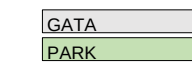




Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombination av egenskapsgräns och administrativ gräns

Användning av allmän platsmark



B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
G	Drivmedelsförsäljning
H	Detaljhandel
K	Kontor
P	Parkering
S	Förskola
T	Järnvägstrafik
Z	Verksamheter

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark

+ 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

en 000

Största brutarean i m² ovan mark

Prickmark – marken får inte förses med byggnad

Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad, plank ed. placeras

Lägst resp.högsta nockhöjd i meter

Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta nockhöjd i meter

Högsta totalhöjd i meter

Byggnadsverk samt typer av byggnader

Beskrivande byggnadssedel för skjutut 1,8 meter över gata och prickmark.

Ft Hölj ska tillgodoseas från mark med minst 3,8 meter.

f1 Utöver högsta nöckhöjd får utrymmen för hiss, ventilation, växthus ed. anordnas på en tredjedel av takytan med en nöckhöjd av 4 meter.

Fierbstodhus längs gatan skall ha entré mot såväl gata som gård. Gällar ej grävsstälda hus mot gata.

f1 Ej bostäder i huvudbyggnaden av fierbstodshus mot gata.

Nöckhöjden skall tydligt varieras från lägsta till högsta nöckhöjd

The utformning som angivits genom illustrationer och text i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid bygglov.

f1 Fasader mot söder och öster ska utformas i svärantändligt material.

Utrymningsvägar och ventilationsintag riktas ej mot drivmedelsanläggning i söder.

Fönster och öppningar får inte finnas i den östra fasaden. Fasad mot söder och öster ska utföras i obrännbart material.

Minst hälften av bostadsummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 0,5 mB A

En upptagets som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid upptaget, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

f₆ Fryta på förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

b Marken får bebyggas med planterbart bjälklag med parkering under.

e) parkering Parkeringsplats får inte finnas på marknivå förutom anföringsplats och parkeringsplatser för rullstolshindrade.

Dagvatten från pareringsplatser, uppställningsplatser, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxloftet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

 Buller och insynsskydd ska finnas till en minsta höjd av 2 m.
Stängsel utan öppning ska finnas

Huvudmannaskap för allmänna platser
Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Villkor för lov
Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälppts på fastigheten

u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
---	--

x	Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3.8 m.
---	---

g kvartersgata	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende tillfart Gemensam gata
-------------------	---

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

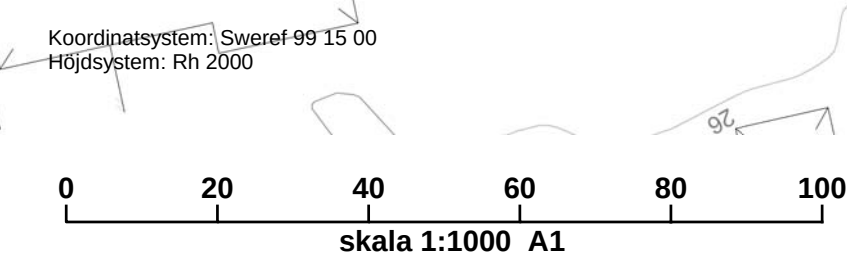
Detaljplan för
Gasklockan 2 m.fl.
Österplan
ÖREBRO kommun
Stadsbyggnad 2017-03-10

Frida Hammarlind.
enhetschef detaljplan

Ulf Nykvist
planstrateg

1880-P932

Bn 153/2015



Antagen av BN den 27 april 2017
Laga kraft den 29 april 2017



Volymillustration, kvarteren sett från sydväst

white BIC Group

Laga kraft



Utökat planförfarande

Detaljplan för **Gasklockan 2 m.fl.** Österplan Örebro kommun

Samrådstitid: 22 juni 2016 – 1 september 2016

Granskningstid: 2 februari – 24 februari 2017

Utökat planförfarande

Ulf Nykvist: e-post: ulf.nykvist@orebro.se

Erik Skagerlund: e-post: erik.skagerlund@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner, som ser ut som en slags karta, innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. Byggrätten i detaljplanen anger den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en plats. Örebro består av ett lapptäcke av detaljplaner som reglerar vad som får byggas var.

Mer information om hur detaljplanen arbetas fram finns under:
<http://www.orebro.se/detaljplan>

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

					
Planprogram	Planarbete	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Den 1 januari 2015 började en ny plan- och bygglag (2014:900) att gälla. Enligt de övergångsbestämmelser som finns i lagen ska planärenden som påbörjades innan detta datum göras efter det regelverk som finns i plan- och bygglagen (2010:900).

PBL 2014:900

Arbetet med denna detaljplan påbörjades efter den 1 januari 2014 och görs enligt de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (2014:900).

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Gasklockan 2 m.fl. Österplan.

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande. Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

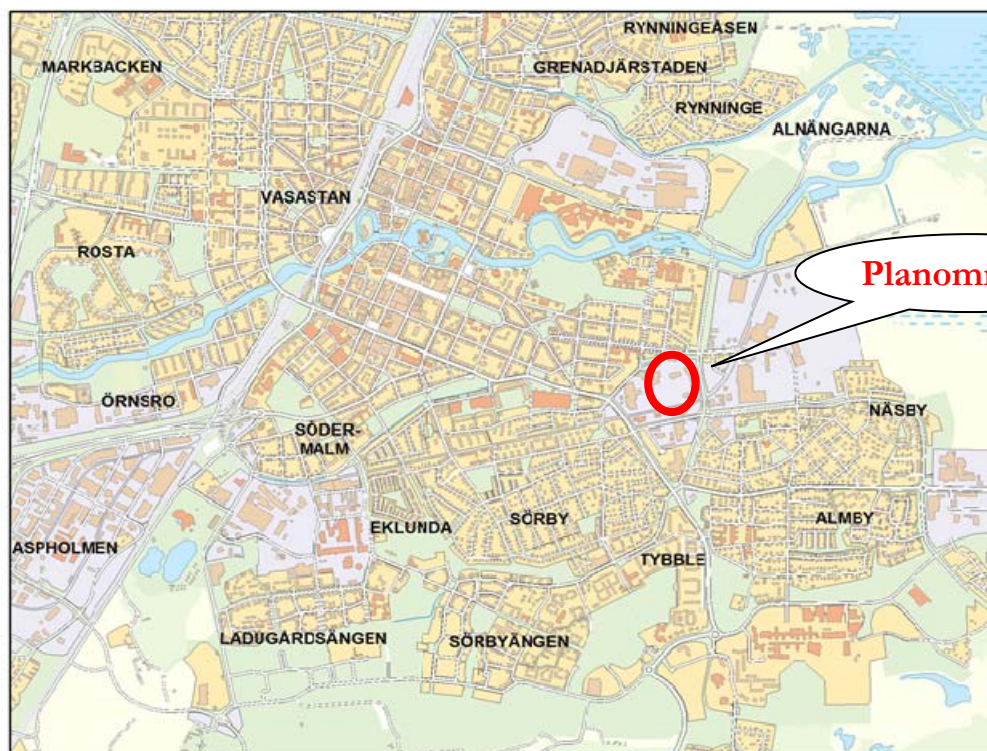
- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- Granskningsutlåtande (efter granskning)
- Fastighetsförteckning
- Rapport förorenad mark, Structor
- Rapport översiktlig miljöutredning, Sweco
- Rapport Riskbedömning avseende hetvattenanläggnings olycksrisker för allmänheten, Sweco
- PM Geoteknik, Sweco
- Rapport Geoteknik (Mur Geo)
- Solstudie (Sweco)
- Gestaltungsförslag park, Funkia landskapsarkitektur

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att planlägga första etappens omvandling av kv. Gasklockan vid Österplan från ett industrikvarter till en blandad bebyggelse med bostäder, kontor, handel, förskola och mindre verksamheter.

LÄGE

Planområdet ligger vid Österplan 1,5 km från centrum.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktliga planer

I Örebro kommuns översiktsplan, *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24, går det bland annat att läsa följande om staden: *Att skapa en hållbar stad kräver avvägningar mellan ekologiska, sociala och ekonomiska krav och aspekter. Hållbarhet är ett motiv för att förtäta städer. Det handlar inte bara om att minimera luftförorenande transporter, utan också om att utnyttja marken effektivt, om att utnyttja befintlig infrastruktur och om att skapa tätare underlag för service.*

Stadens olika delar varierar i täthet, höjdskala, struktur och gestaltning, vilket ger dem olika karaktär. De äldre stadsdelarna har oftast vuxit fram långsammare och har mer blandning av olika tidsåldrars arkitektur än de nyare, större bostadsområdena.

- *Staden ska förtätas med bostäder och arbetsplatser. Vid förtätning ska hänsyn tas till tillgång till friytor, grönstruktur, kulturmiljövärden och andra starka allmänna intressen.*
- *Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska anpassas till läget i staden och till befintliga bebyggelsemiljöer.*
- *Kommunen är positiv till förtätning på höjden i staden, även om det då krävs en flexibel syn på avstånd till boendeparkering, samutnyttjande av parkeringar samt tillgång till friyta. Höjdskalet i staden kan förändras så att ett normalhus har fler våningar än förut. Tillbyggnad på befintliga hus med fler våningar kan passa på vissa ställen.*
- *Nya områden ska ha högre stadsmässighet ju närmare centrum de är belägna. Det handlar exempelvis om gatornas utformning och om att vi eftersträvar en stad med slutna kvarter.*
- *Estetiskt tilltalande höga hus kan medges för att skapa identitet och landmärken på noggrant utvalda platser.*
- *Dåligt utnyttjade ytor t.ex. längs gator och infarter kan bebyggas för att förtäta staden.*

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Grönstrukturprogram

Örebro gröstruktur är ett planeringsunderlag som antogs av kommunfullmäktige 2006-09-20. I programmet anges utvecklingsstrategier och åtgärder för att utveckla gröstrukturen i Örebro stad. Som ett övergripande socialt mål anges att stadens invånare ska ha god tillgänglighet till en park eller annat grönområde av social kvalitet inom 200 meter från bostaden samt även lätt att ta sig till ett större rekreationsområde.

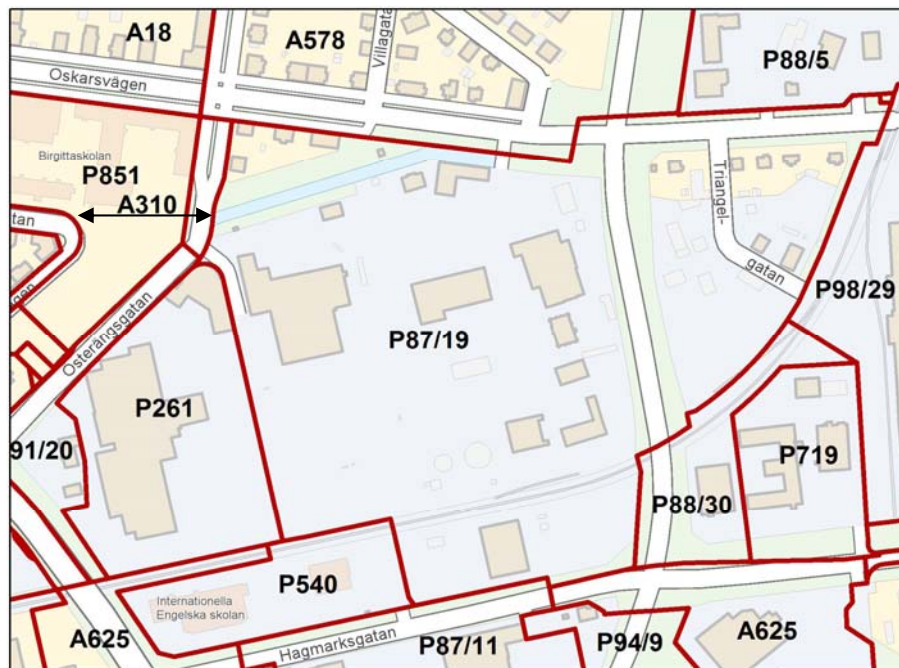
Miljömål

I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar

i miljömålsarbetet finns bland annat fokusområdet God bebyggd miljö. Den nationella målsättningen som även är det övergripande målet för Örebro kommun, anger följande: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Detaljplaner

Gällande detaljplan P87/19, laga kraft 1987. Detaljplanen anger garageändamål för fastigheten Gasklockan 2.



Kommunala beslut i övrigt

En strukturplan för Österport godkändes av programnämnd samhällsbyggnad år 2012, vilken ersatte tidigare strukturplan från 2004.

Syftet med strukturplanen är att ge en aktuell helhetssyn över Österportområdet. Detta genom att sammanställa förutsättningar för området och att visa på möjlig framtida markanvändning, på kort och lång sikt. Strukturplanen fungerar som en konkretisering av vad som sägs om området i översiktsplanen och fungerar som underlag vid detaljplaneläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheten Gasklockan 2 ägs av fastighetsaktiebolaget Österplan. I övrigt se fastighetsförteckning.

Natur*Mark och vegetation*

Se bilaga PM Geoteknik, Sweco.

Geotekniska förhållanden

Marken består av ca 1m sandiga grusiga fyllnadsmassor på lera. Leran (1-5 m) underlagras av morän på block eller berg.

Förorenad mark

Marken inom området är delvis förorenad efter verksamheten i området. Bussbolag har funnits här sedan 1950-talet. Öster om fastigheten har ett gasverk funnits från 1908 till 1980-talet. En rapport om förslag till åtgärder avseende förorenad mark av Structor är en bilaga.

Risk för skred/höga vattenstånd

En viss ras- och skredrisk finns noterad längs Bygärdesbäcken.

Bebyggelse

Bussbolagets kontorsbyggnad och lagerbyggnad i två våningar finns idag på plats. Väster om fastigheten finns en handelsfastighet med daglivarhandel mm. Österut finns industriverksamhet där Eon:s reservkraftanläggning dominerar. Fjärrvärmeproduktionen här är viktig för en hållbar stadsutveckling.

Offentlig service

I närheten finns skolor och förskolor.

Kommersiell service

Dagvaruhandel med flera olika butiker, drivmedel, restauranger, gym. mm. finns i närområdet.

Tillgänglighet

Byggnader och mark ska anpassas till de tillgänglighetskrav som finns.

Vattenområden

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

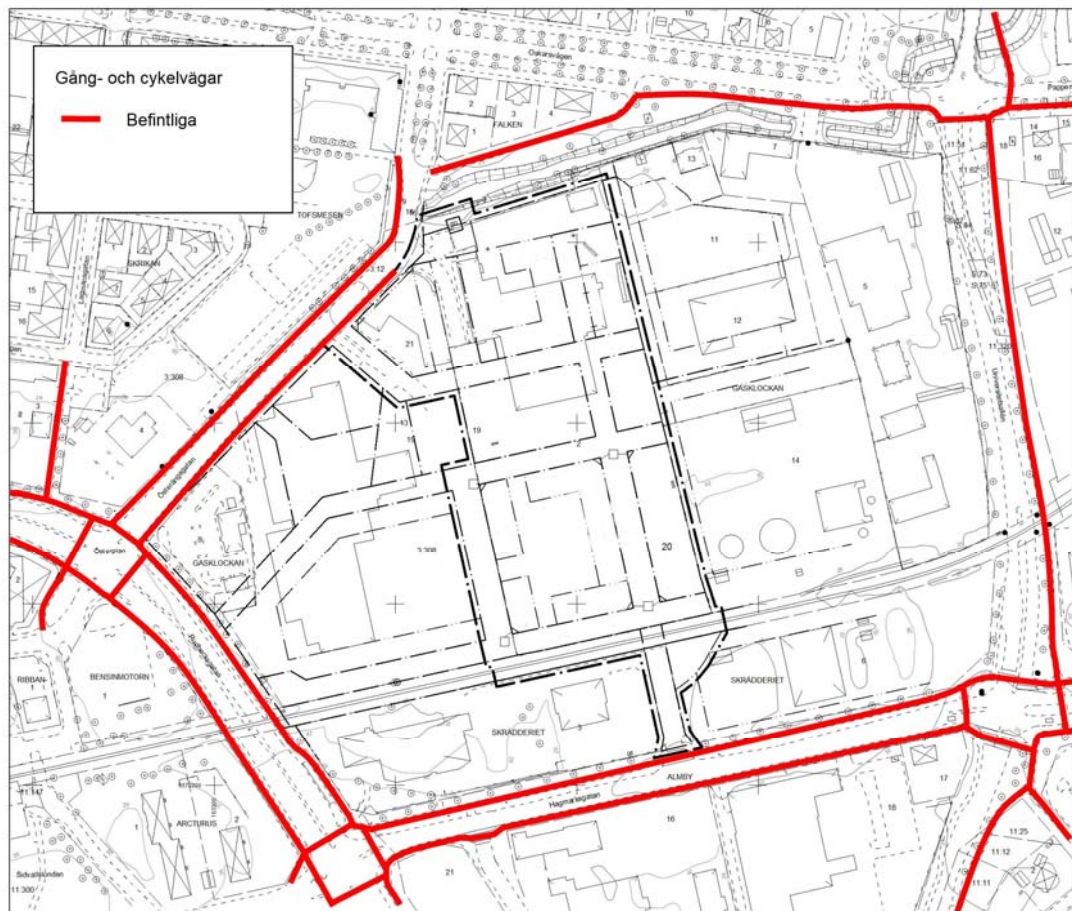
Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet ligger relativt avskilt från omkringliggande gatunät med barriärer i tre av fyra väderstreck. Bygärdesbäcken i norr, industrispåret i söder, industriområdet i öster och handelsetablering (Coop mm) i väster. De båda infarter som finns till planområdet ligger utefter Österängsgatan. Den ena är dock inte tillgänglig för allmänheten.

Gatunätet i planområdet ligger på kvartersmark och består till stor del av gator

mellan parkeringsytor och lastintag. Inne i planområdet saknas gång- och cykelbanor vilket innebär att all trafik sker i blandtrafik.

Utanför planområdet är gatenätet väl utbyggt för såväl gång-, cykel- och biltrafik. Rudbecksgatan är en huvudled genom staden med ett uppmätt trafikflöde på ca 21 000 fordon/dygn (2015). Rudbecksgatans gång- och cykelbana har uppgraderats till huvudcykelstråk vilket ger goda förbindelser till/från planområdet. Österängsgatan har en mindre mängd fordonstrafik ca 4 400 fordon/dygn. Gång- och cykelvägen finns på ömse sidor av gatan från dess korsning med Rudbecksgatan till den norra (låsta) infarten till planområdet, där övergår GC-banan till blandtrafik. Hagmarksgatan som angränsar till planområdet i söder har gång- och cykelbana på ömse sidor om körbanan och har en uppmätt trafikmängd på ca, 6 800 f/d (2014). Oskarsvägen har i sin östra ände en gång- och cykelbana som viker av mot Österängsgatan utefter Bygärdesbäcken. Oskarsvägen har en trafikmängd på ca 3 900 f/d (2014). Längs Universitetsleden finns en gång- och cykelbana som planeras att uppgraderas till huvudcykelstråk. Trafikflödet ligger på 8 400f/d (2013).



Kollektivtrafik

Området ligger i nära anslutning till kollektivtrafik. Inom 200 meter nås stadsbuss linjerna 2, 3, 10 och landsortsbuss linjerna 724, 725, 727, vid hållplatsen Österplan, Rudbecksgatan. Inom samma avstånd kan stadsbuss linje 22 med hållplats vid

Slussgatan och stadsbuss linje 9 vid Universitetsallén nås.

Industrispår

Ett industrispår passerar i södra änden av planområdet. Trafiken på spåret är begränsad och uppgår till ca två passager per vardag. Örebro kommun är järnvägsinnehavare för spåret. Trafikverket fattar myndighetsbeslut om skyddsnivå för plankorsningar.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Beräkningar för luftföroreningar har utförts och dessa visar att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids i området.

Luftberäkningar för Gasugnen 2 m fl

	Miljö kvalitetsnorm	Beräknat värde
Kvävedioxid, NO₂, årsmedelvärde	40 mikrogram/kubikmeter	9 mikrogram/kubikmeter
Kvävedioxid, NO₂, dygnsvärde	60 mikrogram/kubikmeter	18 mikrogram/kubikmeter
Kvävedioxid, NO₂, 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

PM 2,5:

I SIMAIR som är det beräkningsverktyg som kommunen använder ingår inte beräkning av PM2,5. SMHI, som tillhandahåller kommunens luftberäkningsverktyg, beräknar PM2,5 baserat på emissionsfaktorer och PM10-halter.

Stadsbyggnad har därför i likhet med SMHI valt att beräkna PM2,5-halt med utgångspunkt från PM10-halt. Beräkningen grundar sig på att förhållandet mellan PM10 och PM2,5 är förhållandevis stabilt i stadsmiljö. I 12 st beräkningar som SMHI gjort för Örebro kommun på Rudbecksgatan och Trädgårdsgatan stod PM2,5 för mellan 33 och 44 procent av PM10. Stadsbyggnad väljer att tillämpa 44 procent för att få ett värde som inte underskattar PM2,5-halten. Med en andel på 44 procent PM2,5 av PM10 blir årsmedelvärde för PM2,5 följande:

	Miljö kvalitetsnorm	PM10, årsmedelvärde	Andel PM2,5 av PM10	PM2,5, årsmedelvärde
Gasugnen	25 mikrogram/m ³ *	13 mikrogram/m ³	0,44	5,5 mikrogram/m ³

* = Får ej överskridas från och med 1 januari 2015

Störningar*Buller*

När det gäller buller från vägtrafik påverkas området längs Hagmarksgatan och Österängsgatan. Visst industribuller finns från angränsande fastigheter i öster.
Se bilaga: *Översiktlig miljöutredning*

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

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

Värme

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

El

En transformator står i områdets norra del. Denna beräknas räcka till för elförsörjning för denna detaljplan

FÖRÄNDRINGAR**Allmänt**

De två industrikvarteren Gasklockan och Gasugnen är under omvandling till en mer stadsmässig bebyggelse, med bostäder, handel, kontor, förskola, viss verksamhet och allmänna platser och parker.

Ett utvecklingsförslag har tagits fram för västra delen av kv. Gasklockan samt vissa angränsande delar. Förslaget ska ses som en inspiration för detaljplanarbetet. Se bilder nedan.



Utvecklingsförslag

Plankartan och planens illustrationer tar med utvecklingsförslaget delar utanför planområdet för att visa en helhetsbild. Dessa delar tas alltså inte ställning i denna detaljplan utan kommer prövas med detaljplan i kommande etapper.



Natur*Mark och vegetation*

Områdets hårdgjorda ytor kommer att förändras till anlagda bostadsgårdar med träd och annan vegetation. Mot Bygärdesbäcken i norr finns den enda befintliga vegetationen som blir viktig att vårda när området bebyggs. Utöver detta kommer det centralt i området att anläggas en park.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning inom planområdet har gjorts, se bilaga. Kompletterande geotekniska utredningar ska utföras inför byggskedet i avsedda byggnadslägen.

Förorenad mark

Structor Miljö Väst AB har utrett (bilaga) och beräknat kostnader för lämpliga marksaneringsåtgärder vid en exploatering av Gasklockan 2 (ca 25 000 m² i östra delen av Örebro) till bostäder. De har genomfört flera miljötekniska undersökningar av marken och man har identifierat två avgränsande områden som är utfyllda med fasta biprodukter med höga halter av PAH från ett gasverk som låg på grannfastigheten i öster mellan 1908 och 1980. Vidare har en oljeförorening som härrör från en cistern under mark konstaterats. Oljeföreningen har sanerats men det finns sannolikt vissa rester kvar i marken. Inga miljötekniska undersökningar av marken under befintliga byggnader har utförts men det bedöms som relativt sannolikt att det finns föroreningar under byggnaderna som härrör från bussverksamheten och/eller att fasta biprodukter från den närbelägna gasverket används vid utfyllnad.

Vid en exploatering till bostäder bedöms tillsynsmyndigheten ställa relativt hårda krav på marksanering. De två delområden där marken fyllts ut med fasta biprodukter bedöms behöva saneras fullständigt. Även eventuella oljerester invid den tidigare sanerade marken och under nuvarande byggnader bedöms behöva saneras fullständigt. Lätt förorenade fyllnadsmassor i norra delen av fastigheten kan behöva omhändertas externt eftersom omfattande schaktarbeten behövs för ett planerat underjordiskt garage. Volymerna förorenade massor bedöms behöva saneras uppskattas till 7000- 9000 m³. En planbestämmelse införs för markföroreningar som villkorar startbesked.

Risk för skred/höga vattenstånd

Längs Bygärdesbäcken finns uppmärksammat möjlig risk för skred. Behandlas i geoteknisk undersökning. Området har inte stabilitetsproblem så länge byggnader anläggs inom de aktuella fastigheterna. I översvämningsskarteringen noteras ingen risk för översvämning här för upp till 1000 årsflödet. Bygärdesbäckens vattennivåer här påverkas av Svartåns och Hjälmarens vattennivåer. 1000 års flödet bedöms inte påverka planområdet sett till markhöjder även om Bygärdesbäcken inte ingår i 1000-års skarteringen. Bygärdesbäcken riskerar snarare att översvämmas uppströms vid tex Sveaparken. Planområdet påverkar Bygärdesbäckens förhållanden marginellt och behöver ses i ett större sammanhang. Vid beräknat högsta flöde (10 000 år) översvämmas området med ett vattendjup av 0-0,5 m. Vid skyfall av storleken 100 års regn översvämmas

området punktvis med 0,1-0,3 m.

Området planeras och höjdsätts så att dessa lågpunkter undanröjs. Den allmänna platsmarken är höjdsatt vilket innebär att kvartersmarken måste förhålla sig till det. Plankartan visar även dagens marknivåer.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet omfattar två kvarter med bostäder och två kvarter med parkeringshus och mindre verksamheter. Totalt innehåller förslaget ca 500 bostäder med en blandad lägenhetssammansättning. Mestadels planeras bostadsrätter men hyresrätter kan också bli aktuellt. Kommunen ser gärna att seniorbostäder planeras eftersom behovet ökar. Behovet av vård- och omsorgs boende kan på detta sätt senareläggas.

Bostadshusen har en varierad höjdskala från 4 till 10 våningar i bägge kvarteren. Bostadshusens storlek bryts ner genom att dela upp dem i olika enheter och skifta i höjd och material. Målsättningen är att skapa ett intressant och levande stadsrum. Hushöjderna planeras så att gårdarna får tillräckligt med sol från mitt på dagen och eftermiddagen, Se solstudier, Bostäder i bottenvåning planeras endast mot gårdssidan.

Den utformning som angivits genom illustrationen och text i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid bygglov.

Planbestämmelser införs för att underlätta för balkonger od. över gatu- och prickmark. På taken tillåts utrymmen för hiss, ventilation, växthus etc. anordnas över totalhöjden. För att ge möjlighet till en levande gatumiljö skall flerbostadshusen ha entréer mot såväl gata som gård. Gavelställda hus behöver inte ha entre mot gata. Dessutom skall bottenvåningar innehålla lokaler mot gata, inte bostäder.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Målsättningen med området är att skapa en levande stadsdel som uppmuntrar till aktivitet under stor del av dygnet. Viktigt blir då att möjligheter ges till många arbetsplatser. Bottenvåningarna i bostadshusen avsätts till lokaler mot gatorna. Butiker, caféer, mindre kontor o.d. lämpar sig väl.



Vy från parken mot norra kvarteret

I det norra kvarteret planeras också en förskola med fyra avdelningar. Parkeringshusen i öster kan i bottenvåningen ge plats för mindre, ej störande, verksamheter. Detaljplanen ger också möjlighet till kontor i västra delen om det skulle visa sig lämpligt.

Offentlig service

Kommunen har ett stort behov av fler skolor och förskolor i området. Bedömningen är att kvarteret med omgivning kommer att behöva rymma ca 15 förskoleavdelningar. Fyra avdelningar planeras in i denna etapp.

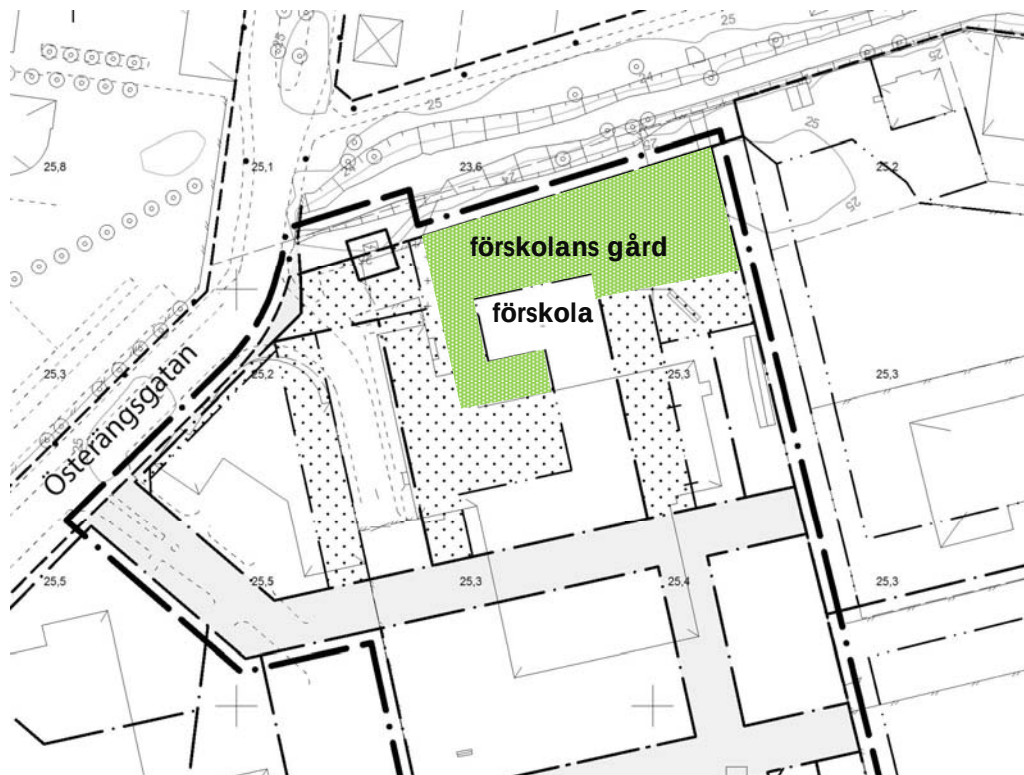
Kommersiell service

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.

Friytor

Lek och rekreation

Bostadsnära lek och rekreation ordnas på de tre bostadsgårdarna som blir relativt små i förhållande till antalet bostäder. Hushöjder planeras så att solen kommer in på gården under dagen, se solstudie. Förskolan i det norra kvarteret tillgodoser delar av sin friyta norr om byggnaderna i anslutning till Bygärdesbäcken. Se skiss. Gårdarna hålls fria från komplementbyggnader i största möjliga utsträckning. Cykelförråd, miljörum planeras in i bostadshusen



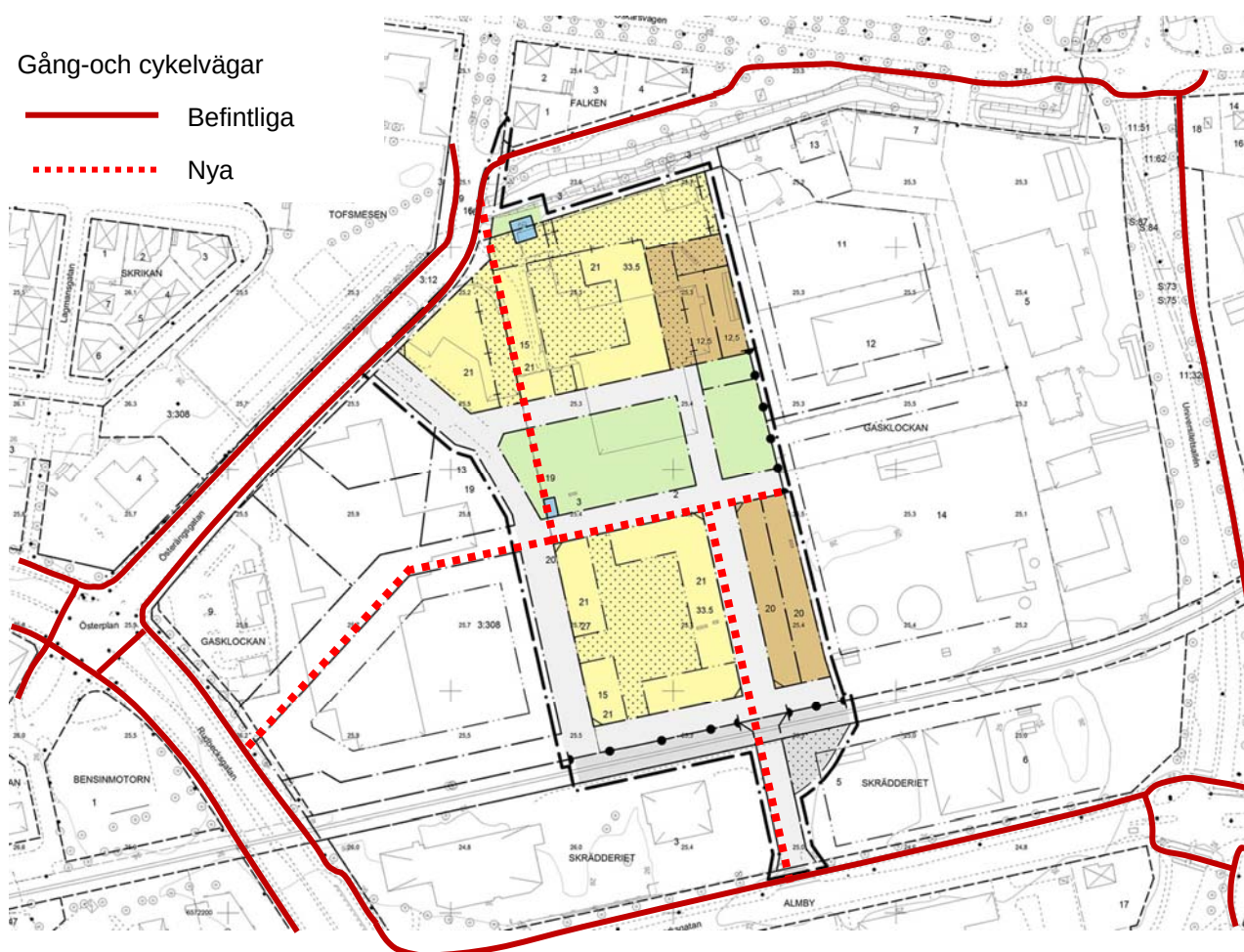
Vattenområden

Bygärdesbäcken är planlagd som PARK och blir en tillgång dels som utsikt från bostäderna och rekreatiomsområde för området. Gångväg bör planeras även på södra sidan av bäcken.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Kvarteret nås från två allmänna gator, en koppling via Österängsgatan och en ny koppling från Hagmarksgatan. Det är viktigt att området nås från minst två riktningar ur tillgänglighets- och säkerhetssynpunkt. Gatuutrymmen i området är 12 meter respektive 15 meter breda. Samtliga gator utformas som stadsgator med kantsten och gångbanor, samt trädplantering och parkering i lämplig omfattning. Parkytan kan delvis gå in på gatuutrymmet.

Genom området kommer minst en separerad gång- och cykelväg att anläggas som knyter samman området med omkringliggande gång- och cykelnät, se figur nedan. Gång- och cykelvägen görs minst 4 meter bred och passagepunkter utformas med hänsyn till gående och cyklisters säkerhet. Resterande gator i området planeras för blandtrafik med gångbanor på båda sidor samt trädplantering och parkering i lämplig omfattning.



Gatorna planeras för låg fart för biltrafiken. Östvästliga gator längs parken planeras enkelriktade och nordsydliga gator dubbelriktade. En hastighetssäkrad passage över Österängsgatan bör planeras in. Österängsgatan planeras få en sektion liknande Slussgatan med träd. Gatuutrymmet behöver breddas i denna detaljplan och kommande etapper.

Gatan norr om parken utformas med plats för uteserveringar i söderläge. Gränsen mellan park och gata upplevs flytande. Gröna inslag finns i gatumiljön. Se sektioner.

Kollektivtrafik

Området ligger i nära anslutning till kollektivtrafik. Inom 200 meter nås stadsbuss linjerna 2, 3, 10 och landsortsbuss linjerna 724, 725, 727, vid hållplatsen Österplan, Rudbecksgatan. Inom samma avstånd nås stadsbuss linje 22 med hållplats vid Slussgatan och stadsbuss linje 9 vid Universitetsallén.

Parkering, varumottagning, utfarter

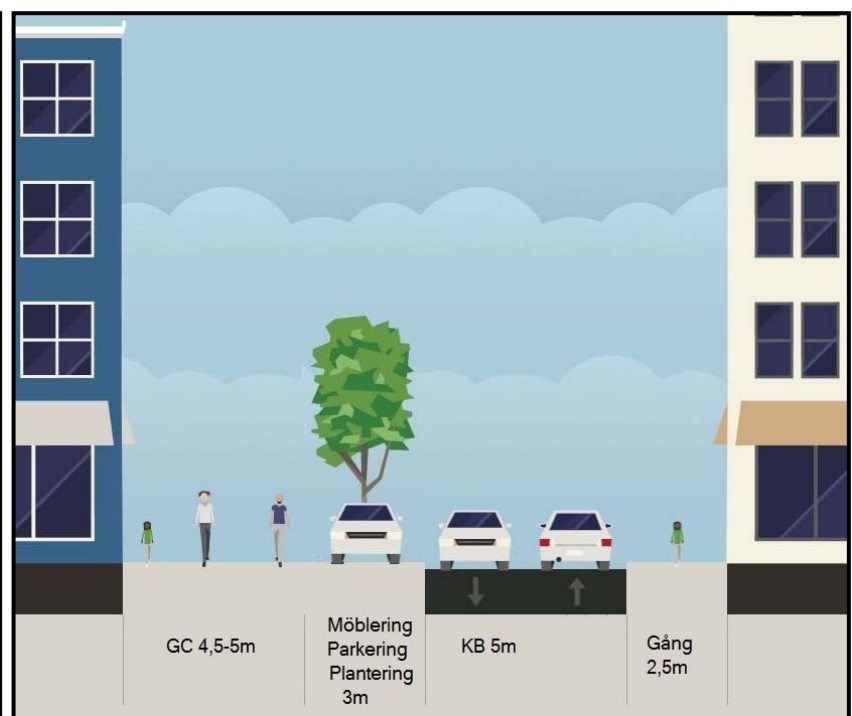
Bilparkering skall inte ske på bostadsgårdarna med undantag för angöringsplats och eventuell parkeringsplats för rörelsehindrade. För de norra kvarteren planeras källargarage och ett parkeringshus i den östra delen mot industriområdet.

Angöring till förskolan planeras via kvartersgata här. Det södra kvarterets parkeringsbehov löses i ett parkeringshus i fem våningar mot industriområdet. Kommunens nya parkeringsnorm används där reduktioner ges för källargarage och parkeringshus samt bilpool.

Norra Parkgatan 9 m



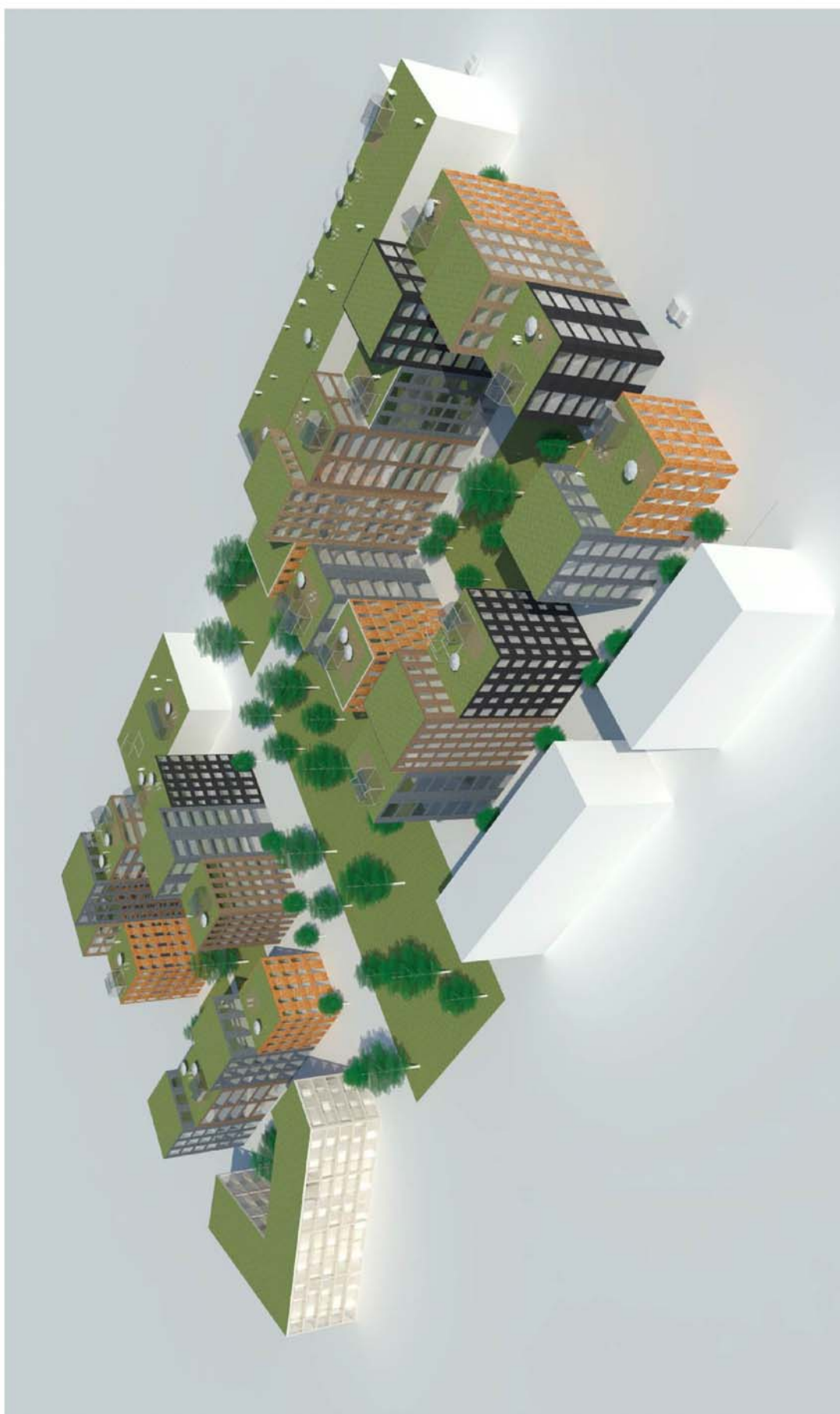
3. Östra nord-sydgatan 15 m



VOLYMY

KVARTEREN SETT UPPIFRÅN

ÖREBRO STAD - ETAPP 1 - BOSTÄDER ÖSTERPORT - 160610



White BJC Group

Industrispår

I förslaget planeras en planpassage över industrispåret. Med hänsyn till skolbyggnaden på fastigheten Skrädderiet 3, direkt söder om spåret, bör korsningens skyddsnivå innefattas av aktiva automatiska skyddsanordningar mot gata i form av ljud, ljus och bommar.

Trafikverket är inte förvaltare (kommunen) för järnvägsspåret men är den myndighet som fattar ett myndighetsbeslut för att genomföra en förändring på järnvägen. Beslutsunderlag i form av utredningar, ritningar krävs, se även samrådsredogörelsen.

Park

Centralt i området planeras en park som blir en naturlig samlingsplats för området. Parken planeras kunna förlängas och bli större i kommande etapper av planeringen. Gränsen mellan gata och park upplevs flytande. I öster kan tillfällig park gå ut på gatemark.

Parken ska också vara tillgänglig för omgivningen där det råder brist på närliggande parkmark. Ett gestaltningsförslag har tagits fram av Funkia landskapsarkitektur, se bilaga.

”Parken ska upplevas som samtida och erbjuda alla en positiv parkupplevelse och därför har vi försökt skapa en så stor park som möjligt och att parken ska kunna utvecklas tillsammans med ett framtida Österport”

Anslutande gator studeras vidare i kommande projektering.





funkia

17

Störningar

Österporten översiktlig miljöutredning, Sweco

Sammanfattning

Örebro kommun arbetar med att omvandla kvarteren Gasklockan och Gasugnen på Öster från industriområde till att få en mer stadsmässig karaktär. Föreliggande rapport har som syfte att klargöra vissa förutsättningar innan planarbetet påbörjas för det aktuella området:

Det finns tre bensinstationer i anslutning till planområdet. Två av dessa är planerade att avvecklas. Vissa åtgärder bör beroende på slutgiltig utformning genomföras på ny bebyggelse närmast den kvarstående bensinstationen i sydost.

Industrispåret utgör ingen olycksrisk för planområdet i nuläget.

Vad gäller markföroreningsituationen har en sammanställning av tidigare utredningar för fastigheterna Gasklockan 15 (tidigare Gasklockan 10) och Gasklockan 2 genomförts.

Undantaget den del som inte kunnat saneras helt förefaller fastigheten Gasklockan 15 vara fri från föroreningar. På Gasklockan 2 bedöms tre delområden vara förorenade. Det ena området är sanerat. Område 2 och område 3 (benämningar i WSPs rapport) har PAH- halter (polyaromatiska kolväten) över riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Om fyllnadsmaterialet som innehåller föroreningar skall kunna ligga kvar bör en platsspecifik riskbedömning genomföras.

Gällande stoft och andra utsläpp från hetvattencentralen bör en diskussion med E.ON initieras angående omfattningen och möjligheterna att åtgärda möjligt nedfall av korrosionspartiklar och fåglar. En spridningsberäkning avseende luftutsläpp har genomförts för hetvattencentralen och utsläppen från hetvattencentralen med full last på båda pannorna samtidigt ("worst case") ger halter av kvävedioxid, svaveldioxid och partiklar av PM10 som underskrider miljö kvalitetsnormerna på en höjd av 30 meter ovan marknivå inom det aktuella planområdet.

Översvämningar på området kan inträffa både genom att närliggande vattendrag översvämmas men även till följd av kraftig nederbörd. Marknivåerna i området bör kartläggas. Därefter övervägs om vidare åtgärder mot ytvattenöversvämningar är motiverade. I dagvattenutredning för området bör lösningar för att hantera kraftig nederbörd utredas.

En geoteknisk undersökning har genomförts och där konstateras att området inte har, stabilitetsproblem så länge byggnader anläggs inom de aktuella fastigheterna. Resultaten av de genomförda beräkningarna av buller från hetvattencentralen och vägtrafik visar att aktiv planering av bostadsområdet gör att gällande bullerriktvärden kan klaras för hela området. Utgående från beräknade ljudnivåerna utomhus bedöms att kraven på ljudnivå inomhus kan klaras utan specialåtgärder gällande fasad- och fönsterkonstruktioner. Vid eventuell byggnation av nya bostäder i området mellan Rudbecksgatan och nya byggnader som avses i denna rapport, kommer dessa nya bostäder skärma delar från trafikbullret vilket innebär att ljudnivåer kommer reduceras. Hur mycket ljudnivån reduceras beror på utformningen så som placering, längd, bred och byggnadshöjd.

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Bullerkraven utgår från Regeringens förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse SFS:216 som började gälla 2 juni 2015.

Bostadsändamål

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid minst en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Swecos bullerutredning kan bullerriktvärden klaras med tänkt planering enligt detaljplanen. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad överskrider 55dBA i det nordvästra kvarteret och tangerar 55dBA längst i söder. Gårdarna får bra ljudnivåer som klarar ljudskyddad sida på flertalet fasader och godtagbara ljudnivåer för uteplatser.

Planbestämmelser införs för nämnda bostadsbyggrätter enligt ovannämnda förordning. För att säkerställa att varje bostad får tillgång till en minst en uteplats som klarar riktvärdena införs planbestämmelse för all kvartersmark för bostäder. Så länge det finns en uteplats för varje bostad som klarar riktvärden så kan det finnas andra uteplatser som inte gör det. Planbestämmelse införs också för förskolegården där 50 dBA ekvivalent ljudnivå ska klaras. Bullerutredningen är baserad på trafikmängder med prognosår 2040. Nuvarande trafikmängder är samma som för prognosåret. Kommunen tillämpar planering som innebär att trafikplaneringen ska bygga på viljeinriktningen om hållbar trafik. Större tonvikt och hänsyn måste tas till de hållbara transportslagen gång, cykel och kollektivtrafik, enligt Trafikprogram för Örebro kommuns beslutat av kommunfullmäktige 2014.

Mer konkret har trafiken de senaste åren minskat betydligt på tex Rudbecksgatan intill planområdet eftersom Skebäcksbron öppnat för biltrafik och Södra vägen byggts ut med bron till Aspholmen. Detta har minskat genomfartstrafiken genom centrum. I nuläget planeras Rudbecksgatan få mer karaktären av stadsgata som påbörjats något söderut vid kv. Gasugnen. Separata busskörfält ska också göras möjligt för framtiden. Liknande planering pågår för tex. Östra Bangatan och Hertig Karl Allé vilket sammantaget bedöms minska trafiken genom centrum och ge andra effekter som bättre trafiksäkerhet, bostadsmiljö (mindre buller) mm.

Utredning av EONs Hetvattenanläggning, Sweco

Riskbedömning avseende hetvattenanläggnings olycksrisker för allmänheten är en bilaga.

Sammanfattning

I rapporten redovisas de olyckshändelser i hetvattenanläggningen som skulle kunna få allvarliga konsekvenser för allmänheten och som får betydelse för utformning av detaljplan för områdets utveckling.

Generellt är det få olyckshändelser i verksamheten som bedöms kunna påverka Gasklockan 2. Den förnyade markanvändningen i området från industriområde

till bostadsbebyggelse och kontor i flervåningshus innebär dock att vissa åtgärder bör vidtas för att fortsatt ha en låg risknivå i området.

Sett till olycksrisk finns ingen anledning att upprätthålla ett skyddsavstånd på 200 meter. Den åtgärd som med fördel kan genomföras är att anlägga ett p-hus närmast fastighetsgränsen. Detta bör vara högre än bakomliggande bebyggelse men det är inte nödvändigt sett till olycksrisk. Fasaden på P-huset riktad mot hetvattenanläggningen bör utformas i obrännbart material och fönster och andra öppningar undviks, detaljer beskrivs under åtgärder.

Sweco bedömer att risken för att allmänheten skadas på grund av en olycka i hetvattenanläggningen är mycket liten. Anläggning av bostads- och kontorsbebyggelse på Gasklockan 2 skall inte hindras på grund av risken för olyckor i hetvattencentralen eller tillhörande cisterner.

Fastighetsägarna till Gasklockan 2 och Gasklockan 14 (E.ON) har tecknat en överenskommelse som innebär ett kostnadsansvar för Gasklockan 2 om förändringar krävs på Gasklockan 14 för genomförandet av detaljplanen.

Skyddsavstånd till industri och drivmedelsstation

Öster om planområdet finns ett område planlagt för industriändamål. Den norra delen är planlagd som småindustri och i vissa fall bostäder. Den södra delen, där E.ON:s reservanläggning för fjärrvärmeproduktionen finns, är planlagd som industri. Småindustrin består av ett bostadshus, en biluppställningsplats samt ett plåtslageriföretag som tillverkar solfångare och takplåt mm. Tillverkningen sker inomhus. Bedömningen är att störningsrisken är liten. E.ON:s anläggning bedöms ge liten risk för bostäder på Gasklockan 2. Försiktighetsprincipen med skyddsavstånd på 50 meter mellan byggrätt för bostäder och industri tillämpas.

Som buffert mot industrin planläggs i skyddszonen för parkeringsanläggning, verksamhet (Z med begränsad omgivningspåverkan) och allmän plats. Handel och kontor föreslås delvis men ej vänt mot industrin. Vid den centrala parken och norr om parkeringshus föreslås ett 2 m högt plank eller liknande som bullerskydd och visuellt skydd in mot industrin, bekostas av exploateringen. E.ON har miljötillstånd som reglerar omgivningspåverkan. Med dessa förutsättningar finns inget hinder att verksamheten kan utvecklas på platsen.

Drivmedelstationen i sydost ligger nära planerade bostäder. Stationens förhållanden är gynnsamma sett från planförslaget. Hantering av brandfarliga varor sker mot söder vid Hagmarksgatan ca. 80 m från planerade bostäder. Marken lutar dessutom här mot söder från bostäderna. Skyddsavstånd 50 m tillämpas mellan byggrätter. Komplementbyggnad får dock uppföras på del av marken. Nerikes brandkår handlägger tex. tidstyrning av leveranser på uppdrag av Örebro kommun.

En planbestämmelse **f₃** införs för bebyggelsen närmast drivmedelstationen som innebär att fasader utföras med svårantändligt material. Mindre delar kan få ha annat material efter samråd med sakkunniga inom brand. Utrymning och

ventilationsintag riktas ej mot drivmedelstationen.

För planbestämmelsen **f₄** anges fasad i obrännbart material vilket ger en högre säkerhet, säkerhetsklass A2-S1, d0.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet. Läget för dessa stämmer inte med den planerade strukturen varför de behöver flyttas.

Ledningar läggs i de nya gatorna.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Området kommer att rena och fördröja dagvatten på ett bättre sätt än vad som sker idag. Allmän plats höjdsätts så att vatten leds ut från området och tas om hand i kommunens ledningsnät. Den centrala parken kan även fungera som dagvattenmagasin. Dagvatten leds till Bygärdesbäcken som har reningsdammar längre österut innan vattnet slutligen når Hjälmarens. Bygärdesbäcken samlar upp dagvatten från en stor del av södra Örebro. Planområdet påverkar förhållandena marginellt och behöver ses i ett större sammanhang. Hantering av dagvatten utreds och godkänns slutligen i bygglovsskedet.

En planbestämmelse reglerar dagvattenåtgärder.

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 brand vatten via exv. brandvattenreservoarer.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom området som den nuvarande bebyggelsen är ansluten till. Fjärrvärmeledningen ovan mark utanför och längs planområdets östra gräns behöver tas hänsyn till så att ledningen inte kommer till skada.

Matarledning i södra delen flyttas till allmän plats (gata) och ges ledningsrätt.

El

För kommande etapper behöver området kompletteras med nätstationer för elförsörjningen. Nuvarande nätstation inom planområdet ges möjlighet till utbyggnad för att klara behoven inom planområdet. En högspänningskabel går genom planområdet (se samrådsredogörelse) som behöver flyttas. En inhyt

nätstation inom planområdet behöver ges en ny plats för. Föreslås i kanten av parken.

Tele

Teleledningar finns inom området. Se samrådsredogörelse. Det är exploatörens skyldighet att kontakta ledningsägaren för överenskommelse om eventuell flytt av ledningar.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Utrymme för fastighetsnära sortering av hushållsavfall tas upp i kommande etapp av planeringen av området.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2017.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Kommunen upprättar exploateringsavtal, i enlighet med gällande riktlinjer, med exploatören innan detaljplanen kan antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Gasklockan 15 ägs av Örebro kommun: Del av fastigheten blir kvartersmark och del av fastigheten blir allmän plats.

Gasklockan 2 ägs av Fastighetsaktiebolaget Österplan (c/o BJC Group): Del av fastigheten blir kvartersmark och del av fastigheten blir allmän plats. Den allmänna platsen överläts till kommunen genom reglering i exploateringsavtalet.

I planområdets norra del (markerat med ”g” på plankartan) kan gemensamhetsanläggning mellan de nya bostadskvarteren skapas för gemensam tillfart från Österängsgatan.

Tekniska frågor

Förörenad mark, geoteknik, arkeologi

Kompletterande geotekniska utredningar och markmiljöundersökningar utförs i samband med planens genomförande.

Tekniska anläggningar

Förberedande arbeten i form av flytt och nyanläggning av ett va-ledningspaket inom nuvarande Gasklockan 2 ska utföras och bekostas av exploateringen. Inför exploateringen av området västerut, mot Rudbecksgatan och nuvarande Coop-fastigheten, behöver en dagvattenkylvert flyttas till ett nytt västligt läge.

Kommunen utför buller- och insynsskydd i gräns mellan allmän plats och Gasklockan 12 respektive 14 i enlighet med planbestämmelserna.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Denna detaljplan utgör den första etappen om omvandlingen och utvecklingen av kv Gasklockan. Det ekonomiska genomförandet bör ses i en helhet där hela Utvecklingsförslagets kostnader och intäkter redovisas
- för kommunen

UTGIFTER, tkr	Totalt	Etapp 1 (Bn 153/2015)	Etapp 2
Mark	72 400	7 400	65 000
Förberedande arbeten	8 100	1 100	7 000
Planläggning	1 000	200	800
Fastighetsbildning	200	100	100
Gata och torg	67 000	31 000	36 000
Park	14 000	12 000	2000
VA	2 000	1 000	1 000
Övrigt/oförutsett	3 750	750	3 000
Administration	1 000	300	700
Summa	169 450	53 850	115 600
INTÅKTER			
Markförsäljning	102 350	14 850	87 500
Genom exploateringsavtal	55 500	35 000	20 500
Investeringsmedel		4 000	
Summa	157 850	53 850	108 000
NETTO	-11 600	0	-7 600

Utgifter

Den totala kostnaden för hela området som Utvecklingsförslaget omfattar uppgår till ca 169 mkr. Kostnaden för allmän plats ska fördelas i förhållande till nytta mellan de inblandade fastighetsägarna inom området för Utvecklingsförslaget. För denna detaljplan uppgår kostnaderna till ca 54 mkr.

Mark

Kommunens bokförda värde på Gasklockan 2 uppgår till ca 72 mkr vid bedömd tidpunkt för exploatering, varav 7,4 mkr i denna detaljplan.

Förberedande arbeten

De förberedande arbetena uppgår till ca 8 000 mkr och inbegriper bland annat rivning av byggnader, sanering och åtgärder i samband med avflytt av hyresgäster, varav ca 1 mkr i denna detaljplan.

Planläggning

Planavgifter bedöms uppgå till ca 1 mkr, varav 200 tkr i denna detaljplan.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bedöms uppgå till ca 100 tkr i denna detaljplan.

Gata

Den totala gatukostnaden bedöms uppgå till ca 67 mkr, vilken ska fördelas mellan de inblandade fastighetsägarna. För denna detaljplan uppgår kostnaderna till ca 31 mkr.

Park

Den totala parkkostnaden bedöms uppgå till ca 14 mkr, vilken ska fördelas mellan de inblandade fastighetsägarna. För denna detaljplan uppgår kostnaderna till ca 12 mkr.

Övrigt/oförutsett

Övrigt/oförutsett bedöms uppgå till ca 4 mkr, varav 750 tkr i denna detaljplan.

Administration

Administration bedöms uppgå till ca 1 mkr, varav 300 tkr i denna detaljplan.

Intäkter

Kommunens intäkter utgörs av markförsäljning uppgående till ca 102 mkr samt ersättning för allmän plats i enlighet med gällande principer om exploateringsavtal om totalt ca 55 mkr.

För denna detaljplans genomförande finansieras 4 mkr av tidigare beslutade investeringsmedel (Trafik och Stadsmiljö). Del av genomförandet av ombyggnationen av Rudbecksgatan kan för etapp 2 finansieras av investeringsmedel via kommunens ordinarie budgetprocess.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- Nuvarande miljöbelastning på platsen
- Effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och landskapsbild om planen genomförs

- Effekter på hushållning med naturresurser
- Effekter på människors hälsa och säkerhet
- Effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Området är redan ianspråktaget som ett handelsområde och ingår inte i något riksintresse. Genom detaljplanen kan området fortsätta att fungera som en handelsplats och kompletteras med bostäder, kontor mm.

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2016-06-16.

Gatu- och parknamn

Byggnadsnämnden har beslutat om namn på gator och parker inom planområdet. Dessa är införda på plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utöver undertecknad har Peder Hallkvist medverkat i gestaltningsfrågor, Jenny Källmén i trafikfrågor, Erik Skagerlund och Anna Windahl i genomförandefrågor samt Terttu Nilsson som tekniker. Underlag för detaljplanen har tagits fram av White Arkitekter, Göteborg, Mandaworks, Stockholm och Funkia landskapsarkitektur.

Frida Hammarlind
enhetschef detaljplan

Ulf Nykvist
planstrateg



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombination av egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**Användning av allmän platsmark**

	GATA	Gata
	PARK	Park

Användning av kvartersmark

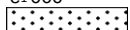
	B	Bostäder
	E	Tekniska anläggningar
	G	Drivmedelsförsäljning
	H	Detaljhandel
	K	Kontor
	P	Parkering
	S	Förskola
	T	Järnvägstrafik
	Z	Verksamheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark**

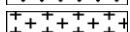
+ 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark****Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning**

e: 000



Största bruttoarea i m² ovan mark



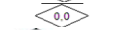
Prickmark – marken får inte försees med byggnad



Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad, plank ed. placeras



Lägst resp. högst nockhöjd i meter



Högsta byggnadshöjd i meter



Högsta nockhöjd i meter



Högsta totalhöjd i meter

Utformning - delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader

Utkragande byggnadsdelar får skjuta ut 1,8 meter över gata och prickmark.

Fri höjd ska tillgodose från mark med minst 3,8 meter.

- f₁ Utöver högsta nockhöjd får utrymmen för hiss, ventilation, växthus ed. anordnas på en tredjedel av takytan med en nockhöjd av 4 meter.
Flerbostadshus längs gatan skall ha entré mot såväl gata som gård. Gäller ej gavelställda hus mot gata.
Ej bostäder i bottenvåningen av flerbostadshus mot gata.
- f₂ Nockhöjden skall tydligt varieras från lägsta till högsta nockhöjd
Den utformning som angivits genom illustrationer och text i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid bygglov.
- f₃ Fasader mot söder och öster ska utföras i svårantändligt material.
Utrymningsvägar och ventilationsintag riktas ej mot drivmedelsanläggning i söder.
- f₄ Fönster och öppningar får inte finnas i den östra fasaden. Fasader mot söder och öster ska utföras i obrännbart material.
- f₅ 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 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid uteplats, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

- f₆ Friyta på förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider.

Utförande - byggnadsteknik

b

Marken får bebyggas med planterbart bjälklag med parkering under.

Mark och vegetation

ej parkering

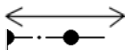
Parkeringsplats får inte finnas på marknivå förutom angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrade.

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart, stängselBuller och insynsskydd ska finnas till en minsta höjd av 2 m.
Stängsel utan öppning ska finnas**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Huvudmannaskap för allmänna platser**

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt**Villkor för lov**

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts på fastigheten

Underjordiska ledningar

u

Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Gång- och cykeltrafik

x

Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3.8 m.

Körtrafik

z

Körtrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik

g
kvartersgataMarken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende tillfart
Gemensam gata**Planavgift**

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov





ÖREBRO STAD - ETAPP 1 - BOSTÄDER ÖSTERPORT - 160524

VY MOT ÅN NORRA KVARTERET



white BJC Group

ÖREBRO STAD - ETAPP 1 - BOSTÄDER ÖSTERPORT - 160524

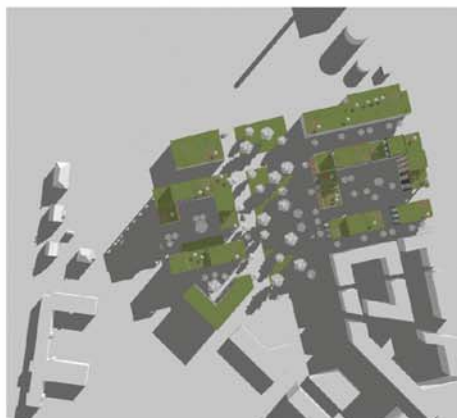
VY MOT NORR SYDÖSTRA KVARTERSGATAN



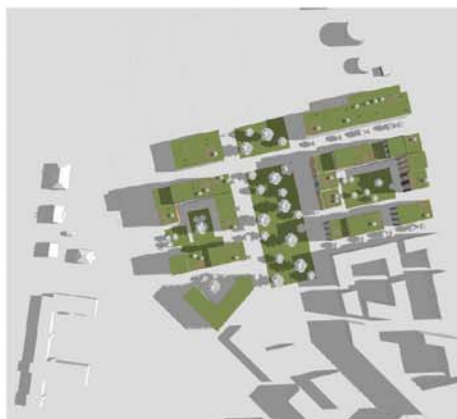
white BJC Group

SOLSTUDIE

GASKLOCKAN 2A, 2B



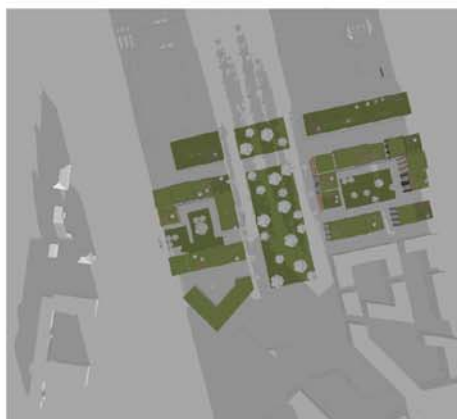
VÅRDAGJÄMNING 20/3 kl 09



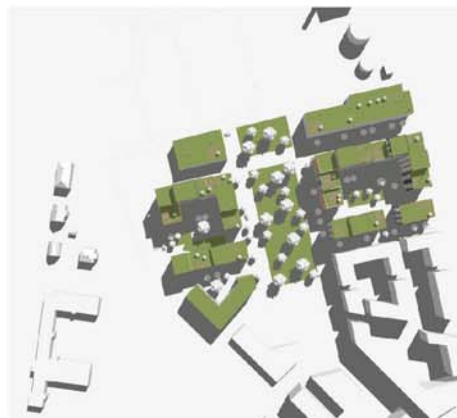
VÅRDAGJÄMNING 20/3 kl 12



VÅRDAGJÄMNING 20/3 kl 15



VÅRDAGJÄMNING 20/3 kl 17



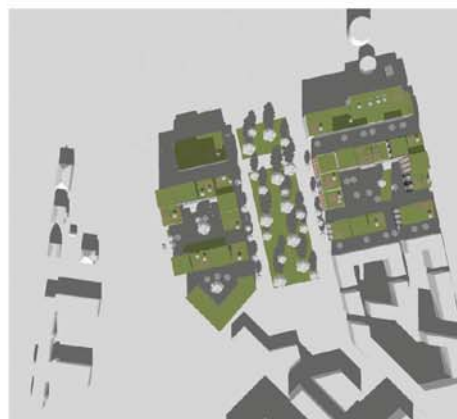
MIDSOMMAR 23/6 kl 09



MIDSOMMAR 23/6 kl 12



MIDSOMMAR 23/6 kl 15



MIDSOMMAR 23/6 kl 17