



Planbestämmelser

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

Gränsbeteckningar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR, Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁, Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- H, Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P₁, Parkeringshus, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning

dagvattenhantering, dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

- e₁ 0,0, Största bruttoarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ 0,0%, Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom eigenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃, Största byggnadsarea är 350 m2 per bostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄, Största byggnadsarea är 300 m2 per bostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅, Största byggnadsarea är 500 m2 per hus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln får vara mellan 30 och 45 grader, undantaget komplementbyggnader och parkeringshus. Takkupor och frontespiser upp till en tredjedel av takets längd undantaget, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Marken får inte föras med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- 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, Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p₃, Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, om inte fastighetsgränsen går i gräns mot allmän plats för GATA, då gäller istället minst 2,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁, För bostäder >35 m2 ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂, 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.
- f₃, Högsta nockhöjd för parkeringshus är 10 meter, dock får trapphus och hisstoppar sticka upp, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd för byggnad angivet värde i meter, parkeringshus undantaget. Tekniska utrymmen får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd och till maximalt 15 % av takets yta, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd för byggnad angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Mark

n₁, Trädet får endast fallas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §

Utförande

b₁, Dagvatten ska avledas till område för dagvattenhantering, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂, Minst 45% av fastighetsarean inom eigenskapsområdet ska vara genomsläpplig om inte meddelat marklov tillåter annat, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₃, Minst 55% av fastighetsarean inom eigenskapsområdet ska vara genomsläpplig om inte meddelat marklov tillåter annat, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₄, Minst 60% av fastighetsarean inom eigenskapsområdet ska vara genomsläpplig om inte meddelat marklov tillåter annat, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₅, Marken ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 325 kubikmeter ska anordnas inom planområdet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a₁, Marklov krävs även för att fälla träd, Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

a₂, Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämrare markens genomsläpplighet, om markåtgärden innebär att den totala andelen genomsläpplig yta kommer att understiga den lägst tillåtna, Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

0 50 100 Meter

Skala 1:1 000 (A1S)

Skala 1:2 000 (A3S)

Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00

Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Vägkanal
- Staket eller mur
- Slänt
- Höjakturva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Elskåp
- Luftledning
- Järnväg
- Strandlinje, Dike
- Markdetalj
- Byggnad
- Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
- Industribyggnad
- Transformator
- Kyrka
- Planerad byggnad
- Fastighetsnummer
- Fastighetsnamn
- Gatunamn
- Koordinatkräys

Detaljplan för fastigheten Tallkotten 1 m.fl.

Brickebacken, Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun

Laga krafthandling
Standardförfarande
Upprättad: 2024-08-08

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt

Samrådstitid:
2021-12-21 till 2022-02-18
Granskningsförfarande:
2024-01-12 till 2024-02-11
Antagen av BMN:
2024-09-26
Laga kraft:
2024-10-26

Dnr nr: Bom 20/2023

Akt nr: 1880K-P2024/14

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Tallkotten 1 m.fl.

Samrådstitid: 21 december 2021 – 18 februari 2022

Granskningstid: 12 januari – 11 februari 2024

Antagen av Bygg- och miljönämnden: 26 september 2024

Laga kraft: 26 oktober 2024

Standardförfarande

Frida Hammarlind

E-post: frida.hammarlind@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
LÄGE	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Riksintressen	7
Översiktliga planer	7
Trafikprogram.....	9
Grönstrategi	9
Detaljplaner.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	16
Markägförhållanden	16
Mark	16
Natur	17
Vatten.....	20
Bebyggelse	21
Kulturmiljö	21
Gator och trafik	23
Störningar och risker.....	24
Teknisk försörjning.....	24
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....	25
Natur	25
Vatten.....	28
Bebyggelse	29
Gator och trafik	32
Störningar och risker.....	34
Teknisk försörjning.....	39
GENOMFÖRANDE	41
Organisatoriska frågor	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Tekniska frågor	44
Ekonomiska frågor	44
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	47

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	47
KONSEKVENSER.....	48
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	48

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Tallkotten 1 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 Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2017-06-20. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2020:603 samt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

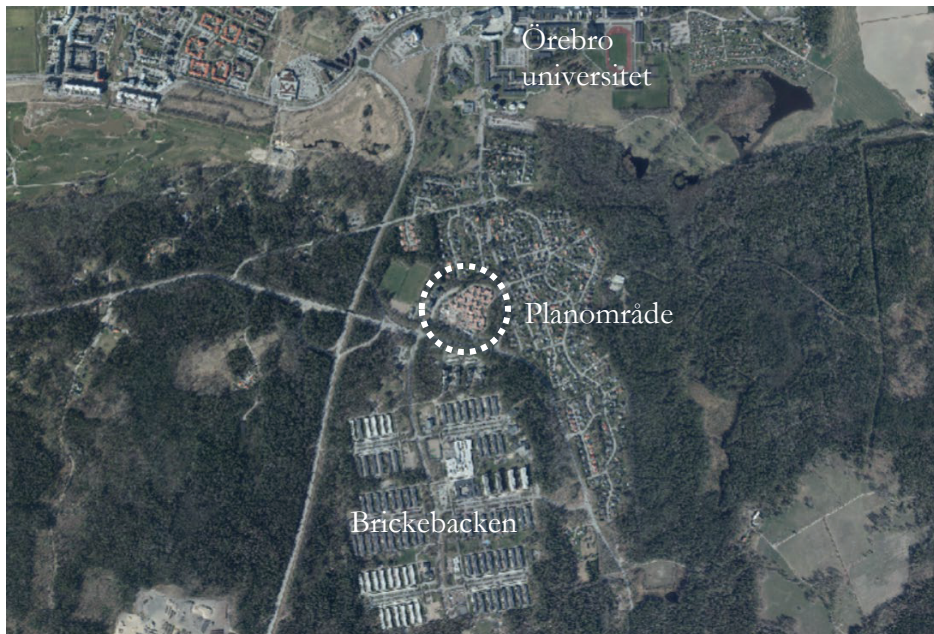
- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning kvarter Tallkotten 1 och 2, daterad 2021-11-01 (WSP Samhällsbyggnad)
- Bullerutredning Kvarteret Tallkotten 1 & 2 i Brickebacken, Örebro kn, daterad 2021-10-27 (Norconsult)
- Trafikbuller Tallkotten södra, daterad 2021-12-07 (Norconsult)
- Arkeologisk utredning etapp 1, Rapport 2021:2 (Stiftelsen Kulturmiljövård)
- Boplatslägen vid Brickebacken, Arkeologisk utredning etapp 2, Rapport 2021:41 (Stiftelsen Kulturmiljövård)
- Barkvägen PM-rapport – Undersökning av vägbana inkl bilagor 2022-06-02 (Structor)
- Flyghinderanalys
- Slutrapport sanering Tallkotten 2 inkl. bilagor
- Uppdaterad slutrapport Tallkotten II 220210
- Miljökontorets svar på slutrapport sanering

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med kompletterande service och en ny gata för kapacitetsstark kollektivtrafik. Bostadsbebyggelsens utformning ska i grova drag följa det som i Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande kallas *stadsdel i skog*. Vidare syftar planen till att reservera ytor för dagvattenhantering och tillskapa en ny parkmiljö på platsen för den nuvarande Barkvägen.

LÄGE



Kartbild över de sydöstra delarna av Örebro

Planområdet ligger norr om området Brickebacken i sydöstra Örebro, ungefär 4 kilometer från stadskärnan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring

utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

I översiktsplanen ligger kvarteret Tallkotten i gränsen till det område som pekas ut som ”utvecklingsområde, stad” vilket sträcker sig över en stor del av södra Örebro omfattande Marieberg, södra Ladugårdsskogen, Glomman och Tybbleängen. Gränserna för områden i översiktsplanen ska behandlas med viss tolkningsmån så det är rimligt att en omvandling av kvarteret Tallkotten kan sägas ingå här.

En stor del av Örebros befolkningstillväxt fram till år 2040 är tänkt att rymmas inom den här typen av utvecklingsområden. I översiktsplanen anges strategier för en hållbart växande stad. Bland annat anges att Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop. Denna detaljplan bedöms möjliggöra en sådan utveckling.

Enligt översiktsplanen är det tänkt att det ska löpa en ny huvudgata för kollektivtrafik och cykel genom kvarteret Tallkotten. Denna gata möjliggörs genom detaljplanen.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

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

Kvarteret Tallkotten var, när strategin färdigställdes, fortfarande bebyggt med studentlägenheter och betraktades då som ett befintligt område av typen ”storskaligt flerbostadsområde”. Idag är situationen en annan och kvarteret är närmast att betrakta som en ny stadsdel av typen ”stadsdel i skog” i likhet med de närbelägna delarna av Södra Ladugårdsskogen. En stadsdel i skog ska vara anpassad till den naturliga topografin och den befintliga vegetationen på platsen, för att skapa en känsla av att stadsdelen smälter in i den omgivande naturen. I detta fall är det den omgivande skogen som är karaktärsskapande och viktig att värna för att skapa känslan av just en stadsdel i skog.

Planprogram och utvecklingsförslag

I planprogrammet för Brickebackenområdet finns vissa riktlinjer för hur kvarteret Tallkotten ska utvecklas. Den framtida gatan som dras genom kvarteret blir ett viktigt stråk med två noder: en i nordost vid den tänkta hållplatsen och en i sydväst vid korsningen med Gällerstavägen, där mer stadsmässighet och högre bebyggelse är lämplig. Dessa platser pekas ut som

strategiska lägen som behöver extra omsorg om gestaltning och funktion och kan studeras med bebyggelse som markerar platserna genom att exempelvis komma upp något mer i höjd. Den generella tätheten i kvarteret bör svara upp till den omedelbara närheten till hållplatsen för kapacitetsstark kollektivtrafik och höjdsalan kan därför vara som minst tre till fem våningar, med enstaka högre byggnader.

Den gröna karaktären som området idag har ska bevaras i delar, i huvudsak mot norr och öster. Vissa grupper av träd på andra platser som bedöms vara viktiga ska också bevaras.

Trafikprogram

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

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

Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen håller på att ta fram ett nytt trafikprogram för att uppdatera kommunens ställningstaganden kopplat till trafikplaneringen. Tills att det är på plats så gäller det nuvarande trafikprogrammet från 2014.

Grönstrategi

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

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

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

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

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och 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.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av ett flertal olika detaljplaner som reglerar markanvändningen för olika delar av området. Här följer en genomgång av dessa.



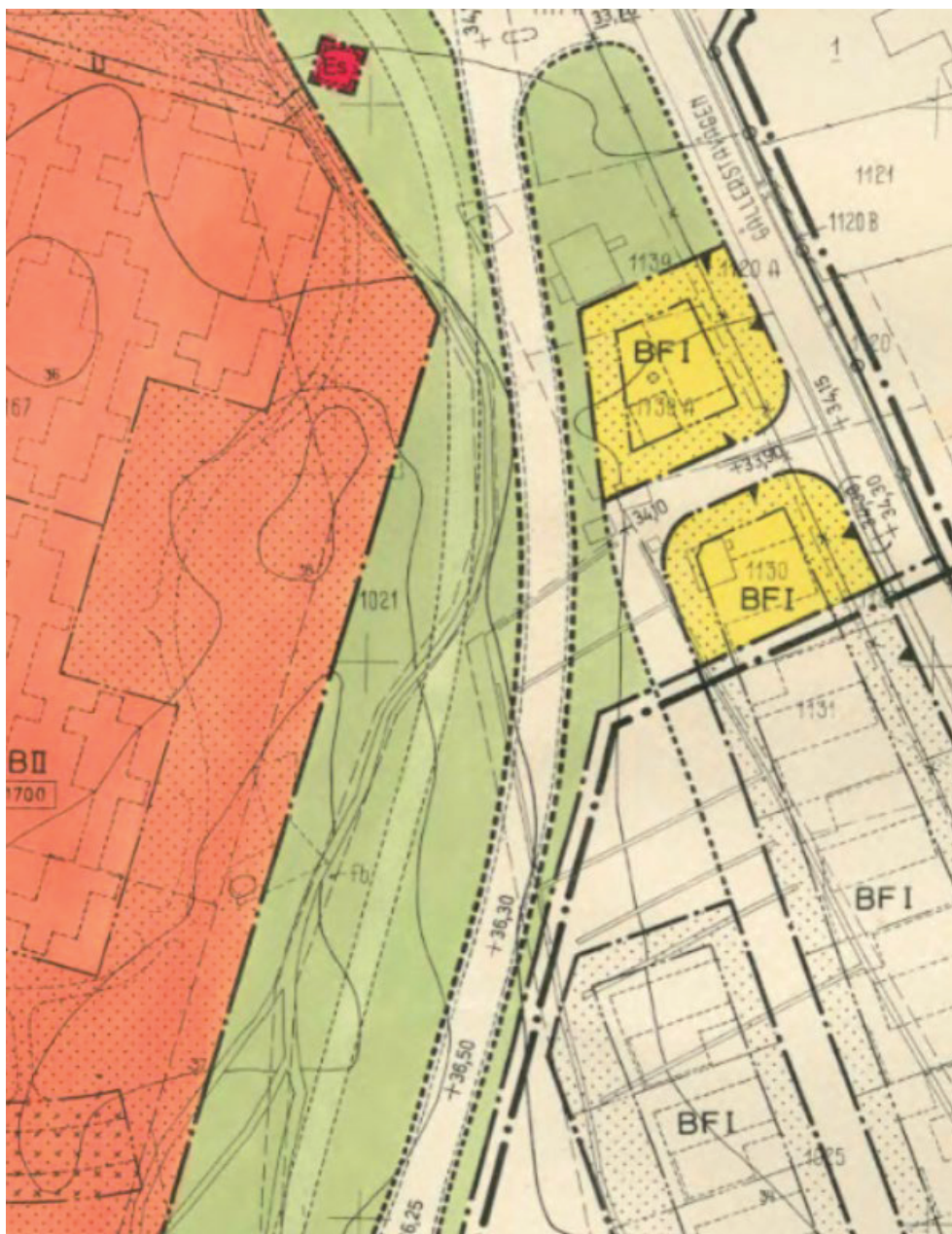
Detaljplan för kvarteret Tallkotten m.m., 1880-P125 från 2002.

Större delen av planområdet - de västra och centrala delarna - är idag planlagda som bostadsmark, gatumark, natur och mark för idrottsändamål i *Detaljplan för kvarteret Tallkotten m.m.* som vann laga kraft 14 juni 2002.



Detaljplan för kvarteret Norrmogen och kvarteret Råsvälen m.m., 1880K-P97/9 från 1996.

I nordost är planområdet planlagt som område för skydd mot störning i
Detaljplan för kvarteret Norrmogen och kvarteret Råsvälen m.m. som vann laga kraft
den 10 december 1996.



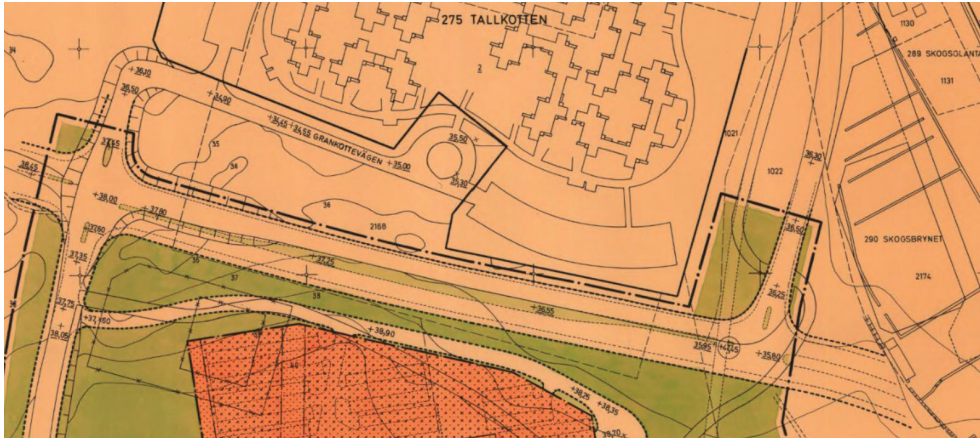
Förslag till stadsplan för område vid Brickebacken, delplan 1, 1880K-A397 antagen 1969 och fastställd 1970.

Den östra delen av planområdet regleras i *Förslag till stadsplan för område vid Brickebacken, delplan 1* från år 1970 som gatumark och parkmark.



Förslag till stadsplan för område vid Brickebacken, delplan 7, 1880K-A410 från 1970.

Allra längst i öster regleras dock planområdet i *Förslag till stadsplan för område vid Brickebacken, delplan 7* från år 1970 också som parkmark.



Förslag till ändrad stadsplan för Brickebacken, delplanerna 1, 2 och 3, 1880K-A466 antagen 1971 och fastställd 1972.

Den sydligaste delen av planområdet regleras i *Förslag till ändrad stadsplan för Brickebacken, delplanerna 1, 2 och 3* från år 1972 som gata och gatuplantering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet består av åtta fastigheter: Almby 11:186, 11:194, 11:195, 11:319, 11:312 och 11:199 samt Tallkotten 1 och 2. De två sistnämnda ägs av Örebro Bostäder AB och övriga ägs av Örebro kommun.

Mark

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är i huvudsak morän men på ett fåtal platser finns berg i dagen.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark finns identifierad inom eller i omedelbar närhet av planområdet. Inför granskning har en undersökning av Barkvägen och Åstadalsvägen genomförts, se bilaga. Genomförda analyser har inte påvisat någon förekomst av tjära i uttagna asfaltsprov. Analyserna har inte heller påvisat några föroreningshalter överskridande nivån för klassningen mindre än ringa risk, MRR, i uttagna markprov.

På fastigheten Tallkotten 2 har tidigare förorening funnits, den har dock sanerats genom schaktsanering mellan den 12-27 oktober 2020, se bilaga. Ca 704 ton förorenade massor över Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) har schaktats bort och transporterats till Atleverket i Örebro. Av dessa massor överskred ca 90 ton Naturvårdsverkets generella riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM). Återfyllnad har gjorts med interna massor som underskrider KM samt återfyllningsmassor från Swerock. Miljökontoret (numera Miljöavdelningen) gör bedömningen att avhjälpandeåtgärd har genomförts i enlighet med beslut och att ärendet därmed kan avslutas.

Örebrobostäder AB har genomfört ett projekt där man undersökt betong från rivning av byggnader inom Tallkotten 1 och 2. Ett nytt studentområde kommer att byggas, och planeras vara klart 2028. Området ska innehålla bostäder, parkmark och parkeringar. Örebrobostäder planerar att återanvända betongen som fyllnadsmaterial i området och har fått beslut för det från Miljökontoret, Örebro kommun (numera Miljöavdelningen). I projektet har man utrett lakning från betongen och hur moränen i området kan omvandla krom VI till krom III. Bedömningen i projektet är att materialet inte kommer laka så att det medför oacceptabla risker vid användandet av betongresterna på fastigheten. Miljöavdelningen har gjort samma bedömning. Kommunen gör därmed bedömningen att hantering av massor på platsen inte påverkar planerad markanvändning.

Radon

Kvarteret Tallkotten ligger inom ett känt område med förhöjd risk för förekomst av markradon.

Risk för skred

Ingen särskild risk för ras eller skred förekommer i området.

Natur*Mark och vegetation*

Idag utgörs planområdet av en i huvudsak obebyggd yta omgiven av smala trädridåer och vägar på nästan alla sidor. Stora delar av områdets ytterkanter består av vegetation av varierande ålder, framförallt är det områdets många tallar som är karakteristiska. I planområdets mitt finns endast lite vegetation kvar men även här är det just en hög skulptural tall som är särskilt karaktärsgivande för området. En del av träden är bevarandevärda och skyddas med planbestämmelse i plankartan, andra träd är viktiga för karaktären i området och bör stå kvar men skyddas inte genom planbestämmelse.



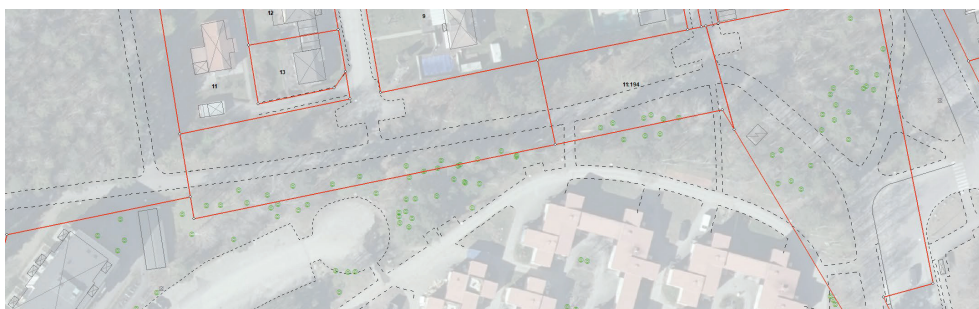
Bilden visar två av tallarna som fanns kvar i kvarterets inre våren 2021. Tallen till höger i bild är särskilt karaktärsgivande och bedöms vara livskraftig.



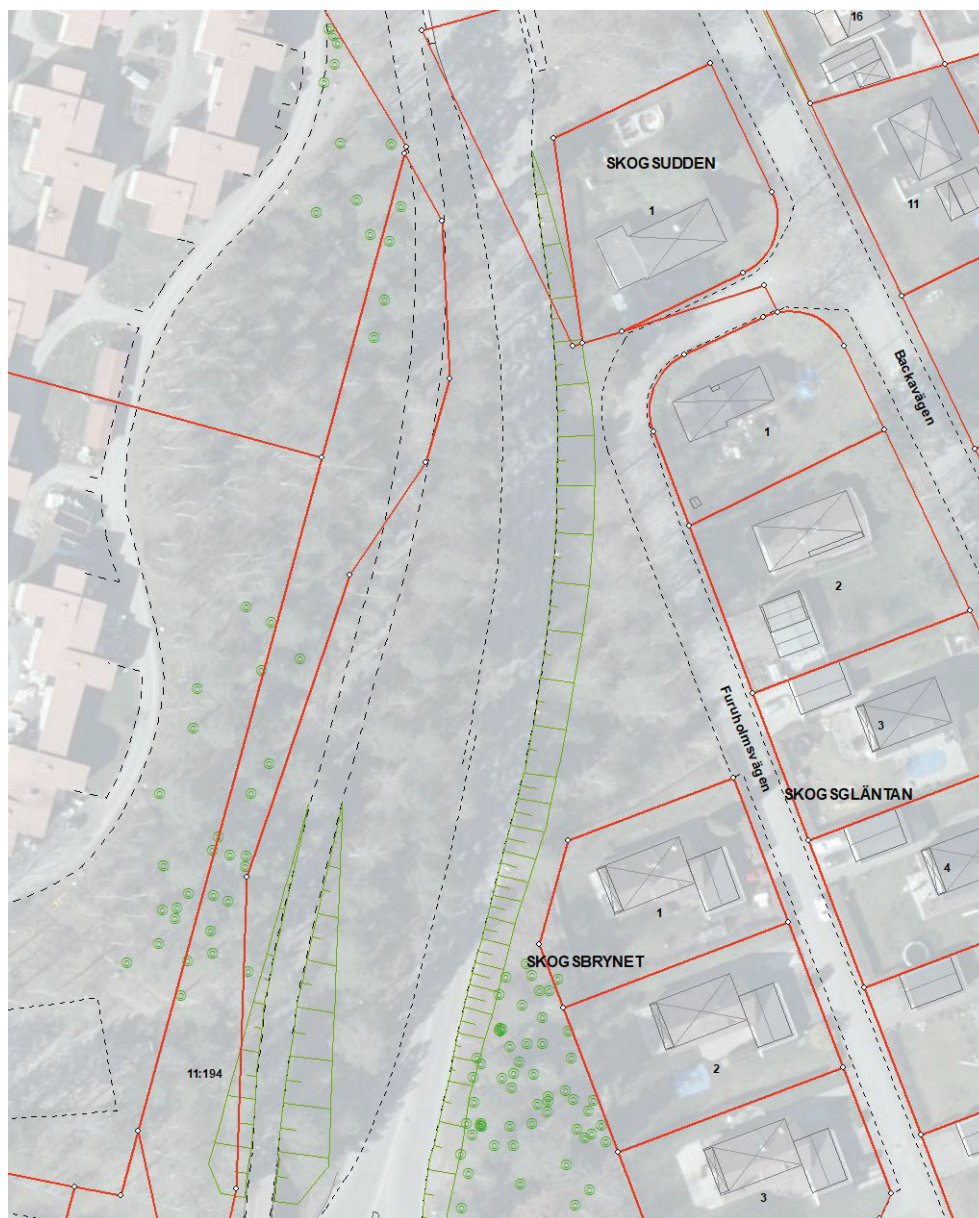
Bild som visar befintliga träd, planområdet är markerat med orange yta.



Kartbilden visar kvarteret Tallkotten under år 2020 när studentbostäderna höll på att rivas. Den för områdets karaktär viktiga tallen är inringad i rött.



Bilden visar i grönt de inmätta träd som omger kvarteret Tallkotten på dess norra sida. De röda strecken är fastighetsgränser. Träden i planområdets norra del finns alltså på båda sidor om fastighetsgränsen.



Motsvarande bild för planområdets omgivningar åt öster.

I bilderna ovan syns många av de träd som står i områdets ytterkanter och som är karaktärsgivande för kvarteret Tallkotten.

Lek och rekreation

Det finns idag ingen anlagd lekplats i kvarteret Tallkotten. De tre närmaste kommunala lekplatserna finns i Brickeparken i söder, Kalvhagen i norr och Backaparken i öster. Avståndet är omkring 400 meter till var och en av dessa.

Vatten

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Avrinningsområde och recipient

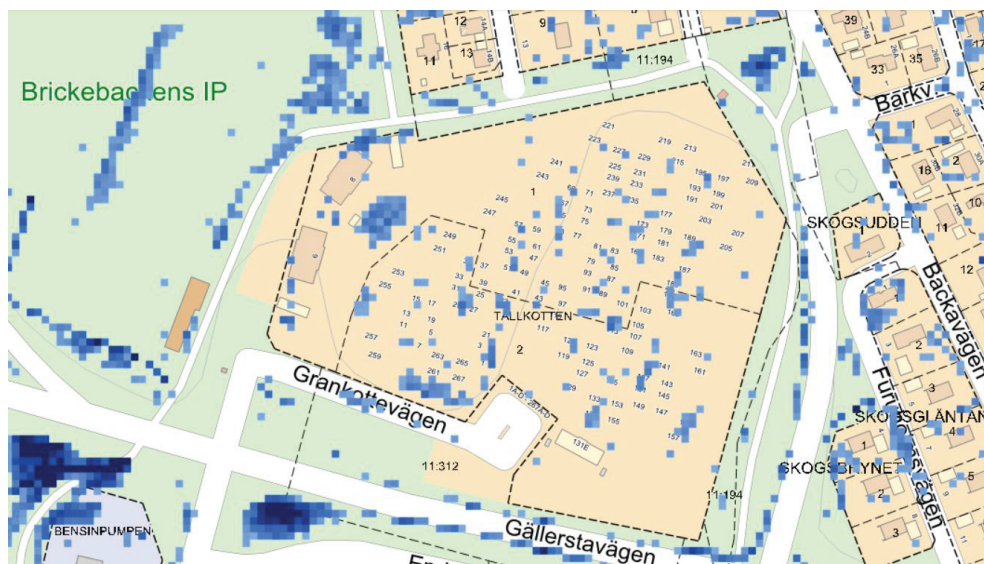
Planområdet ligger helt inom Svartåns avrinningsområde och avståndet till ån är omkring tre kilometer.

Dagvatten

Dagvattnet som avrinner från området går i grova drag norrut och når slutligen Svartån via ledningsnätet.

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken inom planområdet är relativt liten och det finns bara ett fåtal platser där vatten samlas i större mängder vid skyfall av typen 100-årsregn. Framförallt gäller detta diken längs Gällerstavägen och ett område i parkmarken i planområdets nordöstra hörn. Inne i kvarteret Tallkotten finns mängder av små lokala lågpunkter som inte kommer att finnas kvar när området exploateras.



Kartbilden visar vattendjupet som kan bildas vid skyfall. Mörkare blå färg symboliserar djupare vatten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från planområdet har Svartån som sin recipient. Svartån har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den dagvattenutredning som har tagits fram i samband med detaljplanen har uppskattat vilka föroreningsmängder som idag lämnar planområdet med det avrinnande dagvattnet, se tabellen nedan.

Föroreningshalter (µg/l)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	Olja	PAH16	BaP
Befintlig markanvändning utan rening	100	1500	4.9	16	27	0.30	4.9	4.0	37000	420	0.37	0.012

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Bebyggelse*Bostäder*

Inga bostäder finns på platsen idag, men kvarteret Tallkotten var tidigare bebyggt med studentbostäder som revs 2020–2021.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret Tallkotten ligger i en övergångszon mellan det äldre villaområdet Brickeberg och området Brickebacken från tidigt 1970-tal. Brickeberg har ett gatunät som är en blandning av regelbundna och oregelbundna kvarter med småhus från en mängd olika epoker och av olika stilar. Brickebacken å andra sidan karakteriseras av mestadels låga och regelbundet placerade långsmala byggnader av mer eller mindre likartad stil. Nordväst om planområdet finns två relativt nybyggda punkthus i fem våningar som på ena sidan omges av kvarterets största parkeringsyta och på andra sidan omges av ett mindre skogsparti och fotbollsplaner.

Friytor

Planområdet består idag nästan enbart av friyta i den meningen att det är närmast obebyggt.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till bostadsområdena Brickeberg och Brickebacken som båda pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla i Örebro kommuns kulturmiljöinventering. Inom Brickeberg finns också ett 30-tal enskilda byggnader som pekats ut som särskilt värdefulla.

Brickeberg består främst av friliggande villor uppförda från 1910-talet fram till 1980-talet. I den södra delen av stadsdelen finns även grupphusbebyggelse från 1960- och 1970-talen. Några få rester av bebyggelsen som fanns på platsen

före stadsdelens utbyggnad finns bevarad bland annat vid Kärrvägen och Vindelvägen. Den norra delen av Brickeberg karakteriseras av egnahemsområdets slingrande gatunät, stora trädgårdstomter belägna i kuperad terräng. Utmärkande för Brickeberg är den stora mängd arkitektritade villor från 1960- och 70-talen av hög kvalitet. Området präglas till stor del av den kuperade topografin och det skogsnära läget.

I Brickebacken består bebyggelsen främst av flerbostadshus som uppfördes i slutet av 1960-talet och under 1970-talet. Området präglas tydligt av tidens planeringsideal med trafikseparering för bilfria gårdar och ett rationellt byggande med enhetligt utformad bebyggelse. Väl tilltagna grönytor finns både inom och i anslutning till bostadsområdet. Växtligheten mellan husen och runt omkring bostadskvarteren har stor betydelse för upplevelsen av området.

Planområdet utgjorde fram till 2020 ett studentbostadsområde med fyrklöverhus, en av arkitekten Hans Westman patenterad hustyp, uppförda 1971–72. Dessa har rivits för att ge plats åt nya bostäder.



Studentbostäder vid Grankottenvägen 1970-tal. Bildkälla: Örebro stadsarkiv

Husen som revs var bostadshus i två våningar för studenter, totalt 527 lägenheter. De var vinkelrätt sammankopplade och tätt grupperade kring små gårdsrum som bildades i ett regelbundet planmönster. Lägenheterna uppfyllde inte tillgänglighetskraven för personer med nedsatt rörelse samt hade problem med vattenskador, elstandard, ventilationssystem, värmesystem samt isolering och täthet. Detta ledde bland annat till brister i boendemiljön och hög energiförbrukning i byggnaderna.



Bilder från det tidigare området vid Grankottenvägen.

Fornlämningar

Planområdet genomgick arkeologiska utredningar under åren 2020–2021 och inga fornlämningar upptäcktes vid dessa undersökningar, se bilagorna ”Arkeologisk utredning” etapp 1 och 2.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet i området består idag av två större gator: Gällerstavägen och Barkvägen, samt av den mindre gatan Grankottenvägen. Gällerstavägen kopplar området till Almbro åt sydost och Adolfsberg och Norrköpingsvägen åt väster. Barkvägens funktion är främst att leda trafik norrut mot centrala Örebro och universitetet. Grankottenvägen avslutas i en vändplan centralt i planområdet.

Kollektivtrafik

Närområdet är välförsörjt med kollektivtrafik idag. Både stadsbusslinjer och regionbusslinjer passerar genom planområdet på väg mellan centrala Örebro och Brickebacken respektive Almbro för stadsbussarna respektive regionbussarna.

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 till exempel trafik och jordbruk.

Beräkningar för luftföroreningar har tidigare utförts på mer trafikerade platser i staden och dessa har visat att miljökvalitetsnormerna inte överskrids ens vid förtätningar i de delarna av centrala Örebro. Av det skälet är det rimligt att anta att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids i det här området och inte heller kommer att göra det när detaljplanen har genomförts.

Störningar och risker

Buller

Bullersituationen i området är varierad. Örebro kommuns översiktliga bullerkartläggning indikerar att bullervärdena från vägtrafiken är höga kring Gällerstavägen och Barkvägen men låga i området i övrigt. Bullervärdena kring den framtida huvudgatan genom området har inte beräknats. Inför granskning har bullerutredningar tagits fram, de beskrivs vidare under kapitlet Planförslag och förändringar – Störningar och risker – Buller och störningsskydd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger mitt i ett bebyggt område och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kvarteret omfattas av verksamhetsområden för både vatten, avlopp och dagvatten.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

El

Planområdet är anslutet till elnätet.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse till en höjd av mellan 18 och 23 meter, motsvarande fem till sju våningar. Genom området, från sydväst till nordost, dras en ny gata där kapacitetsstark kollektivtrafik kommer att gå. I planområdets nordöstra hörn ges utrymme för en busshållplats. I den sydöstra delen möjliggörs förutom bostäder även för ett parkeringshus med en nockhöjd på 10 meter.

I kvarterets utkanter planläggs natur-, park- och prickmark i syfte att bevara de träd som är karakteristiska för området. Där skapas också utrymme för dagvattenhantering. I områdets västra del avsätts en yta som park, inom vilken en dagvattendamm kommer anläggas. På flera ställen i plankartan införs bestämmelser som reglerar markens genomsläpplighet, i syfte att bevara markens naturliga förmåga att infiltrera dagvatten.

Natur

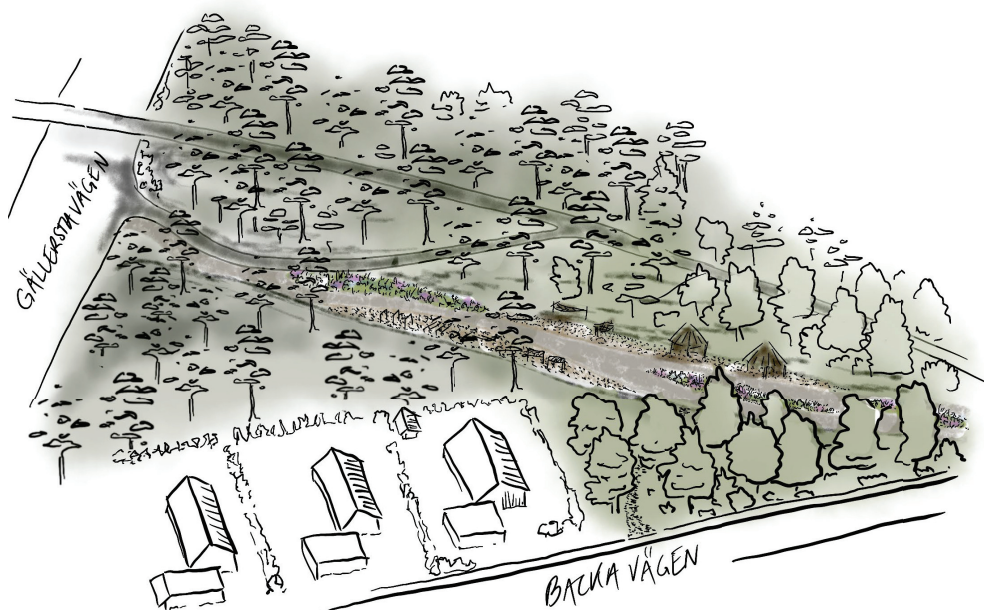
Mark och vegetation

I detaljplanen införs två olika **användningsbestämmelser för allmän plats** för grönytor: **NATUR** i den norra delen av planen och **PARK** i den östra delen samt i en mindre del i väster. I naturområdet hålls skötseln till en lägre nivå och området är inte anlagt på något särskilt sätt. I parkområdet är skötseln mer intensiv och utformningen är mer ordnad.

Parallellt med framtagande av detaljplanen har också ett förslag på hur parken skulle kunna utformas tagits fram. I förslaget behålls uppbyggnaden av befintlig asfaltsväg i stor utsträckning men görs om till ett omhändertaget stenmjölsstråk med utrymme för möten och vistelse, aktiv och lugn aktivitet.

Det befintliga snabbcykelstråket leds ner mot gamla Barkvägen tidigare för att ge mer utrymme åt parkskogen mot det nya bostadsområdet i väster. Cykelbanan som korsar Gällerstavägen ansluter till befintlig gång- och cykelbana i södra delen av parken. En enkel naturstig gör det möjligt att röra sig runt i parken och ansluter till stenmjölsstråket.

Genom att förstärka och utveckla trädbeståndet skapas olika områden i parken som bidrar till identitet och orienterbarhet. Det diagonala lövträdsstråket med tydliga årstidsvariationer fungerar som övergång mellan den plattlagda entrén/trafiknoden i norr och tallskogen i söder. Skogskänslan förstärks mot Gällerstavägen samt utmed det nya bostadsområdet.



Skiss på möjlig utformning av framtida park. Gällerstavägen som går i södra delen av planområdet ligger till vänster i bild. För mer detaljerad illustration av parkens möjliga utformning se nästa sida.

För att skydda den värdefulla solitära tallen som står i den nordvästra delen av planområdet införs en **egenskapsbestämmelse för markens anordnande "n₁"** som säger att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Den egenskapsbestämmelsen kombineras också med en **administrativ bestämmelse om utökad lovplikt "a₁"** som säger att marklov krävs även för att fälla träd. Dessutom planläggs marken kring tallen med **prickmark**, vilket innebär att marken inte får förses med en byggnad.

För att freda delar av vegetationen i planrådets ytterkanter införs **prickmark** även på ytor i norr och öster.



*Illustration med möjlig
utformning och användning
i den framtida parken*

Lek och rekreation

Bland annat för att skapa utrymme för lek och rekreation på kvartersmark regleras den största byggnadsarean som en andel av fastighetsarean inom de olika egenskapsområdena genom en **egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad "e₂"**. Inom några egenskapsområden får bestämmelsen värdet 30% och inom vissa andra 20%. På en plats i planområdets sydvästra del regleras istället den största tillåtna bruttoarean genom **egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad "e₁"** till högst 8 730 kvadratmeter, inom detta område äger Örebro kommun marken som kommer markanvisas enligt den så kallade Örebromodellen.

Vatten*Dagvatten*

En **egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats** med beteckningen **dagvattenhantering** införs på tre olika platser i detaljplanen. Det gäller för det första i parkområdet i öster där dagvattnet från själva parkytan och från en mindre del av den centrala bostadsbyggrätten ska samlas och fördröjas. För det andra avsätts i norr en liknande yta i naturområdet, till vilket dagvatten från detaljplanens norra bostadsbyggrätt ska ledas. Denna norra bostadsbyggrätt regleras också genom **egenskapsbestämmelsen om utförande, b₁** som säger att dagvattnet ska avledas till den för ändamålet avsedda ytan på allmän plats. Slutligen avsätts en betydande yta i planens nordvästra del för dagvattenhantering inom **allmän plats för PARK**. Den ytan syftar till att fördröja dagvatten från nästan hela den centrala bostadsbyggrätten i detaljplanen, och den kombineras med en **egenskapsbestämmelse om utförande, b₁** som säger att dagvattnet från en stor del av kvarteret ska ledas till den utpekade ytan.

För att säkra en del av markens naturliga möjligheter för infiltration behöver minst 45 – 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet vara genomsläpplig, om inte meddelat marklov tillåter annat. Det innebär att ytorna inte får vara hårdgjorda det vill säga att de inte släpper igenom vatten, t ex bebyggda ytor och asfalterade ytor. För att minska andelen hårdgjord yta och förbättra genomsläppligheten kan asfaltsytor exempelvis ersättas med grus, gräsarmering eller plattor. Plattsättning kan likställas med en hårdgjord yta om plattorna är mycket stora eller anläggs på sådant sätt att dagvatten har svårt att tränga ner i marken mellan plattorna. Detta regleras genom **egenskapsbestämmelser för utförande, b₃, b₄ respektive b₅**. Det samlade syftet med dessa bestämmelser är att se till att markens naturliga möjligheter för infiltration av dagvatten kan bevaras i en tillräckligt hög grad för att de planerade dagvattenlösningarna ska fungera och fylla sitt syfte.

Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, om markåtgärden innebär att den totala andelen hårdgjord yta kommer att

överstiga den högst tillåtna. Detta regleras genom den **administrativa bestämmelsen a₂** på plankartan.

För att säkerställa att tillräckliga ytor för dagvattenhantering kan tillskapas inom planområdet finns bestämmelsen om att **dagvattenfördröjning med en total volym av minst 325 kubikmeter ska anordnas inom planområdet**. Volymen baseras på den dagvattenutredning som har tagits fram under planprocessen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Förorenings- mängder (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	Olja	PAH16	BaP
Befintlig markanvändning utan rening	3.3	48	0.16	0.52	0.89	0.0096	0.16	0.13	1200	14	0.012	0.00037
Planerad markanvändning utan rening	5.3	59	0.13	0.56	0.98	0.012	0.16	0.13	1300	14	0.013	0.00032
Planerad markanvändning med rening i svackdike	4.0	41	0.057	0.29	0.40	0.0069	0.088	0.074	610	3.8	0.0056	0.00019
Planerad markanvändning med rening i växtbäddar	3.3	40	0.049	0.30	0.31	0.0040	0.092	0.053	560	4.6	0.0028	0.00016
Föroreningshalter (µg/l)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	Olja	PAH16	BaP
Befintlig markanvändning utan rening	100	1500	4.9	16	27	0.30	4.9	4.0	37000	420	0.37	0.012
Planerad markanvändning utan rening	140	1600	3.5	15	26	0.31	4.3	3.4	35000	370	0.35	0.0086
Planerad markanvändning med rening i svackdike	100	1000	1.4	7.3	10	0.17	2.2	1.9	15000	96	0.14	0.0048
Planerad markanvändning med rening i växtbäddar	84	1000	1.2	7.6	7.8	0.10	2.3	1.3	14000	120	0.071	0.0039

I den dagvattenutredning som tagits fram under planarbetet har man simulerat vilka föroreningsmängder som kan förväntas i det dagvatten som lämnar området i framtiden. Oavsett vilken reningsmetod som används är resultatet efter detaljplanens genomförande positivt jämfört med utgångsläget, undantaget en mindre ökning av fosfornivåerna om endast svackdiken används för rening. Stadsbyggnads bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte skulle försämra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Bebyggelse

Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur

En bestämmelse om **högsta tillåtna nockhöjd** införs över alla bostadsbygggrätter i planområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den högsta möjliga höjden på bebyggelsen i området till nivåer som ungefär

stämmer överens med det som i Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande kallas ”stadsdel i skog”. Nockhöjder på 17 respektive 23 meter skulle kunna möjliggöra bebyggelse i skalan omkring 5 våningar, med enstaka byggnader i 7 våningar, vilket är i det högre spannet för en ”stadsdel i skog”. Det sydöstra området som har användningarna bostäder och parkeringshus har bestämmelsen **f₃** som reglerar att högsta nockhöjd för parkeringshus är 10 meter, dock får trapphus och hisstoppar sticka upp. Höjd för bostadshus regleras genom bestämmelse som säger att högsta nockhöjd för bostäder är 21 meter, parkeringshus undantaget, tekniska utrymmen får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd och till maximalt 15 % av takets yta.

Stadsdel i skog är en stadsdelstyp som utgår från och är anpassade till de naturvärden och den topografi som platsen ger. En bärande idé är att bebyggelsen är integrerad i terrängen, naturligt anpassad i landskapet. Som boende i stadsdelen är känslan att du kan kliva rakt ut i naturen från bostaden eller att du från ditt fönster har utsikt mot den.

För att bebyggelsen ska integreras i terrängen och inte uppföras i för stora enheter har detaljplanen bestämmelser om **största byggnadsarea per bostadshus** eller hus. Byggnadsarean varierar mellan 300, 350 och 500 kvadratmeter beroende på del av planområdet.

De tillkommande husen har en bestämmelse om att **takvinkeln får vara mellan 30 och 45 grader. Takkupor och frontespiser upp till en tredjedel av takets längd undantaget.**

Kvartersstrukturen är öppen med fritt liggande huskroppar. Mer sammanbundna kvarter kan finnas om de topografiska förutsättningarna tillåter, exempelvis på en höjd.

Grönstrukturen i området bygger på att befintlig natur utnyttjas. Naturen ska finnas nära inpå och lätt tillgänglig såväl fysiskt som visuellt. För att god anpassning av bebyggelsen ska åstadkommas krävs att den i utformning och materialval samspelar med omgivande miljö. Huskroppar inplaceras med varsamhet mellan befintliga träd, större stenblock och andra tongivande element i naturen.

Principen om stadsdel i skog kan anpassas utifrån förutsättningarna på platsen. Det är främst planområdets ytterkanter som i dagsläget är av naturkaraktär och kan ge en inramning till de tillkommande bostäderna.

Bostäder

En stor del av planområdet utgörs av kvartersmark med **användningsbestämmelsen B** som möjliggör bostäder. Planbestämmelsen är en förutsättning för att detaljplanens syfte ska kunna uppnås.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I den centrala delen av planområdet finns **användningsbestämmelserna: C och H** som möjliggör centrumverksamheter respektive handel. Syftet med planbestämmelserna är att skapa förutsättningar för kommersiell service, arbetsplatser och andra lokaler som kan dra nytta av läget intill den framtida hållplatsen för kapacitetsstark kollektivtrafik och fungera som en nordlig entré till kvarteret Tallkotten.

Den sydöstra delen av planområdet har också användningen **P1 – Parkeringshus** för att möjliggöra en effektivare parkeringslösning.

Tillgänglighet

Tre olika **egenskapsbestämmelser för placering: p₁, p₂ och p₃** införs i detaljplanen. Den första bestämmelsen reglerar att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns men att rad-, par- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns. Syftet med den bestämmelsen är att säkra möjligheten för respektive fastighetsägare att kunna underhålla sina byggnader utan att behöva ta någon annans mark i anspråk under tiden. Syftet är också att minska olägenheterna som kommer av insyn. Den andra bestämmelsen reglerar placeringen av komplementbyggnader till minst 1,5 meter från fastighetsgräns, om inte två komplementbyggnader sammanbyggs i fastighetsgräns. Syftet är detsamma som för den första bestämmelsen. Den tredje bestämmelsen reglerar placeringen av byggnader inom ett mindre område i detaljplanen, längs den nya vägsträckningen. Minsta avstånd från byggnad till fastighetsgräns är enligt den bestämmelsen 4 meter, såvida inte fastighetsgränsen ifråga samtidigt är en gräns mot **allmän plats GATA**. Syftet med planbestämmelsen är att skapa möjligheter för ett snävare gaturum längs den nya gatan.

Friytor

För att skapa tillräckliga friytor i kvarteret regleras den största byggnadsarean som en andel av fastighetsarean inom tre olika användningsområden genom **egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad "e₁"**. Inom användningsområdena får bestämmelsen värdet 30% samt 20%. På en plats i planområdets sydvästra del regleras istället den största tillåtna bruttoarean genom **egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad "e₂"** till högst 8 730 kvadratmeter, inom detta område äger Örebro kommun marken som anvisas enligt den så kallade Örebromodellen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den planerade huvudgatan genom området går från sydväst till nordost. Gatan kommer att bestå av gång- och cykelbana, gångbana, hållplats och körbana.

Gatan planläggs med **användningsbestämmelsen för allmän plats GATA**.

Den användningsbestämmelsen sträcker sig också ut över den befintliga Grankottavägen samt över en ny länk mellan Grankottavägen och Gällerstavägen. För att undvika att in- och utfarter placeras på ett trafikfarligt sätt införs en **egenskapsbestämmelse om utfart** på ett flertal platser i detaljplanen. Dels görs detta kring korsningar, dels kring den framtida busshållplatsen i planområdets nordöstra del.

Gällerstavägen planläggs med en **användningsbestämmelse för allmän plats GATA**. Gällerstavägen är avsedd för trafik som inte har sin målpunkt omedelbart vid vägen. Vägen är istället utformad för främst genomfartstrafik.

För gående och cyklister finns det efter planens genomförande fortsatt goda möjligheter att ta sig längst befintliga gång- och cykelbanor runt planområdet, bland annat via bron över Gällerstavägen och genom parken i öster. Detta cykelstråk är ett huvudcykelstråk. Planprogrammet för Brickebacksområdet pekar ut ett nytt gång- och cykelstråk längst Saxons väg och huvudgatan i planområdet blir en förlängning på det stråket och en viktig länk vidare norrut mot befintlig gång- och cykelbana längst Åstadalsvägen. Vid den nya korsningen mellan Grankottavägen och Gällerstavägen anläggs en passage för gående och cyklister för att koppla bebyggelsen söder om Gällerstavägen med planområdet. Sedan tidigare har det funnits en upptrampad stig vid platsen vilket visar på att folk vill röra sig över Gällerstavägen på den här platsen.

Där den nya parken i öster möter Gällerstavägen planeras en ny passage för gående och cyklister för att möjliggöra en koppling mellan parken och den nya gång- och cykelbanan som är på gång att byggas på södra sidan av Gällerstavägen. Gaturummet i den nuvarande korsningen är överdimensionerat vilket gör det möjligt att anlägga refuger som eventuellt kan innehålla grönska för att koppla samman parken med befintlig vegetation söder om Gällerstavägen.

Kollektivtrafik

Den planerade huvudgatan utformas tillräckligt bred och med tillräckligt vida kurvor för att kunna trafikeras av bussar. En hållplats ska få plats i norra delen av gatan. För att öka framkomligheten för den kapacitetsstarka kollektivtrafiken planeras en trafiksignal i korsningen mellan Gällerstavägen, Saxons väg och den nya huvudgatan.

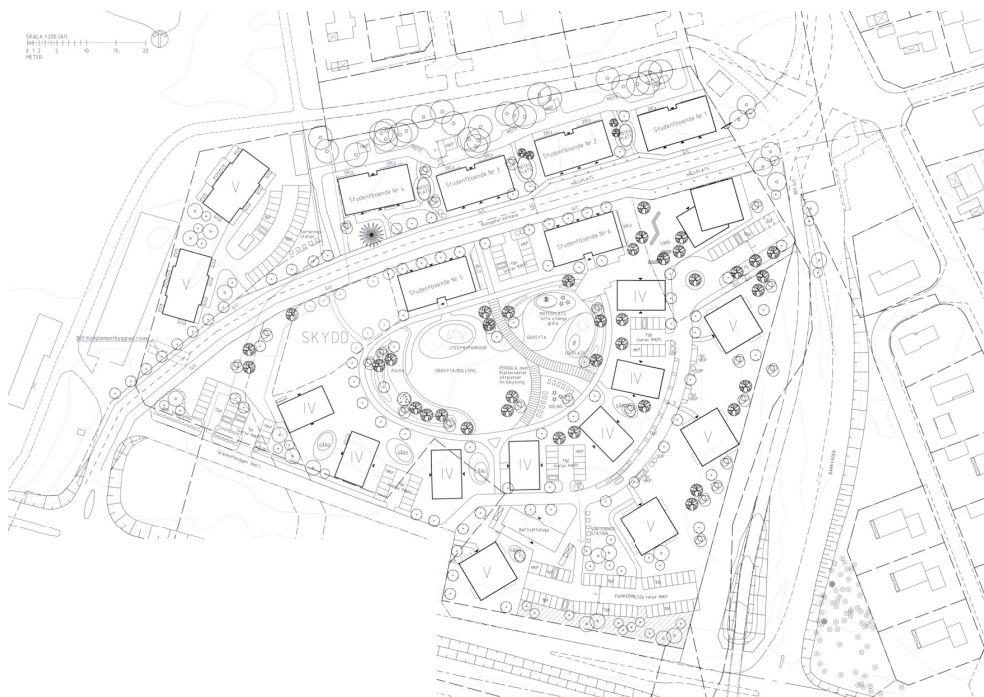
Parkering och angöring

Inga särskilda ytor avsätts för bilparkering på allmän plats. Planområdet är beläget i zon 2 enligt kommunens nu gällande parkeringsnorm. Det kommer finnas goda möjligheter att resa med hållbara transportslag vilket dock motiverar ett lägre p-tal än vad som är utgångspunkten i zon 2. Inom planområdet planeras en hållplats som ska trafikeras av kapacitetsstark kollektivtrafik med en hög turtäthet. Dessutom passerar ett huvudcykelstråk genom området vilket även ger goda möjligheter att cykla.

Bilparkering ska ske inom den egna fastigheten. Parkeringar bör inte ges plats där det finns naturlig grönska och de ska inte inverka negativt på gårdsmiljön. Syftet med parkeringshuset är att inte ta gårdsmiljö och naturlig grönska i anspråk för parkering.

Det ska vara enkelt och lätt att ställa ifrån sig cykeln. Viktigt att det finns cykelparkeringar i direkt anslutning till tänkbara målpunkter och entréer. Cykelparkering beräknas med hjälp av aktuell parkeringsnorm för Örebro kommun.

I planprocessen har möjliga lösningar för bil- och cykelparkeringar utifrån den parkeringsnorm som gäller vid framtagandet av detaljplanen tagits fram. De nya bostäderna i området förväntas generera ett behov av 150 parkeringsplatser för bilar och 681 cykelplatser. De lösningarna som presenterats bedöms ha en relativt stor påverkan på möjligheterna för området att upplevas som en stadsdel i skog. Med tanke på områdets goda kollektivtrafikläge samt möjligheterna att resa med andra hållbara trafikslag föreslår Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att en särskild utredning görs i samband med bygglovshanteringen. En sådan kan ytterligare utreda hur de goda möjligheterna att kunna resa hållbart med både cykel och buss samt hur andra mobilitetsåtgärder kan påverka behovet av parkeringsplatser för bil i området.



Skiss över möjlig parkeringslösning inom planområdet. De nya bostäderna i området förväntas, enligt vid detaljplanens framtagna gällande parkeringsnorm, generera ett behov av 150 parkeringsplatser för bil och 681 cykelplatser.

Störningar och risker

Förorenad mark

Resultatet av utförd underökning av vägbanan inom del av fastigheten Almby 11:195 m.fl. visar att uppmätta ämneshalter är låga och underskrider tillämplade riktvärden, se bilaga. Inga rekommendationer om åtgärder bedöms motiverade med stöd av utförd undersökning och resultatet från genomförda laboratorieanalyser.

Bedömningen är därmed att inga åtgärder är nödvändiga att vidta utifrån nuvarande eller planerad markanvändning. Utifrån erhållna resultat bedöms inga hinder föreligga för att genomföra planerad detaljplanläggning.

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

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

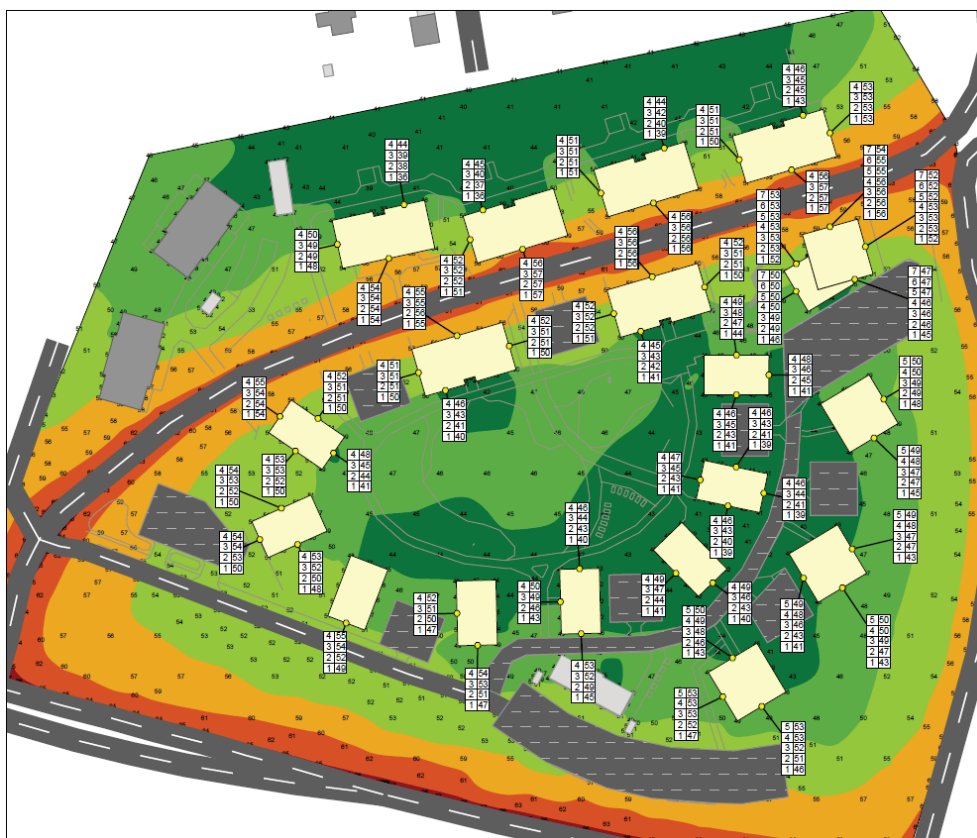
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

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.

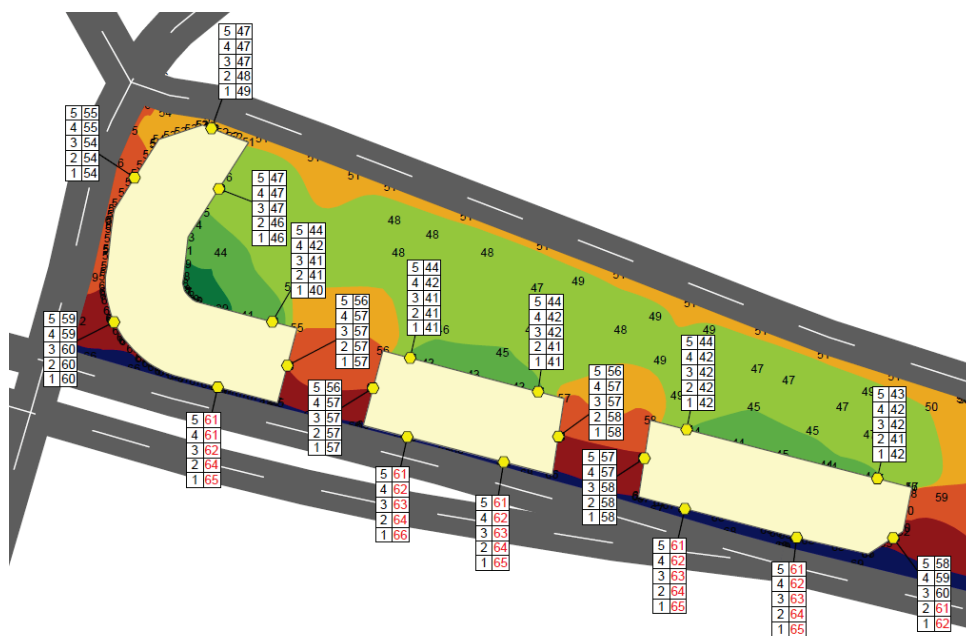
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

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.

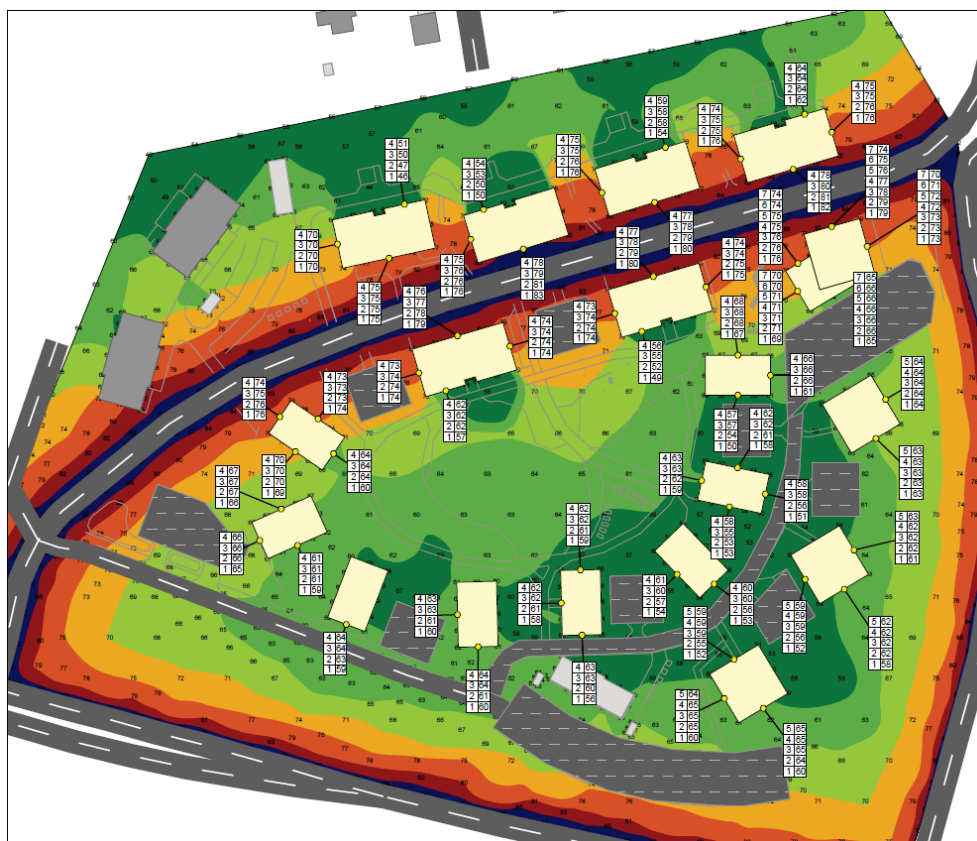
Den bullerutredning som har tagits fram för planarbetet antyder att bullervärdena i huvudsak är goda. För samtliga fasader i den illustrerade bebyggelsestrukturen i bilderna nedan kommer värdena i framtiden att understiga 60 dBA i ekvivalentnivå och för de flesta av de tänkta byggnaderna i detaljplanen finns det möjlighet att ordna uteplatser som klarar riktvärdena om 50 dBA och 70 dBA ekvivalent- respektive maxnivå, särskilt om uteplatsen ordnas centralt i området där värdena är som lägst. För den mark som Örebro kommun äger i planområdets sydvästra del har en separat bullerutredning gjorts som visar på att byggnader kan placeras så att värdena i planbestämmelserna klaras, se bilaga. På alla de platser som är särskilt bullerutsatta införs två **egenskapsbestämmelser om utformning, f_1 och f_2** som relaterar till buller vid fasad respektive uteplats.



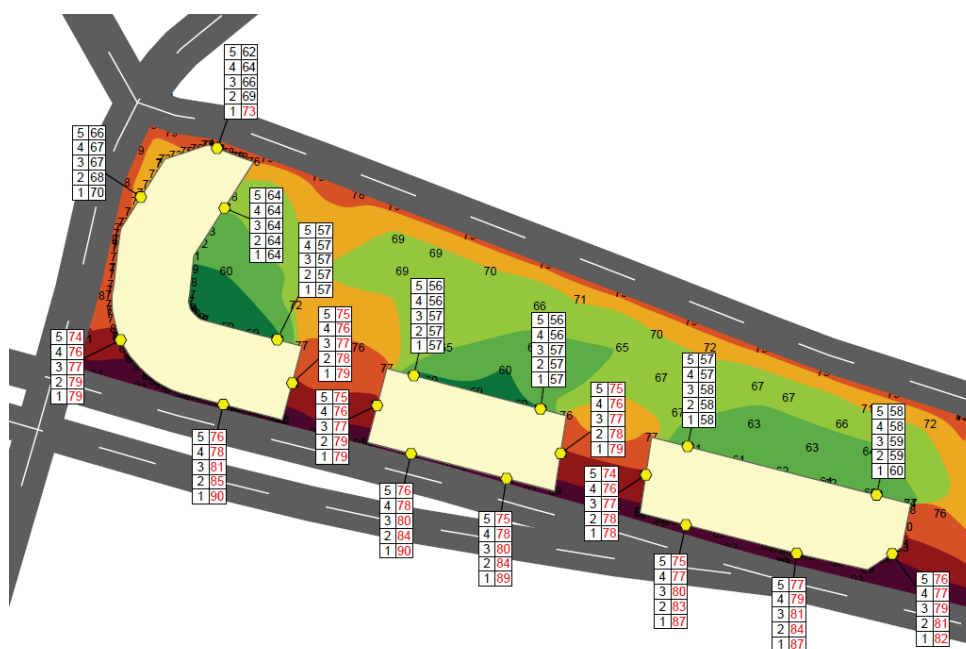
Bilden visar ekvivalenta bullernivåer för vägbuller år 2040. Mörk- och mellangröna områden är sådana där värdena understiger 50 dBA.



Bilden visar ekvivalenta bullernivåer för vägbuller år 2040 för den sydvästra delen av planområdet. Mörk- och mellangröna områden är sådana där värdena understiger 50 dBA.



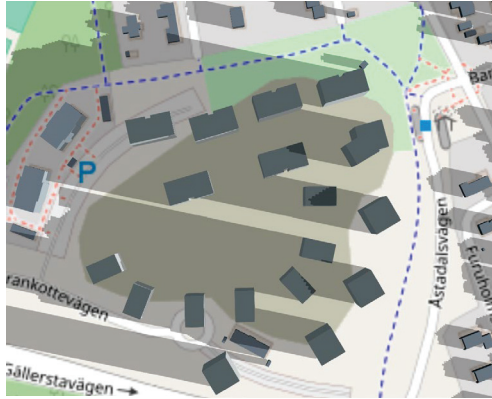
Bilden visar maximala bullernivåer från vägtrafik år 2040. De gröna färgerna visar områden där värdena understiger 70 dBA.



Bilden visar maximala bullernivåer från vägtrafik år 2040 för den sydvästra delen av planområdet. De gröna färgerna visar områden där värdena understiger 70 dBA.

Sol och skugga

I planarbetet har en skuggstudie tagits fram som visar på hur ett bebyggelseförslag som detaljplanen möjliggör påverkar omkringliggande bebyggelse.

*20 mars kl. 07**21 juni kl. 07**20 mars kl. 13**21 juni kl. 13**20 mars kl. 18 (inga skuggor syns då solen gått ned)**21 juni kl. 18*

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Markens lutning är norrut och avledning av dagvatten föreslås till ledningsnät norr om planområdet. Vid skyfall då ledningsnät går fulla behöver avledning på ytan kunna ske vidare utan att skada byggnader. En dagvattenutredning för området finns framtagen, se bilaga.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exempelvis brandvattenreservoarer.

Värme

En fjärrvärmeledning som passerar genom kvarteret Tallkotten säkras genom den **administrativa bestämmelsen u₁** samt prickmark som reserverar ett utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom det området får inga byggnader eller anläggningar placeras som hindrar att det bildas en rättighet för ledningen eller som hindrar utnyttjandet av markreservatet.

El

Området är redan anslutet till elnätet. På en plats i planområdets nordöstra del planläggs en åtta gånger åtta meter stor yta med **användningsbestämmelsen E₁** som reserverar platsen för en transformatorstation. Platsen är redan planlagd för en transformatorstation så regleringen bekräftar i praktiken den redan gällande markanvändningen. I sydöstra delen av planområdet läggs en tio gånger tio meter stor yta med **användningsbestämmelsen E₁** in som reserverar plats för ytterligare en transformatorstation. Områdena för de två transformatorstationerna har en totalhöjd på 4 meter. Inom planområdet finns också markförlagda låg- och mellanspänningsledningar, kablarnas läge har varit en förutsättning i planarbetet men måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket ska framgå i genomförandebeskrivningen.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för

avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Teknik och serviceförvaltningen.

När det kommer till samlade återvinningsstationer finns den närmaste en bit norrut längs Åstadalsvägen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Miljö och Stadsbyggnadsförvaltningen på Örebro kommun som också författar genomförandebeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar exploateringsavtal med ägaren av Tallkotten 1, Tallkotten 2 och Almby 11:312, Almby 11:186, Almby 11:194 och Almby 11:195 för att reglera detaljplanens genomförandekostnader, markbyten, överlåtelse av allmän platsmark, fastighetsregleringar mm.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Det finns ett par servitut och ledningsrätter som antingen belastar eller är till förmån för fastigheter som omfattas av detaljplanen, se tabellen nedan.

Aktbeteckning	Ändamål	Förmånstagare	Belastad(e) fastighet(er)	Detaljplanens konsekvenser för servitutet
18-IM1-49/1446.1	Brunn m.m.	Almby 11:319	Skogsglantan 1	Ingen konsekvens
D201800200138:1.1	Fjärrvärmeledning	Åbyverken 2	Almby 11:199	Servitutet säkras genom ett u-område

Fastighetsrättsliga åtgärder

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark regleras och överförs till närliggande allmänplatsfastigheter.

Mark som enligt detaljplan ska utgöra kvartersmark regleras och överförs till kvartersmarksfastigheter.

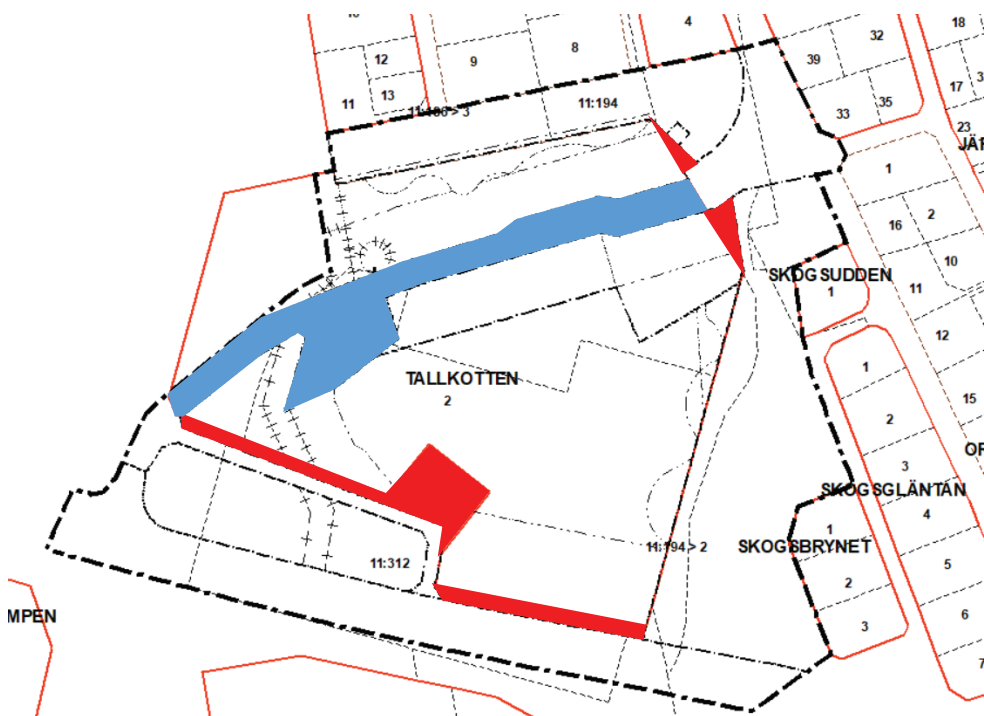


Bild som visar fastighetsrättsliga åtgärder till följd av detaljplanen. De blå ytorna överförs från Tallkotten 1 och 2 till Örebro kommuns fastighet. De röda ytorna överförs från Örebro kommuns fastigheter till Tallkotten 1 eller 2.

I samband med detaljplanens genomförande kommer några fastighetsrättsliga åtgärder att bli nödvändiga. De blå ytorna i bilden ovan, som tillsammans har en yta på knappt 5400 kvadratmeter, kommer att överföras från Tallkotten 1 och 2 till någon av Örebro kommuns intilliggande fastigheter eller utgöra en egen fastighet som kommer ägas av Örebro kommun. De fyllda röda ytorna, som tillsammans har en area på knappt 2600 kvadratmeter, kommer att överföras från Örebro kommun till Örebrobostäders fastigheter Tallkotten 1 eller 2.

Tallkotten 1:

Den mark som utgörs av allmän platsmark, ca 5400 m², överförs genom fastighetsreglering till kommunägd allmänplatsfastighet, tex. Almby 11:312

Mark som tillhör Almby 11:195 och som ska utgöra kvartersmark överförs till Tallkotten 1 genom fastighetsreglering, en areal om ca 250 m².

Tallkotten 2:

Den mark som utgörs av allmän platsmark, gata, park, överförs genom fastighetsreglering till kommunägd allmänplatsfastighet.

Tallkotten 2 erhåller mark från Almby 11:312, den del som gränsar till Tallkotten 2 och som är kvartersmark.

Almby 11:312:

En ny kommunalägd exploateringsfastighet bildas genom avstyckas eller fastighetsreglering enligt detaljplanen. Kommunen avser markanvisa fastigheten för nybyggnation av flerbostadshus.

Den del som ska utgöra kvartersmark norr om lokalgatan överförs till Tallkotten 2, ca 2350 m².

Den del som ska utgöra allmän plats, lokalgata överförs till lämplig allmänplatsfastighet.

Almby 11:186:

Den del av Almby 11:186 som ingår i detaljplanen och som ska utgöra kvartersmark överförs genom fastighetsreglering till Tallkotten 2.

Almby 11:194:

Almby 11:194 ligger inom planområdet och utgör allmän platsmark och kan därmed lämnas utan åtgärd alternativt regleras i sin helhet till lämplig övergripande allmänplatsfastighet.

Almby 11:195:

De delar av Almby 11:195 som ligger inom planområdet och som utgör allmän platsmark regleras till lämplig övergripande allmänplatsfastighet

Den del av Almby 11:195 som har markanvändning E, tekniska anläggning, upplåts till huvudmannen för anläggningen med lämplig nyttjanderätt.

Almby 11:319:

De delar av Almby 11:319 som ligger inom planområdet och som utgör allmän platsmark kan lämnas utan åtgärd alternativt regleras till lämplig övergripande allmänplatsfastighet

Fjärrvärmeledning:

D201800200138:1.1, inom u-område erhåller servitut eller ledningsrätt över kvartersmarken och fastigheterna Almby 11:312 (eller styckningslotten), Tallkotten 1 och Tallkotten 2. Vid grävning i närheten av fjärrvärmeledningar gäller skyddsavstånd enligt föreskrifter.

Tekniska frågor*Tekniska undersökningar*

Dagvattenutredning är genomförd för detalplaneområdet.

Det finns en övergripande dagvattenutredning för Planprogramområdet Brickebacken.

Bullerutredningar är utförda för de planerade bostäderna inom kvartersmarken.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Arkeologisk utredning är genomförd på den berörda delen av Almby 11:312.

Utredningen är klar och beslutad och marken kan tas i anspråk för genomförande av detaljplanen.

Markundersökning har genomförts av befintlig gata, berörd del av Barkvägen som enligt planförslaget ska bli Parkmark. Resultatet av utförd undersökning av vägbana inom del av fastigheten Almby 11:195 m.fl. visar att uppmätta ämneshalter är låga och underskrider tillämpade riktvärden. Inga rekommendationer om åtgärder bedöms motiverade med stöd av utförd undersökning och resultatet från genomförda laboratorieanalyser. Bedömningen är därmed att inga åtgärder är nödvändiga att vidta utifrån nuvarande eller planerad markanvändning. Utifrån erhållna resultat bedöms inga hinder föreligga för att genomföra planerad detaljplanläggning.

Tekniska anläggningar

Två platser och ytor för dagvattenhantering är reserverad på allmän platsmark inom planområdet. Anläggningarna projekteras och byggs av VA-huvudmannen, Örebro kommun.

Befintlig gång- och cykelbro och gång- och cykelbana behålls inom området VÄG/PARK i östra delen av planområdet. En ny gång- och cykelvägspassage över Gällerstavägen planeras anläggas i markplan invid brom för att ansluta till gc-väg direkt söder mot Gällerstavägen. Detaljplaneprojektet finansierar den gc-passagen.

Befintlig Gång- och cykelbana behålls inom området NATUR i planområdets norra del.

Ekonomiska frågor*Ekonomiska konsekvenser*

- för fastighetsägarna/exploatörerna som avser genomföra detaljplanen.

SUMMERING

Kostnader för genomförandet av detaljplanen har med grov uppskattning beräknats till ca **26 000 000 kr** och fördelar sig enligt tabellen.

UTGIFTER	kkr
Mark, ingående markvärden	
Förberedande arbeten	2 000
Planläggning	2 000
Fastighetsbildning	250
Gata, ca 450m	8 500
Busshållplatser, 2 st. (a' 40m)	1 500
Trafiksignal Gällerstavägen	1 500
Belysning -huvudgata	1 000
Lokalgator, ca 170 meter, anpassning	500
Lokalgator belysning och upprustning	300
Rivning av gata, Barkvägen	500
Gällerstavägen – åtgärder, gc-passage	500
Park	5 000
Natur	500
Dagvattenhantering	1 000
Övrigt/oförutsett	1 000
Administration	100
Summa	26 150

Utgifter

Kostnader för detaljplanens genomförande

Mark

Ingående markvärde. Fastighetsägarna ansvarar var och en för sina respektive ingående markvärden till planprojektet.

Förberedande arbeten

Arkeologi, bullerutredningar, dagvattenutredningar, mark- och miljöutredning samt trafikutredning.

Planläggning

Avgift för att genomföra detaljplaneprövningsprocessen.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning, regleringar, servitut och avstyckningar, med mera. I Exploateringsavtal regleras vem som ansöker om fastighetsbildning för reglering av allmän plats- och kvartersmarksfastigheter.

Gata

Kostnader för att projektera och bygga gator

Belysning

Belysning på allmän platsmark för gator, lokalgator, gc-vägar och parkmark.

Park

Anläggande av park med växtlighet och div. utrustning.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringsåtgärder.

Övrigt/oförutsett

Oförutsedda kostnader som identifieras i projekterings- eller byggnadsskedet.

Administration

Tjänstemannatid för hantering av plangenomförandet.

Driftskostnader för allmän plats mm

Driftskostnader allmän plats	Kkr/år
Nya gator,	25
Gång- och cykelvägar	35
Park	240
Natur/grönytor, inga nya tillkommande	10
Summa ca	310

Driftskostnader VA+D system	Kkr/år
VA+D ledningar	-
Dagvattendamm och diken	50

Inkomster

Inkomster, grovt uppskattade	kkr
Markförsäljningsvärde, byggrätter...	
För Örebrobostäder, Tallkotten 1 och 2	43 000
För Örebro kommun, Almby 11:312	10 000
Skattefinansiering genom BRT-projektet	3 000
Summa	56 000

Markförsäljning

Värdet av byggrätter som detaljplanen medger och som kan säljas eller behållas till husbyggnadsprojekt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Planen bedöms ej medföra BMP

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

Bedömningen grundas på att det inte finns några särskilda områdesskydd eller andra särskilt värdefulla naturgeografiska eller kulturhistoriska värden som riskerar att skadas i och med planens genomförande. För några aspekter, till exempel vattenkvaliteten och de sociala frågorna, kan man förvänta sig att konsekvenserna av detaljplanens genomförande är positiva. För andra aspekter, till exempel bullerstörningar, kan man förvänta sig negativa konsekvenser av detaljplanen, dock ej så stora att Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det rör sig om en betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2023-08-25.

KONSEKVENSER

Detaljplanen får konsekvenser för alla tre hållbarhetsdimensionerna. Vad gäller den ekonomiska hållbarheten kan konsekvenserna antas bli både positiva och negativa. Planen innebär att ett stort antal nya bostäder tillkommer i ett läge som tidigare varit bebyggt och där mycket infrastruktur i form av lednings- och gatunät redan är utbyggt, vilket är kostnadsbesparande. Å andra sidan kommer planens genomförande innebära att en befintlig gata stängs av för trafik och ersätts av en ny i en delvis annan sträckning men med en liknande funktion i trafiknätet. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är borttagandet av Barkvägen positivt eftersom det bidrar till att minska barriäreffekterna mellan Brickebacken och Brickeberg. Tillkomsten av många nya bostäder i en växande kommun är i sig positivt för den sociala hållbarheten och möjligheten för kommunens nuvarande och framtida invånare att kunna få en bostad. Däremot finns det konsekvenser för den sociala hållbarheten i form av påverkan på de befintliga invånarnas boendemiljö i närområdet. Kvarterets tidigare tvåvåningsbyggnader kommer att ersättas med högre bebyggelse som eventuellt kan orsaka viss insyn, skuggning och en allmän känsla av att kvarteret Tallkotten ”kryper närmare” omkringliggande stadsdelar. För att minska denna påverkan bevaras delar av områdets utkanter som parkmark och naturmark. Den ekologiska hållbarheten kommer främst ha nytta av de åtgärder för dagvattenhantering som kommer att placeras i området och den nya kapacitetsstarka kollektivtrafiken som kommer att trafikera gatan genom planområdet. Kvaliteten på det dagvatten som lämnar området kommer att bli bättre än idag och möjligheten att resa med hållbara trafikslag kommer att förbättras när den nya gatan kan öppnas för busstrafik.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med att ta fram detaljplanen har exploateringsingenjör Patrik Simonsson ansvarat för genomförandefrågor, trafikfrågor har bevakats av trafikplanerare Ingela Berndt och Linnea Lorinius, kulturmiljöexpertisen har kommit från stadsantikvarie Kicki Söderback och från Teknik och serviceförvaltningen har parkingenjör Jenny Forsberg deltagit. Planarkitekt Sofia Larsson har bevakat kopplingen till planprogrammet för Brickebacken medan koordineringen av detaljplanearbetet med det övriga arbetet inom stadsbyggnadsprojektet Brickebacken har skötts av projektledare Beatrice Rimmi.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt

