

Koordinatsystem: Sweref 99 15 00
Höjdsystem: Rn 2000

Antagen av BN den 22 december 2016
Laga kraft den 16 januari 2017

Utökat planförfarande

Detaljplan för del av fastigheten
Almby 11:148
(Sörbyängsvägen)
Örebro kommun

Stadsbyggnad 2016-12-22

Philip Cedergren
Tf. Enhetschef Detaljplan

Gustav Hellund
Planeringsarkitekt

1880-P919

Skala 1:1000 (A1)
0 30 60 90 120 150
Meter

- PLANBESTÄMMELSER**
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området. Endast angiven användning är tillåten.
- Gränser**
- Trakgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitut
 - Vägkant
 - Staket
 - Häck
 - Slänt
 - Höjdkurva
 - Träd
 - Belysningsstolpe
 - Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
 - Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
 - Industribyggnad
 - Transformator
 - Byggnad
 - Planerad byggnad
 - Strandlinje, Dike
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap
- VÄG
 - GATA
 - CYKEL
 - PARK
- Användning av kvartersmark**
- B Bostäder
 - C Centrum
 - D Vård
 - E1 Transformatorstation
 - K Kontor
 - S Skola

- UTFORMNING AV KVARTERSMARK**
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
- Utnyttjandegrad - exploateringsens största och minsta omfattning**
e 0,0
- Högsta exploateringsgrad (bruttoarea ovan mark per fastighetsarea)
 - Kompletteringsbyggnader och dylikt räknas inte in i bruttoarean
 - Prickmark - marken får inte förses med byggnad. Marken får endast bebyggas med planterbart eller körbart bjälklag samt parkering under.
 - Korsmark - på marken får endast kompletteringsbyggnad placeras
 - Högsta byggnadshöjd i meter
 - Högsta antal våningar utöver garage
 - kvartersgata
- Utförning - delar på byggnadsverk, fasadutmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader**
Utkragande byggnadsdelar får skjutas ut 1,8 meter över allmän platsmark, gata. Frihöjd ska tillgodoses från mark med minst 4,7 meter.
- f₁ Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

- f₂ En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- Mark och vegetation**
n Markparkering får inte finnas förutom angränsningsplats och eventuell parkeringsplats för rörelsehindrade
- Utfart, stängsel**
x Utfartsförbud
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
Huvudmannaskap för allmänna platser
Kommunen är huvudman för allmän plats
- Genomförandetid**
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft
- Gång- och cykeltrafik**
x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,8 meter
- Gemensamhetsanläggningar**
g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata
- Planavgift**
Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov
- ILLUSTRATIONER**
Text Illustrationslinje
Illustrationstext

Laga kraft



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:148 (Sörbyängsvägen)

Samrådstitid: 5 juli – 1 september 2016

Granskingstid 10 oktober – 31 oktober 2016

Utökat planförfarande

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Almby 11:148

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ca 550 bostäder, två förskolor och mindre verksamheter.

LÄGE

Planområdet ligger längs Sörbyängsvägen, söder om Sörbyängen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet var utpekade som utredningsområde för bostäder i översiktsplanen 2002. Ett planprogram för Ladugårdsängen-Sörbyängen togs fram som ligger till grund för de detaljplaner som gjorts i området. Det nu aktuella planområdet omfattades inte av planprogramskartan, men vid antagandet av planprogrammet i Kommunfullmäktige 2005-11-14 gjordes en avsiktsförklaring för det nu aktuella planområdet som lyder "Bebyggelse/exploatering övervägs söder om den nuvarande Sörbyängsvägen och norr om Gustavsviks golfbana mellan Reträtten och Mejramsvägen för att fullfölja tankarna i planprogrammet för Ladugårdsängen och Sörbyängen." Den föreslagna byggnationen i denna detaljplan är en naturlig fortsättning på den bebyggelsestruktur som planprogrammet slog fast.

Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

Översiktliga planer

Örebro kommuns översiktsplan, Vårt framtida Örebro, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24, är vägledande i framtagandet av nya detaljplaner.

Området är inte specifikt utpekade i översiktsplanen som utbyggnadsområde men i kapitel 6.1 står att staden ska förtätas genom mindre utbyggnadsområden som inte är markerade på kartan vilket ska bedömas från fall till fall. Stadsbyggnad bedömer det som en naturlig fortsättning på befintlig stadsstruktur som länkar samman Sörbyängen med Tybble och Universitetet.

Följande text med kapitel är hämtad ut Översiktsplanen och berör denna detaljplan.

6.1 Behov av och lokalisering av nya bostäder

Staden och de mindre tätorterna ska förtätas genom kompletteringsbebyggelse (mindre utbyggnadsområden som inte är markerade på kartan). Möjlighet till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall. Vid förtätning ska hänsyn tas till tillgång till friytor, grönstruktur och andra starka allmänna intressen som anges i översiktsplanen.

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

Vid försäljning av kommunal mark inför exploatering för bostäder ska

kommunens ha höga ambitioner vad gäller energieffektivitet, dagvattenhantering och miljövänliga byggmaterial

6.3 Boende i olika skeden i livet

För att öka studenternas integration i staden är det önskvärt att bostäder för studenter skapas i flera olika stadsdelar.

I servicenära lägen med god kollektivtrafik ska nybyggnation av små lägenheter med god tillgänglighet prioriteras för att möta den allt större gruppen äldres behov.

8.2 Skola och förskola

Vid nyetablering av förskoleverksamhet är det viktigt med tillräckligt stor gård av god kvalitet. Storleken på gården kan dock kompenseras av god och trafiksäker tillgänglighet till annat grönområde. Förskolorna bör ligga inom gångavstånd från omgivande bostäder, med goda möjligheter för föräldrar att lämna och hämta sina barn på ett trafiksäkert sätt. Förskolor kan också inrymmas på bottenvåningen av flervåningshus.

Vid nyetablering av skolverksamhet för yngre grundskoleelever är det viktigt med tillräckligt stor gård av god kvalitet. Storleken på gården kan dock kompenseras av god och trafiksäker tillgänglighet till annat grönområde. Skolorna bör ligga inom gång- och cykelavstånd från omgivande bostäder, med goda möjligheter för barnen att ta sig därifrån till skolan på egen hand på ett trafiksäkert sätt. Mindre grundskolor kan inrymmas på bottenvåningen av flervåningshus

9.1 Idrott och friluftsliv

Det är viktigt med ett fritidsutbud nära hemmet som kan stimulera till lek, spontanidrott och vardagsmotion. Lokala idrottsplatser och hallar ska identifieras och säkerställas.

10.2 Grönstruktur i tätort

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.

11.1 Översvämning

Nya bebyggelseområden bör ha sekundära avrinningsvägar eller rinnstråk som gator, gångvägar, parker mm, som kan avleda överskottsvatten vid stora nederbördsmängder utan att skada bebyggelsen.

13.1 Övergripande trafikfrågor

Vid nyetablering av bostäder i staden eftersträvas en kvarterstadsstruktur med ett öppet och kontinuerligt gatunät. Bullerstörningar för de boende ska minimeras.

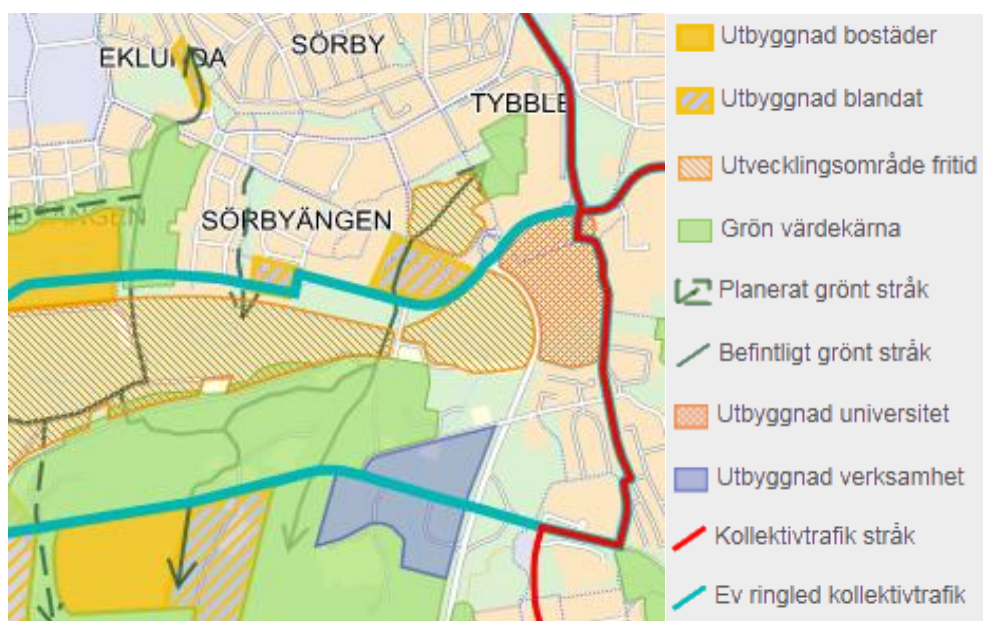
Gatunätet ska utformas på ett sätt som sänker hastigheten för den motordrivna trafiken i staden och i de mindre tätorterna. Det är viktigt för trafiksäkerheten, men minskar också bullret, förbättrar luftkvaliteten, minskar klimatpåverkan och gör det mer attraktivt att gå och cykla.

14.4 Dagvatten

Principerna för att hantera dagvatten är att i första hand behandla och omhänderta dagvatten lokalt genom rening, fördröjning och infiltration. I andra hand avleds vattnet till annan plats för eventuell rening och flödesutjämning. I tredje hand avleds återstående vatten kontrollerat till ett vattendrag.

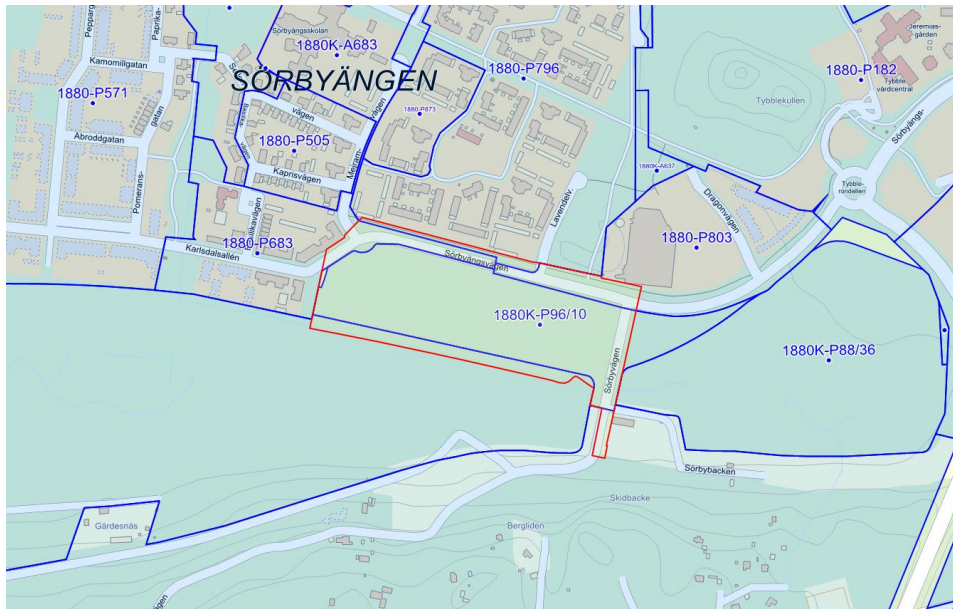
Öppna dagvattensystem bör eftersträvas för att de blir mindre sårbara i händelse av extrema nederbördstillfällen och för att öppna vattenytor kan tillföra staden positiva värden.

Mark för dagvattenanläggningar måste frigöras på lämpliga platser.



Detaljplaner

Planområdet berörs i huvudsak av detaljplan 1880K-P96/10 vilken vann laga kraft 15 maj 1996 vars syfte var att möjliggöra utbyggnaden av Sörbyängsvägen.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Örebro kommun äger all mark inom planområdet. Fastigheterna Almby 11:112, 11:148, 11:165 och Nikolai 3:101 finns inom planområdet.

Mark

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av gräsytor och sly med enstaka större träd, marken bedöms inte ha några större ekologiska värden.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i planområdet av lera och grundvattnet ligger nära ytan.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom något radonriskområde.

Risk för skred/böga vattenstånd

Ras och skredrisk finns längs Sörbyängsvägen och diket söder i planområdet.

Området kommer inte att översvämmas vid ett 1000-årsregn.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar i planområdet. Närmaste fornlämning, Örebro 135:1, ett skelettfynd ligger ca 300 meter norr om planområdet. Fornlämning Örebro 94:1, en bebyggelselämning ligger ca 400 meter söder om planområdet. Planområdet bedöms inte innefatta någon fornlämning.

Bebyggelse

Norr om planområdet finns radhusbebyggelse i två våningar som är byggd på 1980-talet. I nordväst ligger Sörbyängen med en blandad bebyggelsestruktur som innehåller allt från villor till 5-våningshus.

Arbetsplatser och service

Service och arbetsgivare i närheten av planområdet är bland annat Örebro universitet, vårdcentraler, förskolor och dagligvaruhandel.

Natur*Lek och rekreation*

Närmaste lekplats ligger ca 150 meter från planområdet.

Naturmiljö

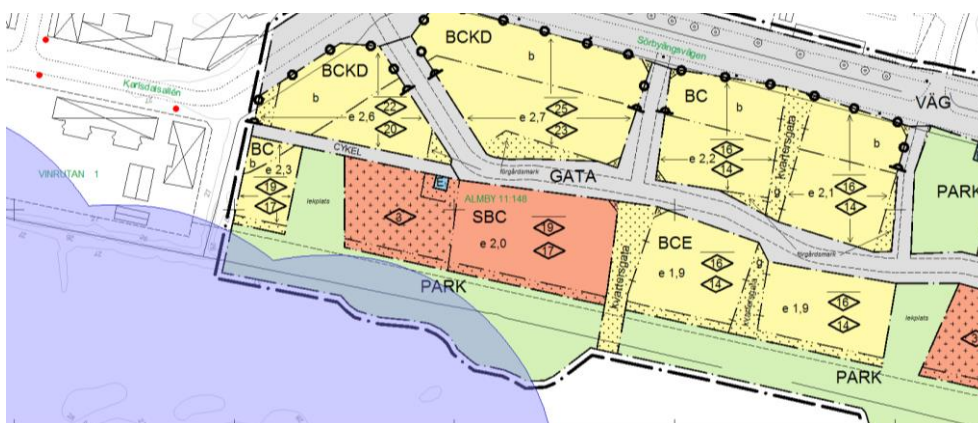
Sörbyskogens naturreservat ligger ca 300 meter söder om planområdet.

Vattenområden

Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde. Planen får inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids eller att Svartåns status försämras.

Strandskydd

Strandskyddet gäller för delar av planområdet. Strandskyddet i fråga ligger kring vattenhindren på golfbanan.



Karlsdalsallén är under byggnation, men planeras få en gatusektion enligt följande. Centrerat planeras en körbana på 6,5 meter, på ömse sidor av vägen planteras träd med kantstensparkering mellan träden samt gång- och cykelväg på 4 respektive 4,5 meter breda.

Öster om planområdet ligger Sörbyvägen, vilken är en ca 7,5 meter bred grusväg som leder ner till Sörbybacken och bebyggelsen utefter förkastningsbranten. Återvändsgatan Lavendelvägen ansluter också mot Sörbyvägen, vilken har en bredd på 6,5 meter.



Sörbyvägen (riktning söder)

Kollektivtrafik

Sörbyängsvägen trafikeras av Stadsbusslinje 6 vilken har busshållplats direkt öster om planområdet, i korsningen med Sörbyängsvägen och en bit in på Mejramvägen. Planområdet ligger inom gångavstånd (400 meter) från båda busshållplatserna. Ca 700 meter från planområdet ligger busstorget Universitetsplatsen, vilket är en kollektivtrafiknod som trafikeras av stadsbusslinjerna 2, 3, 9, 10 och 20 samt regionbusslinje 726 och 725.

Utöver detta finns planer på att utöka busstrafiken på Sörbyängsvägen och Karlsdalsallén med ytterligare en linje, detta i samband med byggnation av Södra Ladugårdsängen. Med en förbättrad kollektivtrafik till områden kan biltrafikflödena minska, vilket är att eftersträva. Detsamma gäller för Universitetsplatsen, vars turutbud planeras att öka.



Hållplatslägen med 400 meter radie. Från vänster, Mejramvägen, Sörbyängsvägen och Universitetsplatsen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet är idag obebyggt. Norr om Sörbyängsvägen finns en gatuanslutning in mot fastigheten Dragonen 1, vilken används av varustransporter till handelsetableringen.

Störningar

Buller och störningskydd

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

Planområdet utsätts för buller enligt kartan nedan.



Grön = 50 – 55 dBA som dygnsmedelvärde

Gul = 55 – 60 dBA som dygnsmedelvärde

Orange = 60 – 65 dBA som dygnsmedelvärde

Röd = 65 – 70 dBA som dygnsmedelvärde

Bostadsändamål

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

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

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

Huvudregeln för bostäder är att 55 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför alla fasader. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) samt uteplats läggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 50 dBA ekvivalentnivå.

Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

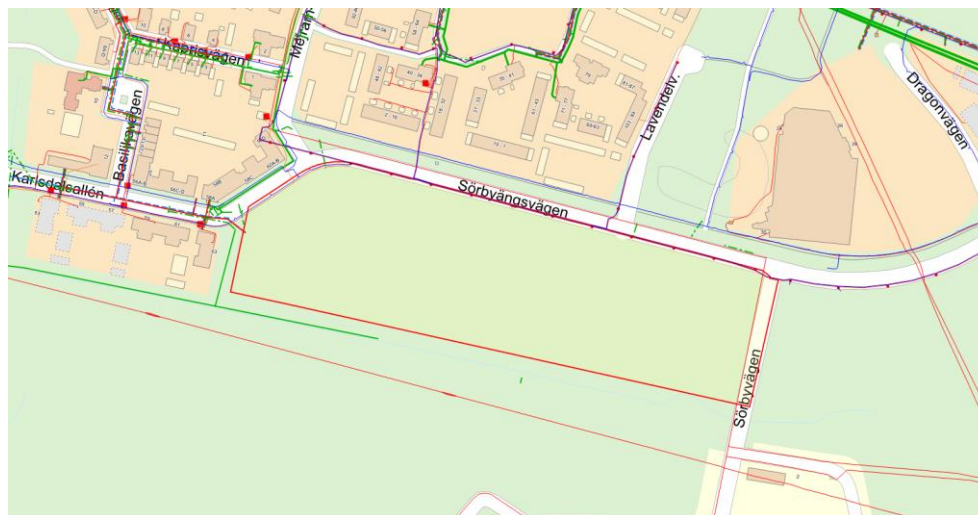
Konstorsändamål

Fasad på kontorsdel ska dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad ej överstiger 40 dBA ekvivalentnivå.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme, VA, el och bredband finns framdraget till planområdet.

Det finns även privata va-ledningar som korsar planområdet.



Grön heldragen linje = Fjärrvärme **Grön streckad linje** = Dagvattenledning

Blå streckad linje = Vattenledning **Röd bred linje** = Spillvatten

Röd tunn linje = Elledning **Orange linje** = Stadsnät

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Mark och vegetation

Stora delar av planområdet kommer att hårdgöras.

Geotekniska förhållanden

Eftersom marken består av lera och grundvattnet ligger högt bör byggnaderna pålas och garage tätas så att grundvattnet inte rinner in.

Risk för skred

Vid väg- och husbyggnationer ska skredrisken utredas.

Bebyggelse

Koncept

- **Bebyggelsestrukturen går från en rutnätsstad i norr till en mer uppbruten struktur i söder.**

Väster om planområdet finns en rutnätsstruktur i 4-5 våningar som planområdet bygger vidare på. Även radhusstrukturen norr om planområdet är sluten vilken förstärks av bullerplanket. Därför möter planområdet upp kringliggande strukturer med en sluten kvartersstruktur. Strukturen öppnar upp sig mot golfbanan och Sörbyskogen för att skapa utblickar för så många som möjligt mot det gröna.

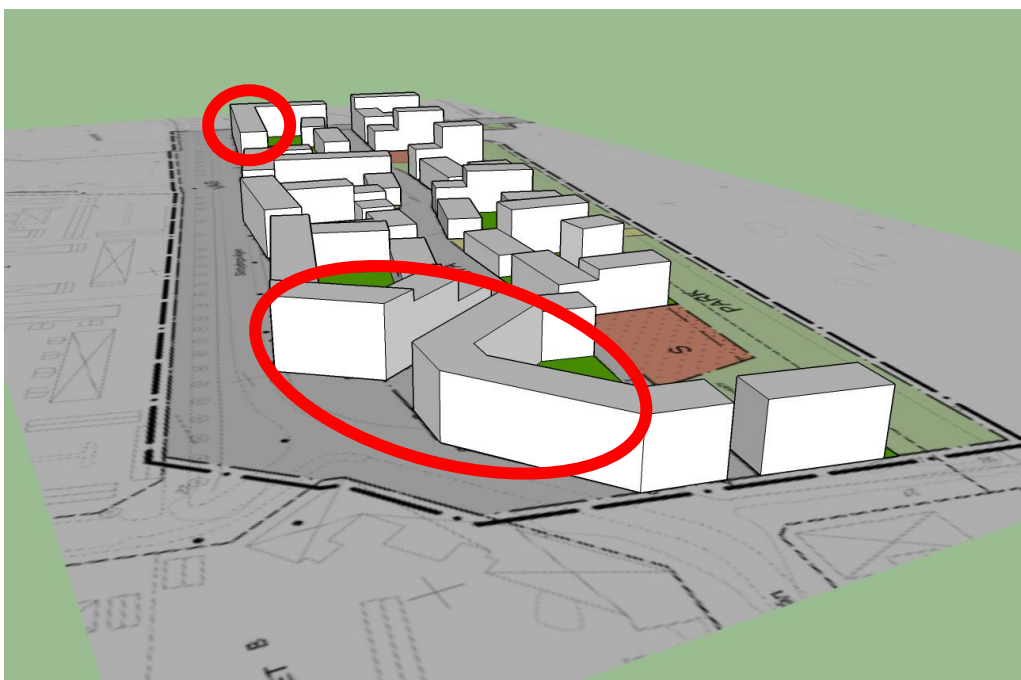


- **Gatan genom området är slingrande med en bebyggelse som följer gatans oregelbundenhet.**

Gatan slingrar sig genom området för att skapa naturliga platsbildningar och ett varierat gaturum. Den slingrande gatan medför även att hastigheterna blir låga.

- **Bebyggelsen och skalan trappar ned mot gatan i mitten av området.**

Bebyggelsen i planområdet längs Sörbyängsvägen följer den struktur som finns väster om området. Vilken sedan trappar ned mot den centrala gatan i området. Strukturen trappar sedan upp och bryts upp mot golfbanan. Detta är för att så många som möjligt ska få utsikt över förkastningsbranten och Sörbyskogen samtidigt som skalan i mitten av området blir lägre med trevligare gaturum för vistelse och trivsel.



I förslaget nedan är konceptet med nedtrappande bebyggelse mot gatan i området tydlig. Den röda ringen visar var det är möjligt att placera byggnader som är mer framträdande i området.

- **Byggnaderna i nordöst och nordväst bör vara mer framträdande.** Byggnaderna nordväst i planområdet blir entré till området och kan därför få en mer framträdande utformning.



- **Parkering ska ske under mark i de norra kvarteren.**
Kvarteren söder om planområdet ska dela parkeringslösning med de kvarter som ligger norr om dem. Det är för att få in minimalt med trafik i området. Parkeringarna kan vara något upphöjda så att insynen i bostäderna minskar

Parkering ska ske under byggnaderna så att innergårdarna ska bli gröna.



Hur entréer och utfarter från parkeringshusen kan placeras för att få minimal trafik på gatan i mitten av området.

- **Utformning av vägar och grönytor**

Vägstrukturen utgår från en stadsgata i söder till att en mer organisk karaktär i norr för att spegla övergången från stad till natur. De horisontella gatorna är smalare och stenbelagda och leder till parken söder om planområdet.

Parken norr i planområdet består av 4 rum och följer bebyggelsens kantiga former. I parkstråket söder om planområdet har de organiska formerna förstärkts och 2 större dammar kommer att anläggas.



Bostäder, verksamheter och förskolor

Det huvudsakliga syftet med planområdet är att ge möjligheten att uppföra bostäder. Området beräknas inrymma ca 600 bostäder. För att området ska bli levande och ge en bra service bör plats finnas för service och handel. Två förskolor planeras också i området som främst är till för de boende i området.

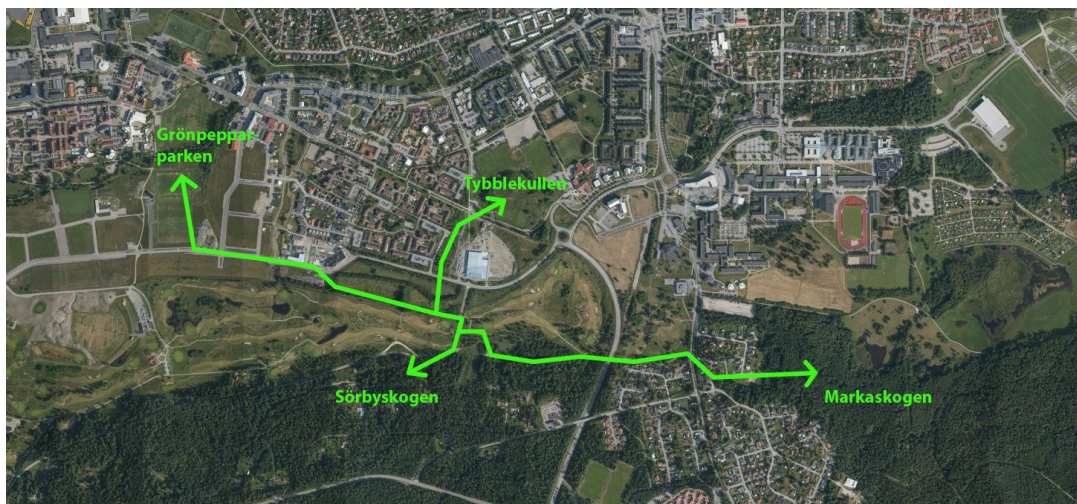


De röda ringarna visar möjliga platser för verksamhetslokaler.

Natur

Naturmiljö

Gröna stråk korsar planområdet som medför enkel tillgång till Sörbyskogen, Markaskogen, Tybblekullen och Grönpepparparken.



Lek och rekreation

Friytorna för förskolor bör ligga på 30 kvm/barn men inte gå under 25 kvm/barn.

Park

Det gröna stråket från Tybblekullen ska förlängas genom planområdet och kopplas samman med Sörbyskogens naturreservat. Ett parkstråk kommer att tillskapas söder i planområdet som kommer att fungera som rekreationsstråk och dagvattenhantering.

Innergårdarna ska vara gröna och parkering ska ske under mark.

De gula områdena visar var lekparken kommer att finnas, delar av ytorna kommer att vara förskolegårdar. De offentliga lekparkerna kommer att ligga bredvid förskolegårdarna.

De ljusgröna ytorna visar gröna platsbildningar, mickroparker längs den centrala gatan i området. Syftet är att skapa en grönare miljö utan att ta i anspråk gatumark och möjliga byggrätter.



Vattenområden

Planen kommer att medföra att utsläppen till Svartån minskar genom att vägavgattnet från Sörbyängsvägen och den nya gatan i planområdet kommer att tas om hand i en dagvattendamm sydöst om planområdet.

Strandskydd

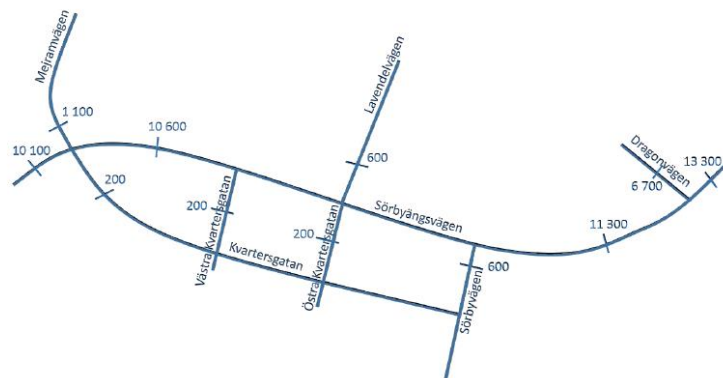
Strandskyddet berör endast allmän plats, parkmark. Eftersom ingen byggnation ska finnas i parkmarken behöver strandskyddet inte upphävas för att planen ska bli genomförandebar.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

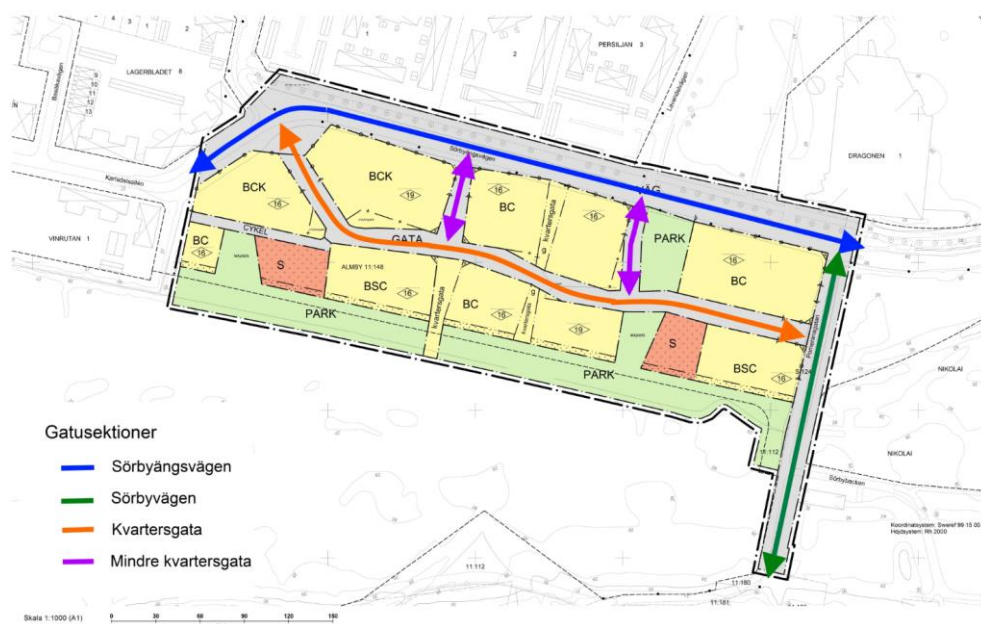
Den bärande tanken vid utformningen av gatustrukturen är att skapa gena stråk för gång- och cykeltrafiken, att bygga vidare på en rutnätsstruktur, samt att skapa gaturum som inbjuder till lägre hastigheter för biltrafik, vilket i sin tur ger goda förutsättningar för en ökad gång- och cykeltrafik samtidigt som bullerproblematiken minskar.

Vid planering av gatunätet för det nya området har Trafikverkets alstringsverktyg använts för att beräkna tillkommande trafikflöden. Det planerade området genererar ca 1400 fordon/dygn. Bilden nedan visar trafikflödena då planområdet, Södra Ladugårdsängen och området vid universitetet är utbyggt.



De större trafikflödena genom området är tänkt att fortsätta ske längs Sörbyängsvägen, medan gatunätet inne i området främst är till för angräning till fastigheterna.

Tänkt gatustruktur med tillhörande gatutyper visas i bilden nedan med exemplifierande sektioner för respektive gatutyp på nästkommande sidor.



Gatusektion Sörbyängsvägen

Sörbyängsvägen

Sörbyängsvägen föreslås få en ny sektion, vilken ska bidra till att ändra vägens karaktär från landsväg till stadsgata. Gatusektionen blir en fortsättning på

Karlsdalsalléns, med körbana på 6,5 meter, gång- och cykelväg och trädplantering på båda sidor av vägen och med kantstensparkering mot bebyggelsen i söder (både för cykel och bil), se sektion ovan. Hastigheten på Sörbyängsvägen föreslås sänkas till 40 km/h. Med hänsyn till trafikmängderna på Sörbyängsvägen kommer in-/utfartsförbud råda längs gatan.

I korsningen Karlsdalsallén, Sörbyängsvägen och Mejramvägen, ska åtgärder vidtas för att öka bussens framkomlighet på sträckan. I övriga korsningspunkter på Sörbyängsvägen ska vidare utredning genomföras för hur den slutgiltiga utformningen skall se ut. Gatuutrymme för ev. åtgärder finns medräknat i plankartan.

Sörbyvägen

Sörbyvägen är också tänkt att fungera som en entré till området, men utgör samtidigt en koppling till Sörbybacken och bebyggelsen på förkastningsbranten. Gatan föreslås få en körbanabredd på 5 - 5,5 meter med skyltad hastighet på 30km/h. En gångbana på 2,5 meter byggs på västra sidan mot bebyggelsen. Trädplantering med parkering byggs mellan körbanan och gångbanan, längs planområdet. Cykeltrafik sker tillsvidare i blandtrafik. Om området öster om Sörbyvägen bebyggs bör gatan kompletteras med gång- och cykelbana som ansluter mot denna bebyggelse. Med fördel förlängs gång- och cykelbanan ända ner till Sörbybacken.



Gatusektion Kvartersgata

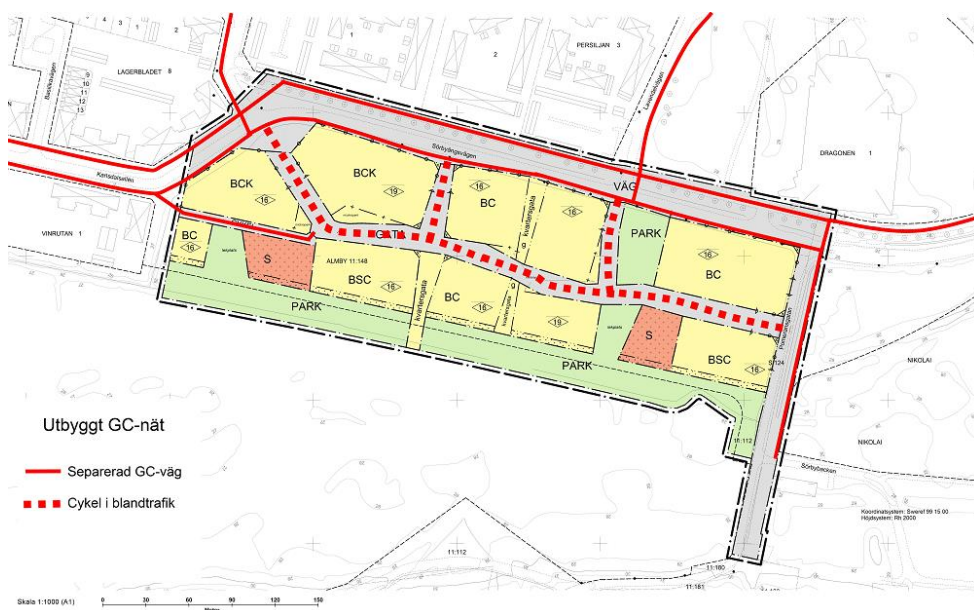
Kvartersgata

Gatan som går genom planområdet planeras få en böljande dragning, vilket bidrar till ett intressant gaturum med möjlighet till platsbildning. Det böjliga gaturummet bidrar tillsammans med en körbanebredd på 4,5 - 5,5 meter till lägre hastigheter i området, vilket i sin tur skapar goda förutsättningar för cykel i blandtrafik på sträckan. Trädplantering, möbleringszoner och parkering för såväl cykel och bil skall finnas utefter gatan, på lämpliga platser och utsträckning. Gatan föreslås få en skyltad hastighet på 30 km/h. Se principskiss för gatans sektion ovan.

Mindre kvartersgata

De båda nord-/sydliga gatorna är tänkt att fungera som entréer till området från Sörbyängsvägen. Tanken är att infarter till garage ska placeras längs dessa gator, för att på så sätt minska trafikmängderna på öst-västliga gatan. Gatan har en varierad bredd men skall ha en körbana på 4,5 - 5,5 meter och gångbana på minst 2,5 meter. Parkering och trädplantering anläggs där utrymme finns. Cykeltrafiken sker i blandtrafik. Hastigheten sätts till 30 km/h.

Planområdets fullt utbyggda gång- och cykelnät redovisas i kartbilden nedan. Utöver de gång- och cykelförbindelser som redovisats i gatusektionerna kommer en gång- och cykelkoppling att finnas som en förlängning av Karlsdalsallén och den krokiga gatan inne i området.



Framtida gång- och cykelvägnät

Trafiksäkerhet

Gatornas utformning och korsningspunkter ska anpassas efter oskyddade trafikanters trafiksäkerhet. Hastighetssäkrade passager för gående och cyklister planeras på följande platser:

- Vid samtliga korsningspunkter längs Sörbyängsvägens gång- och cykelvägar
- Över Karlsdalsallén i höjd med Mejramvägen
- Korsningen Lavendelvägen – Sörbyängsvägen (över Sörbyängsvägen)
- Korsningen Sörbyvägen – Sörbyvägen, i anslutning till busshållplatsen (över Sörbyängsvägen)

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd (400 meter) från två busshållplatser som trafikeras av stadsbuss linje 6, samt ca 800 meter från busstorget Universitetsplatsen, med stadsbusstrafik (linje 2, 3, 9, 10, 20) samt regionbusstrafik (linje 725 och 726).

Utöver detta finns planer på att utöka busstrafiken på Sörbyängsvägen och Karlsdalsallén med ytterligare en linje, detta i samband med byggnation av Södra Ladugårdsängen. Med en förbättrad kollektivtrafik till områden kan biltrafikflödena minska, vilket är att eftersträva.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska ske i underjordiska garage i de norra kvarteren. Genom att lägga all parkering i de norra kvarteren samt styra in-/utfarternas placering så nära Sörbyängsvägen som möjligt minskar belastningen på den öst-/västliga gatan vilket skapar en trevligare trafikmiljö för oskyddade trafikanter inne i området.

Varumottagning och sophämtning kan ske utefter alla gator i planområdet, bortsatt från Sörbyängsvägen, och skall med fördel samordnas i och mellan kvarteren.

Vid beräkning av parkeringsbehovet ska kommunens Parkeringsnorm användas. Samnyttjande av parkeringsplatser, bilpoolslösningar och andra åtgärder som minskar behovet av det privata bilägandet ska tillämpas.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Alla bostäder samt föreslagna placeringar för förskola kan enkelt nås av fotgängare, cyklister och bilister.

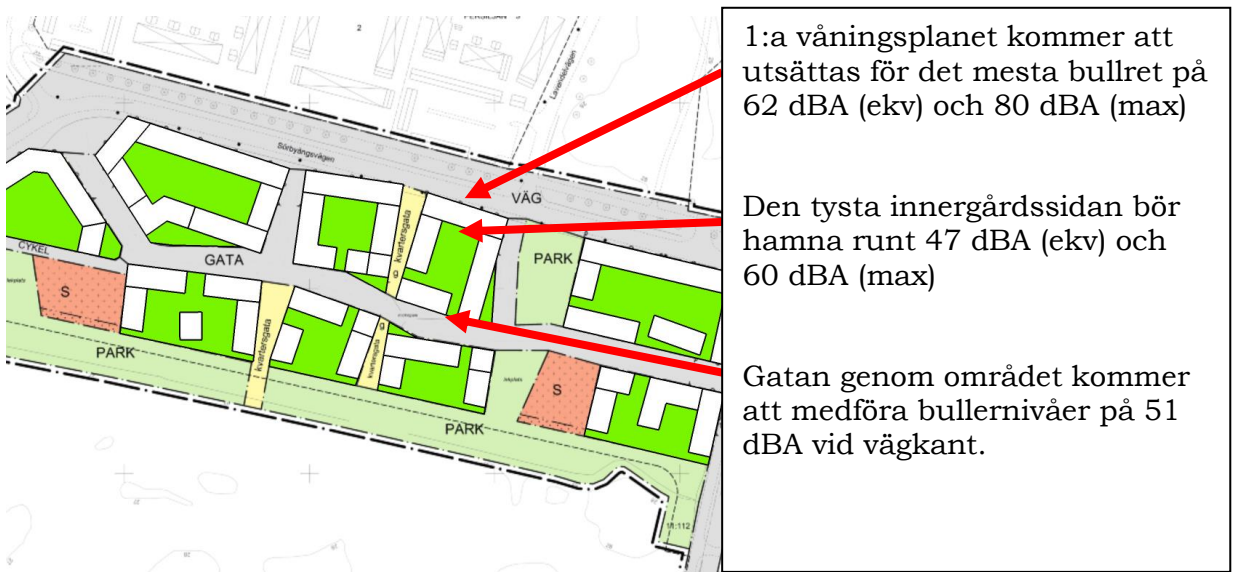
Störningar

Bullerberäkningarna bygger på ett trafikscenario år 2040 då planområdet, Södra Ladugårdsängen och området vid universitetet är utbyggt. Som mest kommer då ca 11 300 fordon/dygn trafikera Sörbyängsvägen.

Där bullernivåerna överstiger 55 dBA ekvivalentnivå ska hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) var vända mot en skyddad sida där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA.

Ett sätt att bebygga området som följer bullerförordningen är att bebygga sammanhängande bebyggelse mot Sörbyängsvägen. Då får man ostörda innegårdar och kan bygga en mer öppen bebyggelse söder om gatan som går genom området.

Första våningsplanet kommer att utsättas för det mesta bullret 62 dBA ekvivalent och 80 dBA max. Där kommer undantaget om tyst sida att användas. Bebyggelsen bedöms dämpa bullret med ca 15 dBA ekvivalent och 20 dBA max vilket medför att bullret på den tysta sidan bör ligga runt 47 dBA ekvivalent och 60 dBA max. Gatan genom planområdet ger bullernivåer på 51 dBA ekvivalent i väggkant. Skolgårdarna kommer som mest utsättas för 51 dBA, troligen lägre.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, fjärrvärme, el och bredband är utbyggt till planområdet.

Dagvatten

Det smutsiga dagvattnet från Sörbyängsvägen ska ledas till två biofilter mellan trädplanteringarna på den norra sidan av vägen. Rent dagvatten ska ledas i rör till planområdets västra sida och sedan ledas ut i det befintliga diket.

Vid skyfall ska dagvattnet ledas på gatorna och grönytorna genom planområdet till det södra diket. Dammarna på diket ska fungera som dagvattenhantering, översvämningssbuffert och vattenhinder för golfbanan.



Ljusblå = väg för rent dagvatten

Mörkblå = väg för dagvatten vid skyfall

Röd = väg för smutsigt dagvatten

Brandvatten

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

Avfall

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

Kommunen är fastighetsägare och 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 2016.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om **5** år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

I huvudsak är berörd fastighet är Alby 11:148 som ägs av Örebro kommun och förvaltas av samhällsbyggnadsnämnden. Förutom denna fastighet berörs även registerenheten Alby s:124 som är en samfällighet som inte är helt utredd samt fastigheten Nikolai 3:101 som är upplåten med tomträtt för golfbana.

Nuvarande Fastigheter och rättigheter

Alby 11:148

Genom avstyckning från fastigheten Alby 11:148 kommer ett flertal fastigheter att bildas med tonvikten mot bostadsändamål och centrumbebyggelse. Möjlighet att bygga skola görs på 2 olika platser i planområdet. För nybildade fastigheterna kan det behövas gemensamhetsanläggningar med ändamål parkering gemensamma grönytor vägar mm.

Alby s:124

Fastigheten ligger i sin helhet inom tänkt vägområde Pomeransgatan. Fastigheten är inte utredd men med största sannolikhet bildad med ändamålet

väg och kan komma att fastighetsregleras till lämplig kommunal fastighet i samband med fastighetsbildning i området. Om det visar sig att annan fastighetsägare än kommunen behandlar lantmäterimyndigheten enligt gällande lagstiftning.

Nikolai 3:101

Fastigheten är i sin helhet upplåten med tomträttsavtal. Fastigheten används till golfbana. Tomträttsinnehavare är Örebro City Golf & country Club. Genom fastighetsreglering av del av marken kommer fastigheten och tomträtten minskas ner och därmed kan tomträttsavgälden behöva justeras. Eftersom golfbollarna kan komma in på planområdets kvartersmark/allmänna platser kan det behövas sättas upp skyddsnet mot bostadsfastigheterna. Skyddsnetens placering skall göras på mark som inte upplåts med tomträtt och kostnaden skall tas av kommunen eller exploatör för att säkerställa säkerheten.

Markavvattningsföretaget Örebro stads-jord, Söderby, Tybble och Almby
Markavvattningsföretaget ska ändras för att passa detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor inom planområdet.

Parkeringsanläggningar

Inom planområdet är tanken att parkeringsanläggningar skapas i de norra bygggränsområdena. Dessa parkeringsanläggningar ska klara hela områdets parkeringsbehov och därför blir gemensamhetsanläggningar lämpliga att skapa.

Kvartersgator,

I området finns ett flera kvartersgator utlagda. Dessa skapar, lämpliga avgränsningar mellan olika fastigheter, bra tillfartsvägar. För att fastigheterna skall få del i dessa tydliggörs detta genom planbestämmelse för detta.

Mikroparker

I området finns ett flera mikroparker utlagda. De kan komma att visa sig lämpliga eller önskvärda att bilda gemensamhetsanläggningar på eftersom tanken är att de skall fungera som en mötesplats för de boende. Något krav ställs dock inte på att marken skall hållas tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Vidare undersökning hur planen påverkar golfbanan bör göras i samråd med tomträttsinnehavaren.

Dagvattenutredning har genomförts och dagvattenhantering skal tillgodoses längs Sörbyängsvägen och i den södra delen av planområdet.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Några kända föroreningar finns inte och någon markundersökning för detta är inte planerad.

Tekniska anläggningar inom planområdet.

Under genomförande behövs samordning för att tillgodose området med VA, gata, park, lod, fjärrvärme/kyla, bredband, el, tele.

De privata VA-ledningar som finns i planområdet ska flyttas, vilket bekostas av kommunen.

Behöver E.ON:s ledningar i Sörbyvägen flyttas bekostas det av kommunen.

Tekniska anläggningar utom planområdet.

Bidrag lämnas genom antagande till delar som inte är med i planområdet.

Bidraget innebär att inkomster från denna plan finansierar åtgärder på kommunal mark som fler detaljplaner skall vara med och finansiera. Tekniska anläggningar som skapas utanför planområdet är post 12 och 13. Totalt bidrar planen med 4 620 kkr utom plan.

Ekonomiska frågor

SUMMERING

Kommunens kostnader har beräknats till ca 43 950 kkr och fördelar sig enligt tabellen. Intäkterna beräknas till 102 090 kkr och ett positivt resultat på 58 440 kkr

	UTGIFTER	kkkr
1	Mark, (värde kr/m ²) 200:-5,6ha	50
2	Förberedande arbeten	2000
3	Planläggning	1000
4	Fastighetsbildning	200
5	Gata, Belysning,	29000
6	Lekplats 1 vatten	1000
7	Lekplats 2	500
8	Parkyta mindre	300
9	VA	0
10	Park med grönt stråk med dagvattenhantering	1500
11	Dagvattenhantering	300
12	Gata utom planområdet	3300
13	Park utom planområdet	1320
14	Övrigt/oförutsett 10 % på poster 2, 4-11	3480

	Summa kostnader	43950
	INTÄKTER	
	Tomtförsäljning	102090
	Resultat	+58440

MILJÖKONSEKVENSER

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

- nuvarande miljöbelastning på platsen
- effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och landskapsbild om planen genomförs
- effekter på hushållning med naturresurser
- effekter på människors hälsa och säkerhet
- effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

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

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2016-06-21.

KONSEKVENSER

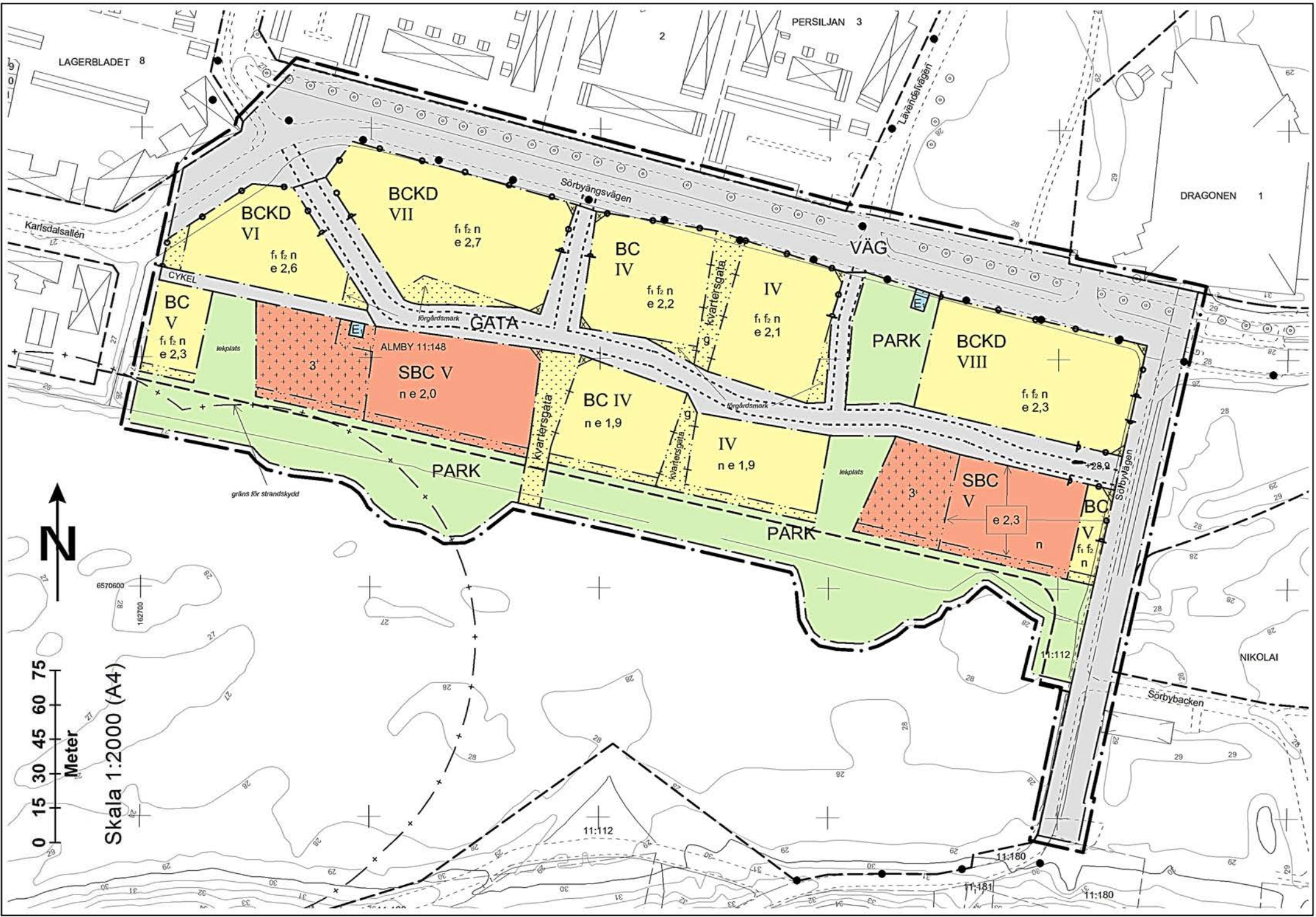
Planförslaget medför att det är möjligt att bygga bostäder, verksamheter och förskolor i ett centralt läge med närhet till universitetet och service. Nya bostäder och verksamheter ökar kundunderlaget och tillgången till verksamheter. Närheten till Markaskogen, Sörbyskogen, Tybblekullen och Grönpepparparken medför god tillgång till grönområden med olika karaktär. Stora delar av det smutsiga trafikdagvattnet kommer att renas vilket medför att mindre föroreningar kommer att hamna i Hjälmaran.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän är Paul Göransson mark- och exploateringsingenjör, Agnes Levin mark- och exploateringsingenjör, Jenny Källmén trafikingenjör och Anders Lind landskapsarkitekt.

Philip Cedergren
Tf Enhetschef Detaljplan


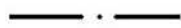



Gustav Hellund
Planeringsarkitekt



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

	Väg
	Gata
	Cykel
	Park

Användning av kvartersmark

	Bostäder
	Centrum
	Vård
	Transformatorstation
	Kontor
	Skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+ 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

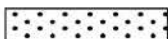
UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

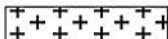
Utnyttjandegrad - exploateringsgradens största och minsta omfattning

e 0,0

Högsta exploateringsgrad (bruttoarea ovan mark per fastighetsarea)
Kompletteringsbyggnader och dylikt räknas inte in i bruttoarean



Prickmark – marken får inte förses med byggnad. Marken får endast bebyggas med planterbart eller körbart bjälklag samt parkering under.



Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras



Högsta byggnadshöjd i meter

II III IV

Högsta antal våningar utöver garage

kvartersgata

kvartersgata

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

Utkragande byggnadsdelar får skjuta ut 1,8 meter över allmän platsmark, gata. Frihöjd ska tillgodoses från mark med minst 4,7 meter.

f₁ Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

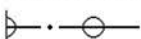
För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

f₂ En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå 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.

Mark och vegetation

n Markparkering får inte finnas förutom angöringsplats och eventuell parkeringsplats för rörelsehindrade

Utfart, stängsel



Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Gång- och cykeltrafik

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,8 meter

Gemensamhetsanläggningar

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata

Planavgift

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

ILLUSTRATIONER

— — — — —

Text

Illustrationslinje

Illustrationstext



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Gustav Hellund

2016-09-27

Bn 63/2016

Fastighetsförteckning till detaljplan för del av fastigheten Almby 11:148
Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ALMBY 11:112

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 11:148

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 11:165

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

NIKOLAI 3:101

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ÖREBRO CITY GOLF & COUNTRY CLUB
MOSJÖ GÅRD
705 94 ÖREBRO

Tomträtt

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ALMBY S:124

VÄG

BÅVEN 3

Öhrn, Per Anders Gunnar
HANTVERKAREGATAN 12
702 17 ÖREBRO

Öhrn, Mona Margareta
HANTVERKAREGATAN 12
702 17 ÖREBRO

BÅVEN 4

Pettersson, Göte Helge Erik
HANTVERKAREGATAN 14

702 17 ÖREBRO

Antonsson, Viola Marie Helén
HANTVERKAREGATAN 14
702 17 ÖREBRO

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

1880-2460.1

E.ON SVERIGE ELNÄT AB

STARKSTÖMSLEDNINGAR

1880-3119.1

ALMBY GA:39

UTRYMME

Nyman, Andreas Jan Kristoffer
SÖRBYVÄGEN 6
702 21 ÖREBRO

Månbrant Nyman, Eva Jenny Maria
SÖRBYVÄGEN 6
702 21 ÖREBRO

Alexis, Jan Stefan
SÖRBYVÄGEN 7
702 21 ÖREBRO

Alexis, Ingrid Marianne
SÖRBYVÄGEN 7
702 21 ÖREBRO

Gren, Emma Sofia
SÖRBYVÄGEN 9
702 21 ÖREBRO

Månbrant, Mikael Robin Valentin
SÖRBYVÄGEN 9
702 21 ÖREBRO

Tenor, Anders Erik
SÖRBYVÄGEN 8
702 21 ÖREBRO

Bergman Tenor, Maud Gun-Britt Lillemor
SÖRBYVÄGEN 8
702 21 ÖREBRO

1880K-95/505.1

NIKOLAI 3:103

VÄG

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ÖREBRO CITY GOLF & COUNTRY CLUB
MOSJÖ GÅRD
705 94 ÖREBRO

NIKOLAI 3:106

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

TELIASONERA MOBILE NETWORKS AKTIEBOLAG

169 94 SOLNA

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

ALMBY 11:166

Staten FORTIFIKATIONSVERKET

631 89 ESKILSTUNA

ALMBY 11:180

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

DRAGONEN 1

Fastica 71 AB
ICA FASTIGHETER SVERIGE AB
721 84 VÄSTERÅS

LAGERBLADET 8

Botrygg Örebro AB
BOX 335
581 03 LINKÖPING

PERSILJAN 1

HSB Bostadsrättsförening Persiljan i Örebro
BOX 393
701 47 ÖREBRO

PERSILJAN 2

HSB Bostadsrättsförening Persiljan i Örebro
BOX 393
701 47 ÖREBRO

PERSILJAN 3

ÖREBROBOSTÄDER AB
BOX 8033
700 08 ÖREBRO

VINRUTAN 1

Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro
BOX 335
581 03 LINKÖPINGÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

Taxerad ägare

RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET**18-IM1-67/1155A.1**

ALMBY 11:115

Staten FORTIFIKATIONSVERKET

631 89 ESKILSTUNA

SE BESKRIVNING

ALMBY 11:166

Staten FORTIFIKATIONSVERKET

631 89 ESKILSTUNA

ALMBY 11:169

Staten FORTIFIKATIONSVERKET

631 89 ESKILSTUNA

ALMBY 11:181

Staten FORTIFIKATIONSVERKET

631 89 ESKILSTUNA

ALMBY 11:183

Staten FORTIFIKATIONSVERKET

631 89 ESKILSTUNA

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:148 (Sörbyängsvägen)

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av bostäder, förskolor och mindre verksamheter.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden
5 juli – 1 september 2016

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan för kännedom.

Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Fritidsnämnden
- Försvarmakten

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), utökat planförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av bl.a. bostäder, förskolor och mindre verksamheter i planområdet.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Trafikbuller

Bostäder

Länsstyrelsen anser att de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska uppfyllas vid planläggning av bostäder. Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i anslutning till Karlsdalsallén, Sörbyängsvägen och Sörbyvägen. Enligt kommunens bullerkartläggning kommer den planerade bebyggelsen närmast Sörbyängsvägen och Sörbyvägen utsättas för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. På plankartan finns en planbestämmelse som reglerar skydd mot bullerstörningar för planerade bostäder. I planbeskrivningen anges att för att klara bullerkraven ska byggnationen närmast Sörbyängsvägen och Sörbyvägen vara av gårdsstruktur med en ostörd innergård. En sådan byggnation är dock inte säkerställd genom planbestämmelser på plankartan.

Kommentar: Plankartan med bestämmelser har ändrats för att säkerställa att bullerkraven inte överskrids.

Länsstyrelsen anser att bullersituationen och möjligheten att uppnå förordning (2015:2016) behöver utredas mer ingående i detaljplanen. Då detaljplanen medger bostäder i flera våningar anser Länsstyrelsen att ekvivalent och maximal ljudnivå behöver utredas för respektive våningsplan. Länsstyrelsen anser även att bullerutredningen behöver innehålla beräkningar av ljudnivåer där hänsyn tas till prognostiserad trafikering på omgivande vägar, exempelvis utifrån prognosår 2040. Detta eftersom det aktuella planförslaget, tillsammans med utbyggnadsplaner vid framför allt Södra Ladugårdsängen, kan antas medföra relativt stora ökningar i trafikflödena på framför allt Karlsdalsallén och Sörbyängsvägen.

Kommentar: Bullerberäkningar enligt ovan har gjorts.

Det aktuella planförslaget är en relativt flexibel detaljplan då den i liten utsträckning reglerar byggnadernas placering, utformning och utförande. Flexibla planer förespråkas ofta eftersom användbarheten är bredare och för att de är mer hållbara över tid. I bullerutsatta lägen är det dock, enligt Boverkets vägledning kring trafikbuller, normalt inte lämpligt eller ens möjligt att jobba med flexibla planer. I bullerutsatta lägen krävs, enligt Boverket, ofta en viss typ av bebyggelse för att göra marken lämplig för användningen, vilket måste säkerställas genom regleringar i detaljplanen. I bullerexponerade lägen behöver, enligt vägledningen, ofta flera olika planbestämmelser kombineras för att säkerställa att området blir lämpligt för den användning som planeras. Detaljplaner i bullerutsatta lägen kan därför inte vara mer flexibla än vad bullret tillåter. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är mer flexibel än vad bullret tillåter och anser att regleringar behöver göras i detaljplanen för att säkerställa att förordningens riktvärden uppfylls. Det kan exempelvis handla om att reglera

placering av byggnadsverk, utvändigt utformning och lägenhetsutformning samt att begränsa markens utnyttjande (dvs. kors- eller prickmark).

Kommentar: Plankartan med bestämmelser har ändrats för att säkerställa att bullerkraven inte överskrids.

Skolor och förskolor

Detaljplanen medger ytor för två förskolor. Den ena ytan för förskola, vid Sörbyvägen, utsätts enligt kommunens bullerkartläggning idag för ekvivalenta ljudnivåer mellan 55 och 60 dBA. Eftersom barn är särskilt känsliga för buller anser Länsstyrelsen att det i planen behöver förtydligas hur bullersituationen ser ut vid förskolan vid ett genomförande av detaljplanen, hänsyn taget till prognostiserad trafikering på omgivande vägar.

Barn tillbringar en stor del av sin barndom i förskolan och skolan, dessa miljöer har därför stor betydelse för barnens utveckling och för deras hälsa, något som kommunen även tar upp i sitt åtgärdsprogram för buller. Barn väljer inte själva vilken miljö de vill befinna sig i och kan inte heller själva utforma sin närmiljö. Barn i förskolan vistas oftast flera timmar per dag på gården utombus. Både förskolor och grundskolor har även pedagogiska verksamheter utombus vilket kräver en bra ljudmiljö. Vid planläggning finns god möjlighet att utforma en så bra miljö som möjligt för barnen, bl.a. utifrån buller.

För utemiljöer vid skolor och förskolor är det enligt Boverkets rapport 2015:8, Gör plats för barn och unga!- En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö, önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan, enligt rapporten, vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Länsstyrelsen anser att dessa nivåer bör vara vägledande vid planläggning av skolor och förskolor.

Länsstyrelsen anser sammantaget att en bullerutredning behöver tas fram utifrån ovan nämnda synpunkter och att kommunen därefter behöver ta ställning till vilka åtgärder som krävs för att uppnå Förordning (2015:216) samt Boverkets vägledning kring skolans utemiljöer. Eventuella åtgärder ska säkerställas på plankartan.

Kommentar: Plankartan med bestämmelser har ändrats så att förskolan inte utsätts för bullernivåer över 55 dBA.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken (MB) behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Miljö kvalitetsnormer

I behovsbedömningen anges att gällande miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids inom planområdet. Länsstyrelsen anser att det i detaljplanen även behöver framgå om miljö kvalitetsnormer för vatten följs.

Kommentar: Planhandlingen har kompletterats enligt synpunkt.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen berör ett markavvattningsföretag som heter "Örebro stads-jord, Söderby, Tybble och Almby". Av planen framgår att vatten från området leds till det dike som ingår i detta företag. Vid anläggande av hårdgjorda ytor och bebyggelse finns en risk för ökade flöden till företagets diken. Vatten som avleds från ett detaljplanelagt område klassas som avloppsvatten enligt miljöbalken, 9 kap. 2 §. I Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet finns i 3 kap. 5-8 §§ bestämmelser om avledande av avloppsvatten till mark-avvattningsdiken.

Markavvattningsföretaget ska ges möjlighet att yttra sig över planen för att få en möjlighet att påverka framtida ansvarsfördelning för under-hållsåtgärder. Inom det aktuella markavvattningsföretaget har det i samband med tidigare detaljplaneläggning skett omfattande fastighets-regleringar och förändringar av diken i förhållande till vad som beslutats vid företagets tillkomst. Dessa förändringar behöver fastställas av domstol. Sammantaget finns det skäl för en omprövning av hela markavvattningsföretaget.

Kommentar: åtgärder för att anpassa markavvattningsföretaget i förhållande till detaljplanen pågår.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt planförslaget ledas till diket söder om planområdet, som ingår i markavvattningsföretaget (se ovan), och sedan till en ny LOD-damm sydost om planområdet. Förutom problematiken kring markavvattningsföretaget ställer sig Länsstyrelsen frågande till placeringen av dammen eftersom vattnet måste rinna motströms i diket för att ta sig dit.

Kommentar: Dagvattendammen är tänkt att betjäna ett större område öster om planområdet och dammen. Då blir dammens lokalisering mer naturligt med tanke på marklutningen. Ett första utkast till dagvattenutredningen visar att den föreslagna dagvattenhanteringen är möjlig.

Strandskydd

Söder om planområdet finns golfdammar som omfattas av generellt strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (MB). Länsstyrelsen bedömer att en liten del av planområdets kvartersmark befinner sig inom strandskyddsområdet. Ett eventuellt upphävande av strandskyddet i en detaljplan förutsätter, utöver att det inte strider mot strandskyddets syfte, att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB. Länsstyrelsen bedömer att det finns särskilt skäl för att upphäva strandskyddet i den aktuella delen av planområdet.

Kommentar: Stadsbyggnad har undersökt strandskyddet närmare och det sträcker sig endast över parkmarken. En karta har lagts till i planbeskrivningen som visar detta.

Geoteknik

Då marken i planområdet enligt planbeskrivningen består av lera anser Länsstyrelsen att en geoteknisk markundersökning bör göras under planprocessen.

Kommentar: Lera försvårar grundläggningen av byggnader. Det centrala läget medför att pålning är rimligt i planområdet.

Planbestämmelser

Vid områden med korsmark saknas planbestämmelse om högsta byggnadshöjd, vilket bör kompletteras på plankartan.

Kommentar: Plankartan har kompletterats enligt synpunkt.

Enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser bör bestämmelser om utnyttjandegrad regleras antingen som andel i procent eller med fasta tal. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen e bör ändras utifrån detta.

Kommentar: E-talet som används är en form av procent skrivet i decimalform. Stadsbyggnad har använd detta länge i sina detaljplaner och anser det tydlig, både internt och mot allmänheten.

På plankartan medges obegränsad byggrätt på kvartersgatorna. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att införa pricksmark på dessa gator. Den västra kvartersgatan bör kompletteras med egenskaps-bestämmelsen g, gemensambetsanläggning. Då g är en administrativ planbestämmelse ska den avgränsas med en administrativ gräns

Kommentar: Tanken är att kvartersgatan ska vara i ägo av endast Örebro kommun. Därför är det inte ett g på kvartersgatan.

- **Tekniska nämnden**

För att klara självyfall på spillvattennätet behöver gatan (kallad kvartersgata i planbeskrivningen) ha en miniminivå på +28,5 m i östra delen av planområdet.

Tekniska förvaltningen kan inte uttala sig om dagvattenhanteringen innan dagvattenutredningen är färdig.

Kommentar: Dagvattenutredningen kommer att skickas till tekniska förvaltningen när den är klar.

I planbeskrivningen står det att det ska byggas garage, om det ska vara underjordiska garage ska dessa byggas täta eftersom grundvattenytan ej får sänkas.

Kommentar: Planhandlingen har kompletterats med uppgifter om att garagen ska vara täta.

I sydvästra delen av planområdet berörs privata VA-ledningar.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats med åtgärder och information om detta.

- **Miljönämnden**

Trafikbuller

Av Miljööverdomstolens dom MÖD 2000:32 framgätt att ljudnivån på skol- och förskolegårdar inte får överstiga 55 dBA, d.v.s. samma värde som gäller enligt den nya trafikbullerförordningen. Då byggnader inom planområdet kan komma att utsättas för bullernivåer som överstiger 55 dBA anser Miljönämnden att ett tillägg till planbestämmelserna bör göras med innebörden att bullernivåerna från vägtrafik inte får överstiga 55 dBA i ekvivalentnivå vid fasad uteplats/ skol-/förskolegård.

Kommentar: Plankartan med bestämmelser har ändrats så att förskolan inte utsätts för bullernivåer över 55 dBA.

Skol- och förskolegårdar

På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidsbarn, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det enligt 8 kap 9 § Plan- och bygglagen (2010:900) finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Förrådsbyggnader, bil och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse.

Enligt Boverkets Allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidsbarn, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden samt kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vidare stadgas att friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs 1-6, fritidsbarn eller liknande verksamhet så att barnen och eleverna självständigt kan ta sig mellan byggnaden och friytan. Även vid byggnation på en redan bebyggd tomt ska vad som nämnts i föregående stycke beaktas i skälig utsträckning, och då särskilt vad gäller förutsättningar för ändamålsenlig verksamhet på friytan och att friytan är placerad så att barnen och eleverna självständigt kan ta sig mellan byggnadsverket som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola, fritidsbarn eller liknande verksamhet och friytan.

Boverket bedömer att ett rimligt minimimått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Detta stöds även av forskning som visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Mårtensson, F. B.-E. (2009) *Outdoor Environment Assessment of Attention Promoting Settings for pre-school children - part of salutogenic concept. Health and place* 15, nr: 4, 1149-1157).

Miljönämnden anser mot bakgrund av detta att ett tillägg till planbestämmelserna bör göras av innebörden att friytor för förskolor inom det planlagda området inte bör understiga 40 m²/barn på förskola och 30 m²/barn i grundskola.

Kommentar: Stadsbyggnad delar miljönämndens synpunkter på vikten av bra skolgårdar. Då 40 kvm/barn inte är juridiskt bindande utan endast rådande rekommendationer och detaljplanen gäller tills den ersätts av en ny väljer stadsbyggnad att inte lägga till en planbestämmelse enligt miljönämndens synpunkt. Stadsbyggnad anser istället att friytan ska regleras genom bygglov vid försäljning av marken.

- **Lantmäterimyndigheten Örebro kommun**

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun har följande synpunkter med anledning av samrådet för ovan nämnd detaljplan:

Bör inte samtliga kvartersgator vara utmärkta med g för att hållas tillgängliga för gemensambetsanläggning?

Kommentar: Kvartersgatan utan g ska endast ägas av Örebro kommun och därför har den inte fått något g.

Bör inte kvartersgator och ev. microparker utgöras av prick-/ korsmark?

Kommentar: Planhandlingen har ändrats enligt synpunkt.

Benämningen "E" finns på ett flertal ställen i plankartan, men förklaring saknas.

Kommentar: Förklaringen på E har lagts till i planbestämmelserna.

- **Region Örebro län**

Region Örebro län tackar för möjligheten att lämna synpunkter på detaljplanen för del av fastigheten Alby 11:148. Region Örebro läns svar utgår från regionens ansvar som kollektivtrafikmyndighet och från regionens ansvar över den övergripande regionala planeringen.

Region Örebro län är positiva till att Örebro kommun förtätar med bostäder i kollektivtrafikenära läge.

- **E.ON Elnät Sverige AB (Bilaga 1)**

Inom planområdets nord/östra del kommer en 130 kV's kabel att dras fram under hösten 2016, se bifogad karta. Hur den kommer att påverka planområdet är svårt att säga i nuläget men planering av sträckningen har pågått under ca 1 år. På samma karta finns en 10 kV's kabel markerad, dess läge är av osäker karaktär och behöver därför mätas in. Eventuell flytt bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i antal eller lagstiftning.

Kommentar: Stadsbyggnad har förslag på en snarligande alternativ dragning av 130kVs kabeln.

Nätstationer behöver placeras ut enligt bifogad karta, ett kabelnät behöver anläggas inom planområdet med distans till eventuell trädplantering.

Kommentar: Stadsbyggnad har anpassat plankartan enligt E.Ons synpunkter på placeringar av nätstationer.

- **E.ON Fjärrvärme Sverige AB (Bilaga 2)**
- **Nerikes Brandkår**

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar vill Nerikes Brandkår framföra följande:

- 1. Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markebrandposter är 900 - 1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 - 250 meter*
- 2. Lokalgators utformningar inom bostadsområden har vi som regel få synpunkter på. Då lägenheter byggs på sådan höjd att det förutsätter utrymning med maskinstege skall vägens beskaffenhet uppfylla normen för räddningsväg i bredd och bärighet. Samtliga lägenheter på sådan höjd skall nås med stegfordon. Framkomligheten på dessa gator är oftast tillräcklig under förutsättning att fordon parkeras på avsedda platser och att det finns utrymme för snöröjning och snövallar. Karlsdalsallén ser vi som en viktig utryckningsväg till bostadsområdena på Ladugårdsängen och Sörbyängen men även som utryckningsväg mot de östra stadsdelarna med Universitetet, Tybble, Ormesta och även ut mot Ekeby Almby och Mellösa. Den utformning som nu föreslås för Karlsdalsallén med en rad fartbegränsande åtgärder, relativt smal väg, parkeringar och busshållplatser så begränsas räddningstjänstens framkomlighet. Karlsdalsallén blir inte den förbindelse mot öster som vi hoppats på. Insatstiderna mot de östra stadsdelarna är redan långa och kommer att förlängas ytterligare.*

- **Örebro City Golf & CC (Bilaga 3)**

Bäcken söder om planerad byggnation kan utformas med större vattenspegel i samråd med golfklubben. Bilagd Masterplan.

Kommentar: Stadsbyggnad har tagit fram ett förslag på bäckens utformning enligt bifogad masterplan.

Planerad gångstråk/park norr om bäcken bör planerat Skyddsnet placeras, i kanten på norra sidan om bäcken.

Kommentar: Då ett gångstråk kommer gå längs bäckens norra sida där maskiner kan komma fram för skötsel av bäcken medför ett skyddsnet på samma sida svårigheter vid skötsel. Därför anser stadsbyggnad att ett skyddsnet ska ligga på söder sida om bäcken.

Dagvatten från bäcken kan anslutas till dammar på golfbanan för att användas för bevattning.

Kommentar: Stadsbyggnad tycker att det låter som en bra användning av dagvattnet.

Planerad utredning som skall påbörjas inom kommunen gällande ett sammanhängande gångstråk mellan Markaspåret via Sommaro till Karlslund. Detta har vi inom golfklubben synpunkter på hur detta kan förläggas i anslutning till golfbanan och hur barn och vuxna använder vägar och stigar.

Kommentar: Stadsbyggnad tackar för synpunkterna och kommer att återkomma angående gångstråket.

- **Johan Ledung Mejramvägen 66**

Utmed Sörbyängsvägens norra sida finns i dag två garagelängor som förbinds med ett plank. Att bygga kompakt rad av 5-våningshus utmed hela den södra sidan ger i mina ögon en minst sagt märkligt intryck. Det stänger på ett effektivt sätt av utsikten mot Sörbyskogen för alla boende i gamla Sörbyängen. I planförslaget talas om att bebyggelsen i det aktuella området skall följa strukturen som finns västerut. Jag anser att det vore lämpligare om den följde strukturen norr om som är en betydligt större kontaktyta.

Bygg tvåvånings rad- och hyreshus med inslag av enstaka högre punktbus.

Kommentar: Planen medför fyra öppningar, varav två större mot bebyggelsen i norr. Två av kvarteren närmast Sörbyängsvägen har sänkts.

Sänk hastigheten till 30 på Sörbyängsvägen och öppna Eklundavägen, Änggatan, Flygaregatan och Södermalmsallén/Boskärsgratan. Detta skulle leda bort en del av genomfartstrafiken och trafiken på Sörbyängsvägen och Karldalsallén från de boende i området.

Kommentar: Enligt räddningstjänstens synpunkter bör inte ytterligare åtgärder för att försvåra deras framkomlighet utföras. Stadsbyggnad är dock inte ansvariga för hastighet och skyltning utan kan endast göra rekommendationer i planen. Ansvariga är tekniska förvaltningen som äger gatan. Skulle de märka att det är möjligt att sänka hastigheten utan att försvåra för räddningsfordon har de möjlighet att sänka hastigheten.

- **Brf Persiljans**

Redan idag vållar trafiken problem för de boende i den äldre delen av Sörbyängen på Mejramvägen och Lavendelvägen. För de boende utmed Sörbyängsvägen i form av buller och damm. För samtliga den, särskilt i rusningstid, kaosartade trafiksituationen vid utfarterna till Sörbyängsvägen främst från Mejramvägen men även från Lavendelvägen. Många boende utmed Sörbyängsvägen upplever inte heller att det bullerplank som byggts ger tillräcklig

dämpning för att ljudmiljön inomhus och utomhus framför allt på balkongerna ska kännas acceptabel.

Enligt planbeskrivningen kommer körbanan på Sörbyängsvägen att flyttas 6 meter norr ut vilket ytterligare kommer att förvärra bullret för de boende på norra sidan av vägen. Vi tycker det är anmärkningsvärt att detta inte nämns i texten, utan endast framgår av bilden på sidan 19 "Gatusektion Sörbyängsvägen". Gatusektionen är 23 meter bred även nu och den i dag 8,5 m breda körbanan slutar i linje med den inritade buskroppen.

Kommentar: Ett bullerplank fungerar bäst då det är så nära ljudkällan som möjligt. Det beror bland annat på att ljudet färdas i en båge, det så kallade bullerregnet. Att vägen kommer närmare bullerplanket kan medföra att ljudnivån blir bättre på balkongerna.

Enligt planförslaget uppgår antalet fordon idag till ca 8 900/dygn och efter den planerade utbyggnaden av Almby 11:148 beräknas en ökning med ca 1 400 fordon/dygn. Till detta ska läggas den ökning som tillkommer p.g.a. den pågående utbyggnaden av Sörbyängen/Ladugårdsängen, vilket inte nämns i det aktuella planförslaget. Utifrån den information som vi tidigare tagit del av kommer det när Sörbyängen/Ladugårdsängen är fullt utbyggt, och om inga andra åtgärder vidtas, vara upp mot 12 till 14 tusen fordon/dygn som passerar våra fastigheter utmed Sörbyängsvägen.

Kommentar: Stadsbyggnads senaste trafikutredning som blev klar efter samrådet visar på Sörbyängsvägen 2040 kommer att trafikeras som mest av 11300 bilar/dygn. Planbeskrivningen har utökats med den informationen.

Sörbyängsvägen har idag 50 km/h som högsta tillåtna hastighet, men i verkligheten är snitthastigheten betydligt högre. Vägbulan vid korsningen med Sörbyvägen/Sörbyängsvägen och kurvorna på Karlsdalsallens östra ände vid korsningen med Mejramvägen gör att man får acceleration/inbromsnings zoner på Sörbyängsvägen som både påverkar ljudnivåerna och miljön.

I förslaget föreslås en sänkning av hastigheten till 40 km/h och en avsmalning av vägen. Vi vill se ytterligare åtgärder så som en sänkning av hastigheten till 30 km/h och någon form av farthinder, bulor, refuger, kurvor etc. Det är viktigt med flera så att acceleration/inbromsningar uteblir. Om man får ner hastigheten skulle det ha en gynnsam påverkan för både bullret, framkomligheten och miljön - och troligtvis även styra om en del genomfartstrafik till Glomman. För att minska trafikmängden ytterligare bör även silningsvägar genom Sörby öppnas för biltrafik såsom Eklundavägen, Änggatan, Fyhgaregatan och Södermalmsallen/Boskärsgratan.

Kommentar: Planförslaget medför flera hastighetsdämpande åtgärder. Exempelvis avsmalning av gatan, kantstensparkering och fler utfarter. Om det är 30 km/h eller 40 km/h påverkar bullersituationen så marginellt att det inte påverkar bullerberäkningarna. Enligt räddningstjänstens synpunkter bör inte ytterligare åtgärder för att försvåra deras framkomlighet utföras. Stadsbyggnad är dock inte ansvariga för hastighet och skyltning utan kan endast göra rekommendationer i planen. Ansvariga är tekniska förvaltningen som äger

gatan. Skulle de märka att det är möjligt att sänka hastigheten utan att försvåra för räddningsfordon har de möjlighet att sänka hastigheten. De föreslagna gatuöppningarna ligger utanför planområdet men era synpunkter förs fram till berörda tjänstemän och politiker i och med planförslaget.

Många boende i Sörbyängen nyttjar vintertid skidspåren på Gustavsviks golfbana. Under alla år har man bl.a. kunnat ta sig dit via en stig som gått söderut som i en förlängning av Mejramvägen och sedan korsat det stora diket via en spång för att komma ut på golfbanan. Vi anser att en gångväg och spång i Mejramvägens förlängning bör anläggas till golfbanan för att kunna användas av skidåkare och andra vintertid.

Kommentar: I och med planförslaget kommer kopplingen mellan Sörbyängen och Gustavsviks golfbana att bli bättre. Se stadsbyggnads skiss i planhandlingen för hur grönstrukturen kommer att se ut.

- **Ann-Sofie Pettersson Lavendelvägen 9**

I detaljplanen står att.....

".....Planförslaget medför sänkta hastigheter....."

och att.....

".....att bullret kommer minska....."

Samtidigt som man skriver att.....

".....De större trafikflödena genom området är tänkt att fortsätta ske längs Sörbyängsvägen....."

Hur rimmar detta? Jag får inte ihop det?

Idag finns bullerplank som jag ej anser ger mig som boende i området som ett fullgott skydd mot buller, där balkongen ej längre är den lugna oas som den en gång var. Ökad trafik, okynnighetskörning, en mer dammig balkong är vad det istället har blivit. Visst har mätningar gjorts som säger att bullernivåerna hålla sig inom de värden som sägs vara ok, men min fråga är nu.....

Hur ska bullret komma minska med detaljplanen? Och i så fall hur ska ni säkerhetsställa att detta sker?

Kommentar: Planförslaget medför flera hastighetsdämpande åtgärder. Exempelvis avsmalning av gatan, kantstensparkering, fler utfarter och lägre hastighet. Alla de föreslagna åtgärderna bedöms medföra att bullernivåerna går ner.

Mer trafik genom området borde enligt min mening också innebära ett utsläpp mer växtbussgaser/avgaser, om det fortsätter i den takt som det gör nu med Sörbyängsvägen som en genomfartsväg till t ex Ladugårdsängen, Adolfsberg. Och då inte bara utsläpp vid tillbyggnationen som nämns i konsekvensanalysen.

Det finns förslag på att förbättra/utöka de lokala kommunikationerna genom området vilket skulle kunna vara ett sätt att hålla växtbussgasutsläppet på lägre nivå. Men då Sörbyängsvägen idag har blivit en naturlig genomfart för många, så har jag svårt att se att

växthusgaserna/avgaserna ska minska.

Vad kan ni ge för garanti för att växthusgaserna/avgaserna inte ökar i området/Hur ska ni hålla de nere?

Kommentar: Växthusgaser är ett globalt problem inte platsbundet som till ett planområde. Det handlar om att minska växthusgaserna totalt. Ett sätt att göra det är att bygga bostäder centralt vilket gör att det är möjligt att nå olika mål utan bil. Därför medger detaljplaneförslaget så mycket bostäder så att så många som möjligt inte ska behöva ta bilen vilket minskar växthusgaserna.

Gällande det nya området står skrivet att.....

".....Strukturen öppnar upp sig mot golfbanan och Sörbyskogen för att skapa utblickar för så många som möjligt mot det gröna....."

Hur tänker ni se till att detta även gäller för oss som redan bor i området?

Enligt detaljplanen är det placerat femvåningsbus längs med Sörbyängsvägen, vilket innebär att vi som redan bor i området inte kommer att få ta del av detta då dessa definitivt kommer skyla den utsikt vi har mot det gröna idag.

Hur tänker ni här? Vad ska ni göra för att även vi ska få ta del av den utsikten?

Kommentar: Fyra släpp är planerade i bebyggelsestrukturen vilket medför att de som redan boende i området också kommer att få ta del av utsikten mot förkastningsbranten. Delar av bebyggelsen har sänkts i planområdet.

Idag finns bekymmer vid utfart från Lavendelvägen pga skymd sikt av vass/grönska.

Viktigt att ha fri sikt då cykelvägen ligger i nära anslutning till Lavendelvägens utfart (där även cykelbanan går i nära anslutning till Sörbyängsvägen)

Ibland finns svårigheter att ta sig ut på vägen vid rusningstrafik. Något att ta med vid planläggningen.

Raksträckan på Sörbyängsvägen gör att hastigheten lätt kan förbises av flertal trafikanter.

Vad tänker ni göra åt detta?

Kommentar: Sörbyängsvägens nya gatusektion kommer att medföra att sikten vid Lavendelvägen kommer att bli bättre. Angående hastigheten se tidigare svar rörande hastighetsdämpande åtgärder.

Mitt förslag:

Sänk istället hastigheten till 30 km/h, detta i kombination med att delar av

Sörbyängsvägen smalnas av för att hålla farten nere och minska bullret.

Men också för att få bort okynnesåkande med för hög hastighet på "raksträckan mellan Lavendelvägen samt detaljplan" Förslaget borde även kunna utnyttjas/kombineras för en säkrare övergång mellan områdena, som delvis finns i detaljplanen.

Vad det gäller planritning där femvåningsbus är placerade längs med Sörbyängsvägen så motsätter jag mig detta där jag anser att ni ej har tagit hänsyn till de boende som nu finns i området. Dels pga förlorad utsikt, risk för ökad ljudnivå/buller med höga hus så tätt inpå

(i kombination av Sörbyängsvägen som genomfartsgata mellan området) samt pga bussammansättningen i området.

Detaljplanen borde istället upprättas så att även vi som är boende i området får njuta av utsikten mot det gröna. Men också risken för ökad ljudnivå/ buller.

- **Kerstin Engström och Ulf Karlsson, Mejramvägen 14.**

Trafiken på vägen – hastighet och buller

När det gäller trafiken på Sörbyängsvägen så kör de allra flesta för fort. Därför vore det önskvärt att sätta upp fasta hinder som dämpar farten på trafiken. Detta med tanke på att det i framtiden kommer att bli ännu flera av och påfarter ut på Sörbyängsvägen efter som området mitt i mot Sörbyängen ska exploateras.

Kommentar: Planförslaget medför flera hastighetsdämpande åtgärder. Exempelvis avsmalning av gatan, kantstensparkering, fler utfarter och lägre hastighet. Alla de föreslagna åtgärderna bedöms medföra att bullernivåerna går ner.

Många använder idag Sörbyängsvägen och Karlsdalsvägen som en genomfartsled. Går det att minska genomfartstrafiken på Sörbyängsvägen? I framtiden kommer det att vara tillräckligt med trafik bara ifrån de som bor i området mellan universitetet och Gustavsvik. Finns det någon plan hur man löser ett sådant trafik problem?

Kommentar: Detaljplaneförslaget har ingen lösning på problemet då det är på övergripande nivå. Synpunkterna tas med till berörda tjänstemän och politiker i och med det här planförslaget.

Ökad olycksrisk vid de idag befintliga korsningarna Sörbyängsvägen Sörbyvägen/ Reträttvägen, Sörbyängsvägen Lavendelvägen samt Sörbyängsvägen Mejramvägen Karlsdalsvägen. Sen enl. planen kommer det att byggas fyra av och påfarter till i det nya området ut till Sörbyängsvägen. Hur löses den ökade olycksrisken på vägarna runt det nya planerade området samt Sörbyängen?

Kommentar: Vid en ombyggnad av Sörbyängsvägen kommer samtliga korsningar att ses över och byggas om. Detaljutformning av korsningarna sköter tekniska förvaltningen i projekteringen.

För att avlasta Sörbyängsvägen från den ökande trafiken tycker jag/ vi att det är dags att öppna upp silningsvägarna in/ ut till Sörby. Öppna upp Änggatan, Eklundavägen, Flygaregatan och Södermalmsallén/ Boskärs gatan. Kanske finns andra vägar som bör öppnas som jag/ vi inte kommer ihåg. Tycker det är dag att se alla lösningar på att avlasta vägarna från trafik i södra Örebro. Tycker också att det är bättre för miljön att biltrafiken slipper ta en massa omvägar för att ta sig fram.

Kommentar: Detaljplaneförslaget har ingen lösning på problemet då det är på övergripande nivå. Synpunkterna tas med till berörda tjänstemän och politiker med det här planförslaget.

Kollektivtrafik öst/västlig riktning. En ny busslinje som går i öst/västlig riktning skulle vara önskvärd. Idag måste du åka upp till centrum för att sedan byta buss för att ta dig öster eller väster ut.

Kommentar: Örebro kommun är inte ansvariga för kollektivtrafiken men kan lämna synpunkter till landstinget som är ansvariga. Synpunkten vidarebefordras till ansvarig tjänsteman med det här planförslaget.

Det finns många skolor och förskolor i Sörbyängs området som använder Sörbyskogen som en naturskola. Därför tycker jag/vi att det skulle vara önskvärt att barnen ska kunna passera Sörbyängsvägen säkert genom en tunnel.

Kommentar: Tunnlar skapar ofta otrygga miljöer, därför försöker stadsbyggnad istället anlägga hastighetssäkrade överfarter.

När trafiken släpptes på mellan Sörbyängsvägen och Karlsdalsvägen så har vi märkt att våra ute möbler blir sotiga och dammiga på ett dygn. Det gäller också alla fönster som är mot Sörbyängsvägen. Fönstren mot Sörbyängsvägen behöver numera putsas 2-3 gånger per år. Mer trafik på Sörbyängsvägen virvlar upp mer sot och damm som sedan fastnar på fönstren. Vad jag vill säga med det är att luften i Sörbyängen har blivit mycket sämre än tidigare. Finns det något sätt att lösa de ökade luftföroreningarna i Sörbyängsområdet?

Kommentar: Lägre hastigheter, plantering av träd och stoppa grus och jord från vägkanten bör medföra mindre damm.

För ca.1 år sedan sattes det upp ett skärmskydd utanför gård 6 o 7. Nu undrar vi om det finns några planer på att sätta upp ett bullerplank någon annanstans utefter Sörbyängsvägen vid gård 6 o 7?

Kommentar: Stadsbyggnad har inget uppdrag på det. Är det en förfrågan bör tekniska förvaltningen kontaktas som är ansvarig för Sörbyängsvägen.

Vad händer med våra hus vad gäller sättningar när det pålas och byggs mittemot oss? På gård 6 o 7 känner vi av den tunga trafiken som går ute på Sörbyängsvägen. Våra tomter och lägenheter gungar så fort ett tungt fordon passerar och bromsar in i kurvan mot korsningen Sörbyängsvägen, Mejsramvägen, Karlsdalsvägen.

Även den vanliga biltrafiken känns av med ökade vibrationer i husen som följd. De ökade vibrationerna har jag/vi upplevt att det hänger ihop med den ökade hastigheten på biltrafiken ute på Sörbyängsvägen.

Kommentar: Innan bygglov ges ska en specifik geoteknisk utredning göras som visar att byggnationen inte påverkar omgivningen negativt eller medför skada. Skulle en skada uppkomma är den ansvarige, byggaren skyldig att ersätta skadan. I detaljplanen föreslår stadsbyggnad att hastigheten sänks till 40 km/h

Finns det ngn information om hur höga hus det kommer att byggas på Almy 11:148? Vår närmiljö kommer att förändras mycket negativt med byggnation av höga hus så nära våra bostäder och uteplatser. Det är önskvärt för oss boende i HSB Persiljan, gård 6 och 7

att det byggs så låg bebyggelse som möjligt för de hus som kommer att ligga nära den stora genomfartsvägen.

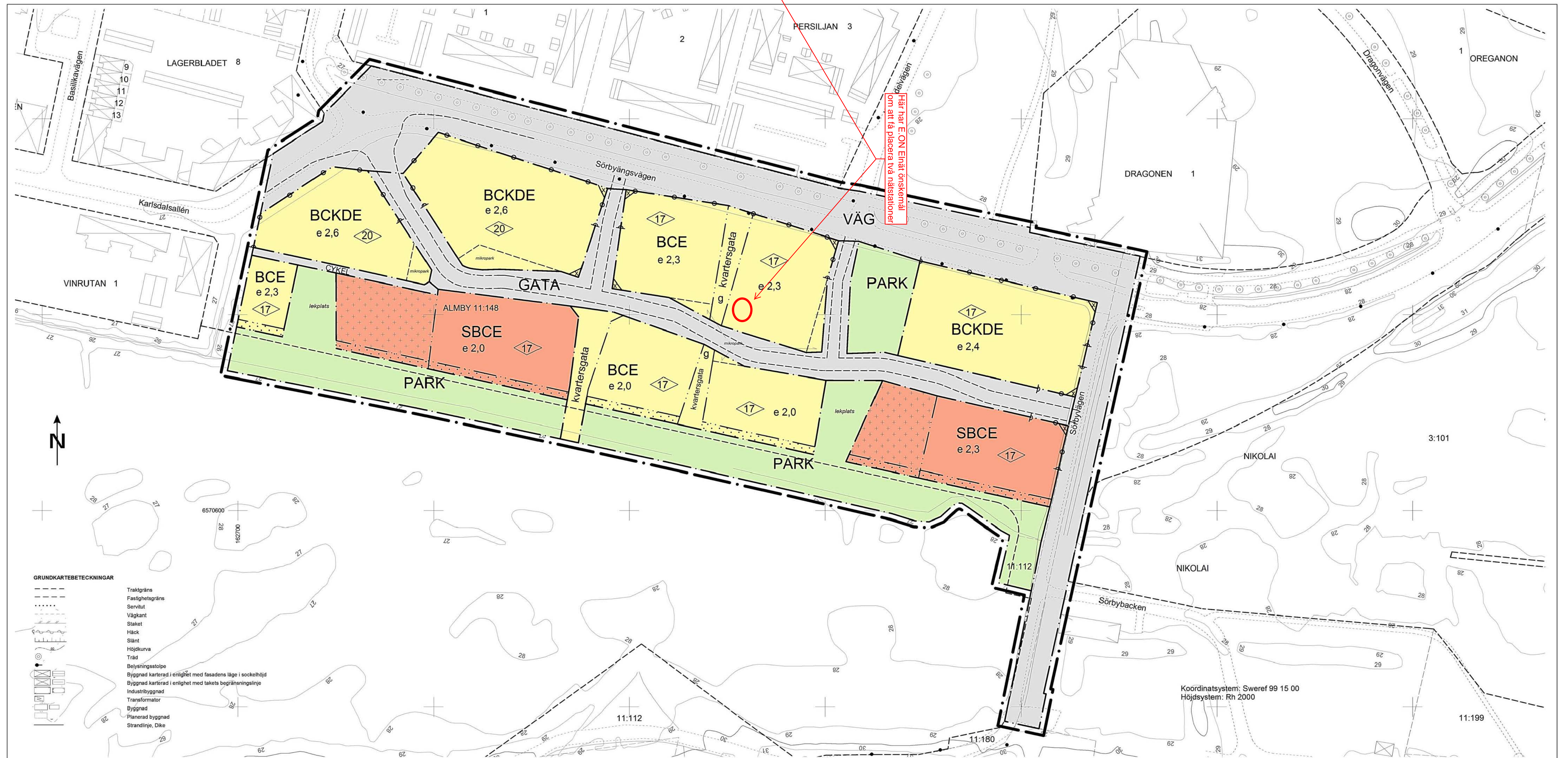
Kommentar: På plankartan finns information om nockhöjd, en maxhöjd byggnaderna får vara. Dock får inte bygggrätterna fyllas till max utan det finns regleringar hur mycket av kvarteret som får bebyggas. Ett bra exempel på en möjlig utformning är bilderna i planhandlingen under kapitlet koncept. Höjden varierar från kvarter till kvarter. Den föreslagna bebyggelsen i mitten av planområdet är nu sänkte efter synpunkter från den boende i persiljan.

Jag har av Örebro kommun fått lära mig att vi på Sörbyängen gård 6 o 7 bor i ett "surhål" och att det inte går att bygga höga hus på sådan mark. Så uttryckte man sig på ett möte jag var med på för ett antal år sedan. Därför är jag lite undrande varför man nu idag har kommit på att det helt plötsligt går att bygga höghus i ett surhål. Hur kommer det sig? På vårarne och vid kraftigt regn står våra gräsmattor på gård 6 o 7 under vatten. Brukar skoja och säga att vi har sjö utsikt. Vad jag förstod av Örebro kommun på detta möte så är den mark som är tänkt att byggas på mitt emot Sörbyängens gård 6 o 7 ett "surhål". Om det nu ska byggas i ett surhål så tycker jag man ska tänka på att det ges mycket plats för gröna ytor så att allt regnvatten har någonstans att ta vägen vid kraftigt regn. Annars så blir det översvämning. Vad jag kan se på plankartan så är det inte mycket till grönytor mellan husen. Hur löser man grönytorna i det nya planerade området?

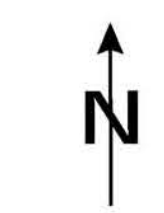
Kommentar: Stadsbyggnad kan bara beklaga att en tjänsteman från kommunen har sagt att marken i fråga inte går att bebygga. Nästan all mark går tekniskt sett att bebygga det är bara en fråga om kostnad. Kanske menade personen i fråga att det inte var lönsamt att bebygga marken men tanke på grundläggningkostnaderna? Dagvattnet kommer att ledas ut i diket söder om planområdet och sedan ut på golfbanan så att de kan använda vattnet i sina vattenhinder.

Tf Philip Cedergren
Enhetschef detaljplan

Gustav Hellund
Planeringsarkitektl



Här har E.ON Elnät önskemål om att ta placera två närlinor



- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Servitut
 - Väggkant
 - Staket
 - Häck
 - Slätt
 - Höjkurva
 - Träd
 - Belysningsstolpe
 - Byggnad kartorad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
 - Byggnad kartorad i enlighet med takets begränsningslinje
 - Industrbyggnad
 - Transformator
 - Byggnad
 - Planerad byggnad
 - Strandlinje, Dike



Samrådshandling
Samrådstitid: 5 juli - 1 september 2016

- PLANBESTÄMMELSER**
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området. Endast angiven användning är tillåten.
- Gränser**
- Planområdesgräns redovisas 3 m utanför området.
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap
- VÄG: Väg
 - GATA: Gata
 - CYKEL: Cykel
 - PARK: Park
- Användning av kvartersmark**
- B: Bostäder
 - C: Centrum
 - D: Vård
 - S: Skola

- UTFORMNING AV KVARTERSMARK**
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**
- Utnyttjandegrad - exploateringsens största och minsta omfattning**
e 0,0
Högsta exploateringsgrad (bruttoarea ovan mark per fastighetsarea). Kompletteringsbyggnader och dylikt räknas inte in i bruttoarean.
Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras
Högsta byggnadshöjd i meter
kvartersgata
- Utfart, stängsel**
Utfartsförbud
- Skydd mot störningar trafikbuller**
Bostadsbebyggelse med tillhörande angränsande uteplats utformas så att: den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA vid fasad utomhus. bostäder med upp till 35 kvm boarea får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till byggnaden inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

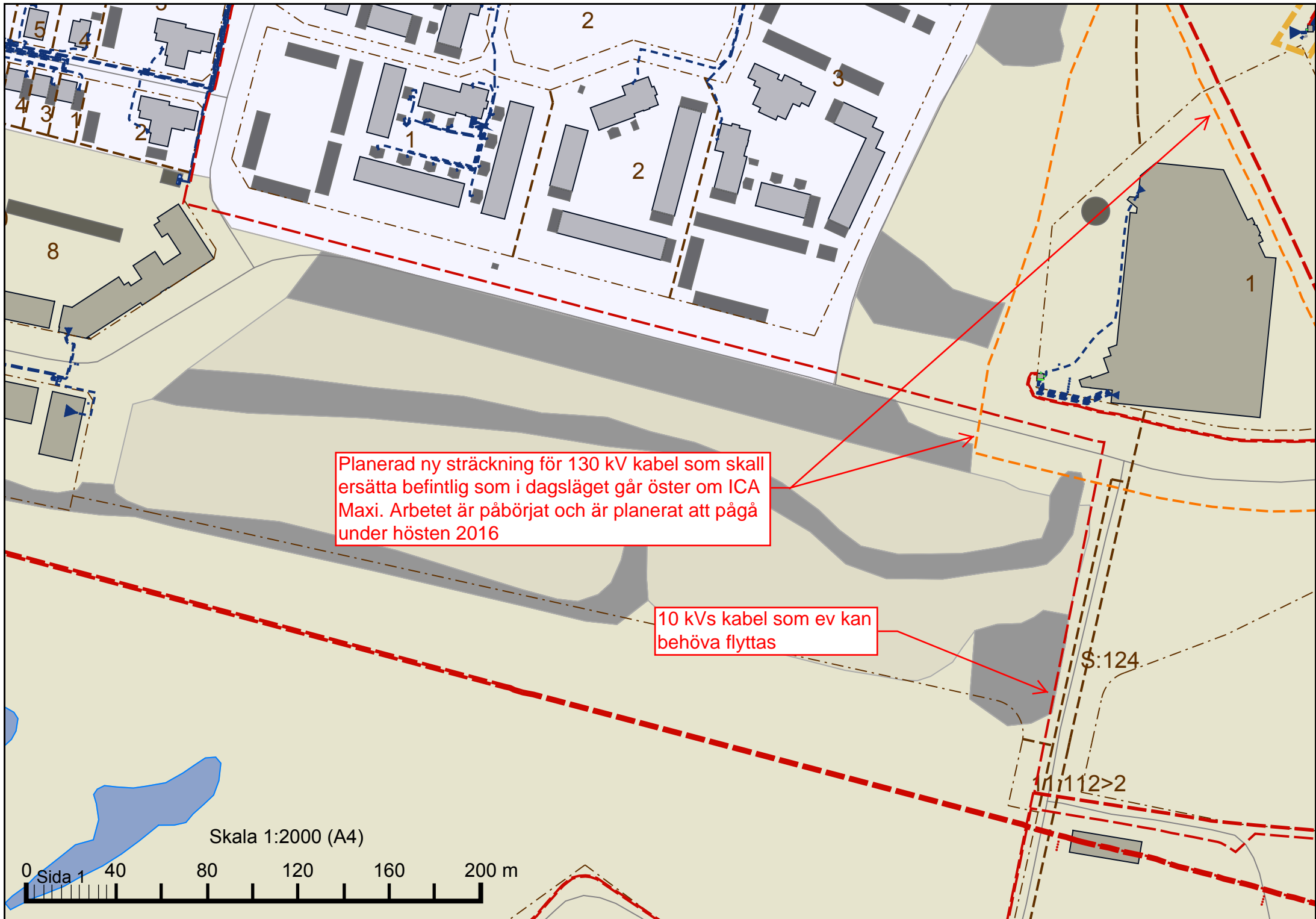
- Om ljudnivåer som anges ovan ändå överskrider ska bostadsbebyggelse med tillhörande angränsande uteplats utformas så att: minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostaden inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vilken inte får överskridas mer än fem gånger per timme mellan kl 06.00-22.00 och då med högst 10 dBA. vid ändrad markanvändning som avses i 9 kap 2§ första stycket 3 a PBL ska minst ett bostadsrum i varje bostad vara väntmot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden.
- Fasad på kontorsbyggnad ska dämpa buller så att ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dBA ekvivalentnivå.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Huvudmannaskap för allmänna platser**
Kommunen är huvudman för allmän plats
- Genomförandetid**
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft
- Gång- och cykeltrafik**
x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,8 meter
- Gemensamhetsanläggningar**
g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata
- Planavgift**
Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov
- ILLUSTRATIONER**
- Illustrationslinje
 - Illustrationstext

Utökat planförfarande
Almby 11:148
(Sorbyängsvägen)
Örebro kommun

Stadsbyggnad 2016-07-05

Philip Cedergren
Tf. Enhetschef Detaljplan

Gustav Hellund
Planeringsarkitekt



Planerad ny sträckning för 130 kV kabel som skall ersätta befintlig som i dagsläget går öster om ICA Maxi. Arbetet är påbörjat och är planerat att pågå under hösten 2016

10 kVs kabel som ev kan behöva flyttas

§:124

11112>2

Skala 1:2000 (A4)

0 Sida 1 40 80 120 160 200 m





5 ÅRS PLAN

ÖREBRO CITY GOLF & COUNTRY CLUB
- GUSTAVSVIK -

23:e Juni 2016





5 ÅRS PLAN
ÖREBRO CITY GOLF & COUNTRY CLUB
- GUSTAVSVIK -

23:e Juni 2016



Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:148 (Sörbyängsvägen)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ca 550 bostäder, två förskolor och mindre verksamheter.

Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden (ärendets namn)
2. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Ärendet

Se planbeskrivning.

Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom utökat planförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 5 juli – 1 september 2016.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med

bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 10 oktober – 31 oktober 2016.

- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Människors hälsa

Detaljplanen möjliggör för bl.a. ny bostadsbebyggelse i anslutning till Karlsdalsallen, Sörbyängsvägen och Sörbyvägen. Enligt kommunens bullerkartläggning kommer den planerade bebyggelsen närmast dessa vägar att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. Länsstyrelsen anser att de riktvärden som anges i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska uppfyllas vid planläggning av bostäder. Länsstyrelsen anser, liksom i samrådsskedet, att bullersituationen och möjligheten att uppnå förordning (2015:2016) behöver utredas mer ingående i detaljplanen. Detaljplanens bifogade bullerberäkningar visar inte om det är möjligt att uppnå det som planbestämmelsen m, skydd mot störningar, reglerar, dvs. att bostadsbebyggelse ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Bullerberäkningarna visar inte heller om planbestämmelsens lydelse om att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, vilket inte får överskridas med mer än 10 dBA maximalljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00, kan klaras vid uteplats som anordnas i anslutning till bostaden.

Länsstyrelsen anser att en bullerutredning behöver innehålla beräkningar av ljudnivåer där hänsyn tas till prognostiserad trafikering på omgivande vägar, exempelvis utifrån prognosår 2040. Detta eftersom det aktuella planförslaget, tillsammans med utbyggnadsplaner vid

framför allt Södra Ladugårdsängen, kan antas medföra relativt stora ökningar i trafikflödena på framför allt Karlsdalsallen och Sörbyängsvägen. I bullerberäkningarna används ett prognostiserat trafikflöde som är lägre än vad som redovisas i planbeskrivningen på s. 20. Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver redovisas och motiveras vilket prognostiserat trafikflöde som ska användas i bullerberäkningarna.

Kommentar: Det är två olika trafikflöden som redovisas, årsmedelsdygn och vardagsmedelsdygn. Årsmedeldygn antas vara 91 procent av vardagsmedeldygn. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken buller med en text som förklarar och förtydligar bullerutredningarna och vad de innebär.

I planhandlingarna saknas en redovisning av en prognostiserad bullersituation utefter den nya kvartersgatan i planområdet Trafiken på denna väg kan påverka möjligheten att uppnå förordning (2015:216) i planområdet Länsstyrelsen anser att detta behöver utredas närmare i planförslaget.

I planbeskrivningen anges att det är på bebyggelsens tredje våning som bullernivåerna är som högst. Länsstyrelsen saknar en redovisning av detta i de bifogade bullerberäkningarna.

Länsstyrelsen anser sammantaget att en mer omfattande bullerutredning behöver tas fram utifrån ovanstående synpunkter och att kommunen därefter behöver ta ställning till vilka åtgärder som krävs för att uppnå förordning (2015:216).

Vid kontakt med kommunens planeringsarkitekt 2016-11-01 har överenskommit att ovanstående frågor kommer att utredas och tydliggöras närmare inför detaljplanens antagande. Länsstyrelsen önskar en fortsatt dialog kring detaljplanen innan den antas.

Kommentar: Efter kontakt med länsstyrelsen har den efterfrågade informationen tagits fram och finns förklarad under rubriken buller.

Råd enligt 2 kap. PBL Människors hälsa

Detaljplanen medger ytor för två förskolor. Eftersom barn är särskilt känsliga för buller anser Länsstyrelsen att det i planen behöver förtydligas hur bullersituationen ser ut vid förskolorna vid ett genomförande av detaljplanen, hänsyn taget till prognostiserad trafikering på omgivande vägar. Vid planläggning finns god möjlighet att utforma planen så att en så bra ljudmiljö som möjligt skapas för barnen.

För utemiljöer vid skolor och förskolor är det enligt Boverkets rapport 2015:8, Gör plats för barn och unga!- En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö, önskvärt

med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan, enligt rapporten, vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Länsstyrelsen anser att dessa nivåer bör vara vägledande

vid planläggning av skolor och förskolor och det behöver därför framgå av planförslaget om det är möjligt att klara dessa rekommenderade riktvärden.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats angående bullersituationen vid förskolorna. Bullernivåerna på skolgårdarna kommer inte att överstiga 55 dBA.

Planbestämmelser

Planbestämmelsen Park anger både användningen Park och Transformatorstation.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att planbestämmelsen inte kan reglera både allmän platsmark och kvartersmark. Användningarna Park och Transformatorstation behöver därför särskiljas och regleras var för sig.

Kommentar: Användningen transformatorstation har tagits bort där det är parkmark.

Enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser bör bestämmelser om utnyttjandegrad regleras antingen som andel i procent eller med fasta tal. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen e bör ändras utifrån detta.

Kommentar: egenskapen e i planbestämmelserna bygger på procent. Där det står e 2,1 innebär att 210% av ytan får bebyggas.

Vidare anges i de allmänna råden om planbestämmelser att höjd på byggnader inte bör regleras genom att ange högsta antal våningar utan istället bör det regleras genom att ange högsta byggnadshöjd i meter.

Kommentar: Stadsbyggnad anser att i det här specifika fallet är antal våningar bättre än byggnadshöjd då det underlättar genomförandeprocessen.

- E.ON Elnät Sverige AB (Bilaga 1)

Bifogade kartor visar ledningsstråk i planområdets syd östliga del som bör uppmärksammas beroende på att del av stråken kan behöva flyttas på grund av kommande byggnation, det skall också förtydligas att flytt av berört ledningsstråk bekostas av kommunen eller exploatör.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen har kompletterats enligt synpunkt.

En utrymmes fråga också, vilka mått har E områdena för transformatorstation

Kommentar: E-områdena är 6*6 meter med 5 meter prickmark runt omkring.

- Brf Persiljan, Johan Ledung, Mejramvägen 66

Buller och trafikmiljön utmed Sörbyängsvägen är ett stort problem redan idag för de boende i området. Ett sätt att få ned trafikmängderna vore att öppna upp för genomsilningstrafik norrut. I kommentarerna i samrådsredogörelsen framgår att den lösningen måste ske på en

övergripande nivå. Enligt min uppfattning bör de övergripande frågorna lösas först innan detaljerna. Således bör ni avvakta med planen, hela situationen i området är idag kaosartad. Bygg färdigt nya Sörbyängen och södra Ladugårdsängen och utvärdera, ta sedan ett klokar beslut om nämnda område.

Kommentar: Stadsbyggnad har tittat på ett antal olika förslag hur genomsilningstrafiken kan ske norrut. Detaljplanen hindrar inget av förslagen. Stadsbyggnad avvaktar ett politiskt beslut i frågan.

På sidan 4 i planbeskrivningen under rubriken Översiktliga planer sägs, Stadsbyggnad bedömer det som en naturlig fortsättning på befintlig stadsstruktur som länkar samman Sörbyängen med Tybble och Universitetet. Jag kan inte se den länken bara kopplingen mot den pågående byggnationen i nya Sörbyängen. Med möjlighet att bygga; åtta, fyra, fyra, sju respektive sexvåningshus utmed Sörbyängsvägen som utgör kontaktytan mot gamla Sörbyängen. Där bebyggelsen är tvåvånings rad och hyreshus med enstaka punkthus i fyra våningar, mycket grönt och stor himmel. Både i gamla Sörbyängen och Tybble fanns bostadssociala ambitioner när områdena byggdes, var finns de ambitionerna idag? I gamla Sörbyängen finns ca 450 lägenheter här är det tänkt att bygga ca 600 på mindre än halva ytan!

Bygg tvåvåningshus med enstaka högre punkthus.

Kommentar: Bebyggelseavtrycken i staden syns som årsringar sprungna ur de planeringsideal, förutsättningar och utmaningar som var rådande för tiden då de byggdes. Detaljplanen är framtagen utifrån de övergripande planeringsriktlinjer och principer som råder nu och som finns beskrivna i bl.a. översiktsplanen, trafikprogrammet och handlingsplan för stadens byggande. Några av dessa principer handlar om att hålla staden så pass tät så att det är möjligt att nå större delen av staden till fots och med cykel, att förstärka underlaget för att behålla och utveckla kommersiell och offentlig service, att öka underlaget för kollektivtrafik med mera. Ytterligare en aspekt som har påverkat detaljplanens utformning är den starka tillväxtperiod som Örebro befinner sig i, med en prognostiserad befolkningstillväxt på nära 2000 personer/år och ett årligt behov av ca 900 tillkommande bostäder.

- Jan Gunnarsson, Gamla gatan 16

I planområdet föreslås byggandet av 550 bostäder i samma stil som de senast byggda kvarteren i västra Sörbyängen. I denna skrivelse föreslås att området i stället bebyggs i samma stil och enligt samma principer som den rakt norr och nordost om planområdet befintliga bebyggelsen från 1980-talet. Därigenom uppnås harmoni i hela bebyggelsen och invånarna i den äldre bebyggelsen behöver inte mötas av en barriär som skär av den naturliga kontakten med golfbanan och framför allt naturområdet i söder.

Kommentar: Flera släpp är planerade i bebyggelsestrukturen. Ett av dem är ett grönt stråk på ca 40 meter. I och med dessa släpp i bebyggelsen kommer även de som bor i området att få ta del av utsikten mot förkastningsbranten.

De nytillkomna stadsdelarna i Örebro har olika karaktär utifrån behov och ideal i respektive decennium. Från mitten av 1960-talet och framåt syftade man till en ofta låg bebyggelse inbäddad i grönska och med närmare kontakt med naturen. Detta var ett sätt att förbättra hela bomiljön för familjerna och uppväxtmiljön för barnen. Ljus, luft och grönska kännetecknar Vivalla och Brickebacken som byggdes under den tidsperioden. I början av 1980-talet tillkom Sörbyängen som i dessa delar är uppbyggt enligt samma intentioner. Där tillkom också strävanden att utjämna skillnaderna mellan olika boendeformer och invånares inkomstlägen. Här finns en blandning av enstaka högre hus och merparten låg bebyggelse, bostadsrätter och hyresbostäder. Området kännetecknas också av mycken grönska och närhet till motions- och strövområden. Enligt min uppfattning representerar det en höjdpunkt i bostadsbyggandet i Örebro vid sidan av epokegörande äldre satsningar som Stjärnhusen och Baronbackarna.

Efter Sörbyängen byggdes Ladugårdsängen som en sluten stenstad ute på det öppna fältet. Under senare år på 2000-talet har den tillkommande bebyggelsen i Ladugårdsängen och fortsatt i Sörbyängen samma slutna karaktär där dessutom husen är många våningar höga. Man kan tala om bastioner. Här har de tidigare bostadssociala ambitionerna med grönska och naturkontakt övergivits. Orsaken är naturligtvis den accelererande bostadsbristen i takt med att olika verksamheter tillkommit i den numera attraktiva staden. Denna bostadsbebyggelse planeras att fortsätta i södra Ladugårdsängen där om ett antal år 6000 personer beräknas ha sitt boende. Hela denna utbyggnad är ett led i den omfattande förtätning som pågår runt om i staden. De politiskt planeringsansvariga anser att detta är rätt sätt att utforma staden till enligt deras uppfattning största möjliga lycka för invånarna. All nyare bebyggelse runt om i staden kännetecknas av större ensidighet och mera av seriebyggnation än den från 70-80-talet som beskrivits ovan. Jag anser att kommunen nu i bostadsbristens anda lockats in i ett sorts nytt miljonprogram. Men bostadsbristen kommer att vara bortbyggd om några år och sedan står vi där med flera stadsdelar med människor staplade på varandra där bebyggelsen kommer att bestå i kanske ett hundra år. Kommunen måste besinna sig och ta större hänsyn till vanliga människors behov av livsrum när ny bebyggelse planeras. Av Örebro med dess traditioner förväntar man sig mera nytänkande och utveckling för att skapa bättre möjligheter för människorna och deras olika behov av aktivitet i anslutning till sitt boende.

Den nu presenterade planen för utbyggnad av området mellan Sörbyängsvägen och golfbanan, sydväst om ICA Maxi anger att det begränsade området skall hysa 550 bostäder. Man kan tänka sig ett invånarantal om 1000 – 2000 personer. I planen anges bebyggelsen ansluta till den nya bebyggelsen väster om planområdet. Den tar inte närmare upp något om husens utseende men slutsatsen av det övriga resonemanget i planen är att det blir ytterligare ett område med ganska höga hus i likhet med den redan byggda stenstaden i väster. Mot detta kan man resa bestämda invändningar. En bebyggelse av skissat slag kommer att utgöra en barriär mellan åttiotalsbebyggelsen i Sörbyängen och naturen. Den fria utsikten mot den skogklädda förkastningsbranten riskerar att byggas för. Åttiotalsbebyggelsen blir som en ö, inbyggd i stenstaden. Detta bör inte ske. Den utbyggnad som är aktuell bör i stället ansluta till åttiotalsbebyggelsen och ha liknande karaktär som denna vilket bildar en betydligt mera mänsklig och harmonisk enhet än det som planen riktar in sig på. Följden

blir att antalet invånare stannar på en lägre siffra. I förhållande till alla de övriga förtätande utbyggnader som staden kommer att tillföras under kommande år är detta högst försumbart. Man måste ta hänsyn till de boende i det gröna Sörbyängen och fullfölja de idéer som kännetecknar åttiotalområdet.

Kommentar: Bebyggelseavtrycken i staden syns som årsringar sprungna ur de planeringsideal, förutsättningar och utmaningar som var rådande för tiden då de byggdes. Detaljplanen är framtagen utifrån de övergripande planeringsriktlinjer och principer som råder nu och som finns beskrivna i bl.a. översiktsplanen, trafikprogrammet och handlingsplan för stadens byggande. Några av dessa principer handlar om att hålla staden så pass tät så att det är möjligt att nå större delen av staden till fots och med cykel, att förstärka underlaget för att behålla och utveckla kommersiell och offentlig service, att öka underlaget för kollektivtrafik med mera. Ytterligare en aspekt som har påverkat detaljplanens utformning är den starka tillväxtperiod som Örebro befinner sig i, med en prognostiserad befolkningstillväxt på nära 2000 personer/år och ett årligt behov av ca 900 tillkommande bostäder.

Av planen går i någon mån att utläsa att golfbanans yta kommer att begränsas, oklart hur mycket. Den grönytan bör inte inskränkas. Den skapar ljus och luft i hela området, utnyttjas av många människor, inte bara för golfspel utan också för vandring på de omgivande gångstråken. Vintertid är den ett populärt område för skidåkning.

Kommentar: Golfbanans yta kommer inte att minska. Ytan i fråga ska användas som vattenhinder för golfbanan och dagvattenhantering för bebyggelsen i området.

Kommunen bör i övrigt snarast redovisa hur man tänker sig den framtida användningen av grönområdet mellan riksväg 51 och gamla landsvägen uppför Brickebacken. Detta omväxlande naturområde borde gärna få bestå ungefär som det ser ut i dag.

Kommentar: Stadsbyggnad har ett uppdrag att planlägga området men har inget material att redovisa.

Sammanfattningsvis vill jag yrka på att den planerade bebyggelsen i det nu aktuella planområdet utformas som en fortsättning av den del av Sörbyängen som byggdes på 1980-talet och med samma naturnära och bostadssociala inriktning som detta område.

- Kerstin Engström och Ulf Karlsson, Mejramvägen 14

Vi har tagit del av den föreslagna detaljplanen och vi anser att vi som redan bor på Sörbyängen kommer att få en oerhört försämrad boendemiljö om den föreslagna detaljplanen genomförs.

Det är framförallt böjden på de hus som ska byggas som vi är mycket kritiska mot.

I texten under bilden på sidan 15 i Planbeskrivningen står att "Den röda ringen visar var det är möjligt att placera byggnader som är mer framträdande i området." Det innebär att de

mest framträdande husen och de allra högsta husen är planerade att byggas alldeles framför våra befintliga radbus i bostadsrättsföreningen Persiljan.

Enligt förslaget vi fått oss tillsänt så kommer vi som bor i de redan befintliga radhusen och lägenheterna i bostadsföreningen Persiljan utmed Sörbyängsvägen att få en kompakt vägg som utsikt från våra söderfönster och ut mot våra uteplatser.

- *De höga husen kommer att helt ta bort den utsikt vi har mot förkastningsbranten och Sörbyskogen.*
- *De höga husen kommer att ge oss en kompakt vägg som utsikt från våra söderfönster och ut mot våra uteplatser.*
- *De höga husen kommer att ta bort stor del av det dagsljus vi idag får in i våra söderfönster.*
- *De höga husen kommer att skugga våra uteplatser.*

Enligt texten på sidan 15 under rubriken "Bebyggelsen och skalan trappar ned mot mitten av området" står "Bebyggelsen i planområdet längs Sörbyängsvägen följer den struktur som finns väster om området. Vilken sedan trappar ned mot den centrala gatan i området. Strukturen trappar sedan upp och bryts mot golfbanan. Detta för att så många som möjligt ska få utsikt över förkastningsbranten och Sörbyskogen samtidigt som skalan i mitten av området blir lägre med trevligare gaturum för vistelse och trivsel".

Örebro kommuns planerare som planerat det nya området enligt detaljplanen argumenterar för utsikt för så många som möjligt mot förkastningsbranten och Sörbyskogen. Detta argument gäller alltså enbart de nya boenden som bor i de nya husen – vi som redan är boende i radhusen utmed Sörbyängsvägen sedan ca 20 år tillbaka får vår utsikt helt förstörd eftersom de högsta husen kommer att byggas precis utanför våra radbus.

Örebro kommuns planerare argumenterar också för att det i mitten av området ska byggas lägre hus med trevligare gaturum för vistelse och trivsel. Vi vill använda samma argument för att vi som redan bor i de befintliga radhusen utmed Sörbyängsvägen sedan ca 20 år tillbaka inte får vår boendemiljö förstörd av höga hus utmed Sörbyängsvägen utan att vi också får en trevlig boendemiljö för vistelse och trivsel genom att husen i det nya området utmed Sörbyängsvägen byggs så låga som möjligt!

Vi anser att Örebro kommuns planerare enbart har skrivit detta förslag utifrån de "nya boendes på Sörbyängens" perspektiv och med fokus på att de "nya boende/lägenhetsinnehavarna på Sörbyängen" ska få en så bra boendemiljö som möjligt. Vi kräver att Örebro kommuns planerare också tar hänsyn till boendemiljön för oss som redan bor på Sörbyängen sedan 20 – 30 år tillbaka! Vi känner oss fullkomligt överkörda i denna fråga!

Vårt förslag är att det byggs tvåvåningsbus i det nya området så att alla som bor på Sörbyängen - "både nya och gamla boende" - får en trevlig boendemiljö för vistelse och trivsel!

Måste det nödvändigtvis byggas höga hus - bygg då dessa så långt österut som möjligt där de nya husen inte kommer att byggas precis framför redan befintliga bostäder!

Kommentar: Flera släpp är planerade i bebyggelsestrukturen. Ett av dem är ett grönt stråk på ca 40 meter. I och med dessa släpp i bebyggelsen kommer även de som bor i området att få ta del av utsikten mot förkastningsbranten.

- Börje Dahl, Lavendelvägen 3

Med tanke på ökat trafikbuller från den alltmer trafikerade genomfartsleden utanför vår fastighet, borde nuvarande bullerstaket förstärkas och byggas högre, samtidigt som hastighetsbegränsningen bör sättas till 30 km/tim.

Jag menar även att den föreslagna breddningen av vägen bör ske mot golfbanan, i stället för mot vår bostadsrättsförenings håll, där det redan är tillräckligt trångt.

Kommentar: Körytan kommer inte att breddas utan smalnas av men flyttas ca 4 meter åt norr. Bullerplanket skulle fungera sämre om vägen flyttades åt söder då ett bullerplank dämpar som bäst nära bullerkällan. Konsekvenserna skulle bli en sämre ljudnivå på våning 2.

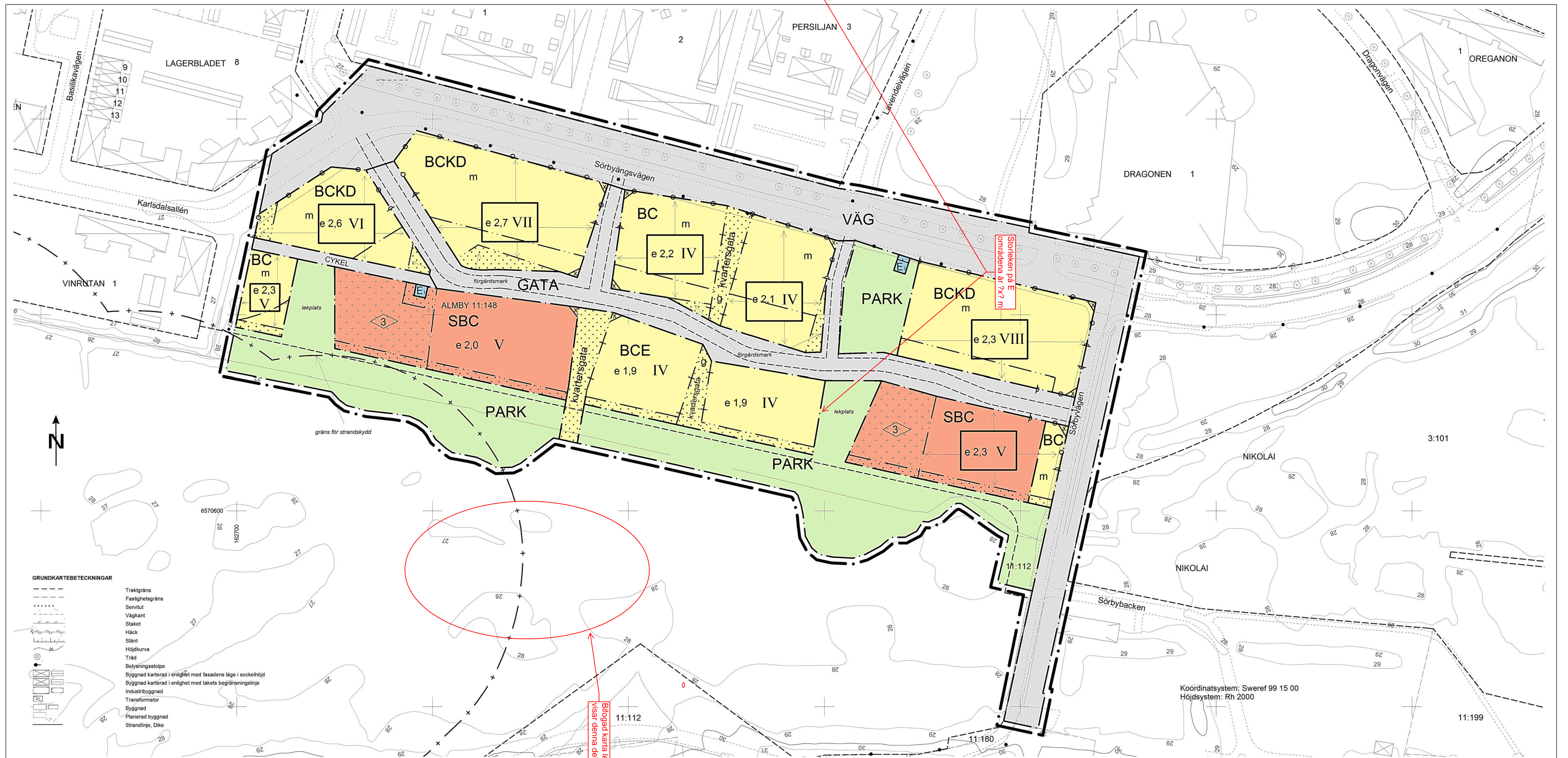
Enligt räddningstjänstens synpunkter bör inte ytterligare åtgärder för att försvåra deras framkomlighet utföras. Stadsbyggnad är dock inte ansvariga för hastighet och skyltning utan kan endast göra rekommendationer i planen. Ansvariga är tekniska förvaltningen som äger gatan. Skulle de märka att det är möjligt att sänka hastigheten utan att försvåra för räddningsfordon har de möjlighet att sänka hastigheten.

Vidare anser jag att de fastigheter som ska byggas på golfbanesidan bör begränsas höjdmässigt till 3 eller 4 våningar, så att inte hela vår utsikt försvinner. I detaljplanen står att de nybyggda husen ska vara 5 våningar höga för att garantera utsikt. Jag anser att det är en synpunkt som även bör appliceras på befintliga hyresgäster inom brf Persiljan.

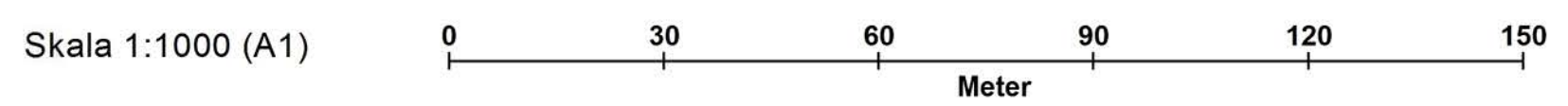
Kommentar: I granskningsförslaget sänktes höjden från 5 till 4 våningar i mitten av planförslaget.

Philip Cedergren
Tf Enhetschef Detaljplan

Gustav Hellund
Planeringsarkitekt



- GRUNDKARTEBETECKNINGAR**
- Trakigräns
 - Faslighetsgräns
 - Servitut
 - Vägkant
 - Staket
 - Häck
 - Slänt
 - Höjdkurva
 - Träd
 - Belysningsstolpe
 - Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
 - Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
 - Industribyggnad
 - Transformator
 - Byggnad
 - Planerad byggnad
 - Strandlinje, Dike



Granskningshandling
Granskningstid: 10 oktober - 31 oktober 2016

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

- VÄG
- GATA
- CYKEL
- PARK
- Väg
- Gata
- Cykel
- Park och Transformatorstation

Användning av kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- D Vård
- E₁ Transformatorstation
- K Kontor
- S Skola

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Utnyttjandegrad - exploateringsens största och minsta omfattning**
e 0,0
- Högsta exploateringsgrad (bruttoarea ovan mark per fastighetsarea)
Kompletteringsbyggnader och dylikt räknas inte in i bruttoarean
- Prickmark – marken får inte förses med byggnad
- Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar utöver garage kvartersgata
- II III IV kvartersgata

Utförning - delar på byggnadsverk, fasadutsmäckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader

Utträngande byggnadsdelar får skjuta ut 1,8 meter över allmän platsmark, gata. Frihöjd ska tillgodoses från mark med minst 3,8 meter.

Utfart, stängsel

Utfartsförbud

Skydd mot störningar trafikbuller

m Bostadsbebyggelse med tillhörande angränsande uteplats utformas så att: minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostaden inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vilken inte får överskridas mer än fem gånger per timme mellan kl 06.00-22.00 och då med högst 10 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Gång- och cykeltrafik

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,8 meter

Gemensamhetsanläggningar

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata

Planavgift

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

ILLUSTRATIONER

- Text
- Illustrationslinje
- Illustrationstext

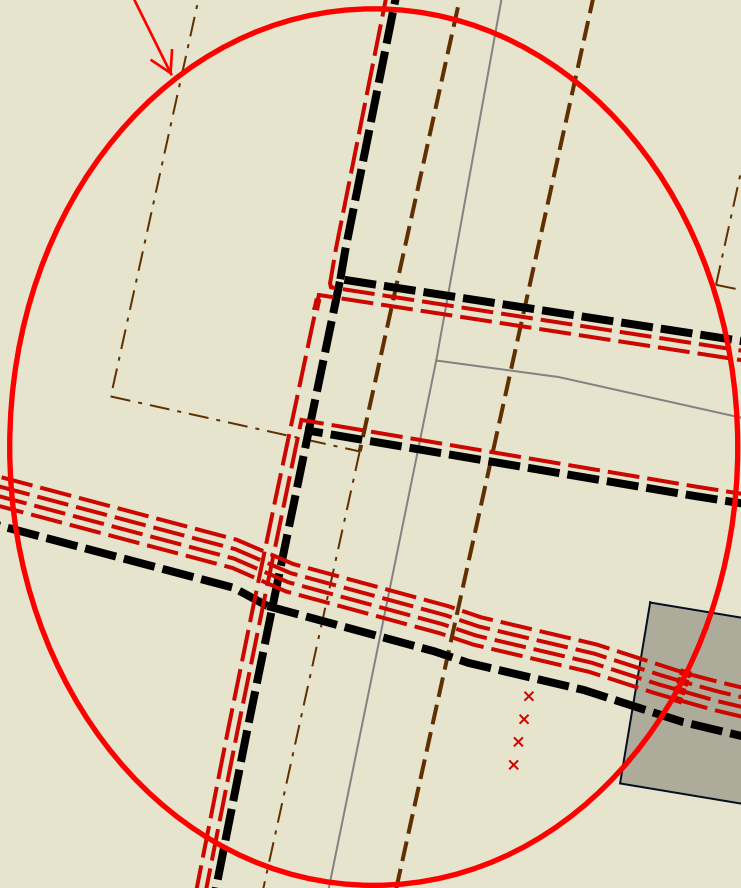
Utökat planförfarande
Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:148 (Sörbyängsvägen)
Örebro kommun

Stadsbyggnad 2016-09-27

Philip Cedergren
Tf. Enhetschef Detaljplan

Gustav Hellund
Planeringsarkitekt

Ett område där en stor andel 10 kVs matningar sammanfaller, hänsyn behöver tas till dessa vid planering av trädplantering och ändring av befintliga marknivåer



Skala 1:400 (A4)



Delegationsbeslut

Behovsbedömning – MKB, miljökonsekvensbeskrivning

Med stöd av delegationsordning beslutad av Byggnadsnämnden 2014-12-11 § 548: ”5.3 Besluta om behovet av miljökonsekvensbeskrivning vid upprättande eller ändring av planer och program enligt 6 kap. 11-18 §§ Miljöbalken” har följande detaljplan godkänts enligt delegation:

Detaljplan för fastigheten Almby 11:148

Planen daterad: 2016-06-21

Sammanfattning behovsbedömning: Se checklista.

Checklista daterad: 2016-06-21 bifogas.

Handläggare: Gustav Hellund

Behandlad i kontorsberedning den:

Behandlad i programberedning den:

Behandlad i byggnadsnämndsberedning den:

Godkänd av Stadsbyggnad den:

Åsa Bellander
Stadsbyggnadschef

Delegationsbeslut

Godkännande av detaljplan

Med stöd av delegationsordning beslutad av programnämnd Samhällsbyggnad 2003-03-27, § 34, reviderad 2015-01-14, § 6, ang. ” Beslut om godkännande avseende exploateringskalkyl och genomförandebeskrivning av detaljplaner och områdesbestämmelser av mindre principiell betydelse inför Byggnadsnämndens antagande” har följande detaljplan godkänts enligt delegation:

Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:148 (Sörbyängsvägen)

Planen är daterad: 2016-12-22

Samråd tid: 2016-07-05 till 2016-09-01

Granskningstid: 2016-10-10 till 2016-10-31

Handläggare: Gustav Hellund

Behandlad i kontorsberedning den:

Kontakt med Länsstyrelsen den:

Behandlad i programberedning den:

Behandlad i byggnadsnämndsberedning den:

Godkänd av Stadsbyggnad den:

Åsa Bellander
Stadsbyggnadschef