

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**Gränser**

- Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Kombination av plangränser

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

- GATA Gata
- CYKEL Cykel
- GÅNG Gång
- PARK Park
- NATUR Natur

**Användning av kvartersmark**

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar, transformatorstation
- S Skola

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

- damn Anlagd damm för dagvattenhantering
- hinder Farthinder

**UTFORMNING AV KVARTERSMARK**

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

**Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning**

- e<sub>1</sub>000 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup>
- Prickmark – marken får inte förses med byggnad
- Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras
- Högsta totalhöjd i meter
- Högsta byggnadshöjd i meter
- II III IV Högsta antal våningar

**Mark och vegetation**

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

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Huvudmannaskap för allmänna platser**

Kommunen är huvudman för allmän plats

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

**Underjordiska ledningar**

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

**Upphävande av strandskydd**

a<sub>1</sub> Strandskyddet upphävs inom kvartersmark

**Marklov**

a<sub>2</sub> Marklov krävs för fällning av träd. Träden får endast fällas om de utgör risk för människors säkerhet. Tas träd ner ska det ersättas på plats med likvärdig art och storlek.

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Vägkant
- Slänt
- Höjdkurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Transformator
- Byggnad
- Strandlinje, Dike

Koordinatsystem: Sweref 99 15 00  
Höjdsystem: Rh 2000



**Antagen av byggnadsnämnden den 14 december 2017**  
**Laga kraft den 22 augusti 2018**  
 Samrådstitid: 20 juni 2017 - 1 september 2017  
 Granskningstid: 2 november 2017 - 23 november 2017

**Standardförfarande**

Detaljplan för del av fastigheten **Olaus Petri 3:150** (Östra Ringstorp) ÖREBRO kommun

Stadsbyggnad 2017-12-14

Frida Hammarlind  
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk  
Planarkitekt

**1880-P967**

Laga krafthandling



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:150 (Östra Ringstorp)

Samrådstitid: 20 juni 2017 – 1 september 2017

Granskning: 2 november 2017 – 23 november 2017

Standardförfarande

Anders Pernefalk

E-post: [anders.pernefalk@orebro.se](mailto:anders.pernefalk@orebro.se)

## 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



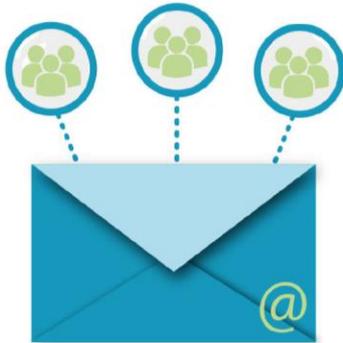
Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag 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 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 synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

### Antagande och Laga kraft

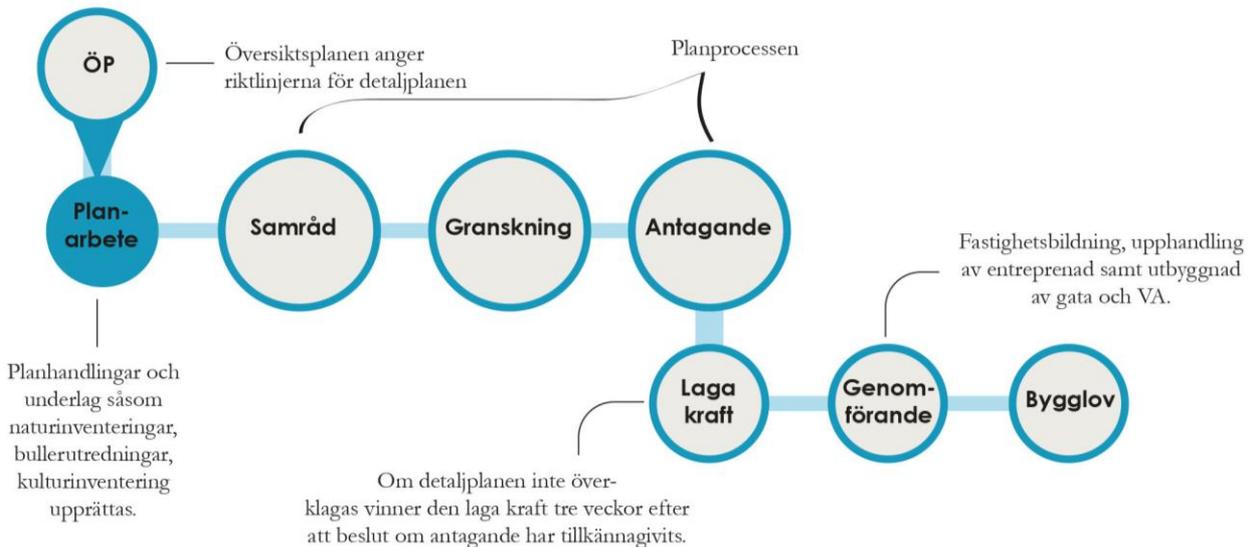


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter 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 del av fastigheten Olaus Petri 3:150 (Östra Ringstorp)

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
- planbeskrivning
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ca 70 bostäder i naturnära läge. Bebyggelsen kommer att utgöras av flerbostadshus samt stadsvillor och anpassas efter befintliga naturvärden. Syftet är även att planlägga för en förskola.

### LÄGE

Planområdet ligger direkt öster om befintlig bebyggelse i Ringstorp mellan dagvattendammarna och Venaskogens västra kant.



*Planområdet i relation till andra områden.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

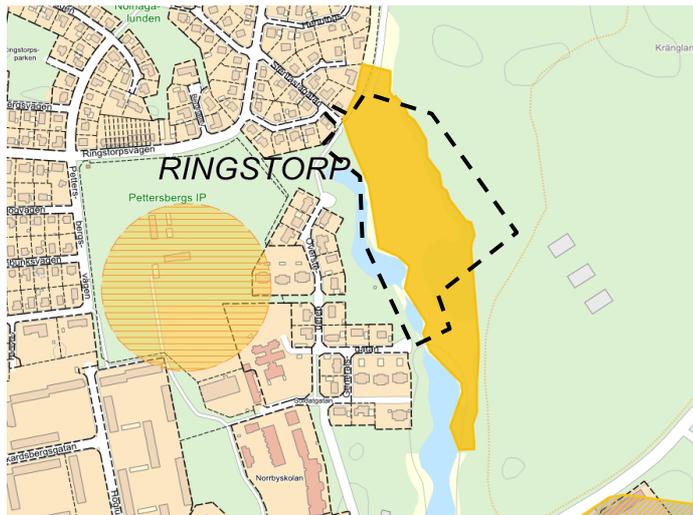
### Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Översiktliga planer

I Örebro's översiktsplan, *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24, framgår bland annat följande om området:

#### *Utbyggnadsområde för bostäder*



Utbyggnadsområde för bostäder vid Ringstorp.

Med de gula utbyggnadsområdena i kartan har kommunen visat vilka områden man ser som särskilt lämpliga att bebygga med bostäder. Det finns möjligheter till bebyggelse även på andra platser om det är lämpligt utifrån kriterierna i översiktsplanen (se även kapitel 5 Grunddrag i mark- och vattenanvändningen).

Samtliga nya områden för bostäder ska lokaliseras i bra kollektivtrafiklägen eller på sådana platser att de förstärker underlaget för kollektivtrafik för befintliga bostäder.

Samtliga nya områden för bostäder ska ha ett väl fungerande cykelvägnät.

### Grön värdekärna



Grön värdekärna, Venaskogen till höger om planområdet

Venaskogen är en intensivt utnyttjad rekreationsskog som ska bevaras.

Örebro tätort ska präglas av en struktur där lättillgängliga rekreationsskogar, ekoparker och naturreservat bevaras långsiktigt. Dessa större sammanhängande områden har stor betydelse för rekreation och biologisk mångfald och ska, när det är möjligt, bindas samman av korridorer, så att stadens invånare lätt kan ta sig ut i naturen via gröna gång- och cykelstråk.

I stadslandskapet ska de ekologiska värdena bibehållas och förstärkas genom ett nätverk av parker och andra grönområden inklusive ytvatten, friytor samt sammanbindande gröna stråk. Genom nätverket värnas den biologiska mångfalden.

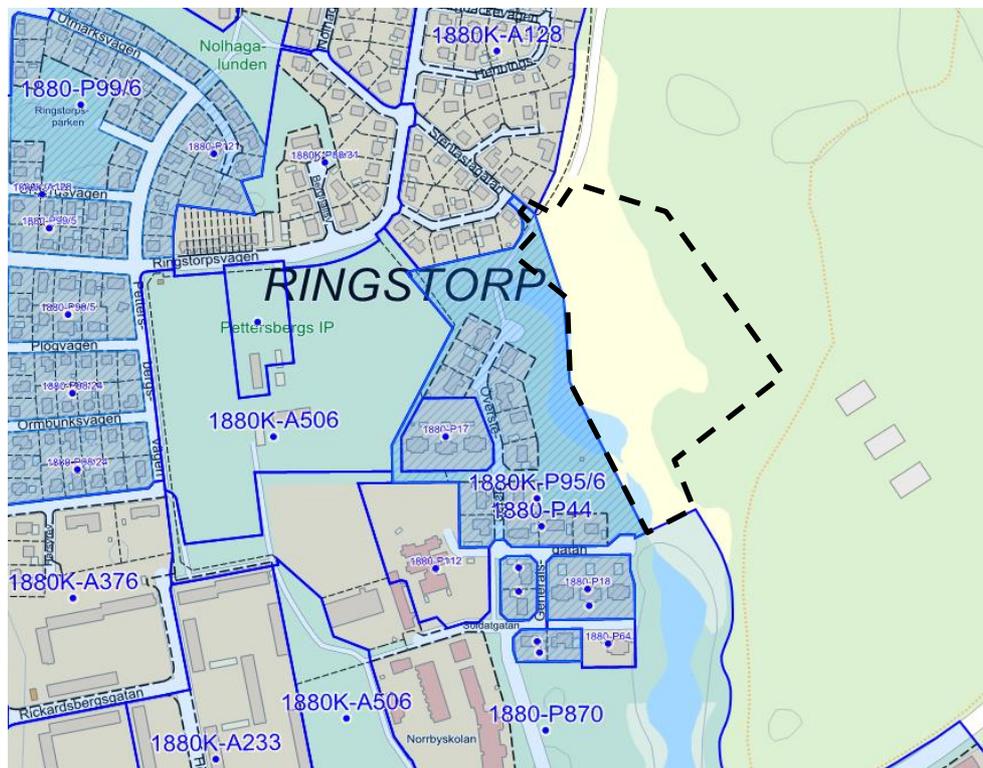
Kompensationsprincipen innebär att om värdefull park eller annat grönområde måste tas i anspråk för exploatering så bör den förlorade gröna miljön kompenseras genom att likvärdig area anläggs, säkerställs eller utvecklas på annat ställe i närmiljön. Utvecklas kan t.ex. innebära att man höjer kvaliteten på en annan befintlig grön miljö eller förbättrar tillgängligheten till den. Social kompensation (för människan) bör ske i närområdet. Ekologisk kompensation (för biologisk mångfald) bör ske där åtgärden är mest ändamålsenlig. Stadsbyggnad arbetar med hur denna princip ska tillämpas i det praktiska vardagsarbetet.

### Miljömål

I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet (antagen 2010) finns bland annat fokusområdet *God bebyggd miljö*.

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

### Detaljplaner



*Aktuella detaljplaner i området.*

Det aktuella planområdet är sedan tidigare inte detaljplanerat. Planområdet gränsar till detaljplan 1880K-P95/6 som tillåter bostäder och natur.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Markägoförhållanden

Fastigheten Olaus Petri 3:150 ägs av Örebro kommun.

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består till stor del av ett öppet fält med dagvattendammar i väster och Venaskogens kant i öster. Ett mindre skogsparti med björk finns i södra delen av planområdet. Vegetationen i Venaskogens kant utgörs i huvudsak av tall med inslag av asp, en och någon enstaka ek. Två stenrösen och en mindre höjd finns i planområdets norra del. Flertalet mindre diken finns inom planområdet.

#### *Geotekniska förhållanden*

Planområdet består till stor del av lera med låg blockighet och morän som är normalblockig.

Det finns sedan tidigare en geoteknisk utredning för området som togs fram av VA-projekt AB 1992-10-22. Den visar på att området består av morän närmast Venaskogens kant och övergår närmast dammen i mark med ett 4,8 meter tjockt lager av lera ovanpå morän. Närmast Venaskogen inom moränmarken kan grundläggning ske direkt i mark. Där marken övergår i lager med lera bör grundläggningen ske genom pålning. Leran bedöms som sättningsbenägen. (*Del av Olaus Petri 3:134, Planerat bostadsområde, geotekniskt utlåtande 1992-10-22, VA-projekt AB*).

#### *Förorenad mark*

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Det finns heller inga uppgifter som visar på att det tidigare funnits verksamheter på platsen som kunnat orsaka föroreningar.

#### *Radon*

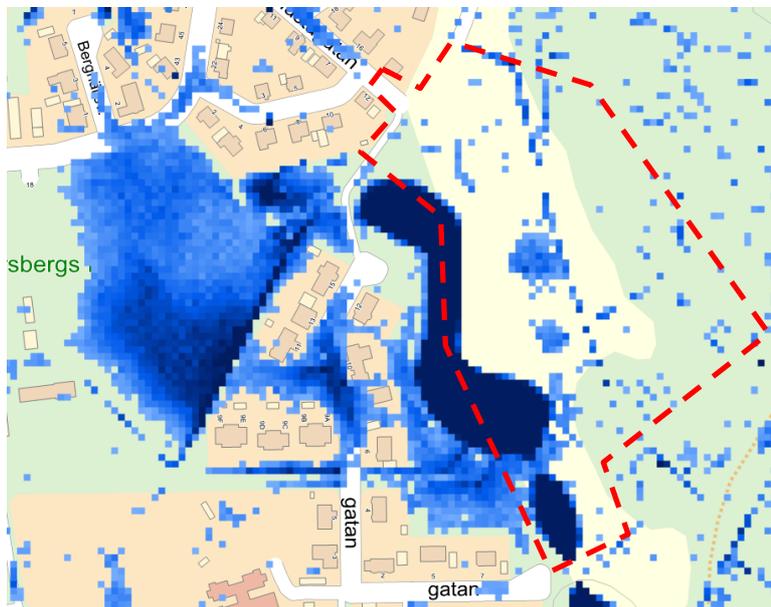
Utifrån den geotekniska utredningen påträffades det radon i marken vid två punkter. I rapporten bedöms det som högradonmark, främst där kontakt med morän uppstår. 1992-11-09 gjordes det kompletterande provtagningar för radon. I de två punkterna uppgick värdena till inom gränsen för normalradonmark (*Del av Olaus Petri 3:134, Planerat bostadsområde, geotekniskt utlåtande 1992-10-22, VA-projekt AB*).

#### *Risk för skred/höga vattenstånd*

Det finns en liten risk för skred vid dagvattendammen.

Vid ett skyfall med en regnmängd motsvarande ett 100-årsregn kan vissa små

ytor inom planområdet översvämmas med 0,1 till 0,6 meter (maxdjup). Terrängen i området lutar ner mot dagvattendammarna, vilka tar en stor del av vattenmängden vid en potentiell översvämning.



Maxdjup vid ett 100-årsregn.

#### *Strandskydd*

Dagvattendamm omfattas av strandskydd.

#### **Bebyggelse**

##### *Bostäder*

Den befintliga bebyggelsen inom Ringstorp i anslutning till planområdet består till stor del av villabebyggelse i ett plan till en och ett halvt plan. Något längre söder om planområdet finns några högre punkthus om 10 våningar.

##### *Kulturmiljö*

Planområdet gränsar till Ringstorps villaområde där bebyggelsen uppvisar ett visst kulturhistoriskt värde. Det finns miljöskapande värden i området utifrån en del relativt oförändrade villor och radhus samt den äldre gården. Trädgårdarnas växtlighet och den oregelbundna gatusträckningen bidrar också till detta. Dessutom utgör blandningen av olika stilar och tidsepoker årsringar liksom exempel på olika arkitekturstilar, där det finns flera villor framförallt från 1950- 60-talen som är goda exempel på sin tids stilideal. Därav finns även arkitektoniska värden i området.

Äldsta stadsplanerna är från början av 1950-talet. Området är bebyggt med villor i ett eller ett och ett halvt plan. I norra delen av området finns ett antal

radhus i ett och ett halvt plan. Fasadmaterialen varierar men vanligast är olika typer av tegel eller stående lockbrädspaneler, ibland i kombination. Vanligaste taktypen är sadeltak men pulpettak och mansardtak förekommer. Takmaterialen varierar. Takkupor/-fönster förekommer.

Området har med blandad och varierande villabebyggelse. En äldre gård finns i området, en timrad mangård med tillhörande uthus och ekonomibygnader från 1890-talet. Omkring denna finns årstringar i form av villabebyggelse. Området planlades 1953 och efter det tillkom ny och tät bebyggelse i närområdet kring gården. Längs en gata ligger välbevarade villor i gult tegel från 1960-talet och det finns radhusbebyggelse från 1950 - 60-talen. Det är en varierad villabebyggelse, de äldre villorna från tidigt 1900-tal har ofta tilläggsisolerats. Många av husen i området har förändrats mycket med tillbyggnader, tilläggsisolering, bytta fönster och påbyggda takkupor. Fastigheterna skiljs åt av staket, häckar eller plank av olika höjd och utförande. Trädgårdar är i regel uppvuxna och lummiga med många fruktträd och bärbuskar.



*Exempel på variationen av villabebyggelse inom Ringstorp.*

#### *Offentlig service*

Närmaste skola är Norrbyskolan som ligger ca 300 meter från planområdet med grundskola och förskola. Ca 700 meter väster ut finns Norrbyhemmet som erbjuder vård och omsorgsboende.

#### *Kommersiell service*

Närmaste livsmedelsbutik finns i Norrby centrum ca 850 meter från planområdet.

#### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten inom planområdet är bristande då det saknas gångvägar öster

om dammen och tydliga kopplingar in mot Venaskogen.

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Närmaste lekplatser finns i Norrbyparken och Ringstorpsparken. Venaskogen erbjuder motionsspår och rekreation. Pettersbergs IP består av ett antal fotbollsplaner i varierande storlekar.

#### *Naturmiljö*

Venaskogen utgör en viktig naturmiljö för boende i området med möjlighet till avkoppling och naturupplevelser i stadsnära miljö.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Infrastruktur i form av gator, gång och cykelvägar saknas inom planområdet. Norr om planområdet korsar en befintlig gång- och cykelväg som övergår i grusväg. Den asfalterade delen av vägen kopplar mot Stenfastagatan. Söder om planområdet planeras en ny väg öster om den södra delen av dammen som kopplar mot Generalsgatan. Ringstorpsvägen strax norr om planområdet har i dag ett trafikflöde om 250 fordon per dygn.

#### *Kollektivtrafik*

Busshållplats för stadsbuss finns ca 400 meter från planområdet vid Glanshammarsvägen.

#### *Miljö kvalitetsnormer luftföroreningar och vattenkvalité*

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

På grund av planområdets läge med långt avstånd till närmaste större trafikerad väg bedöms miljö kvalitetsnormerna för luft klaras och att inga beräkningar behöver göras.

Närmaste vattendrag är dammen direkt väster om planområdet. Vattenkvalitén bedöms som dålig då dammens funktion är att rena dagvattnet från delar av Bettorps verksamhetsområde. Vattnet från dammen förs vidare ut till Lillån som uppvisar en vattenkvalité som klassas som dålig. Orsaker till bedömningen är bland annat påverkan från jordbruksrelaterade utsläpp och enskilda avlopp som bidrar till övergödning samt begränsande möjligheter för fisk att vandra. Målet är att Lillån ska uppnå god vattenkvalitéstatus år 2027. Flertalet åtgärder har redan genomförts för att förbättra vattenkvalitén och ytterligare åtgärder är planerade att genomföras under kommande år.

Planförslaget bedöms inte medföra att Lillåns vattenkvalité ytterligare försämras. Den typen av användningar som föreslås inom planområdet kommer inte att avge dagvatten som kan försämra Lillåns vattenkvalité.

## Störningar

### *Buller*

Örebro kommun har genomfört en kartläggning av buller från vägfordon, järnväg och flyg inom kommunens gränser. Både statligt och kommunalt vägnät omfattas. Kartläggningen som avser årsskiftet 2011/2012 visar att planområdet inte är utsatt för bullernivåer över 60 dBA dygnsmedelvärde som är riktvärde för bostäder.



*Bullerkartläggning vid planområdet för vägtrafik. Grönt: dygnsmedelvärde 50-55 dBA, Gult: dygnsmedelvärde 55-60 dBA, Orange: dygnsmedelvärde 60-65 dBA och Rött: dygnsmedelvärde 66-70 dBA.*

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet är inte anslutet till befintligt Va-nät.

### *Värme*

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

### *El*

Planområdet är inte anslutet till elnätet.

### *Gas*

En befintlig biogasledning passerar genom södra delen av planområdet. Ledningen förser stadsbussterminalen med biogas.

*Bredband och telefoni*

Planområdet är inte anslutet till bredband och telefoni.

*Anfall*

Närmaste återvinningsstation finns i Norrby centrum.

**PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR**

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ca 70 bostäder i naturnära läge. Bebyggelsen kommer att utgöras av flerbostadshus samt mindre stadsvillor och anpassas efter befintliga naturvärden. Syftet är även att planlägga för en förskola.

**Bebyggelse***Bostäder*

Planområdet planläggs för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och stadsvillor. Totalt rör det sig om ca 70 bostäder. Närmast dagvattendammarna läggs en byggrätt som tillåter stadsvillor i tre våningar. Byggrätterna inåt Venaskogens kant tillåter totalt tre flerbostadshus om fem våningar utspridda med natur och kryssmark (där komplementbyggnader tillåts) mellan sig. Flerbostadshusen kan bli i form av smala lamellhus med genomgående lägenheter. Inspiration är hämtad från den nyare flerbostadsbebyggelsen vid Sveaparken inne i centrum.



*Exempel på de nyligen uppförda flerbostadshusen vid Sveaparken.*

Vegetationen i Venaskogens kantzon präglas av höga naturvärden vilket ställer krav på byggrätternas placering. Byggrätterna vid Venaskogens kant placeras som smala kilar in mot skogen med naturmarken runt sig. Byggrätterna är

anpassade efter naturvärdena runt om.

### *Skola*

I planområdets södra del planläggs en yta för en förskola om fem avdelningar i två våningar. Förskolan är tänkt att kunna rymma ca 100 barn. Friytan uppfyller 30 kvm per barn.

### *Arkitektur och utformning*

Konceptet med bebyggelsen inom planområdet är hus i natur. Bebyggelsen ska i utformning och materialval smälta in med den omgivande miljön.

Byggnaderna bör i första hand präglas av fasader i trä, varav en variation i fasadmaterial kan förekomma. Byggnader i träkonstruktion är ett eftersträvarvärt inslag.

Flerbostadshusen vid Venaskogens kant bör utformas så att de inte tar för mycket plats av sin omgivning utan upplevs som en naturlig del av den. Det samma gäller för den lägre bebyggelsen mot dammarna och skolbyggnaden i söder. Bottenvåningarna på flerbostadshusen kan delvis vara öppna för att skapa genomsiktighet mot Venaskogens natur. Det är även viktigt att stadsvillorna placeras med släpp mellan sig för att inte bryta siktlinjen mot Vensakogen. Byggnaderna som uppförs inom byggrätterna ska präglas av en hög arkitektonisk kvalitet.



*Förslag på hur den planerade bostadsbebyggelsen skulle kunna se ut.*

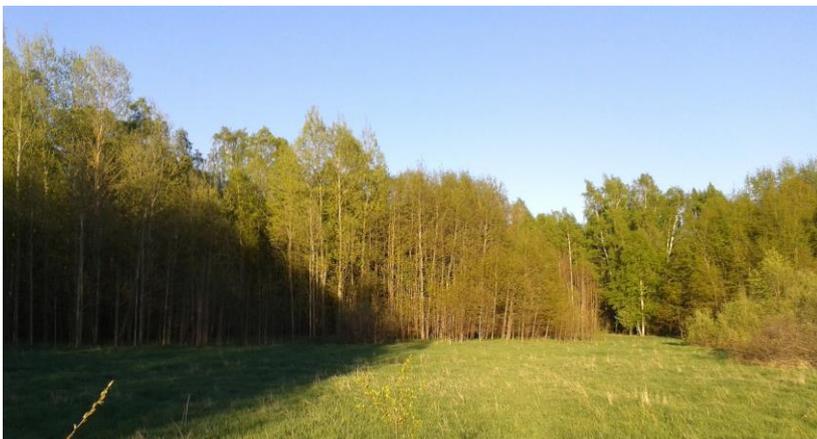
## **Natur**

### *Mark och vegetation*

Ambitionen med detaljplanen är att i så liten utsträckning som möjligt påverka naturen i Venaskogen och värna om de värden som finns. En inventering av

naturvärden i kanten på Venaskogen har gjorts. Den visar på höga naturvärden som till exempel stenrösen, liljekonvalj, ek, en, asp och tall. Platser som inventerats och innehåller höga naturvärden kommer att skyddas genom att planläggas som naturmark. Platsen för förskolan är inventerad och saknar höga naturvärden. Merparten av träden utgörs av björk och är av äldre karaktär vilka riskerar att falla vid friställning och kraftig vindpåverkan. Enstaka vitala ungträd av björk och asp som observerats bör sparas inom skoltomten.

Vid byggnation är det ytterst viktigt att de naturvärden som pekats ut skyddas. Det kan göras genom att naturytorna inhägnas temporärt under byggtiden för att förhindra att de används som uppställningsplatser för byggmaterial och då riskerar att förstöras. Detsamma gäller även för kryssmarken och prickmarken närmast byggrätterna där markvegetationen bör bevaras så långt som möjligt. Går markvegetationen inte att rädda ska förna planteras ut efter byggtidens slut för att återställa den tidigare markvegetationen. Marken mellan dagvattendammarna och den västra byggrätten planläggs som naturmark. Ett mindre område i nordvästra delen av planområdet planläggs som parkmark.



*Den öppna ytan framför Venaskogens kant och brynet. Dammen ligger bakom åt motsatt håll.*



*Skogsdunge till vänster som sparas och dagvattendammen till höger. Längre bort syns Venaskogens kant.*



*Del av dagvattendammen och befintlig nyare villabebyggelse i Ringstorp.*



*Bilden visar gränsen mot naturmarken bakom byggrätterna. Mindre stenblock i förgrunden och tallskog längre in. Man kan även skymta antydan till en naturlig stig in mot Venaspåret.*



*Exempel på större stenblock mot planområdets nordvästra del och befintlig stig mellan naturmarken till höger och skogsbrynet till vänster.*

*Radon*

För att säkerställa omfattningen av radon behöver ytterligare provtagningar genomföras. Byggnader bör utföras med radonsäker grund.

*Strandskydd*

Strandskyddet tillkom 1950 med syftet att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. Numera syftar strandskyddet också till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Delar av planområdet ligger inom strandskydd för dagvattendamm där kommunen avser pröva upphävande av bestämmelsen på föreslagen kvartersmark. Området har redovisats på plankartan som en administrativ planbestämmelse om att strandskydd upphävs.

Som särskilda skäl vid upphävande av eller dispens från strandskyddet (MB 7 kap. 18 c §) beaktas endast områden som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark inom planområdet med hänvisning till punkt 1 och 5 ovan.

Kommunen föreslår att strandskyddet upphävs utifrån punkt 5 som särskilt skäl.

Villabebyggelsen väster om dammen är relativt nära med ett avstånd på ca 15 meter. Kommunen bedömer att dammens funktion som spridningslänk för arter är ytterst begränsad då dammen angränsar till Venaskogen. Då dammen är grävd och primärt används för att rena vattnet från tungmetaller och näringsämnen från industriområdet Bettorp bedöms vattnet inte hålla hög kvalitet. Dammen ligger intill Venaskogen som är en viktig plats för rekreation

och friluftsliv men i dagsläget är tillgängligheten till östra sidan av dammen begränsad. Utifrån 7 kap. 18 f § miljöbalken om fri passage så säkras allmänhetens tillgång till östra sidan av dammen genom att platsen mellan dammen och den föreslagna bebyggelsen planläggs som natur. Den nya bebyggelsen hamnar ca 30 meter från dammens östra kant.

Särskilda skäl föreligger även för upphävande av strandskyddet utifrån tätortsutveckling som ett allmänt intresse då Örebro är ett tillväxtområde och trycket är stort att hitta attraktiva nya områden för bostäder. Möjligheten att förtäta i delar av tätorten med närhet till offentlig- och privat service, arbetsplatser och resecentrum är kraftigt begränsad på grund av att stadskärnan till stor del är fullt utbyggd.

Ett projekt med byggrätter av den storlek som redovisas i planförslaget bedöms inte vara möjlig att skapa i någon annan del av Örebros mest centrala delar, bland annat på grund av buller, bevarandevärden samt stadsbild. I och med detta anser kommunen att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset att förtäta Örebro tätort och därmed skapa attraktiva boendemiljöer, ett mer diversifierat bostadsbestånd och en bättre fungerande flyttkedja. Genomförandet av planen bedöms därmed långsiktigt ge fördelar för samhället.

## Friytor

### *Lek och rekreation*

Yta för en ny lekplats kan skapas inom parkmarken i norra delen av planområdet. Inom parkmarken vid dammarna kan sittytter placeras vid gång- och cykelvägen. Yta för grillplats kan med fördel anläggas vid dammarna i planområdets sydvästra del. Stigar som kopplar från bebyggelsen mot motionsspåret bör skapas om inga befintliga kan användas.



*Illustration som visar hur gång- och cykelstråket längs dammens östra sida skulle kunna se ut. Illustration av Tina Andersson, Landskapsarkitekt på Stadsbyggnad, Örebro kommun.*

Inom parkmarken i nordvästra delen av planområdet kan yta för utomhusgym skapas och en angoringsplats för besökande till Venaskogen. Det finns idag befintliga stigar som kopplar mot Venaspåret och som skulle kunna förstärkas genom att de anslöt till en ny angoringsplats.

#### *Naturmiljö*

Naturen blir en viktig del av boendemiljön. Tanken är att framtida boende ska kunna kliva ut från sin bostad och uppleva kvalitén med att ha naturen nära inpå. Det innebär att marken närmast byggrätterna bör utgöras av bevarad skogsmark även om viss växtlighet kan behöva tas ner. Exempel på det är stenblock, mossa, ris och annan lägre vegetation. Går en del av markvegetationen inte att rädda under byggtiden ska den återställas genom att förna planteras ut.

En stor del av det bryn som vetter mot Venskogens kant kommer att tas ner och ett nytt bryn skapas längre in. Det kommer samtidigt vara möjligt att friställa några av de träd som finns inom brynet för att bidra till mer växtlighet inom prickmarken mellan byggrätterna för flerbostadshusen. Det är viktigt att dialog förs mellan exploatör och naturvården när det gäller att välja ut de träd som bör sparas och som klarar att friställas. Fördelningen parkeringsytor, ytor för komplementbyggnader och ytor för sparande av träd blir viktigt att exploatören tillsammans med en arkitekt redovisar. För att förhindra att de träd som sparas eventuellt tas ner har bestämmelsen (a<sub>2</sub>) införts på plankartan om att marklov krävs för fällning av träd.

I gränsen mellan den öppna marken och Venaskogen finns det ett mindre dike som löper från norr till söder. Diket skulle kunna tas till vara och användas som ett vattendrag i anslutning till de östra byggrätterna. Som situationen är idag går diket genom de östra byggrätterna. Diket bör istället flyttas och läggas inom naturmarken i öster, i angränsning mot kvartersmarken. Diket skulle kunna kopplas samman med ett annat dike som angränsar i norr för att öka flödet.

Naturmarken öster om dammarna kan präglas av ängsmarksliknande och vattennära växtlighet. Ett riktmärke bör vara Rynningeviken och Oset. Gång och cykelvägen genom naturmarken bör vara grusad för att smälta in med miljön.

#### **Gator och trafik**

##### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten ökar inom planområdet med en förlängning på den redan planerade Korpralvägen söder om. En gång- och cykelkoppling dras från befintlig villabebyggelsen i norr genom planområdet. Vid de högre byggrätterna kan nya eller befintliga stigar kopplas mot motionsspåret i

Venaskogen.

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

En ny gata dras genom planområdet mellan de västra och de östra byggrätterna. Gatan ansluter mot den planerade Korpralsvägen i söder och ansluter i norr mot Stenfastagatan. Den nya gatan föreslås få en bredd om 10 meter, varav 5,5 meter körbana och 2.25 meter gångbana på vardera sidan. På den östra sidan föreslås belysningen placeras vilket följer den förslagna placeringen på Korpralsvägen, till vilken planområde gränsar. Gatan ska anläggas med en hastighetssäkring i form av en chikan med eventuell busskudde i den norra delen av planområdet, vid påkopplingen mot Stenfastagatan. Detta för att förebygga höga hastigheter och att öka säkerheten för de elever som tar sig till och från Norrbyskolan. Det säkerställs med bestämmelsen hinder. Gatans utformning blir organisk och slingrig vilket även bidrar till att få ner hastigheten.



*Sektion på den nya föreslagna gatans utformning.*

En ny gång- och cykelbana placeras längs dagvattendammarna inom naturmarken. Den nya gång- och cykelbanan kopplas samman med befintlig gång- och cykelbana i norr och med den planerade vägen och gång- och cykelbanan i söder. Gång- och cykelbanan bör vara grusad genom naturmarken.

#### *Konsekvenser trafik*

Att förlänga Stenfastagatan mot Korpralsvägen bedöms inte att bidra till en större genomfartstrafik mellan nuvarande bostadsområden norr och söder om aktuellt planområde. Vad som kan uppstå genom en koppling mot

Stenfastagatan är att det vid skolstart och skolslut kommer att bli en kortare sträcka mellan Norrbyskolan och den norra delen av Ringstorp, vilket kommer att generera vis trafik. Denna trafik är dock övervägande liten med tanke på att det i den norra delen av Ringstorp bor cirka 700 personer varav cirka 140 barn i skolåldern. Viss genomfart kommer även att ske under övrig tid på dygnet.

Sett till genomfartstrafik genom planområdet är trafikmängden beräknad till cirka 250-350 fordon per dygn. Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet beräknas generera cirka 200-250 trafikrörelser per dygn, beroende på antalet bostäder som byggs i slutändan. Det ger ett beräknat flöde om cirka 450-600 fordon per dygn på den nya gatan inom planområdet.

#### *Parkering, varumottagning, utfarter*

Inom byggrätten för stadsvillor bör parkeringslösningen byggas integrerat med byggnaderna. När det gäller de östra byggrätterna ska parkering lösas inom kryssmarken på sådant sätt att hänsyn tas till befintlig växtlighet som kan sparas mellan de föreslagna flerbostadshusen.

Parkering och varumottagning till förskolans verksamhet sker inom skoltomten. In- och utfart placeras ut mot Korpralgatans förlängning. För att undvika ökad biltrafik med skjutsande av barn till och från skolan bör möjligheten att parkera cykelkärror under tak finnas.

Besöksparkering, bil och- cykelparkering, till Venaskogen och möjligt utomhusgym skapas inom parkmarken i nordväst.

#### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Kommunen äger fastigheten. På sikt när mark köps upp av privata fastighetsägare kommer nya fastigheter bildas.

Ett servitut behöver upprättas för den gasledning som passerar genom planområdet inom det föreslagna u-området.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala Va-nätet.

##### *Dagvatten*

Dagvattendammen som finns inom planområdet är i första hand byggd för att hantera föroreningar men utformningen har också en fördröjande effekt. I dagsläget är dagvattendammen överdimensionerad (specifik dammarea 700 m<sup>2</sup>/ha). Detta innebär att dagvattnet från den framtida exploateringen kan tas om hand i den befintliga dagvattendammen. Dagvattnet leds från kvartersmarken till förbindelsepunkten och vidare till dammens norra delar för

att få en så optimal rening som möjligt.

#### *Värme*

Planområdet ansluts till befintligt fjärrvärmenät med anslutning från befintlig ledning i Generalsgatan.

#### *El*

Det behövs en transformatorstation för att kunna förse den utökade bebyggelsen med el. Ett e-område föreslås placeras i planområdets östra del, intill förskoletomten. Ett angoringsutrymme på fem meter krävs runt transformatorn, vilket innebär att parkeringar och dylikt inte får anläggas i direkt anslutning till transformatorn. Transformator ska placeras minst fem meter från brännbar byggnadsdel och brännbart upplag.

#### *Bredband och telefoni*

Planområdet ansluts till befintligt tele-och bredbandsnät.

#### *Brandvatten*

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas efter planförslaget. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandpost är 1200 liter per minut då detaljplanen medger bebyggelse i 5 våningar. Brandposten bör placeras i anslutning till flerbostadshusen.

#### *Avfall*

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

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Organisation*

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

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

#### *Tidplan*

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

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Tekniska frågor

#### *Tekniska undersökningar*

Kompletterande provtagningar för radon utförs som förberedande arbeten för den byggbara marken.

#### *Förorenad mark, geoteknik, arkeologi*

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Geotekniska undersökningar erfordras för byggnation av VA och gator

#### *Tekniska anläggningar*

El-transformatorstation etableras inom natur-område.

## Ekonomiska frågor

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Kommunens ekonomiska konsekvenser fördelar sig enligt nedanstående tabell:

Utgifter	kkr
Mark	500
Förberedande arbeten	200

Planläggning	500
Fastighetsbildning	100
Gata	4 600
Belysning	150
Park	2 000
LOD	150
Övrigt/oförutsett	500
Administration	300
<b>Summa</b>	<b>9 000</b>
<b>Inkomster</b>	
Markförsäljning	18 000
<b>NETTO</b>	<b>9 000</b>

*Inkomster*

Markförsäljning: ca 18 000 000 kr

**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 §.

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

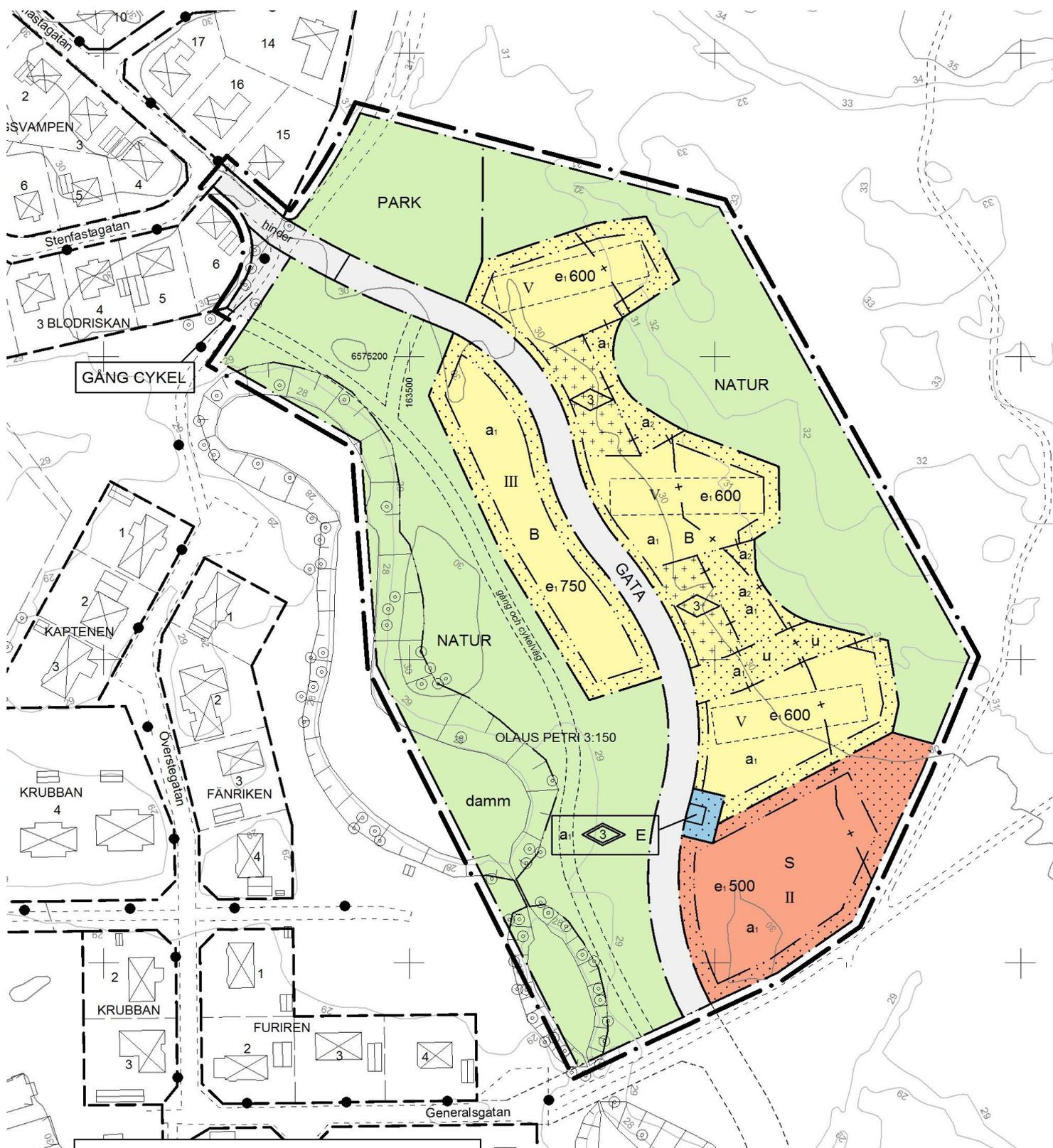
Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2017-06-13.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Örebro stadsbyggnadskontor i samarbete med exploateringsingenjör Erik Skagerlund, trafikplanerare Christopher Öhlund, ingenjör Ulf Andersson och parkingenjör Johan Ronnesjö.

Frida Hammarlind  
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk  
Planarkitekt



**Detaljplan för  
del av fastigheten Olaus Petri 3:150  
(Östra Ringstorp)  
Örebro kommun**

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**Gränser**

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombination av plangränser

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN****Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

	Gata
	Cykel
	Gång
	Park
	Natur

**Användning av kvartersmark**

	Bostäder
	Tekniska anläggningar, transformatorstation
	Skola

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER****Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

damm	Anlagd damm för dagvattenhantering
hinder	Farthinder

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

e <sub>1</sub> 000	Största byggnadsarea i m <sup>2</sup>
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad
	Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras
	Högsta totalhöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter
II III IV	Högsta antal våningar

**Mark och vegetation**

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

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Huvudmannaskap för allmänna platser**

Kommunen är huvudman för allmän plats

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

**Underjordiska ledningar**

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

**Upphävande av strandskydd**

a <sub>1</sub>	Strandskyddet upphävs inom kvartersmark
----------------	---

**Marklov**

a <sub>2</sub>	Marklov krävs för fällning av träd. Träden får endast fällas om de utgör risk för människors säkerhet. Tas träd ner ska det ersättas på plats med likvärdig art och storlek.
----------------	--

**ILLUSTRATIONER**

	Illustrationslinje
Text	Illustrationstext



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Anders Pernefalk

2017-10-24

Bn 204-2015

Fastighetsförteckning till detaljplan för Östra Ringstorp Olaus Petri 3:150  
Örebro kommun

### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

**OLAUS PETRI 3:150**

ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

### FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

**BLODRISKAN 5**

Wordén, Lena Birgitta  
STENFASTAGATAN 10  
703 69 ÖREBRO

Wordén, Stefan Kenneth  
STENFASTAGATAN 10  
703 69 ÖREBRO

**BLODRISKAN 6**

Persson, Victoria Matilda  
STENFASTAGATAN 12  
703 69 ÖREBRO

Toresson, Anders Urban  
STENFASTAGATAN 12  
703 69 ÖREBRO

Eriksson, Susanne Miete Kristina  
PEPPARGATAN 21 LGH 1201  
702 18 ÖREBRO

Hus på

Eriksson,Anders Gustav  
GRUBBENS GATAN 17 LGH 1101  
702 25 ÖREBRO

Hus på

**FURIREN 1**

Jaeger,Lena Susanne  
ÖVERSTEGATAN 4  
703 69 ÖREBRO

Dawidsson,Peter Gunnar  
ÖVERSTEGATAN 4  
703 69 ÖREBRO

**FURIREN 2**

Valjus,Linda Margareta  
ÖVERSTEGATAN 2  
703 69 ÖREBRO

Valjus,Mika Kalevi  
ÖVERSTEGATAN 2  
703 69 ÖREBRO

**FURIREN 3**

Lindström Ålkärr,Barbro Maria  
GENERALSGATAN 5  
703 69 ÖREBRO

Ålkärr,Per-Olov Mikael  
GENERALSGATAN 5  
703 69 ÖREBRO

**FURIREN 4**

Fabiansson,Kerstin Eva Birgitta  
GENERALSGATAN 7  
703 69 ÖREBRO

**FÄNRIKEN 1**

Fritz,Lukas Peter  
ÖVERSTEGATAN 12  
703 69 ÖREBRO

Pettersson,Jeanette Maria  
ÖVERSTEGATAN 12  
703 69 ÖREBRO

**FÄNRIKEN 2**

Ehlin,Annika Elisabet

	ÖVERSTEGATAN 10 703 69 ÖREBRO
	Ehlin,Peter ÖVERSTEGATAN 10 703 69 ÖREBRO
<b>FÄNRIKEN 3</b>	Brunnström,Curt Håkan ÖVERSTEGATAN 8 703 69 ÖREBRO
	Edholm,Karin Margareta
<b>FÄNRIKEN 4</b>	Bark,Erik Magnus ÖVERSTEGATAN 6 703 69 ÖREBRO
	Bark,Anna Margaretha ÖVERSTEGATAN 6 703 69 ÖREBRO
<b>KAPTENEN 1</b>	Åkerberg,Inger Agneta ÖVERSTEGATAN 15 703 69 ÖREBRO
	Åkerberg,Kurt Inge ÖVERSTEGATAN 15 703 69 ÖREBRO
<b>KORPRALEN 3</b>	ÖREBROBOSTÄDER AB BOX 8033 700 08 ÖREBRO
<b>OLAUS PETRI 3:124</b>	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
<b>STENMURKLAN 14</b>	Larsson,Mats Ola Gotthard STENFASTAGATAN 20

703 69 ÖREBRO

**STENMURKLAN 15**

Chu,Daniel Chih-Hsien  
STENFASTAGATAN 14  
703 69 ÖREBRO

Blomberg,Anna Maria Cecilia  
STENFASTAGATAN 14  
703 69 ÖREBRO