

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Gasklockan 15 m.fl. (Österplan etapp 2)

Samrådstitid: 18:e september 2026 – 30:e oktober 2026

Utökat planförfarande

Hugo Lindblad

E-post: hugo.lindblad@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Läge	7
Genomförandetid	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	11
Vattenområden	13
Övrigt	13
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Användning av allmän plats	16
Användning av kvartersmark	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	18
Genomförandefrågor	24
Organisatoriska frågor	24
Mark- och utrymmesförvärv	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	32
Konsekvenser	34
Fastigheter och rättigheter	34
Planeringsförutsättningar	35
Kommunala ställningstaganden	35
Regionala	38
Riksintressen	38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	39
Miljökvalitetsnormer	40
Miljö	41
Hälsa och säkerhet	43
Geotekniska förhållanden	45
Hydrologiska förhållanden	45
Kulturmiljö	45
Fysisk miljö	45
Sociala faktorer	46

Teknisk försörjning.....	46
Service	46
Trafik	47
Konsekvenser	48
Fastigheter och rättigheter.....	48
Natur	48
Miljö	48
Miljökvalitetsnormer	49
Hälsa och säkerhet	50
Sociala faktorer.....	51
Riksintressen	51
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	52
Trafik	52
Mellankommunala frågor	52
Övrigt	53

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2021-02-18. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2020:603 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:800 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- Bilaga 05. Dagvatten- och skyfallsutredning. Norconsult, 2026-08-04
- Bilaga 06. Trafikbullerutredning, Kv Gasklockan. Afry, 2016-01-16
- Bilaga 07. Riskbedömning avseende hetvattenanläggnings olycksrisker för allmänheten, Österport. Sweco, 2014-06-24
- Bilaga 08. Solstudie, Gasklockan 15 m.fl. Örebro kommun 2026-06-26
- Bilaga 09. PM Geoteknik, Gasklockan 2 (15) m.fl. Sweco 2016-04-26
- Bilaga 10 Kompletterande miljöteknisk markundersökning i mark och grundvatten, Gasklockan 15. Struktor 2020-06-02
- Bilaga 11. Rapport översiktlig miljöutredning, Gasklockan 15. Sweco, 2017-01-13
- Bilaga 12. Resultatrapport verifierad provtagning PFAS, Gasklockan 9. WSP, 2025-11-17
- Bilaga 13. Slutrapport för av etablering av drivmedelsanläggning, Sidensvansen 4. Ramboll, 2026-04-14

*Fastighetsförteckning kan lämnas ut av kommunen vid begäran.

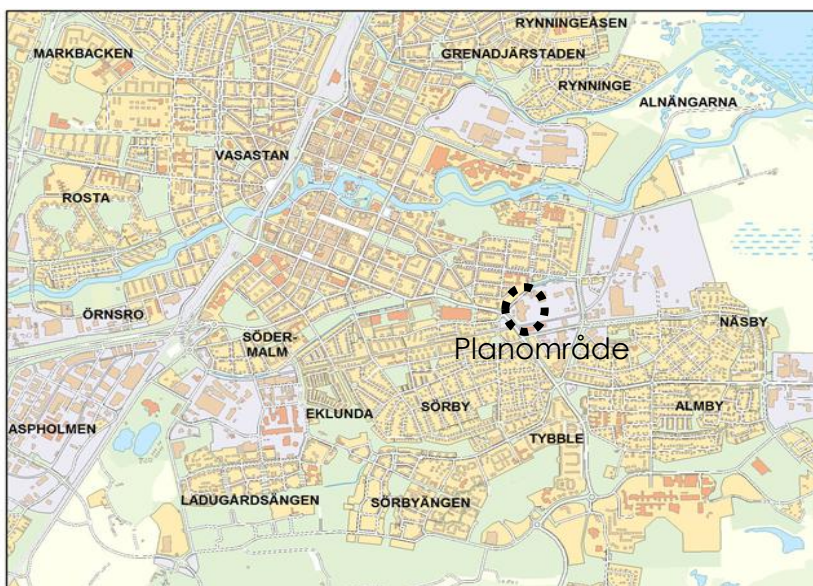
Planens syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga andra etappens omvandling av kv. Gasklockan med omgivning. Detaljplanen är belägen vid Österplan och planeras omvandlas från ett industri- och handelsområde till ett blandstadsområde med bostäder, kontor, handel och centrumfunktioner. Syftet är också att tillskapa en kvarterstruktur med ett centralt torg i området. Området ska vara anpassat till omgivningen och bidra till en god bebyggd miljö. Syftet är också att skapa förutsättningar för en levande stadsdel som uppmuntrar till aktivitet under stor del av dygnet.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger vid Österplan 1,5 km från centrum.



Planområdets läge.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för fyra nya stadskvarter, gator och ett torg. Inom varje kvarter möjliggörs centrumverksamheter, kontor och bostäder. Detta ger möjlighet att tillskapa större lokaler i dessa kvarter. Den föreslagna bebyggelsen föreslås främst variera mellan 5-8 våningar med ett snitt på ca 6 våningar. I två av kvarteren kommer

gårdarna vara upphöjda. Den bebyggelse som planeras under de upphöjda gårdarna föreslås vara en våning. . Parkering planeras främst anordnas i parkeringsgarage-/hus. Möjlighet till markparkering kommer att finnas i anslutning till det föreslagna torget.

Utvecklingen av området ses som en utvidgning av den centralastaden. Strukturen har anpassats för att bli en del av den kvartersstruktur som finns i anslutning till planområdet och runt Oskarsvägen.

Höjdskalet för flerbostadshusen i områdena runt Oskarsvägen är ca 3 våningar. Längs Rudbecksgatan finns en högre skala och de högsta byggnaderna sträcker sig upp till 11 våningar. Den högsta bebyggelsen i planområdet föreslås i anslutning till Rudbecksgatan där bebyggelsen är 6-8 våningar. Längre från Rudbecksgatan sänks höjdskalet och stora delar föreslås bli 5 våningar. Höjden på bebyggelsen har avvägts för att anpassas och knyta an till omgivningen och bidra till att området känns som en utökning av centrala Örebro.

Planen möjliggör kontor och centrumverksamheter mot torget och Rudbecksgatan. Det bedöms som positivt att tillskapa service inom området då många bor i närområdet och har goda möjligheter att enkelt ta sig till området som gående eller cyklist. Rudbecksgatan är också ett viktigt stråk i staden både för, gående, cyklisterna, kollektivresenärer och bilister. Det stora flödet av människor på Rudbecksgatan bedöms tillsammans med den relativt stora mängden boende i närområdet skapa förutsättningar för service inom planområdet. För att ge goda förutsättningar för att kunna bedriva verksamheter i området kommer även parkeringsplatser tillskapas i anslutning till torget.

Totalt möjliggör detaljplanen ca 55 000 BTA. Av dessa bedöms ca 47 000 BTA bli bostäder. Utöver bostäder möjliggör planen för centrumverksamheter och kontor.

Allmän plats

Lek, rekreation, torg

Inom området möjliggörs ett torg. Utifrån läget och strukturen i området har torget goda förutsättningar att bli en aktiv central mötesplats. Torget är tänkt som en friyta/vistelseyta i området. I anslutning till torget planeras för viss markparkering. Som vistelseyta kan torget kunna komma användas för uteserveringar, mindre marknadsstånd, mötesplats, lek och rekreation. Torget planeras att gestaltas på ett sätt så att det upplevs som att det hör ihop med Österängsparken. Utformning och materialval för torget är tänkt att utgå ifrån Österängsparkens gestaltning, men konceptet vidareutvecklas till en torg-karaktär. Vid delen mellan torget och Österängsparken bör gatan få en mjuk linjeföring, och upplevas mer som ett gångfartsområde, för att integrera gatan med de båda omgivande allmänna platsbildningarna - torg och park. Gatan som passerar södra delen av torget (Fortsättning av Gasmästargatan) bör utformas i samklang med torgets förutsättningar.

Torget planeras att möbleras med träd bänkar och en markbeläggning som är estetiskt tilltalande. Trots att planen medger relativt många bostäder föreslås ingen kommunal lekplats för mindre barn inom planområdet. Anledningen till detta är för att en lekplats nyligen anlagts i Österängsparken som ligger direkt öster om området. Då det finns park och lekplats i det direkta närområdet bedöms friyta i form av torg vara ett bra komplement till området. En målgrupp som kan få särskilt fokus vid torget är ungdomar, men platsen ska även vara funktionell och användbar för alla målgrupper.

Förmodade rörelsestråk och funktionsplan bör utredas för torget. En avvägning bör göras hur torgets rumsskapande struktur ska vara, var objekt respektive öppen yta ska placeras, och vilka funktioner som är relevanta att planera för. Torget kan få ett flertal träd som bidrar med omväxlande skugga och flertal värden, men övergripande intrycket ska ändå vara ett torg. Grönska och objekt kan gärna vara variationsrik och dynamisk, men bör få en urban karaktär. Tanken kring torgets karaktär och gestaltning ska utvecklas mer ingående i senare skede. Siktlinjer och angränsande fasader har stor betydelse för torget, och kan bidra till upplevelser och värden

Vid områdets södra del, i anslutning till Rudbecksgatan, blir en mindre platsbildning som kan fungera som välkomnande mötesplats/entréplats till området. Även uteservering kan vara intressant här? Utformning kan få viss samhörighet med nya torgplatsen, men kan få sin egen prägel.

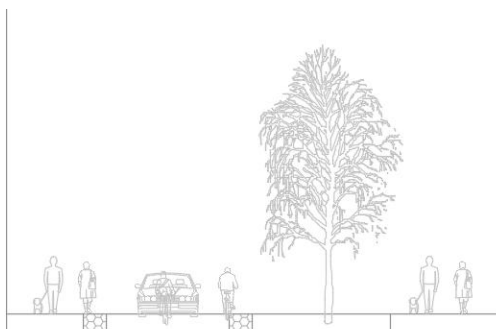
Gator och trafik

Området kommer främst att trafikförsörjas från Österängsgatan, men även från Hagmarksgatan via Förmansgatan. Samtliga gator utformas som stadsgator med gång- och cykelbanor samt angöringsparkering i lämplig omfattning. Även trädplantering föreslås längs med gatorna inom området.

Österängsgatan förses med gång-och cykelbana samt trädplanteringar, i gatan finns dock flera ledningsstråk och trädens placering kommer att anpassas till ledningarna. Trädplanteringarna och de tillskapande grönytorna ska även ta hand om och fördröja dagvatten. Ambitionen är att gatan ska utvecklas för att upplevas som en förlängning av Slussgatan.

Montörgatans förlängning utformas liksom befintlig del av gatan med trädplantering och angöring där det är möjligt.

Lokalgatan mellan kvarter 3 och 4 utformas gatan enligt principen på bilden nedan med en begränsad köryta där fordon rör sig på körbanan i mitten. Vid möte med andra fordon så nyttjas en 0,75 meter bred fris på respektive sida av körbanan. Olika markmaterial markerar gränsen mellan gångtor, fris och körbana. Längs gatan föreslås separat gångbana samt planteringar med träd.



Lokalgatan med anslutning mot Österängsgatan föreslås med separerad gång-och cykelbana som avskiljs från körbanan med planteringar.

Allmän parkering

Allmän parkering föreslås i lämplig omfattning längs delar av gatorna.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats är hållplatsen Österplan som ligger i korsningen Österängsgatan/Rudbecksgatan. Hållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av Citylinjen och flera regionala busslinjer.

Allmän parkering

Allmän parkering föreslås längs delar av gatorna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmarken i området planeras som 4 olika kvarter. För att kunna beskriva skillnaderna mellan de olika kvarteren i planbeskrivningen benämns de i planbeskrivningen som kvarter 1, kvarter 2, kvarter 3 och kvarter 4. På kartan nedan redovisas vilket kvarter som är vilket.

**Mark och vegetation**

På kvarter 1 möjliggörs parkeringsgarage under byggnaden och mindre del av gården. Större delen av gården är avsedd som vistelseyta för de boende och den bedöms ha bra förutsättningar för att bli en grön och välfungerande gård.

På kvarter 2 finns endast en mindre upphöjd gård. Gårdens storlek gör att det mest kan betraktas som en större gemensam terrass. Även gård 3 föreslås endast få en upphöjd gård. Denna gårdsyta är betydligt större än den på kvarter 2. Gårdsytan föreslås anordnas med planterbart bjälklag vilket kommer leda till att den kommer upplevas grön. Kvarter 4 kommer få en traditionell gård som inte är upphöjd och ingen parkering föreslås under denna. Det faktum att gården inte är upphöjd i kombination med att gården föreslås bli relativt stor bedöms den få goda möjligheter att bli en grön och välfungerande gård.

Längs delar av Rudbecksgatan finns träd. Träden planeras att bevaras.

Bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen föreslås placeras i en stadsmässig struktur. Byggnaderna placeras mot omkringliggande gator och torg för att ge en bra förutsättning för trygga, vackra och tydliga stadsrum. Genom att placera byggnader mot gata och torg skapas också bra förutsättningar för bra gårdsmiljöer med lågabuller värden.

Bebyggelsens höjd varierar främst mellan 5 och 8 våningar. Även delar med en våning föreslås. I de delar som föreslås uppföras med endast en våning föreslås centrumverksamheter eller parkering. Kvarterens måttliga variation i höjd bedöms skapa en dynamik i området samtidigt som variationen inte är större än att det kommer upplevas som en helhet. Den del av planområdet där högst skala föreslås är i kvarter 3 mot Rudbecksgatan.

Fasaderna föreslås utformas med variation. Eftersom byggnadsvolymer är relativt stora bedöms variation i materialval vara viktigt för att inte volymer ska bli för monotona. För att bryta upp volymer och skapa ett stadsmässigt intryck föreslås byggnaderna utformas med en tydlig sockelvåning som också får en förhöjd byggnadshöjd. Sockelvåningen bör bryta i färg och materialval mot övrig fasad. Sockelvåningen bör även ha relativt stora transparenta delar i de delar där verksamheter planeras. Detta för att skapa ett samspel mellan gatan och verksamheterna som bidrar till en levande och trygg miljö.

Ei

En transformator planeras i anslutning till torget. Denna beräknas räcka till för elförsörjning för denna detaljplan

Friytor

Till varje kvarter finns en tillhörande innergård. För kvarter 2 är den så pass liten att den är mer att betrakta som en gemensam terrass. Till de övriga kvarteren bedöms innergården vara av en attraktiv storlek för vistelse alltifrån till att sitta själv och läsa en bok i solen till att grilla och spela boule med grannarna. På gårdarna i kv. 1 och kv. 4 föreslås större träd för att ge skugga, bryta ner skalan och bidra till krontäckningsgraden i området. På gården i kvarter 3 bedöms det inte vara möjligt med plantering av stora träd då gården planeras på plan 1. Gården föreslås planteras med buskar och mindre träd. På alla gårdar utom den i kvarter 2 planeras lekplats.

Gator och trafik

Österängsgatan är en mindre huvudgata som binder samman delar av östra Örebro. Övriga gator inom planområdet är planerade som lokalgator och kommer främst nyttjas lokaltrafik.

Parkering och angöring

Parkering till de tillkommande bostäderna planeras i parkeringsgarage och parkeringshus. Möjlighet till markparkering till de planerade verksamheterna kan anordnas på kvartersmark i anslutning till torget.

Cykelparkering ska ordnas inom fastigheterna, både för boende och besökare till eventuella verksamheter.

För angöring av transporter till kvarter 3 har följande slinga studerats. Infart från Hagmarksgatan/Montörgatan och angöring till kvarteret från lokalgatan mellan kvarter 3 och 4. Utfart sker via kvartersgatorna mot Österängsgatan.

Vattenområden

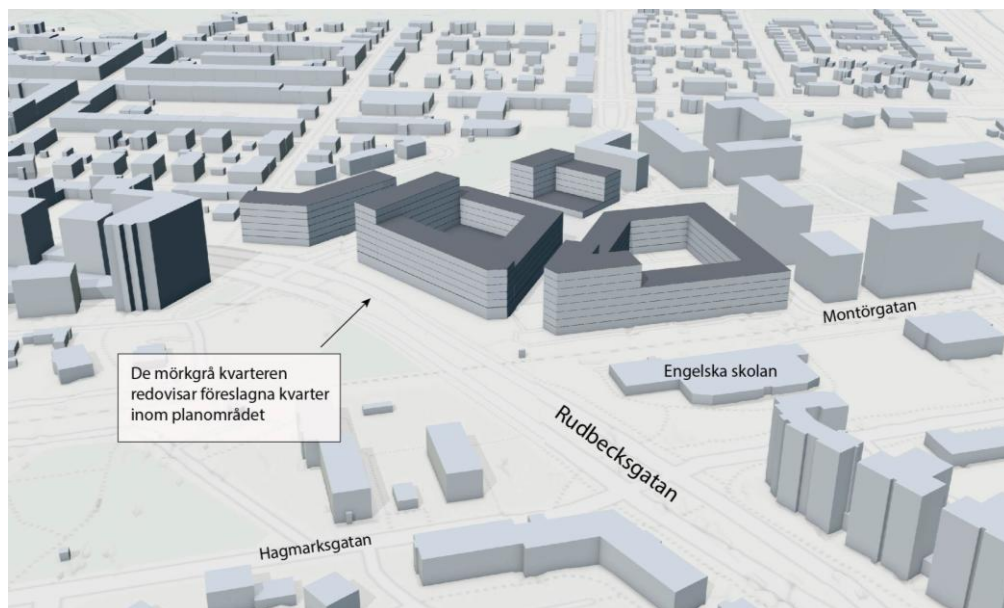
Bygärdesbäcken passerar norr om planområdet. Bäcken avvattnar stora delar av centrala södra delen av Örebro. Bäcken omfattas inte av strandskydd

Övrigt

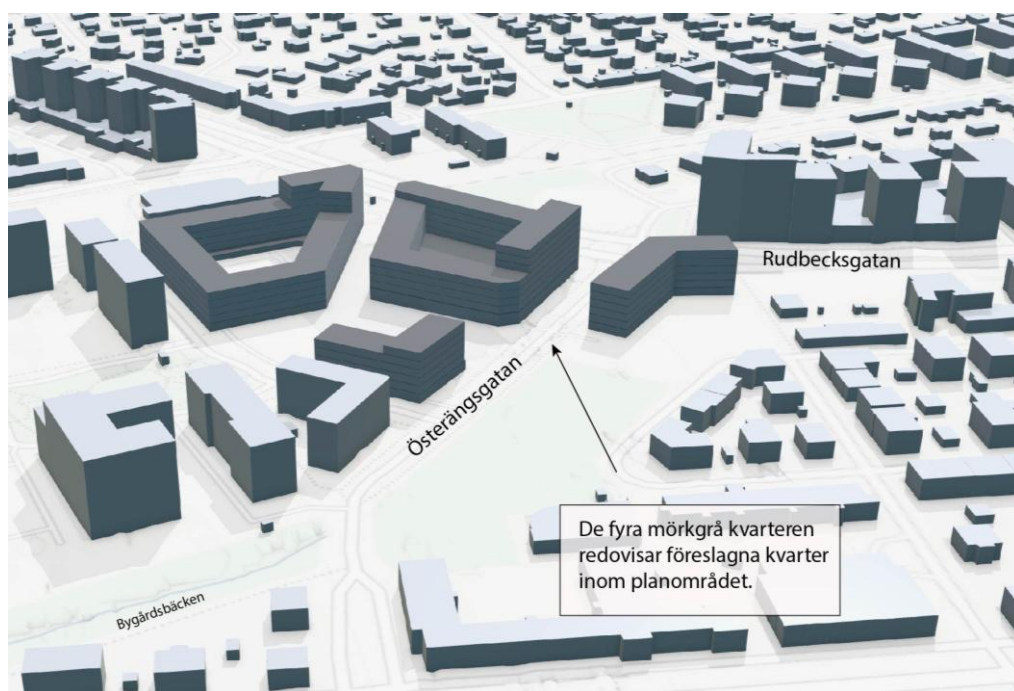
I strategin för strategin för arkitektur och byggande beskrivs området bland annat som en kärna och ett utvecklingsområde där en högre höjdskala kan prövas. Planförslaget möjliggör ett område med torg och centrumverksamheter och bedöms stärka området som en kärna i staden. Planförslaget möjliggör en bebyggelse i upp till 8 våningar och med en hög exploatering. Kvarter 3 är kvarteret med högst exploatering och där ligger exploateringstalet på ca 4. Det aktuella planförslaget bedöms ligga i linje med strategin för arkitektur och byggande i Örebrokommun.



Illustrationskarta som visar planområdet med omgivning.

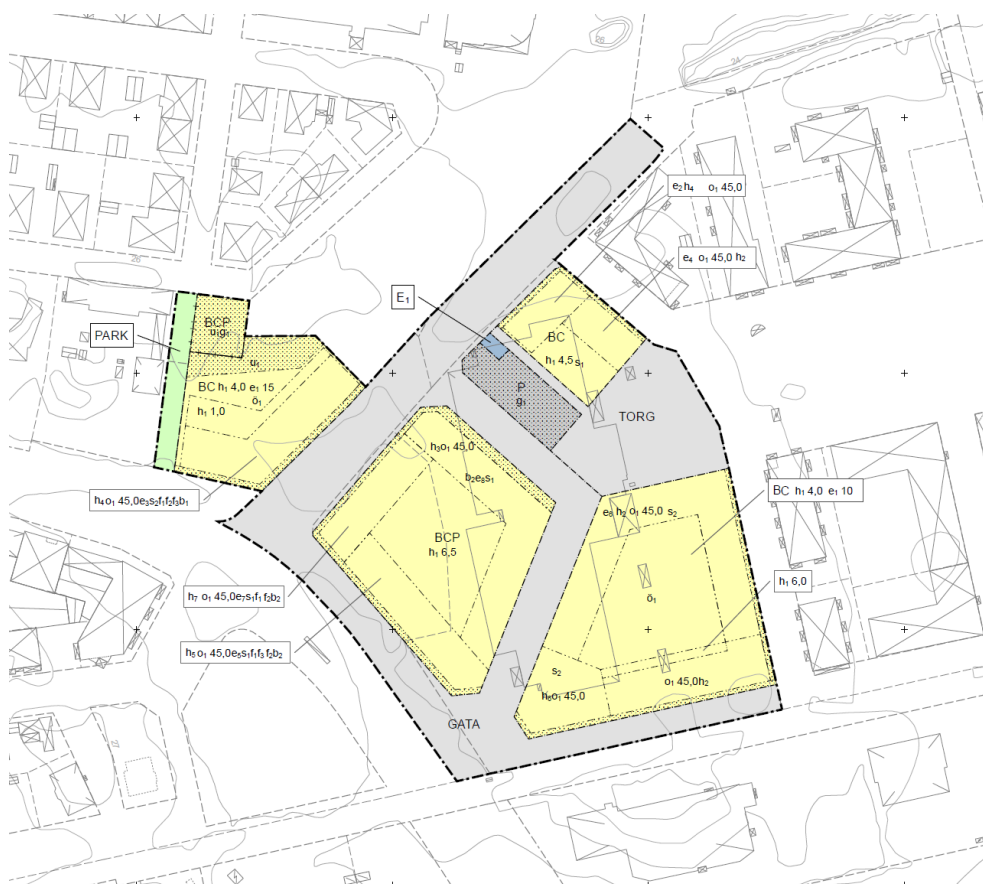


Volymstudie sett från söder visar detaljplanens föreslagna bebyggelse med omgivning.



Volymstudie sett från norr visar detaljplanens föreslagna bebyggelse med omgivning.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Gata

Syftet med markanvändningen är reglera befintliga gator samt nya som är nödvändiga för framkomligheten och stadsmiljön.

PARK

Park

Användningen park regleras i västra delen av planområdet i syfte att bevara de befintliga träden och gc-banan.

TORG*Torg*

Syftet med bestämmelsen är att till skapa offentlig friyta inom planområdet. Syftet är att det ska bli en lokal mötesplats.

Användning av kvartersmark**B***Bostäder,*

Syftet är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt läge i Örebro. Bostäder är i linje med planens syfte, att förtäta och utveckla ett blandstadsområde.

C*Centrumanvändning*

Syftet är att möjliggöra centrumverksamheter i ett attraktivt läge i Örebro. Centrumändamål är i linje med planens syfte, att förtäta och utveckla ett blandstadsområde.

E₁*Transformatorstation*

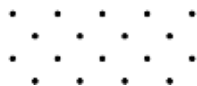
Syftet med planen är att möjliggöra en transformatorstation för att kunna elförsörja ny bebyggelse.

P*Parkering*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en mindre mängd parkeringsplatser för tillkommande verksamheter i kvarteret samt för att möjliggöra att gemensamt parkeringsgarage ska kunna uppföras för boende i området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens bebyggelse



Ö

Marken får inte förädlas med byggnadsverk

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader.

Marken får endast förädlas med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Syftet är att möjliggöra för komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 4.0

Högsta nockhöjd är X meter över angivet nollplan

Nockhöjden regleras för att möjliggöra en småskalig bebyggelse på några av gårdarna.

h₂

Högsta tillåtna takfotshöjd är 16 m

Takfotshöjden regleras för att möjliggöra en relativt hög exploatering som också är väl anpassad till omgivningen och bidrar till attraktiv stadsmiljö.

h₃

Högsta tillåtna takfotshöjd är 18 m

Takfotshöjden regleras för att möjliggöra en relativt hög exploatering som också är väl anpassad till omgivningen och bidrar till attraktiv stadsmiljö.

h₄

Högsta tillåtna takfotshöjd är 19 m

Takfotshöjden regleras för att möjliggöra en relativt hög exploatering som också är väl anpassad till omgivningen och bidrar till attraktiv stadsmiljö.

- h₅** *Högsta tillåtna takfotshöjd är 21 m*
- Takfotshöjden regleras för att möjliggöra en relativt hög exploatering som också är val anpassad till omgivningen och bidrar till attraktiv stadsmiljö.
- h₆** *Högsta tillåtna takfotshöjd är 25 m*
- Takfotshöjden regleras för att möjliggöra en relativt hög exploatering som också är val anpassad till omgivningen och bidrar till attraktiv stadsmiljö.
- h₇** *Högsta tillåtna takfotshöjd är 27 m*
- Takfotshöjden regleras för att möjliggöra en relativt hög exploatering som också är val anpassad till omgivningen och bidrar till attraktiv stadsmiljö.

Takvinkel

- O₁ 45,0** *Största takvinkel angivet i grader*
- Takvinkel regleras för att anpassa bebyggelsen till omgivningen.

Utnyttjandegrad

- e₁ 00** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₂** *Största tillåtna BTA ovan entréplan är 2100 kvm (Vindsvåning ej inräknat)*
- Syftet är att reglera en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för platsen.
- e₃** *Största tillåtna BTA är 6800 kvm (garage och vindsvåning ej inräknat)*
- Syftet är att reglera en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för

platsen.

e₄

*Största tillåtna BTA ovan entréplan är 1500 kvm
(Vindsvåning ej inräknat)*

Syftet är att reglera en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för platsen.

e₅

*Största tillåtna BTA ovan entréplan är 4800 kvm
(Vindsvåning ej inräknat)*

Syftet är att reglera en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för platsen.

e₆

*Största tillåtna BTA ovan mark är 10 5000 kvm
(vindsvåning och källare ej inräknat)*

Syftet är att reglera en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för platsen.

e₇

*Största tillåtna BTA ovan entréplan är 5000 kvm
(vindsvåning ej inräknat)*

Syftet är att reglera en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för platsen.

e₈

*Största tillåtna BTA ovan entréplan är 6300 kvm
(vindsvåning ej inräknat)*

Syftet är att reglera en exploateringsgrad baserat på det bebyggelseförslag som tagits fram för platsen.

Byggnadens användningS₁*Ej bostadsrum i entréplan.*

Syftet med bestämmelsen är att säkra att verksamheter skapas i entrévåningen samtidigt som möjlighet ges att anordna ytor för bostäder tex cykelrum, trapphus etc.

S₂*Minst 400 BTA verksamheter i entréplan.*

Syftet med bestämmelsen är att säkra verksamheter i entréplan. Verksamheter bedöms viktigt för att möjliggöra en blandstad.

Utformningf₁

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.

Syftet är att säkra att bostäder uppförs med hänsyn till naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller.

f₂

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00

Syftet är att säkra att bostäder uppförs med hänsyn till naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller.

f₃

Balkong får inte kraga ut mer än 0,8 meter mot Rudbecksgatan.

Syftet är att säkra en stadsmässig miljö mot Rudbecksgatan.

Markens anordnande och vegetation

Marken ska utformas så att skyfall i huvudsak leds mot Österängsgatan. Österängsgatan ska utformas på ett sätt att den kan hantera skyfall i enlighet med dagvattenutredningen.

Syftet är att säkra en hantering av skyfall så att det inte blir en påtaglig risk för människors hälsa och säkerhet.

Utförande

b₁

Minst hälften av huvudentréerna ska vara genomgående och kunna nås både från gata och gård.

Syftet är att säkra de boendes tillgång till gården och att säkra en levande och trygg gatumiljö.

b₂

Bostäder ska kunna nå gården utan att behöva passera entréplan.

Syftet är att säkra de boendes tillgång till gården.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Syftet är att ge planen en genomförandetid

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det sex fastigheter. Fastigheten Gasklockan 15, Sidensvansen 4, Nikolai 3:21 och Nikolai 3:12 ägs av Örebro kommun. Fastigheten Sidensvansen 3 ägs av Futurum Fastigheter i Örebro AB och fastigheten Gasklockan 9 är i privat ägo.

Tidplan

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

Genomförandeval

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna till fastighet Gasklockan 9 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. Samtal förs med Exploatören/fastighetsägaren till fastigheten Gasklockan 9 avseende eventuellt byte av kvartersmark, så att en bättre fastighetsbildning och därmed kvartersstruktur kan göras.

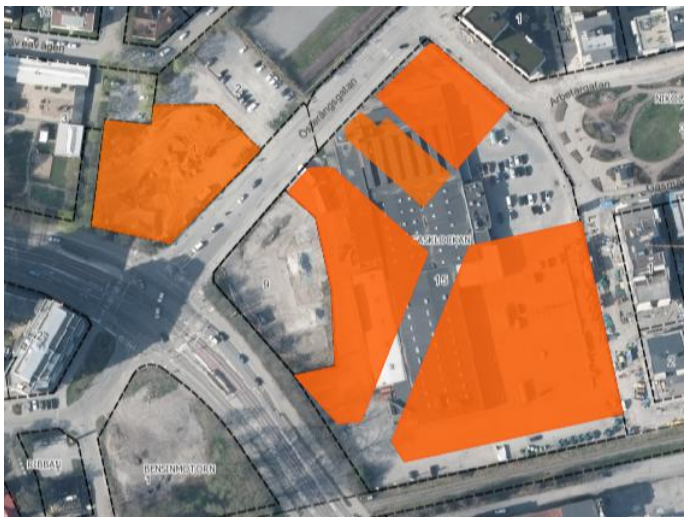
Avtalet beskriver preliminär tidplan för byggnation av allmän plats respektive kvartersmark.

Avtalet säkerställer exploatörernas 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' samt fördelning av kostnader mellan exploatörerna. 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 privatägda fastigheten Gasklockan 9 till kommunens gatufastighet Nikolai 3:21. Marköverföringen sker utan ersättning till exploatören och exploatören medger detta genom undertecknande av exploateringsavtalet.

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att efter antagandet av detaljplanen teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt "Örebromodellen" för de markområden som markerats på kartbild nedan. Markanvisningsavtalen följer kommunens 'Riktlinjer för exploatering – inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal' och innebär att kommunen förbinder sig att sälja ett markområde till en byggaktör när parterna är överens om gestaltning, byggaktören har erhållit bygglov i enlighet med överenskommen gestaltning och byggnadsarbeten har påbörjats. Avtalet innehåller inga förpliktelser för byggaktören att bekosta allmänna anläggningar.



Orange markering visar de markområden kommunen har för avsikt att markanvisa.

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 fastigheterna Sidensvansen 3 och/eller Gasklockan 9 begär det. Kommunen kan också vara skyldig att, på fastighetsägares begäran, lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för "annat än enskilt byggande". I denna detaljplan finns på fastigheten Gasklockan 15 bestämmelsen E (transformatorstation) som utgör kvartersmark för annat än enskilt byggande.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Kommunen ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att lösa in del av fastigheterna Sidensvansen 3 och Gasklockan 9 som planläggs som Park respektive Gata.

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 till skapa allmän plats samt kvartersmark prövas. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- **Fastigheten Gasklockan 15**

Nya bostadsfastigheter avstyckas från fastigheten Gasklockan 15 av mark som ska bli kvartersmark. Den del av fastigheten som inte blir kvartersmark ska regleras in i kommunens gatufastighet Nikolai 3:12

Samtal pågår med mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren till fastigheten Gasklockan 9 avseende eventuellt byte av kvartersmark, så att en bättre fastighetsbildning och därmed kvartersstruktur kan göras. Det kvarter som gränsar mot Gasklockan 9 bör regleras till fastigheten Gasklockan 9 så att det bildar ett gemensamt större kvarter.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

Två av de avstyckade bostadsfastigheterna bör ingå i nybildade gemensamhetsanläggningar för markparkering, se nedan under rubriken 'Nya gemensamhetsanläggningar'.



Orange markering visar de nya bostadsfastigheter som ska bildas. Mörkblå markering visar fastigheten Gasklockan 9.

- **Fastigheten Nikolai 3:12**

Del av fastigheten Gasklockan 15 som inte blir kvartersmark ska regleras in i kommunens gatufastighet Nikolai 3:12 enligt karta nedan. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.



Grå markering visar det markområde som bör regleras till kommunal gatufastighet.

- **Fastigheten Gasklockan 9**

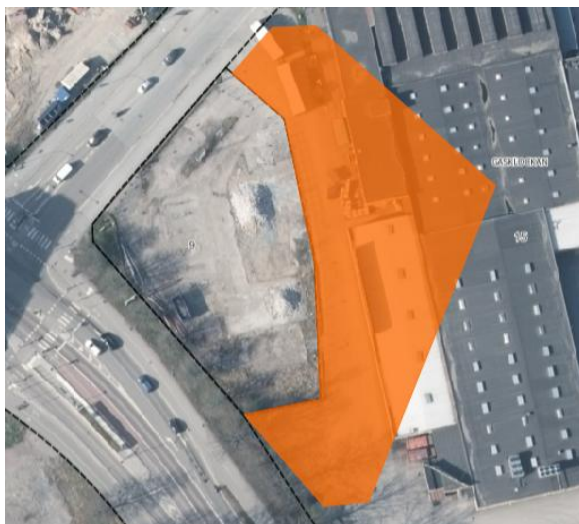
Del av, ca 100 kvm, fastigheten Gasklockan 9 regleras in i kommunens gatufastighet Nikolai 3:21 enligt karta nedan.



Lila markering visar det markområde som ska regleras till kommunal gatufastighet.

Samtal pågår med mellan Exploatören/fastighetsägaren till fastigheten Gasklockan 9 och kommunen avseende byte av kvartersmark, så att en bättre fastighetsbildning och därmed kvartersstruktur kan göras. Orange markerat kvarter på karta nedan bör regleras till fastigheten Gasklockan 9 så att det bildar ett gemensamt större kvarter.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.



Orange markering visar del av fastigheten Gasklockan 15 som bör regleras till Gasklockan 9.

- **Fastigheten Sidensvansen 3**

Del av fastigheten Sidensvansen 3, ca 220 kvm, som planläggs som allmän plats Park regleras in i kommunens gatufastighet Nikolai 3:21 enligt karta nedan. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.



Lila markering visar det markområde som ska regleras till kommunal gatufastighet.

- **Fastigheten Nikolai 3:21**

Del av fastigheten Sidensvansen 3, ca 220 kvm, som planläggs som allmän plats Park regleras in i kommunens gatufastighet Nikolai 3:21 enligt karta nedan. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.



Lila markering visar det markområde som ska regleras till kommunal gatufastighet.

- **Ny Ledningsrätt för kommunala VA-ledningar**

Det finns VA-ledningar på kvartersmark på fastigheten Sidensvansen 3 och Sidensvansen 4 som ska ligga kvar i befintligt läge. Berörda ytor planläggs därför som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Om Ledningsrätt ska upplåtas ansvarar Örebro kommun/VA för ansökan.

- **Nya gemensamhetsanläggningar**

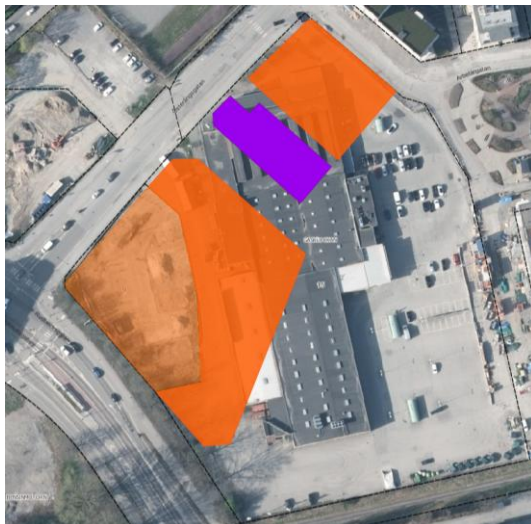
När en anläggning ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt inrättas ofta en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning, där anläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift med 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.

Fastighetsägaren som upplåter mark till gemensamhetsanläggningen kan ha rätt till ersättning enligt 13§ anläggningslagen /AL).

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

En samfällighetsförening bildas hos Lantmäterimyndigheten efter initiativ från fastighetsägare eller kommun

- **Ny gemensamhetsanläggning för markparkering** ska inrättas på kvartersmark (lila markering på karta nedan) där blivande bostadsfastigheter (orange markering på kartbild nedan) har del i gemensamhetsanläggningen för att klara parkeringsbehov.



- Ny **gemensamhetsanläggning för in-/utfart samt markparkering** kan komma att inrättas på kvartersmark (lila markering på karta nedan) där Sidensvansen 3 och Sidensvansen 4 har del i gemensamhetsanläggningen.



Fastighetsägaren/-arna bekostar och ansvarar för det tekniska genomförandet av anläggningarna samt för ansökan om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningarna ovan. Om exploatören/-erna inte fullföljer sitt åtagande om att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningar kommer kommunen att ansöka om detta.

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/kan anslutas till Stadsnät.
- El - Planområdet kan anslutas till befintligt nät. Inom planområdet planeras en transformatorstation för att kunna försörja området med elektricitet.

- Värme - Planområdet kan eventuellt anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Trafikbullerutredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Geoteknisk undersökning
- Provtagning PFAS
- Riskbedömning avseende hetvattenanläggning

Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:

- Ytterligare kompletterande miljöteknisk markundersökning
- Ev ytterligare geoteknisk markundersökning

Utbyggnad kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar, sanering, ledningsflyttar, ev lantmäteriförrättning samt eventuella andra åtgärder, tillstånd m.m. Inom fastigheten Gasklockan 15 finns idag ett skyddsrum. Om kommunen inte får tillstånd att avveckla skyddsrummet skall befintligt skyddsrum bevaras eller ersättas med ett nytt inom samma fastighet. Ett nytt skyddsrum kommer då sannolikt behöva byggas på kvartersmark, i eller under en bostadsbyggnad.

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Ombyggnation/standardhöjning av Österängsgatan, mörkgrå markering på karta nedan.
- Nybyggnation av torgyta samt lokalgator, ljusgrå markering på karta nedan.



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

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Eventuell flytt av befintliga VA-ledningar inom kvartersmark bekostas av respektive byggherre.

Befintliga VA-ledningar på kvartersmarken inom fastigheten Sidensvansen 4 skyddas genom u-område.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

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

KOSTNADER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	200
Rivning	6 000
Lantmäteriförrättning allmän plats	250
Ombyggnad Gata	14 000
Nybyggnad Gata/Torg inkl belysning	30 000
Sanering allmän plats	2 000
Administration	2 500
Övriga kostnader/Oförutsett	5 000
Summa kostnader	59 950

Kostnader för utbyggnad av allmän plats bekostas dels av Örebro kommun, dels genom exploateringsersättning enligt kommande exploateringsavtal mellan Kommunen och Exploatören/fastighetsägaren till Gasklockan 9.

Kommunal exploatörskalkyl

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

KOSTNADER	tkr
Mark	28 365
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning	6 300
Planavgift	1 400
Sanering	2 000
Lantmäteriförrättning kvartersmark	250
Administration	2 000
Risk/oförutsett	4 000
Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planekonomi	59 950 <i>minus överenskommen exploateringsersättning enligt kommande exploateringsavtal</i>
Summa kostnader	104 165 <i>minus överenskommen exploateringsersättning enligt kommande</i>

	exploateringsavtal
INTÄKTER	
Köpeskillingar/Markförsäljning	125 000
Summa intäkter	
NETTO	20 735 <i>plus överenskommen exploateringsersättning enligt kommande exploateringsavtal</i>

VA-taxa

Planområdet finns inom VA-anläggningens verksamhetsområde och kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet 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 fördelas mellan Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen, och fastighetsägaren till Gasklockan 9. Planavtal är tecknat mellan Örebro kommun och fastighetsägaren till Gasklockan 9.

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc	tkr/år
Gata (inkl belysning)	120
Cykelvägar (inkl belysning)	37
Torg	68
Summa	225

Tidsplan

Detaljplanen planeras att skickas ut på granskning och antas 2027.

Verksamheterna inom planområdet har hyreskontrakt som löper på ett år i taget.

Rivning av byggnaderna planeras så fort verksamheterna flyttat ut.

Ombyggnation/utbyggnad av allmänplats och byggnation av de byggnader som inte berörs av befintliga byggnader kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

På fastigheterna Gasklockan 15, Gasklockan 9 och Sidensvansen 4 ska ett nytt bostadsområde tillskapas med plats för flerbostadshus, torg och lokalgator. Möjlighet till centrumverksamhet såsom t ex handel och restaurang tillskapas och torget ska knytas ihop med den nybyggda Österängsparken i öster.

Bostäderna på fastigheterna Gasklockan 15 och 9 nås från Österängsgatan i norr, från Hagmarksgatan i söder och från park/lokalgata i första etappen av bostadsområdet som nu är färdigbyggd. Gående och cyklister når också det nya bostadsområdet och torg från Rudbecksgatan i sydväst.

Bostäderna på fastigheten Sidensvansen 4 kan komma att nås genom infart från Sveavägen i norr där en gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för in/-utfart på del av fastigheten Sidensvansen 3 som ingår i planområdet och som nu består av parkering. Fastigheten Sidensvansen 3 har ett fortsatt behov av sin parkering varför denna är tänkt att bevaras.

Parkering för flerbostadshusen på Gasklockan 15 och 9 skapas främst genom garage under mark. En yta för markparkering på Gasklockan 15 tillskapas där gemensamhetsanläggning föreslås inrättas i vilken två av bostadskvarteren har del för att klara parkeringsbehov för främst verksamheter.

Parkering för flerbostadshuset på Sidensvansen 4 täcks främst genom garage under mark. Eventuellt kan också den tänkta gemensamhetsanläggningen på del av Sidensvansen 3 omfatta även parkering för Sidensvansen 4.

Del av fastigheten Gasklockan 15 kan komma att regleras till fastigheten Gasklockan 9 för att kvartersbildning ska bli bättre, samt om markbyte förs med fastighetsägaren till Gasklockan 9.

På Sidensvansen 15 finns befintliga byggnader som behöver rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

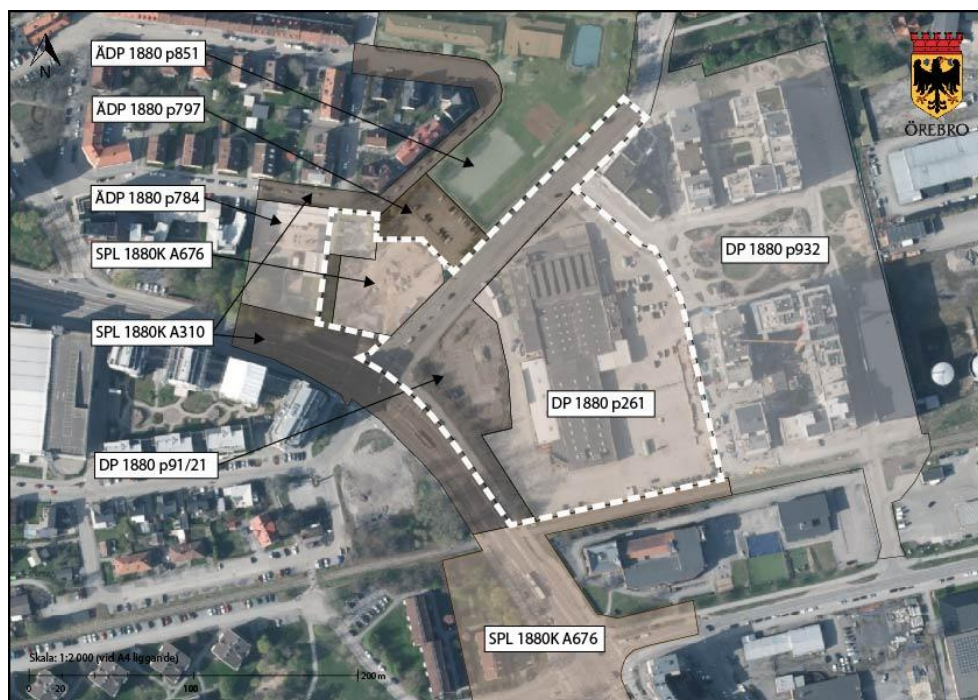
Läs också avsnittet ”Genomförandefrågor” där det finns mer detaljerad information om de fastighetsrättsliga åtgärder som detaljplanen medför och vilka fastigheter som berörs av dessa.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet berör 5 befintliga detaljplaner. Dessa är DP 1880 p261, DP 1880 p91/21, SPL 1880k A676, ÄDP 1880 P784 och SPL 1880k A676. Gällande detaljplaner möjliggör för bland annat handel och bensinstation. För samtliga av dessa 5 detaljplaner har genomförandetiden gått ut.



Kartan redovisar detaljplaner inom och i anslutning till aktuell detaljplan.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2026, 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.

I översiktsplanen beskrivs området som ett utvecklingsområde, platsen beskrivs också som en servicenod. Rudbecksgatan benämns som ett stråk med stark kollektivtrafik och ett huvudnät för cykel.

Utvecklingsförslag

I samband med Detaljplanen för Gasklockan 2, streckade röda linjen på kartan nedan, redovisades ett utvecklingsförslag för delar även utanför den detaljplanen. I planbeskrivningen för Gasklockan 2 beskrivs att detta endast är för att visa en helhetsbild och att inget ställningstagande har tagits för området utanför den detaljplanen.

Efter att detaljplanen för Gasklockan 2 antogs har strukturen för den nu aktuella detaljplanen utvecklats och studerats mer ingående. Den nu pågående detaljplanen har inte exakta samma struktur som redovisades i utvecklingsförslaget. Bland annat har torget justerats och viss markparkering har möjliggjort till framtida verksamheter i området. Kopplingen mellan det planerade torget och Rudbecksgatan har anpassats för att underlätta rörelse över torget. Väster om Österängsgatan föreslås ett mindre kvarter då det i dagsläget bedöms för dyrt att leda om den infrastruktur som finns nedgrävd i marken. Grunden i utvecklingsförslaget och den struktur som nu föreslås är dock detsamma. Området föreslås utvecklas med en kvartersstruktur med gårdar för de boende. Strukturen anknyter till den stadsstruktur som finns norr och öster om planområdet. Inom området föreslås ett torg och i flera delar av entréplan föreslås verksamheter.



Kartan visar ett eventuellt utvecklingsförslag. Förslaget ovan bifogades i detaljplanen för Gasklockan 2.

Trafikstrategi

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

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i

trafikstrategin är att kommunen ska verka för;

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

Grönstrategi

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. Österängsparken som är en kvarterspark ligger i direkt anslutning till planområde.

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. Det aktuella planområdet är i strategin utpekad som ett utvecklingsområde. Inom dessa bedöms det som särskilt viktigt att stadens ska kunna utvecklas på ett hållbart sätt. Det är också utpekad som en befintlig kärna och ett område där man kan pröva en högre skala.

Övriga ställningstaganden

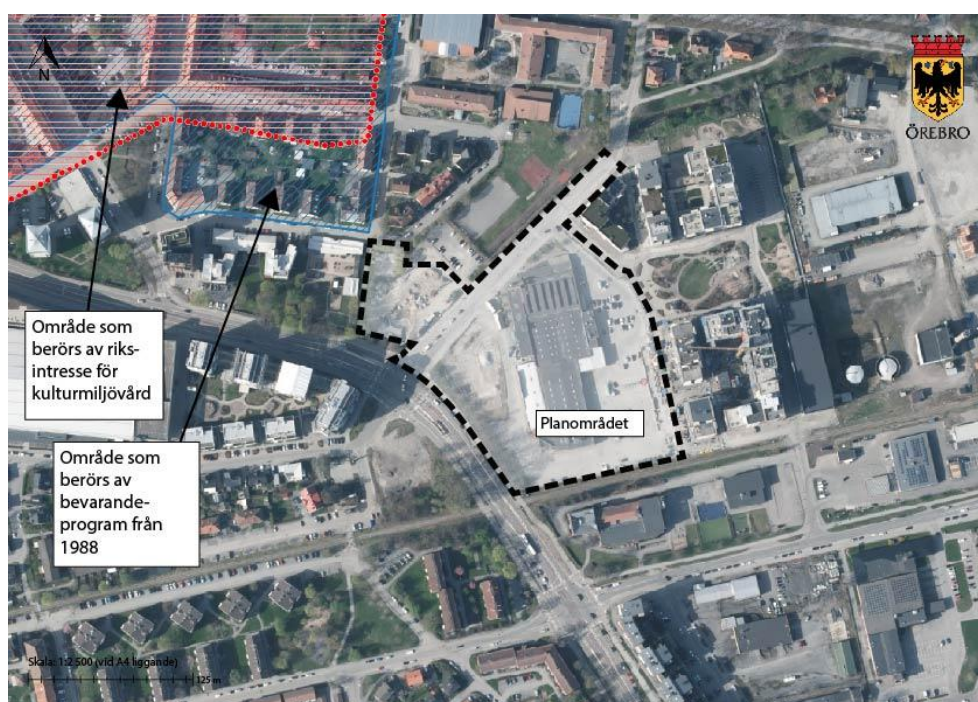
Regionala

Regionplan

I regionplanen beskrivs Örebro som ett utvecklingsområde med god tillgänglighet till arbetsmarknad och service i närområdet.

Riksintressen

Det finns inget riksintresse inom planområdet. Centrala Örebros riksintresse för kulturmiljövård börjar knappt 100 meter nordväst om området. En utveckling enligt planförslaget bedöms inte få en betydande påverkan på riksintresset.



Natura 2000

Området berörs inte av Natura 2000.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Området berör ej jordbruksmark.

Skogsbruk

Området berör ej skogsbruk.

Oexploaterade område

Området berör ej av oexploaterade områden.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Området berör inte några ekologiskt känsliga områden.



Österängsparken.

Parken ligger i direkt anslutning till planområdet. I förlängningen av parkområdet planeras ett torg.

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.

Smhi har en karttjänst som visar en nationell modellering av luftkvaliteten från 2023. SMHI's nationella modellering av luftkvaliteten 2023 visar även den att NO₂ PM10 och PM 2,5 inte överskrids inom det aktuella området.

Ca 160 meter öster om planområdet har Eon en reserv fjärrvärmeanläggning. I samband med framtagandet av detaljplan för Gasklockan 2 m.fl gjordes en riskbedömning och en miljöutredning för att studera hur fjärrvärmeanläggningen påverkade det planområdet. I miljöbedömningen gjordes beräkningar för luftföroreningar. Dessa beräkningar visade att miljökvalitetsnormerna inte överskreds för detaljplanen för Gasklockan 2 ,m.fl.

Nedan redovisas resultat från den utredningen.

	Miljökvalitetsnorm	Beräknat värde
Kvävedioxid, NO ₂ , årsmedelvärde	40 mikrogram/kubikmeter	9 mikrogram/kubikmeter
Kvävedioxid, NO ₂ , dygnsvärde	60 mikrogram/kubikmeter	18 mikrogram/kubikmeter
Kvävedioxid, NO ₂ , timvärde	90 mikrogram/kubikmeter	28 mikrogram/kubikmeter
Partiklar, PM 10, årsmedelvärde	40 mikrogram/kubikmeter	13 mikrogram/kubikmeter
Partiklar, PM 10, dygnsvärde	50 mikrogram/kubikmeter	20 mikrogram/kubikmeter
Bensen, årsmedelvärde	5 mikrogram/kubikmeter	0,9 mikrogram/kubikmeter
Kolmonoxid, CO, dygnsvärde	10 milligram/kubikmeter	0,8 milligram/kubikmeter

Resultatet från utredningen visar även att alla gränsvärden klaras med relativt god marginal. Den aktuella detaljplanen är längre ifrån fjärrvärmeanläggningen än

detaljplanen för Gasklockan 2 m.fl.

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.

Öst om planområdet ligger Hemfjärden som utgör riksintresse för naturvård och friluftsliv, liksom Natura 2000-området Oset-Rynningeviken. Vatten från planområdet tillrinner dessa skyddade områden via Svartån. Vid tidpunkten för dagvattenutredningen saknas information om vilken föroreningsbelastning som kan tillföras recipienten utan att medföra otillåten försämring av status.

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.

Miljö

Strandskydd

Bygärdesbäcken passerar norr om planområdet. Bäckens omfattas inte av strandskydd. Inte heller någon annan del av planområdet berörs av strandskydd

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av Norconsult. Dagvatten från planområdet avleds idag till Bygärdesbäcken via ledningsnät och därifrån vidare till Svartån. En del av flödet i Bygärdesbäcken leds till Skebäcksdammarna öst om planområdet för rening och fördröjning innan avledning till Svartån.

Grundvatten

Planområdet ligger cirka 300 meter från grundvattenförekomsten Närkeslätten och drygt 1 kilometer från grundvattenförekomsten Örebroåsen. Dagvatten från planområdet bedöms inte nå någon av grundvattenförekomsterna.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger delvis inom markavvattningsföretagen Hjälmarens och Kvismarens sjösänkingsföretag samt Örebro stadsjord, Söderby, Tybble och Almby. Markavvattnings företaget fyller inte längre sitt syfte och påverkar därför inte planen.

Förorenad mark

Riktvärdena för känslig markanvändning (KM) utgör en nivå som inte begränsar valet av markanvändning innebärande att alla grupper av människor kan vistas permanent inom ett område under en livstid (motsvarande bostäder) och att de flesta mark ekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. Riktvärdena för mindre

känslig markanvändning (MKM) utgör en nivå som begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor och industriverksamhet.

Gasklockan 15

I Rambölls utredning (*KF centrumfastigheter, AB, Miljöteknisk markundersökning Gasklockan 10, Örebro, 2009-12-08*) har föroreningar påträffats vid undersökningar på fastigheten. Vid slumpvis provtagning, relativt glest över fastigheten påträffades föroreningar som låg över riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning) i områdets nordöstra hörn, dels i anslutning till befintlig byggnad, dels i anslutning till fastighetsgränsen.

Under år 2012 genomfördes en sanering (*PM Miljökontroll, Gasklockan 10, Ramböll 2012-07-02*) av området där det konstaterades att man inte kunde åtgärda föroreningarna under huset samt mot fastigheten Gasklockan 2. Undantaget den del som inte kunnat saneras helt förefaller fastigheten Gasklockan 15 vara fri från föroreningar.

Gasklockan 9

En provtagning av Pfas har gjorts för fastigheten Gasklockan 9. Utredningen bifogas planhandlingarna. Resultat av utförd undersökning har kunnat verifiera förekomsten av PFAS på fastigheten Gasklockan 9. Jordprover som uttagits uppvisar inga halter av PFOS och summahalten PFAS7 överskridande SGI:s preliminära riktvärde för känslig markanvändning (KM). Uppmätta halter av PFAS i dagvatten underskrider både gränsvärdena för PFOS och bedömningsgrunden för summahalten PFAS11. Även i grundvattnet underskrider uppmätta halter av PFOS och summahalten PFAS7 SGI:s preliminära riktvärde. Halterna av PFAS4 och PFAS21 underskrider även Livsmedelsverkets riktvärde för dricksvatten.

Detaljplanen möjliggör bostäder inom Gasklockan 9. Vid uppförande av bostäder måste marken saneras till KM. En översiktlig miljöteknisk undersökning omfattande provtagning av mark och grundvatten har inte gjorts men en provtagningsprogram har upprättas.

Resultatet från provtagningen kommer att sammanställas i en rapport inkluderande beskrivning av föroreningssituationen, bedömning av halter och spridning samt förenklad riskbedömning samt bedömning av om marken kan göras lämplig för planerad markanvändning. Om den förenklade riskbedömningen indikerar att riskreducerande åtgärder krävs, kommer en utvärdering av underlaget göras, huruvida detta är tillräckligt för att upprätta en förenklad åtgärdsutredning och kostnadsuppskattning.

Vid behov föreslås kompletterande undersökningar eller utredningar.

Den miljötekniska utredningen kommer att bifogas planhandlingarna inför granskning.

Sidensvansen 4

I samband med att man avvecklade en drivmedelsstation tidigare belägen på Sidensvansen 4 sanerades marken. Vid sanering inom Sidensvansen 4 har Naturvårdsverkets riktvärden för MKM tillämpats. Slutrapport för avetablering av

drivmedelsanläggning bifogas handlingarna, bilaga 4.

I områdets västra del fick saneringen avbrytas nära allén på grund av rasrisk och för att inte skada träden. En restförorening finns kvarlämnad vid fastighetsgränsen mot allén. Föroreningen har inte åtgärdats för att skydda träden i allén och på grund av att föroreningen återfinns på relativt stort markdjup (från ca 2,5 m under markytan).

Under våren 2025 undersöktes eventuell spridning av tidigare påträffade föroreningar via grundvatten och porgas från Circle K:s f.d. anläggning till angränsande förskola (Ramboll, 2025). Syftet med den kompletterande provtagningen var att bedöma och om möjligt avgränsa spridningen av föroreningen från Circle K:s före detta drivmedelsanläggning samt bedöma eventuella miljörisker och hälsorisker för barn och personal vid förskolan. Utifrån indikationer från fältintryck, fältmätningar och uppmätta halter efter kemiska analyser, bedömdes det inte föreligga miljörisker eller hälsorisker avseende undersökta föroreningar. Restföroreningen vid allén verkar således inte ha spridits i någon betydande omfattning i nordvästlig riktning.

Utförd provtagning visar att det undersökta området inom fastigheten uppfyller det uppsatta åtgärds målen för KM, undantaget föroreningen vid västra fastighetsgränsen mot allén.

Alla föroreningar (utom den vid Allen) är sanerade ner till berg. Utifrån detta är den enda kvarvarande markföroreningen den som finns vid Allen. Uppdraget vid saneringen var att sanera till KM vilket är det som beskrivs i den övergripande texten. Av provtagningssvaren framgår det att all mark utom den vid träden är sanerad till MKM.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Industribuller

I detaljplanen för Gasklockan 2 gjordes en bullerutredning för industribuller från hetvattenanläggningen. Utredningen visade att Gasklockan två klarade riktvärdena för industribuller. Den aktuella detaljplanen befinner sig längre ifrån hetvattenanläggningen än detaljplanen för Gasklockan 2. Utifrån detta bedöms det inte industribuller påverka det aktuella området. Industribuller utredningen är en del i den översiktliga miljöbedömningen, bilaga 2.

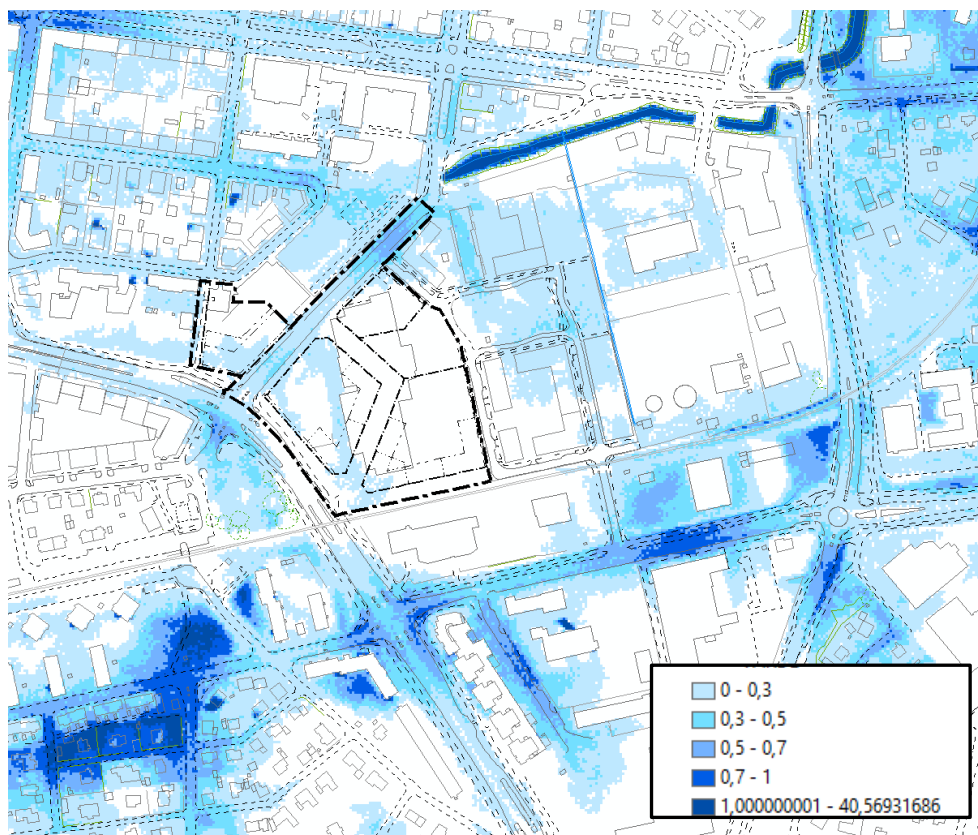
Trafikbuller

Rudbecksgatan är en av de mest trafikerade gatorna i Örebro tätort. En trafikbullerutredning har tagits fram för att beskriva situationen i området. Utredningen bifogas i planhandlingarna.

Risk för olyckor

Industrispår passerar direkt söder om området. Industrispåret utreddes i den översiktliga miljöutredningen, bilaga 2. Förutsatt att inte hastigheterna på spåret höjs eller antalet tåg ökar betydligt bedöms inte industrispåret utgöra någon olycksrisk för området.

Risk för översvämning



Kartan redovisar hur området eventuellt skulle översvämmas vid ett BHF. Tabellen visar översvämningsdjupet uttryckt i meter.

Området berörs av BHF (10 000 års regn). För de delar av detaljplanen där det planeras byggnation bedöms inte översvämmas mer än 0,3 m. Detta bedöms inte ge stor skada för området.

	Årlig sannolikhet	Ackumulerad sannolikhet under olika tidsperioder				
		1 år	50 år	100 år	200 år	500 år
100 års återkomsttid	1/100	1 %	39 %	63 %	87 %	99 %
200 års återkomsttid	1/200	0,5 %	22 %	39 %	63 %	92 %
1000 års återkomsttid	1/1000	0,1 %	5 %	10 %	18 %	39 %
10 000 års återkomsttid	1/10000	0,01 %	0,5 %	1 %	2 %	5 %

Sannolikhet uttryckt i procent att en händelse med viss återkomsttid ska inträffa under tidsperioder av olika längd. Illustration: Boverket

Risk för erosion

På Länsstyrelsens informationskarta finns inget område med risk för erosion utpekad inom planområdet.

Risk för skred

På Länsstyrelsens informationskarta finns inget område med risk för sked utpekad inom planområdet.

Risk för ras

På Länsstyrelsens informationskarta finns inget område med risk för ras utpekad inom planområdet.

Geotekniska förhållanden**Radon**

Planområdet berörs inte av radonriskområde.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas via ledningsnät till Bygärdesbäcken, som mynnar i vattenförekomsten Svartån (WA70693410).

Kulturmiljö**Fornlämningar**

Enligt riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom området.

Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen finns inom planområdet.

Kyrkligt kulturarv

Inget kyrkligt kulturarv finns inom planområdet.

Fysisk miljö**Bebyggelse**

Norr om planområdet finns stadsdelen Öster. Den består främst av lägre bebyggelse i en kvartersstruktur. Öster om området finns ett nybyggt område. Detta består av tre kvarter och en park. Även denna del består av en kvartersstruktur. Skalan i denna del varierar från 4 – 10 våningar. Väster/sydväst om området sträcker sig Rudbecksgatan. Längs delar av gatan finns bebyggelse som sträcker sig upp som högst 11 våningar.

Mark och vegetation

Området är till största delen hårdgjord. Ett mindre antal träd finns inom planområdet. Träden längs Rudbecksgatan är biotopskyddade och planeras att bevaras.

Friytor

Direkt öster om planområdet finns Österängsparken. Drygt 300 meter norr om planområdet finns skyttepareken som även sitter ihop med stadsparken.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns i dagsläget ingen park eller rekreationsyta. Direkt öster om planområdet finns Österängsparken. I parken finns bland annat en lekplats. Drygt 300 meter norr om planområdet finns skyttepareken som även sitter ihop med

stadsparken. I dessa parker finns bland annat lekplatser, vattenlek samt miljöer för rekreation och kultur.

Återvinningsstation

Inom planområdets södra del finns en återvinningsstation.

Sociala faktorer

Barnkonventionen

Inom detaljplanen planeras ett torg. I anslutning till torget planeras för verksamheter. Torget bedöms bli en mötesplats för människor i området. Torget bedöms bli en attraktiv plats för lite äldre barn. Tre av gårdarna kommer bli relativt stora och där kommer finnas möjligheter att anordna bra miljöer för barn. Kvarteret längs norrut är relativt litet och bedöms inte kunna erbjuda en bra gårdsmiljö för små barn. Direkt öster om kvarteret ligger Österängsparken med dess lekplats. Närhet till torg och park gör att det ändå bedöms bli en attraktiv miljö för barn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunala vatten- och avloppsledningar via omgivande gator.

Värme

Fjärrvärmeledning passerar direkt öster om Gasklockan 2 och ansluter till E.ON:s reservkraftanläggning. Ledningar för fjärrkyla och gas finns längs järnvägsspåret.

Service

Offentlig service

En förskola på fyra avdelningar finns i ett av de nya kvarteren direkt öster om området. Direkt väster om området finns en förskola med två avdelningar. Närmsta grundskola är Engelska skolan som ligger direkt söder om planområdet. Ca 400 meter norr om planområdet finns Engelbrektsskolan.

Kommersiell service

Kvarteret har gott om service med dagligvaruhandel och butiker av olika slag, restaurang, gym, bilservice, idrottsanläggningar mm i sitt närområde. Kvarteret ligger dessutom inte längre än 1,5 km från centrala Örebro och cityområdets utbud av service, kultur mm.

Trafik

Gator och trafik

Det finns möjlighet att trafikförsörja området från Österängsgatan och från Färdemansgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet angränsar i västra delen till Rudbecksgatan. Vid hållplats Österplan, på Rudbecksgatan, trafikerar Citylinjen linje 1 och 2 samt regionbussar till Ekeby-Almby, Odensbacken och Pälsboda.

Parkering och angöring

Parkering och angöring för bilar sker idag främst i parkeringsgarage eller parkeringshus. Till befintliga verksamheter sker parkering och angöring på större markparkering.



Bilden till vänster visar Rudbecksgatan. Planförslaget är anpassat för att träden ska kunna sparas. I entréväningen mot Rudbecksgatan planeras för verksamheter. En viktig aspekt i utvecklingsförslaget är att Rudbecksgatan ska kännas mer levande och trygg.



Bilden till höger visar Österängsgatan. Gatan planeras att utvecklas och få en mer stadsmässig karaktär. Gatan kommer kantas av ny bebyggelse och längs gatan planeras även nya träd. Trädens placering kommer till stor del styras av var det är möjligt att plantera dem utan att behöva flytta ledningar.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Natur

Mark och vegetation

Planen kommer innebära bra förutsättningar för att öka andelen grönska i området.

Landskapsbild

Detaljplanen föreslår bebyggelse i upp till 8 våningar. I dagsläget finns endast lägre bebyggelse inom planområdet. Landskapsbilden och stadsbilden kommer att ändras kraftig i närområdet. Närliggande områden har bebyggelse som är högre än vad som möjliggörs i detaljplanen. Den aktuella detaljplanen kommer ha liten påverkan på landskapsbilden och stadsbilden i stort.

Friyta

I Översiktsplan för Örebro förespråkas minst 20 kvm friyta per bostad. Inom detaljplanen bedöms ca 460 bostäder kunna uppföras. Torg och gårdar kommer tillsammans bidra till drygt 10 000 kvm friyta. Det ger drygt 20 kvm friyta per bostad. Planområdet bedöms ha förutsättningar för att bli en tät stadsdel men med tillräcklig friyta för att kunna tillskapa goda sociala förutsättningar.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Kommunen 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.

Dokumentet *Undersökningen av betydande miljöpåverkan* bifogas planhandlingarna.

Dagvatten

Det nya dagvattensystemet för planområdet föreslås utformats med hänsyn till Örebro kommuns dagvattenstrategi och Svenskt Vattens publikation P110, samt kapaciteten i befintlig kommunal dagvattenanläggning. Dimensionerande förutsättning för systemlösningen är att flödet från planområdet vid ett framtida, klimatanpassat 20-årsregn (klimatfaktor 1,25) inte ska öka jämfört med vid ett befintligt 10-årsregn. På kvartersmark föreslås dagvatten fördröjas i regnbäddar med ytligt dagvattenmagasin. På allmän platsmark föreslås dagvatten fördröjas i regnbäddar med ytligt dagvattenmagasin samt i skelettkonstruktioner. Med föreslagna dagvattenåtgärder beräknas samtliga föroreningshalter och föroreningsmängder i dagvatten från planområdet minska eller vara oförändrade efter planerad exploatering, jämfört med

vid befintlig situation. För att upprätthålla vattenbalansen föreslås dagvatten infiltreras där det är möjligt och inte riskerar att sprida markföroreningar.

Den dagvattenutredningen som tagits fram konstaterar således att detaljplanen inte väntas påverka möjligheten att uppnå MKN för Svartån negativt, eftersom föroreningsberäkningarna visar att föroreningsbelastningen minskar eller är oförändrad jämfört med vid befintlig situation.

Förorenad mark

Den kvarlämnade markföroreningen på fastigheten Sidensvansen ligger i den nordvästra delen av planområdet. Detaljplanen föreslår ingen byggnation på eller i direkt anslutning till markföroreningen. Kommunens bedömning är att byggnation enligt detaljplanen är möjlig på Sidensvansen 4.

Marken där bostäder ska byggas ska saneras till KM innan byggnation.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Vägfarten inom planområdet beräknas att öka något jämfört med nuläget men bedöms inte påverka så pass mycket att det finns en risk att miljökvalitetsnormerna överskrids inom detaljplanens område. En utveckling inom den aktuella detaljplanen bedöms ge bra förutsättningar för att kunna ha ett vardagsliv utan bil. Om färre använder bilen kommer troligen luftkvaliteten i Örebro bli bättre.

Vatten

Dagvatten

Dagvattenutredningen förutsätter att befintliga lågpunkter inom planområdet byggs bort vid exploatering. Det innebär att fördröjande volym inom planområdet minskar. Det bedöms inte påverka områden nedströms planområdet negativt eftersom flödesvägen vid skyfall når Bygärdesbäcken strax efter att den passerat plangräns. Exploatering föreslås göras med höjdsättning som möjliggör att nederbörd som faller på hela planområdet kan avrinna ytligt mot Österängsgatan och vidare mot Bygärdesbäcken. Det bedöms förbättra översvämningssituationen vid skyfall för bland annat järnvägen söder om planområdet samt Hagmarksgatan och Universitetsallén sydöst/öst om planområdet.

Dagvattenutredningen föreslår att man inom kvartersmark fördröjer dagvatten i regnbäddar med ytligt dagvattenmagasin. På allmän platsmark föreslås dagvatten fördröjas i regnbäddar med ytligt dagvattenmagasin samt i skelettkonstruktioner. Utredningen visar att det är möjligt att fördröja dagvattnet inom planområdet.

Risk för översvämning

Man brukar bedöma att en byggnads livslängd är ca 100 år. Sannolikheten att ett BHF inträffar under byggnadens livslängd blir då ca 1 %. Området berörs inte av 1000 års regn. Sannolikheten att ett tusen års regn ska inträffa under byggnadernas livslängd bedöms till ca 10 %.

Som gående och för motorfordon går det att vid ett BHF komma till och från området utan att passera större djup än 0,3 m.

För det aktuella området är det dock ett större problem att många samhällsviktiga verksamheter (till exempel Sjukhuset och närmsta brandstation) är placerade på platser där deras framkomlighet begränsas vid ett BHF. Detta är inte specifikt för denna detaljplan utan berör hela Örebro. Sammantaget bedöms inte detaljplanen påverkas av BHF på ett sätt så att det blir en betydande olägenhet för människors hälsa och säkerhet.

Buller

Enligt beräkningarna i utredningen kan lägenheter planeras fritt i kvarter 2 och 4. I delar av kvarter 1 och 3 behöver lägenheter planeras genomgående mot gården alternativt inte vara större än 35 kvm där . Gemensamma uteplatser kan placeras på kvarterens gårdar där riktvärden klaras. Befintliga bostäder kring planområdet påverkas mycket lite av den planerade bebyggelsen.

För att säkerställa riktvärden för buller vid uteplats finns en bestämmelse om att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

För att säkerställa att riktvärdena för buller klaras för de delar av kvarteren där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA finns en bestämmelse om att: 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.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Genomförd bullerutredning visar på att det är möjligt att bygga bostäder inom planområdet enligt gällande trafikbullerförordning genom att husens utformning och planlösningar anpassas och optimeras utifrån läget. Mot delar av kvarteren mot Rudbecksgatan och Österängsgatan behöver lägenheter vara genomgående eller under 35 kvm för att klara rekommendationerna för trafikbuller. Planbestämmelser för att säkra detta har införts på de delar av kvarteren som berörs av trafikbuller som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Översvämning

Skyfall

Dagvattenutredningen förutsätter att befintliga lågpunkter inom planområdet byggs bort vid exploatering. Det innebär att fördröjande volym inom planområdet minskar. Det bedöms inte påverka områden nedströms planområdet negativt eftersom flödesvägen vid skyfall når Bygärdesbäcken strax efter att den passerat plangräns.

Skyfall från planområdet föreslås vid planerad situation avledas mot Bygärdesbäcken via ytliga rinnstråk längs Montörsvägen, Diagonalgatan och Österängsgatan i den mån det är höjdmässigt möjligt. Det innebär att de befintliga rinnstråk som flödar åt nordöst, öst respektive sydöst från planområdets östra delar, leds om. Det bedöms förbättra översvämningssituationen vid skyfall för bland annat järnvägen söder om planområdet samt Hagmarksgatan och Universitetsallén sydöst/öst om planområdet.

Exploatering föreslås därför göras med höjdsättning som möjliggör att nederbörd som faller på hela planområdet kan avrinna ytligt mot Österängsgatan och vidare mot Bygärdesbäcken.

En planbestämmelse har införts på plankartan om att *”Marken ska utformas så att skyfall i huvudsak ska ledas mot Österängsgatan. Österängsgatan ska utformas på ett sätt att den kan hantera ett skyfall i enlighet med dagvattenutredningen.”*

Dagvattenutredningen föreslår ävern en förändring av höjdsättningen av Österängsgatan. Kommunen tror att det är möjligt att genomföra denna förändring. För att säkert kunna säga att förändringen av gatan är möjlig att utföra kommer en enkel förprojektering göras inför granskning.

BHF

Området berörs av BHF (10 000 års regn). Stora delar av områdena där bebyggelse föreslås kommer inte att beröras av BHF. Delar av detaljplanen där det planeras byggnation kommer att översvämmas något. Ingen byggnad kommer att översvämmas med mer än 0,3 m. Detta bedöms inte ge stor skada för området.

Som gående och för motorfordon går det att vid ett BHF komma till och från området utan att passera större djup än 0,3 m. För det aktuella området är det ett större problem att många samhällsviktiga verksamheter är placerade på platser där deras framkomlighet begränsas vid ett BHF. Sammantaget bedöms inte detaljplanen påverkas av BHF på ett sätt så att det blir en betydande olägenhet för människors hälsa och säkerhet.

Sociala faktorer

En utveckling av området bedöms positivt utifrån social aspekt. Boende i området kommer få närhet till god kollektivtrafik, service och friyta. Torget bedöms kunna bli en mötesplats i området. Området används i dag till stor del som parkering.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Området berör inte jordbruksmark.

Skogsbruk

Området berör inget skogsbruk.

Oexploaterade områden

Området är ianspråktaget.

Ekologiskt känsliga områden

Inom planområdet finns inga ekologiskt känsliga områden.

Trafik

Befintliga gator i området kommer att finnas kvar. Nya gator kvarteren kommer att tillskapas. Längs Österängsgatan kommer en gång-och cykelbana att anläggas. Denna kommer att avskiljas mot körbanan med en grönremsa med trädplanteringen samt med funktion att ta hand om och fördröja dagvatten.

De tillkommande bostäderna beräknas medföra en del ökad trafik till planområdet, men inte ge någon betydande påverkan på nuvarande trafiksituation i området. Området ligger nära service och god kollektivtrafik. Framtida boende inom området bedöms få ett lågt bilanvändande jämfört med den genomsnittliga Örebroaren.

Mellankommunala frågor

Området berör inga mellankommunala frågor.

Övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag dels att hitta en plats, torg, park etc. att namnge efter författarinnan Katarina Taikon. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har också ett uppdrag att uppföra ett minnesmärke av Katarina Taikon. Katarina Taikon föddes i Almby och kontoret har framför till namnberedningsgruppen att studera om platsen/torget inom detaljplanen skulle kunna uppkallas efter Katarina Taikon.

Den återvinningsstation som finns inom planområdet idag rymmer inte inom det aktuella detaljplaneförslaget. Återvinningsstationer kommer till viss del att avvecklas i takt med att den fastighetsnära insamlingen byggs ut. Trots detta kommer det behövas lättillgängliga insamlingsplatser för skrymmande material. Det kommer troligen finnas behov av en sådan insamlingsplats någonstans i relativ närhet till det aktuella planområdet. Den befintliga återvinningsstationen inom området planeras att finnas kvar till utbyggnaden av området påbörjas.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Hugo Lindblad. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, trafikplanerare Ingela Berndt, trafikplanerare Christopher Öhlund, samt andra kompetenser inom Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Hugo Lindblad
Planarkitekt