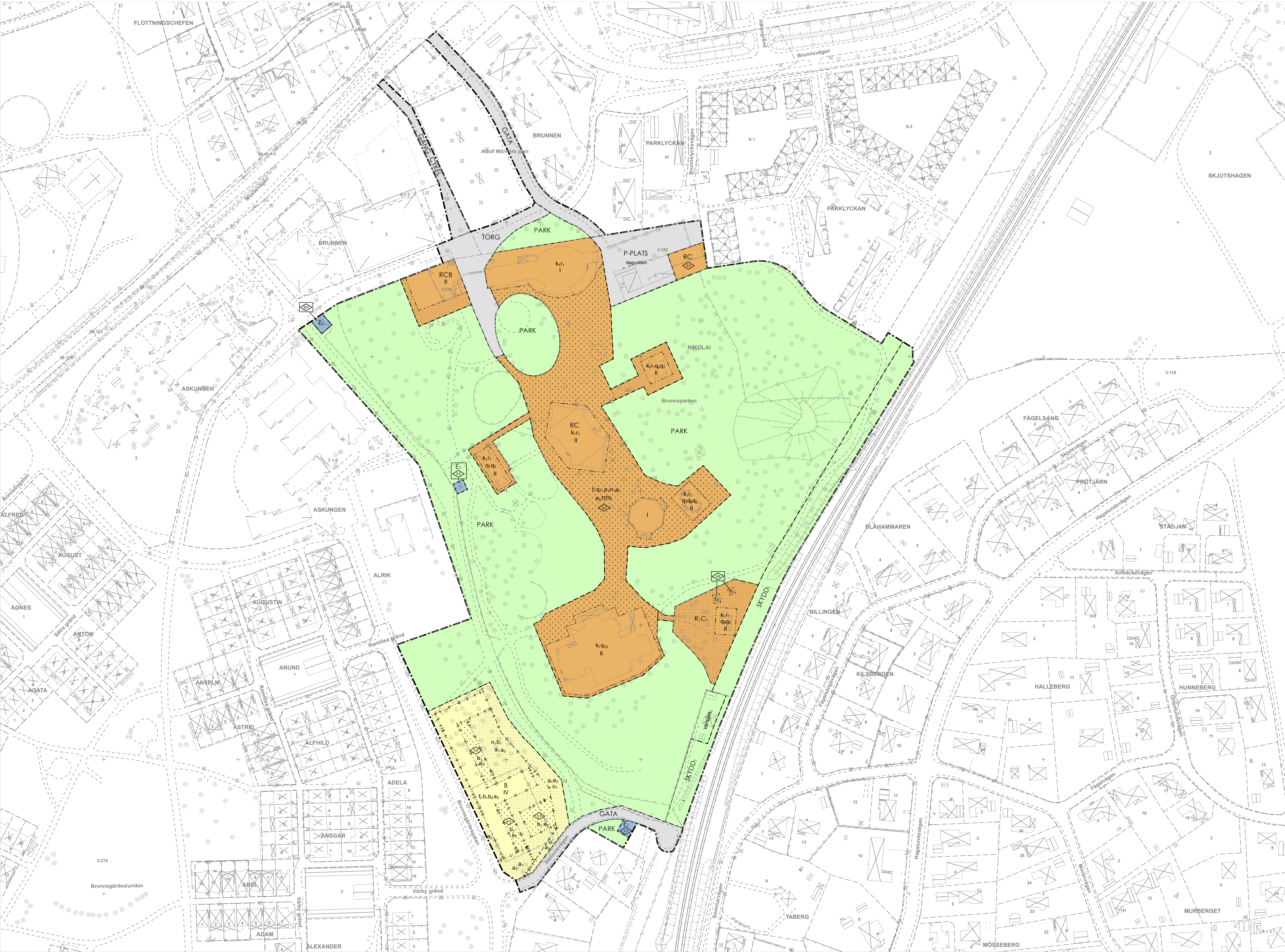




Grundkartan är upprättat av Stadsbyggnad, Örebro kommun.
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00
Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR	

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- TORG** Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- P-PLATS** Parkeringsplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GÅNGSVÄG** Gångväg, Cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- SKYDD** Bultskärm, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartermark

- RC** Bostadsanläggningar, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- RCB** Bostadsanläggningar, Centrum, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- R1C1** Bostadsanläggningar, ej hotell, vandrarhem och dylikt, Centrum, ej hotell, vandrarhem och dylikt, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E1** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Varsamhet

Varsamhet: Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färggättning och detaljeringsnivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omlämnings

Marken för inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken för endast förses med föränd. uthus och dylikt. Utöver det får markparkering och garage anläggas, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e2 10,0 %: Största byggnadsareal är angivet värde i % av fastighetsarealen inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta antal våningar är angivet som VI.

VI: Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f1: Permanent stängsel för inte anordnas i till PARK, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f2: Minst en uteplats ska anordnas eller utformas så att varje bostad har tillgång till den gemensam eller privat anslutning till bostaden 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 i rummet per rummet mellan kl. 06.00 och 22.00, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

K1: Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färggättning och detaljeringsnivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Kulturvården

Q1: Ursprungliga utvärldiga dörrmarkeringar liksom ursprungliga väggfäst utav på gavel mot norr ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q2: Invärdig fast inredning i klassificerade stål i Brunnssången i form av plåstar, listverk, omfångningar, bröstpaneler, dörrar, medelöjningar, balkong med balustrad ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q3: Ursprungliga parterrar av trä ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q4: Färsptäppan i trapphus och hallar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q5: Kalkugnar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q6: Ursprungliga fönstersnickrar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q7: Ursprunglig planlösning liksom ursprungliga snickerier i form av listverk, omfångningar och dörrar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q8: Fönstersnickrar i glasverandor ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q9: Ursprunglig planlösning, ursprunglig färsptäppan i verandan liksom ursprungliga snickerier i form av listverk, omfångningar och dörrar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q10: Kalkugn mot teaterplan ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Q11: Bebyggelseområdets karaktär vad gäller parkens öppna karaktär ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

r1: Byggnad för inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Mark

n1: Utmärkande träd i plankartans grundkarta för endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §

Utförande

b1: Dagvattenförädlning med en total volym av minst 57 kubikmeter per hektar ska anordnas inom fastigheten, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b2: Byggnad ska utföras så att naturligt övervårdomande vatten upp till 0,2 meter över gatunivå inte skadar byggnadens konstruktion, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

p1: Kompletteringsbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från användningsgräns PARK, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U1: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartermark, PBL 4 kap. 6 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

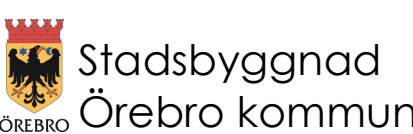
Q1: Marklov krävs även för fällning av träd, Kvartermark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för starbesked

Q3: Starbesked för inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförändringar har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå, Kvartermark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:352 m.fl.

Adolfsberg, Örebro kommun



Laga Kraft
Utökat planförfarande
Upprättad: 2022-04-05

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Erika Kinisjärvi
Planarkitekt

Dnr nr: Bn 309-2017

Akt nr: 1880K-P2022/21

0 50 100 Meter

Skala 1:1 000 (A0L)
Skala 1: 8 000 (A3)

Samrådstitel: 2019-11-13 till 2019-12-22
Granskningslid: 2021-09-14 till 2021-10-12
Antagen av BN: 2022-04-21
Laga kraft: 2022-11-07



LAGA KRAFT-HANDLING



Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Nikolai 3:352 m.fl.
(Brunnsparken)

Samrådstitid: 13 november – 22 december 2019
Granskningstid: 14 september – 12 oktober 2021
Antagande: 21 april 2022
Laga kraft: 7 november 2022

Utökat planförfarande

Erika Kinisjärvi
E-post: erika.kinisjarvi@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
LÄGE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksintressen	5
Översiktliga planer	6
STÄLLNINGSTAGANDEN I ÖVERSIKTSPLANEN	6
Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun	9
Trafikprogram	9
Grönstrategi	10
Programmet för hållbar utveckling	10
Gällande detaljplaner	12
Planprogram	13
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
Beskrivning av området	16
Bebyggelse	18
Bebyggelse utanför parken	21
Markägoförhållanden	21
Mark	21
Grönstruktur	22
Vatten	24
Gator och trafik	25
Störningar och risker	26
Teknisk försörjning	28
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	29
Natur	31
Vatten	32
Bebyggelse	32
Kulturmiljö	35
Mark	36
Gator och trafik	40
Störningar och risker	43
Teknisk försörjning	46
GENOMFÖRANDE	49
Organisatoriska frågor	49
Tekniska frågor	50
Ekonomiska frågor	50
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	52
KONSEKVENSER	54
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	54

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

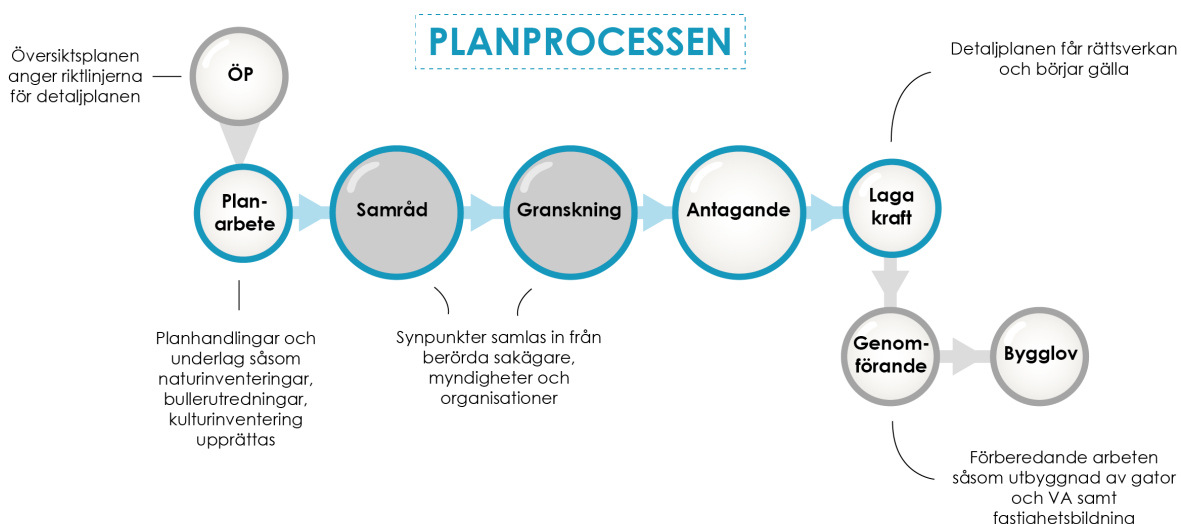
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 byggnadsnämnden. 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)



PLANBESKRIVNING**Detaljplan för del av fastigheten Nikolai 3:352 m.fl.
(Brunnsparken)**

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.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- bilaga 1, planprogram
- bilaga 2, kulturmiljöinventering (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2004)
- bilaga 3, behovsutredning parkering (ÅF, 2019)
- bilaga 4, bullerutredning (WSP, 2020)
- bilaga 5, trädinventering (Tekniska förvaltningen, 2004)
- bilaga 6, trädinventering (Tekniska förvaltningen, 2019)
- bilaga 7, riskutredning (ÅF, 2019)
- bilaga 8, översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 2020)
- bilaga 9, översiktlig miljöteknisk markundersökning, platsspecifika riktvärden samt riskbedömning för parkmarken (Structor, 2021)

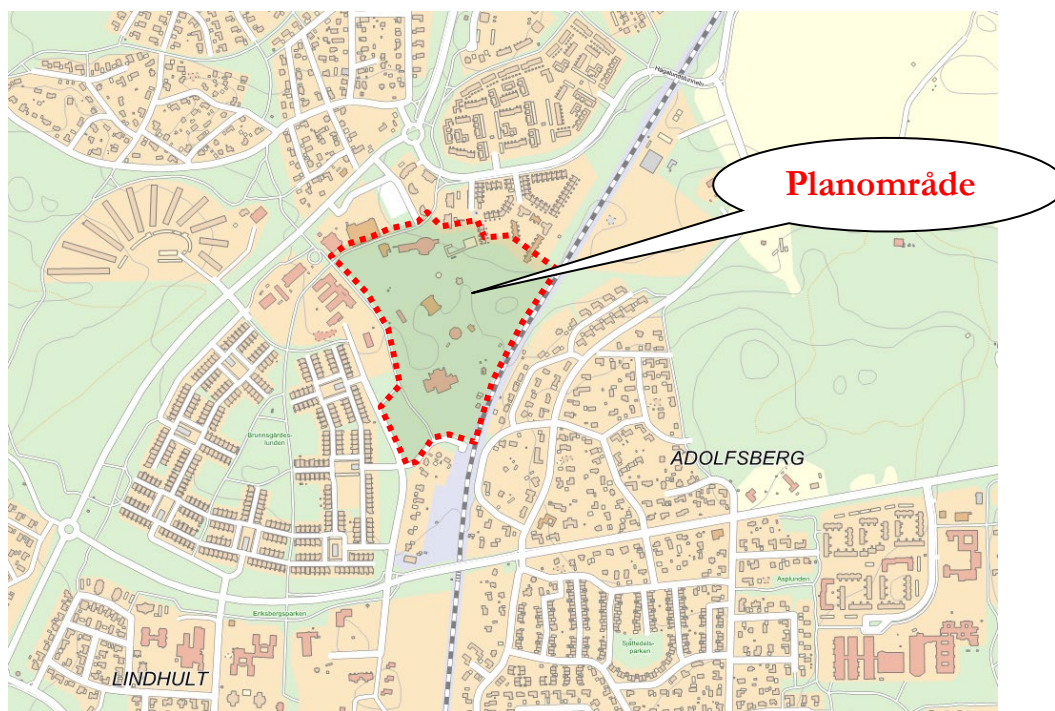
* Fastighetsförteckning kan begäras ut från kommunen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att följa upp det beslutade planprogrammet att utveckla Brunnsparken som stadsdelspark och möjliggöra omvandling av kvartersmark till allmän plats, i form av parkmark. Bostadsändamål planläggs i sydväst vid Brunnsgärdesgatan utanför Brunnsparken. Vidare syftar planen till att utveckla verksamheterna och bevara de kulturhistoriska värdena hos byggnaderna som finns i parken. För att tillgängliggöra parken planläggs anslutningar i form av allmän gång- och cykelväg samt gata från Mosåsvägen.

LÄGE

Planområdet Brunnsparken är beläget i nordvästra delen av Adolfsberg. Nordväst om planområdet ligger Adolfsbergs centrum.



Planområdet schematiskt markerat i rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresse järnväg

I anslutning till planområdet ligger i anslutning till järnvägsstråket ”Godsstråket genom Bergslagen” som är en anläggning av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (MB). Järnvägen ska som riksintresse skyddas från åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten till och utnyttjandet av anläggningen. Godsstråk Bergslagen passerar öster om planområdet och trafikerar av gods samt persontåg. I Örebro kommuns översiktsplan från 2018 görs följande ställningstaganden kring järnvägens utveckling i Örebro kommun:

- Mark reserveras genom Örebro för framtida behov av utökad spårkapacitet, för verksamheter kopplade till transporter, för nya transportlösningar och för utvidgning av stationer och bytespunkter.
- Den befintliga persontågstrafiken genom Örebro behåller sin spårdragning i marknivå enligt tidigare beslut.
- För att ge möjlighet till godstransporter med järnväg är det viktigt att spårreservat till järnväg som är i drift bevaras. Utrymme skapas för spåranslutningar till nya verksamhetsområden där så är möjligt.

Senare har ett ställningstagande gjort i Programnämnd samhällsbyggnad (2021-02-05) för kommunens planering kopplat till eventuell framtida järnvägskoppling västerut. I väntan på nationella beslut och revidering av kommunens översiktsplan gäller dessa ställningstaganden som planeringsstrategi.

För att inte hindra detta stråk och för att reservera marken möjliggör detaljplanen inte för ny bebyggelse inom 100 meter från järnvägsnitt och markanvändningen SKYDD planeras närmast järnvägen.

Översiktliga planer

Översiktsplan

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

Översiktsplanen pekar ut Brunnsparken som en stadsdelspark och viktigt grönområde. Utvecklingen ska ske i enlighet med planprogrammet för Brunnsparken, där det blir en mötesplats med många funktioner och aktiviteter. Planområdet ligger i närheten av viktiga kollektiv- och cykelstråk som på sikt ska fortsätta utvecklas. Översiktsplanen framhåller även att bostadsbebyggelse ska medges i begränsad omfattning i nordvästra respektive sydvästra delen.

STÄLLNINGSTAGANDEN I ÖVERSIKTSPLANEN

- Kommunens tätorter ska präglas av en välutvecklad grönstruktur där lättillgängliga grön- och naturområden och promenadstigar värnas och utvecklas för att tillgodose behovet av motion och rekreation, lek, naturupplevelser, mötesplatser och fritidsaktiviteter.
- Riktvärden för människors tillgång till bostadsnära grönska, parker, naturområden och lekmiljöer ska beaktas i den fysiska planeringen.
- Kommunen ska verka för att det utvecklas intressanta målpunkter i parker och grönområden för samtliga målgrupper genom en genomtänkt utformning som bidrar till ökad trygghet, trivsel, social sammanhållning och människors hälsa.
- De gröna stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera människor att gå och cykla mellan olika bostadsområden och målpunkter. De gröna stråken ska även fungera som spridningsvägar för djur och växter.

- Kulturmiljövärden i landskapet, parker, trädgårdar och gröna stråk, ska bibehållas och lyftas fram som betydelsefulla inslag och målpunkter. De ska även i framtiden representera kontinuiteten i Örebro med dess långa utvecklingshistoria och på så sätt bidra till en mångfald av gröna kulturmiljöer.
- En stor del av Brunnsparken är utpekad att ha särskilt värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöinventering. Byggnader och områden som har röda och blå markeringar i inventeringen betraktas i regel som särskilt värdefull bebyggelse eller särskilt värdefulla bebyggelseområden enligt Plan- och bygglagen. Dessa bör skyddas i detaljplaner och ska prioriteras att ge skydd.

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens översiktsplan.



Örebro kommuns översiktsplan, antagen 2018.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Kompletterande bebyggelse i form av flerbostadshus kan ske i utkanten av en småhusstadsdel, i lägen längs strategiska stråk. Platser där mer bebyggelse innebär att viktiga funktioner som stadsdelscentra eller annan mötesplats stärks, är också lämpliga för förtätning. Strategin tar upp Adolfsbergs centrum intill Brunnsparken som exempel där högre bebyggelse i flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter har kompletterat befintliga villa- och radhusområden utan att dessa områdens karaktär har försvagats.

De publika platserna så som parker är en viktig del för kommunens historia och även i människors vardagliga liv. Alla örebroare ska ha en god tillgång till attraktiva parker och andra grönområden. Många av kommunens parker har kulturhistoriska värden. De har planerats och gestaltats utifrån då rådande ideal och har haft funktion som social mötesplats. Strategin anger att parkerna ska fortsätta utvecklas för att göra Örebro till en grön stad och kommun. Våra parker ska vara inspirerande platser som bidrar till människors välbefinnande, och som ger möjlighet till såväl aktivitet som avkoppling. De ska fungera som attraktiva mötesplatser där alla känner sig välkomna och inkluderade.

Särskilt värdefulla byggnader, bebyggelseområden eller allmänna platser får enligt plan- och bygglagen inte förvanskas. Förvanskningförbudet är inget förbud mot förändringar utan är ett skydd för de egenskaper som gör byggnaden eller området särskilt värdefull. Det handlar om att tillägg och ändringar ska harmoniera med eller underordna sig uttrycket hos en befintlig byggnad eller miljö. Det handlar också om att det som ändras eller tillförs ska motsvara eller respektera de kvaliteter som redan finns.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för än att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år. Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Grönstrategi

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter.

Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning.

Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lek miljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Programmet för hållbar utveckling

Programmet för hållbar utveckling fastslår den politiska viljeinriktningen samt uttrycker värdegrund och önskvärd samhällsutveckling inom Örebro kommun fram till år 2050. För en långsiktigt hållbar samhällsutveckling krävs att vi i den fysiska planeringen arbetar för att möta såväl nuvarande som framtida kommuninvånares behov. De livsmiljöer som vi planerar för ska skapa förutsättningar att leva ett gott och hållbart liv. Livsmiljöerna ska vara hälsosamma, trygga och säkra samt skapa förutsättningar för jämlika uppväxtvillkor för ett Örebro i sin fulla kraft, med lärande och arbete genom livet, där alla kan leva trygga och goda liv.

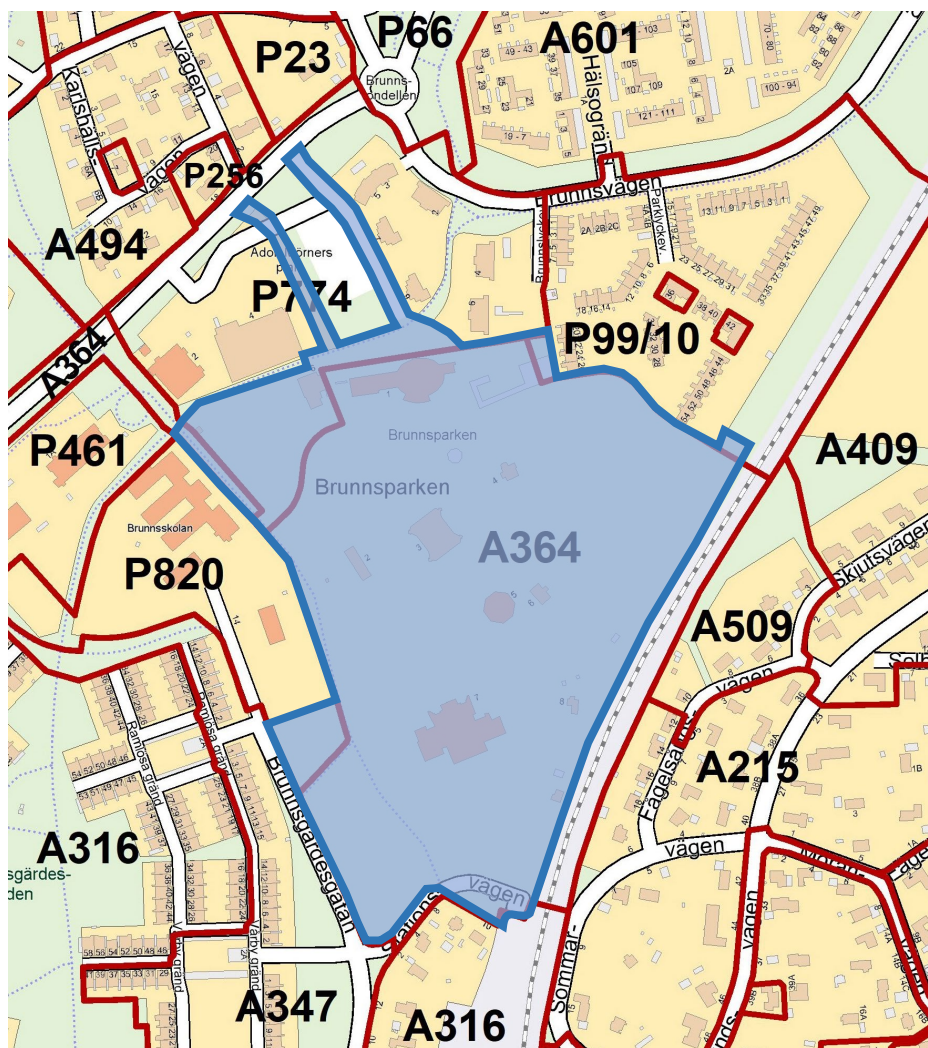
Den bebyggda miljöns strukturer, mönster av mötesplatser och samspel med övriga landskapet i stad och på landsbygd måste hushålla med jordens resurser. Det innebär att hålla sig inom ramen för ett klimatpositivt Örebro med friska ekosystem och god biologisk mångfald. Ekologiskt system innefattande allt levande och dess livsmiljö (biotisk och abiotisk) inom ett avgränsat område. I ekosystemet lever alla levande växter, djur, insekter och mikroorganismer i ett kretslopp och är beroende av och påverkar varandra. Ekosystemets levande delar är uppbyggda av flera olika populationer av växt- och djurarter där varje art bidrar till att ekosystemet fungerar. Ekosystem kan vara små eller stora, t.ex. en skog, stadspark, insjö men också hela planeten.

I städer och tätorter bidrar parker, naturområden, trädgårdar, vägrenar, gröna tak och träd på gator och torg med ett flertal olika ekosystemtjänster. De skapar ett bättre lokalklimat och en tåligare bebyggelse genom att de renar luften från trafikens luftföroreningar, utjämnar temperatursvängningar och ger skugga varma sommardagar, renar dagvatten samt dämpar vattenflöden vid kraftiga regn. Dessa tjänster kommer att bli allt mer värdefulla i det förändrade klimat vi går mot med bland annat ökad nederbörd och fler extrema regn. Parker och grönområden är även viktiga rekreativmiljöer samt livsmiljöer för djur och växter.

Med livsmiljö avses för människor samtliga fysiska miljöer som människor vistas i. Det kan vara i närmiljön vid ens bostad eller resvägen till arbetet. Det kan också vara offentliga platser där man vistas en kortare stund, så som parker och torg. Begreppet används även för miljön som krävs för en viss art och dess fortplantning.

Gällande detaljplaner

Det finns tre gällande detaljplaner för området. Majoriteten av planområdet omfattas av stadsplanen 1880K-A364 från 1969 som anger ett område för folkparksändamål. I detaljplanen nordöstra del berörs även en del av detaljplan 1880K-P99/10, som även denna omfattas av användningen folkparksändamål. Den nordvästra delen av planområdet gäller detaljplanen P774 från 2012 som anger kultur- och skoländamål samt en del sydost om Brunnsskolan som omfattas av detaljplan 1880K-P820 från 2014 där användningen är skola.



Gällande detaljplaner för området. Planområdet markerat med blått.

Planprogram

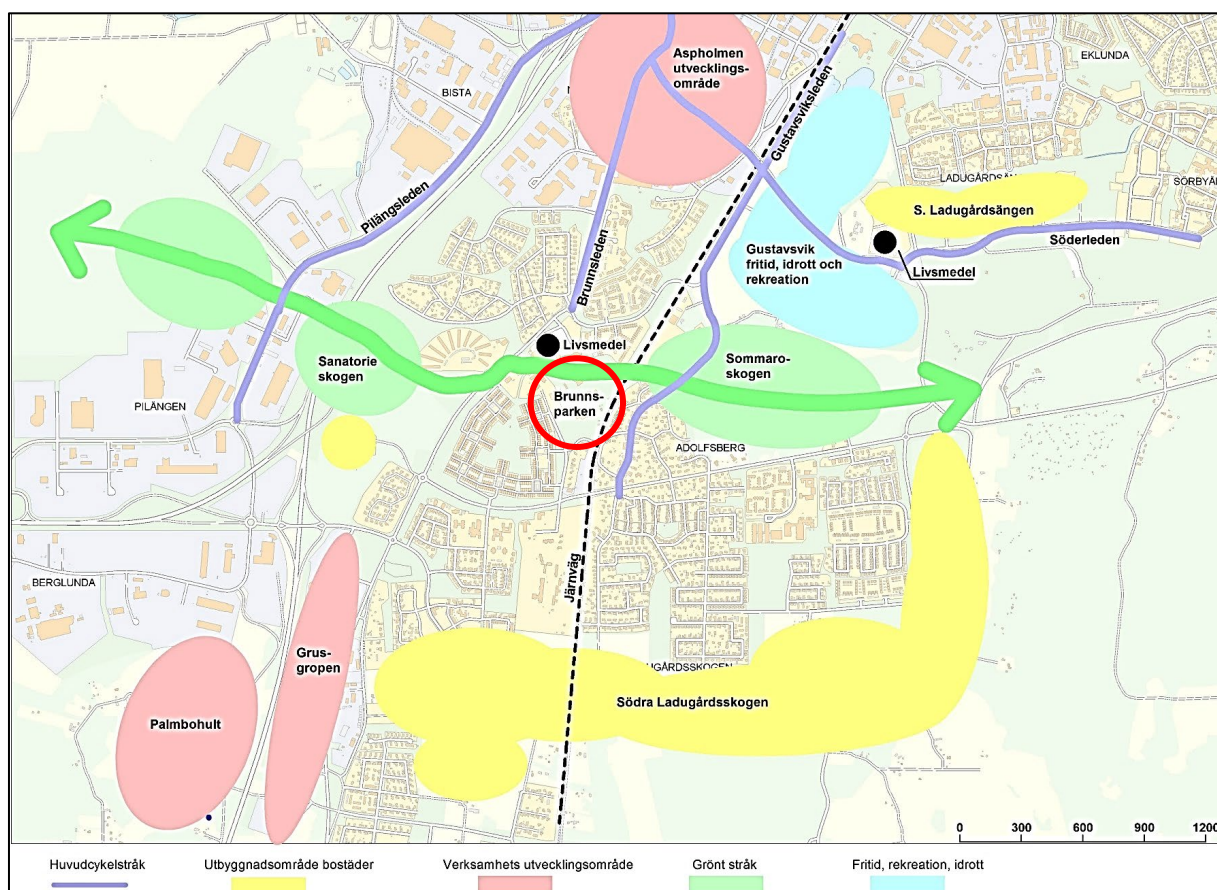
Ett planprogram godkändes av programnämnd samhällsbyggnad 1 juni 2017. Förslaget med stadsdelspark är planprogrammets utgångspunkt och ligger till grund för fortsatt detaljplanearbete. Ställningstaganden i planprogrammet:

- Nuvarande verksamhet kan bibehållas och utvecklas. Verksamheten är inom områdena evenemang som teater, konserter, dans, konferens, restaurang, samlingslokaler etc.
- Kvartersmarken för evenemang/kultur säkras för allmänhetens tillträde och med en bra gestaltning i detaljplanen. Organisatoriskt kan området komma att ha olika ägare.
- Verksamhet som kan tillkomma är publika där lokaler och mark inte blir stängda för allmänheten. Viktigt är området inte privatiseras.
- Bostäder prövas utanför parken i sydost vid Brunnsgärdesgatan samt vid huvudentrén. Hänsyn skall tas till platsernas förutsättningar. Volymer och utformning studeras vidare i detaljplaneskedet.
- Brunnsparkens historia och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse skall återspeglas i kommande detaljplanering.
- Brunnsparken öppnas mot omgivningen och tillgängligheten förbättras.
- Befintliga cykel och gångvägar förstärks och nya stråk tillskapas till och från parkområdet.
- Huvudentrén och vägvisning tydliggörs.
- Trafik med bil och buss inom området styrs mer tydligt för att skapa mer trafikfria zoner.
- Parkeringsplatser samlas och tydliggörs.
- Järnvägens barriär och störningar skall minimeras.
- Träden i området är viktiga för området och trädinventeringen ligger till grund för planeringen. Marklov för fällning av värdefulla träd införs i detaljplanen.
- Det gröna sambandet mellan Sommaroskogen och Sanatorieskogen skall stärkas.
- Stadsdelspark innebär att markanvändningen delas upp mellan allmän plats, park och gata och kvartersmark för verksamheten. Se markanvändningskarta. Parkmarken utvecklas som en stadsdelspark för stadsdelen med t.ex. lekplats men kan också få anläggningar som attraherar hela Örebro.
- Förslag som kom in om parken: Temalekplats, plaskdamm, 4H-gård, boulebana, beachvolley, basket, parkour, utegym, odlingslotter, skolträdgård, minilantgård, brunnstema, naturskola, julmarknad, äventyrspark, konstspår, utomhusbio, minitivoli, barnens dag, mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Örebro växer snabbt och prognoserna pekar mot ytterligare 20 000 invånare runt 2024. Södra delen av Örebro växer enligt kommunens översiktsplan runt Adolfsberg, Lindhultsområdet och Marieberg mm. Samtidigt kommer Södra Ladugårdsängens bostadsområde att växa fram inom den närmaste tiden. På längre sikt kan även Aspholmens industriområde omvandlas till att inkludera bostäder och mer kontor. Behovet finns därför att utveckla nya park- och grönytor i södra Örebro.

Brunnsparken utgör en del i grönstrukturen längs Glomman och kan ses som en grön länk mellan Sanatorieskogen och Sommaroskogen. Livsmedelsbutiken precis utanför Brunnsparken täcker in behov för närområdet Adolfsberg och Nasta. Stora möjligheter finns för fritidsaktiviteter i närområdets nämnda skogar med motionsspår. Inom 2 km ligger också golfbanan och Gustavsviks badanläggning. Någon större lekplats finns däremot inte i närområdet idag. Järnvägen är en tydlig barriär i området som delar av Brunnsparken och Adolfsberg



Områdesanalys från planprogrammet för Brunnsparken. Planområdet schematiskt markerat i rött.

Brunnsparkens historia och kulturvärde

Brunnsparken i Adolfsberg har en trehundraårig historia och har genomgått ett antal skeden med skiftande verksamhet knuten till rekreation och nöje.

Brunnens etablering under 1700-talet

Brunnsparken har sitt ursprung i seden att dricka brunn och den källa som fanns på platsen användes redan på 1600-talet. I början av 1700-talet upptäcktes källans hälsobringande egenskaper, brunnen hägnades in och en liten träbyggnad uppfördes intill. Under 1760 fick platsen namnet Adolfsbergs brunn efter landshövdingen Adolf Mörner som hade gett sitt stöd till utbyggnaden. Under denna tid uppfördes ett större brunns hus. Inga byggnader finns bevarade från denna epok.

Brunnsbolagets tid

Runt sekelskiftet 1800 bildades aktiebolaget Brunnsbolaget i Adolfsberg som bedrev brunns- och badverksamhet. Ett större område togs i anspråk och området omvandlades till en idyllisk brunnsort med hälsokälla, badhus och en lustpark för promenader och rekreation anlades. Invid källan uppfördes ett nytt brunns hus 1802, nuvarande Brunns salongen. Ett brunns lassarett med en anställd läkare liksom en mängs ekonomibyggnader tillkom under denna period. Kring brunnsområdet och i parken uppfördes sommarvillor och Adolfsberg blev ett sommarnöje för örebro societeten.

Vid sekelskiftet 1900 tillkom en restaurang och ett hotell. Järnvägen som invigdes 1862 satte en definitiv gräns åt öster för brunnsområdet.

Brunnsdrickningen minskade i popularitet vid 1900-talets början men badverksamheten pågick in på 1940-talet. Brunns salongen, sommarvillorna Odinslund, Sommarbo och Anneberg liksom banvaktarstugan intill järnvägsspåren finns bevarade från denna tid.

Folkparkstiden

Under 1920-talet var brunnsverksamhetens lönsamhet dålig och Brunnsbolaget stod inför en nedläggning. Samtidigt letade föreningen Folkets park efter en plats där folkparken kunde växa. Området Rynningeberg på norr där folkparken funnits sedan 1902 behövdes för kommunens räkning för utbyggnad av gatunätet på norr. I föreningen Folkets park hittade Brunnsbolaget en köpare av området som kunde utveckla det vidare.

Nya byggnader kom till för att passa en modern folkpark, bland annat teater, dansbana, entréer och inhägnader. En hel del av de gamla brunnsbyggnaderna revs successivt. Under 1960-talet tillkom de stora byggnaderna som gjorde det möjligt att använda parken året om; Regnbågen intill den nya huvudentrén och dansrestaurangen Svalan. Folkparksrörelsen är en av de stora folkrörelserna som bidragit till att bygga upp det moderna samhället genom att folkparkerna har spelat en mycket stor roll i 1900-talssvenskens liv. De har varit viktiga mötesplatser och rum för en stor del av nöjeslivet under seklet.

Brunnsparken i Örebro har hört till de större och mer populära i landet och är dessutom ovanligt seglivad eftersom det fortfarande hålls dans, teaterföreläsningar och liknande i Regnbågen, Svalan och teatern.



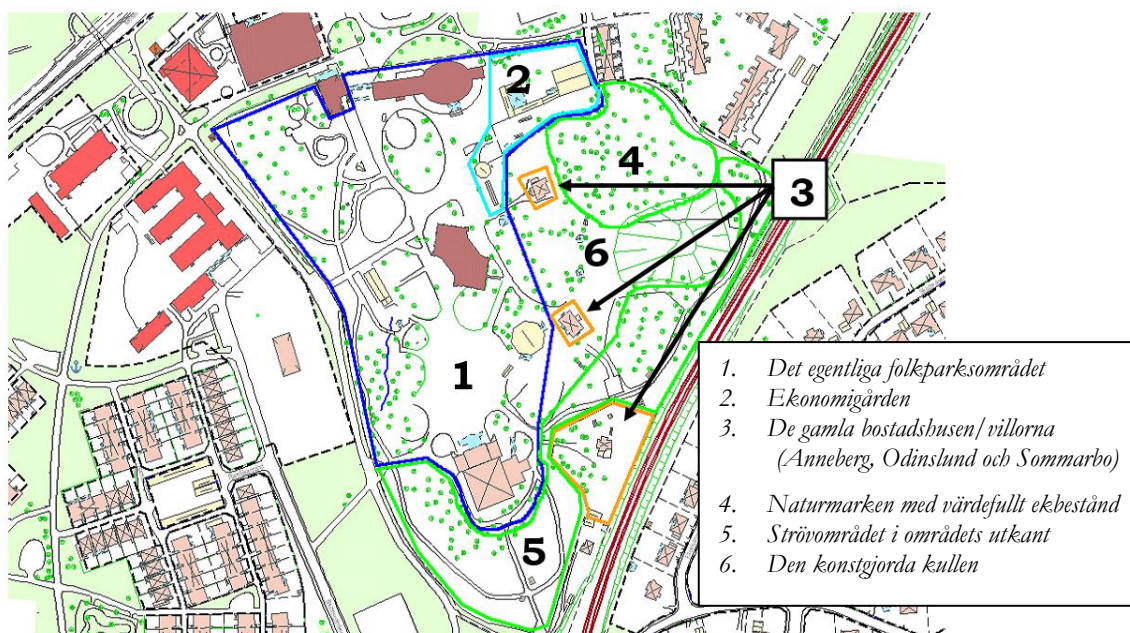
Teaterplan med teatern och sina tillbyggda entréporter samt nöjesballarna synliga, fotografi från 1960-talet.

Örebro kommun köpte Brunnsparken 1996. Föreningen Folkets park blev därmed hyresgäst. Numera äger och förvaltas området av det kommunägda fastighetsbolaget Örebroporten. Flera hyresgäster finns inom området.

Beskrivning av området

Parkområdet består av ett antal delområden med utgångspunkt i användning, gestaltning och skötsel. Brunnsparken har utan tvekan ett stort kulturhistoriskt värde. Det gäller framför allt folkparksområdet (område 1 och 2), och kullen med de gamla ekarna (område 4). De är de mest centrala delarna i området.

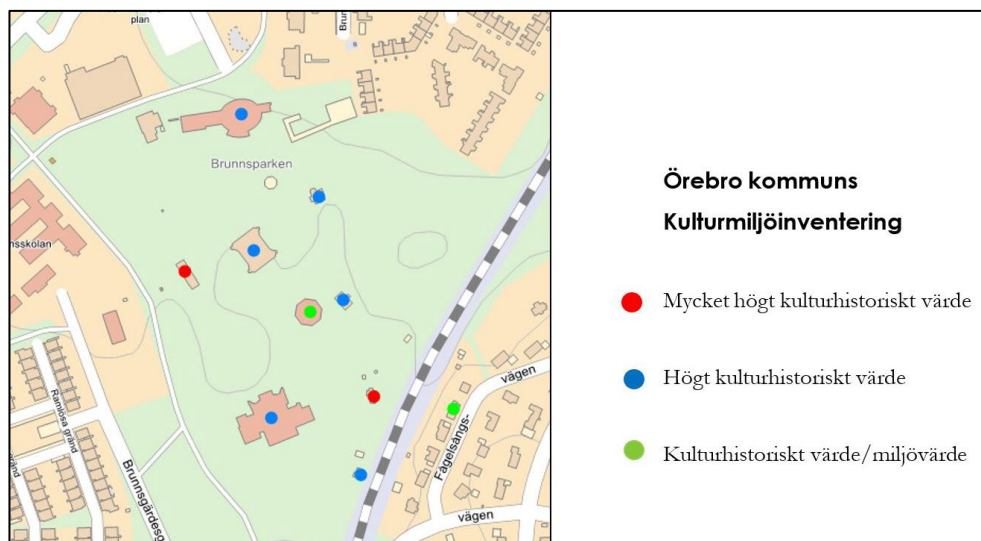
Inom folkparksområdet finns idag lokaler för offentligt bruk, dansrestaurangen Regnbågen, restaurang Svalan, Parkteatern, Brunnssalongen och flera mindre byggnader. I den nordvästra delen kring entrén finns byggnaderna Regnbågen, Svalan. Vid Brunnssalongen finns parkanläggningar med gångar, skulpturer, dammar, pergolor m.m. Det mesta befinner sig i starkt behov av upprustning. Det är uppenbart att området "ligger i träda" i väntan på beslut om framtiden. Det gör området mindre attraktivt som park än det skulle behöva vara. Till detta område hör också ekonomigården med förrådsbyggnader i kanten av området, öster om Regnbågen.



I den östra delen av parken finns de bevarade bostadshusen Villa Anneberg (ca 1900–1910), Odinslund (1850-talet) och Sommarbo (1877). Sommarbo omges av en egen trädgård avgränsad med häckar och staket och med spår av en äldre trädgårdsanläggning. I trädgården finns tre uthusbyggnader. Villan tillsammans med trädgården och uthusbyggnaderna bildar en sammanhållen bebyggelsemiljö som exempel på det sena 1800-talets sommarnöjen. De två övriga sommarvillorna har sedan länge varit integrerade i parkområdet utan egentliga trädgårdar och har sitt största värde som enskilda objekt/byggnader.

Den sent tillkomna konstgjorda kullen (från 1971) har en mellanställning. Eftersom där finns en liten utescen som nyttjar sluttningen som publikplats, kan den sägas höra till folkparksområdet. Det har dock i likhet med det gamla bostadshusens omgivning en sidoordnad placering inom området och placeras därför i en egen kategori.

De samhälls- och socialhistoriska aspekterna på det kulturhistoriska värdet är med andra ord kanske den viktigaste motiveringen. En extra dimension kommer till i och med att folkparken utnyttjade den gamla brunnsanläggningen från 1700-talet. Tillkommen på privat initiativ och med verksamheten driven av ett bolag övertas den i tidens anda på 1900-talet av en av folkrörelserna. Alla skeden från det sena 1700-talet finns representerade i byggnader och parkanläggningar än idag och tillsammans skapar det en värdefull offentlig miljö med lång tradition. Området är idag ett promenadstråk för boende och en utvidgning av Brunnsskolans tillgängliga utemiljö. Området uppvisar en brist på kontinuerligt underhåll av de kvaliteter som finns, men spåren av den tidigare välordnade parken finns kvar.



Bebyggelse

- *Brunnssalongen* från 1801 är den äldsta bevarade byggnaden inom området och den enda kvarvarande byggnaden med kopplingar till den ursprungliga brunnssverksamheten på platsen. Själva källan fanns i anslutning till byggnadens södra gavel, från början vara den öppen men har senare byggts in. I Brunnssalongen samlades brunnens gäster för att dricka brunn. Lokalen rymmer 150 personer.
- *Regnbågen* med sitt välvda tak är ett av den senare, expansiva 1960-talserans viktiga tillskott. Lokalen rymmer 1500 personer.
- *Svalan* från 1970-talet inrymmer en restaurang med plats för 600 personer
- *Teatern* med scenhus och det till en början öppna publikutrymmet under limträburet tak representerar den tidiga folkparksperioden under 1930-talet. Om- och tillbyggnader under 1980- och 90-talet anpassade byggnaden till åretruntbruk. Den rymmer nu ca 650 åskådare om alla sitter eller ca 1000 om en del har ståplats.
- *Odinslund* (1850-tal) är en sommarvilla från brunnslasarets epok. Byggnaden var under en tid bostad för läkaren anställd vid Brunnslasarettet.
- *Sommarbo* (1877) är en sommarvilla i Schweizerstil uppförd som ett privat sommarbo under brunnsepoken. Kring villan finns en trädgård med en uthusbyggnad, en vedbod samt ett avtråde från slutet av 1800-talet. Från 1930-talet var huset bostad för folkparks chefen.

- *Anneberg* (ca 1910) en sommarvilla från 1900-talets början. Under folkparksepoken fungerade byggnaden som bostad och kontor för parkföreståndaren.



Andra byggnader i parken är:

- Globen, som ersatte en nedbrunnen äldre dansbana. Den har dock förvanskats i samband med att man isolerade väggarna.
- Pizzerian vid entrén till parken inrymmer även en bostad i övervåningen. Det finns ett servitutsavtal om tillfart via parken.



Globen



Restaurang Parken ("Pizzerian")



Anneberg



Teatern



Regnbågen



Svalan

Fornlämningar

I planområdets västra del finns en hälsokälla, som var i bruk första gången omkring mitten av 1600-talet. Äldsta anteckningen kommer från landshövding Fagerskiölds tid (d1707). Källan återfinns nu under golvet till ett timmerhus (Brunnssalongen) på folkparkens område. Den användes långt in på 1930-talet.

Ingen förändring planeras för timmerhuset (Brunnssalongen) och därmed inte heller för fornlämningen.

Offentlig och kommersiell service

Precis norr om planområdet finns en matvarubutik (ICA Parkhallen). Ytterligare en bit norrut ligger äldreboendet Norrbyhemmet. Väster om planområdet ligger Brunnsskolan.

Bebyggelse utanför parken

Direkt norr om Brunnsparken finns det bostäder i form av radhus och flerfamiljshus som härrör från 1990- och 00-talen. Nära Parkhallen finns det nyuppförd bostadsbebyggelse i en högre skala som ägs av ÖBO. Nordväst och väster om parken finns en förskola och Brunnsskolans område. Längre västerut ligger bostadsområdet Brunnsgärdet som huvudsakligen består av radhus i 1–2 våningar. Öster om parken och järnvägsspåren tar Adolfsbergs villaområde vid. Ett smalt band av villatomter finns direkt söder om parken.

Markägoförhållanden

Den största delen av planområdet är fastigheten Nikolai 3:352 som ägs av det kommunägda fastighetsbolaget Örebroporten. Den mindre fastighet i planområdets nordvästra utkant ägs av Kanat:s fastigheter KB. Övrig mark som ingår i planområdet är fastigheten Nikolai 3:270 och Nikolai 3:117 som ägs av Örebro kommun.

Mark*Topografi*

Planområdet är relativt flackt. En viss lutning sker från sydost mot nordväst, ned mot Adolfsbergs centrum som utgör en genomgående lågpunkt. I den sydöstra delen av planområdet är marken ca 6 meter högre än i den nordvästra.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största del av sandig-siltig morän och postglacial lera. Marken bedöms ha medelhög genomsläpplighet i större delen av området. Den södra och nordvästra delen av planområdet bedöms ha låg genomsläpplighet med begränsad infiltrationskapacitet.

Förorenad mark

Enligt MIFO-registret finns ingen förorening identifierad inom eller närliggande till planområdet. I Länsstyrelsens samrådsyttrande angående förorenade områden framgår följande: "På ortofoto från 1975 syns flera idrottsplatser i västra delen av parken. Länsstyrelsen saknar uppgifter om de var gräsbelagda eller av annat material. Länsstyrelsen har kännedom om att kommunen har påträffat fyllning innehållande rödfyr i radhusområdet väster om parken. Kommunen behöver utreda om rödfyrsmaterial eller kolstybb kan finnas inom planområdet samt om det finns behov av sanering utifrån den planerade markanvändningen".

Utifrån Länsstyrelsens yttrande har kommunen genomfört en utredning kring misstänkt förorening i Brunnsparken i två olika steg. Inledningsvis gjorde WSP

en översiktlig miljöteknisk markundersökning där en okulär besiktning pekade på två provtagningområden; ett där aktivitetsplanen varit belägen samt ett annat mindre i parken (se bilaga 8). För att kunna avgränsa förekomsten av förhöjda halterna i parken och för att kunna göra en riskbedömning utförde Structor en provtagning inom parkområdet och tog fram platsspecifika riktvärden (se bilaga 9).

Platsspecifika värden för parkmark

Utifrån Naturvårdsverkets modell och med ovan angivna antaganden och avvikelser har platsspecifika riktvärden beräknats för ämnena arsenik, kvicksilver och PAH-H i jord (uttagsrapport redovisas i bilaga 9).

Stadsbyggnads bedömning och föreslagna hantering av föroreningssituationen beskrivs i bilaga 8 och bilaga 9 samt under avsnittet ”Planförslag & Förändringar” och rubriken ”Störningar & risker”.

Radon

Planområdet ligger inte inom ett radonriskområde.

Risk för skred

Inom planområdet finns ingen förhöjd risk för skred.

Höga vattenstånd

Enligt kommunens översvämningsskartering år 2018 ligger planområdet inte inom ett riskområde för översvämning.

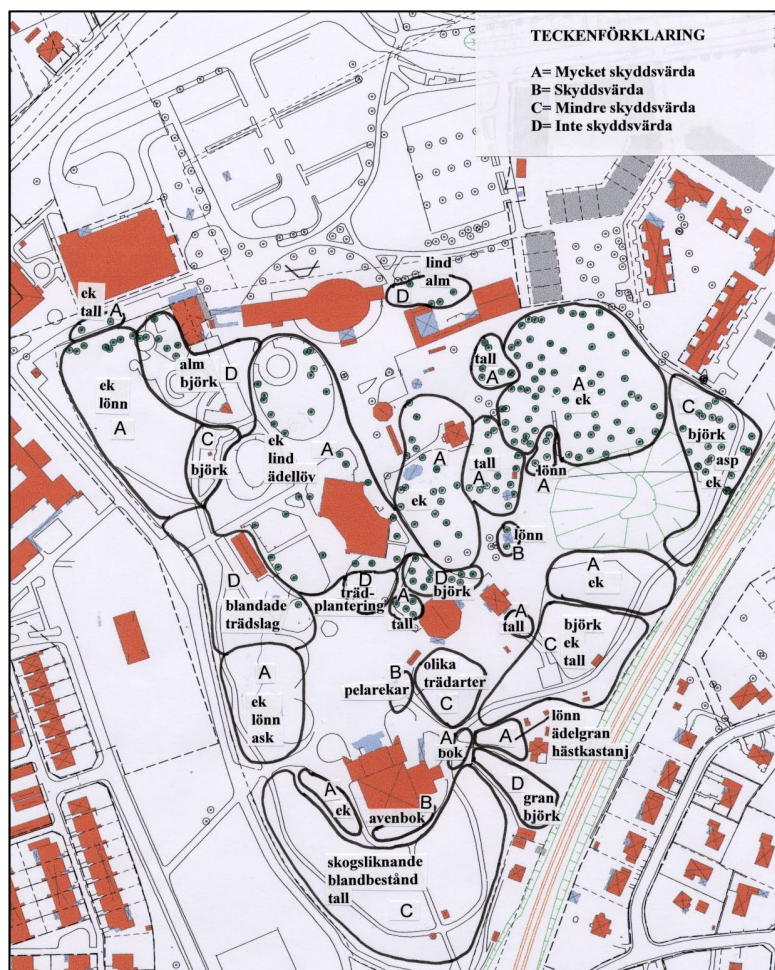
Grönstruktur

Mark och vegetation

Naturmarken i nordost utgörs till största delen av en naturlig kulle med mycket värdefull natur, främst ett ekbestånd av hög ålder och god kvalitet. I väster mot Anneberg finns ett antal mycket gamla tallar. Träden bedöms ha mycket högt skyddsvärde. De fanns redan på brunnstiden och kullen bör då ha fungerat som gräns mellan brunnsområdet och Hagalunds marker. Den konstgjorda kullen från 1970-talets början har troligen lagts över en del av ekbacken, eftersom ekbeståndet fortsätter söder om den.

Naturmarken i söder och öster med sina promenadstigar fungerar som strövområde idag och gjorde det även under brunnstiden, men sträckte sig då även över den öppna planen framför teatern. För både nytta och nöje skulle man göra dagliga promenader när man vistades på brunnen. Söder om kägelbanan som låg på dagens teaterplan fanns den ”vilda naturen” med slingrande gångstigar bland träd. Området består idag av en blandning av träd av olika ålder och kvalitet. Dagens stigar, söder om teatern, har sträckningar som tillkommit vid teaterns utbyggnad. Längs järnvägen och fram till Sommarbo går en promenadstig från teatern mot Brunnsgärdesområdet som sen rundar den konstgjorda kullen i öster genom skog av blandad karaktär.

Brunnsparken består av varierad vegetation och en tydlig struktur bevarad sedan folkparkstiden. Dock har skötseln av parkens grönska sviktat på senare år. Parken omfattas av ett stort antal bevarandevärde träd med stort bestånd av ek, tall, lönn och lind. Tekniska förvaltningen genomförde en omfattande trädinventering 2004 (se karta nedan).



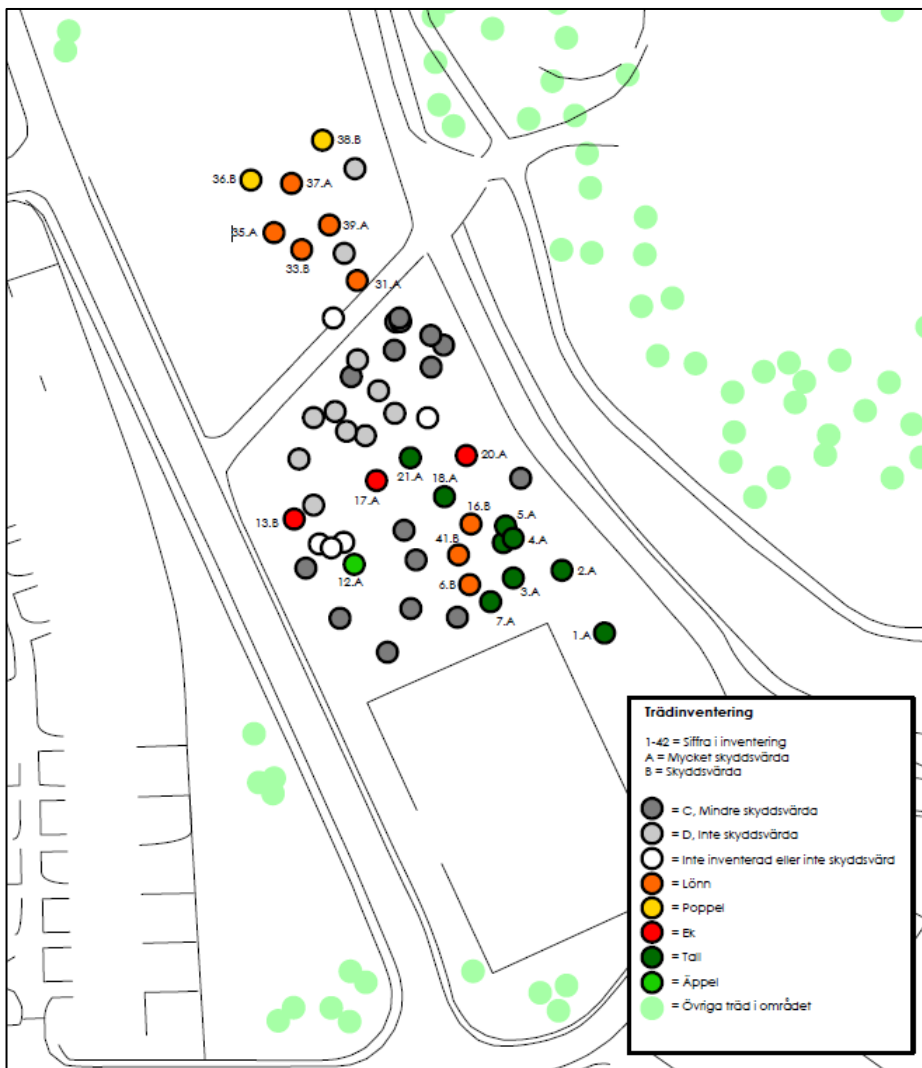
Trädinventering 2004 för Brunnsparken.

Trädinventeringen visade även att den södra och sydvästra delen av parken, där bostadsbebyggelse skulle utreds, består av skogsliknande blandbestånd av tall samt en del som består av ek. För att kunna avgöra vilka delar som är mer skyddsvärda och placera bebyggelsen efter den gjordes en mer detaljerad trädinventering 2019.

Den nya trädinventeringen visar att skogspartiet har stora kvalitéer i form av tallar, lönnar och ekar i hög ålder. Miljön har stort potential att bidrag till en god boendemiljö med tydliga årstidsväxlingar. Våren ger en rik vitsippeblom och lönnarnas av vacker blom och bladverk under vår och sommar. Platsen

bör skyddas mot exploatering. Ut mot bilvägen kan man skapa angoringsplatser och en stor del av ytan i söder kan bebyggas. Det är av stor vikt att det blir väl tilltagna skyddsavstånd mot de stora uppvuxna träden.

Här nedan visas träd inom området där bostäder är utpekade i översiktsplanen samt planprogrammet. De gråa och mörkgråa är mindre/inte skyddsvärda, medan de träd som har en siffra samt bokstav har värderats som skyddsvärda/mycket skyddsvärda.



Trädinventering 2019 för området sydväst om Brunnsparken.

Vatten

En konstgjord damm finns i norra delen som inte avses förändras.

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

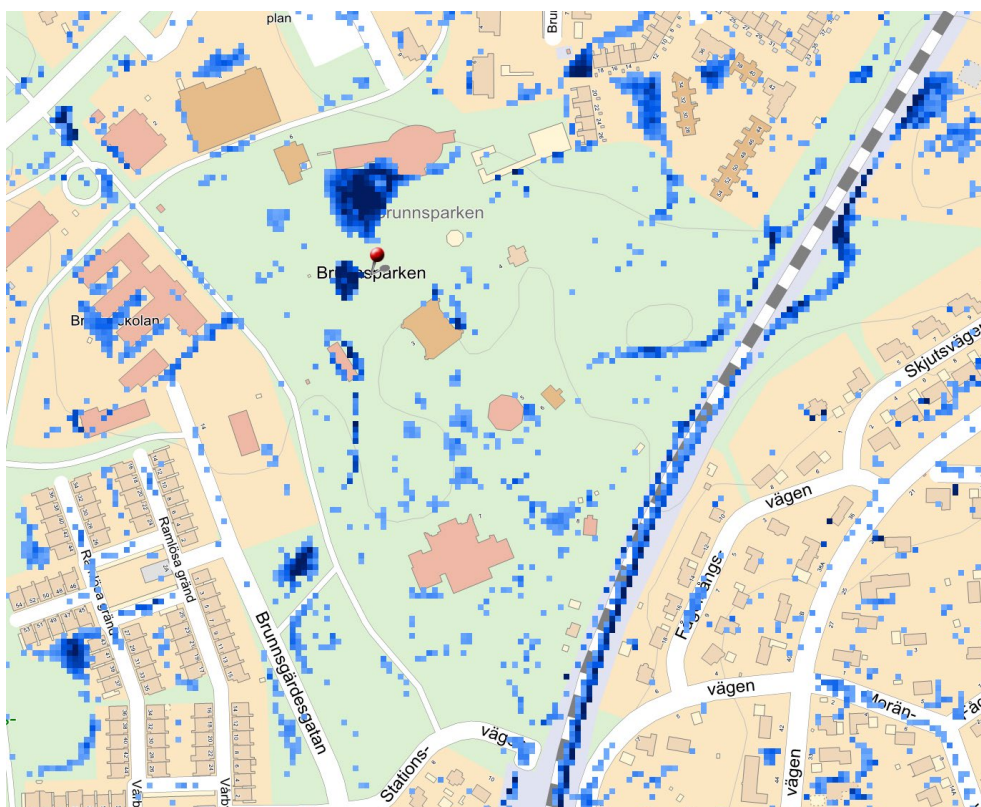
Brunnsparken ingår inom Svartåns avrinningsområde och ingår inte i något skyddsområde för vattentäkten.

Dagvatten

Brunnsparken ligger till största delen på moränmark och dess gröna ytor tar hand om stora mängder dagvatten. Den norra delen vid Regnbågen består av lermark och dagvattnet här är ansluten till befintlig dagvattenledning. Ny bebyggelse i syd behöver hantera dagvattnet för att minska risk för översvämning vid skyfall.

Översvämningsrisk

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering (100-årsregn), som bygger på modellberäkning av DHI, berörs planområdet marginellt vid ett skyfall.



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde. Enligt VISS bedöms den ekologiska statusen som otillfredsställande med hänvisning till problem med övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området nås med bil från Adolfsbergsvägen men entrén är något anonym och behöver förstärkas.

Brunnsparken går att nå med både cykel och bil. Norrifrån i anslutning till

parkens entré går ett viktigt huvudcykelstråk från centrala Örebro och vidare ut mot Marieberg. Biltrafiken till, från och genom planområdet sker närmast uteslutande via Adolfsbergs centrum och det går att köra in med bil på nästan hela området.

Huvudcykelstråken kan anslutas till parken i nord-sydlig riktning. Gång- och cykelanslutningarna föreslås bli allmän plats som biltillfarten. Väster om parken finns det ett lokalt gång- och cykelstråk som sedan förbinds med Glommanstråket söderut. Det finns få förbindelser över järnvägen till Adolfsbergs villaområde i anslutning till parken. De som finns för bil, gång och cykel är under Hagalundstunneln samt på bron längs Glommanleden. Det går att komma till parken söderifrån från Glomman via Brunnsgärdesgatan/ Stationsvägen, dock finns det inga bilparkeringar i anslutning till parken.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikens stadsbussar passerar på Adolfsbergsvägen/Mosåsvägen med hållplatser i anslutning till Brunnsparken. Viktigt blir att se över och stärka kopplingarna från kollektivtrafikens hållplatser, bilparkeringar, cykelvägar och cykelparkeringar in till Brunnsparksområdet. Gena och trygga sådana platser ger bra förutsättningar för ett ökat flöde till och genom parken samt ett mer hållbart resande.

Parkering och angöring

Parkeringsytor finns i anslutning till restaurang Svalan. Bussar kan även komma in i parkområdet vid danstillställningar i Regnbågen. En större bilparkering finns utanför parken vid ICA Parkhallen. På senare tid har den ursprungliga parkeringsytan krympt något på grund av nyttillkommen bostadsbebyggelse. I dagsläget finns det enbart 40 parkeringsplatser som är avsedda för besökande till parken. Vägvisning och parkeringsmöjligheter behöver ett helhetsgrepp.

Fler cykelparkeringar behöver planeras in i anslutning till parkens entréer.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

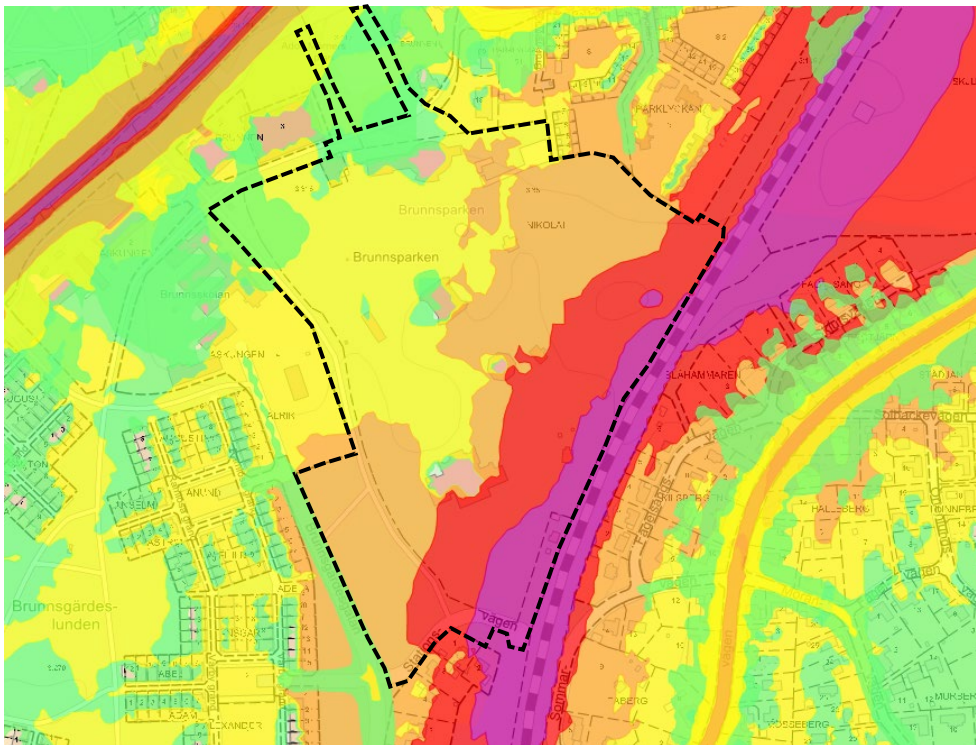
Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. Trafiken är så pass låg i området att det inte finns någon risk att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Störningar och risker

Buller

Enligt kommunens bullerkartering från 2017 är planområdet utsatt för höga bullernivåer från väg- och tågtrafik. Huvudsakliga bullerkällor är godsstråket som passerar öster om planområdet samt Mosåsvägen. Bullernivåerna är särskilt höga i planområdets södra och östra delar och har en nivå på ca 65-70

dBA. En bullerutredning har därför gjorts utifrån planerad bostadsbebyggelse samt parkmiljön. Bullerutredning och slutsatser från den i relation till planens föreslagna markanvändning beskrivs under avsnittet ”Planförslag och förändringar” och rubriker ”Störningar och risker”.



Ekvivalenta bullernivåer från både spår- och vägtrafik. Utsnitt ur kommunens bullerkartläggning från 2017. Grön = 50-55 dBA, Gul = 55-60 dBA, Orange = 60-65 dBA, Röd = 65-70 dBA, Lila = 70-75 dBA. Planområdet är markerat med svart linje.

Buller vid evenemang

I vägledningen om industri- och annat verksamhetsbuller (2015) anges att ”maximala ljudnivåer bör inte förekomma nattetid kl. 22–06 annat än vid enstaka tillfällen”. Boverket och Naturvårdsverket har valt att inte ange antalet acceptabla tillfällen, bedömning bör göras i det enskilda fallet beroende på ljudnivå, ljudets karaktär och så vidare.

Det saknas tekniskt möjliga och rimliga åtgärder för att sänka ljudnivåerna på publikplats på evenemangsplatser utomhus på ett sådant sätt att verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt samtidigt som riktvärdena enligt Naturvårdsverkets vägledning om buller kan innehållas vid de bostadsfasader som ligger närmast evenemanget. I en levande stad är det önskvärt med stadsdelsparker med olika typer av evenemang, vilket ofrånkomligen kan leda till att närboende ibland utsätts för vissa störningar. I Örebro kommun finns det ett antal stadsdelsparker med den omfattningen som Brunnsparken har. Stadsbyggnad gör bedömningen att de flesta evenemangen sker och kommer även i framtiden ske i Stadsparken, men att Brunnsparken kan vara ett

komplement med ett fåtal evenemang per år. Generellt sett anser förvaltningen att dessa störningar är att bedöma som tillfälliga och framför allt att de ljudalstrande evenemangen i Brunnsparken endast sker vid enstaka tillfällen.

Farligt gods

Planområdet sydöstra del gränsar till järnvägen Godstråk Bergslagen som sträcker sig 400 meter och utgör en viktig del i det regionala, nationella och internationella infrastrukturnätverket, vad gäller både gods- och persontransport. På järnvägen är transporter av farligt gods vanligt förekommande och därför bedömdes en riskutredning vara nödvändig.

Riskbilden från spårvägstrafiken behandlas i en riskutredning (se bilaga 6) och den utgör underlag för detaljplanens ställningstaganden. En sammanfattning av riskutredningens slutsatser och ställningstaganden med hänsyn till riskbilden finns under avsnittet ”Planförslag och förändringar” och rubriken ”Risker och störningar”.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. VA-ledningar finns utanför Brunnsparken, längs den västra delen och anslutna till byggnaden Regnbågen. En spillvattenledning korsar den nordvästra delen av parkområdet. Nuvarande ledningssystem utnyttjas inom Brunnsparken.

Värme

Fjärrvärmeledningar går in i parken från väster och ansluter redan till byggnader inom planområdet. Ingen förändring föreslås.

El

Elledningar finns runt parkens norra och västra gräns med två transformatorstationer inne på parkområdet. Alla större byggnader är anslutna till det befintliga elnätet.

Elektronisk kommunikation

Anslutningsmöjlighet till stadsnätet finns idag och majoriteten av byggnaderna är redan anslutna.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Syftet med planförslaget är att följa planprogrammets ställningstagande vilket innebär att de gröna delarna och därmed majoriteten av Brunnsparken blir en allmän stadsdelspark. Befintligt bebyggelseområde planläggs för besöksanläggningar samt centrumändamål. Enligt planprogrammet förslag kommer viss kompletterande bostadsbebyggelse planläggas utanför Brunnsparken i söder vid Brunnsgärdesgatan samt vid entrén i norr.



Planförslaget.

Parkmiljön

Med kommunen som huvudman för parkmarken kan ett helhetsgrepp tas vad gäller skötseln och utformningen av parkens grönytor. Det innebär att parken kan bestå av flera grönytor med exempelvis promenadstråk med skogskaraktär, en öppen grönyta för solande, aktiviteter, evenemang och vattenlek. För att kunna utveckla parken i framtiden har projektgruppen tillsammans med en konsult ritat på hur de olika parkytorna kan användas. De stora hårdgjorda ytorna inuti parken, framförallt vid nuvarande huvudinfart och på Teaterplan, har möjliggjort en trafikering och fordonsuppställning i parken som sänkt

parkens värde som grön rekreativ miljö. Andelen hårdgjorda ytor ska minska i Brunnsparken och ge plats för nya grönytor.



Ett tidigt skissförslag på en eventuell framtida utveckling av parkmiljön.

Parken ska få en belyst promenadslinje som löper runt parken samt sittplatser anläggs för att parken ska upplevas som en naturlig plats att röra sig i och uppehålla sig vid. Det staket som idag omger parken tas bort eller ersätts av växtlighet för att platsen ska uppfattas som offentlig. Markmaterial utmed gångstråk väljs för att tillse god tillgänglighet.

För att uppnå Örebro kommuns mål att öka Brunnsparkens lekvärden behöver fordonstrafiken inuti parken minska. Trafik äventyrar säkerheten och barns möjligheter att röra sig fritt, vilket kan betraktas som en grundförutsättning för lek. Vägghierarkin tydliggörs för att lättare avläsa var trafikrörelser med transporter kan accepteras på parkvägarna och var enbart cykel- och gångtrafik tillåts. Delar med och utan trafik separeras tydligare.

Natur

Mark och vegetation

Stor potential finns att återupprätta och tillvarata strukturer och kvaliteter i parken från både brunnstiden under 1800-talet och folkparkstiden under 1900-talet och på så sätt ge stadsdelen en egen stadsdelspark som komplement till privata villa- och radhusträdgårdarna samt skolan och till de mycket enkla grönytor som finns i övrigt på västra sidan om järnvägen.

Områdets historia och dess utformning med karaktärsfulla byggnader placerade i park, omgivna av träd av hög ålder ger sammantaget ett högt kulturhistoriskt värde. Parkens öppna karaktär skyddas i detaljplanen med planbestämmelsen **q11** ”*Bebyggelseområdets karaktär vad gäller parkens öppna karaktär ska bevaras*”. Marklov införs för fällning av träd, villkor för nedtagning av träd. Borttagna träd ska ersättas. På övriga delar av kvartersmarken tillåts komplementbyggnader till en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.

Brunnsparken består av varierad vegetation och en tydlig struktur bevarad sedan folkparkstiden. Dock har skötseln av parkens grönska sviktat på senare år. Parken omfattas av ett stort antal bevaransvärda träd med stort bestånd av ek, tall, lönn och lind. Tekniska förvaltningen genomförde en omfattande trädinventering 2004. Kartan nedan är resultatet från den inventeringen.

Naturmarken i nordost utgörs till största delen av en naturlig kulle med mycket värdefull natur, främst ett ekbestånd av hög ålder och god kvalitet. I väster mot Anneberg finns ett antal mycket gamla tallar. Träden bedöms ha mycket högt skyddsvärde. De fanns redan på brunnstiden och kullen bör då ha fungerat som gräns mellan brunnsområdet och Hagalunds marker. Den konstgjorda kullen från 1970-talets början har troligen lagts över en del av ekbacken, eftersom ekbeståndet fortsätter söder om den.

Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) kan mindre områden som utgör livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda förklaras som biotopskyddsområde. Vissa biotoper är generellt skyddade medan andra skyddas genom särskilt beslut. Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem lövträd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås). Dessa träd omfattas enligt 7 kap. 11 § miljöbalken av ett generellt biotopskydd eftersom de är del av en allé eller trädrad. Dispens från det generella biotopskyddet ska ansökas om hos Länsstyrelsen. I första hand ska skyddsåtgärder för träden göras.

Inom planområdet finns det flera lövträd av flera olika arter. Ingen förändring är planerad bland träden i parken. För att skydda träd inom kvartersmarken

införs bestämmelsen **n1** ”*Utmarkerade träd i plankartans grundkarta får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*” och marklov krävs för nedtagning av träd genom bestämmelsen **a1** ”*Marklov krävs även för fällning av träd*”. I sydvästra delen där bostadsanvändning föreslås består till mestadels av tall, men lövträd inom området omfattas sannolikt av biotopskydd och bör hanteras genom skyddsåtgärder alternativt ansökan hos Länsstyrelsen innan kommande exploatering.

Kommunens definition av en stadsdelspark

Stadsdelsparken är en stor och mångfunktionell park som fungerar som stadsdelens viktigaste gröna målpunkt. Stadsdelsparker vänder sig till människor i alla åldrar och olika intressen. Parken bör ha en egen identitet, och vara så stor att flera olika aktiviteter kan pågå samtidigt utan att störa varandra. Det finnas grönska, blomsterplanteringar och rofyllda sittplatser men stadsdelsparken ska också ha en extra lekpark, med plats för utflykter och även kunna fylla en del av innevånarnas motionsbehov med plats för stigar.

I Örebro finns den typen av stora parker på ett flertal platser. Störst är Stadsparken och Varbergaparken, ca 10 hektar vardera. Annars är de största stadsdelsparkerna ca 5 hektar stora., exempelvis Sveaparken 5,4 hektar, Hagen 6,3 hektar, Baronbackarna 5,0 hektar, Vallåkraparken 4,6 hektar.

I detaljplaneförslaget kan Brunnsparken bli ca 6 hektar stor vilket överensstämmer med storleken på stadens stadsdelsparker i övrigt. Den gröna miljön planläggs som allmän plats PARK med kommunen som huvudman. Ansvar för drift och underhåll av parken blir kommunens tekniska förvaltning. Parken bör ha en egen identitet, och vara så stor att flera olika aktiviteter kan pågå samtidigt utan att störa varandra. Det innebär att parken kan bestå av flera grönytor med olika teman. Exempelvis promenadstråk med skogskaraktär, en unik lekmiljö, odling, en öppen grönyta för solande, aktiviteter, evenemang, skridskoåkning och vattenlek.

Åtgärder för utvecklingen av parken prövas bland annat i kommunens investeringsprocess.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte försämrats av planförslaget då den största delen av planområdets markanvändning går från folkparksändamål till allmän park.

Bebyggelse

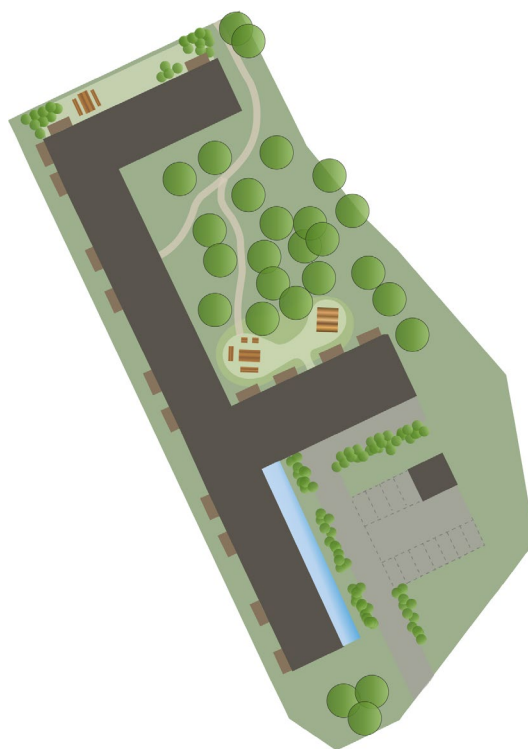
Brunnsparken har stor potential att med sin historia åter bli en given samlingspunkt för Adolfsberg med omnejd och även kunna attrahera hela Örebro beroende på vilka satsningar som görs. De verksamheter som finns här bildar en bra grund att bygga vidare på.

Majoriteten av Brunnsparkens befintliga bebyggelse planläggs användningarna besöksanläggning (R) samt centrum (C). Detta gäller inte byggnaderna närmst järnvägen. Sommarbo planlägg besöksanläggning och centrum med specificeringen om att ej hotell, vandrarhem och dylikt får inrymmas. Resterande del av fastigheten Nikolai 3:352 samt byggnaden Banvaktarstugan blir allmän platsmark med användningen park.

Planförslaget innebär att befintliga bebyggelseområdet får en byggrätt för besöksanläggningar (R) samt centrumanvändning (C). Användningen besöksanläggningar (R) används för verksamheter som riktar sig till besökare. Det kan tex vara museer, folkpark, konsthall, nöjespark, teater, mässhall och liknande. Hotell, vandrarhem och liknande som är avsett för tillfällig vistelse angår också om de tillhör besöksanläggningen. Användningen centrum (C) inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Där ingår tex butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teater, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. Vidare ingår föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård.

Bebyggelsen har på senare år krupit närmare Brunnsparken med radhusområdet vid Parklyckevägen och Brunnsluckevägen respektive flerbamiljshusen vid Adolf Mörnens plan. Ny bebyggelse i anslutning till parkområdet kan bidra till att fler besöker den frekvent, dock är det inte en avgörande faktor för att få parkmiljön att leva upp. Samtidigt är det viktigt att ta ställning till hur omfattande eventuell ny bostadsbebyggelse kan få bli i förhållande till parkmiljön. Planprogrammet tar ställning till att Brunnsparkens nuvarande område inte ska exploateras med bostäder. Bostäder kan dock prövas i utkanten vid Brunnsgärdesgatan samt vid entrén till Brunnsparken.

Vid Brunnsgärdesgatan föreslås bostäder på en del av planlagd park. Bebyggelsen föreslås anpassas till förutsättningar med värdefulla träd där de inventerade mycket skyddsvärda och skyddsvärda träden bevaras i stor utsträckning. Ambitionen är också att anpassa stadsbilden till den småskaliga omgivningen. Flerbostadshus föreslås längs gatan i fyra våningar med två gavelställda flerbamiljshus i fyra våningar. Bebyggelsen kan innehålla ca 62 bostäder.



Vid entrén till Brunnsparken föreslås markanvändningarna besöksanläggning, centrumverksamhet samt bostäder med en mindre byggrätt som tillåter två våningar. Planförslaget möjliggör en framtida utveckling av befintliga verksamheten väster om befintlig byggnad genom en byggrätt på Örebroportens mark. Den tillkommande byggrätten begränsas till två våningar och ska utgå från det parkeringsbehov som kan inrymmas inom egen fastighet. Byggrätten kan ses som en mindre utveckling för restaurang, café eller annan centrumverksamhet.

Offentlig och kommersiell service

Nuvarande verksamhet kan bibehållas och utvecklas då dessa verksamheter är inom användningen besöksanläggning samt centrum som planförslaget möjliggör. Verksamheterna används idag främst för evenemang som teater, konserter, dans, konferens, restaurang, samlingslokaler etc. Organisatoriskt kan området komma att ha olika ägare.

Tillgänglighet

Planen möjliggör att nya verksamheter kan tillkomma inom planområdet. Då befintliga verksamheter omgärdas av parkmark är det viktigt att området och kvarteretsmarken inte upplevs som privat utan att den fortsatt upplevs som allmän och att det är möjligt att röra sig obehindrat på området. För att allmänheten ska fortsatt ha tillgång till ytan och den ska fortsatt vara öppen införs utformningsbestämmelsen **f** ”Permanent stängsel får inte anordnas intill PARK” på plankartan.

Torg och entré

En torgyta föreslås intill parkens norra entré (TORG) och nedan presenteras en idéskiss för hur torgytan kan utformas. En bärande tanke har varit att skapa en tydlig entré till Brunnsparken både via gång- och cykelentré samt den bilvägen som ligger öster om Regnbågen. Entrén till parken via gång och cykel ska annonsera parken ut mot omgivande ytor och skapa ett tilltalande grönt torg och stråk som sammanbinder ytorna utanför och innanför parken.



Situationsplan över entrén och torgytan.

Det nya entrétorget skapar ett grönt motiv och vy in till parken med organiskt formade planteringsytor med tåliga perenner och flerstammiga buskträd. Här finns möjlighet att slå sig ner, vänta in sina vänner på långa bänkar eller bara njuta av de fina planteringarna. 18 cykelpollare utmed östra sidan ger 36 cykelparkeringsplatser. Två gångvägar anordnas till en möjlig ny entré till Regnbågen på byggnadens norra sida.

Båda entréerna ska kännas välkomnande medan biltillfarten ska bli tydlig genom att gränsen till omgivningen förstärkas med en markerad och grön ”port” att passera genom där en tydlig avgränsning som definierar området som en egen enhet med trädplanteringar på båda sidor om infarten och runt parkeringsytan.



Sektion sedd inifrån Brunnsparken för den nya entrén för gång och cykel.

Kulturmiljö

Brunnsparken är en helhetsmiljö bestående av både park och bebyggelse med stora kulturvärden. Inom området finns byggnader som speglar parkens historiska användning liksom de tre utbyggnadsfaserna. Bebyggelseområdet som planläggs som besöksanläggning och centrum regleras med prickad och korsad mark med hänsyn till det kulturhistoriska värdet i parken. Kring Brunnssalongen, Anneberg och Sommarbo införs prickmark för att bevara byggnadernas gårdsrum.

Korsmark införs på marken mellan bebyggelseområdet för att bibehålla mötet mellan de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, men att förråd, uthus och dylikt kan tillkomma till en byggnadshöjd till högst 3,5 meter. Endast 10 % av fastighetsarean inom korsmarken får bebyggas och ska placeras minst 1,5 meter från användningsgränsen till PARK. Mark som är prickad får inte föras med byggnad och mark som är korsad får endast föras med förråd, uthus och dylikt. Utöver det får markparkering och garage anläggas.

För att långsiktigt skydda och bevara byggnaderna ges de särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, röda och blå i kulturmiljöinventeringen (se bilaga 2) rivningsförbud med planbestämmelsen

r1 ”Byggnad får inte rivas”. Även lekstugan och avträdet vid Sommarbo ges rivningsförbud. Ändring och underhåll av dessa byggnader regleras genom varsamhetsbestämmelsen **k1** ”Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsnivå”.

I förslaget för utformning av parken föreslås entrépartiet i anslutning till Regnbågen att tas bort för att på platsen kunna skapa ett öppet entrétorg. Åtgärden innebär att en årsring i Brunnsparken historia försvagas. Detaljplanen innebär att byggnaden Regnbågen skyddas mot rivning och förvanskning och på så sätt säkerställer detaljplanen att den viktigaste byggnaden från 1960-talet bevaras.

Brunnssalongen ges en skyddsbestämmelse för exteriören **q1** ”Ursprungliga utvändiga dörrömfattningar liksom ursprunglig väggfast urtavla på gavel mot norr ska bevaras”. För interiören införs en skyddsbestämmelse **q2** ”Invändiga fast inredning i klassicerande stil i Brunnssalongen i form av pilastrar, listverk, omfattningar, bröstpaneler, dörrar, medaljonger, balkong med balustrad ska bevaras”. För Odinslund införs skyddsbestämmelsen **q3** ”Ursprungliga pardörrar av trä ska bevaras”. För interiören införs skyddsbestämmelserna **q4** ”Pärlepontpanel i trapphus och hallar ska bevaras” och **q5** ”Kakelugnar ska bevaras”.

För Anneberg införs skyddsbestämmelsen **q6** ”Ursprungliga fönstersnickerier ska bevaras”. För interiören införs skyddsbestämmelsen **q7** ”Ursprunglig planlösning liksom ursprungliga snickerier i form av listverk, omfattningar och dörrar ska bevaras”. För Sommarbo införs skyddsbestämmelsen **q8** ”Fönstersnickerier i glasverandan ska bevaras”. För interiören införs skyddsbestämmelsen **q9** ”Ursprunglig planlösning, ursprunglig pärlepontpanel i verandan liksom ursprungliga snickerier i form av listverk, omfattningar och dörrar ska bevaras”. För Parkteatern införs skyddsbestämmelse **q10** ”Kulissen mot teaterplan ska bevaras”.

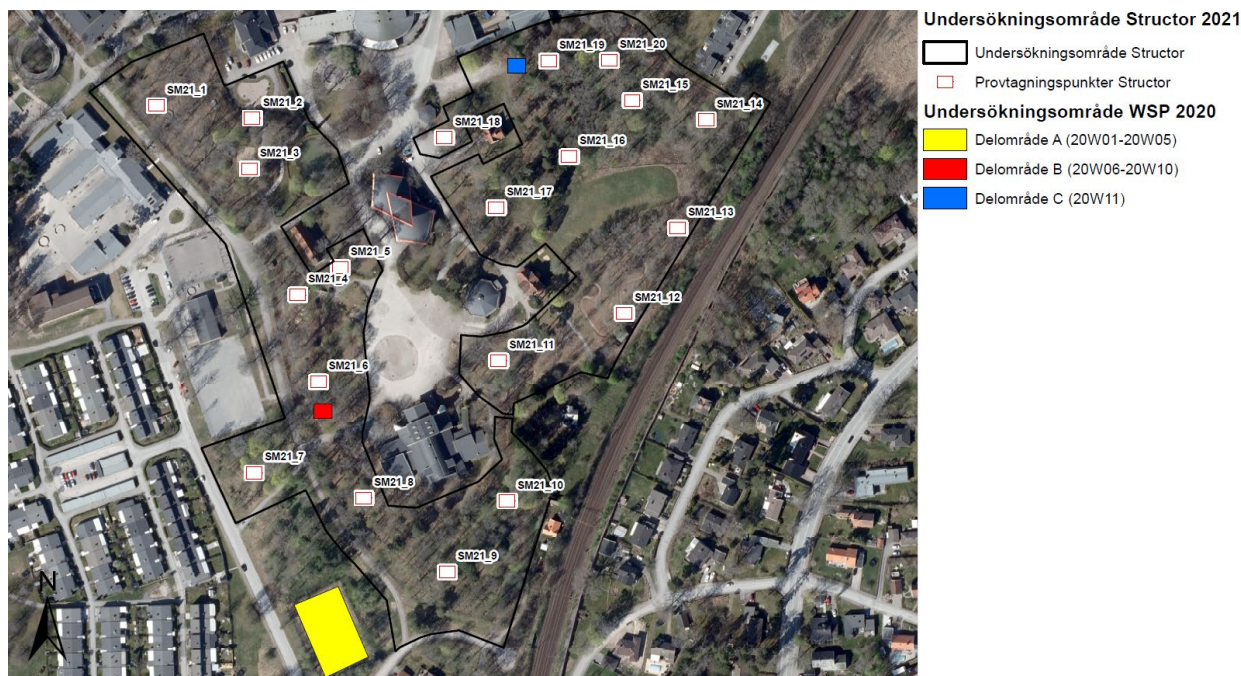
Mark

Geotekniska förhållanden

Marken inom området består huvudsakligen av morän samt lera i den norra delen. Geoteknisk utredning genomförs i samband med byggnation.

Förorenad mark

Utredning av föroreningsbilden i Brunnsparken har under planprocessen utförts i ett antal steg och undersökningar. Utredningen har undersökt både förekomsten av föroreningar från tidigare belagda aktivitetsplaner i utkanten av parken och även i ett senare skede utrett förekomsten av föroreningar i parken.



Provplan – utsnitt från Bilaga 9 den miljötekniska markundersökningen, Structor.

Bostadsbebyggelsen

Markundersökningarna har påträffat föroreningshalter i fyllnadsmassor över riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom området för bostadsbebyggelse. Eftersom området ska exploateras med bostäder antas schakt av yttlig jord ske av anläggningstekniska skäl. Förekomsten av PAH-H är inte avgränsad i djupled men indikeras förekomma inom 0–0,6 m djup. Sanering föreslås ske genom schaktsanering kopplat till detaljplanens genomförande. Eftersom schakt vid exploatering sannolikt kommer medföra att den PAH-H förorenade jorden kommer åtgärdas och medföra att representativa halter motsvarar riktvärden för KM.

Detaljplanens genomförande innebär att marken för bostadsanvändning även kommer behöva verifieras genom kompletterande provtagningar. Utifrån detta förses detaljplanen med en administrativ bestämmelse (a₃) som reglerat att startbesked inte får ges förrän marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå. Eftersom en exploatering av marken sannolikt kommer medföra en schaktning och att förekomsten av PAH-H indikeras förekomma inom 0-0,6 m djup bedömer kommunen att föroreningarna inom område för bostadsändamål är tekniskt och ekonomiskt möjliga att åtgärda för att säkerställa markens lämplighet.

Besöksanläggning

Inom besöksanläggningsområdet påvisades vid den okulära inventeringen inga tecken på förekomst av rödfyr/kolstybb och detta område kommer inte förändra markanvändning avsevärd och därför bedömdes ingen provtagning nödvändig. Skyddsnivån för kvartersmarken bedöms motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) och inget av dem analyserade jordprover uttagna inom planområdet påvisar halt över MKM.

Parkmarken och platsspecifika riktvärden

I den aktuella provtagningen har det i ett prov i mulleskiktet uppmätts förhöjda halter av arsenik över Naturvårdsverkets riktvärden för KM. Övriga provresultat visar på halter under riktvärden för KM. Eftersom provpunkterna endast omfattade en mindre yta av parkmarken genomfördes en kompletterande markundersökning inom hela parkområdet. Rörande parkmark finns inga generella riktvärden och beroende på den specifika parkens nyttjade och skyddsobjekt kan KM, MKM eller platsspecifika riktvärden (PSRV) användas. För att kunna göra en riskbedömning fick Structor ta fram platsspecifika riktvärden (se bilaga 9).

Utifrån Naturvårdsverkets modell och med ovan angivna antaganden och avvikelser har platsspecifika riktvärden (PSRV) beräknats för ämnena arsenik, kvicksilver och PAH-H i jord. Ett antal parametrar har justerats utifrån de generella antagandena för känslig markanvändning. Förhöjda halter, relativt KM, har påträffats i fyllning inom området. Parkmarken uppskattas till en bredd av 275 meter och en längd av 180 meter. Föroreningsdjupet är ansatt till 0,1 meters djup. Exponering för människor via oralt intag, hudkontakt, inandning av damm och intag av växter har justerats ned då exponering endast sker vid vistelse i parken samt att ingen omfattande odling eller intag av vilda växter kommer att ske.

I detta fall baseras därför exponeringsriskerna på att området används som parkmark som är öppen och tillgänglig för allmänheten. Både vuxna och barn är besökande på platsen. Vistelsetiden, eller exponeringen, baseras på intag av jord, hudkontakt med jord och inandning av damm. Denna typ av vistelse av besökare i parken har antagits ske främst under de varmare månaderna, då människor sitter i gräset, leker eller solar. Vuxna och barn antas vistas i parken 80 dagar per år, vilket bedöms vara ett försiktigt antagande jämfört med Naturvårdsverkets och SPI's (1998) antagande på 20 dagars vistelse i park per år. En vistelsetid på 80 dagar per år, under sommarhalvåret, innebär ett antagande att en och samma individ vistas i parken omkring 74 timmar per vecka. Att en och samma individ vistas i Brunnsparken fler än 80 dagar per år bedöms som osannolikt.

Spridning och exponering av ånga från kvicksilver och PAH-H kan vara aktuellt inom området. Spridning och exponering av ånga från arsenik är inte aktuellt, då arsenik inte är flyktigt eller förekommer i gasfas under normala

temperatur- och tryckförhållanden. Det finns inga byggnader finns inom parkmarken, vilket medför att risker kopplade till exponering av ånga inomhus ej beaktas. Då området utgörs av parkmark antas att ingen omfattande odling kommer att ske och inget dricksvattenuttag sker heller inom området. Det som blir styrande för riktvärdena är istället skydd av grundvatten och skydd av markmiljö.

Förekommande föroreningar befinner sig ovanför grundvattenytan, vilket bedöms medföra en minskad spridning av föroreningar via grundvatten. Inget grundvatten uttas som dricksvatten inom området. Flöde i rinnande vattendrag har ansatts till 5 m³/s, vilket bedöms vara ett konservativt antagande. Bedömningen för Brunnsparken är att markmiljöskyddet bör vara högt där markecosystemets aktivitet är och planeras vara som störst för aktuell markanvändning. Då utlakningen av arsenik, kvicksilver och PAH-H inom området ej är klarlagd utgår riskbedömningen från det antagande som Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM baseras på.

Kommunen gör bedömningen att de föreslagna platsspecifika riktvärdena är rimliga utifrån Structors förslag om en vistelsetid på 80 dagar per år, under sommarhalvåret, innebär ett antagande att en och samma individ vistas i parken omkring 74 timmar per vecka. Att en och samma individ skulle vistas i Brunnsparken fler än 80 dagar per år bedöms som osannolikt.

Ämne	Generellt riktvärde KM (mg/kgTS)	PSRV Parkmark 0-1 m (mg/kgTS)
Arsenik	10	15
Kvicksilver	0,25	1,5
PAH H	1	2,5

Tabell med föreslagna platsspecifika riktvärden för parkmark (0-1 m my) jämfört med generella riktvärden.

Bedömning

Kommunen bedömer att inget behov av riskreducerande åtgärder bedöms finnas med hänsyn till de påträffade arsenik-, kvicksilver- och PAH-halterna, då exponeringstid för människor i parken är begränsad samt att inomhusvistelse inte är aktuellt då parken ej är bebyggd. Beräknade medel- samt 90^oil-halter avseende arsenik, kvicksilver och PAH-H underskrider beräknade platsspecifika riktvärden. Därför blir den samlade riskbedömning av parkmarken att inga risker bedöms finnas med de halter som uppmätts på platsen och området bedöms som lämpligt för planerad markanvändning i form av parkmark. Kommunen gör dock bedömningen om att påträffad förorening vid provpunkt SM21_12 med arsenikhalt över PSRV ska åtgärdas vid genomförandet av parkmarken för att säkerställa lämpligheten. Området

för provpunkt SM21_12 ligger nära järnvägen, där planeras att en promenadslänga runt parken att gå förbi, men ingen lektyta. Eftersom parkmarken inte regleras av den administrativa bestämmelsen om startbesked läggs en upplysningstext till i plankartan om att ”*Markförorening med föroreningshalter över de plats specifika riktvärdena (PSRV) har påträffats inom användningen PARK*”.

Brunnsparken Örebro									
Provtagningsdag			2021-02-10	2021-02-10	2021-02-10	2021-02-10	2021-02-10	2021-02-10	2021-02-10
Provets märkning		KM	SM21_10	SM21_12	SM21_13	SM21_15	SM21_18	SM21_19	SM21_20
Djup			0,1-0,6	0-0,2	0,2-0,7	0,3-0,8	0-0,5	0-0,5	0-0,5
Ämne	Enhet								
Summa PAH L	mg/kg Ts	3	0,045	0,045	0,045	0,045	0,045	0,045	0,045
Summa PAH M	mg/kg Ts	3,5	0,075	0,075	0,075	0,075	0,075	0,29	0,075
Summa PAH H	mg/kg Ts	1	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,31	0,11
Arsenik As	mg/kg Ts	10	3,1	30	2,1	2,2	2,3	-	-
Barium Ba	mg/kg Ts	200	30	23	63	61	23	-	-
Bly Pb	mg/kg Ts	50	4,9	16	9	8,3	11	-	-
Kadmium Cd	mg/kg Ts	0,8	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-
Kobolt Co	mg/kg Ts	15	2,9	2,9	5,8	6,4	3,3	-	-
Koppar Cu	mg/kg Ts	80	1,1	12	6,2	8,5	6,7	-	-
Krom Cr	mg/kg Ts	80	7	5	13	14	7,6	-	-
Kviksilver Hg	mg/kg Ts	0,25	0,03	0,054	0,012	0,011	0,014	-	-
Nickel Ni	mg/kg Ts	40	3,1	2,2	6,3	6,7	3,8	-	-
Vanadin V	mg/kg Ts	100	14	11	28	29	12	-	-
Zink Zn	mg/kg Ts	250	18	20	26	29	55	-	-

Resultat provtagning med uppmätta halter av arsenikhalter över PSRV i provpunkt SM21_12.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfarten till planområdet från Mosåsvägen föreslås bli GATA (allmän plats) och även en anslutning för allmän gång- och cykelväg planeras parallellt väster om ICA Parkhallens parkering. Det innebär att huvudcykelstråken kan anslutas till parken i nord-sydlig riktning. Anslutningen för bilväg från ICAs parkering till området vid Brunnen 2 blir inte längre möjlig.

Parkeringen utanför ICA Parkhallen har idag flera tillfartsvägar vilket bidrar till en otydlig och otrygg trafiksituation. För att tydliggöra trafikflödet ska anslutningar till det som blir allmän plats GATA byggas bort för att bilda gemensam tillfart till parkeringsområdet.

Kollektivtrafik

Parkering och angöring

I planprogrammet (godkänt av programnämnd samhällsbyggnad 2017) görs ett tydligt ställningstagande att Brunnsparken ska utvecklas till en stadsdelspark. Det finns även ställningstaganden om att parken ska hållas så bilfri som möjligt, och att parkeringsplatser ska samlas och tydliggöras. För att skapa en attraktiv stadsdelspark behöver parkeringsmöjligheter, väghierarki och vägvisning ses över utifrån ett helhetsgrepp.

I samband med detaljplanearbetet har en behovsutredning av parkering tagits fram (se bilaga 3). Parkeringarna nyttjas av olika målgrupper vid olika tidpunkter och veckodagar. Utredningen visar på att dagens parkeringsbehov i Brunnsparken sett till hela veckans genomsnittliga behov är 50 parkeringsplatser. I utredningen konstateras att restaurang Svalans behov är 40 platser (exklusive personalparkering), och att detta behov främst uppstår på vardagar vid lunchtid.



Situationsplan för besöksparkering samt förråd för Regnbågens verksamhet.

I detaljplanen planläggs en yta i planområdets nordöstra del som P-PLATS (parkeringsplats) för att tillgodose det genomsnittliga parkeringsbehovet för parken. På kvartersmark kommer det fortfarande att vara möjligt med parkering intill verksamheterna. Inför antagandet har kvartersmarken utökats vid befintlig vändplan nordöst om restaurang Svalan, för att bekräfta befintlig markanvändning. I genomförandet av detaljplanen (projektering) krävs god dialog mellan fastighetsägare, verksamhetsutövare och Örebro kommun.

För byggrätten i den nordvästra delen med användningen RCB (besöksanläggning, centrum och bostad) kommer angöring ske via kvartersmarken öster om. För att fria torgytan från trafik och möjliggöra en välkomnande entré till Brunnsparken kommer biltrafik till fastigheten alltså ske på annan fastighet. Tillkommande byggnads behov av parkering för bil och cykel ska dimensioneras utifrån den kommunala parkeringsnormen och ska lösas på den egna fastigheten. Däremot kan angöring till resterande kvartersområde i parken med markanvändningen centrumverksamhet och besöksanläggning ske längre bort antingen i det område som planläggs som P-PLATS eller på parkeringen vid ICA Parkhallen. Parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning ordnas i direkt anslutning till varje entré.



Situationsplan över entrén och torgytan.

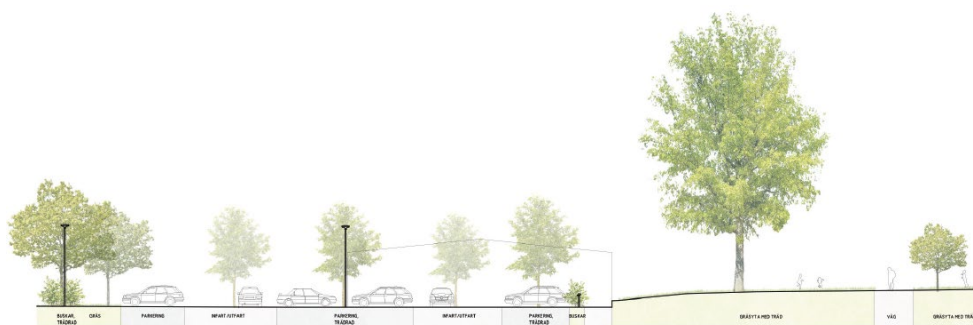
Besöksparkeringen fungerar som en sekundär entré till parken. Precis som huvudentrén ska den vara välkomnande och skapa en tydlig gräns mellan parken och dess omgivning. Entrén behöver hastighetsbegränsande åtgärder, och vägen dras så att trafiken i första hand leds till parkeringen. Den fortsatta vägen in i parken för leveranser ska inte uppfattas som ett huvudstråk.

Korsningen mellan vägen till pizzerian och den fortsatta vägen in i parken är upphöjd. De lutande delarna av upphöjningen är lagda med smågatsten. Detta fungerar som en hastighetsbegränsande åtgärd samt signalerar övergångsstället för gångvägen som kopplar besöksparkeringen till Regnbågen och lekområdet ”Lilla Brunnsparken”. Vid huvudentrén ska det finnas 18 cykelpollare utmed östra sidan vilket ger 36 cykelparkeringsplatser.

En viktig förändring för gestaltningen och trafiksäkerhet vid entrén är att leveranser till och från restaurang Parken leds längs med Regnbågens södra fasad och inte längre genom parken. Leveranserna till Restaurang Parken tillåts korsa torget på ett ställe där pollare markerar och tydliggör passagen. Detta skapar en bilfri zon runt lekmiljön i Lilla Brunnsparken, och är en förutsättning för säkrare lek och vistelse i parken. 6 st parkeringsplatser för bilar samt vändplan för sopbil anordnas på baksidan av restaurang Parken.

Parkeringen avskärmas både mot den intilliggande bebyggelsen och mot parken med busk- och trädplanteringar. 54 parkeringsplatser för bilar anordnas vid besöksparkeringen. 32 cykelplatser anordnas mitt emot Regnbågen.

Svalans baksida och invid de olika verksamheterna i parken. Vid teatern anordnas 3 P-platser.



Sektion för besöksparkering samt förråd för Regnbågens verksamhet.

Verksamheterna i byggnaden Regnbågen har fortsatt behov av förråd och baserat på en diskussion med fastighetsskötaren bevaras den östra delen av befintligt förråd då den är i bäst skick samt är placerat strategiskt för att ge avskärmning för befintlig bostadsbebyggelse. Träd på parkeringen föreslås bli enligt gestaltning nedan med exempelvis prydnadskörsbär för att anknyta till fruktträdsparken vid Anneberg.

Störningar och risker

Buller och störningsskydd

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer från väg- och spårtrafik från anslutande gator och järnväg. Hantering av bullernivåer vid planläggning för bostäder regleras i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

På grund av bullersituationen har en bullerutredning tagits fram av WSP på uppdrag av Örebro kommun med avseende på buller från väg- och spårtrafik (se bilaga 4). Förutom att utreda bullersituationen för ny bebyggelse i det sydvästra området utreddes även bullersituationen för parkmiljön. Bullerutredningens beräkningar visar att bullernivåerna vid fasad överskrider riktvärdet om 60 dBA ekvivalentnivå på bebyggelse mot parken och järnvägen. Åtgärder enligt 4 § och 5 § behöver därför vidtas.

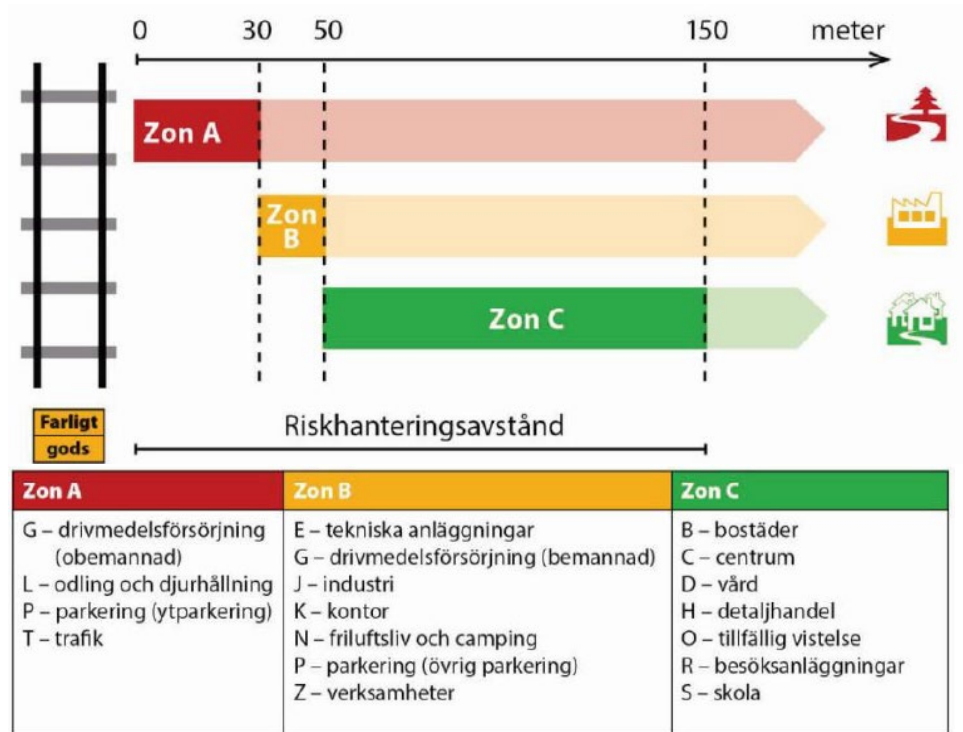
Bullerutredningens beräkningar visar att det är möjligt att tillskapa en luddämpad sida för den bebyggelse som föreslås i detaljplanen där en ljudnivå på 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider i enlighet med 4 § och 5 §. För gårdssytor där uteplatser planeras visar bullerutredningens beräkningar på ekvivalenta ljudnivåer som på stora delar överskrider förordningens riktvärden om 50 dBA med en mindre marginal. Beräkningen av bullervärden inkluderar dock fasadreflexer medan förordningens riktlinjer utgår ifrån frifältsvärden. Eftersom bullerutredningen även visar på frifältsvärden för fasader i anslutning till gårdssytor på under 50 dBA ekvivalentnivå bedömer Stadsbyggnad att förordningens riktvärden om 50 dBA ekvivalentnivå för uteplatser bör vara uppfylld på större delen av de tänkta gårdssytor.

Utifrån bullerutredningens slutsatser bedömer Stadsbyggnad att planen går att genomföra så att de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande uppfylls om åtgärder som säkerställer tillräckligt låga nivåer på uteplatser utförs. Detaljplanen innefattar därför en utformningsbestämmelse **f2** som reglerar att bostadsbebyggelsens uteplatser ska placeras och utformas så att förordningens riktvärden om uteplatser som anges i 4 § inte överskrids **f2**. Den planerade bebyggelsen bedöms inte heller ha någon negativ påverkan på befintlig bebyggelse avseende buller.

Byggnaden vid entrén gäller även bostadsanvändning för att bekräfta befintlig användning av en lägenhet på våning två. Utifrån bullermätningen finns inga förhöjda värden då en ljudnivå på 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids och riktvärden om 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplatser inte överskrids.

Järnvägstrafik och farligt gods

En riskutredning har tagits fram i samband med planarbetet för att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas längs järnvägen (se bilaga 6). I utredning har personrisker avseende transporter med farligt gods samt mekanisk påverkan till följd av urspårningsrisker undersöks och inkluderas i riskberäkningarna. Risknivån beräknas för föreslagen detaljplan, bebyggelse samt dagens risknivå. Metoden följer i stort de riktlinjer som Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland har tagit fram.



Zonindelning för skyddsavstånd samt rekommenderad markanvändning.

Riktlinjer beskriver skyddsavstånd för olika markanvändning som kan användas vid planering. Den genomgående tanken är att verksamheter och markanvändning som är förknippade med stor persontäthet skall befinna sig så långt bort från farligt gods-leden som rimlighet kan vara möjligt för att minska individ- och samhällsriskerna för tredje person. Mellan 50–150 meter behövs vanligtvis inte tas fram någon fullständig riskutredning, men risker och förutsättningar ska beskrivas på sådant sätt att Länsstyrelsen anser att riskerna beaktas. Riskmått är individrisk och samhällsrisk.

Riskutredningen visar att all bebyggelse på avstånd längre än 35 meter är individrisknivån acceptabel samt att det är ingen bebyggelse får uppföras eller befinnas på ett avstånd kortare än 8 meter från järnvägen, vilket det heller inte gör. På avstånd mellan 8–35 meter från järnvägen är individrisknivån inom ALARP-området där kostnadsmässigt och projektmässigt rimliga säkerhetshöjande åtgärder bör betraktas. Inom detta område finner vi Banvaktarstugan samt Sommarbo. På grund av dessa byggnaders närhet till järnvägen kommer de få annan markanvändning än resterande byggnader i Brunnsparken.

Sommarbo regleras med markanvändningen **R1** besöksanläggning, ej hotell, vandrarhem eller liknande och **C1** centrum, ej hotell, vandrarhem eller liknande. Och då samhällsrisknivån för hela området samt att personbelastningen och nyttjandegraden då Banvaktarstugan används är mycket begränsade gör den sammanvägda bedömningen att inga vidare riskreducerande åtgärder är erforderliga. Banvaktarstugan planeras inom markanvändningen **PARK** för att inte möjliggöra för en ökad nyttjandegrad. Fastigheten Sommarbo återfinns på ett avstånd på 25 meter från järnvägen, vilket medför att kravställningen på riskreduktionen är mindre inom ALARP-området. Fastigheten ligger dock inom konsekvensavstånd från exempelvis pölbränder eller gasmolnsexplosioner från en farligt gods-olycka. Mot bakgrund av byggnaden kulturhistoriska värde har fasadåtgärder bedömts vara olämpliga i förhållande till dess riskreducerande förmåga samt till byggnadens låga personbelastning och nyttjandegrad. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv skulle sådana typer av åtgärder, såsom att göra om fasaderna till obrännbara och införa brandtekniskt klassade fönster, kraftigt påverka de kulturhistoriska värdena negativt.

Samhällsrisknivån är helt acceptabel för både nollalternativ och utvecklingsalternativ och ställer därmed inte krav på några säkerhetshöjande åtgärder för vare sig ny eller befintlig bebyggelse. Ett bullerplank möjliggörs längs västra sidan av järnvägen inom användningen **SKYDD1**, men är inte ett krav för detaljplanens genomförande. Bullerplanket bedöms vara en riskreducerande åtgärd som förbättrar befintliga förhållanden.



Sektioner för bullerplank. Bullerplanket möjliggörs i detaljplanen, men är inte ett krav för dess genomförande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. VA-ledningar finns utanför Brunnsparken, längs den västra delen och anslutna till byggnaden Regnbågen. En spillvattenledning korsar den nordvästra delen av parkområdet. Nuvarande ledningssystem utnyttjas inom Brunnsparken. En genomgående dagvattenledning skyddas med u-område. Nya bostäder i syd kan anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar vid Stationsvägen. VA-ledningar längs cykelvägen kan behöva flyttas på en mindre sträcka.

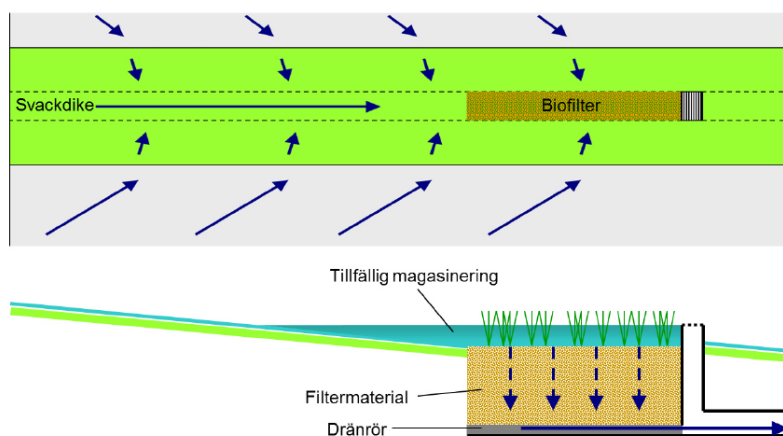
Dagvatten

Brunnsparken ligger till största delen på moränmark och dess gröna ytor tar hand om stora mängder dagvatten. Den norra delen vid Regnbågen består av lermark och dagvattnet här är ansluten till befintlig dagvattenledning. Användningen ändras från folkparksändamål till allmän park och besöksanläggning och centrumanvändning. Ny bebyggelse i syd behöver hantera dagvattnet för att minska risk för översvämning vid skyfall. Därför införs utförandebestämmelsen **b1** ”Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 57 kubikmeter per hektar ska anordnas inom fastighet”.

Den huvudsakliga dagvattenåtgärd som föreslås är en reningsanläggning för den nya parkering som ska byggas i planens nordöstra del. Då det planeras för grönytor runt den tänkta parkeringen ska dessa utnyttjas. En kombination av svackdike och biofilter/raingarden är en bra kombination för att rena dagvattnet. Ett svackdike är en enkel dagvattenanläggning som kan minska avrinningen pga. de låga flödes hastigheterna, dagvattnet kan delvist infiltrera (beroende på jordarten), avleda vattnet vid höga flöden samt bidra med en viss

sedimentation. Endast svackdiken ger inte tillräcklig rening för att uppnå god vattenkvalitet utan behöver kompletteras med t.ex. ett biofilter emellertid kan sedimentation i svackdiken fungera som förbehandling då detta behövs för att minimera risken för igensättning av biofiltret.

Reningseffekten i ett biofilter av totalhalter av metaller, fosfor, suspenderat material och diverse mikroföroreningar är generellt hög och överskrider ofta 70 %. Däremot kan reningen av lösta metaller variera mer men brukar vara högre än för många andra reningsanläggningar. Biofiltret ska dimensioneras för rening detsamma gäller valet av filtermaterial (väldränerade sand/jordblandningar med en låg andel lera och organiskt material) och växtvalet anpassas därefter. Både svackdike och biofilter fungerar i kallt klimat även om reningen i biofiltret kan påverkas under vintern. För att upprätthålla infiltrationen under vintern kan ett grövre filtermaterial väljas. En fördel med svackdike är att den kan ses som möjliga tillfälliga områden för snölagring, där svackdiket har bra kapacitet att leda smältvatten under snösmältningsperioden.



Figur 1: Förslag på dagvattenrening för den planerade parkeringen.

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.

Värme

Fjärrvärmeledningar går in i parken från väster och ansluter redan till byggnader inom planområdet. Ingen förändring föreslås.

El

Elledningar finns runt parkens norra och västra gräns med två transformatorstationer inne på parkområdet. Transformatorstationerna bekräftas i förslaget genom att planläggas som användningen **E1** med en byggnadshöjd på 3,5 meter. Alla större byggnader är anslutna till det befintliga stadsnätet.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten kan anslutas till det befintliga elnätet.

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.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under år 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med de berörda fastighetsägare inom detaljplaneområdet som erhåller ny eller utökad byggrätt eller är i behov av förbättrad tillfart eller annan nödvändig infrastruktur. Erforderliga genomförandeavtal tecknas innan planens antagande.

Exploateringsavtal upprättas med fastigheterna Nikolai 3:352, Nikolai 3:316 och Nikolai 3:270.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Direkt berörda fastigheter inom planområdet med eventuella inskrivna rättigheter:

Nikolai 3:352

- Servitut, 1880K-93/501.3

Nikolai 3:270

- Ledningsrätt, 1880K-90/535.2

Nikolai 3:117

- Servitut väg, 1880-2587.1

Nikolai 3:316

- Servitut, 1880K-93/501.2

Fastighetsrättsliga åtgärder

Mark som enligt plankartan ska utgöra kvartersmark regleras till kvartersmarksfastigheter eller alternativt bildas nya fastigheter genom avstyckning. Servitut eller gemensamhetsanläggningar upprättas för fastigheternas behov t.ex. tillfart, parkering etc.

Mark som ska utgöra allmän platsmark regleras till lämpliga allmänna gatu- och/eller parkfastigheter.

Fastighet Nikolai 3:316 och en ny byggrätt direkt väster om Nikolai 3:316(del av Nikolai 3:352),

Servitut för tillfartsväg tillskapas som sträcker sig från allmän plats parkeringen sen västerut via kvartersmarksområdet fram till aktuella fastigheter, alternativt bildas en gemensamhetsanläggning för tillfartsväg där alla berörda fastigheter ingår.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inga speciella undersökningar bedöms vara nödvändiga.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.
Arkeologisk utredning kan behöva utföras.

Tekniska anläggningar

Dagvattenhantering från allmänna parkeringsytor och gata kan behöva anordnas.

Bullerskydd mot järnvägen anordnas vid behov med delvis jordvall och delvis bullerplank.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

- för kommunen och berörda fastighetsägare

SUMMERING

Detaljplanens genomförandekostnader har grovt beräknats till ca 24 000 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

Utgifter

UTGIFTER, grovt uppskattade	kr
Mark, inköp av allmän platsmark	6 500

Förberedande arbeten	500
Planläggning	1 250
Fastighetsbildning	250
Gång- och cykelväg fr Mosåsvägen	1 000
Torg, Gata, Parkering, Skydd	6 000
Park	5 000
Gata i södra delen, Stationsgatan, Upprustning, anpassning	500
Infartsgata från Mosåsvägen, övertagande av belysning, skyltning, anpassning	500
Dagvattenhantering	500
Övrigt/oförutsett	2 000
Administration	200
Summa	24 200

Driftkostnader för allmän plats, grovt uppskattad kostnad

Driftkostnader allmän platsmark	Kr/år
Park, 30 kr/ m ² /år, ca 60 000 m ²	1 500 000
Gator, gång och cykelväg, torg 10 kr/ m ² /år, ca 7 500 m ²	75 000
Summa	1 575 000

Mark

Inköp av blivande allmän platsmark.

Förberedande arbeten

Tekniska utredningar som tex bullerberäkningar etc.

Planläggning

Kostnad för Detaljplan

Fastighetsbildning

Reglera och ny-/ombilda fastigheter

Gata, torg gång- och cykelväg mm.

Ny allmän gata, torg, gång- och cykelväg och allmän parkeringsplats som behöver byggas, anpassas eller kompletteras

Belysning

Till allmänna ytor som gång- och cykelväg, gata, torg och park

Park

Kostnader för att vidareutveckla parkmiljön på allmän platsmark, parkmark. I ett senare skede kan parkmiljön utvecklas ytterligare men då krävs nya

beslutade investeringsmedel.

VA-ledningar samt LOD åtgärder
Dagvattenhantering etc.

Övrigt/oförutsett
Oförutsedda tillkommande utgifter

Administration
Arbetskostnad/tid för genomförandearbete etc.

Inkomster

INKOMSTER, uppskattade	kkkr
Markförsäljning, nytt bostadskvarter	21 000
Markförsäljning, RCB byggrätt	2 500
Exploateringsavtal, ny byggrätt RCB	1 000
Exploateringsavtal, befintlig, byggrätt RCB	250
Summa	24 750

Markförsäljning

- Intäkter för försäljning av nya byggrätter enligt planförslaget

Övriga(intäkter) inkomster

- Genomförande-/exploateringsavtal med fastigheter som erhåller nya byggrätter och befintliga fastigheters behov av ny eller bättre tillfart etc.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

Planen bedöms ej medföra BMP

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Detaljplanen bedöms medföra negativ påverkan på aspekter rörande naturmiljö eftersom den föreslår bostäder på idag oexploaterad mark. Dessa ytor bedöms dock vara mindre känsliga då det i gällande detaljplan har användningen gata/gatuplantering och detaljplanen föreslår kompensationsåtgärder i parken som bidrar till att förbättra parkens skick negativa påverkan.

Detaljplanen bedöms medföra en rad positiva effekter på gröna och sociala värden. Genomförandet av planen medför investeringar i Brunnsparken både när det gäller parkmarken och verksamheter på kvartersmark vilket bedöms förstärka parkens användning och funktioner. Detaljplanen föreslår även att vägar in till området ska tillgängliggöras genom att göra om vägarna in till allmän gata samt att tydliggöra entrén in till parken genom ett torg. Detaljplanens genomförande medför att ett antal träd av varierande värde behövs tas ned i sydvästra delen av planområdet. Planförslaget kommer samtidigt bidra till att befintlig parkmiljö kan stärkas, befintliga lokaler med höga kulturhistoriska värden kan utvecklas och parken lockar fler människor.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra sådana negativa miljöeffekter att den innebär en betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2019-11-05.

KONSEKVENSER

Planområdet innehåller Brunnsparkens och dess gröna miljö planläggs som allmän park och byggnaderna med omkringliggande mark för användningen besöksanläggningar och centrum. Bostadsändamål föreslås utanför parken i sydväst samt vid entrén i norr. Åtgärder föreslås för att göra Brunnsparken attraktiv som stadsdelspark. Miljökonsekvenser är beskrivna och åtgärder föreslås för att eliminera eller minska negativa konsekvenser. Planens ekonomi är god och försäljningen av kommunens mark bekostar planens kostnader. Utveckling av stadsdelsparken avgörs också i kommunens sedvanliga budgetprocess för investeringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Erika Kinisjärvi och planstrateg Ulf Nykvist. Medverkande i planarbetet har varit projektledare Gustav Axberg, projektledare Linnea Hagenbjörk, exploateringsingenjör Patrik Simonsson, trafikplanerare Linnéa Lorinius, stadsantikvarie Erica Ek samt flera kompetenser från Tekniska förvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Erika Kinisjärvi
Planarkitekt

