

Detaljplan för Norra Örmesta Almby 12:8 mfl i Almby församling Örebro kommun

Samråd: 2 mars 2011 – 29 april 2011

Utställning : 4 oktober 2011 – 31 oktober 2011

Handläggare: Ulf Nykvist tel. 019-21 14 08, ulf.nykvist@orebro.se

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 skall 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/1316.html>

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

					↓		
Initiativ	Plan-program	Plan-arbete	Samråd	Utställ-ning	An-tagande	Över-klagande	Laga kraft

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planens syfte	3
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar	6
Förändringar	7
Miljökonsekvenser	10
Plankarta	13
Planbestämmelser	14
Inspirationsbilder	16
Genomförandebeskrivning	18
Fastighetsförteckning	21
Samrådsredogörelse	27
Fortums starkströmsledning	39
Hjälmarvägen förslag	40

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Norra Ormesta
Almby 12:8 mfl
i Almby församling
Örebro kommun
Stadsbyggnad Örebro
den 2 december 2011

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser samt denna beskrivning med samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

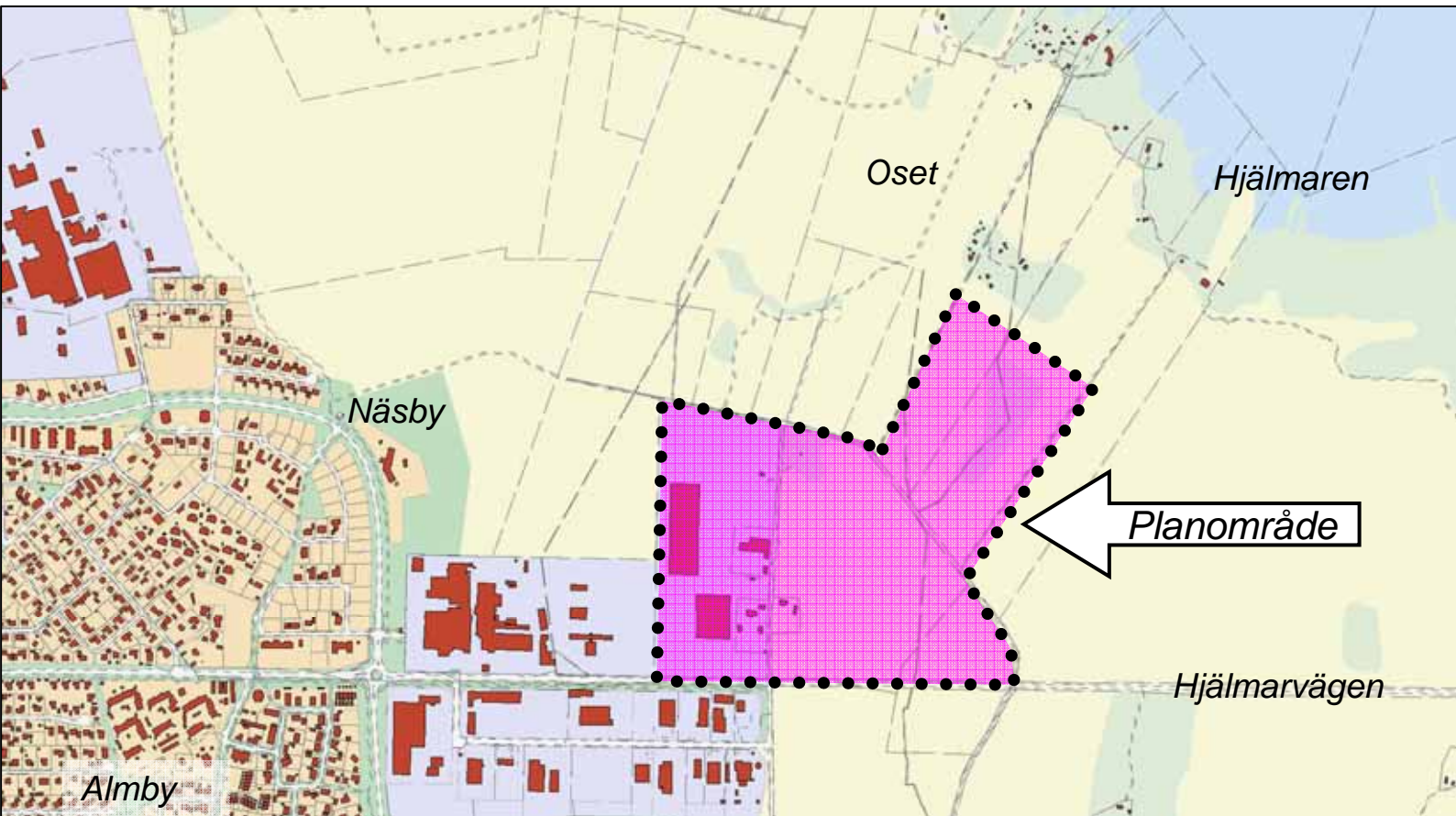
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att planlägga Norra Ormesta för bostäder i enlighet med översiktsplanen. Området avgränsas mot naturreservatet, riksintresse för Hjälmarsberg samt verksamhetsområde.

LÄGE

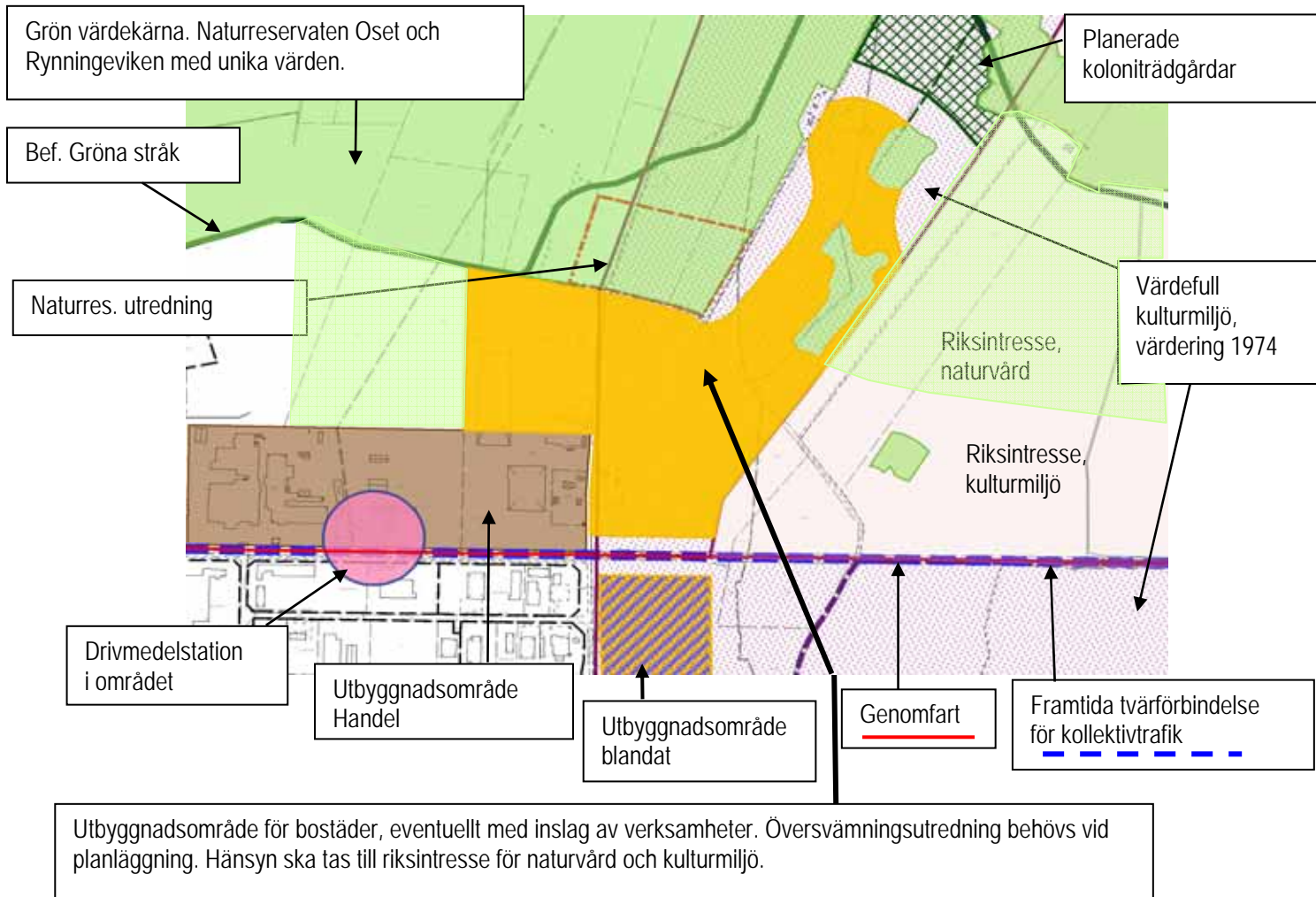
Planområdet ligger i östra Örebro norr om Hjälmarvägen. Planområdet omfattar ca. 30 hektar.

Marken ägs av Örebro kommun och några privata fastighetsägare.

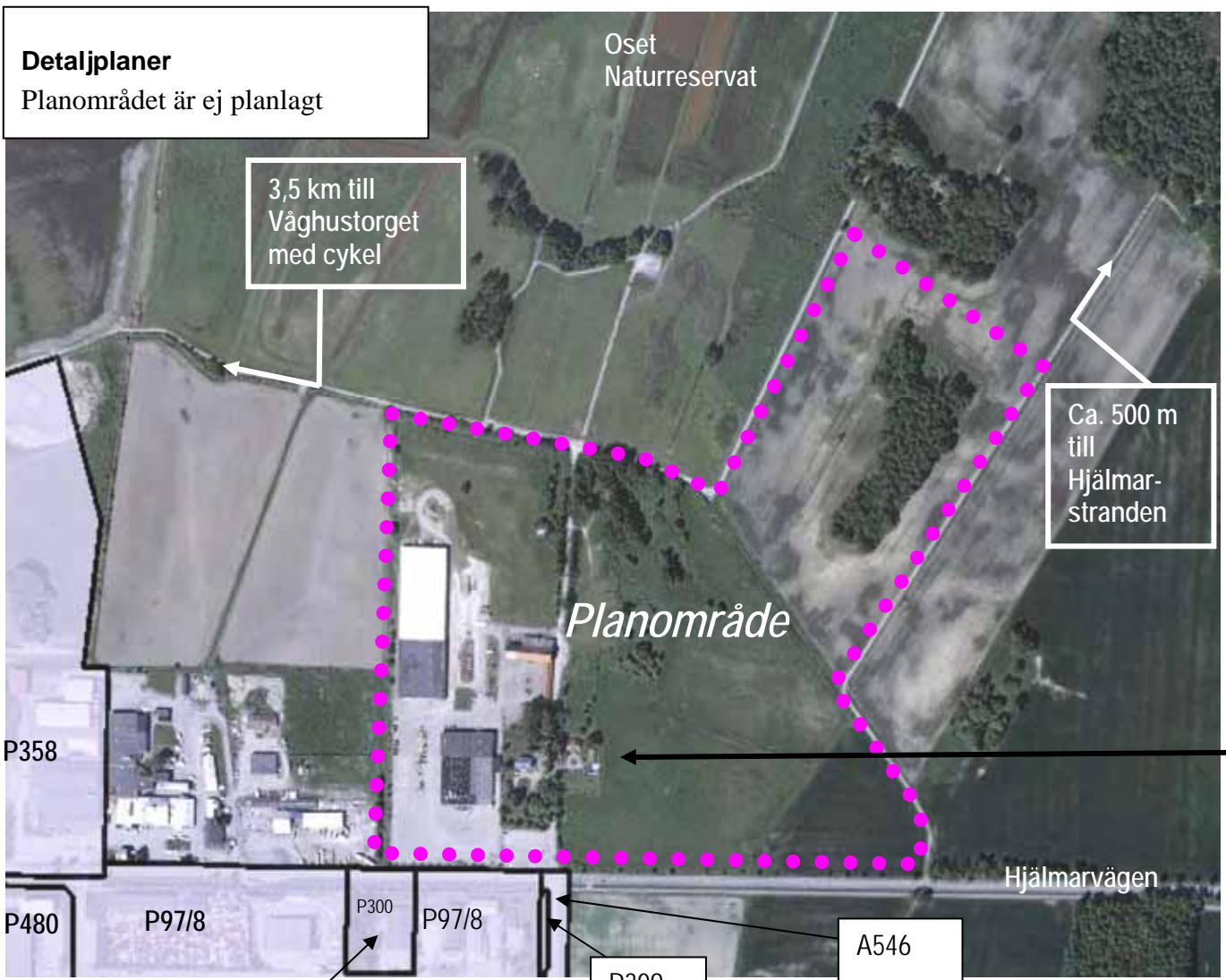


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen för Örebro kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24.



Värdefull natur



Detaljplaner
Planområdet är ej planlagt

3,5 km till
Våghustorget
med cykel

Ca. 500 m
till
Hjälmars-
stranden

Planområde

P358

P480

P97/8

P300

P97/8

P309

A546

Hjälmarsvägen

Angränsande detaljplaner

- A 546 Ormesta industriområde
- P 97/8 Kv. Kastspöet mm
- P 300 Kv. Skeddraget 1 mfl
- P 309 del av Almby 12:59 mfl
- P 358 Näsby (del av fastigheten Almby 11:75 mfl)
- P 480 Kv. Metspöet mm

Laga kraft

- 1975
- 1997
- 2005
- 2005
- 2006
- 2007



Värdefull miljö

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövården, K 23 Hjälmarsberg. I motivet för urvalet sägs att området är en ”*Ur natur- och kulturhistorisk synpunkt mycket representativ typhelhet för Hjälmarens herrgårdslandskap*”. Området karaktiseras främst av ett öppet storskaligt odlingslandskap med Hjälmarsbergs herrgård som centralpunkt. *Planområdet ligger också delvis innanför område för riksintresse för naturvård.*

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 18§ 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 2011-03-16

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Marken består av förhållandevis bra mark att bygga på, högst 5 m till fast botten, morän, berg överlagrad av lera. Området ligger höjdmässigt på ca + 11 m vilket är över högsta nivå + 10,3 för översvämningsrisk.

Befintlig åkerholme i nordost berörs ej. I områdets centrala del finns vegetation som inarbetas delvis som park och naturmark. Ett dike med en mindre damm behålls till största delen.

Längs Hjälmarvägen finns alléträd som behöver kompletteras. En planbestämmelse införs. En stor ek på östra sidan om västra tillfartsvägen är värdefull och föreslås sparas. Står inom gatuområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar har konstaterats.

Bebyggelse

I västa delen finns verksamhetslokaler och en bostadstomt som förslaget är anpassat till.

I planområdets sydvästra del finns två gårdar som har sitt ursprung i Ormesta by. Den större väster om vägen flyttades ut från byn i det laga skiftet 1853, och den mindre på motsatta sidan av vägen är en avstyckning från denna med byggnad(er) uppförda under tidigt 1900-tal. Byggnaderna föreslås få verksamhetsbestämmelse som gäller vid underhåll etc samt skyddsbestämmelse för att förhindra rivning.

Ytterligare en avstyckad gård från tiden runt förra sekelskiftet fanns norr om denna, husen har rivits men spår av trädgården syns i terrängen.

De kvarstående byggnaderna har agrar karaktär, men till den ursprungliga hör också verksamhetslokaler av yngre datum.

Gator och trafik

Området nås med biltrafik från Hjälmavägen . Vägen fortsätter ner till Hjälmarsstranden och är tillfartsväg för både permanent- och fritidshusbebyggelse samt naturreservat. Längs Hjälmavägen finns gång- och cykelväg. I områdets norra del finns också gång- och cykelväg mellan staden och naturreservatet.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten och avloppsledningar finns längs Hjälmavägen och inom verksamhetsområdet. Luftledningar för el passerar området i nord-sydlig riktning. Fjärrvärmeledning finns inom verksamhetsområdet. En befintlig mobilmast finns inom naturområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Norra Ormesta bedöms attraktivt för Örebro's expansion. Området ligger på cykelavstånd till centrum och ligger naturskönt invid naturreservatet och på gångavstånd till Hjälmarens strand. Planområdet ligger ca.500 m från sjön.

Bebyggelse

Planförslaget ger möjlighet till en blandad bebyggelse med flerfamiljshus och olika former av småhus. Totalt bedöms ca 500 bostäder kunna uppföras. Illustrationen visar ca. 400 lägenheter, 60 radhus och 40 villatomter. Möjlighet finns också till en förskoletomt och en idrottsplats. En ytterligare möjlighet för förskola finns också i kvarteret närmast Hjälmavägen. Läplantering föreslås mot naturreservatet samt för att skapa en övergång mot naturmiljön.

Planbestämmelsen f

En enhetlig utformning är till fördel för upplevelsen av kulturmiljön kring Hjälmarsberg och naturreservatet. Området gränsar till såväl naturreservatet som till lantlig kulturmiljö inom Hjälmarsbergs riksintresseområde för kulturmiljö och Ormesta radby. Det är därför av stor betydelse att den nya bebyggelsen ansluter till dessa. Det sker genom val av traditionell byggnadstyp, material och kulör samt byggnaders placering och tomternas utformning. Traditionella byggnadsmaterial är t ex träpanel av locklist- och sponttyp, putsade fasader; röda tegeltak (lertegel, men även betongtegel kan numera accepteras som ”traditionell” i nybyggda miljöer) eller tak av slätplåt (band- eller skivtäckning) där kulören varierar mellan rött, ärggrönt eller svarta nyanser även gröna tak (vegetation) passar i miljön. Till traditionella kulörer räknar man sådana som hör till samma spektrum som de s k jordfärgerna och äldre syntetiska pigment. Se bilaga inspirations bilder.



Exempel planerade bostäder, arkitekt Tomas Sandell

I norra och södra utkanterna av området föreslås bebyggelsen i 4-5 våningar medan huvuddelen blir i 2 våningar. Småhusdelen ges bestämmelser för hur hus och komplementbyggnader får placeras. Längs den östra tillfarten bör möjligheter finnas till kommersiella lokaler i bottenvåningen på husen. Förgårdsmark används för angöring till lokalerna.

För de boende föreslås ett område för odlingslotter i östra delen.

Kommunen kommer sannolikt att införa effekt- och energikrav vid nybyggnation som ligger under Boverkets regelsamling. Husens placering och form bör också utgå från energieffektivitet.

En planbestämmelse införs för begränsning av kvarterens exploatering. En minsta storlek på friytan är 20 m²/lägenhet för bostadsnära utevistelse.

Gården (med bevarande bestämmelse) inom verksamhetstomten var ursprungligen bostad och används idag för verksamhet men har också inslag av bostad. Fastigheten föreslås få beteckningen Q som innebär användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

Gator och trafik

Området får två tillfarter från Hjälmavägen dels den nuvarande och dels en ny centralt i området. Hjälmavägen har träd planterade längs planområdet som kan behöva kompletteras. Nuvarande tillfart till naturreservatet har alle´karaktär som föreslås kompletteras. Gatorna ges en total sektion på 10 m möjlighet till gångbanor på bägge sidor. Gång- och cykeltrafik sker på gatorna och ansluter till de två alternativa cykelvägarna mot centrum, Hjälmavägen eller naturreservatet. Plats ges för cykelväg även på norra sidan av Hjälmavägen. Cykelvägen längs naturreservatet bör få belysning ur ett trygghetsperspektiv. Korsningarna med Hjälmavägen studeras med svängande körfält och en trafiksäkrad övergång för gående och cyklist, se bilaga. Landsortsbuss passerar på Hjälmavägen. Ca. 700 m till stornätet för stadstrafiken. Busshållplatser ses över och Trafikverket är huvudman för Hjälmavägen öster om Stortorpsvägen.

Förändringar på Hjälmavägen skall samrådas och överenskommas med Trafikverket. Trafikverket ska godkänna bygghandlingar som berör den allmänna vägen 207.

Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunala VA- ledningar via verksamhetsområdet. Ett självfallssystem byggs upp inom området. Tomterna i norra kanten kan behöva fyllas upp något. Systemet anpassas till en fortsatt ledningsdragning till bebyggelsen norr ut mot Hjälmaren. Det kan behövas en avloppspumpstation för del av området som placeras i den nordöstra delen. Platsen delas med en transformatorstation Lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas. En planbestämmelse införs. Diket med damm i områdets lågpunkt behålls och utvecklas. Rent och fördröjt dagvatten ansluts hit. Dagvattnet leds slutligen till Hjälmaren.

Oset
Naturreservat

3,5 km till
Våghustorget
med cykel

Hjälmars-
berg



14 Bostadskvarter:

- 400 lägenheter
 - 60 radhus
 - 40 villatomter
- Tot. 500 bostäder

- Förskola
- Verksamhet
- Ormesta IP
- Natur-Park

**Norra Ormesta
illustration**

Stadsbyggnad/Terttu Nilsson

E.ON och Fortum har luftledningar som passerar området. Dessa måste grävas ner i flyttat läge. En kostnadsbedömning har gjorts. Fortums två 40 kV-ledningar har ledningsrätt liksom E.ONs 20 kV ledning. En förutsättning för stora delar av planens genomförande är att luftledningarna flyttas och grävs ner i gatumark eller allmän platsmark genom planområdet och kan anslutas till befintlig ledning. En bilaga visar förslag på sträckning.

Detta förutsätter att en skriftlig överenskommelse om finansiering av ledningsflytten är träffad med Fortum Distribution och att nytt läge för kabel med alla tillstånd som krävs är uppfyllda, såsom markåtkomst och beviljad koncession.

Luftledningar ges skydd i detaljplanen (1) till dess att kabel är förlagd i ny sträckning och tagen i drift. Därefter gäller inte egenskapsgränserna för luftledning.

Ledningsgatan är 40 m bred och avgränsas av egenskapsgränser som gäller genom hela planområdet. Plats för transformatorstationer finns på plankartan.

Telia Sonera har ledning i området som behöver flyttas till nytt läge. Exploatören skall kontakta nätägaren.

Ett markavttningsföretag finns i området. Flera diken i området kommer att beröras. Ändring av dessa är anmälningspliktigt. Vattenverksamhet kan kräva dispens från biotopskydd. Ekonomiska frågor etc. tas upp i genomförandeskede.

Kommunen ansvarar för hushållsavfallet. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun skall följas. Möjlighet till källsortering skall finnas. Vid utformning av utrymme för avfallshandling ska samråd med Tekniska förvaltningen. All avfallshandling kan ske på en gemensam plats för fastigheterna, vid infarterna till området. En gemensamhetsanläggning kan bildas där samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå.

Miljökonsekvenser

Området är samhällsekonomiskt lämpligt med infrastruktur fram till området.

Kalkylen visar att området är ekonomiskt genomförbart. Rimliga cykelavstånd till centrum och service. Stora möjligheter till rekreation, träning, odling och föreningsliv finns i närområdet. Trygga stråk in mot centrum behöver ses över.

Området stärker underlaget för servicen i stadsdelen.

Bebyggelsen är blandad med olika hustyper och upplåtelseformer för att stimulera boende för barnfamiljer, kvarboende, studerande etc.

Förutom småhus föreslås några 4-5 våningshus för variation av hustyper och lägenhetssammansättning. De bedöms inte påverka omgivningen på något oacceptabelt sätt. Viktiga siktlinjer i landskapet påverkas marginellt.

Naturmark och en mindre del odlingsmark tas i anspråk. Övervägande har gjorts i kommunens översiktsplan. En åkerholme skyddas, planläggs som natur. Där en trädunge finns föreslås parkmark. En inventering har gjorts av naturvärdena inom området. Planförslaget ändras efter samråd så att ett centralt område blir parkmark. Området har blockig och stenbunden ängsmark med björk, rönn, hägg samt enstaka hagtorn och rosor.

I övrigt har träridåer med balsampoppel bedömts olämpliga att spara. Här finns tydliga sjukdomstecken. Nuvarande dike och damm utvecklas för dagvattenhantering. Planbestämmelse införs för tomterna. Avsikten är inte att förändra användningen i naturområdena förutom åkermarken som skulle kunna bli betesområde.

Bebyggelsen är utsatt för buller från trafiken på Hjälmarvägen. Hastigheten föreslås sänkas till 50-60 km/h längs området. Riktvärde för buller vid fasad är 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå vid uteplats. Det beräknade värdet är 55dBA respektive 68 dBA. Ett skyddsområde finns mellan vägen och bebyggelsen. En bullervall föreslås anläggas för att skydda uteplatser. En 2 meter hög bullervall anläggs vilket ger värdet 52 dBA resp. 61 dBA. Vid fjärde våningen blir värdet 59 dBA resp. 69 dBA. Planbestämmelse införs som också inkluderar Boverkets allmänna råd 2008:1. Vår bedömning är att avstegsfall kan tillåtas. Stadsdelen innehåller tät blandad bebyggelse med kvartersstruktur och kollektivtrafik. ”Tyst sida” tillämpas och hälften av boningsrum förläggs mot den tysta sidan. Denna planbestämmelse gäller för bebyggelsen mot Hjälmarvägen.

Bullerdämpande åtgärder ska om så erfordras vidtas i fasaden så att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 30 dBA och den maximala ljudnivån 45 dBA inomhus i bostäderna. Det beräknade värdet (prognos) grundas på 9000 fordon/dygn och en medelhastighet på 50-60 km/h.

Bullerberäkningen har även kompletterats med dagens förhållanden med 70-80 km/h öster om Hjälmarvägens korsning med Stortorpsvägen. Det beräknade värdet är då 56 dBA respektive 63 dBA vid bottenvåningens fasad med bullervall. Vid fjärde våningen blir värdet 63 dBA resp. 72 dBA. Förslaget att undanta fastigheten i öster innebär att det beräknade värdet blir 51 dBA respektive 57 dBA mitt för det kvarvarande kvarteret med bullervall.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft kommer inte att överskridas då landskapet är öppet.

Beräkning för halter i luften

ÄMNE	*BR	*MKN
Bensen årsmv, µg/m ³	0,9	5
CO dyg, mg/m ³	0,21	10
NO ₂ årsmv, µg/m ³	7,9	40
NO ₂ 98-p dygv, µg/m ³	19,2	60
NO ₂ 98-p timv, µg/m ³	25,7	90
PM ₁₀ årsmv, µg/m ³	12,3	40
PM ₁₀ 90p. dygv, µg/m ³	21,3	50

***BR = beräknad**

***MKN = miljö kvalitetsnormer**

Området gränsas till både naturreservat och riksintresse för kulturmiljö och naturmiljö. Bebyggelsen bedöms inte påverka dessa värden på ett oacceptabelt sätt. Området är upplagt så att det avslutas norrut med förskola och idrottsplats för att inte störa i landskapet. Viktiga siktlinjer påverkas endast marginellt. En fördel även för naturreservatet är om nuvarande luftledningar grävs ner

Verksamhetsområdet är inte planlagt tidigare. Den närmsta delen planläggs nu med en bestämmelse att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Småindustriområdet har ett skyddsavstånd av 50 m. till bostäder (Bättre plats för arbete, Allmänna råd 1995:5.) Skyddsområdet skall delvist vara obebyggt men komplement byggnader tillåts. Dessa kan även fungera som bullerskydd för

bostäderna. Småindustri eller lätt industri ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men bör ändå placeras i särskilda kvarter. Typiska verksamheter är småverkstäder, grossister etc.

Detaljplanen slår fast att nuvarande verksamhet som Lantmännen bedriver är lämplig på platsen i förhållande till den nya planeringen med intilliggande bostäder.

Den gamla gården (Q), enligt länsstyrelsens granskningsyttrande och med tanke på att skyddsavståndet 50 m. till bostad inte kan uppfyllas så föreslås Q-bestämmelsen kompletteras med att bostad ej tillåts.

Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som härstammar från Ormesta by ges skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Marken bedöms lämplig att bygga på och höjdmässigt ligger den över högsta nivån för översvämningrisk. Endast norra delen ligger inom risknivån och planläggs för idrott, ej bostäder. En planbestämmelse införs. Inga kända markföreningar är noterade. Västra industrimarken är uppfyllt och måste undersökas för eventuella markföreningar. En planbestämmelse införs.

Miljövänliga uppvärmningstekniker ska användas för uppvärmning av byggnader. Exempelvis bör energiförsörjning ske genom förnyelsebar energiform. Effekt och energikrav kommer att ställas på bebyggelsen. Fjärrvärmeanslutning är möjligt. Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är fem år

Överenskommelse träffas med Örebro kommun för genomförandet av detaljplanen.

Planavgift tas ut vid bygglov för den privatägda marken.

I övrigt se genomförandebeskrivning.

Gatu- och parknamn

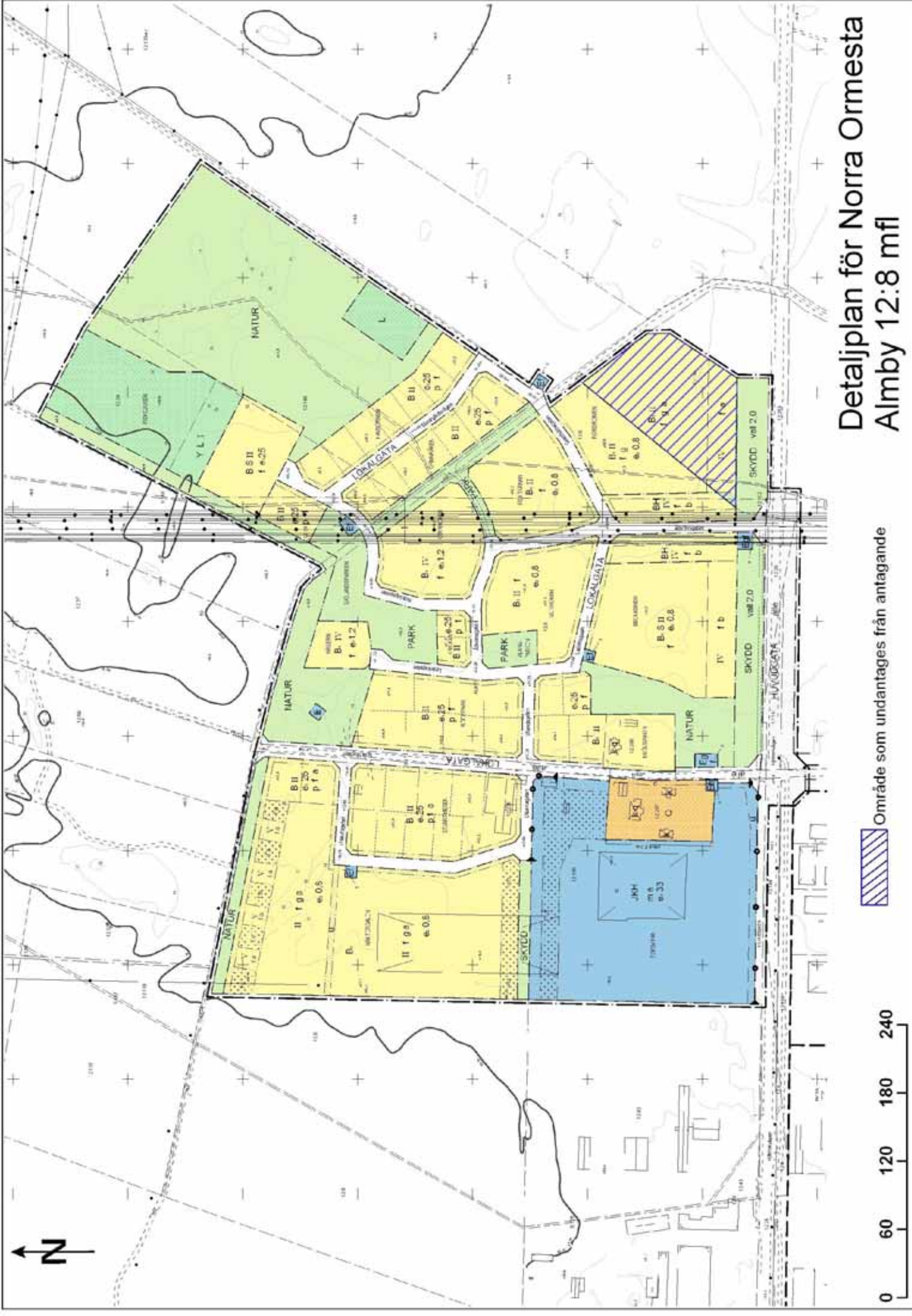
Byggnadsnämnden har beslutat om namn på gator och parker inom planområdet.

Dessa är införda på plankartan.


MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

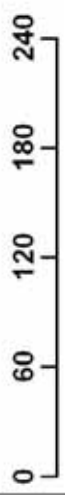
Utöver undertecknad har Terttu Nilsson medverkat som karttekniker, Eva Fransson i kulturhistoriska frågor, Mats Rosenberg och Malin Björk i naturvårdsfrågor, Anna Windahl i trafikfrågor och John Eriksson och Noomi Bååth i genomförandefrågor.





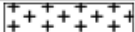
Ulf Nykvist
planchef

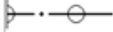



Detaljplan för Norra Ormesta Almby 12:8 mfl

 Område som undantages från antagande



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
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser	
HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde, tillfart till anläggningar tillåts
SKYDD	Område som skyddar mot störning
Kvartersmark	
B	Bostäder
B1	Bostäder och i bottenvången även handel och annan verksamhet som inte är störande för omgivningen.
E	Tekniska anläggningar
H	Handel
J	Småindustri
K	Kontor
L	Odling
Q	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Ej bostad med hänsyn till intilliggande småindustriändamål
S	Förskola
Y	Idrott
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER	
+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
vall 2.0	Bullervall, minst 2.0 m hög
allé	Planterade träd i två rader
n1	Trädplantering skall finnas
UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING	
e100	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e200	Högsta exploateringsgrad (bruttoarea ovan mark per fastighetsarea) Kompletteringsbyggnader och dyligt räknas ej in i bruttoarean.
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbyggnader
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar
l	Marken får inte bebyggas innan luftledningar flyttats i nytt läge enligt beviljad koncession. Luftledningarna får då förläggas i allmän platsmark genom planområdet Egenskapsgräns för luftledning gäller ej när luftledningar är borttagna.
Markföreningar skall åtgärdas vid användning av marken till bostäder/verksamhet	
Minsta godtagbara storlek på friyta för bostadsnära lek och utvistelse är 20 m ² /lägenhet.	
MARKENS ANORDNANDE	
n1	Trädplantering skall finnas
Dagvatten	
<i>Flerbostadshus och verksamhet:</i> Dagvatten från parkeringsplatser, uppställnings- och körytor och därmed jämförliga ytor skall renas innan anslutning av dagvattnet får ske till anvisad förbindelsepunkt.	
Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall tas omhand separat från övrigt dagvatten	
Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den exploaterade fastigheten.	
Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn	
<i>Småhus:</i> Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall avledas till grönytor för fördröjning inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattensystemet.	

Utfart, stängsel	
	Körbar förbindelse får inte anordnas
PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE	
Placering	
p	Byggnader skall placeras minst fyra meter från tomtgränsen Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Garage och förråd ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns om grannarna är överens. Garage och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med garage eller förrådsdelen minst 1,5 m från fastighetsgräns. Inom 4 m från fastighetsgräns får högsta totalhöjd på garage eller förrådsdelen inte överstiga 4 m. Högsta totalhöjd på fristående garage eller förråd får inte överstiga 5 m.
Utformning	
	Högsta byggnadshöjd i meter
II III IV	Högsta antal våningar
f	Tak och fasader skall vara av traditionella material och kulörer, se planbeskrivning
Varsamhet	
k	Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder som är anpassade till byggnadernas historiska värde.
Byggnadsteknik	
Byggnadens fasad skall dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad ej överstiger 30 dBA ekvivalentnivå eller 45 dBA maximalnivå. Den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad får ej överstiga 55 dBA, 70 dBA för maximalnivån vid uteplats	
b	Vid överskridande skall minst hälften av bostadens rum orienteras mot tyst sida
Värdefulla byggnader och områden	
q	Byggnaden får inte rivras eller förvanskas
STÖRNINGSSKYDD	
m	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.
plank 2,0	Bullerplank anordnas till en höjd av 2.0 m.
Byggnader skall utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till +10,3 m över nollplanet inte skadar byggnaden.	
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Genomförandetid	
Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft	
a	Planavgift uttas vid bygglovtillfället
ILLUSTRATIONER	
-----	Illustrationslinje

Inspirations bilder Moderna och äldre Örebro-exempel av traditionellt byggande med material, färgsättning och kvalitet.



Södermalm



Rosta



Sörby



Kungsgatan



Ekeby-Almby



Ormesta





GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Norra Ormesta, Almby 12:8 m.fl. i Almby församling, Örebro kommun.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att i enlighet med översiktsplanen skapa möjlighet för ny blandad bostadsbebyggelse, förskola, verksamhet och idrottsplats i ett läge med direkt närhet till naturreservat och Hjälmarens. Planområdet ligger även nära universitetet och har cykelavstånd till stadskärnan.

Organisation

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

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2011.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem (5) år från den tidpunkt då planens laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal ska tecknas med exploatören innan detaljplanen kan antas av kommunen. Avtalet ska reglera kostnader och genomförande av allmän plats, exploateringsersättning etc.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga åtgärder

Berörda fastigheter inom planområdet ägs av Örebro kommun och några privata fastighetsägare. Luftburna ledningar för el flyttas till, och eventuellt grävs ned, i allmän platsmark, ledningsrätt för ledningarna finns idag och kommer även efter flytt att gälla. Även ledningen som går över naturreservatet behöver flyttas. Flytt av teleledningar bedöms vara nödvändiga i viss sträckning. Ett samfällt dike går igenom planområdet detta bedöms vara uttjänt, dödning av samfällighet bör göras. Planområdet bör genom fastighetsbildningsåtgärder delas upp i lämpliga fastigheter

för att genomföra bostadsbyggnation m.m. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för avfallsstationer.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Blivande fastighetsägare ansvarar för kompletterande geoteknisk samt övriga tekniska undersökningar på kvarteretsmark. I området finns inga kända markföroreningar, men västra delen av planområdet (tidigare industrimark) är uppfyllt och kräver därför vidare undersökning. Inga kända fornlämningar finns i området.

Tekniska anläggningar

Följande åtgärder kan utföras på allmän plats:

- nya lokalgator
- gång- och cykelvägar
- bullervall
- idrottsplats
- natur och park
- utbyggnad av kommunalt VA
- utbyggnad av fjärrvärme/kyla, el, bredband och tele

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser

- för exploatören

Exploatören bekostar sin del av erforderliga anläggningar på allmän plats genom överenskommelse med kommunen. Exploatören bekostar även del av kostnaden för flytt av el- och teleledning, även detta regleras i exploateringsavtal. Exploatören iordningsställer kvarteretsmarken för byggnation och bekostar fastighetsbildning, anslutning till VA, geotekniska undersökningar m.m.

- för kommunen

Kommunen upprättar och handlägger detaljplanen, samt projekterar och genomför anläggningar på allmän plats, där kostnaderna fördelas mellan kommunen och exploatören genom överenskommelse. Kostnaderna för plangenomförandet bedöms uppgå till ca 56-58 milj. kr.

Intäkter för plangenomförandet bedöms uppgå till ca 59 milj. kr vid försäljning av byggrätter för flerbostadshus, radhus och villor. Nämnade kostnader och intäkter fördelar sig enligt tabellen.

Kostnaden för drift och underhåll av skydd, park och naturområden kommer att uppgå till ca 85 000 kr/år, för drift och underhåll av gator och gång- och cykelvägar uppgår kostnaden till ca 300 000 kr/år.

Flytt av el och teleledning uppskattas till mellan 6 - 8 miljoner kronor.

UTGIFTER Örebro kommun	kkkr
Mark	15 000
Förberedande arbeten	500
Planläggning	500
Fastighetsbildning	500
Gata inkl. belysning	21 000
Natur	2 000
Park	2 000
Idrottsplats	2 000
Flytt av ledningar	6 000 - 8 000
Övrigt/oförutsett	6 000
Administration	500
Summa	56 000 / 58 000
INTÄKTER	
Exploateringsavtal	11 500
Markförsäljning	59 000
Driftkostnader	385 kkr/år

UTGIFTER Exploatör	kkkr
Förberedande arbeten	200
Planläggning	Kostnaden tas ut vid bygglovstillfället enligt taxa
Fastighetsbildning	Enligt Lantmäteriets gällande taxa
Gata inkl. belysning	8 400
Natur	800
Park	800
Flytt av ledningar	1 200
Övrigt/oförutsett	2 400
Administration	100
Summa	11 500
INTÄKTER	
Markförsäljning	48 000

Stadsbyggnad, Mark och Exploatering

Noomi Bååth
Exploateringsingenjör



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2011-08-20

Fastighetsförteckning till detaljplan för Norra Ormesta Almby 12:8 i Almby församling Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ALMBY 12:146	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	Arrende ANDERS GUSTAVSSON RUNNABY GÅRD 705 90 ÖREBRO
ALMBY 12:147	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
ALMBY 12:162	SÄFSTAHOLMS MASKIN AB HJÄLMARSBERGS SÄTERI 705 95 ÖREBRO	
	CARLSSON,GUSTAV MAGNUS STUREGATAN 2 B LGH 1103 702 14 ÖREBRO	Hus på
	CARLSSON,PER ANDERS LINNÉGATAN 7 582 25 LINKÖPING	Hus på
	CARLSSON,PER DAVID CORPS DE LOGI HJÄLMARSBERG 320 705 95 ÖREBRO	Hus på
ALMBY 12:207	BR EKLUND KONSULT AB ORMESTA GÅRD	

705 95 ÖREBRO

ALMBY 12:208

MANTLER,LENA
ORMESTA 204
705 95 ÖREBRO
MANTLER,STEFAN
ORMESTA 204
705 95 ÖREBRO

ALMBY 12:236

AGCONFAS AB
BOX 30192
104 25 STOCKHOLM

ALMBY 12:26

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 12:39

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 12:8

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

SVENSKA UMTS-NÄT AB
ÅRSTAÅNGSV 1 A, 1 TR
117 43 STOCKHOLM

Hus på

ALMBY 13:259

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

ALMBY S:169

ALMBY 12:7

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 12:10

JOHANSSON,INGEGÄRD
ESTABOVÄGEN 23
694 60 ÅSBRO

ALMBY S:170

ALMBY 12:7 ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 12:10 JOHANSSON,INGEGÄRD
ESTABOVÄGEN 23
694 60 ÅSBRO

ALMBY S:177

ALMBY 12:7 ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 12:10 JOHANSSON,INGEGÄRD
ESTABOVÄGEN 23
694 60 ÅSBRO

ALMBY S:178

ALMBY 12:7 ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 12:10 JOHANSSON,INGEGÄRD
ESTABOVÄGEN 23
694 60 ÅSBRO

ORMESTA VÄGSAMFÄLLIGHET

BENGT ABRAMSSON
KARLSRO ORMESTA
705 95 ÖREBRO

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET**1880-85/97.1**

MELLÖSA-VALLBY 3:22

E.ON ELNÄT SVERIGE AB

STARKSTRÖM

205 09 MALMÖ

1880-86/48.1

TS SKANOVA ACCESS AB
ACCESSOMRÅDE MITT
FABRIKSGATAN 22
701 12 ÖREBRO

TELE

1880K-92/562.1 18-IM1-15/226.1 18-IM1-18/464.1 1880-751.1 18-IM1-09/22.1	FORTUM DISTRIBUTION Box 2087 650 02 KARLSTAD	STARKSTRÖM KRAFTLEDNING MM KRAFTLEDNING STARKSTRÖM KRAFTLEDNING
18-IM1-94/13109.1 ALMBY 12:57	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	VÄG
18-IM1-93/1135.1 18-IM1-83/7004.1 18-IM1-95/9070.1 1880IM-03/25923.1 18-IM1-83/5358.1		VA-LEDNING MM LEDNING VA-LEDNING VA-LEDNING MM LEDNING
18-IM1-91/5232.1 ÅNSTA 20:234	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	VA-LEDNING
18-IM1-67/3746.1 FÄLLERSTA 8:5	E.ON ELNÄT SVERIGE AB 205 09 MALMÖ	KRAFTLEDNING MM
1880K-88/528.1 GUTTERSODA GA:3		UTRYMME
18-IM1-89/19574.1 1880K-88/579.1 ALMBY 12:208	MANTLER,LENA ORMESTA 204 705 95 ÖREBRO MANTLER,STEFAN ORMESTA 204 705 95 ÖREBRO	VA-LEDNING VÄG
1880K-89/502.1 ALMBY 12:207	BR EKLUND KONSULT AB ORMESTA GÅRD	VA

705 95 ÖREBRO

1880IM-08/29679.1		KRAFTLEDNING
1880IM-09/1081.1	E.ON ELNÄT SVERIGE AB	KRAFTLEDNING
HALLSBERGS_BÄCK 3:4, HALLSBERG	205 09 MALMÖ	
18-IM1-76/1733.1	FORTUM DISTRIBUTION	KRAFTLEDNING
DINGELSUNDET 2:65, KARLSTAD	BOX 2087	
	650 02 KARLSTAD	
18-IM1-81/4355.1		KABEL MM
ÅBYVERKEN 2	E.ON VÄRME SVERIGE AB	
	205 09 MALMÖ	

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

ALMBY 12:116	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
ALMBY 12:135	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
	3G INFRASTRUCTURE SERVICES AKTIEBOLA BOX 7018 121 07 STOCKHOLM-GLOBEN	Hus på
ALMBY 12:138	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
ALMBY 12:144	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
ALMBY 12:37	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
ALMBY 12:43	AGCONFAS AB	

	BOX 30192 104 25 STOCKHOLM	
ALMBY 12:57	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
ALMBY 12:59	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
KASTSPÖET 2	JOSAM K/B BOX 419 701 48 ÖREBRO	
	JOSAM AB BOX 419 701 48 ÖREBRO	Hus på
SKEDDRAGET 1	AV-PROJEKTERING FASTIGHETER AB MASKING 7 702 20 ÖREBRO	
SKEDDRAGET 2	ALMBY MEKANISKA VERKSTAD AB MASKINGATAN 9 702 86 ÖREBRO	
SKEDDRAGET 3	SKEDDRAGET AKTIEBOLAG MASKING 11 702 20 ÖREBRO	
SKEDDRAGET 4	ÖREBRO STÄNGSELS FASTIGHETS AB BOX 6093 700 06 ÖREBRO	



Detaljplan för Norra Ormesta Almby 12:8 m.fl. Almby församling, Örebro kommun

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet ligger i östra Örebro norr om Hjälmarsvägen. Planområdet omfattar ca. 30 hektar.

Marken ägs av Örebro kommun och några privata fastighetsägare.

Detaljplanens syfte är att planlägga Norra Ormesta för bostäder i enlighet med översiktsplanen. Området avgränsas mot naturreservatet, riksintresse för Hjälmarsberg samt verksamhetsområde.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden
21 mars 2011—29 april 2011

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt till Medborgarkontoret för kännedom.

Inkomna erinringar synpunkter

E.ON Värme Sverige AB,
3G Infrastructure Service AB ,
Miljökontoret,
Polismyndigheten

Ingen erinran

TeliaSonera Access AB

TeliaSonera Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

*Skanova önskar behålla befintligt nät som passerar i området
Bifogad karta.*

*Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter Skanova att
den part som initierar åtgärden även bekostar den.*

För övrigt har vi inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Det ser ut som om ledningen behöver flyttas. Det är upp till exploitören att ta kontakt med nätägaren för en överenskommelse.

FORTUM DISTRIBUTION

Vi har tagit del av förslaget till detaljplan Norra Ormesta Alby 12:8 i Alby församling, Örebro kommun och har följande synpunkter.

Fortum Distribution äger de båda 40kV-ledningar som finns inom området och ledningarna är tryggade av ledningsrätt. I förslaget till detaljplan sägs att "EON och Fortum har luftledningar som passerar området. Dessa måste grävas ner i flyttat läge"

Om byte till högre stolpar eller flytt av befintliga anläggningar måste göras för en detaljplans genomförande bekostas detta normalt av exploitören.

Det finns fler planärenden i området som berör Fortums ledningar bl.a. förändringar

med anledning av Örebro Kartongbruks nedläggning. Det är därför viktigt med en samordning av frågorna för att hitta en övergripande och långsiktig lösning för området.

Kommentar: Kontakt har tagits i frågan. Vi har fått en kostnadsuppskattning för en flytt av ledningarna. Kartongbrukets nedläggning kan naturligtvis påverka frågan. Vi håller med om att samordning vore bra.

Stadsantikvarien

Det behövs varsamhetsbestämmelser, eventuellt också q, för de gamla gårdarna, särskilt manbyggnaderna. Plantext och karta stämmer dåligt överens när det gäller kulturvärdena.

Kommentar: Detaljplanen kompletteras.

Länsmuseet

Örebro läns museum anser inte att det är ett problem att nya områden med bostäder planeras och byggs. Problemet här handlar om att det är närheten till naturreservaten Oset och Rynningeviken vars område är ett riksintresse för naturvård och kulturmiljö en värdefull kulturmiljö värdering 1974.

Ett bostadsområde placerat så nära inpå ett naturreservat och jordbruksbygd innebär en alltför stor påverkan på kulturmiljön. Museets synpunkter är följande.

- *De små tomterna med stora byggnadskroppar och en allt för tät bebyggelse så nära inpå naturområdet skapar en allt för markant kontrast mot naturreservatet och jordbruksmarken. Bebyggelsens ytterområden bör planeras och utformas med låg bebyggelse, större byggtomter och mindre huskroppar.*
- *Siktlinjer ut mot naturreservatet och landskapet är viktigt. Därför bör det planerade bostadsområdets yttre bebyggelse vara lägre än inne i området, 1 max 1½ våning. Byggnader som planeras att uppföras på fyra- och fem*

våningar ut mot naturreservatet är för högt. Önskvärt är att ingen byggnad högre än 2 -3 våningar uppförs i området.

- *Skogspartier och trädgångar har bevarats till viss del, storleken på dessa är dock allt för snålt tilltagna. Dessa områden kan utvidgas för att skapa en trivsammare miljö för boende med naturvärden, men främst för att den kvarvarande naturens olika biotoper ska ha en rimlig chans att bli bestående i framtiden.*
- *Mer naturmark med träd och buskar är önskvärt, framförallt mot Hjälmarvägen. Detta sänker även bullernivå och kan skapa en godare boendemiljö.*
- *Tydligare markering av befintliga vägar, diken, ängar och åkermarks gränser är av stor betydelse för områdets karaktär. Bebyggelseområdets avgränsningar bör utformas på ett tydligare sätt med hänsyn till det nuvarande jordbrukslandskapets åkrar, ängar och betesmark, detta för att skapa avläsbarhet för hur området var planerat och hur det brukades.*
- *En positiv effekt är att industriområdenas gränser suddas ut något. Tillgänglighet till naturreservaten förenklas.*
- *Planerat område med koloniträdgårdar till befintlig småhusbebyggelse i området skapar en mjuk övergång från staden till naturen. Det befintliga området med träd och buskar integreras med planerade koloniträdgårdar.*

Örebro läns museum har förståelse för att Örebro stad växer och att behov finns för nya bostäder. I planeringen av nya bostäder och bostadsområden är det viktigt att dessa utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och miljö samt att området får en trivsam boendemiljö.

Byggnaderna som beskrivs i planprogrammet bör vara lägre.

Örebro läns museum anser dock att det nuvarande tilltänkta bostadsområdets utbredning mot naturreservatet och jordbruksbygden är olämplig.

Kommentar: Förslagets område är mer sammanhållet än i översiktsplanen just för att inte påverka naturreservatet negativt. Den fina gröna miljön runt området gör också att allmänna grönområden centralt i området inte behöver vara stora. Planförslaget har dock justerats efter kompletterande inventering av naturvärden. En avvägning är gjord i frågan men den kan naturligtvis diskuteras. En klar målsättning är att planera för ett blandat område med olika hustyper och upplåtelseformer. Bebyggelsen består till största delen av en- till tvåvåningsbebyggelse med några 4-5 våningshus. Vi bedömer att det inte kommer att påverka omgivningen negativt. Stora möjligheter till utblickar inifrån området mot omgivningen kommer att finnas.

Klimatkontoret

Klimatkontoret har följande synpunkter och frågor på planförslaget:

bör klarlägga om det finns en risk för **Sidan 6, Mark och vegetation.**

Består marken verkligen av bra mark att bygga på? Området väster om planområdet där Skebäcks avloppsreningsverk sätter sig litet varje år. Finns det risk för att marken, utöver morändelarna i planområdet också kan drabbas av sättningar efter exploatering?

Sidan 6, Mark och vegetation & sidan 10 miljökonsekvenser

Området ligger på en höjd >11 m och är därmed över kommunens rekommenderade lägsta höjd för byggnation i områden som kan drabbas av översvämningar. Enligt höjdkurvor i området omgärdas dock planområdet av mark med höjder <10,3 m samt delar av området ligger inom det område som kan drabbas av översvämning vid ett beräknat högsta flöde. Bostäder har delvis placerats inom det området.

I översiktsplanen är planområdet markerat som ett utbyggnadsområde för bostäder. Det framgår även i samma ställningstagande att översvämningssutredning behövs vid planläggning. Vi delar den uppfattningen/ställningstagandet eftersom den översvämningsskartering som finns för området har dålig upplösning gällande höjddata och helst bör uppdateras för området innan exploatering sker. En översvämningssutredning för området att inte bara planområdet, utan även teknisk försörjning och infrastruktur till området kan påverkas negativt av översvämning (eller marksättningar). Detta för att vara säker på att exploatering inte sker på olämplig mark enligt en framtida kartläggning av översvämningssrisker och därmed mot ett eventuellt kommunalt åtagande att inte exploatera på sådan mark. Samt för att förebygga eventuella onödiga kostnader för att återställa skadade värden på infrastruktur, bebyggelse och teknisk försörjning vid en eventuell översvämning.

Angående miljökonsekvenser så bedöms det som att exploateringen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Eftersom området ligger nära Hjälmarviken och våtmarkerna vid Oset och Rynninge så kan man vända på miljökonsekvensperspektivet. Har man tagit i beaktande de företeelser som våtmarkerna ger upphov till och som kan betraktas som störande för framtida boende i området. Exempel på detta är fågelläten och den besvärliga myggarten *Aedes sticticus* vilken numer finns vid Oset och Ormesta. I ett långsiktigt perspektiv, kan etablering av bostäder nära Oset hota naturvårdsintressena i området = synpunkter/klagomål från boende ändrar förvaltandet av våtmarkerna i området för att gynna/tillmötesgå de boende i området och inte fågel-/djurliv?

Sidan 7, Bebyggelse

Energieffektiv bebyggelse innebär förutom energieffektiva hus, att även hänsyn tas i detaljplanen till inverkan från sol/skugga och vindar och hur ett gynnsamt mikroklimat kan skapas genom utformningen av bebyggelsen och gatorna. Planen bör därför även innehålla uppgifter om utformning av gaturummen ur denna aspekt, husens placering och form (ex.vis takvinklar) samt möjligheten till lokal energiproduktion.

Sidan 7, Gator och trafik

Under rubriken gator och trafik beskrivs de två alternativa vägarna för cykel mot centrum. Det ena alternativet anges vara via anslutning till befintlig cykelbana på Hjälmarvägens södra sida. Med ökad bebyggelse på norra sidan av Hjälmarvägen kräver angiven modell ett antal överfarter över vägen, vilket försämrar framkomligheten och försämrar trafiksäkerheten. I stället bör övervägas en

kombinerad gång- och cykelväg längs Hjälmarvägens norra sida för att på så sätt minska behovet av att korsa Hjälmarvägen för cyklister.

Det andra alternativet att anlägga en cykelväg längs naturreservatet kan ha sina betänkligheter lite beroende på hur planerna fram i tid ser ut för markområdena på den tilltänkta cykelvägens sidor. Belysning i sig gör inte vägen tryggare om den är ensligt belägen, oron för bland annat överfallsrisken är lika stor oavsett belysning eller inte.

I samma avsnitt finns en beskrivning med gatubredd, trottoarer m.m. Skrivningen bör förtydligas så att det klart framgår att cykling sker i blandtrafik. Utforma gärna gaturummet, undantaget tillfartsgatorna, på gåendes och cyklandes villkor. Till exempel genom att dra ner gatubredd och utsluta trottoarer, låta bilar färdas på alla gator (i gångfart) men ej parkera längre tid.

Med tanke på avståndet till service av olika slag föreslås att planera för att bilparkering/garage inte förläggs i anslutning till bostäderna för att därigenom minska risken att slentrianmässigt välja bilen före andra färdmedel.

Sidan 7, Teknisk försörjning

Under genomförandetiden kommer kommunen med största sannolikhet införa effekt- och energikrav vid nybyggnation som ligger under BBR. Detta bör påpekas.

Området bör, i enlighet med översiktsplanen, exploateras på ett sådant sätt att de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för fjärrvärmeanslutning underlättas, trots ett glest underlag som följd av energieffektiva hus. Anslutning kan ske vid Maskingatan eller vid Scan norr om Hjälmarvägen.

Kommentar: Enligt översiktliga utredningar är marken relativt stabil och på tillräcklig höjd för att klara översvämningsrisken. Kompletterande utredningar har också gjorts. Planbeskrivningen kompletteras med synpunkter om energieffektivitet, fjärrvärme och utformningsfrågor. Utrymme ges också för eventuell cykelväg på norra sidan om Hjälmarvägen.

Naturskyddsföreningen

Sammanfattning

Området ligger mellan de två stora våtmarkerna Oset och Markasjön. Båda är föredömligt restaurerade våtmarker. Att ta tillvara resterna av det gamla bonde-Sverige i det nu aktuella området gör att även ytor som förbinder de två våtmarkerna bör bli kvar eller restaureras.

Synpunkter

Naturskyddsföreningen anser att Ormesta-området inte får exploateras så att det inte finns några ytor som förbinder de två stora våtmarkerna vid Hjälmarens (Oset) och Domarringen (Markasjön).

Att ta tillvara resterna av det gamla bonde-Sverige i området bör vara en prioritet. Landskapsbilden är viktig för att kunna knyta an till äldre tiders markanvändning i området. Den fria sikten från olika platser är en viktig del av upplevelsen av området.

Markanvändning och anpassning av ny bebyggelse till områdets historia och befintliga bebyggelse gör att man kan binda samman framtiden med den tid som har skapat områdets karaktär.

Intention om cykelavstånd till stadskärnan och förtätning av staden bland annat för att minimera behovet av biltransporter är lovvärd. Bilismen ökar i Örebro. Hur planens intentioner om minskade biltransporter ska kunna förverkligas är svårt att se. Naturskyddsföreningens synpunkt är att arbetet för att minska biltransporterna både ska beaktas i en detaljplan och hur bilismens tillgänglighet planeras i stadskärnan. I det senare fallet har vi mycket svårt att förstå att det finns så många parkeringsplatser på gator och torg samtidigt som det i centrum finns så många parkeringshus som har tillkommit på senare år.

Kommentar: Nuvarande tillfartsväg till naturreservatet behålls och föreslås ges en alle karaktär med stora tomter för att ge ett grönt intryck som förbindelse mellan områdena. Ett centralt grönområde föreslås också. Den fria sikten ut mot bla Hjälmarsbergs gård förskjuts något österut.

Länsstyrelsen

Syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga Norra Ormesta för bostäder i enlighet med översiktsplanen.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Miljöbedömning

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

Riksintresse naturvård

Planområdet ligger delvis inom riksintresseområdet för naturvård "Hemfjärden".

Detaljplanen gränsar även till naturreservatet Oset och Rynningeviken.

Länsstyrelsen bedömer att den planerade bebyggelsen inte påtagligt påverkar riksintresset eller naturreservatet.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövården, K 23 Hjälmarsberg. I motivet för urvalet sägs att området är en "Ur natur- och kulturhistorisk synpunkt mycket representativ typhelhet för Hjälmarens herrgårdslandskap". Området karakteriseras främst av ett öppet storskaligt odlingslandskap med Hjälmarsbergs herrgård som centralpunkt.

Från kulturmiljövårdande synpunkt är det väsentligt att upplevelsen av kulturmiljön inte påverkas negativt av den planerade exploateringen. En bebyggelse enligt planförslaget berör inte själva kärnan i riksintresset med herrgårdsanläggningen, alléer och odlingslandskap. Upplevelsen av kulturmiljön kommer dock ändå att påverkas, eftersom området idag är obebyggt och genom att den nya bebyggelsen har en karaktär som avviker från den agrara miljö som karakteriserar Hjälmarsberg.

Det vore därför från kulturmiljösynpunkt till fördel att diskutera vidare kring möjligheten att flytta gränsen för den nya bebyggelsen västerut från riksintresseområdet. En viktig fråga är också utformningen av den nya bebyggelsen, en genomtänkt och enhetlig utformning är här till fördel för upplevelsen av kulturmiljön kring Hjälmarsberg. Planen bör därför kompletteras med mer detaljerade föreskrifter om utformningen av den nya bebyggelsen.

Förorenad mark

Den planerade miljötekniska markundersökningen bör göras innan detaljplanen antas för att se om marken är lämplig för den planerade markanvändningen.

Buller

Länsstyrelsen förutsätter att riktvärdena för buller från vägtrafik inte överskrids vid den föreslagna bostadsbebyggelsen vid Hjälmarvägen med nuvarande hastighetsförhållanden på vägen. Planbestämmelsen "SKYDD" bör preciseras med att det är en bullervall som avses anläggas samt en höjdangivelse på bullervallen.

Vatten

Planen berör ett markavvattningsföretag från år 1903 som heter Ormesta by. Flera av de i företaget ingående dikena kommer att påverkas av planförslaget. Ändring av dikena genom exempelvis igenläggning, rörläggning eller omgrävning är anmälningspliktig vattenverksamhet. Åtgärderna kan också kräva dispens från biotopskyddet. Då mark-avvattningsföretaget kommer att påverkas i stor utsträckning behöver underhållsansvar och ekonomiska frågor rörande företaget redas ut.

Planbestämmelser

Beteckningen "B₁" finns i planbestämmelserna, men saknas på plankartan.

Kommentar: Vi instämmer i beskrivningen av riksintresset. Förslaget begränsas mer i den östra kanten. Planbestämmelsen om bebyggelsens utformning kompletteras liksom "SKYDD" kompletteras enligt synpunkten. Däremot vill vi behålla två tillfarter till området. Detta bedöms bra ur tillgänglighets- och säkerhetssynpunkt. Den gamla tillfarten får också en grönare och mer småskalig karaktär. Hjälmarvägens alle karaktär beskrivs bättre liksom markavvattningsföretaget.

Lantmännen fastigheter

I planområdet finns Fastigheten Almby 12:236 som ägs av Agconfas som är ett dotterbolag till Lantmännen Fastigheter AB. Lantmännen bedriver verksamhet idag på hela fastigheten som består av två större byggnader. Den stora huvudbyggnaden som ligger närmast vägen kommer efter sommaren att byggas om och moderniseras. Huvudbyggnaden används av Lantmännen Maskin och Swecon för reparation och försäljning av anläggningsmaskiner och traktorer. Efter ombyggnaden kommer den bakre hallen att frångöras. Det innebär att den bakre hallen kan rivas och marken kan användas till bostadsändamål.

Lantmännen har följande synpunkter:

Under miljökonsekvenser står skrivningen "att verksamhet inte får vara störande för omgivningen" bör texten justeras något t e x ersattas med att befintlig verksamhet får drivas i samma omfattning som idag. Eventuellt bereddast den planterade skyddszonen något.

Under bebyggelse föreslås 4 - 5 våningar medan att huvuddelen blir i 2 våningar. Det bör ges möjlighet till att byggas så kallade stadsradhus i 3 våningar minst 2 våningar med inredd vindsvåning. Attraktion på dessa bostäder skulle bli mycket större då det skulle ge en mycket bättre sjöutsikt.

För övrigt är ändringen av området i linje med Lantmännens intentioner.

Kommentar: Dagens verksamhet på fastigheten är inte störande för bostäderna enligt vår bedömning. Planbestämmelsen är mer tänkt som en garanti för framtiden om fastigheten tex skulle säljas. Målsättningen är inte att generellt gå upp i höjd för bebyggelsen. Tvåvåningsbestämmelsen förhindrar inte en ytterligare vindsinredning för tex bättre utblick.

E,ON Elnät Sverige AB

Bifogad karta visar dom förändringar som behöver göras inom planområdet vad gäller elledningar, bland annat finns den luftledning med som beskrivs i planbeskrivningen (E.ONs), den behöver flyttas och grävas ned. I genomförandebeskrivningen skall det tydligt beskrivas vem som betalar flytten, om det är exploitören eller kommunen och skall i avtal vara reglerat innan planen antas.

De E-områden som önskats har placerats in, en fråga är det E-område som är beläget längst söderut, benämnt Eg. Är det till för en nätstation också?? Bifogar önskemålen som tidigare skickats in.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras. Det södra E-området är tänkt även för nätstation.

Hjälmarsbergs Säteri / Almby 12:162

Vi har granskat planförslaget och har följande synpunkter:

- *Utförandet med gemensamma avfallsanläggning är naturligtvis smidigt för Tekniska förvaltningen men tvärt om för fastighetsägare. Den fastighetsägare som så önskar skall ha rätt att på egen tomt hantera hushållsavfallet. Gemensamma anläggningar kan vara ett komplement*
- *Förslaget bör arbetas om så att den östra infarten till området kan tas bort och dagens hastighetsgräns kan bibehållas en längre sträcka. Nuvarande utformning verkar inte säker eller praktisk med tanke p3 mängden trafik på Hjälmarvägen. Bättre med en stor korsning istället för två små. Det med logiska vore dock en huvudinfart till området västerifrån via den nybyggda ringleden genom Näsby. På så vis blir körsträckan från stan kortare och man behöver inte belasta Hjälmarvägen lika omfattande. Har man utrett denna möjlighet?*

- *Området verkar lite väl "flerbostadshustungt" i skisserna som visas. Tror man verkligen på lägenhetsbyggande i denna omfattning så här långt ut från centrum? Förslaget bör omarbetas och ges en större tomvikt på villoradhus. Pappersbrukstomten känns mer lämplig för flerbostadshus. Generellt verkar det mycket med 500 bostäder inom denna begränsade yta. Bör minskas något.*
- *Kolonilotterna kan med fördel nyttas till västra sidan av holmen. Mer sol där och stör inte odlingslandskapet, med Riksintresse, lika mycket. Ut ytan mellan grusvägen och holmen vara naturmark eller åker.*

Kommentar: Detaljplaner ger möjlighet för gemensam avfallshantering. Vi bedömer att det är bra med två tillfarter till ett så pass stort område. De får också olika karaktär. En intressant tanke är tillfart via Näsbyområdet. Tillfarten blir dock ca 500 m lång över mark som ligger relativt lågt. Ambitionen är att blanda området med olika hustyper. Det kan naturligtvis visa sig att efterfrågan är större för småhus. Planen justeras något med några fler småhus istället för flerfamiljshus. Odlingslotterna bör inte störa riksintresset och blir en bra övergång till odlingslandskapet.

Anette Eriksson/Lars Andersson, Almby 12:37

Vi är fastighetsinnehavare av Almby 12:37

Trots den hänsyn som visas vad gäller beaktande av siktlinjer och fria horisonter för att bevara områdets natur- och kulturhistoriska karaktär vad gäller utbyggnaden i områdets norra och nordöstra delar med en mjuk övergång genom en idrottsplan så kvarstår ändå våra synpunkter om att den biologiska mångfalden, kulturmiljön, den sociala miljön och

landskapsbilden påverkas påtagligt och väsentligt.

Området ingår i det kulturområde som anses värdefullt inom 1974 års inventering och ligger delvis i eller tangerar riksintresse för naturvårdsområde Hemfjärden.

Som tidigare anförts till synpunkter översiktsplan vet vi av mer än 20 års erfarenhet som fritidsboende på fastigheten 12:37 att det finns ett rikt djurliv innehållande sällsynta och fridlysta arter av groddjur, ödlor och reptiler, givetvis förekommer talrika däggdjur- och sällsynta fågelarter i direkt anslutning till naturreservatet.

Med beaktande av detta anser vi att en noggrann naturinventering och miljökonsekvensbeskrivning genomförs eftersom det i högsta grad påverkar den biologiska mångfalden, kulturmiljön, sociala miljön och landskapsbilden!!!

Detta avser områdets norra och nordöstra delar med bl.a. värdekärna i form av ekskogsdunge som kommer att miljöbelastas hårt genom ökad tillgänglighet.

Dessutom framgår tydligt av översiktsplanen att hänsyn skall tas till naturvårdsområde av riksintresse varför även detta ger slutsatsen att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig.

I översiktsplanen framgår också att en sakkunring granskning skall genomföras av de kulturvärden som framgår av 1974 års inventering. Viktigt är att denna granskning genomförs av en oberoende och opartisk sakkunnig.

Det är av största vikt att denna nya granskning tydligt redovisas innan detaljplanen antas.

Kommentar: Vår bedömning är att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Bedömningen delas av länsstyrelsen, se samrådssvar. Miljökonsekvenserna beskrivs däremot i planbeskrivningen. Naturreseptatet med omgivningar har från början planerats för att kunna ta emot många människor eftersom det är så stadsnära. En bedömning av kulturvärdena har gjorts i framtagandet av planförslaget. En kompletterande inventering har gjorts efter samrådet som resulterat i ett större grönområde inom området.

Trafikverket region öst

har mottagit ovan nämnda detaljplan och har följande synpunkter att lämna. Planen möjliggör 500 nya bostäder vilket medför att trafiken i området kommer att öka med anseelig omfattning. Idag trafikeras sträckan av ca 4000 fordon och trafikmängden beräknas öka med ca 2000 fordon . Antalet anslutningar till den regionala vägen 207 ska i största möjliga utsträckning begränsas och Trafikverket föreslår därmed att man ser över möjligheten att använda den befintliga anslutningen i planområdet sydvästra gräns för att trafikmata det nya detaljplaneområdet. På detta sätt hålls antalet anslutningar nere och trafikflödet på väg 207 påverkas i mindre utsträckning. Planen ska kompletteras med utfartsförbud i planens södra gräns.

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden för trafikbuller normalt inte bör överskridas

vid nybyggnation av bostäder:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Dessa riktvärden är vägledande för Trafikverkets arbete med bulleråtgärder och ska klaras vid nyexploatering så att det inte tillkommer ytterligare åtgärdsbehov på grund av kommunal planering. De föreslagna bostäderna riskerar överskrida dessa riktvärden. Kommunen bör i förutsättningarna för exploateringen ställa krav på att exploatören bekostar de fysiska åtgärder som behövs för att dessa riktvärden klaras med befintliga hastighetsförhållanden. I dagsläget är det 70km/h respektive 80km/h på väg 207 som angränsar till planområdet i söder.

Enligt planen passerar landsortbussar på Hjälmärvägen. Det är viktigt att det finns busshållsplatser i anslutning till området så att de boende enkelt kan åka kollektivt till och från Örebro centrum.

Trafikverket ska i god tid före utbyggnad ta del av och godkänna de bygghandlingar som berör den allmänna vägen 207. Samtliga kostnader som uppkommer som en följd av detaljplanen ska bekostas av exploateringen. Det kan röra sig om trafiksäkra passager, gång- och cykelbanor, anslutningar och busshållsplatser.

Kommentar: Vår bedömning är att området behöver två tillfarter och den nya har ca. 200 m avstånd till den befintliga. Planbeteckningen SKYDD innebär in- och utfartsförbud. Skyddsområdet kommer också att innehålla bullerskydd som bekostas av exploateringen. Vårt förslag är att hastigheten sänks till 50 km/h mellan utfarterna och att korsningspunkterna utformas trafiksäkrade. Givetvis kommer projekteringen att göras i samarbete med Trafikverket och genomförandefrågorna kommer att behandlas.

Kommunledningskontor

Viktigt ur Barn och utbildningsperspektiv att mark avsätts för förskole/skoländamål. För övrigt inga synpunkter.

Kommentar: En förskoletomt för ca 5 avdelningar finns med i planen.

Tekniska nämnden

som den 19 maj behandlade rubricerad detaljplan vill framföra följande:

- 1. För att möjliggöra avledning med självfall för spillvatten erfordras uppfyllnad mellan 0,5 - 1,0 m öster om befintlig kraftledning. Höjdsättning av gatorna måste utföras för att förvaltningen bättre skall bedöma hur stor uppfyllnad som erfordras öster om befintlig kraftledning.*
 - 2. Befintligt öppet dike genom planområdet skall bibehållas som ett öppet dike och om möjligt samordnas med gatorna i området. På de platser diket ligger i parkmark med gång och cykelväg måste utrymmet ökas till minst 15 m för att möjliggöra flacka slänter på diket samt att rymma föreslagen gång- och cykelväg*
 - 3. Av beskrivningen till planen framgår att en bullervall skall byggas mot Hjälmarvägen. Bullervallen mot Hjälmarvägen skall redovisas på plankartan.*
 - 4. Kostnaden för att komplettera befintlig cykelväg längs naturreservatet med belysning skall bekostas av nu aktuell detaljplan.*
 - 5. I mellersta delen av planområdet kommer förvaltningen att utföra en värderingar av befintliga trädgångar. Om det visar sig att de är värdefulla skall planen justeras så att de kommer på allmän platsmark.*
 - 6. Kostnaden för drift och underhåll av tillkommande skydd, park och naturytor är ca 75 000 kr per år.*
 - 7. Vid de två vägenslutningarna mot Hjälmarvägen skall svängande körfält anordnas på Hjälmarvägen och bekostas av exploateringen. Kommunen är inte huvudman för Hjälmarvägen öster om Stortorpsvägen.*
- Vidare måste trafiksäkerhetsåtgärder utföras vid gång- och cykelöverfarten över Hjälmarvägen vid Stortorpsvägen. Kostnaden för detta skall bäras av exploateringen.*
- 8. De två mindre gatorna i östra delen av planområdet, se bilaga, skall utgå då de fastigheterna kan erhålla anslutning till gatorna norr respektive väster om fastigheterna.*

9. *Kostnaden för drift och underhåll av tillkommande gator och gång- och cykelvägar inom planområdet är ca 300 000 kr per år.*

Kommentar:

1. Höjdsättning beställs. Det kan vara positivt att marken höjs några decimeter i nordöst.
2. Parkmarken ökas till 15 m. Diket föreslås grävas om på en sträcka i sydöst.
3. Vall redovisas på plankartan
4. Tas med i genomförandebeskrivning
5. Stadsbyggnad har beställt och fått värderingen. Planen justeras centralt så att ett allmänt grönområde skapas.
6. Tas med i genomförandebeskrivningen
7. Tas med i genomförande- och planbeskrivning
8. Borttagna i samrådshandlingen
9. Tas med i genomförandebeskrivning



Ulf Nykvist
planchef

Fortums starkströmsledning

Förslag till läge för nedgrävd ledning

Bilaga

