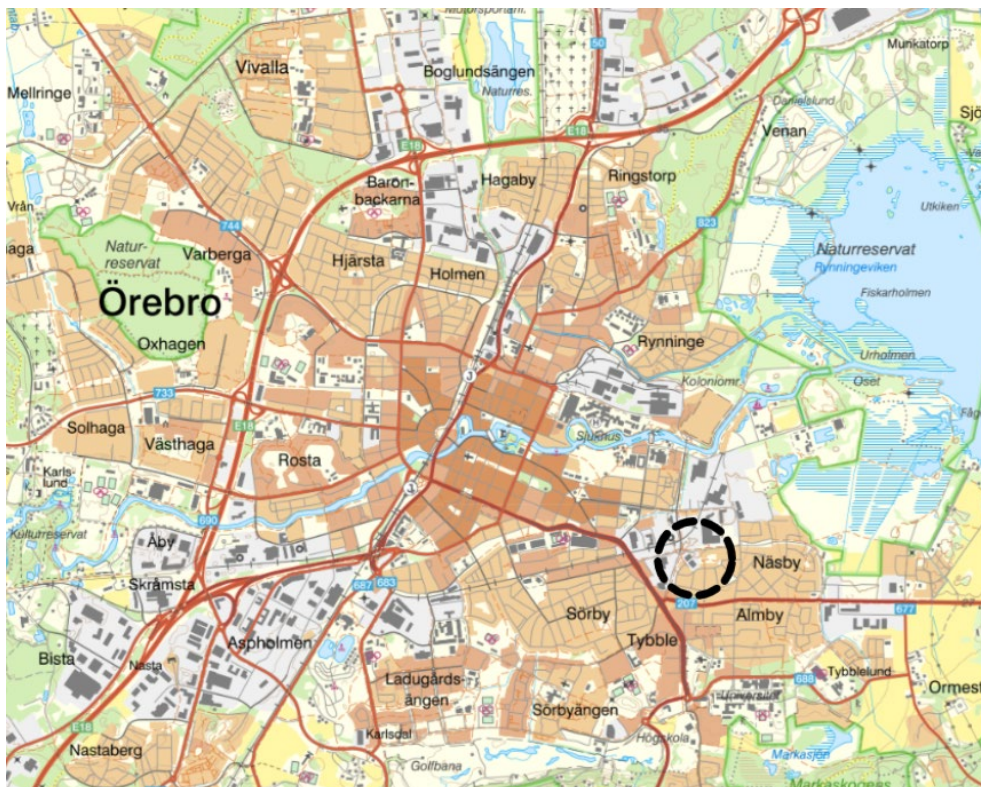
Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder på en central plats i Örebro stad.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Almby, öster om centrum, och avgränsas av Ormestagatan, Universitetsallén och småhusområdet i Näsby och Almby. Planområdet är ca 16 000 kvm till ytan.



Planområdets läge i Örebro.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen har initierats av markägaren till Orlången 3 och 6 som har för avsikt att utveckla fastigheterna från industrimark till bostadsmark. Marken är i dagsläget bebyggd med lager och kontor. Övriga Almby är bostadsområden och marken på andra sidan Ormestagatan och Universitetsallén pekas ut som utvecklingsområde i översiktsplanen.

Planförslaget delar in planområdet i tre olika delar med olika bostadstyper. I norra delen, mot Ormestagatan, föreslås flerbostadshus i en kvartersstruktur med 3-6 våningar. Strukturen avser skapa en luddämpad sida skyddad från vägtrafikbuller. I mittersta delen föreslås flerbostadshus med en lägre utnyttjandegrad men friare placering i högst 4 våningar. Den lägre utnyttjandegraden och höjdsplanen jämfört med norra delen är en anpassning till gröna värden och närheten till småhusområdet som omger planområdet. Södra delen avser radhus längs Almgatan och anpassas till grannhusen sett till höjd och fotavtryck. Detaljplanen medför att ett industriområde omvandlas till bostadsområde på en central plats i Örebro. Att planlägga bostäder är motiverat utifrån kommunens bostadsförsörjningsansvar och det centrala läget medför flera fördelar utifrån hållbarhet och är i linje med översiktsplanen. Planen medför även bättre förutsättningar för grönska i området, en tryggare och mer levande miljö och en bättre stadsbild längs Ormestagatan och Universitetsallén.

Allmän plats

Mark och vegetation

Marken inom allmän plats består av gräs och en asfalterad gång- och cykelväg.

Gator och trafik

Allmän plats innehåller endast cykeltrafik.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Marken i planförslaget kommer att bestå av utemiljöer med gräs, några befintliga träd och sannolikt nyplanterade träd. En del av marken kommer även vara kvartersgata som löper genom området och delar upp norra och mittersta delen. Övriga ytor kommer vara enskilda p-platser för främst radhusen och angöring samt parkering för rörelsehindrade.

Bebyggelse

Bebyggelsen i planförslaget består av tre olika typer av bebyggelse. I norra delen föreslås flerbostadshus i en kvartersstruktur med styrd placering och i mittersta delen föreslås flerbostadshus i högst 4 våningar och med mer grönska i omgivningen. I södra delen föreslås radhus.

Norra delen kombinerar en kvartersstruktur med delvis nedgrävt garage under bostäderna. Detta medför en upphöjd innergård på upp till 1,5 meter ovan mark. Garaget beräknas täcka p-behovet för både norra och mittersta delen. Strukturen skapar en luddämpad sida på innergården och bidrar till att dämpa trafikbullret för hela planområdet. Fotavtrycket begränsas med egenskapslinjer med undantag för byggrätten på innergården som begränsas med ett e-tal om högst 310 kvadratmeter byggnadsarea (fotavtryck) för större flexibilitet vad gäller placering. Höjden begränsas med en maximal nockhöjd för alla byggrätter. Bebyggelsen närmast grannfastigheterna i västra delen begränsas till 12 och 15 meter, motsvarande 3 och 4 våningar. Höjden trappas sedan upp mot Ormestagatan och varierar mellan 19 och 22 meter,

motsvarande 5 och 6 våningar för att i östra delen mot grannarna begränsas till 15 meter, motsvarande 4 våningar.

Mittersta området möjliggör en friare placering av bebyggelsen begränsad till totalt 1200 kvadratmeter byggnadsarea och högst 16 meter nockhöjd, motsvarande 4 våningar. Området karaktäriseras av en lägre utnyttjandegrad jämfört med norra området och större potential för grönska som binder samman området med parken öster om planområdet och bidrar till en mjukare övergång mellan den högre bebyggelsen och småhusområdet som omger planområdet.

Södra området begränsar bebyggelsen till endast en- och tvåbostadshus vilket inkluderar radhus. Fotavtrycket begränsas till 700 kvadratmeter vilket bedöms motsvara 10 bostäder plus förråd. Höjden begränsas till 8,5 meter vilket motsvarar 2 våningar.

Höjden på planerad bebyggelse är framtagen utifrån hänsyn till grannfastigheter och trappas ned mot småhusbebyggelsen längs Rönnvägen, Almgatan och bostadsområdet öster om planområdet. Mittersta och södra området möjliggör mycket grönska som bidrar till att luckra upp bebyggelsestrukturen och mjukar upp övergången mellan småhusområdet och högre bebyggelse.



Situationsplan med förslag på bebyggelse som legat till grund för planförslaget. Förslaget är framtaget av Ton Arkitektur.



Förslaget sett från ovan mot nordöst.

Friytor

Planen möjliggör stora friytor genom hur byggrätterna regleras med placering och utnyttjandegrad. Den upphöjda innergården möjliggör ca 2300 kvm gårdsyta, det mittersta kvarteret ca 2600 kvm och radhusområdet ca 1800 kvm. En bestämmelse som begränsar markparkering i mittersta området bidrar ytterligare till förutsättningarna för utevistelse. Planområdet angränsar även till en park öster om.

Gestaltning

Bebyggelsens volymer regleras och anpassas till omgivningen med en högre höjdskala och större volymer mot Ormestagatan som sedan trappas ned söderut i planområdet, längre in i Almbys småhusområde. Områdena på andra sidan Ormestagatan och Universitetsallén kommer på sikt omvandlas till stadsmiljöer med högre höjdskala än i dagsläget. Därmed bedöms Orlången som lämplig för en högre höjdskala mot de större gatorna. En bestämmelse om volymens variation i höjd och fasadlinje mot Ormestagatan syftar till att bryta upp den långa fasaden och volymen för att bidra till variation och undvika känslan av en enförmig bebyggelse.

Kulturmiljö

Almby är utpekad som värdefull bebyggelsemiljö i kommunens kulturmiljöinventering. Föreslagen bebyggelse är anpassad i höjd och utbredning för att inte påverka kulturmiljövärden negativt. Tvärtom bedöms omvandlingen från industri till bostadsområde bidra positivt till kulturmiljövärden då Almby karaktäriseras av bostadsbebyggelse.

Gator och trafik

En kvartersgata planeras mellan norra och mittersta området i öst-västlig riktning, planlagd som prickmark med markreservat för gemensamhetsanläggning. Infarten till norra och mittersta området kommer fortsatt vara från Ormestagatan i det nordöstra

hörnet. Någon genomfart till Rönnvägen väster om planområdet planeras inte. Däremot föreslås avfallstransport tillåtas genomfart för att undvika behov av vändplats på kvartersmark. Infart till södra området kommer att vara via Almgatan.

Parkering och angöring

Parkering för norra och mittersta området föreslås lösas med halvt underjordiskt garage sammanbyggt med det norra kvarteret. P-behovet beräknas till 108 platser utifrån kommunens parkeringsnorm och garaget beräknas innehålla 100 platser. Övriga p-platser bedöms kunna förläggas på marken i det mittersta området. Planförslaget begränsar markparkeringen i mittersta området till högst 10% av ytan vilket motsvarar ca 400 kvm och bedöms ge tillräckligt med yta för att täcka p-behovet.

P-behovet för radhusen kan lösas med antingen egna infarter eller gemensam parkering.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

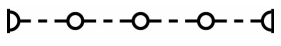
Beskrivning och motiv

GATA	<i>Användning</i> Syftet med markanvändningen är att reglera utfartsförbud mot Ormestagatan.
GCVÄG	<i>Användning</i> Syftet med användningen är att säkerställa en befintlig gc-väg genom planområdet.

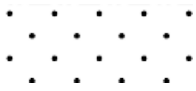
Användning av kvartersmark

B	<i>Bostäder</i> Syftet med användningen är att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att möjliggöra bostäder på en central plats i Örebro stad.
C	<i>Centrum</i> Syftet med användningen är att möjliggöra centrumverksamheter då det bedöms lämpligt utifrån planområdets närhet till centrum.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

	<i>Utfartsförbud</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utfart inte anläggs mot Ormestagan utöver befintlig utfart då det inte bedöms lämpligt utifrån gatans utformning.
---	--

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Bestämmelsen syftar även till att begränsa exploateringen med hänsyn till grönytor och omgivningen.
e₂	<i>Största byggnadsarea 1,5 meter ovan mark är 310 kvadratmeter</i> Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta och siktlinjer säkerställs inom kvarteret, samtidigt som bestämmelsen möjliggör garage under bostäderna upp till 1,5 meter ovan mark.
	<i>Marken får inte föras med byggnad.</i> Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot Ormestagatan, Universitetsallén, bostadsområden öster, väster och söder om, samt läge för interngata, u-områden och kring träd. Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa område för interngata och avstånd till fastighetsgränser samt att undanta befintliga naturvärden från byggnation och att säkerställa u-områden.
h₁	<i>Högstanockhöjd är angivet värde i meter.</i> Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd utifrån stadsbild och hänsyn till omgivningen.
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för underjordiska ledningar.
g₁	<i>Markreservat för gemensambetsanläggning.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för interngata och infart till grannfastighet.

n₁		<i>Högst 10% av ytan får användas för markparkering</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa markparkering av hänsyn till behovet av grönytor och stadsbild.
n₂		<i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda större träd utifrån gröna värden, rekreation och stadsbild.
f₁		<i>Endast en- och tvåbostadsbus</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast småhus (en- tvåbostads- eller radhus) uppförs i den södra delen av planområdet med hänsyn till omgivningen och Almbys småhusområde.
Generell bestämmelse		<i>Bebyggelsens höjd och fasadlinje mot allmän plats Gata ska variera.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en variation i byggnadsvolymen mot Ormestagatan utifrån stadsbild och gatumiljö. Variationen innebär att delar av fasaden inom egenskapsområdet förskjuts antingen inåt eller utåt sett från gatan för att bryta upp fasadlinjen samt att nockhöjd och/eller takfotshöjden varierar inom egenskapsområdet. Variationen ska vara synlig från Ormestagatan och kan exempelvis röra sig om en fasadförskjutning om 0,5–1 meter och en höjdskillnad om minst 1 meter för nock eller takfot.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Berörda fastigheterna Orlången 3 och Orlången 6 är i privat ägo men ägs idag av annan part än Exploatören. Avsikten är att båda fastigheterna ska överlåtas till Exploatören innan planen antas och genomförandet beskrivs utifrån att detta skett.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2027.

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan Exploatören 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 lantmäteriförrättning, anläggningsavgift för VA och projektering och byggnation av den allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande, se vidare 'Tekniska frågor/Utbyggnad allmän plats'. Avtalet beskriver kommunens krav på säkerhet för dessa åtaganden.

Avtalet beskriver också den överföring av mark rörande allmän plats som ska ske genom överenskommelse om fastighetsreglering från fastigheten Orlången 3 respektive Orlången S:1 till kommunens gatufastighet Almby 11:304.

Marköverföringen sker utan ersättning till fastighetsägaren och Exploatören/fastighetsägaren medger detta genom undertecknande av exploateringsavtalet.

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 ägare till fastigheten Orlången 3 eller Orlången S: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 fastigheterna Orlången 3 och Orlången S:1 som planläggs som allmän plats/GC-väg.

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.

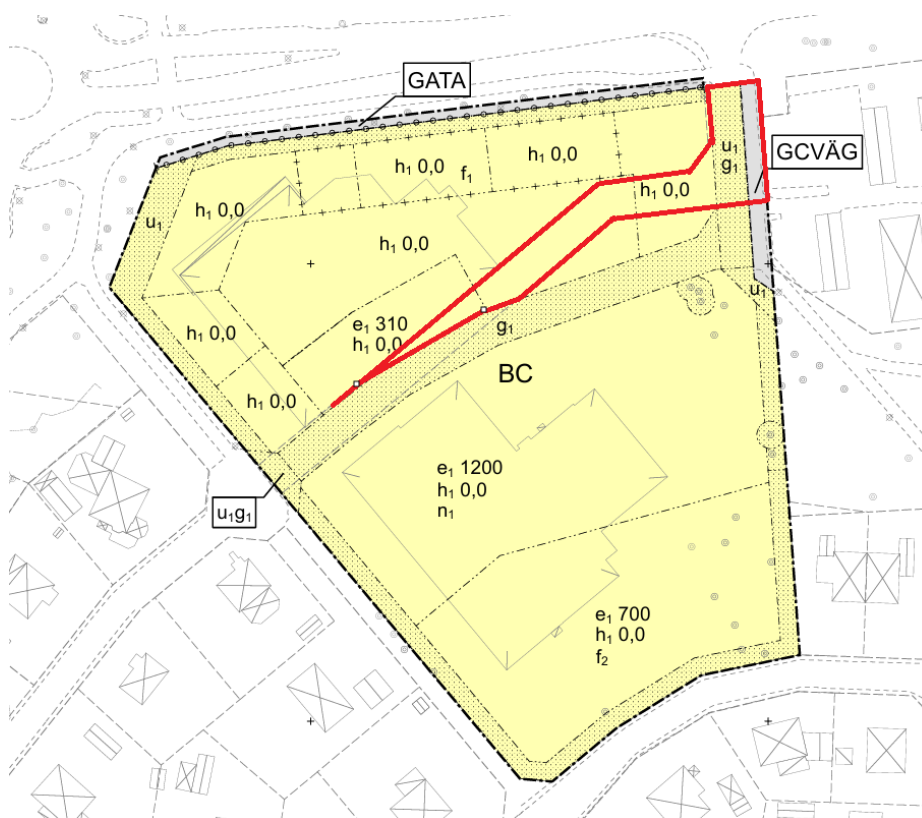
Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- **Fastigheterna Orlången 3 & 6**

Fastigheten Orlången 6 får utökad areal och Orlången 3 minskad areal då kvartersgatan genom området, som är belägen på fastigheten Orlången S:1, får ett delvis nytt läge. Del av Orlången 3 som planläggs som allmän plats regleras också in i kommunal gatufastighet Almby 11:304. Nya bostadsfastigheter avstyckas eventuellt från fastigheten Orlången 3 beroende på upplåtelseform för rad-/kedjehus. Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

- **Fastigheterna Orlången S:1**

Samfälld mark ska följa kvartersgatans nya sträckning. Del av samfälld mark regleras in i närliggande kommunal gatufastighet Almby 11:304 respektive Orlången 6. Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.



Röd markering visar den del av fastigheten Orlången S:1 som förändras. Beteckningen g1 visar nytt läge.

- **Fastigheten Almby 11:304**

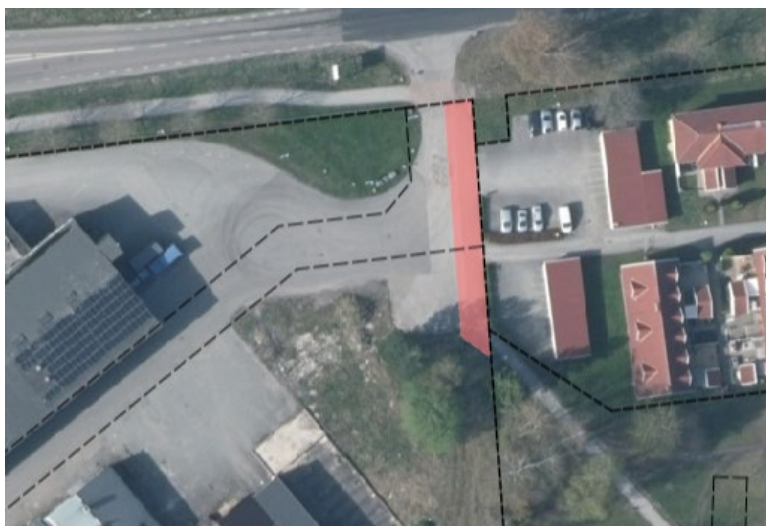
Del av fastigheterna Orlången S:1 och Orlången 3 regleras in i närliggande kommunal gatufastigheten Almby 11:304 då befintlig GC-väg planläggs som allmän plats. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.



Gul markering visar den del av Orlången S:1 respektive röd markering visar den del av Orlången 3 som regleras till Almby 11:304.

- **Servitut 1880-529.1 Cykelväg last Orlången 3 och
Servitut 1880-529.2 Utrymme last Orlången S:1**

Fyller inte längre ett syfte då marken regleras in i kommunal gatufastighet Almby 11:304 och upphävs därför. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.



Markering visar servitutsområden idag.

- **Gemensamhetsanläggning Orlången GA:1**

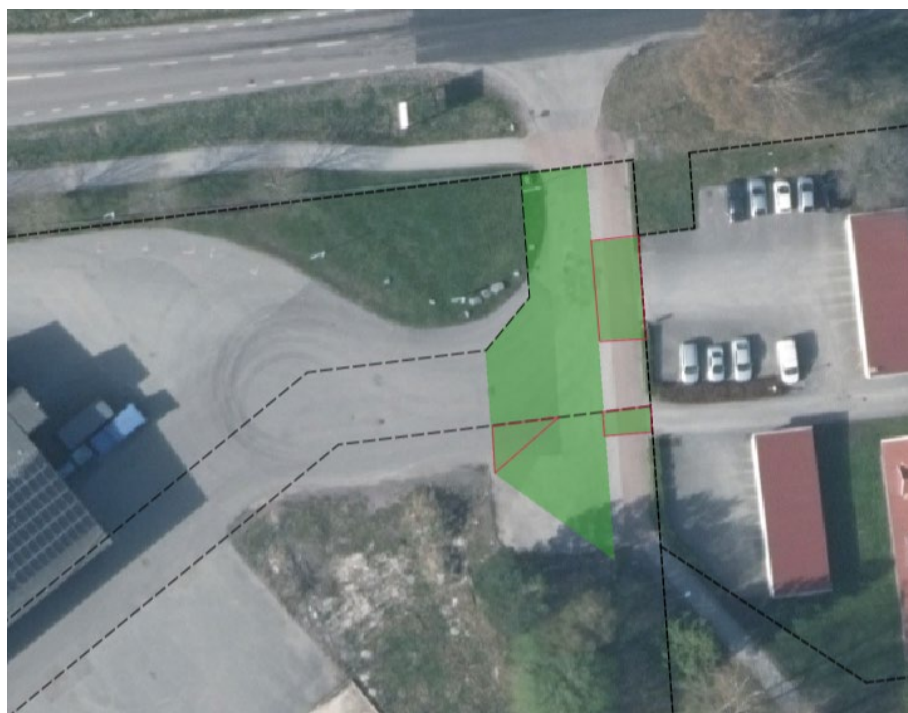
När en anläggning ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt inrättas ofta en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning, där anläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift med mera beslutas. Huvudregeln är att kostnaderna för utförande av anläggningen/arna fördelas utifrån den nytta som respektive fastighet har av anläggningen. Kostnader för drift av anläggningen fördelas utifrån hur mycket varje fastighet kommer att använda anläggningen. Det innebär att alla fastigheter som ska vara delägare i anläggningen kan komma att få betala förrättningskostnader, ersättningar, utbyggnation samt framtida drift och underhåll.

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening/ar bildas.

En samfällighetsförening bildas hos Lantmäterimyndigheten efter initiativ från fastighetsägare eller kommun

Gemensamhetsanläggningen Orlången GA:1 bör omprövas för att inte längre omfatta de delar av fastigheterna Orlången S:1 och Orlången 3 som regleras till kommunal gatufastighet Almby 11:304 och för att omfatta hela fastigheten Orlången S:1. Det finns också skäl att se över andelstalen i gemensamhetsanläggningen.

Det är Exploatören tillsammans men de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning för en eventuell omprövning och registrering av nya andelstal.



Grön markering visar GA-område idag, röda markeringar visar justering av nuvarande GA-område efter omprövning.

- **Fastigheten Frövättern 3**

Fastigheten har del i Orlången GA:1 som omprövas för att justera nuvarande anläggningsområde samt för att se över andelstalen i gemensamhetsanläggningen. Det är Exploatören tillsammans men de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för en eventuell omprövning och registrering av nya andelstal.

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/fiber/bredband - Planområdet är anslutet till Stadsnät
- El - Planområdet är anslutet till befintligt nät
- Värme - Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2022
- Kompletterande miljöteknisk utredning 2026
- Trädinventering

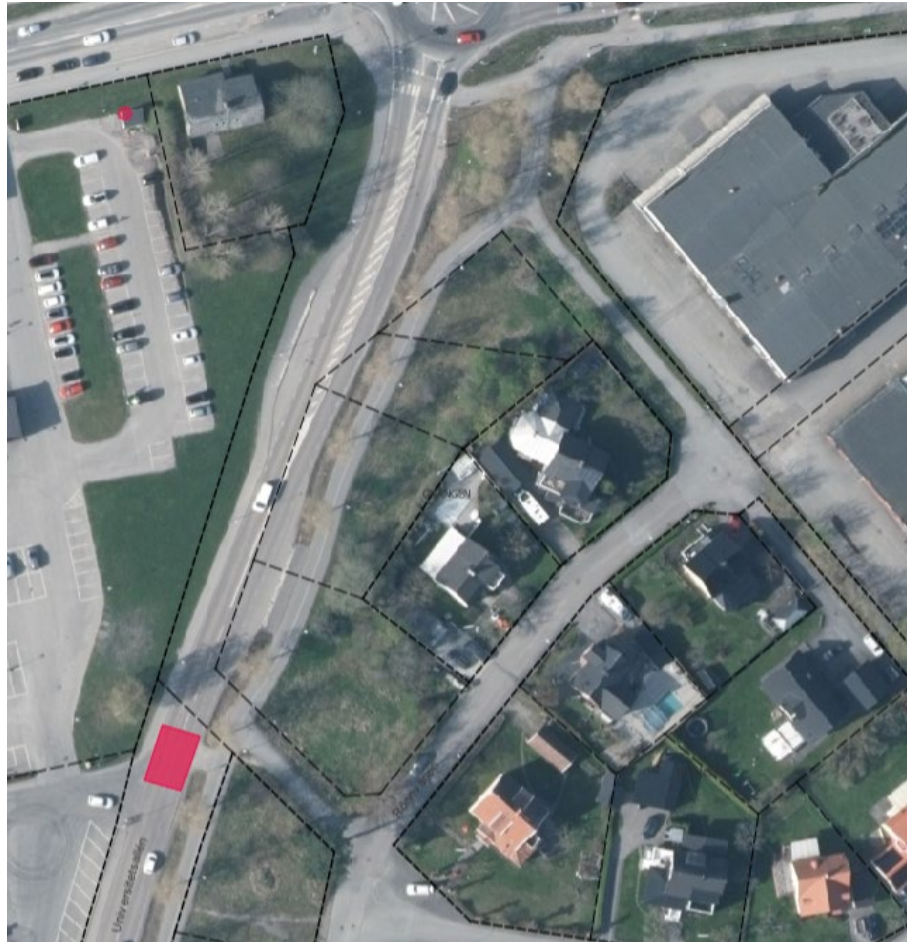
Utbyggnad kvartersmark

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

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Hastighetsreducerande åtgärd vid Universitetsallén för gående som gör det enklare för oskyddade trafikanter att ta sig över gatan för att nå målpunkter på västra sidan. Åtgärden ska byggas så att den i framtiden också kan användas av cyklister.



Röd markering visar läge för hastighetsreducerande åtgärd på Universitetsallén.

- Ny belysning längs befintlig GC-väg som regleras till kommunal gatufastighet.



Röd markering visar läge för ny belysning.

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och har befintliga anslutningspunkter till de kommunala ledningsnäten. Eventuell flytt av VA bekostas av Exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

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

KOSTNADER	tkr
Lantmäteriförrättning allmän plats	200
Hastighetsreducerande åtgärd gata, 50% av total faktisk kostnad	750
Ny belysning GC	100
Administration	50
Övriga kostnader/Oförutsett	100
Summa kostnader	1 100

Kostnader för utbyggnad av allmän plats bekostas genom exploateringsersättning enligt exploateringsavtal mellan Kommunen och Exploatören.

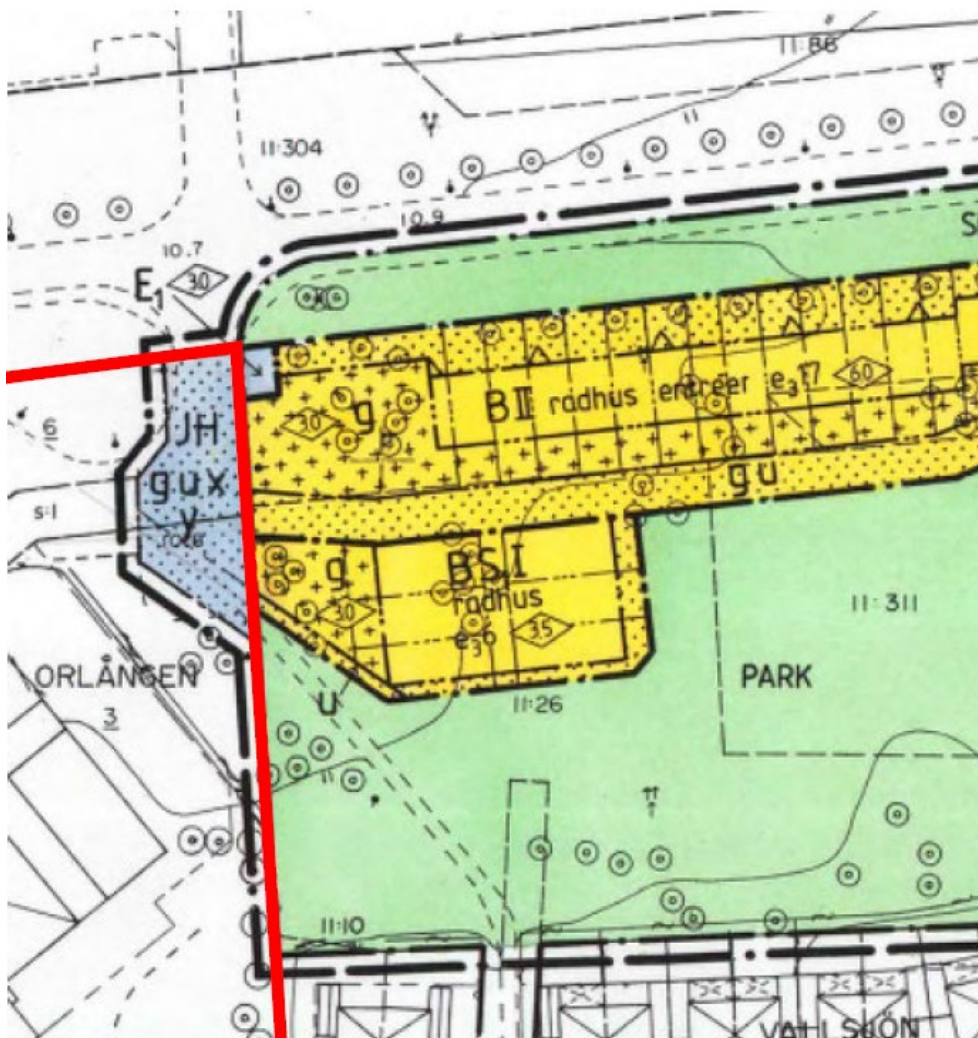
Planavgift

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

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc	kr/år
Cykelväg (inkl belysning)	6 000



Utdrag är gällande detaljplan 1880K-A625. Del av fastigheten Orlången 3, Orlången 6 och samfälligheten Orlången S:1 som ingår i ansökan är markerad i rött.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

Översiktsplanen anger att Örebro's innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck. 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.

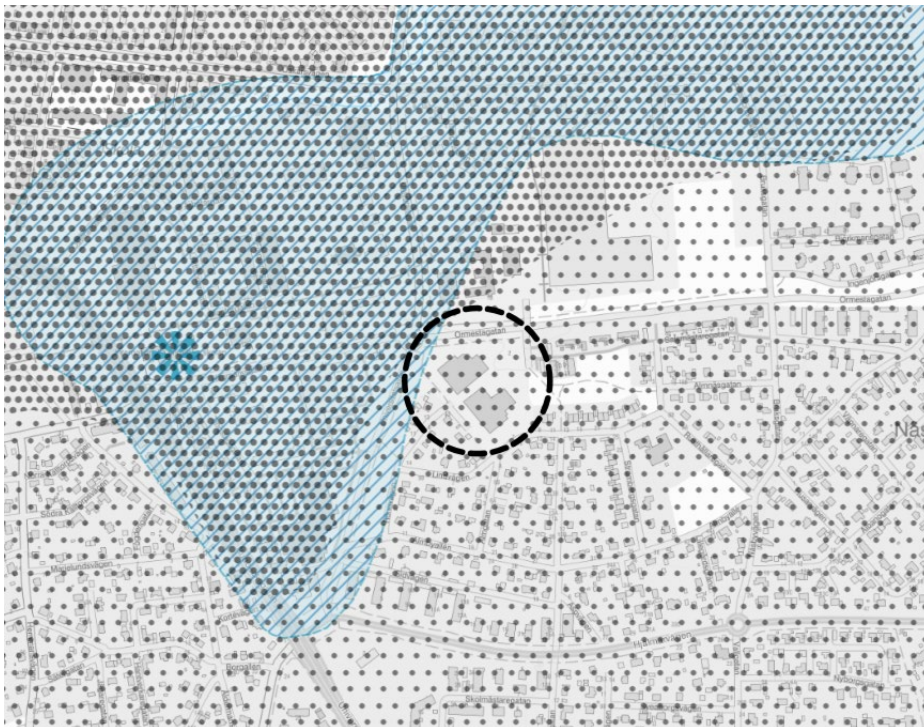
Detaljplanen bedöms till största del vara förenlig med översiktsplanens intentioner och föreslagna markanvändning. Planområdet ligger i närheten av Pappersbruket, Österplan och kvarteret Gasugnen som alla är utpekade som utvecklingsområden och

förväntas omvandlas till blandstad med bostäder och andra användningar. Området där Gasugnen möter Österplan är även utpekad som kommunal bebyggelsekärna vilket innebär utveckling av ett stadsdelscentrum med ett stort inslag av arbetsplatser, kommersiell och/eller offentlig service och mötesplatser som betjänar mer än den egna stadsdelen. Närheten till kommunal bebyggelsekärna och utvecklingsområden gör att bostäder med en högre täthet på Orlången bedöms lämplig och en bra anpassning till läget invid Ormestagatan och Universitetsallén som båda är större gator med relativt hög trafikintensitet.

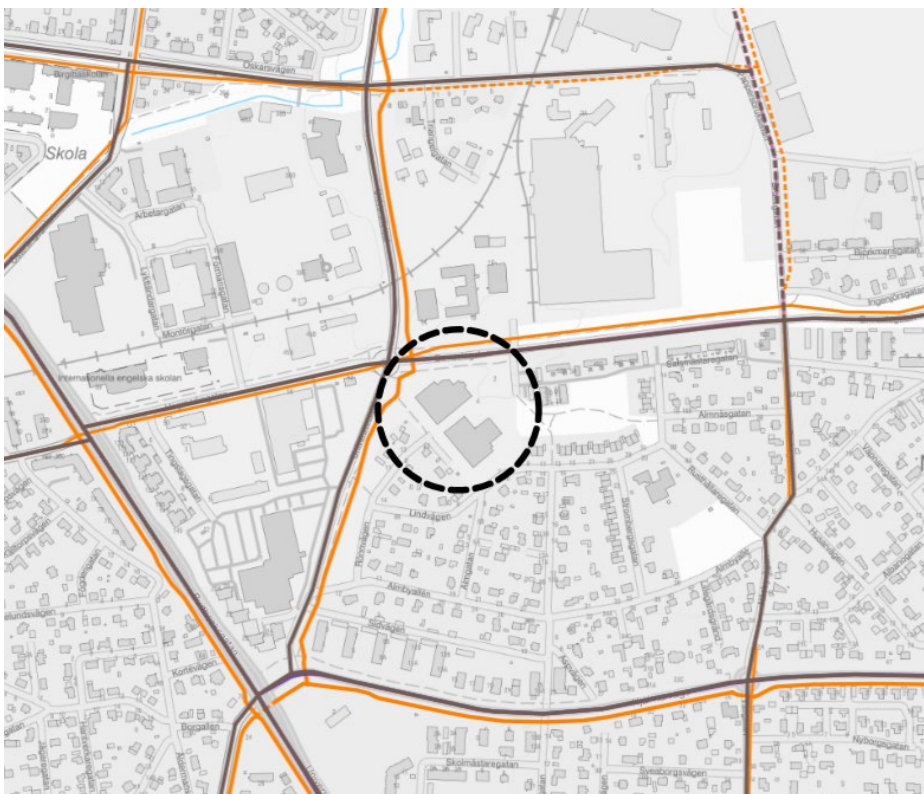
Självta planområdet är utpekad som Tätthetsgrad låg vilket avser stadsbygd som har en låg täthet, även i framtiden. Dock eftersträvas en effektiv markanvändning och utifrån planområdets läge invid två större gator och närheten till områden som är utpekade för stadsomvandling bedöms en högre täthet motiverad. Ormestagatan norr om planområdet är utpekad som en del av huvudnätet för cykel, kollektivtrafik, biltrafik och vägtransporter. Universitetsallén ingår i huvudnätet för cykel, biltrafik och vägtransporter.

I översiktsplanens kapitel om Staden beskrivs tätortens utveckling. Där framgår att staden kan kompletteras med ny bebyggelse i befintliga miljöer för att skapa en mer sammanhållen stad vilket medför praktiska och sociala fördelar så som nyttjande av befintlig infrastruktur, minskade barriärer och socioekonomisk blandning. Det finns även fördelar utifrån hållbarhet så som effektiv användning av resurser och minskat bilberoende. Utvecklingen ska ske med hänsyn till platsen vilket kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att göra på Orlången.

Planområdet omfattas delvis av översvämningsrisk vid BHF (beräknat högsta flöde). Översvämningsrisken beskrivs mer under rubriken Hälsa och Risker längre ner i kapitlet. Risken bedöms kunna hanteras i planarbetet.



Utsnitt ur översiktsplanen med täthetsgrad (prickat), utvecklingsområde (blått) och kommunal bebyggelsekärna (blå ros). Planområdets läge markerat med svart cirkel.



Huvudnät cykel, kollektivtrafik, bil och vägtransporter.

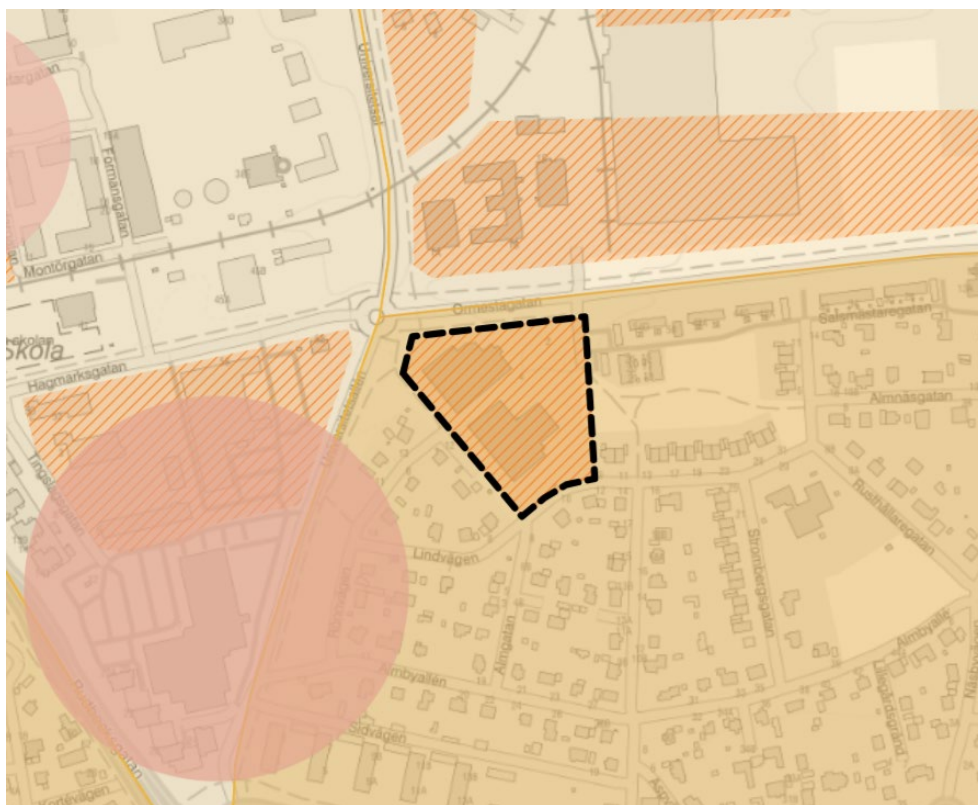
Ny översiktsplan

En ny översiktsplan beräknas antas av kommunfullmäktige i juni 2026.

Översiktsplanen redovisar kommunens mark- och vattenanvändning 2050.

Planområdet omfattas av markanvändningen Mångfunktionell bebyggelse – pågående användning (Almby) vilket innebär att bostadsutveckling kan studeras inom utpekad utbyggnadsområde i stadsdelens norra del samt i närliggande Almbyplan i norr. Planområdet är dessutom utpekad som utbyggnadsområde för bostäder vilket ger ett starkt stöd för bostadsutveckling.

Södra delen av kvarteret Gasugnen sydväst om planområdet är utpekad för Lokala centrumfunktioner.



Utdrag ur förslaget till ny översiktsplan. Mörkebeige fält visar lagret Mångfunktionell bebyggelse – Pågående användning, skrafferat fält visar utbyggnadsområde och den röda cirkeln visar läge för Lokala centrumfunktioner.

Utvecklingsförslag Pappersbruksområdet

För Pappersbruksområdet norr om Orlången 3 och 6 finns ett s.k. utvecklingsförslag framtaget som syftar till att konkretisera översiktsplanens ambitioner om att omvandla området till blandstadsbebyggelse genom att visa på en tänkbar struktur för exempelvis gatunät, allmänna platser och samhällsfunktioner. Utvecklingsförslaget innefattar bland annat tankar om hur Ormenstugatan kan utvecklas med nya passager för gång- och cykeltrafik, samt tankar om hur en ny bebyggelse på andra sidan Ormenstugatan skulle kunna utvecklas.

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 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.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.

Planen bedöms kunna bidra till målen då planområdets centrala läge underlättar för hållbara sätt att resa och minskat bilberoende.

Grönstrategi

Grönstrategin, antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13, 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.

En liten park finns precis öster om planområdet, stadsparken ligger ca 900 meter bort och Oset och Rynningevikens naturreservat ca 1500 meter bort. Inom 800 meter finns flera mindre stadsdelsparker. Detaljplanen bedöms även kunna uppfylla målet om 20 kvm friyta per bostad.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, 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.

Enligt strategin kan förtätning med flerbostadshus i radhus- och villaområden vara möjlig, men måste göras varsamt och med stor hänsyn till områdets karaktär. Ny bebyggelse får inte dominera eller skada helhetsintrycket, och ska anpassas i skala, höjd, volym, material och placering så att den harmonierar med småhusmiljön. Flerbostadshus bör främst placeras i utkanten av småhusområden eller längs strategiska stråk, exempelvis nära kollektivtrafik, lokala centrum eller viktiga kopplingar mellan stadsdelar. Inne i småhusområden ska komplettering ske mycket restriktivt. En blandning av hustyper och boendeformer kan bidra till social hållbarhet och ökad variation, något som möjliggörs i området Almby i samband med planen.

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.

Enligt SMHI:s modellering av luftkvalitet från 2023 understiger halterna av NO₂, PM10 och PM2,5 i området miljökvalitetsnormerna med god marginal.

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.

Miljökvalitetsnormen för Svartån är god ekologisk status 2045. Den långa tidsfristen beror i huvudsak på tekniska skäl att uppnå god status avseende hydrologisk regim i vattendrag då förekomsten är påverkad av reglering vilket också medför lika lång tidsfrist för kvalitetsfaktorn fisk samt konnektivitet i vattendrag.

Den ekologiska statusen för Svartån har klassificerats som otillfredsställande. Bedömningen har främst grundats på kvalitetsfaktorn fisk samt påverkan från övergödning, hinder för fiskens vandring, kanalisering och reglering. I perioder är vattnet kraftigt grumlat. Den nedre delen av vattendraget passerar genom Örebro stad och påverkas därför av dagvatten och olika typer av föroreningar.

Artsammansättningen hos påväxt-kiselalger visade på måttlig status till följd av

näringspåverkan. Bottenfauna visar dock hög status. Statusen för näringsämnen som beror på koncentrationen av näringsämnet fosfor i vattnet, bedöms som måttlig.

I fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer ingår särskilt förorenande ämnen som en parameter vilken bedömts till måttlig status. Bedömning utgår från en sammanvägning där ”sämst-styr”-principen gäller. Arsenik, koppar och zink har bedömts uppnå god status medan ammoniak är klassat till måttlig. Övriga särskilt förorenande ämnen har ej statusklassificerats (VISS, 2026).

Svartån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver (Hg), dessa parametrar överskrider i samtliga vattenförekomster i Sverige och har undantag med mindre stränga krav till följd av att det är tekniskt omöjligt att uppnå god status. Parametern bly och blyföreningar har klassats till god status och övriga parametrar är ej klassad (VISS, 2026).

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. En bullerutredning har tagits fram under planarbetet och beskrivs mer under Hälsa och säkerhet nedan och kapitlet Konsekvenser.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det finns ett dagvattenledningsnät som transporterar regnvatten från fastigheten till Bygärdesbäcken och vidare till Svartån.

Förorenad mark

Planområdet har undersökts vid olika tillfällen. En översiktlig miljöteknisk markundersökning gjordes 2025 och reviderades 2026, se bilaga (Structor). Provtagningens syfte var att översiktligt ta reda på om mark och grundvatten har förorenats av den tidigare verksamheten på platsen. Vidare har en förenklad riskbedömning utifrån risker för människors hälsa kopplat till eventuell förorening samt planerad markanvändning (KM). Syftet var även att bedöma åtgärdsbehov, ge en kostnadsberäkning, förslag på klassning och eventuella åtgärder.

Enligt undersökningen har inga föroreningar med halter överskridande KM påträffats på Orlången 6.

Orlången 3

I en provpunkt 25SM8 påträffades i förhöjda halter av PAH-H (2,9 mg/kg) över riktvärdet för KM (1,0 mg/kg), i djupnivå 0-0,3. I djupnivå 0,3-0,5 är halterna under KM. Föroreningen är inte avgränsad i sidled.

Analyserade halter av PAH-H i jord bedöms, utifrån nu erhållna resultat och utförd riskbedömning, kunna innebära en risk för människors hälsa via intag av växter. Halterna skulle även kunna innebära en risk för markmiljön. Dock har förhöjda halter

av PAH-H enbart påträffats i en provpunkt inom fastigheterna.

I provpunkt 25SM9 (0,3-0,6) och 25SM10 (0,2-0,3) påträffades halter av metaller över KM och MKM. I 25SM10 påträffades rödfyr vilket ger en indikation på att det troligtvis förekommer rödfyr i 25SM9, detta på grund av de liknande analysresultat som för 25SM10. Påträffade halter från prov på rödfyrsmassor har ej beaktats i riskbedömningen utan bedöms som ett avfall, vilket kräver åtgärd i samband med exploatering. Föroreningen är inte avgränsad i sidled.

I ett grundvattenprov har det påträffats något förhöjda halter av PAH-H och alifater C16-C35, relativt dricksvattenkraven. Då vattnet inte kommer nyttjas för dricksvatten innebär dessa halter inga hälsorisker.

Det har tidigare påträffats PFAS i flera grundvattenprov samt i ett jordprov i samband med Tyréns undersökning år 2022. Uppmätta halter av PFAS i jord bedöms ej utgöra betydande hälsorisk. Halter av PFAS i grundvattnet bedöms ej vara förknippade med hälsorisker då det inte sker någon exponering för förorenat grundvatten som dricksvatten.

Vidare bedömning har gjorts under kapitlet Konsekvenser.



Undersökningsområdet och markerade provpunkter.

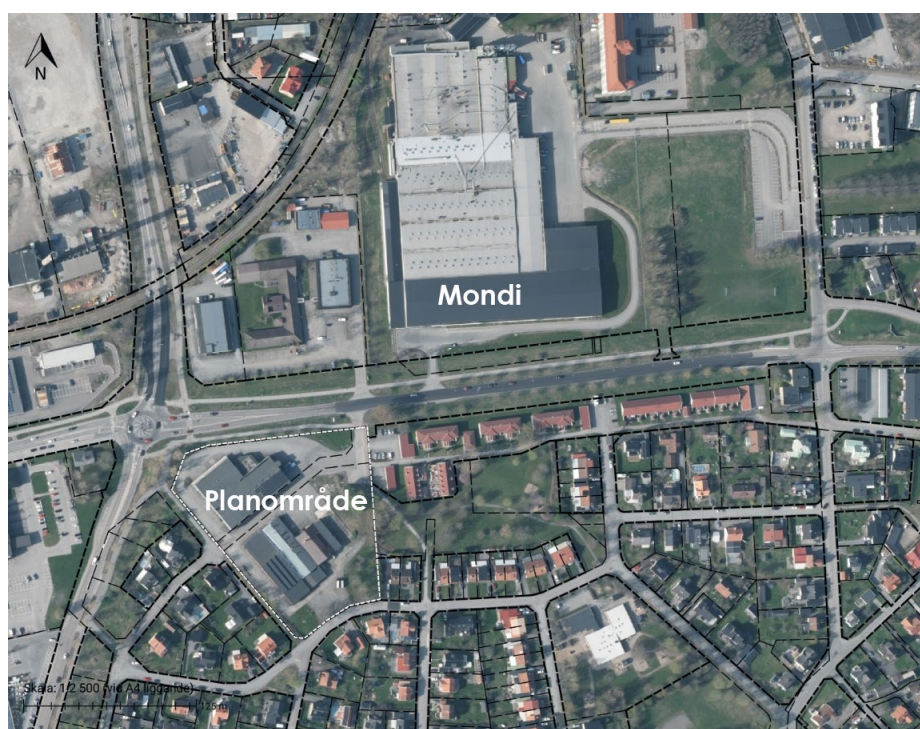
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller. Ca 120 meter nordost om planområdet ligger pappersförädlingsindustrin Mondi som orsakar buller från takfläktar och lastbilstransporter. Verksamheten har ett miljötillstånd. Enligt tillståndet får verksamheten inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än följande:

- 55 dBA dagtid, vardagar 07:00-18:00
- 45 dBA nattetid alla dagar 22:00-07:00
- 50 dBA övrig tid
- Momentana ljud nattetid (kl 22-07) får ej överskrida 55 dBA.

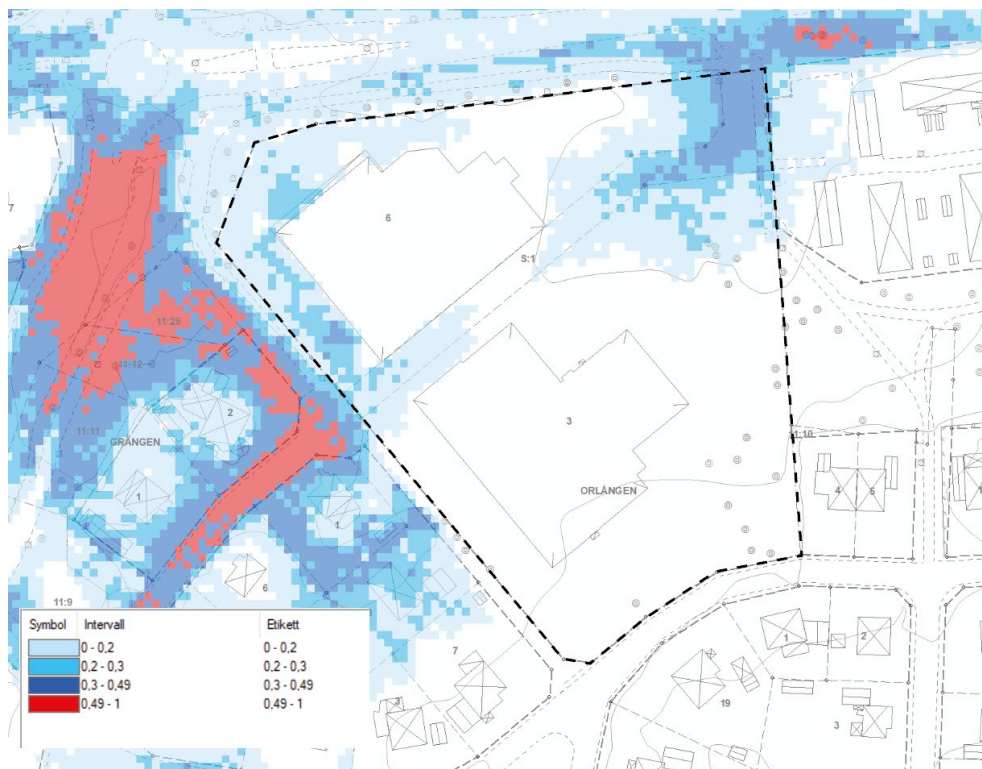
En bullerutredning som redovisar påverkan från vägtrafik och industribuller har gjorts. Bedömning och resonemang förs vidare i kapitlet Konsekvenser.



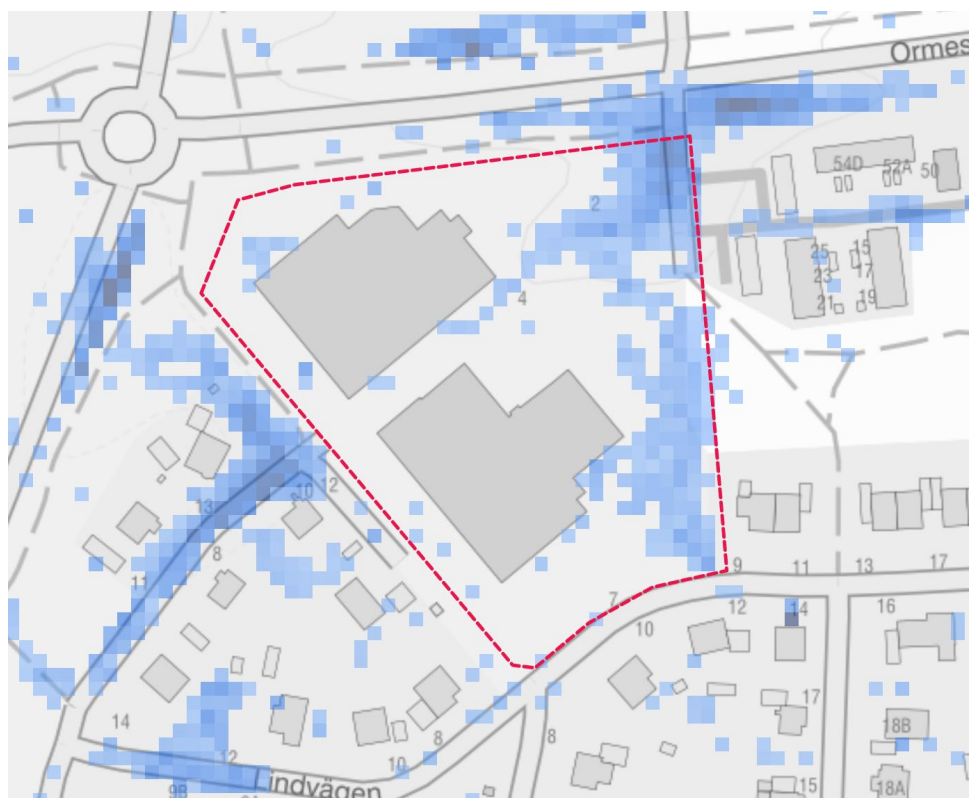
Planområdet och Mondi

Risk för översvämning

Planområdet är delvis utsatt för översvämningsrisk vid BHF (beräknat högsta flöde) och vid skyfall (100-årsregn). En riskbedömning har gjorts och beskrivs under kapitlet Konsekvenser.



Utbredning av BHF med djupdata i meter ovan mark, nedre vänstra hörnet. Planområdet markerat med svart linje.



Utbredning av stående vatten vid 100-årsregn. Planområdet markerat med röd linje.

Risk för ras och skred

Planområdet omfattas inte av någon ras- eller skredrisk.

Risk för olyckor**Hetvattenanläggning**

Ca 180 meter nordväst om planområdet finns en reservanläggning för fjärrvärmeproduktion. Närheten till anläggningen kan innebära risker för planerade bostäder i form av brand, explosioner och luftföroreningar.

Boverkets riktlinje bättre plats för arbete anger ett generellt skyddsavstånd på 200 meter 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.

En utredning av riskerna gjordes i samband med detaljplaneringen av Gasklockan 2 m.fl., vid Österplan väster om hetvattenanläggningen, 2014. Utredningen bedömde risker för omgivningen utifrån följande delar av anläggningen:

- *Hetvattenpanna:* Skulle en brand bryta ut i hetvattenpannan är risken liten att den sprider sig till någon oljecistern med tanke på avståndet, oljans höga flampunkt och att räddningstjänsten sannolikt kan kyla cisternen. Risken för explosion bedöms vara mycket låg.
- *Oljecisterner:* Två oljecisterner finns på hetvattenanläggningen, en med eldningsolja 5 (EO5) och en med eldningsolja 1 (EO1). Eldningsolja 1 har lägre energiinnehåll än övriga eldningsoljor, en låg flampunkt på ca 60 °C, en hög självantändningstemperatur > 200 °C och har den minst brandfarliga klassningen. EO5 har ett högre energiinnehåll än övriga eldningsoljor, en lägsta flytttemperatur på max 42 °C och en typisk flampunkt som är större än 100 °C. Den klassas därför ej som en brandfarlig vätska. En brand med EO1-olja kan spridas till hetvattencentralen men effekterna på bostadsområdet (Österplan) 75 meter bort kommer att vara begränsade. I ett värsta scenario kan även cisternen med EO5 antändas. Det är dock osannolikt att detta kommer inträffa med tanke på avståndet till cisternen, den höga flampunkten på EO5 och att räddningstjänsten sannolikt kan kyla cisternen om det blir nödvändigt. Att en bra i cisternen med EO5-olja skulle spridas till det närliggande bostadsområdet är mycket osannolikt. Ett oljeläckage bedöms inte kunna spridas särskilt långt från anläggningen.
- *Transport:* Risken för påverkan på närliggande bostäder vid olyckor rörande transporter till och från anläggningen bedöms som låg.

Då planområdet ligger på ett större avstånd till anläggningen jämfört med bebyggelsen vid Österplan som riskbedömningen ovan gjordes för, bedöms identifierade risker som ännu mindre för Orlången 3 och 6. Enligt utredningen bedömdes det inte heller nödvändigt att upprätthålla ett avstånd på 200 meter mellan bostäder och anläggningen. Enligt en ny utredning gjord under ett pågående planarbete för Öresjön 13 har inga förändringar skett på hetvattenanläggningen sedan 2014. Därmed gäller riskbedömningen fortfarande.

Utsläpp av partiklar då anläggningen är i drift sker via skorstenen 61 meter upp och bedöms inte påverka Orlången där planerade bostäder är mycket lägre. Då anläggningen används som reserv är den endast i drift vid några få tillfällen per år vilket minskar risken för olyckor och dålig luft.

Bensinstation

Ca 120 meter från planområdet ligger en drivmedelstation. Enligt Länsstyrelsen Stockholms riktlinjer *Risikhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer* bör bostadsbebyggelse hålla ett avstånd av minst 100 meter till bensinstation. Därmed bedöms närheten till planområdet inte utgöra någon risk.

Detaljplanen för bensinstationen medger bensinstation så nära som 60-70 meter från planområdet. Det finns dock inga kända planer på att flytta eller utöka bensinstationen närmre planområdet och skulle så ske behöver placeringen av nya pumpar ta hänsyn till bostäder i närheten.

Övriga risker

Nordöst om planområdet ligger Mondi, en industri som bedriver pappersförädling. Verksamheten ger upphov till olägenheter i form av industribuller och ozonutsläpp.

Enligt bullerutredningen bedöms inte buller från verksamheten påverka planområdet. Bullerkällorna är främst fläktar på taket och lastbilstransporter till och från verksamheten. Fläktarna är placerade minst 160 meter från planområdet och bedöms inte påverka planerade bostäder, baserat på slutsatser från tidigare planarbeten i närheten av verksamheten. Infart till verksamheten sker främst på den östra sidan, ca 350 meter från planområdet. Därmed bedöms inte heller lastbilstransporterna påverka planområdet.

Verksamheten har ett miljötillstånd från 2005 som bland annat innehåller villkoret att verksamheten ska vidta åtgärder för att begränsa luktolägenheter ifall sådana uppstår i samråd med tillsynsmyndigheten. I samband med att verksamheten ansökte om miljötillstånd gjordes en utredning om riskerna med ozonutsläppen. Dåvarande Miljönämnden vid Örebro kommun bedömde att utsläppen är såpass små att det inte finns någon risk att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Vid den tiden (2005) fanns redan bostäder på ett kortare avstånd till verksamheten än vad som nu planeras på Orlången. Planområdet ligger inte heller i den förhärskande vindriktningen från industrin. Därmed bedöms inte eventuell lukt påverka planområdet i sådan omfattning att det rör sig om en betydande olägenhet.

Marken på andra sidan Ormestagatan är planlagd för bland annat industri. Det finns dock inte i dagsläget några verksamheter på platsen som är störande eller medför risk för omgivningen.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskarta består jordens övre jordskikt inom planområdet av postglacial lera. Jorddjup till berg uppskattas till mellan 10-20 meter. Geoteknisk undersökning inom planområdet är inte utförd för detaljplaneområdet, men det kan förutsättas att de grundläggningstekniska förutsättningarna är normala och inte lägger hinder för planens genomförande. För planerad utformning av planområdet är risken för

sättningar mycket låg. Inga uppenbara risker för stabilitetsproblem kan identifieras.

Hydrologiska förhållanden

Recipient för dagvatten från planområdet är Svartån. Planområdet ligger inte i närheten av något vattenskyddsområde.

Kulturmiljö

Kulturmiljöinventeringen

Planområdet är inom ett värdefullt bebyggelseområde enligt PBL 8 kap. 17§. Almby rymmer flera historiskt värdefulla miljöer. Även områden som förändrats kraftigt kan fortfarande bära spår av äldre tiders planeringsideal och gestaltning. Tydliga exempel är egnahemsrörelsens tidiga bostadsbyggande men också funktionalistiska byggnader längs Hjälmavägen. I stadsdelen finns också särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer som Almby kyrkomiljö, den äldre och yngre delen av Almby skola, flerbostadshusen från 1950-talet längs Kyrkvärdsvägen, radhusområden från 1960-talet samt kataloghus från samma period, vilka tillsammans utgör tydliga tidslager i områdets utveckling.

Bebyggelsen i Almby har vuxit fram successivt sedan tidigt 1900-tal och rymmer både tidstypiska trävillor från 1910–30-talen och folkhemmets villor och radhus från 1950–60-talen. Längs Hjälmavägen och Kyrkvärdsvägen finns flerbostadshus från 1950-talet, och under senare år har även enstaka villor tillkommit på tidigare obebyggda tomter. Arkitekturen i Almby är idag varierad till följd av moderniseringar, men områdets ursprungliga struktur med regelbundna kvarter, raka gator och tidstypiska trädgårdar är fortfarande tydlig. Många hus har förändrats i mindre omfattning, medan större om- och tillbyggnader samt byte av material ibland har förvanskat den ursprungliga karaktären. De byggnader som pekats ut som karaktärsbyggnader är dock särskilt välbevarade och bidrar i hög grad till gatubildens helhetsintryck.



Exempel på bebyggelse i Almby.

De särskilt värdefulla miljöerna i Almby omfattar bland annat de två skolområdena, vilka representerar sina respektive tiders skolarkitektur, samt 1960-talets radhusområden med trafikseparerade strukturer och tidstypiska småhus. Flerbostadshusen längs Kyrkvärdsvägen är välbevarade exempel på folkhemsbyggandet med enhetliga fasader och balkonger, medan radhusen vid Strombergsgatan representerar efterkrigstidens funktionella och effektiva bostadsproduktion. Tillsammans bidrar dessa miljöer till ett tydligt och värdefullt historiskt lager i Almbys stadsbild.

Strombergsgatans radhus

Planområdet angränsar i sydöst till Strombergsgatans radhus. Dessa radhus tillkom under rekordåren under 1950- och 1960-talet och visar tydligt sin samtids stadsplansideal med små, välplanerade villabostäder som skulle räcka till alla, och området bildar en tydlig årsring i sin närmiljö. Flertalet av radhusen har fått förändrat exteriör under senare tid och många olika fasadmateriell och fönstertyper går att skönja idag. Färgsättningen och byggnadernas volym och placering håller dock samman radhusområdet fortfarande till stor del. Särskilt viktigt för dessa byggnader är just deras ursprungliga rektangulära planform och volym med 1½ våning och eventuellt en takkupa i det ena takfallet. Takmaterialet med röda tegelpannor och fasadens färgsättning med bruna gavelspetsar i trä och vita huskroppar i puts. Garagens placering bör vara mellan radhusen, då det är dessa som sammanbinder dem.

Området är representativt för efterkrigstidens funktionella och effektiva bostadsbyggande och besitter både ett samhällshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde. Och till trots en del moderniseringar på enskilda villor finns där också ett stort samlat miljöskapande värde för Almbys och Näsby villaområde.



Strombergsgatans radhus

Fysisk miljö

Bebyggelse

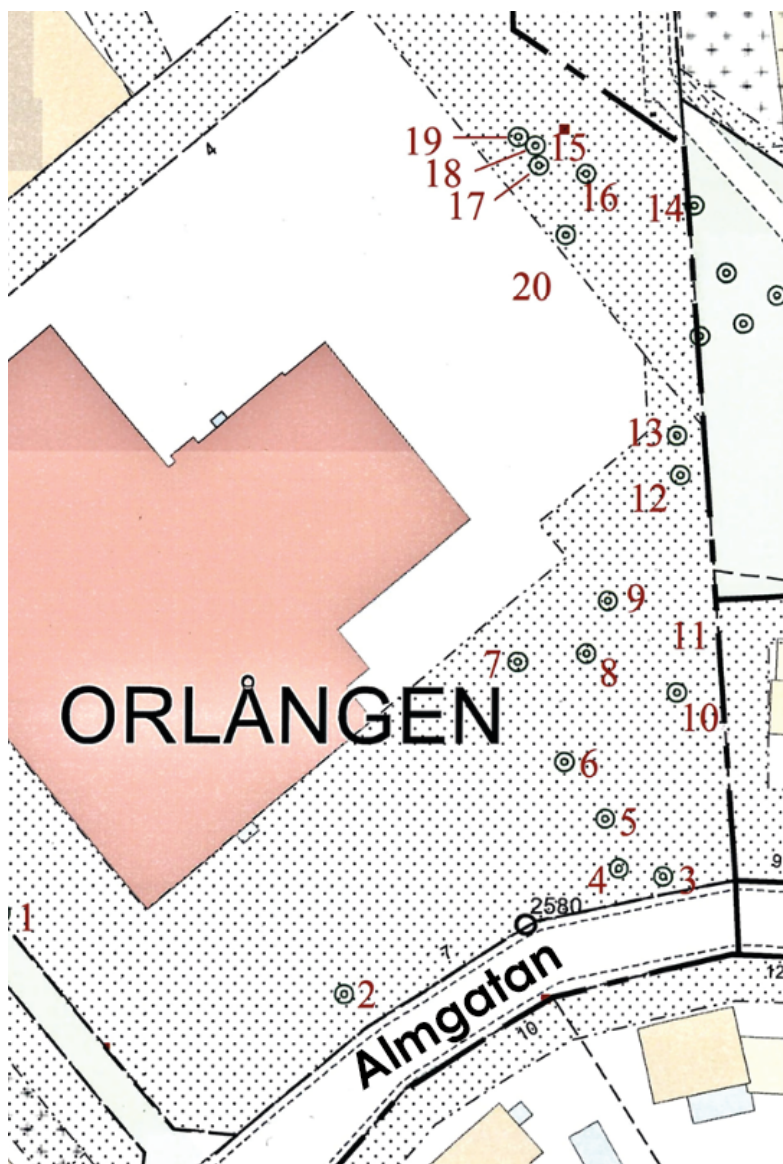
Planområdet är bebyggt med verksamhets- och kontorslokaler sedan mitten av 1900-talet. Planområdet omgärdas delvis av ett småhusområde med hus som mestadels uppfördes under första halvan av 1900-talet.

Gestaltning

Byggnadernas gestaltning är enkel och typisk för verksamhetslokaler från mitten av 1900-talet.

Mark och vegetation

Marken är till största del hårdgjord men det finns även grönytor med spontan växtlighet och en del större träd. En trädinventering har gjorts. Inga biotoper eller särskilt skyddsvärda träd har identifierats inom planområdet. Däremot har flertalet större träd i bra skick identifierats, främst björkar, tallar och fruktträd i planområdets östra delar. Se vidare trädinventeringen.



Utdrag från trädinventeringen med samtliga identifierade träd i planområdets östra och södra del.

Friytor

Planområdet används idag för industri och kontor och nyttjar inga friytor.

Lek och rekreation

Planområdet används idag för industri och kontor och nyttjar inga friytor för lek.

Sociala faktorer

Barnkonventionen

Planområdet omgärdas av bostäder i form av villor och radhus. Bostadsområdet är gammalt men det finns även nyare hus vilket medför en viss blandning av människor i olika åldrar och skeden i livet. Området är även relativt centralt beläget med gång- och cykelavstånd till centrum. Flera lekplatser och parker finns i området. Friytan och

begränsningen av trafik inom området är gjord utifrån barns förutsättningar för utevistelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Värme

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme.

El

Fastigheterna har elförsörjning.

Elektronisk kommunikation

Planområdet är anslutet till fibernätet.

Service

Matbutik och annan service finns ca 260 meter från planområdet.

Trafik

Gator och trafik

En gc-väg går genom en del av planområdet nordöstra del. Infart till området är från Ormestagatan i den nordöstra delen av planområdet. En interngata löper från infarten till Rönnvägen men är inte öppen för genomfartstrafik. Planområdet omfattar även en del av marken invid Ormestagatan.

Kollektivtrafik

En busslinje går på Ormestagatan precis norr om planområdet.

Parkering och angöring

Markparkering finns i dagsläget inom planområdet i anslutning till den befintliga lagerverksamheten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

På fastigheterna Orlången 6 och Orlången 3 ska ett nytt bostadsområde skapas med både flerfamiljshus och radhus. Möjlighet till centrumverksamhet såsom t ex handel behålls medan möjligheten till industriverksamhet försvinner.

Bostäderna nås från Ormestagatan i norr, från kvartersgata genom området samt från Almgatan i söder. Fastigheten Orlången 3 kan komma att styckas i två eller flera bostadsfastigheter beroende på upplåtelseformen på planerade rad-/kedjehus. Parkering för flerbostadshusen på Orlången 3 och 6 skapas främst genom garage under mark på Orlången 6. Parkering för rad-/kedjehusen sker invid respektive hus alternativt i samlad parkeringslösning.

Kvartersgatan genom området, belägen på fastigheten Orlången S:1, ska finnas kvar men med ett delvis nytt läge vilket innebär marköverföring till Orlången 6 och från Orlången 3. Gatan ger möjlighet att nå ny bostadsbebyggelse men också en möjlighet att nå målpunkter i väster utan att behöva ta sig runt det nya bostadsområdet. Infart till området sker idag från Ormestagatan i nordvästra delen av Orlången 6. Infarten omfattas av en gemensamhetsanläggning, Orlången GA:1, vari Orlången 3, Orlången 6 och grannfastigheten Frövättern 3 har del. Infarten och gemensamhetsanläggningen behålls men Orlången GA:1 omprövas där anläggningsområdet justeras i öster och föreslås utökas för att också omfatta kvartersgatan genom nya bostadsområdet. I och med detta bör också andelstalen ses över.

Den del av gång- och cykelväg som finns i östra delen av området, belägen på Orlången S:1 och Orlången 3, planläggs nu som allmän plats och regleras till kommunens intilliggande gatufastighet Almby 11:304. Det innebär att de servitut för gång- och cykelväg som finns idag, servitut 1880-529.1 och servitut 1880-529.2, inte längre fyller någon funktion och upphävs därför.

På både Orlången 3 och Orlången 6 finns befintliga byggnader som behöver rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Natur

Mark och vegetation

Hårdgörandegraden bedöms minska då planområdet omvandlas till bostadsområde. Fyra större träd i bra skick skyddas genom bestämmelse på plankartan. I övrigt ges goda förutsättningar för nya träd framförallt i mittersta och södra området.

Landskapsbild

Stads- och landskapsbilden bedöms påverkas positivt då ett industriområde omvandlas till bostadsområde med en stadsmässig karaktär mot Ormestagatan och Universitetsallén. Strukturen är anpassad för att bidra till ett gaturum mot de större gatorna och en mer uppluckrad struktur längre söderut i planområdet som en anpassning till småhusområdet och med plats för grönska.

Miljö

Miljöbedömning

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 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.

Bedömningen grundas på att planområdet redan är bebyggt sedan lång tid tillbaka och till stora delar hårdgjort. Marken är i dagsläget planlagd för industriändamål.

Bedömningen grundas även i att genomförandet av planen skulle innebära flera positiva konsekvenser däribland att marken saneras från föroreningar, att ett industriområde omvandlas till bostadsområde som passar bättre in i omgivningen och att marken sannolikt blir mindre hårdgjord vilket medför fördelar för dagvattenhantering.

Dagvatten

Planens genomförande kommer att förbättra avrinningssituationen både vad gäller föroreningsbelastning och storlek på flöden, eftersom genomförande av planen innebär att hårdgjorda ytor ersätts med en hög andel gröna och tröga ytor.

Utgående dagvattenflöde från den exploaterade fastigheten ska inte vara större än utflödet skulle vara från en oexploaterad mark. Dimensionerande återkomsttid är 5 år enligt Svenskt Vattens publikation P110 sidan 42 (Tät bostadsbebyggelse) och dimensionerande varaktighet sätts till 10 minuter. Utgående dagvattenflöde upp till dimensionerade nederbördstillfälle sätts, med stöd av Svenskt Vattens publikation P110 sidan 70 om naturmarksavrinning, till flödet 25 l/s, ha. Tillåten maximal avbördning blir då totalt cirka 38 l/s (25 l/s, ha och 1,53 ha). Vid beräkningar läggs klimatfaktor till med 1,25.

Behov av fördröjningsvolym

Dimensionerande nederbörd är, för planområdet, ett regn med 5 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Med klimatfaktor 1,25 motsvarar det regnintensiteten 226 l/s,ha eller 13,6 mm regn vilket ger regnvolymin 76 m³ (5 610 m² x 13,6 mm / 1000 = 76 m³). Erforderlig utjämningsvolym beräknas till 76 m³ minus den volym som avrinner under regnets varaktighet 10 minuter, alltså 38 l/s x 10 min x 60 s /1000 = 23 m³. Erforderlig utjämningsvolym är således 76 m³ – 23 m³ = 53 m³.

Partikulärt bundna föroreningar kommer att i första hand att sedimentera i fördröjningsåtgärder översilning gräsytor, hålrumsmagasin) och därefter i regleringsbrunn med fördjupad botten som slamficka där sediment kan omhändertas.

Förorenad mark

Då halter över KM har påträffats bedöms det enligt Naturvårdsverkets generella riktvärdesmodell preliminärt att riskreducerande åtgärder i mark behöver utföras. Det bedöms som motiverat att först avgränsa föroreningen i sidled för att därefter enbart genomföra avhjälpandeåtgärder inom de avgränsande ytorna.

Uppmätta halter av PAH-H överskridande KM samt rödfyr med halter av arsenik och vanadin över KM och MKM i jord bedöms, utifrån erhållna resultat och utförd risk-bedömning, kunna innebära en förhöjd risk för människors hälsa. Utifrån upprättad

riskbedömning bedöms det finnas ett åtgärdsbehov inom gräsytan vid provpunkt 25SM8 samt i grus-ytan där rödfyr har påvisats. Föroreningarna anses vara avgränsade i djupled men inte detaljavgrensade i plan. Den förenklade riskbedömningen visar på att det är både tekniskt och ekonomiskt möjligt att åtgärda påvisade föroreningar.



Bedömt åtgärdsbehov inom Orlången 3. Uppskattat område för rödfyr markeras med orange. Uppskattat område för PAH-H halt markerad med gult.

Inga hinder för en fullständig avhjälpandeåtgärd har identifierats inom ramen för detta uppdrag. Risken för att behöva lämna restföroreningar överskridande KM i mark bedöms därmed som liten. Jord från aktuellt område med påträffad rödfyr samt förhöjd halt av PAH-H relativt KM, kommer kräva separat omhändertagande och eventuellt kräva ytterligare analyser beroende på mottagningskrav.

I samband med byggnation rekommenderas att klassning av massor genomförs med större samlingsprov på eventuella överskottsmassor. Beroende på utformningen av bostadsområdet samt var schaktning kommer utföras rekommenderas att den grusade ytan, gräsytor samt asfaltsytor klassas separat för att få en mera representativ klassning av massorna. Det har inte varit möjligt att undersöka marken under befintlig bebyggelse. Påträffas föroreningar vid genomförandet som kan medföra risk för människors hälsa ska dessa avhjälpas.

Utifrån tidigare erhållna analysresultat i jord och grundvatten avseende PFAS, bedöms källan till påträffad PFAS-förorening i grundvatten härröra från en källa utanför planområdet. Tidigare verksamhet inom planområdet bedöms inte ha medfört föreliggande föroreningssituation avseende PFAS. Uppmätta halter av PFAS i jord och grundvatten bedöms ej vara förknippade med hälsorisker då det inte sker någon exponering för förorenat grundvatten som dricksvatten. Källan till PFAS i

grundvatten föreslås därför ej utredas vidare inom ramen för planprocessen.

I övriga delar av det undersökta planområdet bedöms föroreningssituationen vara låg och bedöms inte medföra oacceptabla risker för människors hälsa som kan utgöra hinder för detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas då detaljplanen inte medger någon markanvändning som påverkar luftkvaliteten negativt och inte heller medför någon betydande trafikökning.

Vatten

Sammantaget visar beräkningarna från dagvattenutredningen att halten av föroreningar från detaljplaneområdet efter föreslagen dagvattenrening är mycket liten i förhållande till recipientens flöde, även vid ett konservativt scenario med medellågvattenföring i Svartån. De beräknade tillskotten underskrider tillämpliga bedömningsgrunder och gränsvärden med god marginal. För fosfor medför tillskottet ingen förändring av ekologisk kvalitetskvot eller statusklassning.

Bedömningen är konservativ eftersom beräkningarna utgår från direkt påverkan på Svartån utan att tillgodoräkna eventuell ytterligare fördröjning, sedimentation eller utjämning i ledningssystem, Bygärdesbäcken eller andra delar av rinnvägen. Vidare har totalhalter använts vid jämförelse för ämnen där bedömningsgrunder avser upplöst halt samt att beräknad biotillgänglig halt utgått från totalhalter, vilket sannolikt överskattar faktisk påverkan.

Mot denna bakgrund bedöms planerad exploatering inte medföra någon försämring av ekologisk eller kemisk status i vattenförekomsten och inte heller äventyra möjligheten att uppnå eller bibehålla gällande miljökvalitetsnormer.

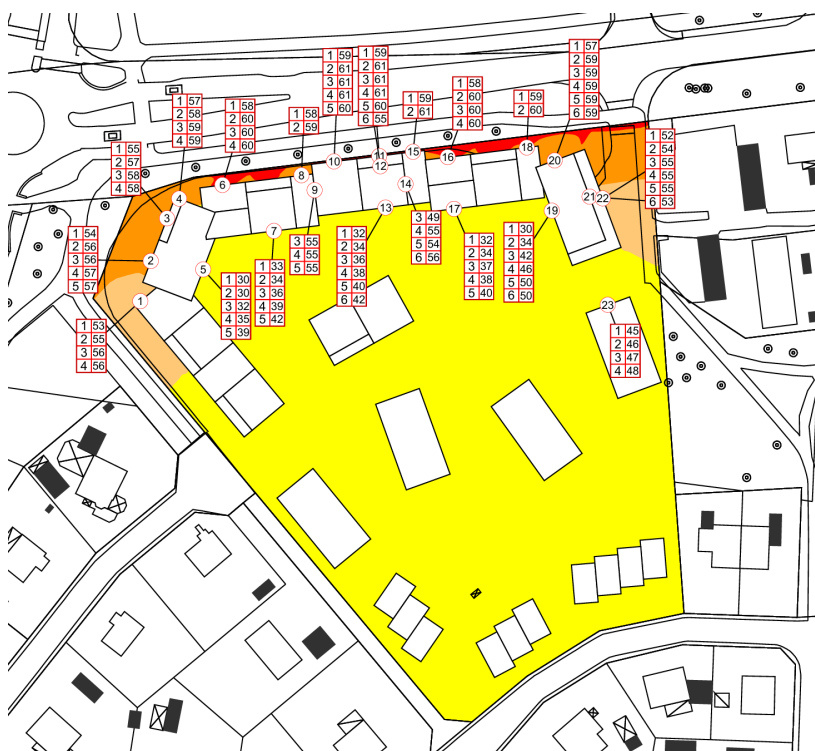
Buller

Miljökvalitetsnormerna för buller bedöms inte påverkas då planförslaget inte medger någon användning som kan ge upphov till buller eller medför någon betydande trafikökning.

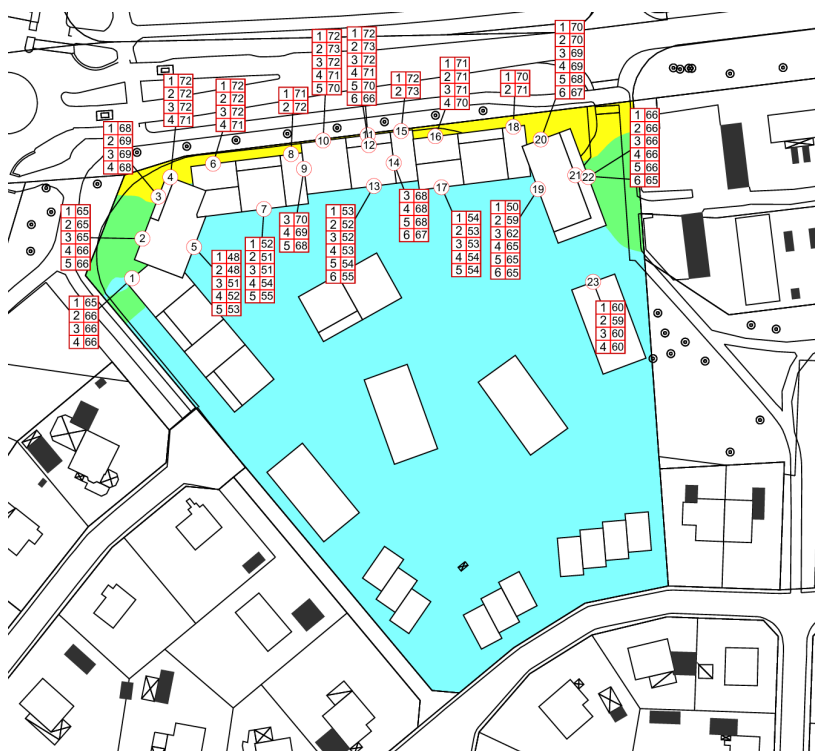
Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Ormestagatan och Universitetsallén, norr och väster om planområdet. Bullerutredningen redovisar ett scenario utifrån trafikprognosen för 2040. Enligt utredningen klaras samtliga riktvärden vid fasad enligt trafikbullerförordningen med undantag för en del av byggrätten som är placerad närmre Ormestagatan än övriga. Planförslaget reglerar dock placeringen av byggnader till minst 3 meter från fastighetsgräns mot Ormestagatan vilket innebär att inga byggnader kan uppföras på ett närmre avstånd till gatan än så. Enligt bullerutredningen klaras riktvärdet 60 dBA vid samtliga fasader på minst 3 meters avstånd från fastighetsgräns. Riktvärden för uteplats, 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå, bedöms klaras på innergården på det norra kvarteret och i resten av planområdet.



Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan mark med redovisning av ljudnivå vid fasad för samtliga våningsplan mot Ormestagatan och Universitetsallén. Gult fält representerar ljudnivåer under 50 dB(A).



Maximal ljudnivå 1,5 meter ovan mark med redovisning av ljudnivå vid fasad för samtliga våningsplan mot Ormestagatan och Universitetsallén. Blått fält representerar ljudnivåer under 65 dB(A).

Industribuller

Boverket har gett ut en vägledning angående industribuller vid planläggning av bostäder. Vägledningen "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning" rapport 2015:21 innehåller bl a riktvärden utomhus. Nedan anges de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förut- satt att tillgång till ljud- dämpad sida finns och att byggnaderna bulleran- passas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.			

Boverkets vägledning innebär att bostäder i första hand inte bör placeras så att genomsnittlig ljudnivå på 50 dBA dagtid samt 45 dBA kvällstid och natt överskrids vid bostadsfasaden. Om bostäderna har tillgång till luddämpad sida gäller istället riktvärdet 60 dBA dagtid, 55 dBA kvällstid och 50 dBA nattetid vid den bullriga sidan. Riktvärdet 60 dBA bör inte överskridas vid bostadsfasad överhuvudtaget.

Som underlag till bedömning av Mondis Örebro verksamhets har DMTK Akustiks rapport "Bullerutredning inför detaljplan - Pappersbruket 8, Rapport: D24-U032-R01, 2025-06-04" använts. Rapporten redovisar beräknade ljudnivåer från industrins verksamhet och att de externa ljudnivåerna domineras av ljud från transporter och fasta ljudkällor på industritaken. Vid Pappersbruket 8 visar rapporten att ljudnivån helt domineras av ljud från passerande transporter på Pappersbruksallén och att de fasta

Ljudkällorna på tak är försumbara i förhållande till transporterna.

Avståndet från de fasta ljudkällorna på tak till bostäderna vid Pappersbruket 8 är samma avstånd som avståndet till de närmaste bostäderna inom Orlången 3 m fl. Således bör ljudnivån från de fasta ljudkällorna inom Mondis verksamhet vara låga inom Orlången 3 m fl och lägre än de ekvivalenta ljudnivåerna för Zon A i Boverkets vägledning 2015:21.

Det finns även befintliga bostäder som ligger närmare Mondis industribyggnader i både söder och väster än detaljplanens planerade bostäder. Man kan således dra slutsatsen att om ljudnivåerna från Mondis verksamhet skulle vara högre än verksamhetens miljötillstånd samt de riktvärden som anges inom Boverkets vägledning 2015:21 bedöms verksamhetens gällande bullervillkor redan idag överskridas vid befintliga bostäder.

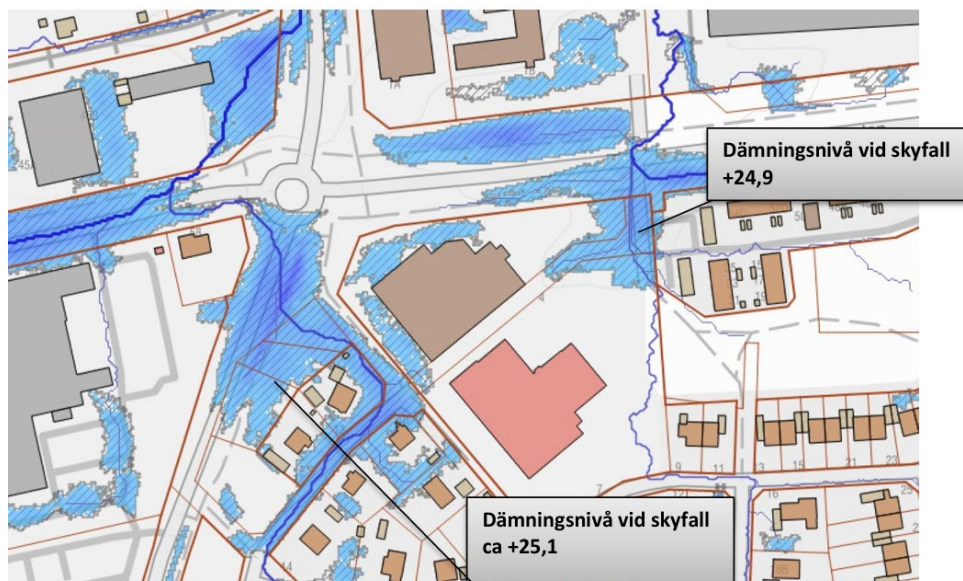
Transporter inom Mondis verksamhetsområde ska behandlas som verksamhetsbuller. Verksamheten har en utfart mot Ormestavägen som ligger drygt 80 meter från närmsta planerade bostäder. På detta avstånd är transporternas ljudnivå vid de planerade bostäderna med god marginal under både verksamhetens bullervillkor samt de riktvärden som anges inom Boverkets vägledning 2015:21.

Ljudnivåerna från den närliggande industriverksamheten bedöms således uppfylla både verksamhetens tillstånd samt ljudnivåer enligt Zon A i Boverkets vägledning 2015:21.

Översvämning

Vid 100-årsregn bedöms främst nordöstra delen av planområdet påverkas av stående vatten. Nivån är beräknad till +24,9 men den högsta förutsebara vattenytan i anslutning till planområdet vid skyfall är ca +25,1 vilket ska vara utgångspunkt för höjdsättning av byggnad. Resterande del av marken som står under vatten är kvartersgata, GC-väg och obebyggd mark som bedöms kunna stå under vatten utan att riskera människors hälsa eller skador på egendom.

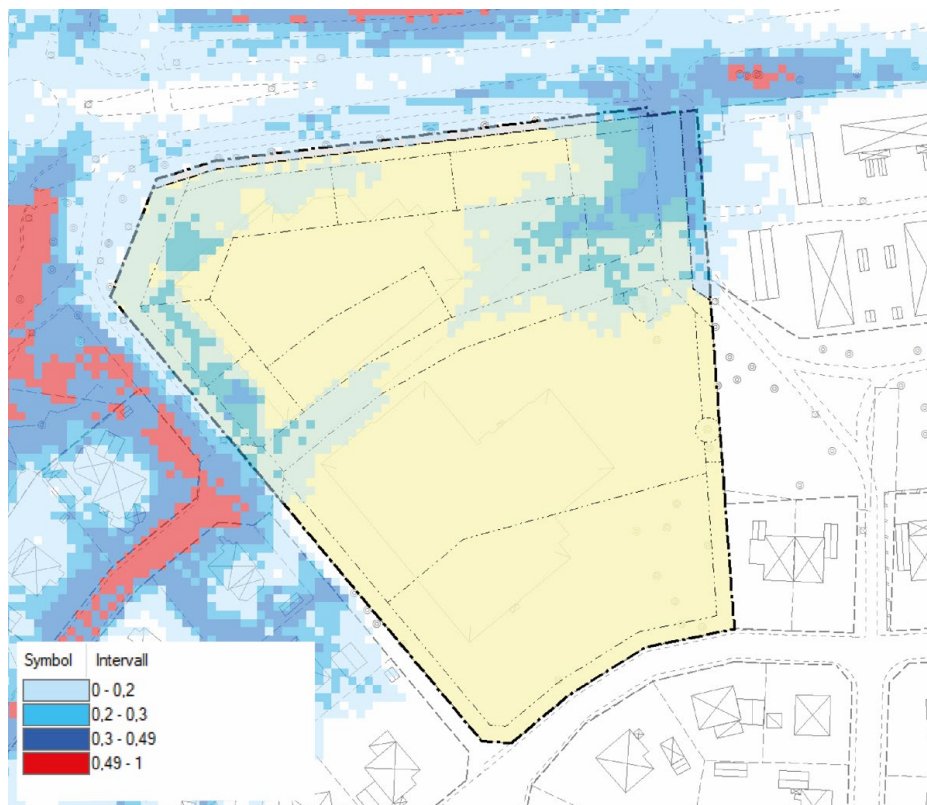
Delar av byggrätten i det västra läget och utmed Ormestagan bedöms också påverkas, om än i mindre omfattning. Dessa lågpunkter beräknas byggas bort då marken fylls upp för bostäder och för att marken ska luta mot gatan.



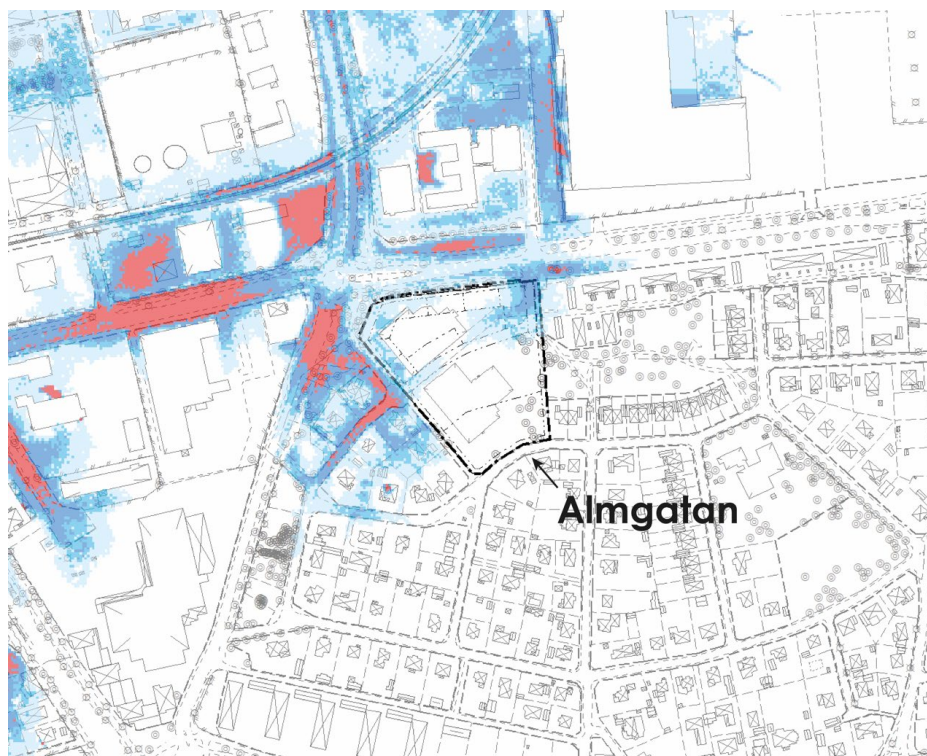
100-årsregn. Från dagvattenutredningen.

BHF

Vid beräknad högsta flöde bedöms stående vatten påverka planförslaget i en mindre omfattning, främst i de nordöstra och nordvästra delarna. Eftersom södra delen och Almgatan inte står under vatten kan planområdet evakueras via denna väg. Vad gäller bebyggelse står marken enligt karteringen nedan under 0,5 meter som mest (mörkblått). Dessa lågpunkter beräknas dock byggas bort enligt samma resonemang som för skyfall med 100-årsregn. Bebyggelsen bedöms däremot kunna utsättas för 0,2 meters djup utan att ta skada och utan risk för människors hälsa och säkerhet. Detta då räddningstjänstens fordon bedöms kunna framföras i 0,2 meters djup. Interngatan på prickmark bedöms kunna översvämmas med stående vatten på större djup än 0,2 meter i det nordöstra hörnet eftersom samtliga planerade bostäder kommer vara åtkomliga via Almgatan.



Översvämning vid BHF och planförslaget med markerade byggrätter i norra delen. Djup redovisat i meter i nedre vänstra hörnet.



Översiktlig illustration av det större översvämningsområdet vid BHF. Planområdet markerat med svart linje.

Sociala faktorer

Sociala faktorer bedöms påverkas positivt då bostäder tillkommer i ett område som tidigare varit lager. Nya bostäder innebär mer liv och rörelse i området och möten mellan människor i lek- och rekreationsmiljöer. De blandade bostadstyperna bidrar också till möjligheterna att välja andra boendeformer än villor och radhus som Almby i övrigt domineras av.

Trafik

Trafiken runtomkring planområdet bedöms inte påverkas i någon betydande mening eftersom Ormestagatan redan i dagsläget har en hög ÅDT (årsdygnstrafik). Trafiken på Almgatan ökar då nya småhus tillkommer men även denna ökning är marginell jämfört med dagens trafik på gatan. Den nya interngatan inom planområdet kommer endast användas av boende inom planområdet då den inte avses användas för genomfartstrafik till Rönnvägen. Dock avses avfallstransport kunna nyttja kopplingen mellan Rönnvägen och den nya interngatan.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Jonas Bäckström och exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén. Medverkat har även trafikplanerare Oscar Lewin och Hanna Malm samt Magnus Karlsson och Emma Stenmark från Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström
Planarkitekt