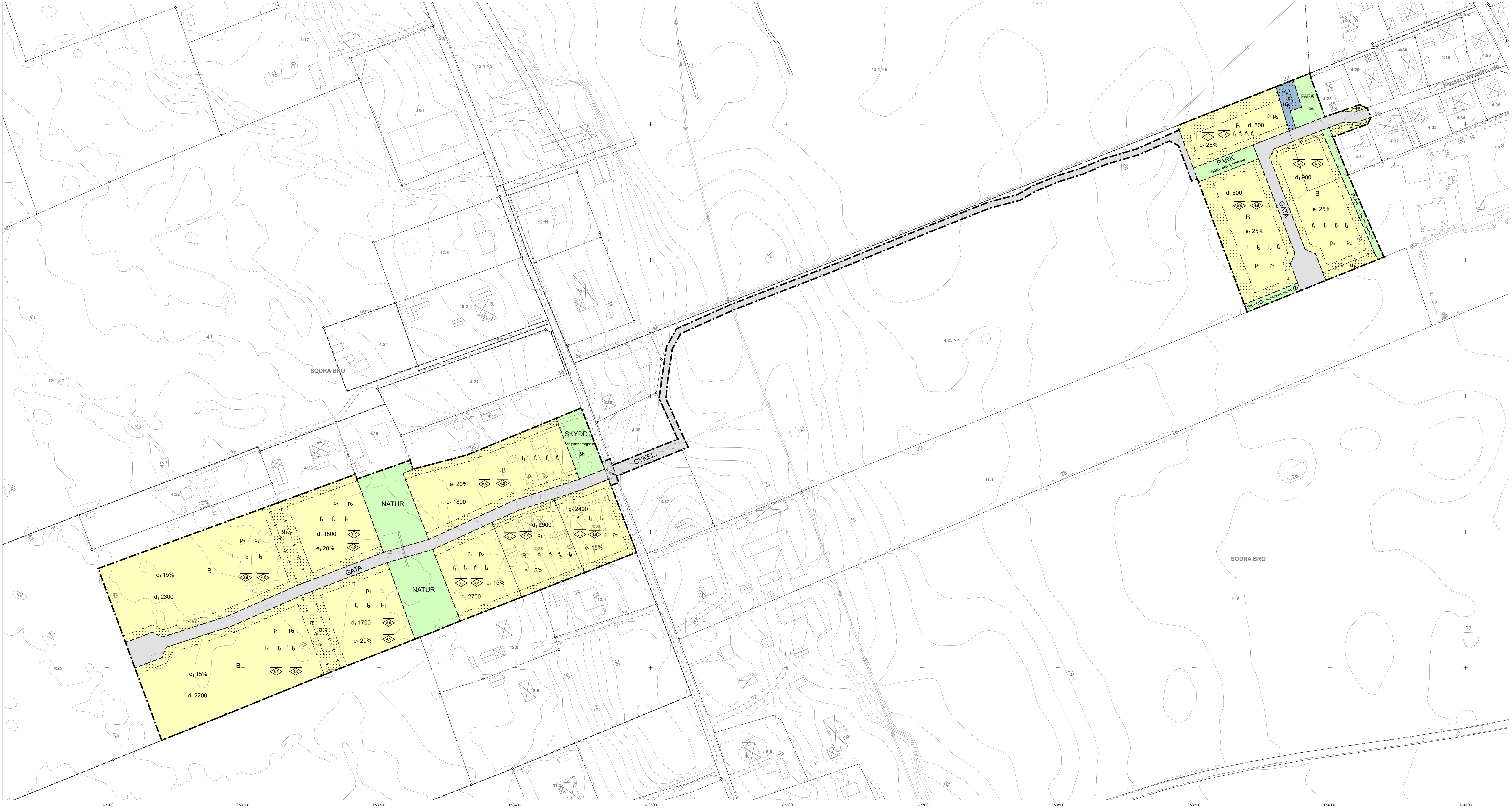




Planbestämmelser

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

Gränsbeteckningar

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

Användning av mark och vatten

Kvartermark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- GATA Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- PARK Park, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- CYKEL₁ Cykelväg, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
- SKYDD₁ Dagvatten, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Skydd

Farthinder, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Utformning

- dagvattenmagasin, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Gång- och cykelbana, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Lekplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Marken får inte föras med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter (4,5 m) för komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- Endast friliggande enbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂

Taket utformning ska utföras med sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃

Färgsättning av fasader ska förhålla sig till befintlig betygelses färgsättning, fasader ska dock inte vara vita eller ha nyans av vitt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₄

Tak ska utföras med rött tegel, alternativt rött eller svart fälsad plåt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₅

Färgsättning av fasader på komplementbyggnader ska inte vara vita eller ha nyans av vitt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fastighet

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadrater, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- Markreservat för gemensamhetsanläggning för tillfart, Kvartermark, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning, Allmän plats, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, PBL 4 kap. 7 §

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

0 50 100 Meter
Skala 1:1 000 (A0L)

GRUNDKARTEBETECKNING

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Vägar
- Staket eller mur
- Silt
- Höjdsurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Elstolpe
- Luftledning
- Järnväg
- Strandlinje, Dike
- Markdelat
- Byggnad
- Byggnad markerad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Byggnad markerad i enlighet med takets begränsningslinje
- Industribyggnad
- Transformator
- Kyrka
- Planerad byggnad
- Fastighetsnummer
- Fastighetsnamn
- Gatunamn
- Koordinatkriss

Samrådstitid: 2020-04-20 till 2020-06-01

Granskningstid: 2022-06-03 till 2022-06-26

Antagen i BN: 2022-12-08

Laga kraft: 2022-12-31

Detaljplan för fastigheten
Södra Bro 4:25

Almbro, Örebro kommun

Stadsbyggnad
Örebro kommun

Laga krafthandling

Standardförärande
Upprättad: 2022-12-08

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Anders Pernfeldt
Planarkitekt

Dnr nr: Bn 89/2019

Akt nr: 1880K-P2023/2

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

**Detaljplan för fastigheten Södra Bro 4:25 m.fl.
(Almbro)
Örebro kommun**

Samrådstitid: 20 april 2020 – 1 juni 2020
Granskningstid: 3 juni 2022 – 26 juni 2022

Standardförfarande

Anders Pernefalk
E-post: anders.pernefalk@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

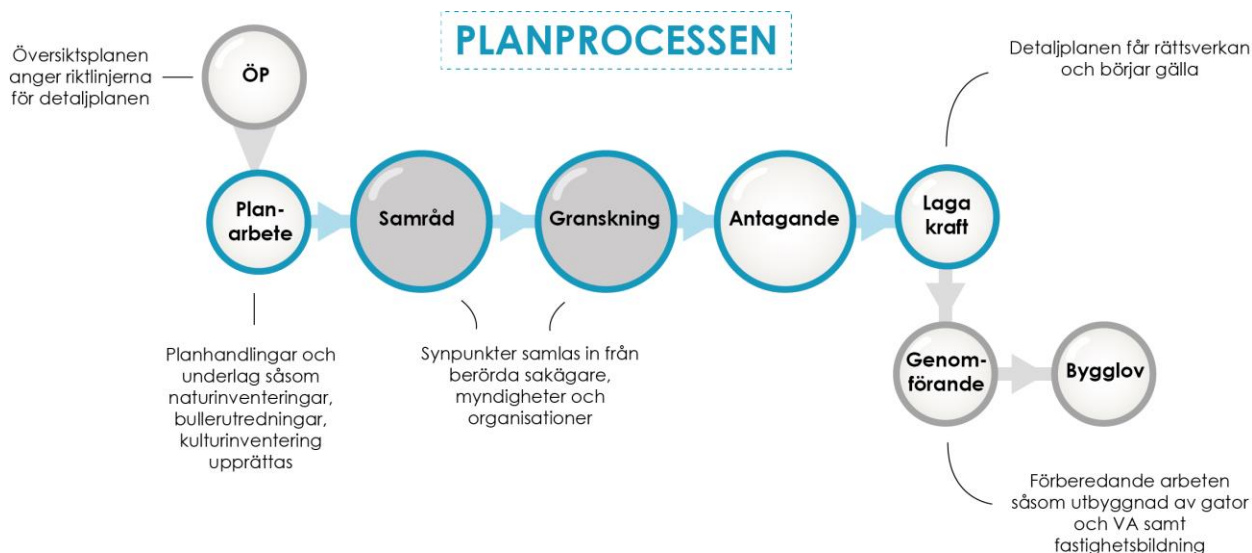
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESKRIVNING**Detaljplan för fastigheten Södra Bro 4:25 m.fl.****(Almbro)****Örebro kommun**

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning *
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- undersökning av betydande miljöpåverkan
- dagvattenutredning VAP
- rapport vattenprover Södra Bro
- Översiktlig geoteknisk undersökning VAP
- Arkeologisk förundersökning fastigheten Södra Bro 4:25, Uppdrag Arkeologi (rapport 2021/7)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att planlägga mark för bostadsändamål i form av friliggande villor på två separata områden inom fastigheten Södra Bro 4:25 i lantlig karaktär. Vidare är syftet att binda samman områdena med en gång- och cykelväg.

LÄGE

Planområdet berör del av Almbro som är del av Södra Bro, Gällersta socken och angränsar till riksväg 51 samt del vid Gällersta radby. Området ligger söder om Örebro tätort.



Bild som visar planområdet i sitt omland.

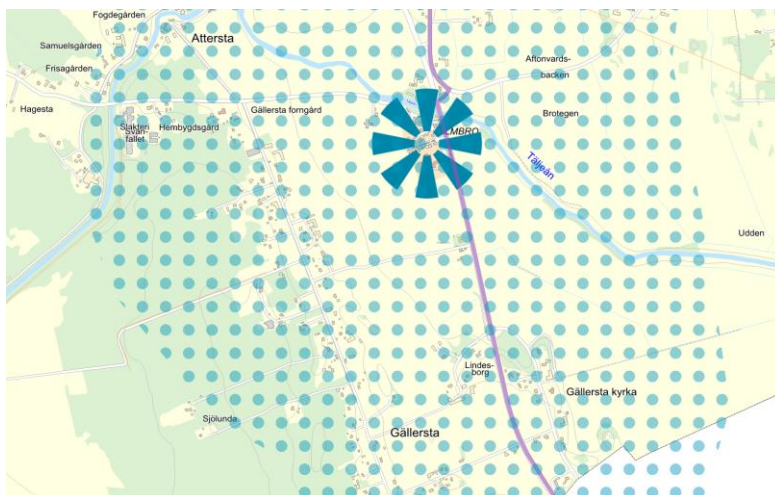
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet innefattas inte av något riksintresse. Dock angränsar det till riksväg 51 som är riksintresse för väg. Det finns även en äldre landsvägsbro över Täljeån som betecknas som ett riksintresse för fornminne.

Översiktliga planer

Området är inte direkt utpekad i gällande översiktsplan för utbyggnad av bostäder, dock pekas Almbro ut som en lokal bebyggelsekärna i ett av flera utvecklingsstråk på landsbygden där en bebyggelseutveckling av bland annat bostäder är möjlig. Det aktuella utvecklingsstråket är placerat längs riksväg 51.



Utsnitt från Översiktsplanen: Almbro markerad som lokal bebyggelsekärna (mörkeblå) i utvecklingsträket (prickat). Riksväg 51 utpekad som starkt regionalt kollektivtrafikstråk (lila).

Riksväg 51 nämns som ett viktigt stråk för regional kollektivtrafik vilket i sin tur innebär att: *kollektivtrafik och bebyggelseplanering bör stödja varandra genom en förtätning av staden längs befintliga kollektivtrafikstråk. På så vis ökar befolkningsunderlaget längs stråken vilket möjliggör mer effektiv kollektivtrafik. Detsamma gäller längs de starka stråken på landsbygden. Kollektivtrafikens viktiga stråk på landsbygden ska värnas och förstärkas.* Riksväg 51 är även utpekad som befintlig genomfartsled.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

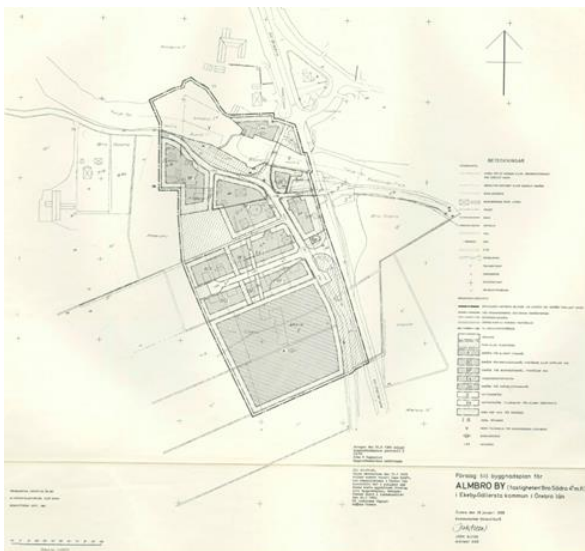
Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och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

I Örebro kommun finns många tätorter och småorter som är viktiga i sin bygd, men som inte har samma betydelse som de sex större Hovsta, Garphyttan, Vintrosa, Odensbacken, Stora Mellösa och Glanshammar. I översiktsplanen benämns de som lokala kärnor. De kan utvecklas på ett sätt som gör att befintligt serviceinnehåll stärks, men behovet av att skapa mer blandade bostadsmiljöer är mindre här än i de kommunala kärnorna. Ett bebyggelsetillskott i dem är positivt för att stärka och utveckla den service som finns där idag.

I flera större orter finns idag brist på byggbara villatomter. I ett område med lantlig karaktär ges förutsättningar till villatomter med större tomtstorlek, placerade i ett sammanhang med annan karaktär som harmonierar mer med landskapet än stadens/tätortens mer likriktade "villamattor".

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Almbro är 18-GÄL-431 "Förslag till byggnadsplan för ALMBRO BY", antagen av byggnadsnämnden den 26 augusti 1968 och laga kraft den 15 januari 1969. Detaljplanen reglerar i huvudsak för bostäder, skola och allmänt ändamål i form av gata och park.



Gällande detaljplan 18-GÄL-431.

Program för hållbar utveckling

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheten Södra Bro 4:25 är privatägd.

Fastigheten Södra Bro 4:27 ägs av kommunen.

Mark

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av stora delar lera med låg blockighet med inslag av morän som klassas som blockfattig.

Förorenad mark

Det finns ett flertal verksamheter i närheten av den västra delen av planområdet vid Södra Brovägen. En bilvårdsanläggning finns norr om den västra delen av planområdet. Eventuella föroreningar från den verksamheten bedöms vara av lokal karaktär och inte påverka planområdet. Industri Svanfallet som ligger på ett avstånd av ca 400 meter från det västra planområdet utgörs av slakteriverksamhet. Det kan uppstå höga halter av organiskt material som kan störa näringsbalansen i mark och vatten i närheten av slaktindustrin. Risken att slakteriet på något sätt påverkar planområdet bedöms som lågt.

Söder om finns det en pågående lackeringsverksamhet (Söderlings Billack AB) som troligtvis kan ha använt klorerade lösningsmedel tidigare då verksamheten funnits åtminstone sedan början av 1990-talet. Under sommaren 2021 har det tagits flera vattenprover ur befintliga brunnar intill och inom det västra planområdet vid Södra Brovägen. Anledningen till det är att det befarats finnas föroreningar bestående av klorerande lösningsmedel i grundvattnet kopplat till lackeringsverksamheten. Proverna visar på att så inte är fallet och att det rör sig om normala värden samt inga förekomster av lösningsmedel eller tungmetaller (*se bilaga: rapport vattenprover Södra Bro*).

Nordöst om den östra delen av planområdet i Almbro finns det ett område som utgörs av betning av säd. Eventuella föroreningar bedöms vara av lokal karaktär och inte påverka planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom radonriskområde.

Risk för skred

Det finns ingen risk för skred inom planområdet.

Höga vattenstånd

Ett område nordväst om det östra planområdet riskerar att översvämmas vid

ett högsta flöde från Täljeån men inte vid ett 50 – 1000 års regn. Området bedöms inte påverka planförslaget.

Natur

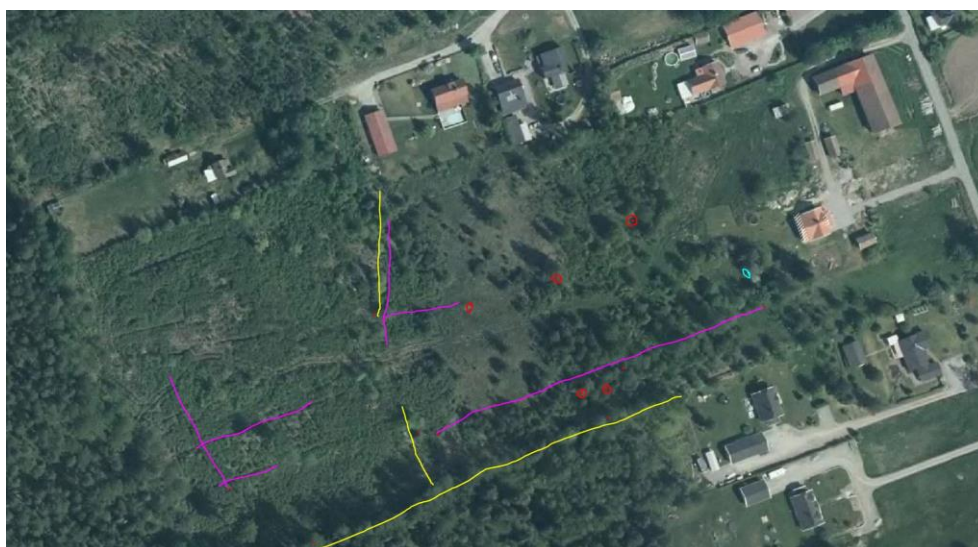
Mark och vegetation

Området präglas i hög grad av jordbrukmark och är en del av ett stort sammanhängande åkerlandskap. Jorden har brukats under en lång tid, vilket bland annat beskrivs i karta över laga skifte från 1848. Det öppna landskapet ger stora vyer i alla riktningar. I öster ansluter slätterna till Kvismaredalen och väster om området finns ett större skogsparti.

Biotopskydd

Inom det västra planområdet är det identifierat flera objekt som omfattas av biotopskydd. Marken är i dagsläget till större delen täckt av sly och triviallöv som asp och björk. Delar av ytan har betats under någon period. Marken har dock inte utvecklat några särskilda floravärden. De naturvärden som finns i området är främst äldre rönnar som också växer i den sydöstra ytan. Miljöer som omfattas av det generella biotopskyddet är inritade på kartan nedan: Lila: grunda avvattande diken. Gult: stenmurar Röda cirklar: Odlingsrösen.

Om något av de identifierade objekten behöver tas bort inför exploatering ska en ansökan om dispens från det generella biotopskyddet lämnas in till Länsstyrelsen som bedömer om dispens får ges utifrån om särskilda skäl finns. Fastighetsägaren har lämnat in en ansökan till Länsstyrelsen om dispens och fått godkänt besked om att samtliga objekt inte bedöms omfattas av biotopskydd.



Lila: grunda avvattande diken. Gult: stenmurar Röda cirklar: Odlingsrösen

Landskap

Planområdet med omgivningar präglas av flack åkermark och obrutna siktlinjer mellan Södra Bro, Almbro och vidare söderut mot Gällersta. I norr löper

Täljeån med lätt meandrande och oregelbunden sträckning. Söder om Almbro är landskapet öppet och utgörs av utpräglad fullåkersbygd på båda sidor om riksvägen. Gällersta kyrka är belägen på ett höjdparti med skog och är synlig från omgivningarna. Mot väster avgränsas landskapet av bebyggelsen i Södra bro och det relativt flacka och skogsbeklädda höjdparti utmed vilket bebyggelsen är orienterad.

Den äldre bebyggelsen i Almbro, Södra bro och Gällersta är orienterad utmed och invid höjdlägen i landskapet. De flacka åkermarkerna där emellan bildar ett öppet och förhållandevis avgränsat landskapsrum som omges av de omgivande höjdlägena i terrängen, vegetation och bebyggelsen som är samlad till dess kanter.

Vattenområden

Planområdet ligger inom Täljeåns avrinningsområde.

Miljö kvalitetsnormer

Närmaste vattendrag i förhållande till planområdet är Täljeån som uppvisar en vattenkvalité som klassas som otillfredsställande. Orsaker till bedömningen är bland annat påverkan från jordbruksrelaterade utsläpp. Målet är att Täljeån ska uppnå god vattenkvalitétstatus år 2033. Uppföljning och åtgärder är planerade att genomföras.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen är i stort sett koncentrerad till två områden: korsningen Täljeån/landsvägen, Almbro, och radbyn Södra bro. Gällerstabygden är ett utpräglat jordbrukslandskap, en glest bebyggd lantlig miljö med inslag av koncentrerade bybildningar med lång tradition. I angränsning till planområdet finns äldre genuin bebyggelse tillsammans med senare förtätningar.

Offentlig och kommersiell service

I området finns Almbro skola med förskoleklass och grundskola 1-6. Det finns ingen kommersiell service i Almbro.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdena är i dagsläget begränsad för bil, cykel och gångtrafik.

Kulturmiljö

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet, som sträcker sig mellan Södra bro och Almbro består i väster av skogsmark och mindre arealer av tidigare åker- eller hagmark som numera är under igenväxning. Vid 1800-talets början bestod Södra bro av sju hemman med bytomt och bebyggelse som orienterade sig utefter byvägen och det

höjdläge och skogsparti som legat mellan byn och den numera utdikade Mosjön. Öster om bytomterna mot Almbro och söderut breder de åkermarker ut sig som historiskt utgjort byns inägomark.

Södra Bro består idag av äldre bebyggelse med agrar anknytning vid sidan av villabebyggelse. Ekonomibyggnader och manbyggnader från 1900-talets första årtionden återfinns vid sidan av mer sentida hallbyggnader och sentida villatomter belägna utmed byvägens båda sidor. Mot norr finns Gällersta forngård, en hembygdsgård och friluftsmuseum med tillhörande ditflyttade byggnader. I anslutning till planområdet finns inslag av äldre bebyggelse med välbevarad karaktär. Bebyggelsesammanhanget är dock påtagligt varierat men där den äldre och agrara bebyggelsen i någon utsträckning är karaktärsskapande.

Vid Almbro, strax norr om Täljeån, finns en äldre gård med manbyggnad, troligen uppförd under 1800-talets mitt, och en till gården hörande kvarnbyggnad som numera är nedgången. En valvslagen, tidigare landsvägsbro finns i anslutning till kvarnen. Söder om ån finns bl.a. manbyggnader och i övrigt villabebyggelse från olika tidsskeden. Söder om dessa finns villor uppförda under 1970-talets början tillsammans med Almbro skolbyggnad.

Fornlämningar

Den gamla stenbron över Täljeån vid landsvägen är registrerad som fornminne. Fornminne finns även i form av en milsten vid den gamla landsvägen, söder om Almbro skola. Gällersta forngård räknas som fornminne.

En arkeologisk förundersökning har genomförts som konstaterade ett flertal intressanta områden med fornlämningar inom det västra planområdet. Bland annat rör det sig om boplatser från bronsålder till medeltid, fossil åkermark daterad till medeltid och en härd från järnåldern. Den fossila åkermarken består av murrar, stolphål och röjningsrösen (*Se: Arkeologisk förundersökning fastigheten Södra Bro 4:25, Uppdrag Arkeologi rapport 2021/7*).

Nästa steg är att en arkeologisk slutundersökning genomförs för att ett tillstånd av borttagande av fornlämningarna ska kunna ges. I samband med en slutundersökning kommer fornlämningarna att dokumenteras och intressanta föremål att samlas in för arkivering.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En särskild gång- och cykelväg finns till busshållplatsen från skolan. Cykelvägen passerar på landsvägsbron över Täljeån och vidare genom en tunnel under riksvägen.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik är tämligen god. Busshållplats för landsortsbussar

finns på riksväg 51, nära Almbro skola.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

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

Störningar

Buller

Örebro kommun har genomfört en kartläggning av buller från vägfordon, järnväg och flyg inom kommunens gränser. Både statligt och kommunalt vägnät omfattas. Kartläggningen som avser 2017 visar att planområdena inte berörs av bullernivåer som överstiger gällande riktvärden.

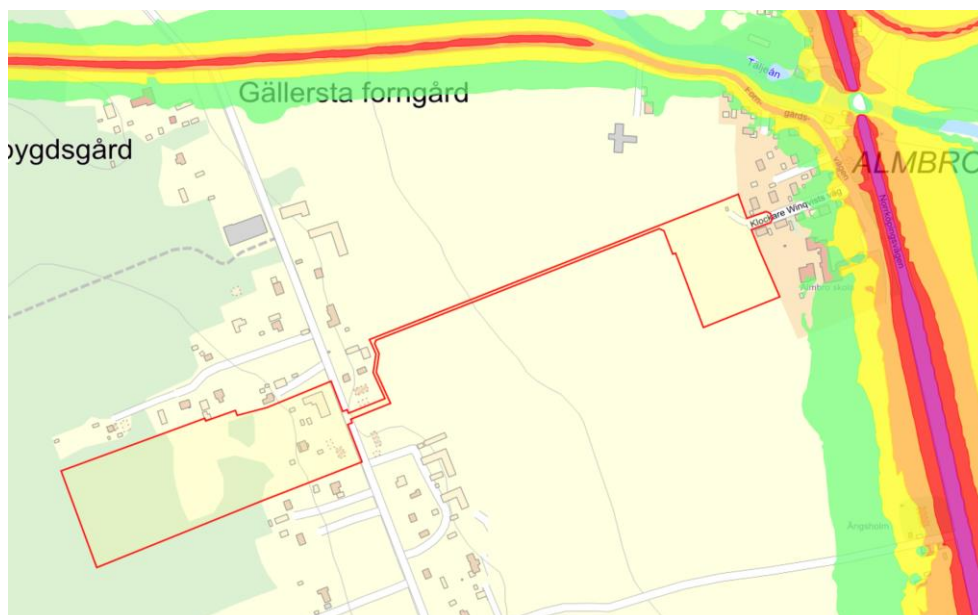


Bild som visar att planområdet inte är utsatt för buller påverkan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten och spillvattenledningar finns i direkt anslutning till de båda planområdena.

Värme

Fjärrvärme finns inte inom Almbro eller längs Södra Brovägen.

El

Befintliga elledningar finns i anslutning till planområdena.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät har befintliga bredbandsledningar som täcker in Almbro och bebyggelse längs Södra Brovägen.

Anfall

Återvinningsstation finns vid Gällersta forngård.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Bostäder

Inom den västra och östra byggrätten ges det möjlighet att tillskapa ca 25 villafastigheter i varierande storlekar. I omfattning får tjugofem procent av respektive fastighetsyta bebyggas inom det östra planområdet och femton till tjugoprocent av respektive fastighet inom det västra planområdet. Att omfattningen är mindre inom den västra delen av planområdet beror på att fastigheterna kommer att bli mycket större inom den delen och att den tillkommande bebyggelsen inte riskerar att bli för dominerande sett till den befintliga längs Södra Brovägen. Omfattningen i procent innefattar huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Höjden på huvudbyggnader regleras med en nockhöjd på 8,5 meter och höjden på komplementbyggnader regleras med en nockhöjd på 4,5 meter inom byggrätter för villabebyggelse.

Bestämmelse p_1 reglerar att huvudbyggnad får placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Bestämmelse p_2 reglerar att komplementbyggnader får placeras minst en och en halv meter från fastighetsgräns.

Längs med gatorna, inom bägge planområdena är ett fem meter brett prickmarksområde placerat som förgårdsmark. I det västra planområdet läggs även ett fem meter brett prickmarksområde mot befintliga fastigheter med villabebyggelse för att förhindra att komplementbyggnader hamnar för nära dessa fastigheter. Prickmarken innebär att markytan inte får bebyggas. Inom prickmarken som vetter mot befintliga fastigheter kan vegetation med fördel sparas eller planteras för att skapa en avskildhet mot insyn.

Bestämmelsen f_1 reglerar att det endast får uppföras friliggande enbostadshus. Detta för att bevara den befintliga bebyggelsekaraktären i området.

Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur

Fastighetsstorlekarna inom planområdena regleras genom bestämmelsen d_1 . Inom det östra planområdet regleras minsta fastighetstorlek (d_1) med 800 respektive 900 kvm vilket storleksmässigt harmonierar med befintliga fastighetsstorlekar i Almbro.

Inom det västra planområdet regleras minsta fastighetsstorlek (d_1) i varierad omfattning från 1700 till 2700 kvm. Det grundar sig på att storlekarna på fastigheterna inom radbyn varierar och att det generellt rör sig om större fastigheter. Med de föreslagna större fastighetstorlekarna bevaras radbyns struktur. Inom det västra området regleras även de två befintliga fastigheternas storlekar så att de bevaras och inte kan styckas av.

När det gäller den tillkommande bebyggelsens utformning är syftet att den ska smälta in i det befintliga sammanhanget. Det handlar om en traditionell sammanhållen huskropp som är täckt med sadeltak. Utformningen om sadeltak regleras med bestämmelsen f_2 . Färgsättning av fasader ska förhålla sig till befintlig bebyggelses färgsättning, där vita fasader eller fasader som har nyans av vitt inte får uppföras. Detta regleras genom bestämmelsen f_3 . Undantag från bestämmelsen f_3 tillåts när det gäller vita fasaddetaljer såsom vita knutar, spröjs, takfot med mera som får uppföras. Den befintliga villan inom den västra delen av planområdet (Södra Bro 4:36) som redan har vit fasad påverkas inte av bestämmelsen. Däremot regleras att komplementbyggnader inte får ha fasader som är vita eller har nyans av vitt inom Söder Bro 4:36 med bestämmelsen f_5 . Även här gäller undantaget för vita fasaddetaljer. Regleringen av fasadkulör blir viktig när det gäller ny bebyggelse som blir vida synlig i landskapet, till exempel vid sidan av åkermark.

För takfärg gäller bestämmelsen f_4 som reglerar att röda tegeltak, alternativt röda eller svart valsade plåttak får uppföras. Bestämmelsen f_4 öppnar även upp för solceller integrerade i takmaterialet i röda takpannor eller i röd eller svart falsad plåt. Svarta solceller på röda tak är möjligt och bedöms inte strida mot bestämmelsens intention. I detta fall bör solcellerna placeras symmetriskt på taken och lämna två rader takpannor fria mot takfot och vindskivor så att det röda takmaterialet förblir synligt.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras genom att ny infrastruktur i form av gator och nya stråk skapas inom planområdena och knyts samman med befintlig struktur. Planstöd för en gång och cykelväg över gårdet mellan Södra Bro och Almbro kommer skapa förutsättning för att smidigt kunna ta sig mellan områdena samt skolan i Almbro till fots eller med cykel.

Mark

Park

I det östra planområdet vid Almbro planläggs ytterligare tre parkytor ett i väster och två i öster, varav ett ska fungera som en långsmal passage för gång- och cykel till och från skolan. Den västra parkytan ska fungera som en länk för gång och cykelgatan att kopplas vidare till det östra planområdet. Den östra, större parkytan är avsedd för att möjliggöra en lekplats.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram 2021-10-05 av VAP som visar på att marken är lämplig för grundsättning av villabebyggelse. I den västra delen av planområdet utgörs marken av ett ytligt mullager ovanpå fast siltig, sandig morän. Det är ca tre meter till berggrunden över hela området. Villabebyggelsen kan grundläggas på fast morän.

I den östra delen av planområdet utgörs marken av ett 1-5 meter djupt lager av fast till lösare lager av lera ovanpå fast morän. Villabebyggelsen kan grundläggas på plattor på fast lera eller morän.

Natur

Mark och vegetation

I det västra planområdet sparas ett område som naturmark mellan byggrätterna i väster och byggrätterna närmast Södra Brovägen. På så vis skapas ett visuellt avbrott i form av grönska som skärmar av den framtida villabebyggelsen väster om och samtidigt bevarar radbykaraktären.

Bestånd av den invasiva arten Parkslide har konstaterats inom det västra bebyggelseområdet vid Södra Brovägen som påverkar byggrätter och väg. Det finns för tillfället inget lagmässigt krav på att avlägsna Parkslide. Däremot finns det flera olika metoder för att bekämpa växten där bland annat bortschaktning, upphettning och kemisk bekämpning. Oftast krävs det regelbunden kontroll för att se om Parkslidet är bekämpat. Vid bortforsling av schaktmassor är det viktigt att dessa är förslutna för att hindra spridning av arten vid transport.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget är uppdelat i två planområden. Det västra planområdet innefattas inte av jordbruksmark. Marken inom det östra planområdet vid Almbro består till stor del av jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen av föreslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller istället använda marken för verksamheter.

För att kunna göra en avvägning behöver följande tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en annan plats som är mer lämplig?

Brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop 1985/86:3 s.158). Marken inom planområdet anses vara brukningsvärd.



Bild som visar planområdet i relation till område som är utpekade som brukningsvärd jordbruksmark (grön)

Det östra planområdet vid Almbro samhälle är placerat på mark som, enligt en pågående inventering som Örebro kommun genomför, räknas som brukningsvärd jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Bostadsbebyggelse på landsbygden i befintliga bebyggelse- och kollektivtrafikstråk är ett strategiskt viktigt mål i översiktsplanen för Örebro kommun, vilket stärker landsbygdens utveckling. Kommunens innevånare ska ha en möjlighet till att kunna bo på landsbygden och samtidigt jobba i en större ort på pendlingsavstånd.

Almbro är ett samhälle som succesivt har byggts ut under lång tid och som idag har service i form av en skola. Almbro ligger strategiskt i anslutning till riksväg 51 vilket gör samhället till ett attraktivt pendlarläge då det ligger nära Örebro tätort. I översiktsplanen pekas starka kollektivtrafikstråk på landsbygden ut som viktiga stråk för förtätning av bostäder. Almbro är en del av ett sådant viktigt stråk.

Almbro ligger inom ett av översiktsplanens utpekade utvecklingsstråk genom landsbygden och pekas även ut som en lokal bebyggelsekärna, vilket innebär att Almbro ska utvecklas mot att ha mer samlad service som skola, vård m.m. I översiktsplanen anges följande om Almbro: *Område runt Almbro där en lantlig boendemiljö kan kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter genom närhet till staden och kommunens kärnor på landsbygden. Kommunen vill främja bebyggelseutveckling i dessa områden eftersom det skulle stärka befolkningsunderlaget för förbättrad kollektivtrafik och service.*

Samtidigt som en bit av den utpekade brukningsvärda jordbruksmarken föreslås bebyggas med villabostäder så bevaras till stor del den jordbruksmark som angränsar till planområdet vid Almbro. Det öppna jordbrukslandskapet med dess fria utblickar bevaras till stor del. En vidare exploatering västerut hindras genom att ingen väganslutning för bil möjliggörs från planområdet. För att förhindra att eventuell bebyggelse kan komma för nära jordbruksmarken har ett tio meter brett prickmarksområde lagts till runt de delar av planområdet som vetter mot jordbruksmarken. Efter exploatering bedöms den omgivande jordbruksmarken vara fortsatt brukningsbar då kvarvarande jordbruksmark bibehålls som ett sammanhängande stråk och ingen fragmentering sker.

Lokaliseringsalternativ

Översiktplanen pekar ut flera viktiga stråk längs landsbygden som alla utgår från Örebro tätort. Det stråk som Almbro ligger i räknas till det sydöstra. I stråket pekas Almbro ut som lokal bebyggelsekärna. Genom en fortsatt utbyggnad av bostäder stärks Almbro som lokal bebyggelsekärna genom att underlaget växer för fler servicemöjligheter inom orten och att underlaget för kollektivtrafiken ökar, vilket i sin tur stärker Almbro som pendlingsort. Inga fler bebyggelsekärnor pekas ut längs stråket vilket gör att Almbro får ses som det självklara alternativet för en utbyggnad av bostäder i det sydöstra stråket.

Slutsats

Förslaget med tio potentiella villatomter får ses som en naturlig utbyggnad av Almbros befintliga bebyggelsestruktur och därför räknas som ett väsentligt samhällsintresse, vilket i sin tur väger tyngre än att bevara den mindre del jordbruksmark som föreslås bebyggas. Bedömningen görs att planområdet är därmed den mest lämpliga platsen, trots den del förlorad livsmedelsproduktion som uppstår vid planens genomförande.

Vattenområden

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att Täljeåns vattenkvalité försämras ytterligare. Den typen av användningar som föreslås inom planområdet kommer inte att avge dagvatten som kan försämma Täljeåns vattenkvalité. Tvärtom kommer exploateringen bidra till att mindre andel näringsämnen sprids till recipienten, vilket minskar övergödningen. Olja och partikelbundna partiklar tas hand om och filtreras genom föreslagen dagvattenhantering (*se: dagvattenutredning, VAP*).

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom det västra planområdet skapas en ny väg som ansluter mot Södra Brovägen. Vägen får en bredd på åtta meter och avslutas i väster med en

vändplats. Samma utförande sker inom det östra planområdet där Klockare Winqvists väg förlängs västerut till planområdet. För att bidra till att få ner farten och höja säkerheten på vägsträckan har gatan böjts till något på en punkt innan det nya bebyggelseområdet tar vid.

Över gårdet mellan de två planområdena kommer det att finnas planstöd för att möjliggöra en gång och cykelväg som ska kunna ansluta till de båda områdena. I det östra planområdet finns det en smal parkremsa närmast gårdet som en gång- och cykelväg kan ansluta på. Cykelstråket är planlagt om CYKEL₁.

För att möjliggöra en säker passage för gångare och cyklister som ska ta sig från det västra planområdet vid Södra Brovägen till den planerad gång- och cykelvägen över gårdet planläggs en yta på Södra Brovägen som farthinder. Det skapar möjlighet förslagsvis för en avsmalning, fartgupp eller annan lösning för att få ner hastigheten vid vägkorsningen.

I det östra planområdet, i gränsen mot skolan, är ett smalt parkstråk föreslaget. Det ska syfta till en genare väg till skolan för gångare och cyklister. I ett framtida scenario då ytterligare villabebyggelse skulle tillkomma söder om nuvarande planförslag kan stråket förlängas.

I den västra delen av planområdet finns det områden avsedda för (g) gemensamhetsanläggning för gemensam tillfart. Främst är de tillfartsvägarna på kvartersmarken avsedda för fastigheter som kan bildas längre in och inte kan nås från den allmänna platsen (GATA). Tillfartsvägarna kan även förlängas i framtiden om det skulle bli aktuellt med ytterligare planläggning eller vid bygglov för enskilda villafastigheter.

Parkering och angöring

Angöring för parkering löses på respektive fastighet.

Konsekvenser trafik Södra Brovägen

Enligt senaste resvaneundersökningen som gjordes 2017 gjordes 2,6 resor per dag för alla invånare i Örebro. Ungefär hälften av alla resor skede med bil. De ca 15 villatomterna som kan tillskapas inom det västra planområdet beräknas inte ge någon betydande ökning av trafiken på Södra Brovägen, med ca 50 tillkommande resor tur och retur varje dag. Exploateringen beräknas inte heller påverka kapaciteten på Södra Brovägen nämnvärt, trots att den i dagsläget har en smal utformning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya vatten och spill-ledningar läggs inom GATA och kopplas till befintligt VA-system. Inom det östra planområdet säkras ett utrymme på 11-12 meter

för befintliga vatten och spill-ledningar i GATA, PARK och genom u-område på kvartersmark.

Dagvatten

VAP har tagit fram en dagvattenutredning för de båda planområdena som visar på åtgärder i respektive område. I det västra planområdet föreslås att en dagvattenledning anläggs inom gatan. Dagvattnet leds sedan till ett utjämningsmagasin för fördröjning inom användningsområde SKYDD₁ vid Södra Brovägen. Flödet leds sedan vidare till befintligt åkerdike öster om vägen. För att tillgodose god avvattningsseffekt behöver diket rensas. En dikesrensning till befintligt läge och djup får göras utan tillstånd enligt 11 kap. 15 § miljöbalken. Om fisket kan skadas, ska anmälan om de planerade arbetena göras till länsstyrelsen innan arbetena påbörjas. Den trumma som finns under Södra Brovägen kan behöva ses över och eventuellt rustas upp.

Inom det östra planområdet utförs omhändertagandet av dagvattnet på samma sätt. Dagvattnet leds genom gatan söderut till ett utjämningsmagasin för fördröjning inom det långsmala användningsområdet SKYDD₁ längst ner i söder och vidare österut via u-området till ny dagvattenledningsanslutning söder om skolan. Utjämningsmagasinen har planstöd genom egenskapsbestämmelse ”dagvattenmagasin” inom användningsområdet SKYDD₁: dagvatten. Planstöd för att en gemensamhetsanläggning kan bildas för utjämningsmagasinen regleras genom administrativ bestämmelse g₂.

Vid högre flöden än dimensionerat för kan dagvattnet ledas och breddas ut i befintligt dike, söder om det östra planområdet. När det gäller rening kan olja avskiljas på ytan i dagvattenbrunnar. Partikulärt bundna föroreningar tas hand om i svackdiken där de sedimenteras.

Höjdsättning för de nya gatorna regleras inte på plankartan för att skapa större marginal för justering vid en kommande projektering av gatorna. Höjdsättningen för de nya gatorna redovisas i dagvattenutredningen.

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. Rekommenderad kapacitet i markbrandposter är 600-900 liter per minut med inbördes avstånd av 250-400 meter.

El

Planområdena ansluts till befintligt elnät i området. Befintlig transformatorstation behöver flyttas eller ersättas då den idag står på föreslagen kvartersmark för bostäder. Det finns elledningar inom det östra planområdet som kan behöva flyttas.

Elektronisk kommunikation

Befintliga bredbandsledningar kan behöva flyttas till att läggas i GATA om dessa riskerar att hamna inom byggrätter inom det östra planområdet.

Avfall

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

Enskilt huvudmannaskap

Detaljplanen genomförs med ett enskilt huvudmannaskap. Det innebär att allmän plats såsom gata, park och natur byggs av fastighetsägaren och att drift och skötsel överläts till exempelvis en vägförening. Inom Almbro och Södra Bro är det den lokala vägföreningen som har ansvaret för vägarna. Kommunen har i dagsläget inget huvudmannaskap för allmän plats i området. Därför är det lämpligt att den nya detaljplanen regleras med ett enskilt huvudmannaskap sett till det särskilda skälet att skapa en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Inom ytorna för allmän plats är det viktigt att gemensamhetsanläggningar bildas för de användningar och funktioner som är föreslagna i detaljplanen så att alla tillkommande fastigheter får nyttja ytorna

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av allmän platsmark och kvartermark 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 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med fastighetsägaren till berörda exploateringsfastigheter inom planområdet, huvudsakligen med Södra Bro 4:25 och Södra Bro 4:27.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter, inom detaljplaneområdet

Berörda fastigheter är:

Södra Bro 4:25

Södra Bro 4:27

Södra Bro 4:36

Södra Bro 4:37

Södra Bro 4:38

Södra Bro 4:39

Rättigheter:

Ledningsrätt, EON, elstation, akt nr.: 1880-651.19, 1880-651.20

Ledningsrätt, Örebro Kommun, VA-ledningar, 1880-2691.1

Ledningsrätt. 1880K-92/561.1, tele

Servitut: 18-GÄL-436.1

Servitut: 1880-3862.1, väg

Servitut: 1880-3862.2, väg

Servitut: 1880-4113.1

Avtalsservitut: 18-IM1-62/887.1, 18-IM1-71/2835.1, Södra Bro 9:2, ledningar mm.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning med syfte att bilda vägmark- och naturmarksfastigheter.

Avstyckning av småhustomter.

Bildande av nya eller omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar för drift och skötsel av vägar, naturmark och parkmark.

Södra Bro 4:25, västra delområdet

En ny gemensamhetsanläggning för allmänna naturplatsen i det västra området.

Om behov finns för gemensamma dagvattenanläggningar ska detta regleras med gemensamhetsanläggning för framtida drift och skötsel. De fastigheter som behöver del i anläggningen ansluts.

Exploatören/fastighetsägaren bygger anläggningen.

Södra Bro 4:36:

Servitut för utfart för 4:36 ska regleras bort i samband med bildande av gemensamhetsanläggningen för väg.

Gällersta ga:3

Fastigheterna i det västra området ska erhålla andel i gemensamhetsanläggningen Gällersta ga:3.

Planerad gång- och cykelväg som är tänkt att sträcka sig mellan västra och östra delområdena i Detaljplanen föreslås införlivas i Gällersta ga:3 för drift och skötsel. GC-vägen anläggs av exploatören som sedan driftas och sköts av vägföreningen.

Södra Bro 4:25 och 4:27, östra delområdet

En ny gemensamhetsanläggning för allmänna platser i det östra området samt att en gemensamhetsanläggning för väg även bör innefatta de redan nu befintliga fastigheterna längs Klockare Winqvists väg.

Om behov finns för gemensamma dagvattenanläggningar ska detta regleras med gemensamhetsanläggning för framtida drift och skötsel.

Södra Bro 4:28 och Södra Bro 4:31, östra delområdet

Det blir ett par smala markkresor som övergår från att vara gata/allmän plats till att bli kvartersmark, dessa fastighetsregleras från Södra Bro 4:27 till Södra Bro 4:28 och 4:31 i lantmäteriförrättning som söks av fastighetsägarna.

Södra bro 4:36 och Södra Bro 4:39, västra delområdet

En smalare markremsa av Södra bro 4:25 (närmast den nya gatan) ska fastighetsregleras till Södra bro 4:36 och Södra Bro 4:39 i lantmäteriförrättning som söks av fastighetsägarna.

Ledningsrätt. 1880K-92/561.1, tele

Om ledningen behöver flyttas blir det på exploatörens bekostnad. Om ledningen flyttas måste en ändring av ledningsrätten till genom en lantmäteriförrättning efter ansökan från fastighetsägaren eller ledningsrättshavaren.

Tekniska frågor*Tekniska undersökningar*

Dagvattenutredning är gjord på uppdrag av VAP som beskriver hantering av dagvatten.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Arkeologisk förundersökning är utförd som beskriver hur lämningar vidare behöver undersökas. En slutundersökning kommer genomföras.

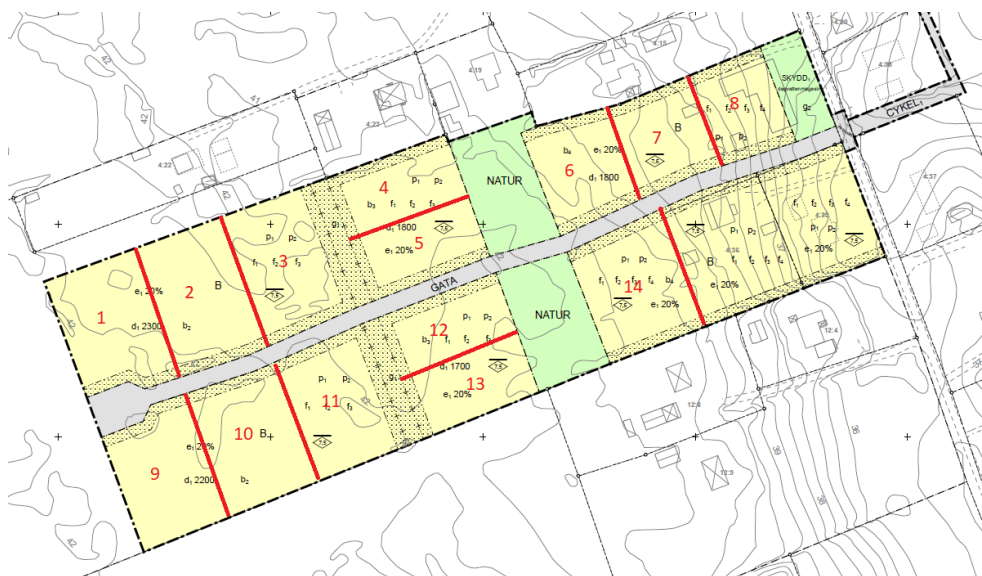
Tekniska anläggningar

Dagvattenanläggningar byggs i vardera del av de två planområdena enligt dagvattenutredningen. För att drift och skötsel av gemensamma dagvattenanläggningar ska finnas ska detta regleras med gemensamhetsanläggning

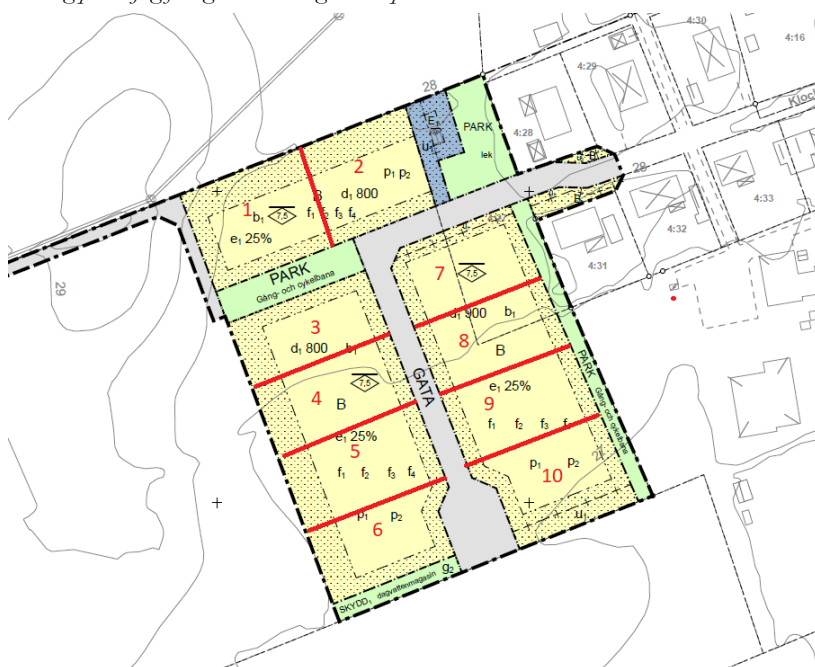
Vägar byggs enligt planförslaget och vägarna överlämnas sedan till gemensamhetsanläggning för framtida drift – och underhåll.

Vatten och avlopp

När de nya villafastigheterna är bildade skapas anslutningspunkter på respektive fastighet till vatten- och spill-ledningar. Illustrationen nedan visar hur en potentiell fastighetsreglering kan se ut inom det västra och östra planområdet.



Förslag på möjlig fastighetsindelning västra planområdet.



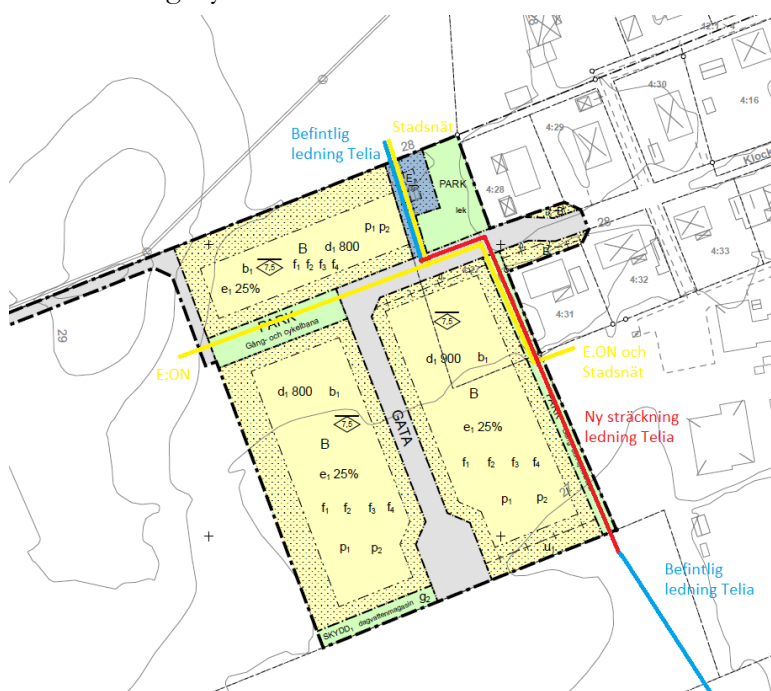
Förslag på möjlig fastighetsindelning östra planområdet.

El-energi, EON Energidistribution AB, Telia Sverige AB

Samordning och planering bör ske för den el-ledning som finns i östra delområdet som kan behöva flyttas. Flytt av E.ONs anläggningar bekostas av den som begär det om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Telia har en befintlig ledningsrätt och huvudledning som behöver flyttas på grund av exploateringen inom den östra delen av planområdet vid Almbro. Enligt förslag läggs ledningen inom det långsmala parkstråket i det östra planområdet och leds sedan upp till u-området samt E-området i norr. En

koncession ska inledas för att bilda en ny rättighet för det nya ledningsläget. En flytt av E:ons och Stadsnäts ledningar behöver samordnas i samband med Telias ledningsflytt.



Förslag på nytt läge för Telias, E:ONs och Stadsnäts ledningar och hur det kan samverkas.
OBS! Illustrationen ska ses endast som ett möjligt förslag! Den exakta placeringen av ledningar behöver projekteras i detalj.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

- för fastighetsägare eller exploatörer i planområdet

SUMMERING

Fastighetsägarnas/Exploatörernas kostnader har beräknats till ca 14 200 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

UTGIFTER	kkr
Mark, ingående markvärde	2000
Förberedande arbeten	500
Planläggning	787
Fastighetsbildning	300
Gata	5700
Gång- och cykelväg	2100
Belysning	580
Park	500
Flytta tele-station	-

Flytt av markkablar	200
VA	0
LOD	400
Övrigt/oförutsett	1000
Administration	100
Summa	14 200

Driftskostnader

Drift, enskilt huvudmannaskap	Kkr/år
Gator	30
Gång- och cykelväg	15
Park/Naturmark	20
Summa	65

Utgifter

Mark

Ingående markvärde, råmarksvärde för jord- och skogsbruksmark

Förberedande arbeten

Arkeologisk utredning, dagvattenutredning, geotekniska utredningar

Planläggning

Planavgift för framtagande av detaljplan

Fastighetsbildning

Avstyckningskostnader och omprövningar eller nybildande av gemensamhetsanläggningar för väg, natur och parkmark

Gata

Gatubyggnadskostnad

Belysning

Vägbelysning enligt kommunal standard

Park

Iordningställande av parkmarken

VA-ledningar samt LOD åtgärder

Endast dagvattenhanteringsåtgärder , fördröjning

Övrigt/oförutsett

Eventuella okända tillkommande kostnader

Administration

Hantering av handlingar och genomförande av detaljplanen

Inkomster

Intäkter	kkr
Försäljning av småhustomter	18 000

Summa	18 000

- för fastighetsägaren
18 000 000 kr

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

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

MILJÖKONSEKVENSER

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

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 2020-04-14.

KONSEKVENSER

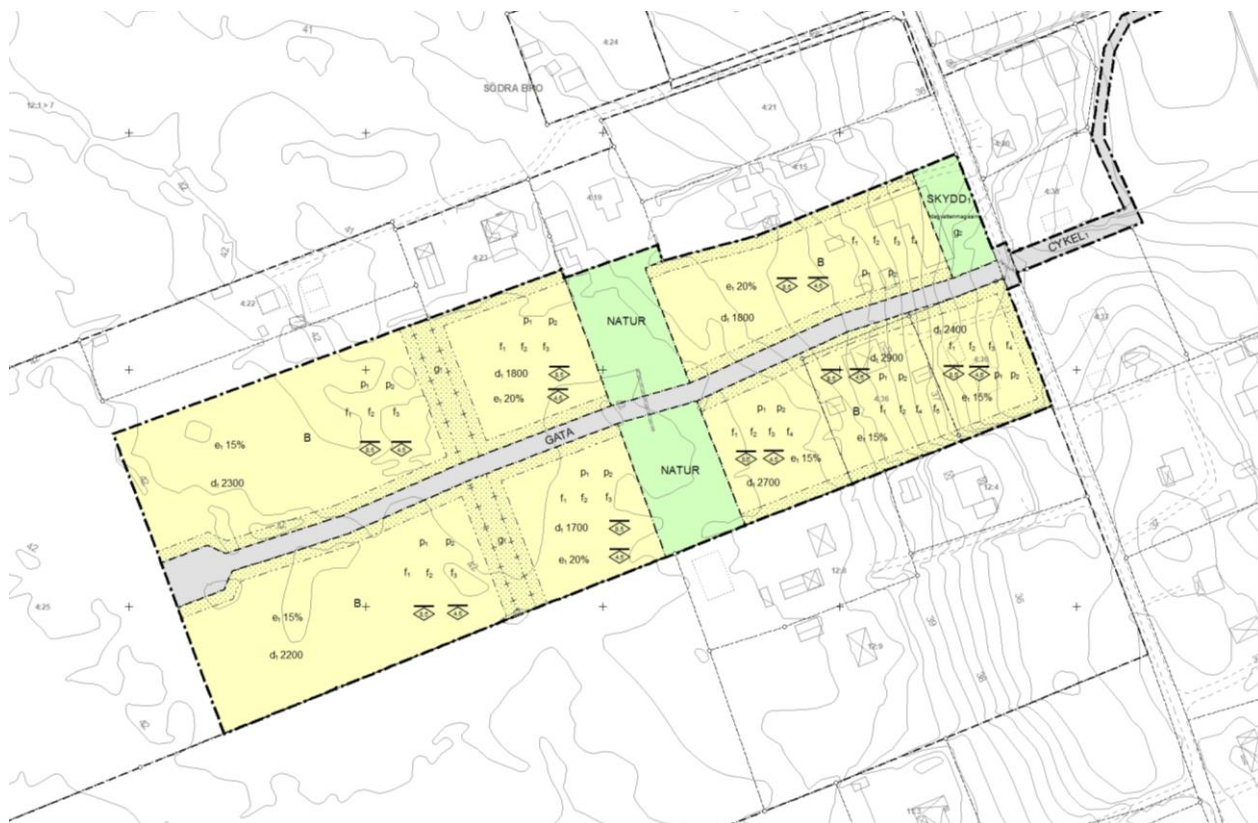
Med anledning av att den allmänna platsen i planförslaget regleras med enskilt huvudmannaskap kan det finnas en risk för att vissa ytor med allmän plats inte genomförs eftersom kommunen inte kan ställa krav på att allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska genomföras likt vid ett kommunalt huvudmannaskap. Det är fastighetsägarens ansvar att den allmänna platsen genomförs och säkerställs samt att gemensamhetsanläggningar för dessa ytor bildas. Den allmänna platsen behöver även drivas av en samfällighet/förening.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Örebro stadsbyggnadskontor i samarbete med exploateringsingenjör Patrik Simonsson, trafikplanerare Oscar Lewin och stadsantikvarie Erica Ek.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt



Plankarta ej skalriktig
Södra Bro 4:25 m.fl.

