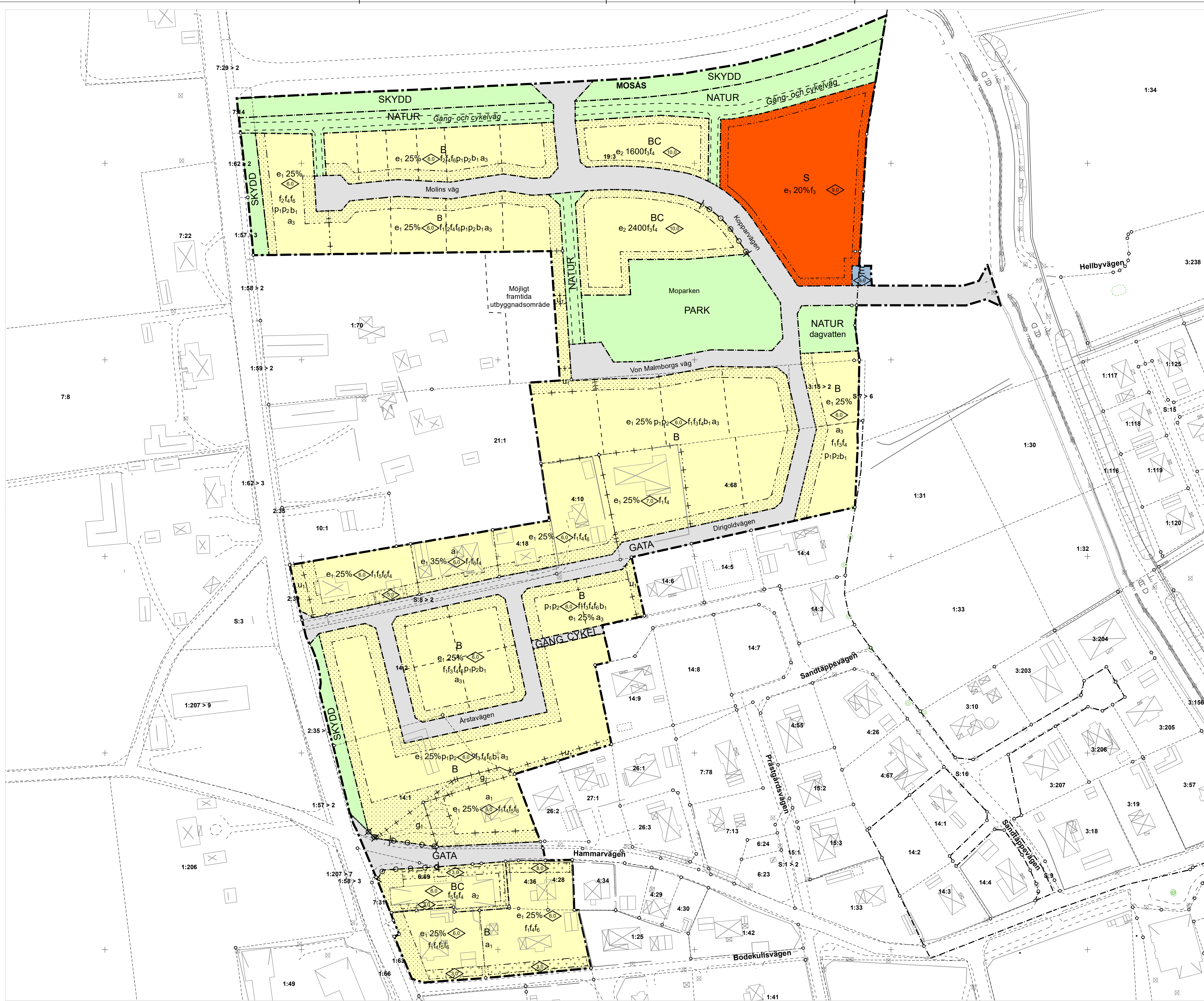




GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Vägränt
- Staket eller mur
- Slätt
- Höjningskurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Eskåp
- Luftledning
- Järnväg
- Strandlinje, Dike
- Markdetalj
- Byggnad
- Byggnadskartorad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Byggnadskartorad i enlighet med takets begränsningslinje
- Industribyggnad
- Transformator
- Kyrka
- Planerad byggnad
- Fastighetsnummer
- Fastighetsnamn
- Gatunamn
- Koordinatnys

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

0 50 100 Meter
Skala 1:1 000 (A1/L)
Samrådstitid: 2018-08-23 till 2018-10-04
Granskningstid: 2021-04-06 till 2021-04-26
Antagen av BN: 2021-09-23
Laga kraft: 2022-03-31

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

- Kvartersmark**
- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - BC Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - E Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - S Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap**
- GATA Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
 - GÅNGCYKEL Gångväg, Cykelväg, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
 - PARK Park, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
 - NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
 - SKYDD Skydd, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Omfattning**
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Endast förråd, uthus och dylik får placeras., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ 0,0 Största bruttoarea är angivet värde i m². Inglasning av balkonger, förråd, uthus och dylikt räknas inte in i bruttoarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Placering**
- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Rad-, par- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂ Garage, carport, förråd och dylikt ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns med annan byggnad. Komplementbyggnad såsom garage, carport och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns med annan byggnad., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Utformning**
- 0,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁ Endast friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Takutformningen ska vara sadeltak med röda takpannor eller slät plåt i rött, grått eller svart, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Takutformningen ska vara sadeltak, mansardtak eller valmat tak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Högsta byggnadshöjd på garage, carport, förråd och dylikt som är fristående, sammanbyggd eller integrerad i huvudbyggnad får inte överstiga 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₅ Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Utförande**
- b₁ Minst 50,0 % av marken ska vara genomsläpplig, om inte meddelat marklovtillåter ett hårdgörande inom en större fastighetsarea, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Utfart**
- Ø ∅ ∅ Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §
- 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. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

- Övrigt**
- a₁ Planavgift tas ut i samband med bygglov. Kvartersmark, PBL 4 kap.
- Villkor för startbesked**
- a₂ Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning. Förrän markföreningar har åtgärdat till en för ändamålet lämplig nivå. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

- Ändrad lovplikt, fastighetsplan**
- a₃ Marklov krävs även för marktåtgärder som kan försämrare markens genomsläpplighet, om marktåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

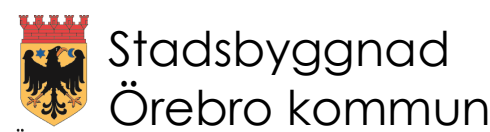
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för utfart. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

- ILLUSTRATIONER**
- - - - - Illustrationslinje - Streckad
- Illustrationstext Illustrationstext
- Illustrationsyta

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS**
- Utformning**
- dagvatten dagvatten , PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Detaljplan för fastigheten
Mosås 19:3 m.fl.

Mosås, Örebro kommun



Lagakrafthandling
Standardförfarande
Upprättad: 2021-09-23

LAGAKRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Mosås 19:3 m.fl.

Samrådstitid: 23 augusti 2018 – 4 oktober 2018

Granskningstid: 6 april 2021 – 26 april 2021

Antagande i BN: 23 sept 2021

Laga kraft: 31 mars 2022

Standardförfarande

Rosemarie Almqvist
rosemarie.almqvist@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	6
Detaljplan för fastigheten Mosås 19:3 m.fl.	6
HANDLINGAR.....	6
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	7
LÄGE	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Riksintressen	8
Översiktliga planer	8
Grönstrategi	9
Miljömål.....	10
Detaljplaner.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
Markägförhållanden	12
Mark	12
Natur	16
Vatten.....	20
Bebyggelse	22
Kulturmiljö	27
Gator och trafik	29
Huvudmannaskap	31
Störningar	31
Teknisk försörjning.....	32
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	34
Mark.....	34
Natur	35
Bebyggelse	45
Gator och trafik	52
Huvudmannaskap	55
Störningar	56
Teknisk försörjning.....	57
GENOMFÖRANDE	59
Organisatoriska frågor.....	59
Tekniska frågor	62
Övriga anläggningar.....	62
Ekonomiska frågor	62
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	64
MILJÖKONSEKVENSER.....	64
KONSEKVENSER.....	64
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	64

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är 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 vart gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas. Detaljplaneprocessen tar i regel ett års tid.

En detaljplan kan initieras på olika sätt. Det kan vara fastighetsägare och exploatörer som ansöker om att en detaljplan ska upprättas eller ändras för att de vill genomföra en förändring. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll för att få till stånd en förändring eller för att lösa frågor som till exempel byggnation av vägar, VA-försörjning, utbyggnad av skolor, bostäder, verksamheter m.m. En detaljplan kan upprättas i tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna är att vid begränsat förfarande genomförs ingen granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse och en längre granskningstid.

Underlag



Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område för att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Översiktsplanen, program och eventuella utredningar ligger sedan till grund för kommande detaljplanering. Det finns även tillfällen när det inte finns några riktlinjer utpekade i översiktsplanen, då behöver detaljplanen genomföras med utökat förfarande.

Planarbete och samråd



Ett förslag till detaljplan upprättas genom framtagandet av olika planhandlingar och ibland även olika utredningar. När planhandlingar och utredningar finns utarbetade samråder kommunen med sakägare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Planhandlingarna skickas ut till berörda sakägare, läggs upp på kommunens hemsida, finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Beroende på allmänintresset brukar även samrådet annonseras i lokaltidningen. Syftet är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att påverka. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig inom samrådstiden. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse.

Granskning



När planförslaget har justerats med eventuellt inkomna synpunkter ska planhandlingarna ställas ut för granskning. Planhandlingarna inklusive samrådsredogörelsen skickas återigen ut till berörda sakägare, annonseras vid allmänintresse i lokaltidningen, läggs upp på kommunens hemsida och finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningstiden sammanställs och besvaras synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

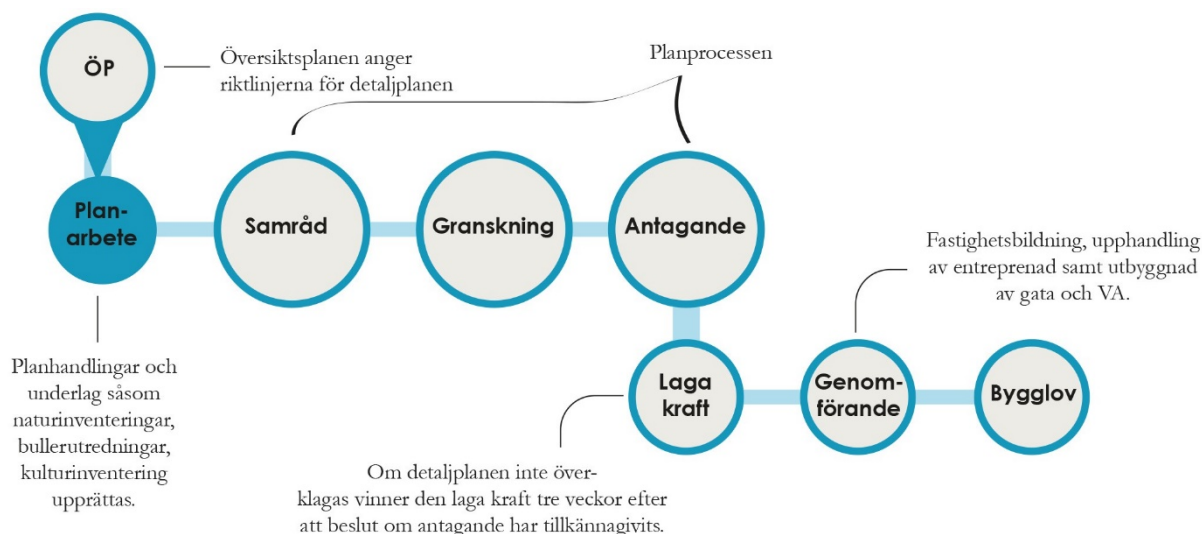


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.

Mer information om detaljplaneprocessen finns på kommunens hemsida under: <http://www.orebro.se/detaljplan>

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Mosås 19:3 m.fl.

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Rapport Arkeologisk förundersökning
- PM Arkeologisk slutundersökning
- Dagvattenutredning
- PM förutsättningar för infiltration av dagvatten i Mosås
- Miljöteknisk provtagning

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Behovet och efterfrågan på bostäder och fler förskoleplatser i Mosås är stort. För att möta detta behov syftar detaljplanen till att möjliggöra för i första hand småhusbebyggelse och en förskola i den nordvästra delen av Mosås på mark som till största del är oexploaterad. Syftet är att bygga vidare på en hållbar tätortsstruktur med blandad bebyggelse som bygger vidare norrut mot övriga staden och komplettera rådande strukturer och möjliggöra för en bebyggelse som är anpassad till områdets karaktär.

I området finns ett antal befintliga och bebyggda fastigheter som ligger utanför detaljplanelagt område. Syftet är även att reglera dessa för att säkerställa den befintliga användningen för bostäder och möjliggöra för en samlad utvecklingsmöjlighet för området.

LÄGE

Planområdet ligger i Mosås cirka 9 kilometer sydväst om centrala Örebro och 1,5 kilometer sydöst om Marieberg köpcentrum. Planområdet är lokaliserat till de nordvästra delarna av samhället och angränsar i norr mot länsväg 681, i väster mot länsväg 690 (Kumlavägen) samt i söder mot Bodekullsvägen.



Planområdet markerat i rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

Översiktsplan

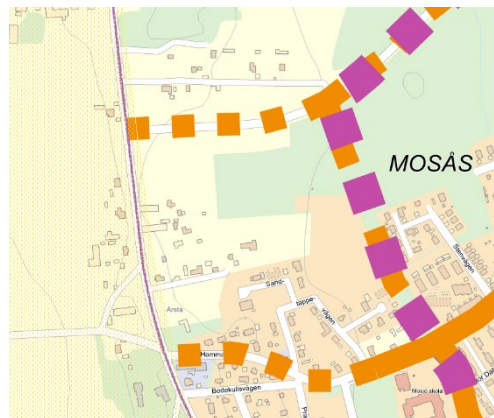
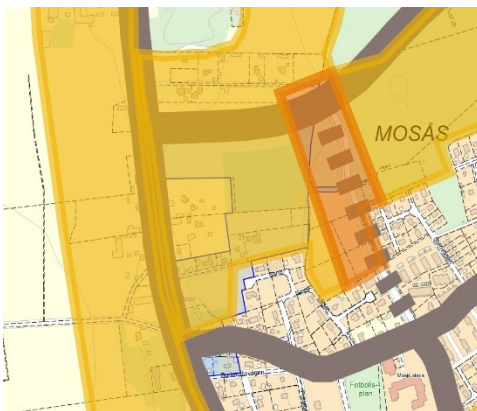
I den kommunala översiktsplanen antagen 2018-04-25 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska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

I översiktsplanen finns ställningstaganden kring den tänkta utvecklingen av Mosås. Det aktuella planområdet är i översiktsplanen utpekade som ett möjligt utbyggnadsområde för i huvudsak stadsbygd bostäder (gul markering) och stadsbygd blandstad (orange markering)

Mosås ses som en lokal bebyggelsekärna som kan växa vidare i anslutning till förlängningen av Viktor Dahléns väg som byggs ut för bil och kollektivtrafik (brun samt lila streckad linje). Hammarvägen bedöms fortsättningsvis utgöra en viktig länk för biltrafiken till och från Mosås (brun linje). Gatunätet i staden och de mindre tätorterna ska utgå från principen att trafiken ska kunna fördelas på ett nät av sammanhängande gator.

Ett huvudnät för cykel bör i framtiden tillskapas längs länsväg 690 (Kumlavägen), längs länsväg 681 men även längs förlängningen av Viktor Dahléns väg och i anslutning till Hammarvägen (orange streckad linje). Stråken bedöms vara viktiga framtida länkar för arbetspendling eller fritidsresor med cykel mellan Mosås och Örebro stad.

Planen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.



Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen 2018-05-31 beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I strategin beskrivs Mosås i dagsläget som en grön ytterstadsdel/grön trädgårdsstadsdel bestående av en befintlig stadsbygd och stadsnära landsbygd. Den dominerande hustypen på orten är friliggande och sammanbyggda småhus men även radhus stadsvillor och enstaka inslag av flerbostadshus förekommer. Höjdskalan är generellt 2-3 våningar.

Strategin framhåller att exploatering i Mosås i första hand bör ske på ett sätt som förhåller sig och tar hänsyn till platsens karaktär. Kulturvärden och kvalitéer i landskapet och befintlig bebyggelse ska vara utgångspunkt när ny bebyggelse planeras. Variation i hustyp och husform ska gestaltas med utgångspunkt i omgivningen. Tonvikt bör fortsatt vara på småhus och privata trädgårdar i form av friliggande villor, parhus, kedjehus och radhus. Karaktären som bör eftersträvas är att bygga vidare på befintlig struktur. Läget i landskapet och i förhållande till miljöer med kulturvärde är avgörande för om bebyggelsen bör anpassas till områdets karaktär eller hållas mer fri.

För att inte sprida ut villabebyggelsen alltför mycket behöver dessa även kombineras med byggande av andra hustyper som möjliggör för flyttkedjor. Orter med serviceinnehåll så som skola utgör en viktig roll i människors vardagsliv. Inslag av enstaka flerbostadshus kan placeras kring centrala platser och stråk för att skapa en mer stadsmässig karaktär. Fler bostäder inom dessa orter bidrar till att förstärka befolkningsunderlag och kan bidra till att upprätthålla och vidareutveckla service och kollektivtrafik så att det lokala näringslivet kan expandera.

Grönstrategi

Grönstrategi för Örebro kommun, beslutad 2017-12-13 innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det 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 lekmiljöer 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 som bör ge möjlighet till både lek, spel, avkoppling och sociala möten. I områden med god tillgång till bostadsnära grönska som till exempel villaområden med egna trädgårdar kan behovet av kvartersparker vara något lägre än i mer tätbebyggda områden. Ett grönområde i dessa områden kan däremot fylla en annan typ av funktion. Istället för att utgöra en viktig plats för rofylldhet och en grön rekreationsplats i närmiljön, kan naturmark och parker i småhusområden omfattas av andra sociala värden, till exempel utgör de viktiga mötesplatser.

Miljömål

I *Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet* (uppdaterad 2017) beskrivs kommunens miljömålsarbete. Miljöprogrammet har ett antal fokusområden där den med störst koppling till planering av mark och vatten är fokusområdet *God bebyggd miljö*. Den nationella målsättningen är även det övergripande målet för Örebro kommun och anger följande: *Städer, tätorter, och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.*

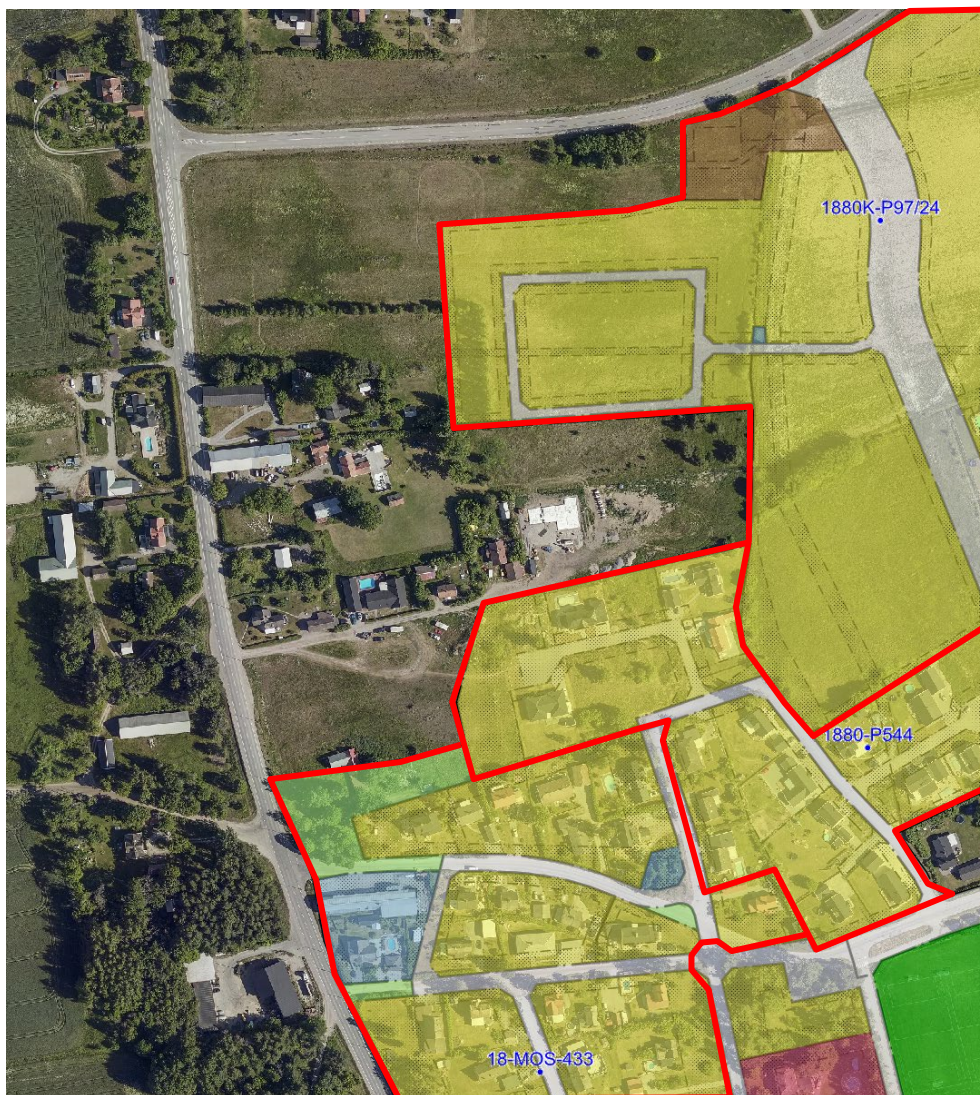
För Örebro kommun innebär målet att nya bostäder och verksamheter i första hand ska koncentreras till redan bebyggda områden, med goda förutsättningar att ta sig till olika platser till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Gröna ytor för lek och rekreation ska finnas tillgängliga i närheten av bostaden och om dessa områden påverkas eller exploateras ska de kompenseras med hänsyn till ekologiska, kulturella och sociala värden.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet är delvis planlagt sedan tidigare och tre olika detaljplaner berörs.

De norra delarna berörs av *Detaljplan för Törsjö 1:34 m.fl. (1880K-P97/24)* antagen av byggnadsnämnden den 10 juni 1997. Inom detta område tillåts småhus i blandade former i en våning.

I samband med att denna detaljplan tas fram har kommunen för avsikt att åter pröva markens lämplighet i den norra delen och anpassa strukturen. Detta för att delvis skapa en bättre sammanlänkning mellan den norra och södra delen av planområdet men även för att skapa en bättre koppling till kommande planlagd utbyggnad öster om planområdet (*se planförslag och förändringar*).



Gällande detaljplaner i området.

Den sydöstra delen berörs av *Detaljplan för Törsjö 14:1 m.fl.* (1880 P544), antagen av byggnadsnämnden 23 oktober 2008. Inom detta område är marken planlagd som kvartersmark för bostäder. Gatan regleras som en gemensamhetsanläggning för b.l.a. väg och ledningar. I den västra delen av detta planområde finns bestämmelserna prickmark (mark som inte får bebyggas) samt bestämmelsen ”ej hästhållning” som ett skydd mot den hästhållning som tidigare fanns väster om planområdet. Även denna del har

kommunen för avsikt att pröva för ny markanvändning i samband med planläggningen.

De södra delarna omfattas av *Byggnadsplan för del av Mosås samhälle* (18-MOS-433), antagen 19 april 1962. Inom planområdet tillåts friliggande enplansvillor med inredd vind samt småindustriändamål på en mindre del öster om Kumlavägen. Utfarten från Hammarvägen samt delar av gårdet norr om vägen är planlagt som allmän plats i form av park eller plantering. På grund av detta möjliggör planen i dagsläget för en vägkoppling mellan Bodekullsvägen och Hammarvägen. Kommunen avser även att pröva markanvändningen i denna del utifrån syftet att delvis säkerställa rådande användning av marken för den del som inte överensstämmer med gällande detaljplan (*se planförslag och förändringar*).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

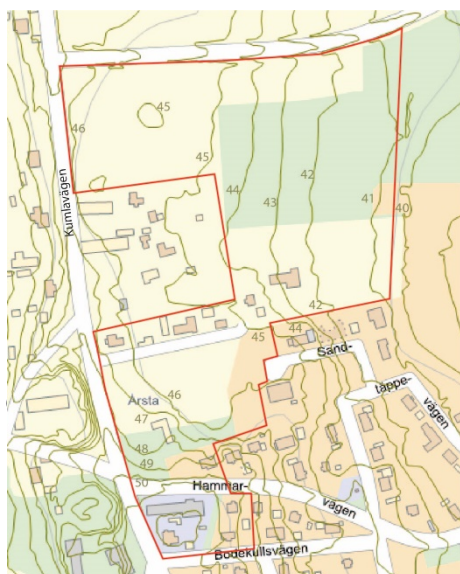
Planområdet omfattar fastigheterna Mosås 1:26, Mosås 1:45, Mosås 1:70, Mosås 2:24, Mosås 2:35, Mosås 4:8, Mosås 4:10, Mosås 4:18, Mosås 4:28, Mosås 4:36, Mosås 4:68, Mosås 6:69, Mosås 7:14, Mosås 14:1, Mosås 14:2, Mosås 14:10, Mosås 21:1 samt del av Törsjö 1:34 vilka alla är i privat ägo.

Utöver dessa ingår Mosås 3:15 samt del av Mosås 19:3 som ägs av Örebro kommun. Även samfällighet för väg Mosås S:4 (del av Hammarvägen) och del av samfällighet för väg Mosås S:8 ingår.

Mark

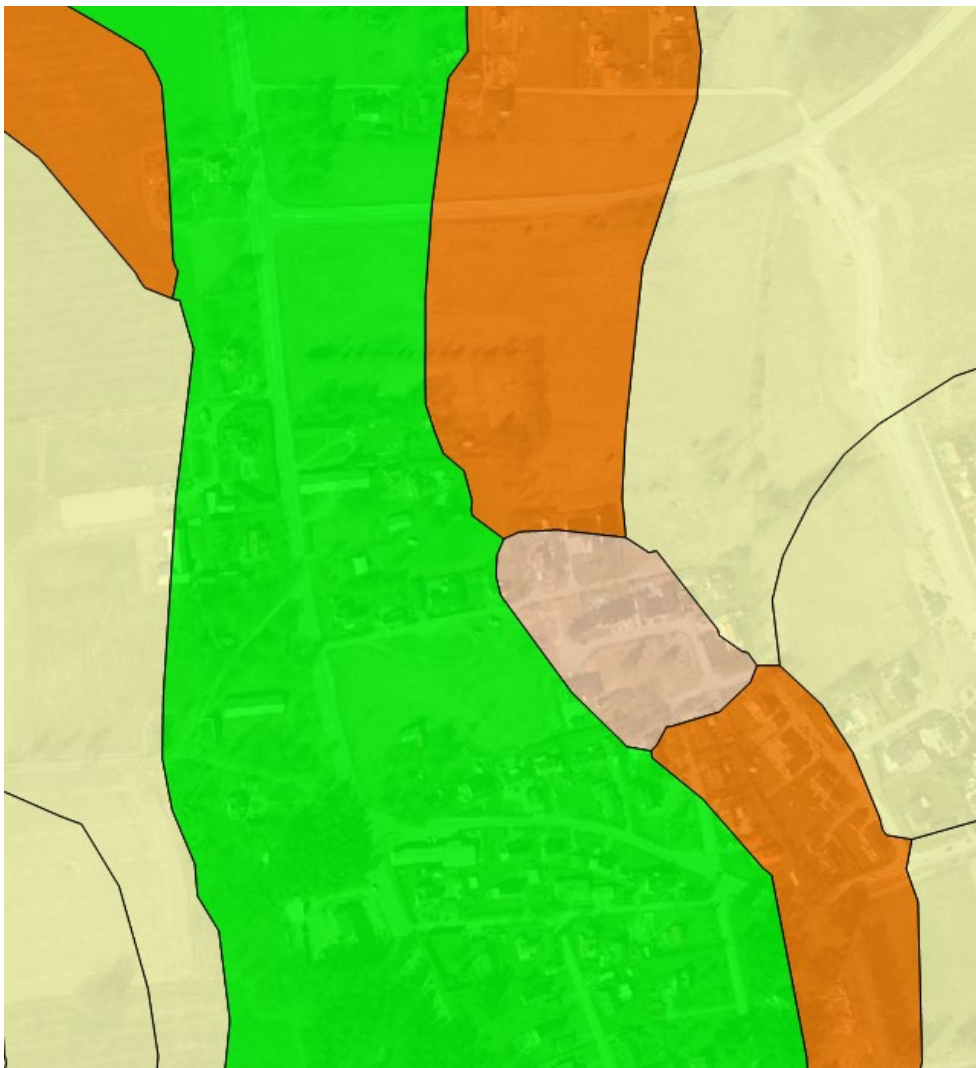
Topografi

Planområdet har en lutning från väst till öst. I den norra delen uppgår höjdskillnaden till cirka fem meter. Den södra delen ligger något högre och lutar från sydväst där korsningen Hammarvägen/Kumlavägen utgör planområdets högsta punkt. Planområdet är relativt befriat från lågpunkter. En svacka i terrängen återfinns i planområdets nordvästra hörn.



Höjdskillnader i området. Planområdet lutar från väst till öst.

Berggrunden i området består enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) av granit och gnejs. Jordarten består av både silt, lera och sand. Planområdet präglas av rullstensåsen där främst de södra delarna består av isälvssediment med en varierad blockighet. En Geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planläggningen för att undersöka markens genomsläpplighet kopplat till områdets dagvattenhantering (se bilaga samt under planförslag och förändringar)



Geotekniska förhållanden i området. Grönt omfattar isälvssediment och orange sand vilka bedöms ha bäst infiltrationsförmåga. Gult utgör lera och beige silt vilka har sämre infiltrationskapacitet.

Förorenad mark

Inom och i närområdet finns tre noteringar om förorenad mark (se karta på sid 15)

1. På fastigheten Mosås 6:69 står en industribyggnad som har huserat olika typer av verksamheter. Ursprungligen uppförd som smides- och

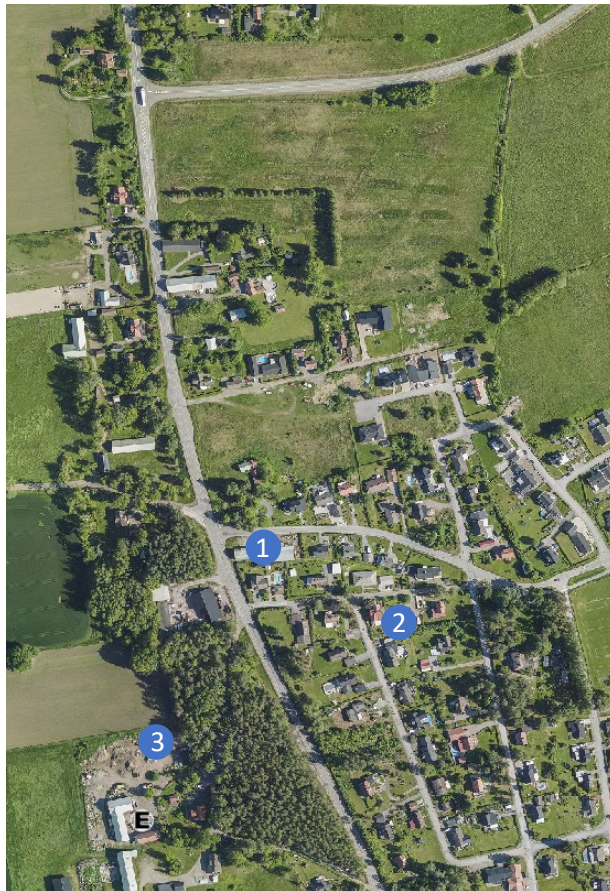
mekanisk verkstad. Under en period har även bearbetning av skumplast förekommit. Senaste användningen av lokalen har varit som lager och verkstad. Verksamheten saknar riskklassning.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts på fastigheten för att konstatera rådande förhållanden (se bilaga). Prover har uttagits i nivåerna 0-0,5 m, 0,5-1 m där fyllnadsmaterial påträffades samt i schaktbotten (naturligt jordart, morän, runt 1 meters djup). Fyra prover innehållande fyllnadsmaterial har påvisat diverse tungmetallhalter överskridande riktvärdet för KM (känslig markanvändning), i två prover påvisas även koppar/barium-halter över riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Samtliga prover från schaktbotten underskrider riktvärdet för KM.

Baserat på erhållna analysresultat bör avhjälpandeåtgärder genomföras inför omställning av mark, då förorening påträffas i tillfört fyllnadsmaterial.

Då förorening påträffats inom fastigheten ska detta genast anmälas till tillsynsmyndigheten. Tillsynsmyndigheten meddelar beslut om krav på eventuell efterbehandling. Om efterbehandling/sanering blir aktuell är det förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta efterbehandlingsåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

2. På fastigheten Mosås 1:40 har skotillverkning förekommit mellan åren 1939-1974 där hantering av lösningsmedel, krom och ämnen innehållande PAH:er har förekommit. Idag används lokalen till förvaring. En inventering av fastigheten genomfördes 2009. Bedömningen gjordes att verksamheten har varit av mindre storlek. Inga tecken fanns på restprodukter. Spridningsrisken från byggnad bedöms vara liten då de mängder föroreningar som kan finnas kvar på platsen sitter fast i byggnadsmaterial. Spridningsrisken i marken bedömdes som måttliga på grund av rådande markförhållanden. Bedömningen är att den tidigare verksamheten inte bör ha någon påverkan på planområdet.
3. Fastigheten Mosås 3:3 Tidigare grustäkt och industrideponi som avlutades 2007 och är sluttäckt och slutbesiktigad. Den tidigare verksamheten är inte riskklassad men utifrån avstånd till planområdet är bedömningen att området inte bör ha någon påverkan på det aktuella planområdet.



Identifierade noteringar av förorenad mark inom planområdet och i närheten.

Radon

En stor del av detaljplaneområdet är klassat som riskområde för markradon. Den förhöjda risken finns ofta vid åsbildningar vilket är fallet inom planområdet.



*Karta som visar radonrisk i området
vilket löper längs åsbildningen.*

Risk för skred

Ras och skred är plötsliga och snabba rörelser i jord eller berg. Dessa kan ge stora skador på bland annat mark, byggnader och vägar. Generellt är ras och skredrisken inget stort problem i kommunen. Planområdet bedöms inte heller vara utsatt för några större risker. De identifierade risker som finns utgör mindre områden som ligger utanför planområdet.

Natur*Jordbruksmark*

Planområdet är till övervägande del oexploaterat. Delar av marken inom planområdet består av jordbruksmark som är att klassa som åkermark. Utifrån befintlig data som tagits fram av Länsstyrelsen Örebro län omfattas de centrala och norra delarna av planområdet av kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark då dessa arealer har brukats i närtid och erhåller/har erhållit jordbruksstöd. Den södra delen av planområdet omfattar inte samma klassning. Marken är taxerad som *Industrienhet, övrig mark inom tätort* och består av en öppen tidigare hage/betesmark.



Grön markering i kartan visar mark som någon gång erhållit jordbruksstöd. Kartsiktet framtagen av Länsstyrelsen.

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen på sådan mark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning.

I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Den aktuella platsens läge bör bedömas utifrån hur den relaterar till sin omgivning gällande såväl landskap som till bebyggelse och infrastruktur. I de fall ytan ingår som en del i ett större sammanhängande jordbrukslandskap är det vanligtvis av allmänt intresse att bevara ytan som jordbruksmark medan det i fall där markytan ligger åtskild från övrig jordbruksmark kan finnas skäl utifrån ett enskilt intresse att använda marken på annat sätt.

Planområdet och jordbruksmarken är idag tydligt avgränsad åt samtliga riktningar. Åt norr och väster mot länsväg 681 samt 690. Åt söder gränsar marken mot befintlig bostadsbebyggelse och åt öster mot tidigare planlagd mark för bostadsändamål som är på gång att byggas ut. En första vägkoppling har redan byggts ut vilket skapar en tydlig avgränsning även mot öst. Området bedöms till stor del ha förlorat kopplingen till övrig jordbruksmark i närområdet.

Den södra delen av planområdet omfattar tidigare betesmark men är taxerad som industrienheter. Området om drygt 0,7 ha ingår i en etablerad bebyggelsestruktur och är kringbyggd åt alla håll där möjligheten att bedriva ett produktivt jordbruk bedöms som små. Detta på grund av områdets storlek.

Den norra delen omfattar drygt 4,5 ha och är avgränsad åt samtliga håll.

Marken är av en öppen karaktär och saknar större inslag av grönska. Naturvårdsenheten har vid platsbesök identifierat ett antal biotoper på platsen (*se vidare under biotopskydd*). Dessa har inte bedömts vara av sådan karaktär att de inte kan tas bort alternativt flyttas inom planområdet. Några andra naturvärden som bör beaktas inom jordbruksmarken har inte identifierats.

Stadsbyggnad bedömer att marken utifrån förutsättningarna är möjlig att pröva för annan användning. (*Se vidare resonemang under planförslag och förändring*)

Natur

Inslaget av högre vegetation är begränsad till planområdets ytterkanter där en trädunge återfinns i planområdets norra del i angränsning till länsväg 681 samt ytterligare en trädunge i planområdets södra del i korsningen

Hammarvägen och länsväg 690 (Kumlavägen). I övrigt är växtligheten sparsam. I den norra delen där marken delvis består av sand är florán ganska mager/hävdgynnad.

Biotopskydd

Enligt 7 Kap 11 § Miljöbalken och bestämmelserna i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken omfattas vissa biotoper i odlingslandskapet, t.ex. alléer, öppna diken, stenmurar, odlingsrösen och åkerholmar, av det generella biotopskyddet. Om skyddade biotoper behöver läggas igen/tas bort för genomförande av en detaljplan behöver dispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken sökas hos Länsstyrelsen. Om dispens beviljas kan det innebära krav på kompensationsåtgärder. Länsstyrelsen beslöt 2021-07-01 att bevilja dispens från det generella biotopskyddet på fastigheterna Mosås 19:3 och 14:2 där biotoperna har identifierats.

I den östra delen finns ett identifierat dike som sträcker sig längs planområdets östra kant. I de norra delarna finns en gammal stenmur i anslutning till länsväg 681 samt två odlingsrösen. Ytterligare ett röse har troligtvis funnits längre söderut i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse men bedöms ha blivit skadat vid tidigare tillfälle.



Identifierade biotoper inom området.

Djurhållning

Hästhållning är anmälnings- och tillståndspliktigt enligt plan- och bygglagen och miljöbalken då denna typ av djurhållning är klassad som miljöfarlig verksamhet där bland annat allergenspridning utgör en hälsorisk.

I Boverkets rapport *Vägledning för planering för och invid djurhållning* visar genomförda studier att höga koncentrationer av allergener i första hand kan uppmätas mycket nära stall och hagar. Koncentrationshalten sjunker sedan. Förhöjda värden kan ofta uppmätas i närområdet medan koncentrationen av allergener i luften är mycket låga eller under detektionsgränsen efter 50-100 meter från källan. Spridningen av allergener i luften är däremot beroende av de

lokala förutsättningarna. Utöver allergenspridning medför hästhållning negativ påverkan på omgivningen i form av dammbildning, buller och lukt.

Utifrån anmälnings- och tillståndsplikten finns noterat att hästhållning bedrivs cirka 100 meter från planområdet. Bedömningen är att avståndet till verksamheten är tillräcklig för att inte innebära någon störning för planerad exploatering inom planområdet.

Lek och rekreation

Norr om länsväg 681, cirka 200 meter från planområdet finns ett befintligt natur- och rekreationsområde som är utpekad i översiktsplanen vilket bedöms ha goda möjligheter att utvecklas för bland annat föreningsidrott. Delar av detta område bedöms även potentiellt ha höga naturvärden men någon närmre dokumentation av grönområdet har inte gjorts.



Tillgång till grönska och parker i området

Utöver grönområdet i norr är tillgången till park- och naturmiljöer avsedda för lek och rekreation begränsad i Mosås. Närmsta kvarterspark finns cirka 300 meter från planområdet. I anslutning till Mosjö skola cirka 300 meter sydöst om området finns även ett antal fotbollsplaner.

Vatten

Avrinning, recipient och markavvattningsföretag

Planområdet tillhör Täljeåns avrinningsområde som ligger drygt 2 kilometer söder om planområdet.

Nedströms planområdet i det dikessystem som tar emot dagvatten från området finns ett markavvattningsföretag (Törsjö och Mosås byar 1913). Det aktuella planområdet ligger inte inom båtnadsområdet och ingår inte i dikningsföretaget men dagvattnet avvattnas dit i nuläget vilket även kommer ske i framtiden. Detta då det kommunala dagvattenledningsnätet som planområdet kommer att ansluta till avleder vattnet till dikningsföretaget.

Miljö kvalitetsnormer

Täljeåns kemiska status har klassats som ”uppnår ej god” på grund av de överskridande ämnena av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE).

Den ekologiska statusen bedömts som ”Måttlig”. Avgörande för bedömningen är statusen för kiselalger och koncentrationen av fosfor. Vattendraget är även påverkat av övergödning och kraftig rätning/kanalisering. Täljeån rinner genom jordbruksmark där omfattande markavvattning och sjösänkning genomförts.

Kvalitetskrav för Täljeån är satt till ”God ekologisk status” år 2027 enligt miljökonsekvensnormerna. Detaljplanen får inte förhindra eller försvåra att målet kan uppnås

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (*se vidare under planförslag och förändring*).

Delar av planområdet ingår i dagsläget i verksamhetsområdet för dagvatten men det saknas ledningar i området. Dagvattnet följer den allmänna topografin och avrinner från väst till öst. Då planområdet är beläget strax öster om en höjdrygg (Hallsberg-Kumlaåsen) avrinner vattnet väster om området västerut och påverkar inte planområdet.

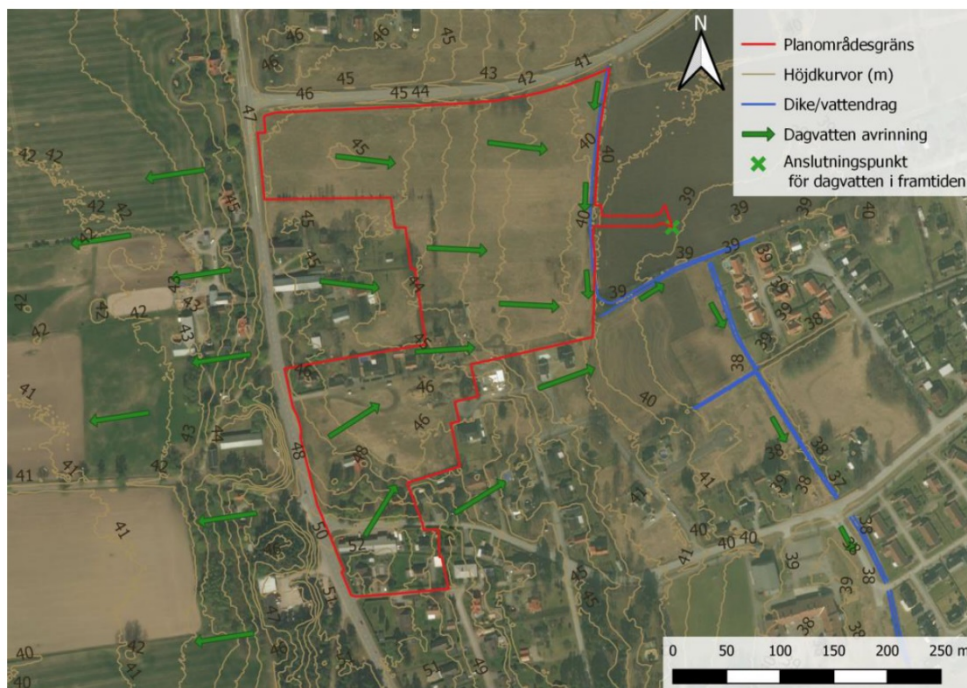
Inom planområdet återfinns olika typer av jordarter, huvudsakligen isälvsediment i den västra delen som övergår till postglacial finsand, silt och postglacial finlera österut. Utifrån jordarterna på platsen bedöms att en stor del av vattnet kan infiltrera där störst kapacitet för naturlig infiltration sker i planområdets västra del med isälvsediment som sedan avtar där marken övergår till lera och silt.

Dagvattnet leds till ett dikessystem öster om planområdet. Ett befintligt dike följer områdets östra kant från norr till söder och viker sedan av österut där det

ansluter till ett dikessystem som avvattnar omkringliggande områden. Vattnet rinner sedan vidare söderut och mynnar slutligen ut i Täljeån.

Kommunalt VA finns utbyggt söder och öster om planområdet och det bedöms vara möjligt att leda större delen av planområdets dagvatten till angiven anslutningspunkt belägen vid Viktor Dahléns väg.

Den södra delen av området kring Hammarvägen är avskilt från övriga området. Dagvatten som uppstår här bedöms omhändertas och infiltreras på respektive tomt.



Nuvarande avrinning av dagvatten från området.

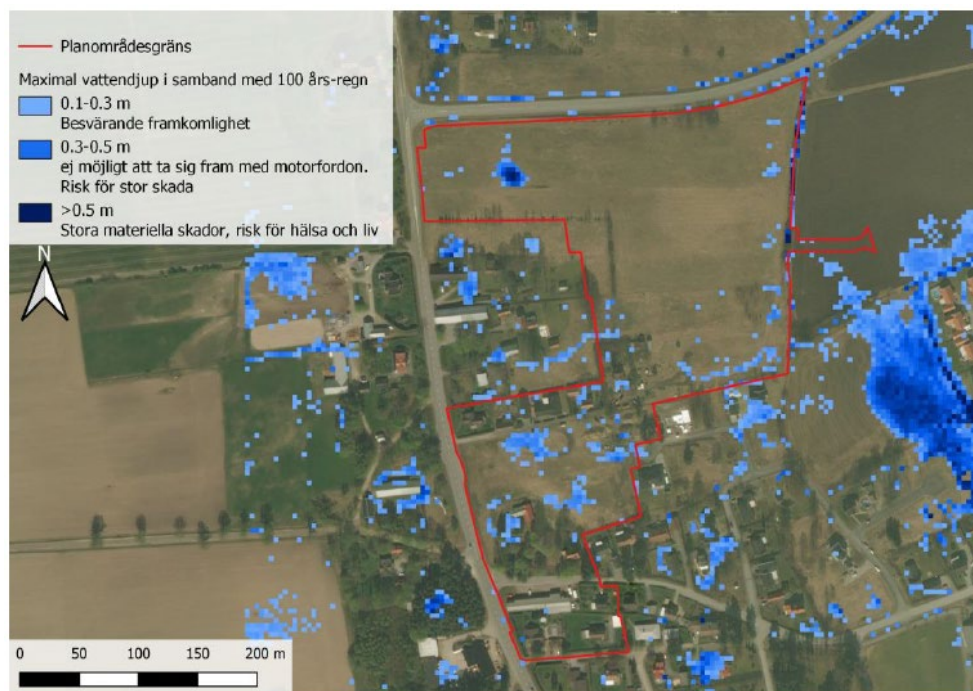
Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Hallsberg-Kumlaåsen, Kumla-Mosås-Mariebergsområdet. Grundvattenströmningen i åsen rinner söderut för att sedan rinna ut i Täljeån.

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) är sårbarheten för grundvattnet hög med motiveringen; ”Grundvattenmagasin där genomsläppligheten är måttlig till hög” för de västra delarna av planområdet och ”Grundvattenmagasin täckta av mindre genomsläppliga jordlager” för de östra delarna. Vid exploatering av områden på eller i nära anslutning till rullstensåsar och isälvsavlagringar ska stor varsamhet iakttas. För att inte påverka grundvattnet negativt vid exploatering ska förorenat dagvatten renas innan det når grundvattentäkten. Det dagvatten som kan förväntas vara förorenat till den grad att rening krävs är dagvatten från parkering och körytor.

Översvämningsrisk

Kommunens översiktliga skyfallskartering vid ett 100-årsregn visar att detaljplaneområdet är relativt förskonat från ansamlingspunkter i jämförelse med områden nedströms då topografin i området leder vattnet åt öst. I det nordvästra hörnet av planområdet uppstår ett område som definieras som instängt vilket innebär en svacka i terrängen där vatten kan ansamlas. Vid exploatering bör höjdsättning ske så att svackan byggs bort alternativt bör en dräneringsanordning placeras för att forsla bort ytvattnet.



Karta som visar på den översiktliga skyfallskarteringen för ett 100-årsregn för området. Ju mörkare blå färg, desto djupare vattenområde. Djupblåa ytor har ett djup på mer än 0,5 meter.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet, i de mer centrala delarna finns befintlig bebyggelse i form av ett antal friliggande enbostadshus. Dessa är inte planlagda sedan tidigare. Flera av de friliggande villorna är byggda på 1910-talet och har senare blivit tillbyggda. Ett fåtal är från 2000-talet. Vissa fastigheter har högre exploatering än andra. Bebyggelsen är även av olika karaktär vad gäller utformning och placering på fastigheten.



I nordväst angränsar området till två äldre gårdar med gårdsbebyggelse och tillhörande uthus och ekonomibyggnader. Även den södra delen av planområdet är bebyggda med bostäder. Området angränsar i sydöst mot villabebyggelse uppförd på 2000-talet.



Befintlig bebyggelse längs Sandtäppvägen.



Översiktsbild över bebyggelsen inom samt angränsade till planområdet.

Övrig bebyggelse

Inom planområdet finns en äldre ekonomibyggnad/uthusbyggnad.



Befintlig ekonomi/ uthusbyggnad inom planområdet.

I den södra delen i korsningen Kumlavägen/Hammarvägen finns en mindre fastighet planlagd som småindustriändamål vilket innebär att verksamheten får vara av icke störande karaktär. Byggnaden har ett industrihistoriskt värde.



Befintlig byggnad planlagd som småindustri.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom Mosås samhälle består till övervägande del av småhusbebyggelse i form av friliggande villor, kedjehus och radhus i en till två våningar. Mosås är en tätort som består av både en äldre del som växt fram längs länsvägen på åsen och kring den medeltida Mosjö kyrka. Här finns äldre gårdsbebyggelse med lantlig karaktär. Vid slutet av 1800-talet växte samhället kring järnvägen och stationen och en rad småindustrier etablerades i Mosås. Samhället har sedan succesivt byggts ut under hela 1900-talet med bostäder både i form av villor och mindre flerbostadshus

Tydliga årsringar finns med bebyggelse från tidigt 1900-tal till industribebyggelse och flerbostadshus från 1950-talet. Samhället har därtill vuxit med friliggande villor från 1970-80-90-talet. Senaste exploateringen har skett i de sydöstra delarna av samhället där småhusbebyggelse av olika karaktär håller på att växa fram.

I väster angränsar planområdet till två äldre gårdsmiljöer som ligger längs den gamla landsvägen på åsryggen (länsväg 690). Bebyggelsen längs vägen till Mosjö kyrka har en lantlig prägel vilket förstärks av det omgivande öppna jordbrukslandskapet. Planområdets norra del ansluter till landsvägen och bebyggelse med lantlig karaktär. Idag möts den som färdas från norr av ett öppet landskap med den äldre gårdsbebyggelsen i fonden. Sett till dessa kulturvärden i landskapet och i bebyggelse bedöms platsen i anslutning till korsningen Kumlavägen/Almbrovägen vara mer känslig för hur tillägg i bebyggelsen görs än i de andra delarna av planområdet. Den lantliga karaktären bidrar till platsen på ett positivt sätt och bedöms vara viktig att bibehålla.



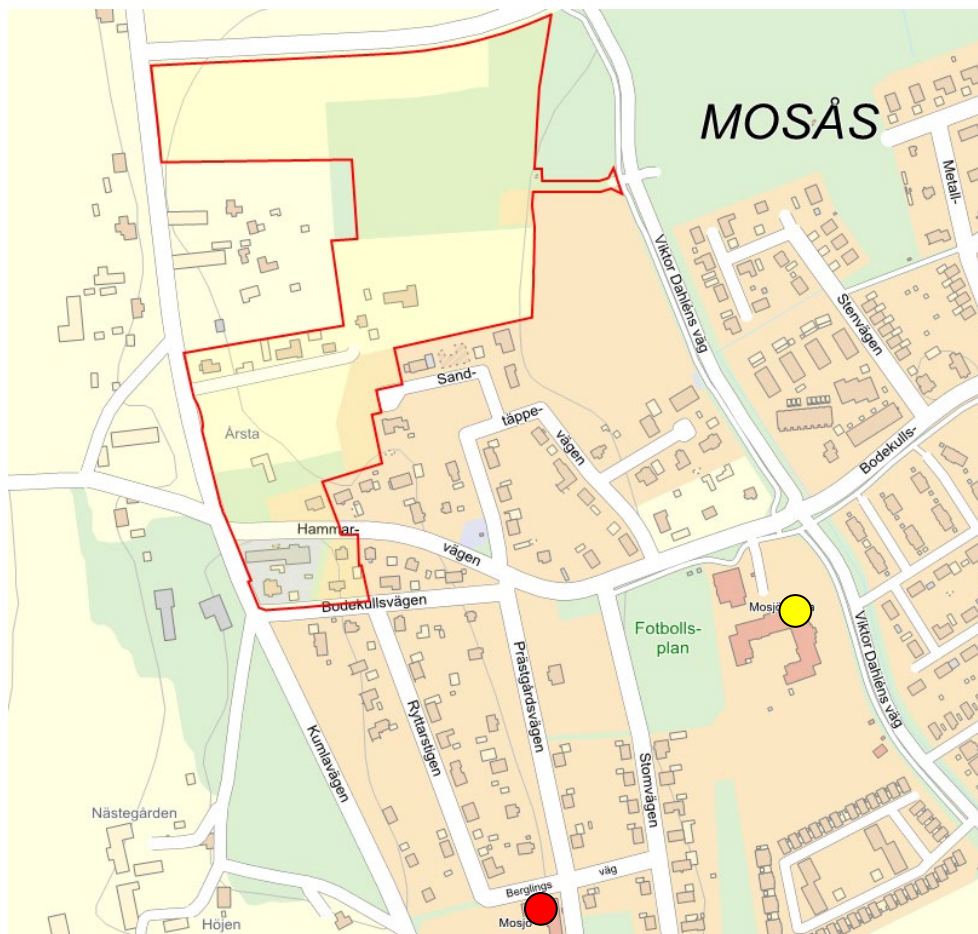
Exempel på bebyggelse i Mosås. Här finns både friliggande villor, mindre flerbostadshus, rad- och kedjehus samt äldre gårdsmiljöer.

Offentlig och kommersiell service

Cirka 400 meter från detaljplanområdet ligger Mosjö skola med F-6 - klasser. Närmaste högstadieskola finns i Adolfsberg.

Inom 500 meter nås Mosjö förskola. Bristen på förskoleplatser i området är däremot stor.

Kommersiell service finns i Marieberg cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet.



Röd markering visar befintlig förskola och gul markering befintlig grundskola.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen bebyggelse med kulturvärden. Inom området finns dock två kända fornlämningar (Mosjö 45:1 och Mosjö 46:1). En arkeologisk förundersökning har sedan tidigare genomförts på fastigheterna Mosås 14:1, Mosås 14:2 samt Mosås 4:68. Arbetet är för dessa fastigheter färdigställt och slutundersökt.

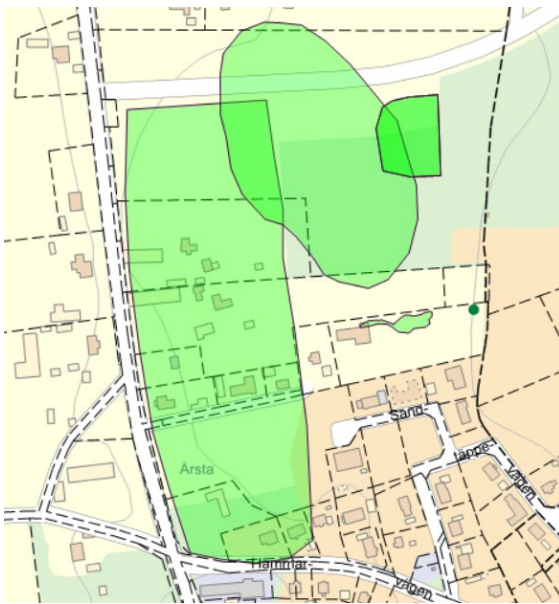
En arkeologisk förundersökning genomfördes under maj månad 2018 på aktuella fornlämningar inom fastigheterna Mosås 19:3, Mosås 21:1 samt Mosås 1:70. Det totala undersökningsområdet uppgick till cirka 38 000 kvadratmeter. 38 stycken schakt till en yta om 3550 kvadratmeter öppnades upp och ett stort antal lämningar med ett betydande kronologiskt djup framkom (*se bilaga Såsom i Mosås – En arkeologisk förundersökning med stort tidsdjup SAU rapport 2019:6*).

Inom fornlämning Mosjö 46:1 påträffades rester av två möjliga smedjor

daterade till 1280-1400 respektive 1440-1640 e.Kr. utöver dessa påträffades ett antal medeltida (1050-1523 e.Kr.) samt efterreformatoriska (1523-1850 e.Kr.) anläggningar inom och i angränsning till registrerad bytomt. I nordöst påträffades ett mindre antal tydliga boplatsslämningar i form av härdar, gropar, lagerrester samt stolphål. Även en mängd keramik framkom.

I de västra delarna inom fornlämning Mosjö 45:1 lokaliserades diffusa neolitiska nedgrävningar och lager innehållandes keramik, flinta, kvarts och mindre fragment av brända ben. Två av groparna har kunnat dateras till 4240-3990 f.Kr. samt 2840-2470 f.Kr.

Då förundersökningens resultat visat på intressanta antikvariska fynd har detta följts upp av en arkeologisk slutundersökning. Beslut om tillstånd till ingrepp att ta bort delar av fornlämningarna L1980:1182 (Mosjö 45:1), L1980:1727 (Mosjö 46:1), L1979:1916 (Mosjö 118) och L2019:14 utfärdades från Länsstyrelsen Örebro län 2019-07-02. Den arkeologiska slutundersökningen genomfördes under sommaren/hösten 2020. För preliminära resultat se bilaga. Slutundersökningen har inte resulterat i några hinder för fortsatt planläggning.



Kända fornlämningsområden.



Foto från den arkeologiska slutundersökningen. Källa: Arkeologikonsult.

Gator och trafik

Planområdet nås från väst och norr av de statliga vägarna länsväg 690 (Kumlavägen) och länsväg 681. Från Kumlavägen ansluter en mindre grusbelagd väg in i planområdet som försörjer befintliga småhus. Vägen utgörs av två samfälligheter (Mosås S:4 och Mosås S:8). Fastigheten Mosås 4:68 längst österut nås via servitut för väg (1880-3465.1) på fastigheten Mosås 4:10. Den sydöstra delen av området nås via återvändsgatan Sandtäppevägen som delvis utgör en separat gemensamhetsanläggning för väg, vatten och avlopp, Mosås GA:10 som förvaltas av Årsta samfällighetsförening. Genom planområdet går Hammarvägen som utgör en av huvudvägarna in i Mosås medan den södra delen angränsar mot Bodekullsvägen. Båda vägarna utgör en del av gemensamhetsanläggningen Mosås GA:2 som förvaltas av Mosås vägförening.



Befintlig samfällad väg som saknar asfaltering idag (Mosås S:4 och Mosås S:8).



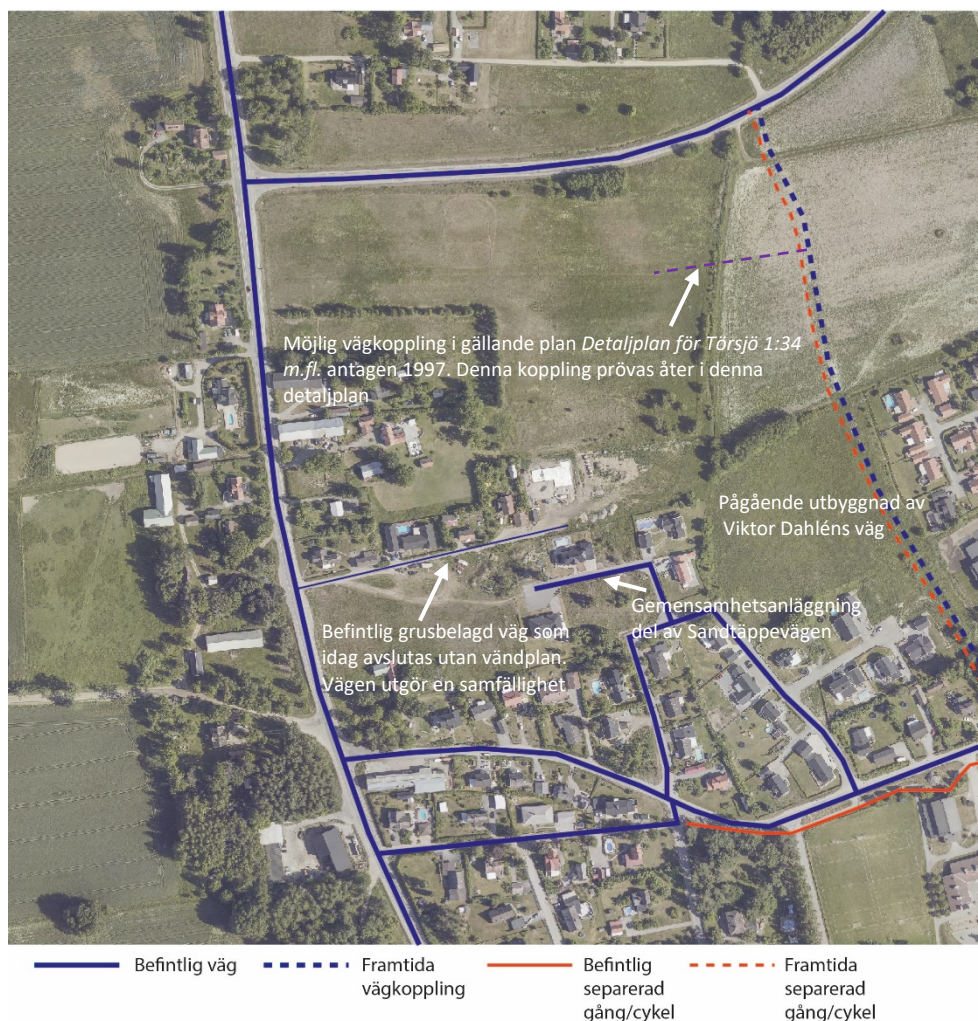
Sandtäppevägen som avslutas med en återvändsgata utgör en egen gemensamhetsanläggning (Mosås GA:10).

Åtkomst till fastigheten Mosås 14:10 belägen vid korsningen Hammarvägen/Länsväg 690 sker över fastighet Mosås 14:1.

I övrigt saknas ett utbyggt vägnät i stora delar av planområdet.

Gång- och cykeltrafiken är på samtliga angränsande vägar hänvisade till blandtrafik. Det finns därför inga separerade gång- och cykelvägar i eller i angränsning till planområdet i dagsläget.

En förlängning av Viktor Dahléns väg till länsväg 681 är sedan tidigare planerad och håller på att byggas ut. Vägen är tänkt att fungera som en ny lokal huvudgata på orten som bidrar till att sprida trafiken. Därtill möjliggör gällande detaljplan från 1997 en framtida vägkoppling åt väster in i det aktuella planområdet. Kommunen har för avsikt att åter pröva denna vägkoppling för en bättre och mer anpassad struktur utifrån de nya behov som identifierats för platsen (*se planförslag och förändringar*).



Kollektivtrafik

På Kumlavägen går det regionbuss som även stannar angränsande till planområdet. Regionbussen trafikerar sträckan Örebro – Marieberg köpcentrum - Kumla med en turtäthet på 2-3 bussar i timmen på vardagar. Stadsbuss trafikerar sträckan Lundby - Slottet – Mosås med en turtäthet på 2 gånger i timmen. Närmsta hållplats finns vid korsningen Hammarvägen/Sandtäppevägen. Då förändringar sker i området på grund av förlängningen av Victor Dahléns väg med angränsande bostadsbebyggelse kommer stadsbusstrafiken till och från Mosås på sikt läggas om för att istället trafikera Victor Dahléns väg.

Parkering och angöring

För den befintliga småhusbebyggelsen inom planområdet löser varje enskild fastighetsägare hushållets parkeringsbehov på den egna fastigheten.

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. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms inte överskridas då trafiken är så pass låg i området.

Huvudmannaskap*Enskilt huvudmannaskap*

Om särskilda skäl finns kan någon annan än kommunen vara huvudman genom enskilt huvudmannaskap. För Mosås gäller att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark i form av vägar och parker på orten.

För drift och underhåll av de allmänna gatorna och parkerna finns gemensamhetsanläggningar upprättade. Gatorna sköts av Mosås vägförening vilken är helt ekonomiskt bidragsfinansierad med stöd från Örebro kommun och Trafikverket.

Störningar**Buller**

Planområdet är delvis utsatt för buller. Länsväg 690 (Kumlavägen) länsväg 681 och Hammarvägen som angränsar planområdet i väst, söder och norr ger upphov till en viss mängd trafikbuller som påverkar området enligt kommunens översiktliga bullerkartering från 2017. Utmed Kumlavägen klaras 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad på ett avstånd av cirka 20 m från vägmitt vilket utgör riktlinjer i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordningen (2017:359). Enligt bullerkarteringen överskrider riktvärdet om 50 dBA vid uteplats på delar av planområdet närmast länsvägarna.



Bullersituationen på platsen idag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten- och avlopp och är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Åtkomst till det kommunala VA-nätet för fastigheterna Mosås 6:69, Mosås 4:28 samt Mosås 4:36 sker via privata ledningar.

Befintliga vatten- och avloppsledningar som servar ett antal bostäder utanför planområdet norr om Hammarvägen ligger inom fastigheten Mosås 14:2 inom planområdet.

Bebyggelsen på den inre delen av Sandtäppevägen som angränsar till planområdet är anslutna till en egen gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp Mosås GA:10. Övrig befintlig bebyggelse inom planområdet löser hanteringen genom enskilt vatten och avlopp på de enskilda fastigheterna.

Värme

Anslutning till fjärrvärmenätet saknas men området angränsar i öst mot befintligt fjärrvärmenät längs förlängningen av Viktor Dahléns väg.

El, bredband och telefoni

Elnät finns framdraget till befintliga bostäder i planområdet men planläggningen kräver att elnätet byggs ut.

Skanova har teleledningar inom det aktuella området. Fiber genom Stadsnät finns framdraget i nära anslutning till planområdet.

Avfall

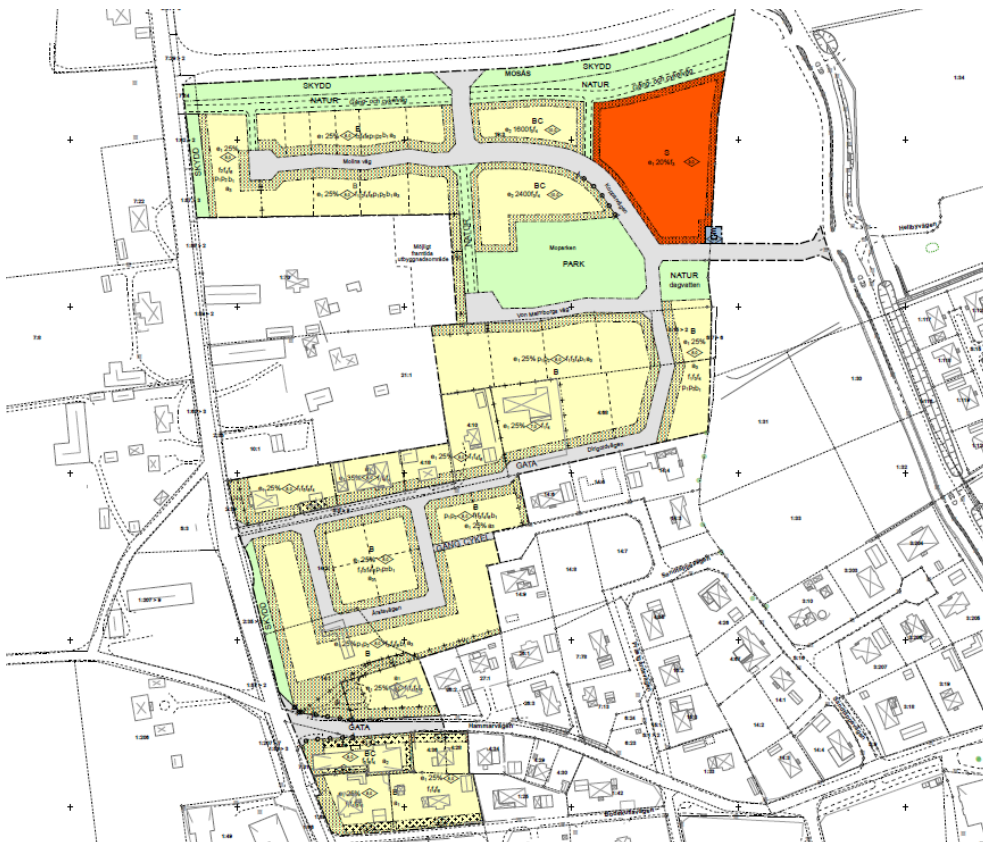
Avfallshantering sker på den egna fastigheten.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget för den nordvästra delen av Mosås möjliggör för cirka 70-tal bostäder fördelade mellan småhus och flerbostadshus. Förslaget bygger vidare på och utvecklar trädgårdsstadens struktur. Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till omgivningens utformning och gestaltning och anpassas till befintlig karaktär. Bebyggelsen som föreslås är huvudsakligen småhus i form av friliggande en- och tvåbostadshus men planen möjliggör även för att parhus och rad-, - och kedjehus samt en liten andel flerbostadshus kan uppföras i delar av området.

Ytor för en förskola möjliggörs i norr och en mindre parkyta föreslås centralt i den norra delen för att skapa en mötesplats och bidra till mer gemensam grönska i området. I söder och i de nordöstra kvarteren möjliggör planen även för bostäder/centrum vilket innebär att området möjliggör för att någon form av offentlig eller kommersiell verksamhet skulle kunna tillkomma.

Ett gatunät med möjlighet att röra sig genom och mellan områden föreslås för att skapa en integrerad och sammanlänkad struktur. Planen säkerställer därtill befintlig markanvändning för befintliga och ej tidigare planlagda fastigheter som även tillåts utvecklas i likhet med utbyggnadsområdet för en bättre sammanhängande helhet i området.



Mark

Förorenad mark

Då föroreningar inom fyllnadsmaterial har konstaterats inom fastigheten Mosås 6:69 vid punkter på ett djup av mellan 0-1 meter där fyra överskrider gränsen för KM (känslig markanvändning) samt två överskrider MKM (mindre känslig markanvändning) behöver detta åtgärdas innan omställning av marken. För att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs innan omställning av marken kan ske införs en administrativ bestämmelse i plankartan (**a2**)

Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

I samråd med miljökontoret har behovet av att ytterligare undersöka den identifierade föroreningens avgränsning inom planprocessen setts över. Miljökontorets bedömning är att avgränsning av påträffade föroreningar bör kunna genomföras i samband med att avhjälpandeåtgärder vidtas. Vidare utredning och avgränsning inom planprocessen bedöms därför inte som aktuellt. Avhjälpandeåtgärder måste i detta fall genomföras till dess åtgärds mål uppnås. Vid schaktning på plats ska alltid försiktighet iakttas och ytterligare provtagning kan bli aktuellt om det ser misstänkt förorenat ut på platsen. Om föroreningar påträffas vid byggnation ska tillsynsmyndigheten omedelbart kontaktas utifrån upplysningsskyldigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. *Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön*

En kostnadsuppskattning och förslag på avhjälpandeåtgärder har genomförts av Structor i samband med provtagningen. Uppskattningen utgår från ett worst-case scenario där hela området antas vara förorenat och i behov av sanering till minst 1 meter vilket genererar en volym på cirka 600 m³. Åtgärden som rekommenderas är genom schaktning och bortforsling kompletterat med schaktbottenkontroll och provtagning för klassificering av överskottsmassorna. Kostnaden för arbetet är beräknat till cirka 150 000 kr.

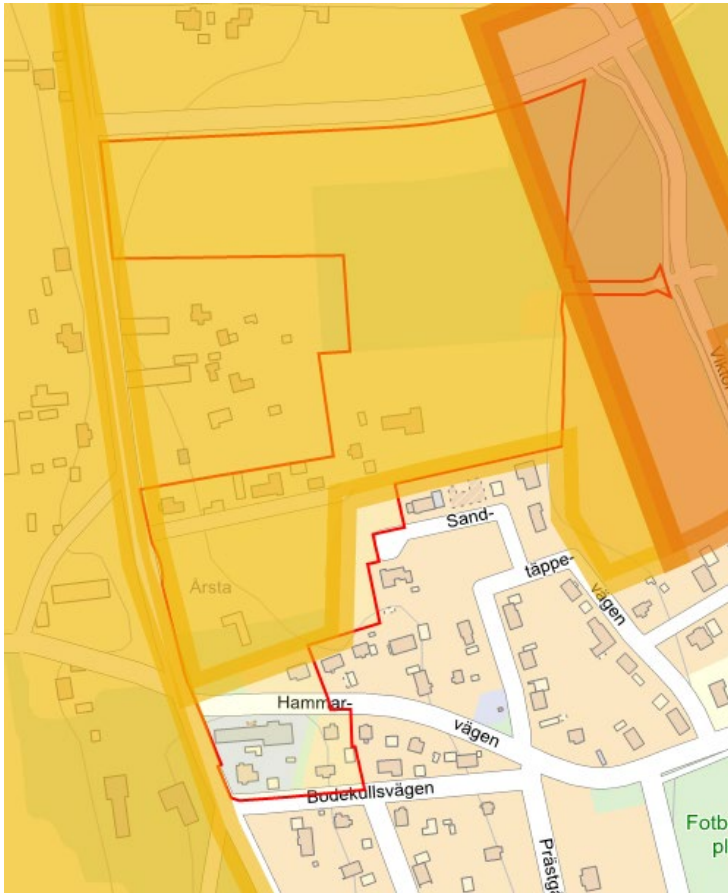
Natur

Jordbruksmark

För planläggning av jordbruksmark krävs att föreslagen markanvändning är att bedömas som ett väsentligt samhällsintresse som inte kan eller är svårt att lokalisera på annat ställe.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgöra grunden för vad som bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt hållbar utveckling kan detta

sannolikt anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning.



Utdrag ur Örebro kommuns översiktsplan som visar kommunens ambitioner för att till skapa en långsiktig hållbar utveckling i Örebro.

För det aktuella ärendet gäller att planområdet är utpekad i kommunens översiktsplan som ett område för "stadsbygd bostäder" (gult) och i angränsning som "stadsbygd blandstad" (orange)

Dessa intressen bedöms bidra till att säkra kommunens bostadsförsörjningsansvar på sikt samt att de kan bidra till en hållbar tätortsstruktur och möjliggöra för tillkomst av service.

Mosås befinner sig i gränsen av definitionen stad och landsbygd. I kommunens översiktsplan beskrivs att för att Örebro stadsnära landsbygd fortsatt ska kunna växa sig stark är det viktigt att växande landsbygd och orter kan utvecklas med fler bostäder, på ett sätt som säkerställer en fortsatt attraktiv landskapsbild och viktiga hållbarhetsaspekter. Befolkningsunderlaget är på dessa platser avgörande för tillgång till såväl kommersiell som

samhällsfinansierad service.

I kommunens översiktsplan lyfts bland annat följande för kommunens utveckling som bedöms vara applicerbara för det aktuella planområdet och dess innehåll:

Örebro ska vara en stad med boendemiljöer med stor närhet till natur, parker, fritid, handel, service, god kollektivtrafik och stadskärnan. Planområdets läge på orten skapar förutsättningar för god lokalisering av samhällsfinansierad service (förskola) samt möjlighet till annan service där befintlig kollektivtrafik är etablerad.

Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop. Planområdet utgör en av de sista yttorna inom de mer centrala delarna av Mosås tätort som inte är planlagt sedan tidigare. Ytan är en viktig del i att länka samman den nordvästra delen av tätorten med övriga staden för att skapa en mer sammanhållen struktur som på sikt kan bidra till bättre möjligheter att stärka gång- cykel och kollektivtrafiken mot stan.

Mötesplatser och fungerande vardagsliv i stadsdelarna ska skapas genom att tillkommande dagligvaruhandel, offentlig service, kultur- och fritidsaktiviteter etc., i stor utsträckning lokaliseras till vissa stråk och befintliga eller nya lokala centrum (utpekade kärnor). Mosås är en utpekad lokal kärna som bör stärkas. Lokala kärnor symboliserar mindre stadsdelscentrum, service eller mötesplatser som är viktiga inslag i den enskilda stadsdelen. Dessa funktioner ska beaktas i planeringen. De ska vara lättillgängliga för närboende. Planområdets läge inom den centrala kärnan och platsens möjliga markanvändning och innehåll har potential att bidra till ett större befolkningsunderlag på orten som har tillgång till befintlig och planerad service på nära avstånd.

Nybyggnation längre från centrum ska främst lokaliseras till redan etablerade stadsdelar och orter samt längs starka stråk för busstrafiken eller där pendeltågstrafik är möjlig. Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse och mark som tidigare är planlagd för bostadsutveckling. Läget är även lokaliserat till ett befintligt starkt stråk för busstrafiken.

Kommunala och lokala kärnor ska stärkas med fler bostäder så att de kan erbjuda god service och bli knutpunkter för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Platsen har goda förutsättningar att länkas samman med övriga Mosås för gång- och cykeltrafik. Området bedöms även vara lämpligt för placering av både kommersiell och samhällsfinansierad service där en förskola är tänkt för platsen. På sikt skapar området vid byggnation goda förutsättningar för vidare kopplingar norrut.

Befolkningsunderlaget är avgörande för tillgång till såväl kommersiell som samhällsfinansierad service, särskilt utanför staden. Där förutsättningarna för serviceutveckling är som störst bör förutsättningar för ökat befolkningsunderlag tillskapas (genom bland annat goda planförutsättningar för byggande). Som utpekad lokal bebyggelsekärna bedöms Mosås ha goda

förutsättningar att växa för att möjliggöra en ökad tillgång till både kommersiell och samhällsfinansierad service. Detaljplanens syfte, att möta behovet och efterfrågan på bostäder och fler förskoleplatser på orten genom att möjliggöra för i första hand småhusbebyggelse och en hållbar tätortsstruktur med blandad bebyggelse bedöms bidra till ett stärkt befolkningsunderlag och möjligheten till ökad service på orten.

Närhet till god kollektivtrafik, handel, kommersiell och offentlig service samt möjligheter till lokalt kvarboende är viktiga utgångspunkter för ett hållbart boende på landsbygd och mindre tätorter. Planområdets läge med närhet till service och kollektivtrafik bedöms vara lämpligt för olika typer av boendalternativ. Planens syfte och innehåll möjliggör för en blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus samt utökad service på orten.

Friliggande enfamiljshus är en viktig hustyp för utvecklingen av kommunens mindre tätorter, småorter och övrig landsbygd. Områdets storlek samt planens syfte möjliggör för utveckling av bebyggelse som till stor del består av friliggande en- och tvåbostadshus.

För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att ny bebyggelse lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras på ett bra sätt. Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och pågående utbyggnation med goda förutsättningar att bygga vidare på det kommunala vatten- och avlopssystemet.

Genom planförslaget möjliggörs byggnation av ett 70-tal bostäder i området. Därtill möjliggörs ett förstärkt serviceutbud i form av en förskola samt möjlighet att etablera annan offentlig eller kommersiell verksamhet i området. Detta bedöms sammantaget bidra till att åtgärda brister i den befintliga tätortsstrukturen i Mosås varför föreslagen markanvändning per definition är att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse.

Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning i den redan har prövats översiktligt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse måste dock prövas i varje enskilt ärende då det alltid är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett ärende kan därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen.

Då väsentliga samhällsintressen kan vara av många olika slag bör även de alternativa lokaliseringarna sökas i olika geografiska sammanhang. De alternativa lokaliseringar bör generellt styras av detaljplanens syfte och översiktsplanens ambitioner med de ytor som pekas ut.

Syftet med föreslagen detaljplan är följande:

Behovet och efterfrågan på bostäder och fler förskoleplatser i Mosås är stort. För att möta detta behov syftar detaljplanen till att möjliggöra för i första hand småhusbebyggelse och en

förskola i den nordvästra delen av Mosås på mark som till största del är oexploaterad. Syftet är att bygga vidare på en hållbar tätortsstruktur med blandad bebyggelse som bygger vidare norrut mot övriga staden och komplettera rådande strukturer och möjliggöra för en bebyggelse som är anpassad till områdets karaktär.

Alternativa lokaliseringar för utbyggnadsområden för bostäder och service bör i de flesta fall sökas i närområdet i den aktuella delen av staden. Detta grundar sig på Översiktsplanens ställningstaganden kring hur bostadsstrukturen ska utvecklas geografiskt och innehållsmässigt likväl som utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning. Utifrån detaljplanens syfte, att tillskapa en mer hållbar struktur och utöka det mycket efterfrågade serviceutbudet i form av fler förskolor i denna del av kommunen bedöms det som nödvändigt att söka de alternativa lokaliseringarna i den södra delen av kommunen och i första hand inom Mosås tätort. Som en av kommunens lokala kärnor utgör Mosås ett viktigt stadsdelscentrum där tillgång och möjlighet till utveckling av service eller mötesplatser utgör viktiga inslag i den enskilda stadsdelen. Dessa funktioner ska därmed beaktas i planeringen. De ska vara lättillgängliga för närboende att ta sig till och nyttja.



Alternativa lokaliseringar i Mosås utpekade i översiktsplanen

Örebro kommun bedömer att det föreslagna planområdet inom Mosås tätort är det mest lämpade att utveckla utifrån detaljplanens syfte och utifrån översiktsplanens ambitioner med utvecklingen av Mosås. Det har konstaterats att område 1, 2 och 4 inte bör ses som relevanta lokaliseringsalternativ på grund av att det för område 1 och 2 helt eller delvis redan är planlagda och att befintliga planer inte väger upp mot den efterfrågan och det behov av bostäder

och service som finns på orten. Område 4 ses inte heller som ett relevant alternativ då området i översiktsplanen och i hållbarhetsstrategin i första hand bedöms vara lämpligt att utveckla för jordbruks- och hästverksamhet. För att på ett bra sätt skapa en hållbar struktur både åt norr och söder med god tillgänglighet bör område 3 utvecklas efter att strukturen söder om Almbrovägen är utbyggd. För ett mer utvecklat resonemang och bedömning av alternativ se bilaga *Planläggning av jordbruksmark i Mosås*.

Natur

I anslutning till länsväg 681 och länsväg 690 (Kumlavägen) planläggs ytor för natur (**NATUR**). Syftet är delvis att skapa ett skyddsavstånd mellan bebyggelsen och vägarna. Inom användningen natur ingår möjlighet att exempelvis anlägga stigar och gång- och cykelvägar (*se vidare under gator och trafik*). Ytan är därtill tänkt att fungera som ett grönt stråk för boende inom området men även utanför för att på ett säkrare och smidigare sätt kunna röra sig längs med länsväg 681. Två mindre natursläpp möjliggörs mellan kvartersmarken, ett i nordväst och ett i nordöst. Stråken skapar en mer gen länk för allmänheten att kunna röra sig i området.

I anslutning till föreslagen park och bostadsbebyggelse i norr planläggs en remsa som naturmark. Då det tidigare funnits intresse av att utveckla området väster om parken för bostadsbebyggelse säkerställer bestämmelsen att marken fortsatt är allmän. Syftet är att skapa en gen länk i den norra delen av området för gående och cyklister att nyttja för att ta sig till och från parken.

Vid en eventuell fortsatt planläggning väster om parken i framtiden bör naturremsan vägas in. Beroende på om detta blir aktuellt och i vilken utsträckning en eventuell bebyggelse kan omfatta, kan naturremsan, om det bedöms nödvändigt för framtida trafikflödet i området ses över för annan användning.

Fram till att detta eventuellt blir aktuellt säkerställer regleringen att marken får en generell skötsel och är tillgänglig för allmänheten.

Biotopskydd

Planförslaget möjliggör delvis för bostäder men även för en väganslutning till länsväg 681 och en breddning av gatukopplingen mellan planområdet och den sedan tidigare planlagda marken öster ut. Detta påverkar bland annat två av de identifierade rösen, delar av den identifierade stenmuren samt delar av diket.



Biotoper som påverkas av planförslaget. Vita linjer visar diket och stenmurens placering. Röda markeringar visar vilka delar som påverkas.

De rösen som identifierats i nordväst och sydöst bedöms motsätta möjligheten till att tillskapa en hållbar struktur i området med plats för både gator och tomter av tillräcklig storlek och form. Vid ett genomförande av planen bedöms de båda rösen inte vara möjliga att bevara på sina nuvarande platser.

För att tillskapa en lämplig och säker vägkoppling från planområdet till länsväg 681 i norr krävs det av trafiksäkerhetsskäl ett visst avstånd mellan befintliga och tillkommande korsningar. Planförslaget innebär en viss påverkan på stenmuren där dess östliga del påverkas med några meter.

För att tillskapa en vägkoppling mellan det planerade småhusområdet och den sedan tidigare planlagda bostadsbebyggelsen i öster behöver den planerade gatukopplingen och sammanlänkningen av de båda områdena passera diket. Vägkoppling som föreslås har idag planstöd men inryms i förslaget för att möjliggöra breddning av gatan för att skapa säkrare vägar till/från förskoletomten. Strukturen öster om planområdet i form av kvarter och gator är planerade utifrån att vägkopplingen från öster in i planområdet ligger kvar i detta läge. Det bedöms av den anledningen som mycket svårt att lokalisera väganslutningen och sammankopplingen mellan det östra och det västra området på annat sätt som inte innebär en anslutning över diket.

Bedömningen är att biotoperna delvis är möjliga att kompensera på annan plats

inom planområdet. Rösena kan med fördel flyttas till marken avsedd som natur eller park och den del av stenmuren som påverkas bedöms vara möjlig att flytta till annan del av muren för att bygga på den befintliga. Örebro kommun fick 2021-07-01 beslut av Länsstyrelsen om dispens från det generella biotopskyddet på fastigheterna Mosås 19:3 och 14:2 som medger flytt alternativt borttagning av biotoperna inom området.

Lek och rekreation

Eftersom det råder en begränsad tillgång till allmänna park- och naturmiljöer i Mosås föreslås en ny mindre parkyta (**PARK**) centralt placerad i planområdets norra del med koppling till förskolan.

Då området i första hand planläggs för småhusbebyggelse med egna trädgårdar och tillgång till bostadsnära grönska utgör parken i första hand ett komplement till de privata trädgårdarna som skapar goda möjligheter till närlek. Nästan hela planområdet når parken inom 200 meter vilket betraktas som bra standard och inom 300 meter täcks hela planområdet vilket bedöms som godtagbar standard enligt *Grönstrategi för Örebro kommun*.

Dagvatten

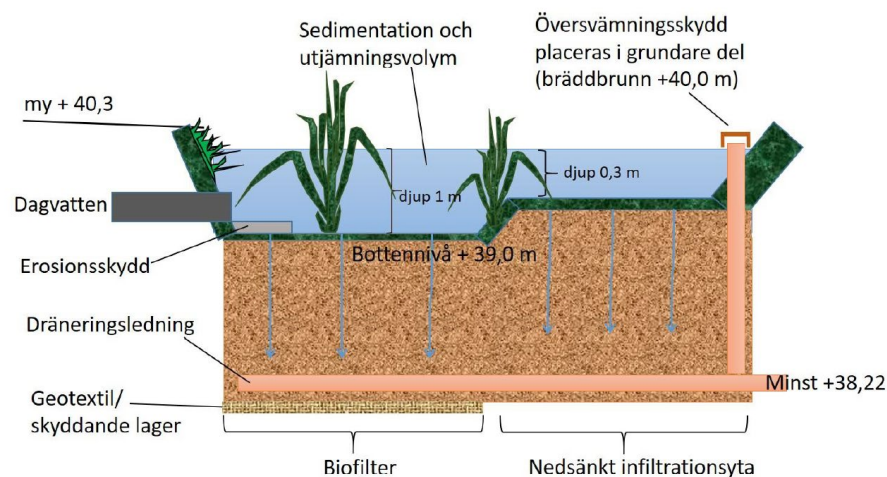
En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planförslaget för att visa på vilken påverkan som planens genomförande har på dagvattnet. Utredningen föreslår även åtgärder för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering (se bilaga *Dagvattenutredning Mosås 19:3 m.fl.*).

Utredningen visar på tre olika scenarier för fördröjning och rening (ledning, diken samt en kombination av infiltration på kvartermark och avledning i ledningar). Vid genomgång av alternativen har det senare scenariot bedömts vara ett lämpligt sätt att hantera dagvattnet på utifrån platsen naturliga förutsättningar. Dock utifrån justeringen i samråd med tekniska förvaltningen och vatten och avlopp att det vatten som inte bedöms kunna infiltrera i marken (vatten från gator samt de delar av kvartermarken i nordöst med dålig naturlig infiltration) föreslås att till stor del fördröjas och ledas i diken istället för ledningar. Detaljplanen tar därför höjd för att ett sådant alternativ ska vara möjligt.

Då förutsättningarna för infiltration av dagvatten är mycket goda för stora delar av planområdet i kombination med att dagvattnet från tak och tomter bedöms vara så pass rent att det kan infiltrera i marken direkt utan risk för förorening av grundvattnet, reglerar detaljplanen de delar av planområdet med god lokal infiltrationsförmåga med bestämmelsen (**b₁**). Bestämmelsen innebär att *minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig, om inte meddelat marklov tillåter ett hårdgörande inom en större fastighetsarea*. För att säkerställa detta införs även den administrativa bestämmelsen (**a₃**) *Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att överstiga den högst tillåtna*.

Avgränsningen har föregåtts av en geoteknisk utredning av markförhållandet (se bilaga PM *förutsättningar infiltration dagvatten Mosås*)

Det vatten som inte bedöms kunna infiltrera i marken (vatten från gator samt de delar av kvartersmarken i nordöst med dålig naturlig infiltration) föreslås ledas och fördröjas i diken i anslutning till gatorna i området till en gemensam anläggning som placeras i planområdets östra kant som ligger i områdets lägsta del. Anläggningen föreslås där utformas som ett biofilter i kombination med en nedsänkt infiltrationsyta.



Utdrag ur dagvattenutredning. Principiell utformning av biofilter och nedsänkt infiltrationsyta framtagen av WRS.

Då dagvattenutredningen utgår från att detta vatten leds genom ledningar till anläggningsplatsen har ett magasineringsbehov för den lösningen beräknats till ca 330 m^3 . För att uppfylla krav på rening och fördröjning vid ett 20-årsregn vid en sådan lösning behöver ytan för biofilteranläggningen vara ca 720 kvm . Då kommunen har för avsikt att istället leda vattnet i diken till den gemensamma anläggningen bedöms magasineringsbehovet med en sådan lösning vara betydligt mindre.

För att säkerställa att dagvattnet kan hanteras oavsett anläggningens storlek planläggs ett område i öster med en tillräckligt stor yta att kunna hantera dagvattnet oberoende lösning med bestämmelsen naturområde (**NATUR**). Till bestämmelsen införs egenskapsbestämmelsen *dagvatten* för att förtydliga syftet med användningen.

Principen med biofilteranläggningen är att den utformas med både en djupare och en grundare del. I utredningen föreslås den djupare delen utformas med ett biofilter med en fördröjningsvolym på 1 m som omfatta cirka 1 % av den reducerade ytan. Övrig del föreslås utformas som en nedsänkt infiltrationsyta med en fördröjningsvolym med djupet 30 cm. Vid normala regn kommer enbart den djupare delen att fyllas med vatten. Vid större regn (några tillfällen per år) kommer även den nedsänkta infiltrationsytan att stå under vatten. Övrig tid kommer anläggningen att vara torrlagd. Exakt utformning behöver utredas vidare i projekteringsskedet. Om ytan för den djupare delen utökas minskar ytbehovet för den nedsänkta infiltrationsytan och anläggningens totala ytbehov.

Markavvattningsföretag

Avvattning från planområdet till dikningsföretaget kommer fortsatt att ske även om planområdet inte ingår i dikningsföretaget eller inom företagets nuvarande båtnadsområde. Då fördröjningskravet inom planområdet inte får öka jämfört med dagens flöde vid ett 20-årsregn vilket genomförd dagvattenutredningen visar är möjligt har Stadsbyggnad för avsikt att inte ompröva kostnadsfördelningen inom markavvattningsföretaget.

Miljö kvalitetsnormer

För att inte ytterligare öka Täljeåns dåliga ekologiska status behöver tillkommande byggnationen av ny bebyggelse inom planområdet visa hänsyn till hur det påverkar avrinningsområdet. Enligt den dagvattenutredning som är framtagen för området innebär exploateringen av marken att alla föroreningsämnen förutom kväve (N) och suspenderade partiklar (SS) kommer att öka utan reningsåtgärd. Ökningen av föroreningar är att vänta då markanvändningen övergår från jordbruksmark till bostadsbebyggelse och grönytor. Genom föreslagna dagvattenlösning inom planområdet säkerställs att föroreningsbelastningen till Täljeån inte kommer att öka i jämförelse med nuläget och därmed kommer exploateringen inte leda till en försämring av Täljeåns ekologiska status och MKN.

Grundvatten

På grund av grundvattentäkten i åsen är det viktigt att förorenat dagvatten renas innan dagvattnet når grundvattentäkten. Då det finns goda förutsättningar för naturlig infiltration i området bedöms dagvattnet som uppstår på kvartersmark och som är mindre förorenat kunna infiltrera utan risk för försämring av grundvattnets kvalitet. Dagvatten från gator leds till den föreslagna gemensamma anläggningen i planområdets östra del för fördröjning och sedimentering. På så sätt säkerställs att inget förorenat vatten från gatorna infiltreras direkt ner i grundvattnet.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör i huvudsak för bostäder. Detta regleras genom bestämmelsen **(B)** i plankartan. Att bebygga området med bostäder bedöms som lämpligt utifrån ställningstaganden i Översiktsplanen. Området bedöms utgöra en viktig länk i att sammankoppla befintlig och ny bebyggelse i de nordvästra delarna av Mosås. En yta i nordost föreslås för förskola **(S)** då behovet är mycket stort att få till fler förskolor på orten. I anslutning till Hammarvägen möjliggörs det för både bostäder samt centrumverksamhet **(BC)**.

Bebyggelsestruktur

Den föreslagna bebyggelsen bygger vidare på befintlig struktur och upplevelsen av Mosås som en grön trädgårdsstadsdel i enlighet med *strategin för arkitektur och byggande i Örebro kommun*. Planen möjliggör mestadels småhusbebyggelse för att behålla områdets karaktär och den mer glesa strukturen som småhusbebyggelse innebär bedöms som lämplig på platsen utifrån läget i landskapet på orten och i förhållande till värdefulla miljöer i närområdet. Förslaget beräknas ge upphov till sammanlagt cirka 70 bostäder och omfattar en variation av friliggande en- och tvåbostadshus, parhus och radhus där den genomgående höjdskalan är satt så att den möjliggör bebyggelse i motsvarande två våningar. En mindre del av planområdet i norr möjliggör för flerbostadshus om maximalt tre våningar.



Exempelskiss över bebyggelsestrukturen vid maximal exploatering. Skissen ska endast ses som en möjlig utformning av flera då området för radhusen även kan utformas med friliggande en- och tvåbostadshus.

Småhus

Utnyttjandegraden för småhusbebyggelsen regleras med största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet och sätts till 25 % (e₁). Utnyttjandegraden bedöms som lämplig för området med småhusbebyggelse och tanken att bygga vidare på befintlig karaktär på platsen.

Då höjdskalan generellt är låg i Mosås och då småhusområdet delvis angränsar till äldre gårdsmiljöer med kulturvärden samt till enplanshus begränsas byggrätterna höjdmässigt genom att reglera byggnadshöjden till 6 meter vilket ska motsvara en bebyggelse i två våningar. 

Med bestämmelsen (p₁) regleras att *huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Rad-, par- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns*. Även bestämmelsen (p₂) införs. Bestämmelsen reglerar att *garage, carport, förråd och dylikt ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns med annan byggnad*. Syftet är att anpassa bebyggelsens placering till områdets karaktär. Högsta byggnadshöjd på garage, carport, förråd och dylikt som är fristående, sammanbyggd eller integrerad i huvudbyggnad får inte överstiga 3 meter (f₄)

För att möta upp mot befintlig bebyggelse inom och i angränsning till planområdet möjliggör planen för olika typer av småhusbebyggelse i olika delar av planområdet. I de centrala delarna möjliggörs det i huvudsak endast för en- och tvåbostadshus. Denna bestämmelse införs för att möta upp befintlig bebyggelsen på ett bra sätt och regleras genom bestämmelsen (f₁) *Endast friliggande en- och tvåbostadshus*. Ut mot Kumlavägen och i de södra delarna hålls bebyggelsetypen mer fri och möjliggör för både friliggande hus såväl som par-, rad- eller kedjehus på en mindre yta. Dessa delar är som mest bullerutsatta och en mer samlad och sammanhängande bebyggelse kan därmed bidra till att få ner bullernivåerna något vid uteplatser. För att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd utmed Kumlavägen förses ett 12 meter brett utrymme med **prickmark** (marken får inte förses med byggnad).

För att bevara och utveckla karaktären av en grön ytterstatsdel/grön trädgårdsstadsdel möjliggör planen för en mer blandad småhusbebyggelse i den norra delen. Med stöd i strategin *Arkitektur och byggande i Örebro kommun* vilken framhåller möjligheten till en variation av hustyper hålls bebyggelsetypen något friare i denna del där möjligheten till en- och tvåbostadshus, par-, rad- och kedjehus hålls mer öppen på en större del av området ut mot Kumlavägen och länsväg 681.

Plankartan illustrerar en möjlig fastighetsindelning och bebyggelsetyp. Illustrationslinjerna ska enbart ses som exempel på hur området kan delas upp.

Då planområdet angränsar till äldre gårdsmiljöer med traditionell lantlig bebyggelse som sätter prägel på hela området regleras den från länsvägen

mest exponerade bebyggelsen i nordväst som ligger i anslutning till de två gårdarna med utformningsbestämmelsen (f₂) *Takutformningen ska vara sadeltak med röda takpannor eller slät plåt i rött, grått eller svart*. Syftet är att säkerställa ett bra möte mellan den befintliga bebyggelsen och taklandskapet i norr där taken på de nya byggnaderna ska ansluta till takmaterial och takkulörer på den traditionella agrara bebyggelsen på fastigheter söder om de aktuella kvarteren.

Vid ett eventuellt uppförande av solceller på huvudbyggnadens takfall ska kulörer på solcellspanelerna följa takets kulör. Solcellslösningar som är integrerade i takmaterialet ska eftersträvas. Solcellspaneler som i kulör avviker från takets kulör kan placeras på komplementbyggnad eller skärmtak. Detta utifrån att syftet med bestämmelsen är att tillskapa ett enhetligt uttryck i förhållande till den befintliga agrara bebyggelsen. På dessa byggnadsdelar kan en avvikande utformning på solceller ge mindre påverkan på bebyggelsemiljön.

I de östra delarna och i söder är taklandskapet något mer splittrat idag där det går att finna både sadeltak, mansardtak och valmade tak i varierade material och kulörer. Pulpettak går att finna på enstaka hus. Dessa är placerade längre in i området och bedöms av den anledningen inte ha lika stor påverkan på den samlade bilden av området. Pulpettak bedöms däremot som mindre lämpligt i större skala då visionen med området är att tillskapa en bebyggelsekaraktär som tar fasta på den lantliga karaktären och bygger vidare på ett mer traditionellt byggande. För övrig nytilkommen bebyggelse regleras därför taklandskapet med bestämmelsen (f₃) *Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak, mansardtak eller valmat tak*. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ett varierat taklandskap men förhindra att helt platta tak och pulpettak uppförs på huvudbyggnader. Platta tak och pulpettak bedöms vara mindre lämpligt i en större skala med hänvisning till ortens delvis lantliga karaktärsdrag som bedöms som viktig att bevara. Befintlig bebyggelse med annan takform säkerställs dock för att inte dessa ska bli planstridiga.

Rad- och parhus kan med fördel placeras med en viss förskjutning för att bryta upp känslan av en sluten vägg och kompakt byggnadsvolym. Inspiration till utformning bör hämtas i den lantliga omgivningen men med en nutida prägel för att skapa en gestaltningsmässig helhet som hänger väl samman med och kompletterar den övriga bebyggelsens karaktärsdrag där exempelvis träpanel och putsade fasader är vanligt förekommande.



Exempel på friliggande villa med lantlig karaktär där både tak och fasad knyter an mot omgivningen. Karaktärsdrag som är önskvärda i området. Källa: Etikhus.



Exempel på parhusbebyggelse med lantlig karaktär. Källa: Etikhus.

Kommunen äger den mark i nordväst som bedöms vara som mest känslig ur kulturmiljösynpunkt. De par- och radhus som föreslås i denna del kommer därför bli aktuella för en förstudie. Under förstudieprocessen bevakar kommunen bland annat gestaltungsaspekter i dialog med den eller de byggaktörer som visar intresse att bygga i området.

Flerbostadshus

Den karaktär och struktur som bedöms vara lämplig för utveckling av planområdet skapar utrymme för att komplettera småhusbebyggelsen med en annan boendeform. Som ett attraktivt inslag kan mindre flerbostadshus placerade intill lite mer trafikerade gator och i anslutning till strategiska och centrala platser bidra till att skapa en något mer stadsmässig karaktär och kan därtill utgöra ett komplement till småhusbebyggelsens glesa struktur.

Möjlighet att uppföra en mindre andel flerbostadshus ges i den nordöstra delen av planområdet i anslutning till den nordliga entrén och huvudstråket in i området och förskolan. Med placeringen skapas även en direktkoppling till parken. Då den största andelen trafik genom området kommer att passera här bedöms det som fördelaktigt att möjliggöra för en annan bebyggelse typ på platsen. Här ges även möjligheten att komplettera bostadsbebyggelsen med någon form av offentlig eller kommersiell service genom bestämmelsen (C) centrum vilket går i linje med översiktsplanens ambitioner att möjliggöra utveckling av en lokal bebyggelsekärna i denna del av orten.

För flerbostadshusen regleras utnyttjandegraden genom bestämmelsen (e₂) *största bruttoarea i kvadratmeter*. Inglasning av balkonger, förråd, uthus och dylikt räknas inte in i bruttoarean. Bestämmelsen innebär en större flexibilitet i utförandet. För den norra delen möjliggörs en bruttoarea på totalt 1600 kvm medan området i anslutning till parken möjliggör en något större bruttoarea om 2400 kvm.

Denna del av planområdet bedöms även kunna klara en något högre skala upp till tre våningar vilket regleras genom bestämmelsen om en byggnadshöjd om 10 meter 

En lämplig byggnadstyp på platsen är mindre flerbostadshus anpassat för några få hushåll där terrasser och balkonger hålls generösa. Strukturen som bör eftersträvas är korta huskroppar för att stärka kopplingen mellan innergården och gatan. Dessa kan med fördel placeras i vinkel med varandra för att tillskapa en form av gårdsbilning som därtill också tydliggör gränsen mellan de allmänna och gemensamma platserna och de privata. Karaktärsdrag i den angränsande stadsbygden blir en viktig utgångspunkt för att skapa en fungerande helhet. Form, kulör och fasad- och takmaterial bör liksom småhusbebyggelsen utgå från omgivningens lantliga karaktär och uttryck. För denna del gäller även bestämmelsen (f₃) *Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak, mansardtak eller valmat tak.*

Då kommunen äger marken där flerbostadshusen möjliggörs kommer denna del likt par- och radhusen i nordväst att bli aktuella för en förstudie för att bevaka gestaltungsaspekten.



Kvarteret Anden i Hjo är ett exempel på mindre flerbostadshus i tre våningar där den lantliga karaktären och uttrycket är tydligt vilket även är önskvärt i området.

Befintlig bebyggelse

Genom planläggning av befintliga småhusfastigheter som ligger i direkt anslutning till utbyggnadsområdet säkerställs att även dessa bedöms vara lämpliga för bostadsbebyggelse även i framtiden. Planbestämmelserna är utformade så att befintlig bebyggelse får planstöd. Därtill möjliggör detaljplanens bestämmelser att fastigheterna tillåts utvecklas på samma sätt som den nya bebyggelsen. Detta bedöms bidra till en bättre helhet för området. Planläggning av befintlig bebyggelse innebär även en enklare och snabbare bygglovsprocess vid om-, - till-, - eller nybyggnation i framtiden.

För att möjliggöra en ökad exploatering av befintliga fastigheter som ansluter till den nya bebyggelsen regleras utnyttjandegraden till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. För den fastighet (Mosås 4:8) som redan har en högre exploatering i nuläget möjliggörs en utnyttjandegrad om 35 %. Detta medges för att befintlig bebyggelse inte ska vara planstridig och utgör ett undantag i den generella strukturen.

Den befintliga bebyggelsens placering på fastigheten begränsas genom **prickmark** (marken får inte försees med byggnad) samt med **korsmark** (marken får endast försees med förråd, uthus och dylikt).

Den plankostnad som uppstår i samband med planläggningen för befintlig bebyggelse regleras genom bestämmelsen (**a₁**). Bestämmelsen innebär att planavgift tas ut i samband med bygglov. Detta innebär att kostnader för planläggningen först blir aktuellt den dagen bygglovspliktiga åtgärder ska

genomföras. Planläggning av fastigheterna innebär även rätt till pågående markanvändning. Det är först i samband med ett framtida bygglov som detaljplanens nya krav blir gällande för den befintliga bebyggelsen.

Befintlig småindustrifastighet i söder bedöms även som möjlig att nyttja för annan användning i form av bostäder **(B)** och/eller centrumverksamhet **(C)** (*se offentlig och kommersiell service*).

Offentlig och kommersiell service

I den nordöstra delen av planområdet föreslås en ny förskola **(S)**. Behovet i Mosås är stort varför en förskola bedöms vara viktig att möjliggöra i området. Förskolan placeras i planområdets nordöstra hörn. Placeringen bedöms som fördelaktigt utifrån närheten till länsväg 681 och länsväg 690 samt att den hamnar nära den östra infarten in i området. Med placeringen undviks även att den trafik som förskolan bedöms alstra ska dras längre in i det planerade bostadsområdet.

Enligt Boverkets riktlinjer rekommenderas att varje förskolebarn ha tillgång till 40 kvadratmeter friyta. Ytor avsedda för parkering eller annan trafik får inte räknas som friyta. Friytan blir dimensionerande för hur stor byggnadsvolym som är möjlig att bygga.

Utnyttjandegraden för förskoletomten regleras genom största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet och sätts till 20 % vilket omfattar cirka 900 kvadratmeter. Den avsatta ytan för förskolan är satt så att både byggnader, trafiklösningar samt tillräcklig stor friyta finns för att rymma 5 avdelningar.

Då hela planområdet inklusive området avsatt för förskola är flackt, öppet och saknar inslag av vegetation är det av stor vikt att förskolans utemiljö utformas på sådant sätt att det är möjligt att tillskapa en variation av vegetation och topografi för att möjliggöra en kvalitativ friyta för barnen. Därtill är det av stor vikt att förskolegården utformas så att det råder en god balans mellan sol och skugga.

Förskolan tillåts uppföras i högst två våningar med en byggnadshöjd om 9 m.

9 Byggnadshöjden är satt för att möjliggöra träkonstruktion.

I den södra delen på befintlig småindustrifastighet samt inom kvarteren för flerbostadshus i nor möjliggör planen utöver bostäder för användningen centrum **(C)**. Bedömningen är att dessa platser utifrån dess lägen i området i anslutning till länsväg 690 (Kumlavägen) och intill föreslagen förskola och den allmänna parken är lätta att nå för många människor. Av den anledningen bedöms det som lämpligt att möjliggöra för någon form av offentlig eller kommersiell service om behov uppstår.

Gator och trafik

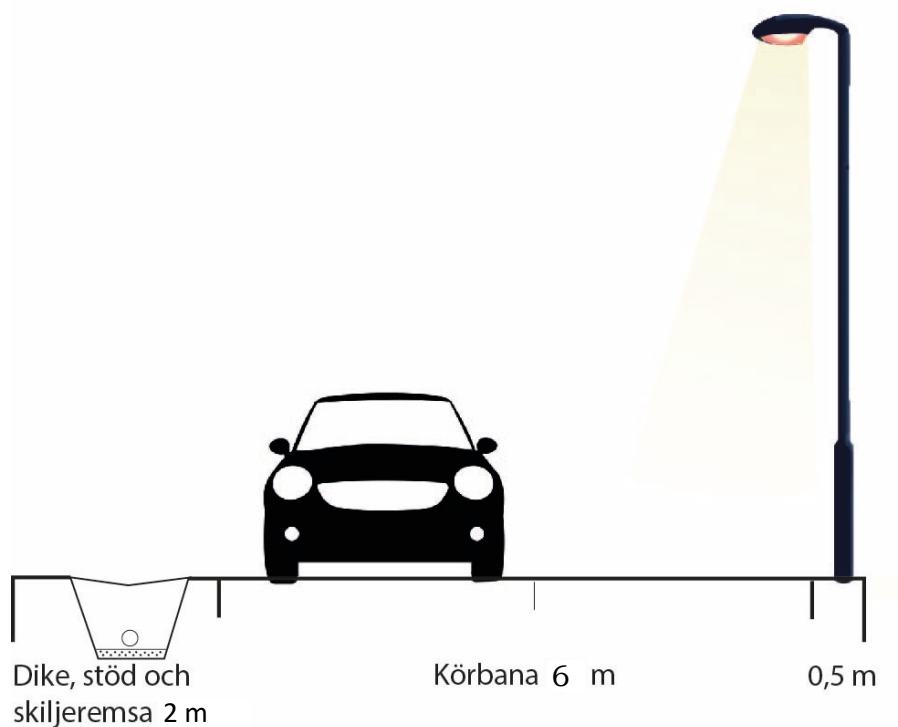
Gatunät

I och med utbyggnaden av ett till stora delar oexploaterat området kommer ett nytt gatunät att behöva anläggas vilket regleras genom bestämmelsen (**GATA**) i plankartan. Gatunätet bygger vidare på nuvarande struktur där befintlig bebyggelse delvis begränsar hur gatunätet i de södra delarna av planområdet kan byggas vidare.

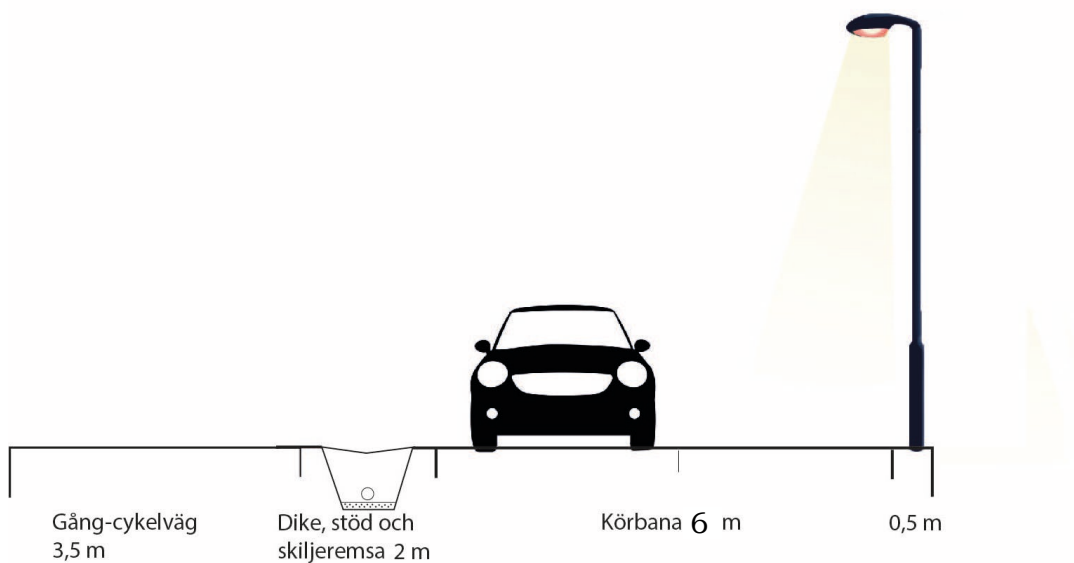
Ett lokalt huvudstråk förläggs i de norra delarna av området där en ny gatukoppling föreslås från länsväg 681 och planerad utbyggnad öster om planområdet. Gatukopplingen till länsväg 681 syftar till att fördela trafiken och få till ett bättre och mer sammanhängande gatunät. Med gatukopplingen möjliggörs en bättre åtkomst till småhusbebyggelsen i planområdets nordvästra del vilket bidrar till att minska ner antalet onödiga omvägar. Utfarten till länsvägen placeras centralt utifrån trafiksäkerheten och framkomlighetsaspekten till befintlig korsning mellan länsväg 690/681 samt till den planerade korsningen mellan länsväg 681 och förlängningen av Viktor Dahléns väg som nu pågår. Vid genomförande av gatan ska utfarten utformas i dialog med Trafikverket.

Huvudstråket passerar viktiga målpunkter som förskolan och delar av parken och bidrar till att skapa ett bättre flöde av trafiken. Tillräckliga ytor tillskapas här för att möjliggöra för gång, - och cykelbana med syfte att bidra till en säkrare väg för gående och cyklister. För att möjliggöra för gång, - och cykelbana hela vägen ut till Viktor Dahléns väg breddas gatan för den del som redan är planlagd genom *Detaljplan för Törsjö 1:34 m.fl. (1880K-P97/24)*.

Övriga gator i området utformas som lokalgator där gång, - och cykeltrafik sker i blandtrafik. Gatorna utformas med utrymme för diken för hantering av dagvattnet där det enligt genomförd dagvattenutredning har bedömts nödvändigt.



Exempelskiss över vägsektion av lokalgator i området. Exakt utformning av gatan med diken sker utifrån projektering vid planens genomförande.



Exempelskiss över vägsektion i anslutning till föreslagen förskola som inrymmer utrymme för gång- och cykelväg. Exakt utformning av gatan med diken sker utifrån projektering vid planens genomförande.

Genom planförslaget föreslås befintliga samfälliga grusvägen (Mosås S:8) byggas om genom breddning och standardhöjning. Gatan föreslås blir en del i

det lokala gatunätet i området. Föreslagen sträckning och förlängning av vägen bedöms vara en viktig länk för att koppla samman den södra och den norra delen av planområdet som bidrar till att undvika isolerade områden med dålig koppling till sin omgivning. En ombyggnation av utfart mot Kumlavägen ska ske i dialog med Trafikverket för att säkerställa en trafiksäker korsning.

På grund av utrymmesbehov för bygg och drift av VA-ledningar i gatan krävs flytt av en befintlig stödmur i de centrala delarna av planområdet. För att därtill tillskapa ett tillräckligt stort gatuutrymme för passage förbi befintliga fastigheter i samma del av planområdet där utrymmet är smalt knäcks gatan till något vilket naturligt kan bidra till hastighetsdämpande effekter.

Trafikalstringen genom och mellan de olika delarna av planområdet bedöms bli låg enligt genomförda tidiga beräkningar.

Den del av Hammarvägen som i gällande detaljplan från 1962 är planlagd som park regleras som gata. Syftet är att säkerställa pågående markanvändning i enlighet med Översiktsplanen *Vårt framtida Örebro*. Utfarten nyttjas idag och i takt med att Mosås utvecklas utgör Hammarvägen en viktig lokal huvudgata som bidrar till att sprida trafiken i området. En breddning av korsningen möjliggörs och likt andra vägar som ansluter till Trafikverkets vägar ska en framtida ombyggnation av gatan föregås av dialog med Trafikverket för utformning.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom att skapa gena stråk skapas möjlighet för gående och cyklister att röra sig inom och mellan områden på ett effektivt sätt. Utifrån denna tanke möjliggör planförslaget för en allmän gång- och cykelkoppling i anslutning till Sandtäppevägen med syfte att länka samma den befintliga bostadsbebyggelsen med kommande exploatering. Gång-, - och cykelkopplingarna regleras i plankartan genom bestämmelsen (**GÅNG, CYKEL**).

Att få till en gång-, - och cykelväg i eller i nära anslutning till länsväg 681 i framtiden bedöms som viktigt för att skapa bättre möjligheter till ett sammanlänkat och utbyggt gång- och cykelnät i Mosås och möjligheten till vidare framtida kopplingar till de mer centrala delarna av Örebro. I och med att marken närmast länsväg 681 planläggs som natur inrymmer bestämmelsen möjligheten att förlägga en gång-, - och cykelväg inom användningen som kan fungera som en länk mellan länsväg 690 (Kumlavägen) och den förlängda sträckningen av Viktor Dahléns väg. För att visa på en sådan möjlig gång- och cykelkoppling är plankartan försedd med illustrationslinjer och en illustrationstext i naturmarken. Dessa ska enbart ses som exempel på var en gång-, - och cykelväg kan förläggas.

Utfartsförbud

Delar av planområdet har försetts med utfartsförbud (⊥⋯⊖). Till grund för bestämmelsen ligger en ökad trafiksäkerhet och minskad olycksrisk.

Utfartsförbud införs för bostadsbebyggelsen längs sträckan mitt emot den

föreslagna förskolan som en del i att undvika för många fordonsrörelser som kan skapa en komplex trafiksituation på platsen.

Utfartsförbud gäller även för delar av kvartersmarken mot Hammarvägen. Befintlig utfart för fastigheten Mosås 14:10 bedöms utifrån att den enbart servar en fastighet fortsatt vara möjlig trots läget intill korsningen. En lucka i utfartsförbudet lämnas för detta vilket fastställer rådande förhållande på platsen.

Då länsväg 690 (Kumlavägen) utgör en statlig väg regleras möjliga anslutningar mot denna genom väglag 1971:948 vilket innebär att en enskild körväg inte får anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd.

Parkering och angöring

Parkering och angöring för nytillkommande bebyggelse ska ske på egen fastighet och följa Örebro kommuns gällande parkeringsnorm.

För att möjliggöra åtkomst till befintligt garage och befintlig utfart för fastigheten Mosås 14:10 regleras de ytor på angränsande fastighet som bedöms vara nödvändiga för åtkomsten med bestämmelsen (g) gemensamhetsanläggning för utfart.

Huvudmannaskap

Att planlägga allmänna områden med enskilt huvudmannaskap kan bland annat motiveras av att få till en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap. Mosås ligger fortsatt en bit utanför de centrala och mer sammanhängande delarna av Örebro. Mer centrala delar av Örebro omfattas idag av enskilt huvudmannaskap varför det bedöms vara lämpligt att även denna del av Mosås planläggs utifrån liknande förutsättningar. Det aktuella planområdet skulle vid kommunalt huvudmannaskap var den enda delen med annan förvaltning som kan innebära försvårande omständigheter vid drift och skötsel. Detaljplanläggning av allmänna platser har sedan tidigare reglerats på detta sätt i Mosås varför det är motiverat att planlägga på liknande sätt här i ett av få områden som finns kvar att planlägga i Mosås inom de mer centrala delarna som avgränsas av de två större vägarna genom tätorten.

Vid en eventuellt prövning av hela huvudmannaskapet i framtiden kan en enhetlig förvaltning av allmänna områden för hela Mosås vara fördelaktigt.

Utbyggnad av allmänna gator sker av kommunen till kommunal standard. När detta är genomfört lämnas ansvaret för underhåll och drift över till befintlig eller nybildad gemensamhetsanläggning. Prövningen genomförs av Lantmäterimyndigheten under planens genomförande och kan komma att bekostas av den nytillkomna bebyggelsen. Det enskilda huvudmannaskapet

innebär fortsatt ett helt bidragsfinansierat stöd från Örebro kommun som täcker driftskostnaden.

Störningar

Buller och störningsskydd

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Föreslagna byggrätter för bostäder avgränsas i sin omfattning utifrån kommunens övergripande bullerkartläggning. För de delar av kvartersmarken där bullret bedöms kunna uppgå till över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad planläggs marken delvis med prickmark (mark får inte förses med byggnad) för att säkerställa att bebyggelsens placering är lämplig. För befintlig bebyggelse där ljudnivåerna överskrids införs bestämmelsen (**f₃**). Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: *Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.* Bestämmelsen införs för den befintliga bebyggelsen där riktvärdet kan vara svårt att uppnå. För dessa fastigheter börjar bestämmelsen att gälla först när bygglovspliktiga åtgärder ska genomföras

Närmast Länsväg 681 och 690 regleras marken bestämmelsen (**SKYDD**).

Bestämmelsen syftar till att skapa en tydlig avgränsning mellan de trafikerade vägarna och bostadsbebyggelsen vilket bidrar till att skapa både en säkrare och

bättre boendemiljö. De åtgärder som föreslås bedöms även bidra till att minska bullernivåerna inom planområdet. I den norra delen där landskapet är som känsligast föreslås avgränsningen ske genom att en lägre vall och vegetation anläggs. I den södra delen som är mindre känslig kan även plank eller vegetation vara ett alternativ. Åtgärderna säkerställs i planens genomförande.

För att därtill säkerställa att varje fastighet får tillgång till minst en uteplats om sådan anordnas i enlighet med förordningens införs även bestämmelsen (**f**) för de delar av planområdet där bullernivåerna idag överskrider 50 dBA ekvivalent nivå enligt den översiktliga bullerkarteringen. Bestämmelsen innebär att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Planen möjliggör för mer sammanhängande bebyggelse där nivåerna idag överskrids. Genom placering och utformning av bebyggelsen i dessa lägen i kombination med bestämmelsen om skydd bedöms det vara möjligt att tillskapa minst en bullerdämpad sida som klarar riktvärdet vid uteplats. Det bedöms därtill vara möjligt att studera och uppföra kompletterande lokala bullerskärmar vid uteplats vid behov.

Bestämmelsen inför även på de befintliga bostadsfastigheter där riktvärdet för uteplats kan vara svårt att uppnå utan lokala åtgärder. För dessa fastigheter börjar bestämmelsen att gälla först när bygglovspliktiga åtgärder ska genomföras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till det kommunala VA-nätet. Servispunkt förläggs i fastighetsgräns till respektive fastighet. För att säkerställa det utrymmesbehov som krävs för bygg och drift av VA-ledningar krävs flytt av en stödmur på en befintlig fastighet i de centrala delarna av planområdet. Utrymmet planläggs som gata för att säkra åtkomst.

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer genom planläggningen att omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Åtkomst säkras genom planläggning av gatan i direkt anslutning.

För att säkerställa att kommunalt vatten- och avlopp kan byggas fram till befintlig gårdsbebyggelse i väster samt teknisk anläggning utanför detaljplanen planläggs dessa ytor genom markreservat (**u**₁). Bestämmelsen innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Samma bestämmelse införs för en mindre del i planområdets södra delar intill befintliga fastigheter

norr om Hammarvägen för att säkra upp de befintliga vatten- och avloppsledningar som delvis är placerade inom planområdet och som servar flera fastigheter utanför.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600-900 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150-250 meter.

Brandvattenuttag bör finnas i anslutning till planerad förskola.

El

Ett nytt elnät behöver anläggas inom de delar av planområdet som inte är bebyggt idag. För att klara elförsörjningen i planområdets norra del behöver en ny nätstation med tillräcklig kapacitet möjliggöras i området. Utifrån de utökade behovet bedöms befintlig yta i gällande detaljplan (*Detaljplan för Törsjö 1:34 m.fl. 1880K-P97/24*) vara för liten. Planen möjliggör därför för en utökning av området och regleras genom bestämmelsen (E) transformatorstation. Byggnadshöjden för transformatorstationen regleras till högst 3 meter.

Bredband och telefoni

För att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen kommer vissa befintliga teleledningar att behöva flyttas/tas bort i samband med planens genomförande då dessa bedöms vara svåra att bevara i sitt nuvarande läge. Ledningsflytt bekostas av den part som initierar byggnationen.

För att säkerställa övriga befintliga ledningsdragningar av allmän karaktär på kvartersmark i området planläggs dessa genom bestämmelsen (u₁). Bestämmelsen innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen som avstyckningar och regleringar samt bildar och omprövar gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter efter ansökan från ägare till berörda fastigheter eller ledningshavare.

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan. Exploatören/fastighetsägaren/byggherren bekostar också genomförandet av att iordningställa allmän plats inom och delvis utanför planområdet enligt genomförandeavtal.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2021.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med alla fastighetsägare eller parter som ingår i detaljplaneområdet och som ska delta i ny exploatering. Avtalet kommer reglera kostnader för utbyggnad av allmän plats som gator, parker och dagvattensystem, dels inom detaljplaneområdet men även för större gemensamma exploateringskostnader utanför planområdet för samhället. Mosås som tex. utbyggnad av huvudgata Norra Viktor Dahls väg. Kommunen ansöker om fastighetsbildning för allmän plats mark som för nya gator, parker och för ny- eller omprövning av gemensamhetsanläggningar för vägar, parker etc.

Avtal upprättas med trafikverket för överenskommelse om anslutning till väg 681 i norra delen av planområdet.

Fastigheter och rättigheter

Se fastighetsägarförteckning i detaljplanehandlingen

Fastighetsrättsliga åtgärder

- Befintliga fastigheter justeras och regleras i sin form så att de överensstämmer med detaljplanekartans användningsgränser och linjer. Av tomtmarken blir det nya bostads och skolfastigheter i enighet med plankartan och gatu- och parkmark läggs till allmän platsfastigheter.
- De eventuella servitut och nyttjanderätter som förekommer inom planområdet kan komma att justeras, anpassas eller om möjligt tas bort så att de överensstämmer och fungerar ihop med de nya förhållandena som kommer gälla enligt det nya detaljplaneförslaget.
- **Mosås S:8**, vägsamfällighet, upplöses och marken övergår till att bli allmän vägmark och tillföras lämplig vägfastighet genom fastighetsreglering och går sedan in i Mosås vägförenings gemensamhetsanläggning Mosås GA:2. Ingen ersättning förslås utgå för marken. Berörda befintliga bostadsfastigheter behöver i gengäld inte betala för nybyggnation av gata/väg enligt detaljplanen.
- **Mosås 4:10** har ett vägservitut, 1880-3465.1 vilken kan tas bort och ny rätt till allmänväg enligt planförslaget ges istället genom att Mosås GA:2 för väg omprövas och utvidgas till att även omfatta den nya allmänna gatan/vägen. Gatumarken överförs till lämplig gatufastighet och ingen ersättning utgår för marken. 4:10 föreslås i gengäld inte behöva betala gatubyggnadskostnader för byggnation av den nya gatan eller för utbyggnad av övrig allmän platsmark inom planområdet.
- **Mosås 6:69** äger mark i enligt planen föreslagen gatumark, allmän gata/väg. Marken regleras från Mosås 6:69 till gatufastigheten, förslagsvis till Mosås S:6. Ingen ersättning utgår för marken. I samband med detta föreslås att den vid platsen aktuella delen av Mosås S:4 överförs till Mosås S:6.
- **Mosås 14:1 och 14:2**. U-område vid stamfastighet Mosås 14:2 södra kant finns för underjordiska ledningar och där finns allmänna VA-ledningar som ges nyttjanderätt i form av , tex. Ledningsrätt . De delar av exploateringsfastigheterna som ska utgöra allmän plats för gata, gång- och cykelväg och skydd överläts utan ersättning till blivande allmän platsfastighet och ytorna upplåts sedan till gemensamhetsanläggningar för drift och skötsel. Fastigheterna betalar andel av gatubyggnadskostnader för utbyggnad av allmän plats. Se genomförandeavtal.
- U-områden finns vid Mosås 21:1, Mosås 14:2 och vid Mosås 1:70 i syfte att tex. VA-ledningar kan läggas där med stadigvarande nyttjanderätt.
- **Mosås 21:1**. Exploateringsfastigheten justeras i sin areal och avstyckas i småhustomter enligt detaljplanen. De delar av exploateringsfastigheten som ska utgöra allmän plats för gata överläts utan ersättning till blivande allmän platsfastighet och ytan upplåts sedan till gemensamhetsanläggningar för drift och skötsel. Exploateringsfastigheten betalar andel av gatubyggnadskostnader för utbyggnad av allmän plats. Se genomförandeavtal.

- **Mosås 1:70.** Ett u-område inrättas för möjlighet till framtida underjordiska ledningar som VA, tele och annan infrastruktur. Ingen annan åtgärd föreslås. Ingen ersättning utgår.
- **Mosås 2:24.** U-område inrättas inom fastigheten Mosås 2:24 längs Kumlavägen för åtkomst till underjordiska ledningar till fastigheten Mosås 10:1 (teknisk anläggning). Det sydvästra hörnet av fastigheten regleras till blivande gatufastighet för bättre sikt och ökad trafiksäkerhet. Ingen ersättning föreslås utgå för marken. I gengäld föreslås 4:24 inte behöva betala gatubyggnadskostnader för byggnation av den nya gatan eller för utbyggnad av övrig allmän platsmark inom planområdet.
- **Mosås 4:8.** Ingen åtgärd föreslås för fastigheten i samband med plangenumförandet. Fastigheten föreslås inte behöva betala gatubyggnadskostnader för byggnation av den nya gatan eller för utbyggnad av övrig allmän platsmark inom planområdet.
- **Mosås 4:18.** Ingen åtgärd föreslås för fastigheten i samband med plangenumförandet. Fastigheten föreslås inte behöva betala gatubyggnadskostnader för byggnation av den nya gatan eller för utbyggnad av övrig allmän platsmark inom planområdet
- **Mosås GA:6.** Parkmark i detaljplanen upplåts till gemensamhetsanläggning Mosås GA:6, parkmark
- Örebro kommun åtar sig att ansöka om fastighetsbildningar och omprövningar av gemensamhetsanläggningar enligt tecknade genomförandeavtal
- **Mosås 4:68.** En mindre del av fastighetens östra kant regleras till lämplig fastighet öster om planområdet för ändamål Naturmark, U-område. Överenskommelse om marköverföring tecknas i separat avtal. Den del av fastigheten som ska utgöra allmän plats för väg överläts till blivande gatufastighet utan ersättning. Fastigheten betalar andel av gatubyggnadskostnader för utbyggnad av allmän plats Se genomförandeavtal.
- **Mosås 7:14.** Den del av fastigheten som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats, skydd regleras till blivande allmän platsfastighet. En separat överenskommelse tecknas om detta. Ersättning utgår för marken enligt värdering, marknadsvärdesbedömning.
- **Mosås 19:3.** De delar av exploateringsfastigheten som ska utgöra allmän plats för gata, gång- och cykelväg, Natur och bullerskydd överläts utan ersättning till blivande allmän platsfastighet och ytorna upplåts sedan till för ändamålet lämpliga gemensamhetsanläggningar för drift och skötsel. Fastigheten betalar andel av gatubyggnadskostnader för utbyggnad av allmän plats i planområdet. Se genomförandeavtal.
- **Mosås 3:15.** Exploateringsfastigheten justeras i sin areal med närliggande fastigheter och bildar en småhustomt enligt detaljplanen. De delar av exploateringsfastigheten som ska utgöra allmän plats för gata överläts utan ersättning till blivande allmän platsfastighet och ytan

upplåts sedan till gemensamhetsanläggningar för drift och skötsel. Exploateringsfastigheten betalar andel av gatubyggnadskostnader för utbyggnad av allmän plats. Se genomförandavtal.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Dagvattenutredning är utförd i samband med detaljplanearbetet.

Förörenad mark, geoteknik, arkeologi

Vissa utredningar är utförda i detaljplaneprocessens arbete men specifika undersökningar för respektive fastighet i området utförd av respektive fastighetsägare.

Tekniska anläggningar

Kommunens Vatten och avloppsanläggningskollektiv genom kommunens Tekniska Förvaltning bygger vatten- och avloppsledningsnät i området så att alla fastigheter kan erhålla VA.

Dagvattenhantering

Naturområde på allmän platsmark finns avsatt för eventuell erforderlig dagvattenhantering, fördröjning och rening.

Energidistributions anläggningar bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Övriga anläggningar

Där detaljplanekartan anger egenskapsbestämmelsen bullerskydd på allmän platsmark är ambitionen att anlägga bullerskydd till förmån för bostadsmiljön och som förslagsvis kan utgöras av mindre jordvallar med ev plantering på toppen av vallen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

- för fastighetsägarna inom planområdet som deltar i planen och i en gemensam exploateringsekonomi

SUMMERING

Kostnader har beräknats till ca **29 000 000 kr** och fördelar sig enligt tabellen. Grovt uppskattade kostnader.

UTGIFTER	kkr
Mark, ingående markvärden	6 000
Mark, intrångsersättning allmänplatsmark, gata skydd	360
Förberedande arbeten	500
Planläggning	2 100
Fastighetsbildning	500
Gator inom planområde	12 000
Gator park mm utanför planområdet, 81 500kr/nyproducerad småhustomt	3 500
Gång- och cykelväg mot Viktor Dahléns väg	250
Gång och cykelvägar inkl belysning	1 000
GC-väg i naturmark	20
Park	1000
Naturmark, iordningställande	250
VA	-
Dagvattenfördröjningsyta	500
Övrigt/oförutsett	1000
Administration	100
Summa	29 080

Inkomster

Markförsäljning

Intäkter för försäljning av ny tomtmark, kvartersmark in om planområdet

Beräknas till totalt ca **34 000 000 kr**

Intäkter	kkr
Markförsäljning, bostadstomter	34 000
GC-bana –bidrag från områdeskostnader Mosås samhälle	1 000
Summa	35 000

Övriga (intäkter) inkomster

Exploateringsersättningar genom exploateringsavtal om totalt ca 23 000 000 kr från berörda fastighetsägare som deltar i exploateringen. Ersättningarna finansierar plangenomförande och utbyggnad av gator och övrig allmän plats mark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

Ett planavtal är tecknat mellan respektive fastighetsägare som deltar i exploateringen och Örebro kommun. För dessa fastighetsägare tas ingen planavgift ut vid bygglov. För övriga fastighetsägare som detaljplanen kommer till gagn tas planavgiften ut vid framtida bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att mark som klassas som brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk och planläggs för bostadsändamål och förskoleverksamhet. Detaljplanen möjliggör för ett 70-tal bostäder fördelade mellan till övervägande del småhusbebyggelse och ett mindre antal bostäder förlagda i flerbostadshus vilket delvis möter efterfrågan på småhustomter i kommunen samt möjliggör ett mer varierat bostadsutbud i Mosås.

En förskola möjliggörs i de nordöstra delarna av planområdet i den del av Mosås som i översiktsplanen är utpekad som lämplig för blandad bebyggelse som omfattar både bostäder och service. Efterfrågan på förskoleplatser på orten är mycket stor vilket säkerställs genom planen. Bebyggelsen kommer innebära en ökad trafik i närområdet. För att uppmuntra till mer hållbara transportmedel föreslås gång- och cykelkopplingar mellan och inom området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har arbetats fram av planarkitekterna Rosemarie Almqvist och Elin Hals tillsammans med exploateringsingenjör Patrik Simonsson och övriga kompetenser på Örebro stadsbyggnad.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Rosemarie Almqvist
Planarkitekt