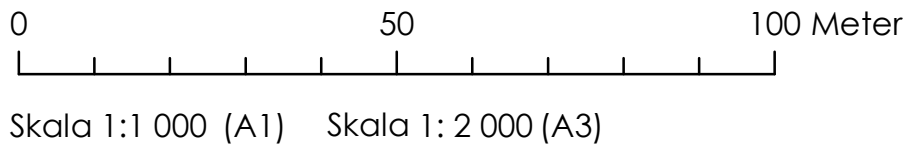




Grundkartan är upprättat av Stadsbyggnad, Örebro kommun.
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00
Höjdsystem: RH 2000



Illustration A



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
GRÄNSBETEKNINGAR
— — — — — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · - · - · Egenskapsgräns
— + + + — Administrativ gräns
+ · · · + · Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR** Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR₁** Dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- SKYDD₁** Skydd, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- SB** Skola, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Utformning**
lek Lekplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Skydd
dike Dike, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
vall/skärm Vall/skärm ska anordnas till en höjd av 4 meter ovan jämvägsgränsens överkant, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning**
e₁ 0 Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e₂ 25 Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e₃ Inom egenskapsområdet får maximalt 4 bostadsenheter uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Marken Marken för inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
På marken På marken får endast förädd, uthus och dylikt placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Högsta byggnadshöjd Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Högsta nockhöjd Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
IV Högsta antal våningar är 4, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Utformning**
f₁ Endast friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f₂ Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₃** Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f₄ Skolgård ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids för de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₅** Fjärde våningen ska utformas som en vindsvåning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f₆ Bebyggelsens placering, utformning och gestaltning ska bidra till en variation och småskalighet i likhet med illustration A, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f₇ Takutformning ska vara sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f₈ Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad som är fristående, sammanbyggd eller integrerad i huvudbyggnad för inte överstiga 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark
n Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av tomten, PBL 4 kap. 10 §

Placering
p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Rad- och parhus för sammanbyggas i fastighetsgräns., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad såsom garage, carport och förädd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fastighetsgräns., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande
b₁ Endast 50 % av fastighetsarean får hårdgräs, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b₂ Marken får inte hårdgräsa, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b₃ Takvatten ska infiltreras på tomten, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b+00,0 Byggnad ska utföras så att naturligt översvämnande vatten upp till angiven nivå i meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnadens konstruktion, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd
m Mekaniska ventilationssystem med manuell avstängningsfunktion ska finnas. Friskluftstag för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras vänt från spårområdet alternativt på byggnadens tak. Entréer till trapphus ska vara genomgående., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Utfart
o Körbar förbindelse för inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål
U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar
g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata, Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Villkor för startbesked
a₁ Startbesked får inte ges för bostadshus förrän vall/skärm uppförts inom anvisat skyddsområde, Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan
Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom kvartersmark för bostäder och skola., PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

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

Övrigt
Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov., PBL 4 kap.

ILLUSTRATIONER
Illustrationstext
- - - - - Illustrationslinje

Detaljplan för fastigheten Kumla 1:27 m.fl. Hovsta, Örebro kommun	
Standardförfarande	
	
Lagakrafthandling	Samrådstid: 2017-09-18 till 2017-10-27
Diarienummer: Bn 382/2015	Granskningstid: 2018-11-12 till 2018-12-02
Upprättad: 2019-02-21	Antagen av BN 2019-02-21
Malin Palmgren Planarkitekt	Laga kraft 2019-08-26
Ulf Nykvist Tf enhetschef detaljplan	1880-P993

LAGAKRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Kumla 1:27 m fl (Hovsta)

Samrådstitid: 18 september 2017 – 27 oktober 2017

Granskningstid: 12 november 2018 – 2 december 2018

Standardförfarande

Malin Palmgren

E-post: malin.palmgren@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

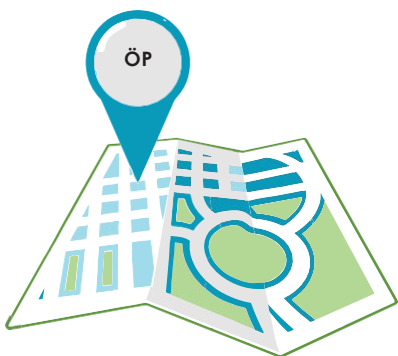
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
PLANBESKRIVNING	6
HANDLINGAR.....	6
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	7
LÄGE.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Riksintressen	8
Översiktliga planer	8
Miljömål	10
Detaljplaner.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Markägoförhållanden	11
Mark	11
Natur	12
Vatten.....	15
Bebyggelse.....	16
Kulturmiljö	17
Gator och trafik	18
Störningar.....	19
Teknisk försörjning	21
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	22
Mark	23
Natur	24
Vatten.....	24
Bebyggelse.....	27
Gator och trafik	33
Störningar och risker.....	36
Teknisk försörjning	40
GENOMFÖRANDE.....	41
Organisatoriska frågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	41
Tekniska frågor	43
Ekonomiska frågor.....	45
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	47
MILJÖKONSEKVENSER	47
KONSEKVENSER	47
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	48

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark. Men också vart gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas. Detaljplaneprocessen tar i regel ett års tid.

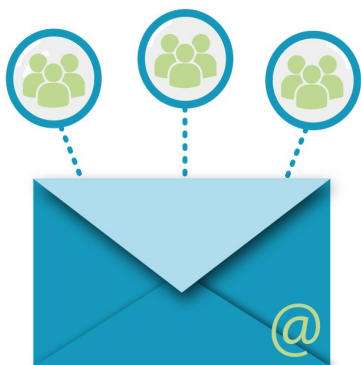
En detaljplan kan initieras på olika sätt. Det kan vara fastighetsägare och exploatörer som ansöker om att en detaljplan ska upprättas eller ändras för att de vill genomföra en förändring. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll för att få till stånd en förändring eller för att lösa frågor som till exempel byggnation av vägar, VA-försörjning, utbyggnad av skolor, bostäder, verksamheter m.m. En detaljplan kan upprättas i tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna är att vid begränsat förfarande genomförs ingen granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse och en längre granskningstid.

Underlag



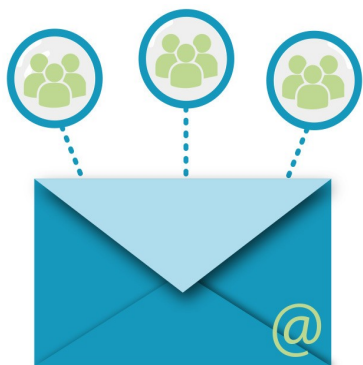
Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område för att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Översiktsplanen, program och eventuella utredningar ligger sedan till grund för kommande detaljplanering. Det finns även tillfällen när det inte finns några riktlinjer utpekade i översiktsplanen, då behöver detaljplanen genomföras med utökat förfarande.

Planarbete och samråd



Ett förslag till detaljplan upprättas genom framtagandet av olika planhandlingar och ibland även olika utredningar. När planhandlingar och utredningar finns utarbetade samråder kommunen med sakägare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Planhandlingarna skickas ut till berörda sakägare, läggs upp på kommunens hemsida, finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Beroende på allmänintresset brukar även samrådet annonseras i lokaltidningen. Syftet är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att påverka. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig inom samrådstiden. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse.

Granskning



När planförslaget har justerats med eventuellt inkomna synpunkter ska planhandlingarna ställas ut för granskning. Planhandlingarna inklusive samrådsredogörelsen skickas återigen ut till berörda sakägare, annonseras vid allmänintresse i lokaltidningen, läggs upp på kommunens hemsida och finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningstiden sammanställs och besvaras synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

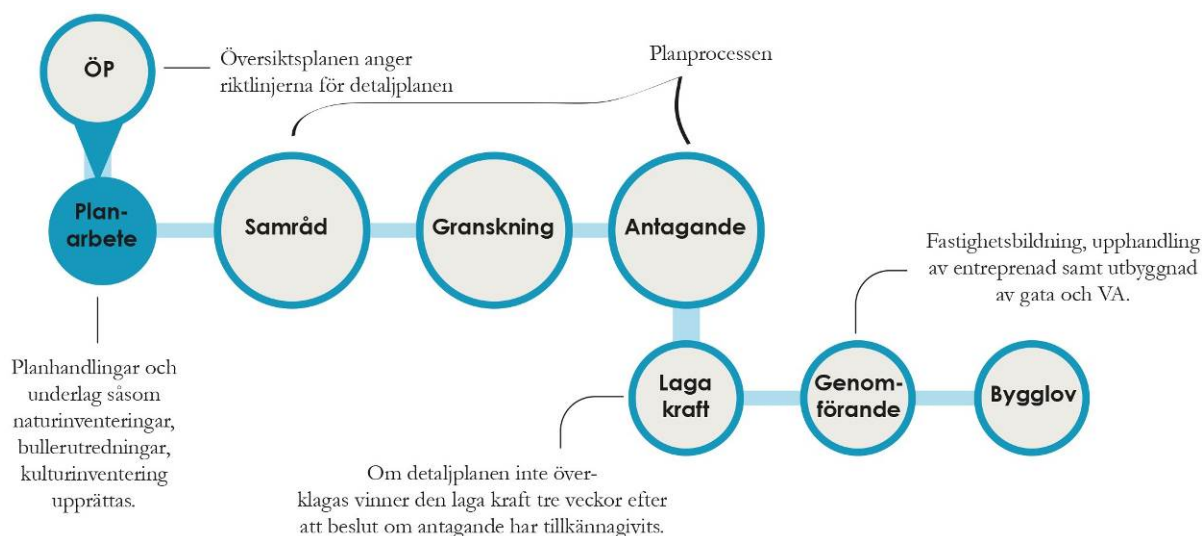


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.

Mer information om detaljplaneprocessen finns på kommunens hemsida under: <http://www.orebro.se/detaljplan>

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Kumla 1:27 m fl (Hovsta)

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
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning*
- checklista för behovsbedömning
- granskningsutlåtande
- utredningar
 - arkeologisk utredning
 - översiktlig bullerutredning
 - kompletterande bullerutredning flerbostadshus
 - dagvattenutredning
 - geoteknisk utredning
 - förenklad markteknisk undersökning MUR
 - riskanalys

** Fastighetsförteckningen kan begäras ut från kommunen.*

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en utveckling av ca 150 bostäder och en förskola i sydvästra delen av Hovsta. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och småhus i blandade former (radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor).

LÄGE

Planområdet ligger mellan Kumlagårdsvägen och järnvägen i sydvästra delen av Hovsta, ca 8 km norr om centrala Örebro.



Planområdets läge i förhållande till Hovsta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksstressen

Planområdet gränsar till en järnväg i väst, godsstråket genom Bergslagen, som är av riksstress enligt 3 kap. 8§ MB. Det är viktigt att järnvägen skyddas mot åtgärder som kan försvåra åtkomsten och nyttjandet av anläggningen.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2018, finns det både generella och mer specifika ställningstaganden som berör planområdet. Under avsnittet för *Mindre tätorter och landsbygden* tas bl a följande ställningstaganden för prioriterade tätorter där Hovsta ingår:

I Örebro kommun finns sex tätorter som utifrån sitt serviceinnehåll, storlek och läge i kommunen är särskilt viktiga för utvecklingen i och vardagslivet för människor i sin del av kommunen. Dessa är Hovsta, Garphyttan, Vintrosa, Odensbacken, Stora Mellösa och Glanshammar. Funktionen som kärna innebär att de är eller har stor potential att bli samlingspunkter för offentlig och kommersiell service vid sidan om Örebro tätort, viktiga som lokala mötesplatser i ett större omland, starka kollektivtrafiknoder för förbindelser till/från Örebro och viktiga för människors möjligheter att, oavsett ålder och socioekonomi, bo kvar i sin hembygd. Därutöver är de viktiga platser för in- och återflyttning till landsbygden.

- *Kommunens prioriterade tätorter ska ha ett blandat bostadsutbud med avseende på hustyp, upplåtelseform och bostadsstorlek. Fler radhus och flerbostadshus med hyres- och bostadsrätt behövs liksom fler mindre bostadsstorlekar. Byggbara tomter som bidrar till ett diversifierat bostadsutbud ska alltid finnas i Örebro kommuns prioriterade tätorter.*
- *De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om nya större tillägg med bostäder och boendemiljöer huvudsakligen utformas utifrån den karaktär och prägel som kännetecknar varje enskild ort och de landskap som omger dem.*
- *En strategiskt viktig hustyp för utvecklingen av de prioriterade tätorterna är det friliggande enfamiljsbuset, som där kan få ta stor plats.*
- *De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om småbustomterna är större. Tomtstorlekarna i prioriterade tätorter ska därför tillåtas vara större än i staden.*
- *Detaljplaner som säkerställer en utveckling enligt ställningstagandena ovan ska finnas. Det ger orten möjlighet att växa, vilket i sin tur skapar ökade förutsättningar för förbättrad offentlig och kommersiell service samt utökad kollektivtrafik.*
- *Tätorternas lättillgängliga grön- och naturområden och promenadstigar värnas och utvecklas för att tillgodose behovet av motion och rekreation, lek, naturupplevelser, mötesplatser och fritidsaktiviteter.*
- *Hovstas roll som kommunal kärna hänger starkt ihop med utvecklingen av en pendeltågstation och den framväxt av service som den kan medföra och som då kommer invånarna både på orten och i omgivande landsbygder till del.*

I översiktsplanen har mark reserverats längs järnvägen i den norra delen av Hovsta, för att i framtiden möjliggöra en pendeltågsstation med planskild korsning (se kartan på nästa sida). Områden som bedömts som lämpliga för bostadsutveckling har också pekats ut, bl a planområdet för denna detaljplan.



Kartan visar föreslagen markanvändning för Hovsta i gällande översiktsplan.

Strategi för arkitektur och byggande

Strategin *Arkitektur och byggande* syftar till att konkretisera översiktsplanen med arkitektur och byggande i fokus. Hovsta beskrivs här som ett blandat småhusområde i stadens randzon, dvs. i gränslandet mellan stad och land. I framtiden är det tänkbart att Hovsta är integrerat i stadsväven. Det är viktigt med ett varierat bostads- och serviceinnehåll som gör orten tillgänglig för fler invånare och möjlig att bo kvar i även efter att villan blivit för stor.

Ny bebyggelse bör utgå från konceptet ”grön ytterstadsdel” som utgår från den traditionella småstadens bebyggelseinnehåll, karaktär och struktur. Den kan ses som en tätare variant av den klassiska trädgårdsstaden med större och mer varierat innehåll av radhus, stadsvillor och flerbostadshus i en något högre höjdskala. Omgivande landskap ger stadsdelen dess karaktär.

Grönstrukturprogram

Program för Örebro grönstruktur är ett planeringsunderlag som antogs av kommunfullmäktige 2006-09-20. I programmet anges utvecklingsstrategier och åtgärder för att utveckla grönstrukturen i Örebro stad. Som ett övergripande socialt mål anges att stadens invånare ska ha god tillgänglighet till en park eller annat grönområde av social kvalitet inom 200 meter från bostaden och lätt kunna ta sig till ett större rekreationsområde.

Miljömål

Kommunens miljömål finns presenterade i *Miljöprogram för Örebro kommun*, antagen 2010 (uppdaterad 2015-03-09), där huvuddragen i kommunens miljömålsarbete beskrivs. Miljöprogrammet har fem fokusområden varav ett är *God bebyggd miljö*. Den nationella målsättningen är även det övergripande målet för Örebro kommun och anger följande: *Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.*

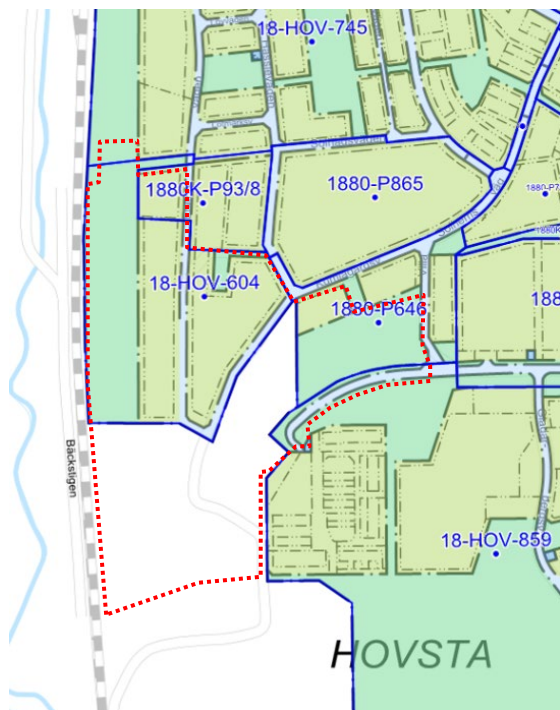
Detaljplaner

Den norra och östra delen av planområdet är planlagd och regleras i huvudsak av tre olika detaljplaner. Den södra delen av planområdet är inte planlagd.

Detaljplan för Kumla 1:71 m fl (1880K-P93/8), antagen 1992, gäller för den norra delen av planområdet. Inom detta område får friliggande enplansvillor för bostadsändamål uppföras.

Byggnadsplan för Hovsta samhälle (18-HOV-604), fastställd av Länsstyrelsen 1968, gäller för större delen av det norra planområdet. Inom detta område får kedjehus och fristående hus om en våning uppföras för bostadsändamål. I den västra delen av planen tillåts mark för park eller plantering.

Detaljplan för del av fastigheter Kumla 2:29 mm (1880-P646), antagen 2009, gäller för den östra delen av planområdet. Inom detta område medges bostadsbebyggelse upp till två våningar och naturmark i söder.



Kartan visar planområdet (röd linje) och de detaljplaner som gäller i området (blå linje).

Den markanvändning som detaljplanerna medger redovisas som färgfält i kartan. Gult betyder bostäder och grönt park eller natur.

Den södra delen av planområdet är inte tidigare planlagd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

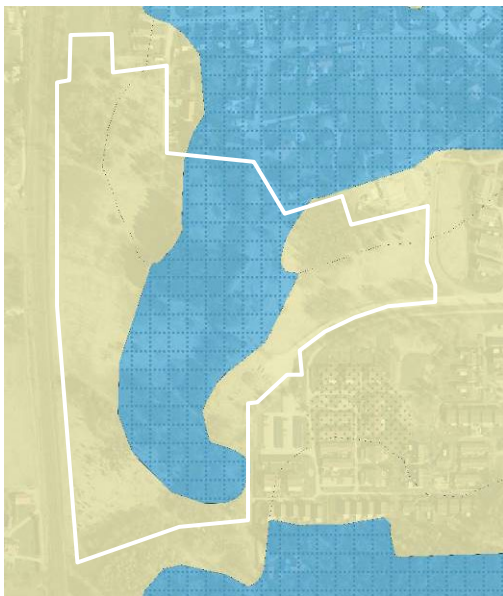
Markägoförhållanden

Fastigheterna 1:21, 1:71, 2:29, 2:30 och 2:31 ägs av Örebro kommun.
Fastigheterna Kumla 1:27 och Kumla 2:5 är i enskild ägo. Planområdet omfattas även av samfälligheterna S:4, S:12 och S:13.

Mark

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består berggrunden av granit medan jordarten varierar mellan morän och lera.



Jordartskarta (blått = morän och gult = lera).



Karta över ras- och skredriskområden (rosa fält).

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet enligt MIFO-registret. Nordväst om planområdet (på fastigheten Kumla 1:34) finns ett identifierat objekt i Länsstyrelsens databas EBH-stödet: Hovsta kokkärlfabrik. Historiskt sett har man vid järnvägar även använt sig av arsenikimpregnerad slipers och bekämpningsmedel.

Radon

Planområdet är inte klassat som radonriskområde.

Risk för skred

I rapporten "Ras- och skredrisker i Örebro län", framtagna av Länsstyrelsen i Örebro län, framgår att det är vissa mindre delar av planområdet som har risk för ras och skred (se bild ovan till höger).

Natur*Mark och vegetation*

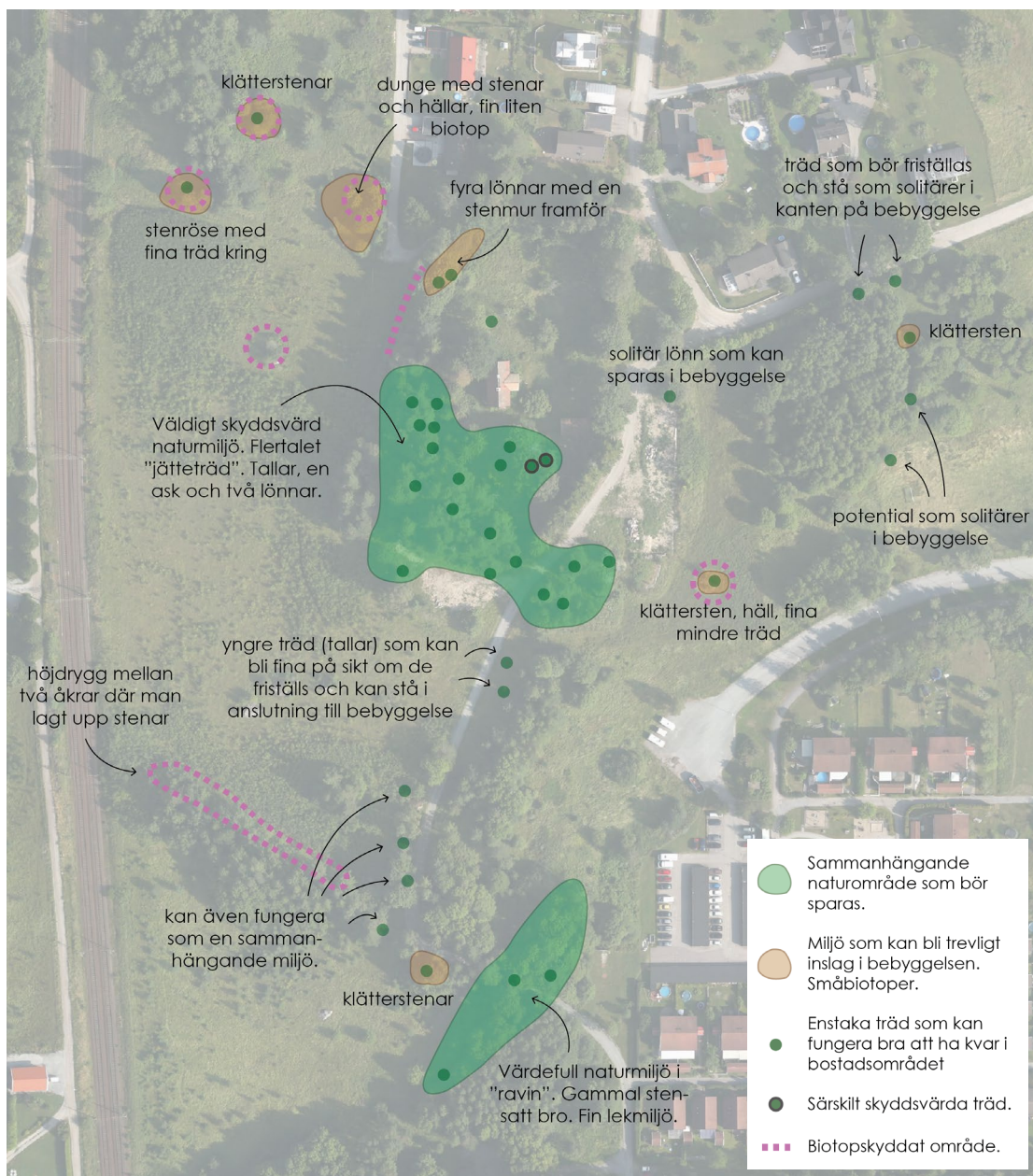
Planområdet är till största del obebyggt och utgörs av skog, sly och ängsmark. Naturen är omväxlande tät och öppen, där slutna skogspartier öppnar upp sig mot ängs- och slymarker. Topografin i området varierar med en mindre höjdbildning i norr. Genom området sträcker sig en grusväg som kopplar samman befintlig bostadsbebyggelse med naturreservatet Gladarberget i söder.



Naturmiljön inom planområdet med omväxlande öppen och sluten vegetation.

En inventering av planområdet har gjorts av Stadsbyggnad för att identifiera träd och naturmiljöer som har ett skyddsvärde eller som kan fungera som rekreativa inslag i boendemiljön (se kartan nedan).

Inventeringen har visat på två sammanhängande området med höga naturvärden. Det ena ligger på den mindre höjdbildningen i norr där det finns en del höga och karaktäristiska tallar. Här finns även två särskilt skyddsvärda träd. Det andra naturområdet ligger i den södra delen av planområdet där naturen växer längs en sänka med en gammal stensatt bro. I sänkan öppnar det upp sig en bäck som har varit kulverterad (nedgrävd) längre norrut i området.



Resultatet från den trädinventering som gjorts i och kring planområdet. Kartan redovisar även vilka områden som omfattas av biotopskydd (lilastreckade linjer).

Biotopskyddade områden

Enligt 7 kap 11 § Miljöbalken och bestämmelserna i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken omfattas vissa biotyper, t ex stenmurar och odlingsrösen, av det generella biotopskyddet. Om skyddade biotoper behöver läggas igen/tas bort för genomförande av en detaljplan behöver dispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken sökas hos Länsstyrelsen.

Stadsbyggnad har inventerat planområdet för att identifiera biotopskyddade områden, vilket redovisas på kartan på föregående sida. Det finns ett flertal odlingsrösen som omfattas av biotopskyddet, dessa har markerats med lila cirklar på kartan. I sydvästra delen av området finns ett långsmalt odlingsröse längs en höjdrygg i landskapet som avskilt två åkerytor. I den norra delen av området finns även en mindre stenmur som bedöms omfattas av biotopskyddet. Stenmuren har markerats med en lilastreckad linje på kartan.

Ambitionen är att de biotopskyddade områdena i möjligaste mån ska bevaras och integreras i bostadsområdet som del i gårdsmiljöer. I de fall de inte går att ha kvar kan liknande miljöer nyplanteras som en kompensationsåtgärd.



Foton på två av de odlingsrösen som finns inom planområdet.

Lek och rekreation

Hovsta har god tillgång på park- och naturmiljöer för lek och rekreation, både inom och utanför bebyggda områden. Det finns ett flertal kommunala lekplatser i orten, där den närmsta ligger ca 150 meter norr om planområdet.

I den östra delen av planområdet finns en större gräsyta som bl a används som fotbollsplan. På den södra sidan av Lundhagsvägen finns en mer arrangerad fotbollsplan med två fotbollsmål.

Direkt söder om planområdet ligger Gladarbergets naturreservat som används för lek och rekreation av de boende i området. Entrén till naturreservatet nås framförallt via den grusväg som sträcker sig genom planområdet.



Entrén till naturreservatet Gladarberget.



Gräsytan som finns i planområdets östra del kan användas som fotbollsplan.

Vatten*Miljö kvalitetsnormer*

Planområdet ingår i Lillåns avrinningsområde som har dålig ekologisk status till följd av bl a miljögifter och övergödning. Miljö kvalitetsnormen som ska uppnås för Lillån är god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyleter.

Markavvattningsföretag

I den sydöstra delen av planområdet finns markavvattningsföretaget Kumla-Lunds dikningsföretag som bildades 1963 när området bestod av jordbruksmark. Idag har företaget förlorat sitt syfte och kommunen avser att upphäva det. I den östra delen finns en form av markavvattningsföretag, Kumla 1:27 och 2:5, som bildades 1966 för att kulvertera avloppsdiken från en grupp villor. Syftet finns inte längre kvar och Länsstyrelsen ska undersöka möjligheten att upplösa företaget. Lutabäcken väster om järnvägen dit planområdet avvattnas omfattas också av ett markavvattningsföretag.

Höga vattenstånd

Planområdet ligger utanför det område som kartlagts för risk för översvämning vid skyfall (100-årsflöde) och beräknat högsta flöde (10 000-årsflöde).

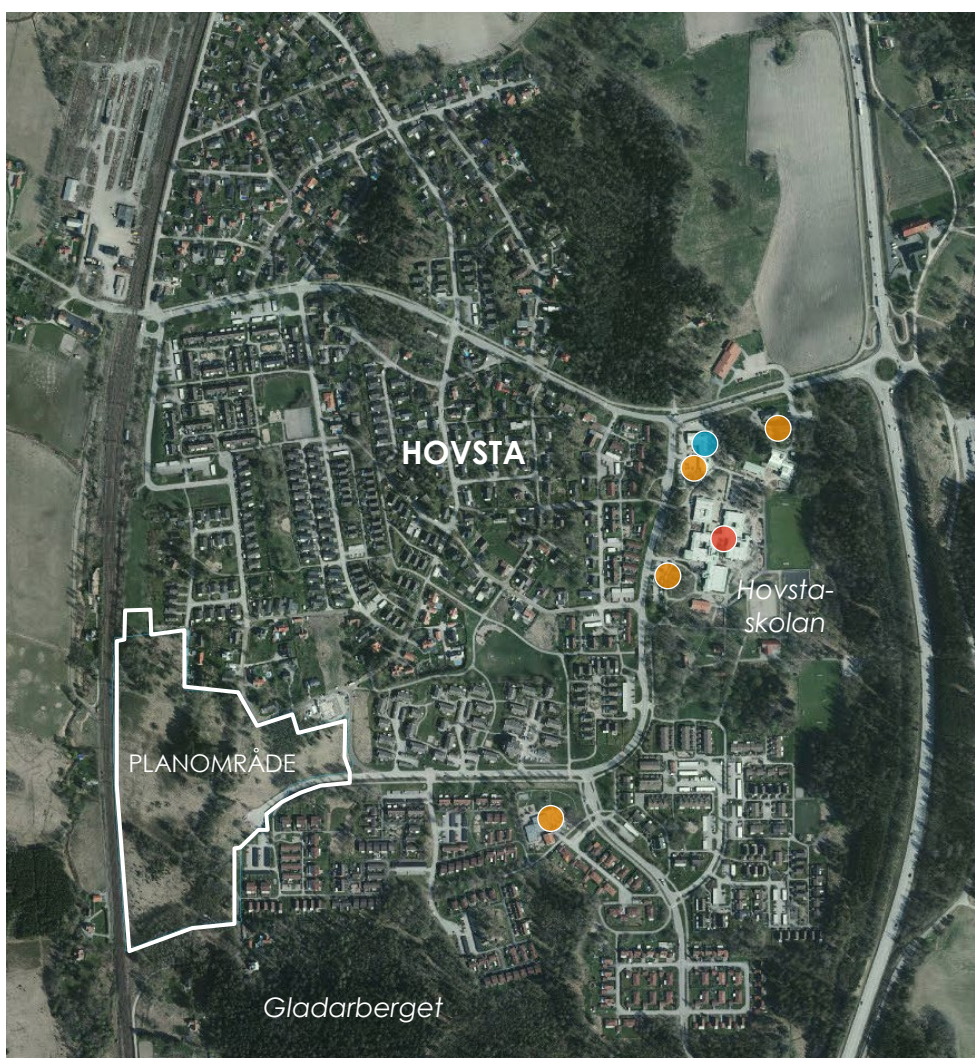
Bebyggelse

Bostäder

Planområdet ligger i Hovsta som är en mindre tätort som till största del består av friliggande villor och radhus/kedjehus. Inom planområdet finns det ingen bebyggelse utöver ett förfallet uthus från en gård som tidigare låg på platsen. Denna gård tillhörde den ursprungliga bebyggelsen i Hovsta och hade därigenom ett kulturhistoriskt värde, men år 2013 beviljades rivningslov då den dåvarande fastighetsägaren saknade intresse för den upprustning som krävdes.

Verksamheter och service

I Hovsta finns det fyra förskolor, varav den närmsta ligger ca 500 meter öster om planområdet. Ungefär 1 kilometer nordöst om planområdet finns Hovstaskolans grundskola F-6, ett bibliotek samt ett centrum med en pizzeria och en kiosk med utökat sortiment. I övrigt saknas kommersiell service.



Orienteringskarta. Orange cirkel = förskola, röd cirkel = grundskola, blå cirkel = livsmedelsbutik.

Byggnadskultur och gestaltning

Hovsta är ett exempel på framväxten och utvecklingen av ett villasamhälle vid en järnvägsstation. Villaområdet har en trädgårdsstadskaraktär, där viktiga karaktärsdrag är den rika blandningen av byggnader med olika stilar från olika epoker, uppvuxna träd och trädgårdar samt de oregelbundna kvarteren med slingrande gator. De äldsta husen är från 1900-talets första årtionde och de yngsta är bara några år gamla. Däremellan finns samtliga årtionden representerade.



Exempel på den varierade bebyggelse som finns i planområdets närområde. Här finns bl a tät villabebyggelse, mer fritt placerade villor med stora tomter samt varierande inslag av rad- och kedjehus. Längre österut längs Lundbagsgatan finns Hovstas enda högre bostadsbus på 4-5 våningar.

Kulturmiljö*Fornlämningar*

Det har gjorts en arkeologisk utredning för att fastställa om det finns fornlämningar inom planområdet. Fyra områden bedömdes som särskilt intressanta, men vid en vidare undersökning med sökschakt kunde lämningar endast påträffas i ett av dessa. Dessa lämningar var dock från modern tid (1900-tal) och klassas därför inte som fornlämningar.

Länsstyrelsen har bedömt att det inte behövs några fler arkeologiska utredningar.

Gator och trafik

Gatunät

Med bil nås Hovsta i huvudsak via cirkulationsplatsen på riksväg 50 i den nordöstra delen av stadsdelen. Riksväg 50 kopplar samman Hovsta med Örebro i söder och Lindesberg i norr. I Hovsta finns två huvudgator för biltrafik; Kårstavägen och Lundhagsvägen.

Planområdet nås i dagsläget från norr via Enebovägen och Kumlagårdsvägen. Kumlagårdsvägen är en enskild väg som sträcker sig genom planområdet i riktning mot Yxsta och Yxstaby. Det går även att nå området från öst via en befintlig vändplats i slutet av Lundhagsvägen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns ett övergripande gång- och cykelnät i Hovsta som planområdet kopplar an till via en gång- och cykelväg som går parallellt med Lundhagsvägen. Gång- och cykelvägen har i dagsläget enskild väghållning från vändplatsen på Lundhagsgatan till korsningen mot Gladarbergsvägen (ca 250 meter).

Som gående och cyklist är man idag hänvisad till blandtrafik på Lundbackavägen för vidare färd mot Lillån och Örebro. På sträckan finns ett planerat huvudecykelstråk mellan Lillån, Yxstaby och Hovsta som kommer att ansluta till det befintliga cykelstråket längs Lundbackavägen i sydöstra Hovsta.



Karta över det övergripande gatunätet i Hovsta i koppling till planområdet (markerat med vit yta).
Vit linje = gata, blå linje = gång- och cykelväg, streckad grön linje = stig/motionsspår.

Kollektivtrafik

Hovsta trafikeras av stadsbuss på Lundhagsvägen och landsortsbussar längs riksväg 50. Den närmsta busshållplatsen ligger ca 600 meter öst om planområdet, vilket är längre än rekommendationerna på högst 400 meter. Det finns en gång- och cykelväg hela vägen mellan planområdet och busshållplatsen, vilket förbättrar tillgängligheten.

I översiktsplanen finns ett utpekat område för en framtida pendeltågsstation i Hovsta, ungefär 500 meter norr om planområdet.

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 t ex trafik och jordbruk.

Trafiken i området är mycket begränsad och denna plan bedöms inte medföra trafikökningar i sådan mängd att det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Någon närmare beräkning av luftföroreningar har därför inte gjorts.

Störningar*Buller och vibrationer*

Väster om planområdet sträcker sig godsstråket genom Bergslagen som trafikeras av både person- och godstrafik. Enligt uppgifter från Trafikverket trafikeras järnvägssträckan utanför Hovsta i dagsläget av 155 tåg/dygn. I prognosen för år 2040 förväntas denna siffra öka till ca 210 tåg/dygn.



Buller från järnvägen enligt kommunens översiktliga kartering (2012). Planområdet är markerat i vitt.

Planområdet är mycket utsatt för järnvägsbuller. Enligt den översiktliga bullerkartering som gjordes av Örebro kommun 2012 har stora delar av planområdet bullervärden som överstiger 60 dBA ekvivalent dygnsnivå, vilket är det gränsvärde som anges i "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande" för när åtgärder behöver vidtas. Tågtrafiken orsakar även vibrationer i marken närmast järnvägen, detta gäller framförallt när tyngre godståg passerar.

Farligt gods och riskhantering

Godsstråket genom Bergslagen är en transportled för farligt gods. Det finns inga fastställda nationella regler för planläggning och exploatering vid transportled för farligt gods, men en gemensam utgångspunkt i olika riktlinjer som publicerats är 150 meter som ett riskhanteringsavstånd.

Länsstyrelsen i Stockholm har tagit fram riktlinjer för planläggning intill järnvägar där det transporteras farligt gods, "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods", 2016:4. Här är riskhanteringsavståndet uppdelat i tre zoner med lämplig markanvändning (se bild nedan). För bostäder, som är den huvudsakliga markanvändningen i denna detaljplan, anges ett avstånd på minst 50 meter från järnvägen. Det bör även vara ett bebyggelsefritt avstånd på minst 30 meter från närmsta spårmitt.



- ZON 1**
<30 meter
Bebyggelsefritt område.
- ZON 2**
30-50 meter
Tekniska anläggningar,
parkering mm.
- ZON 3**
50-150 meter
Bostäder, skola mm.

Kartbild som illustrerar rekommenderade riskavstånd och användningsområden utifrån planområdet (markerat i vitt).

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. I den västra delen av planområdet sträcker sig en huvudledning för vatten och avlopp i nordsydlig riktning.

Värme

Anslutning till fjärrvärmenätet saknas. Närmsta anslutningspunkt finns ca 100 meter öst om planområdesgränsen.

El

Elnät finns indraget i planområdet. En ledning passerar genom planområdets i nordsydlig riktning, ungefär i samma sträckning som huvudvattenledningarna.

Bredband och telefoni

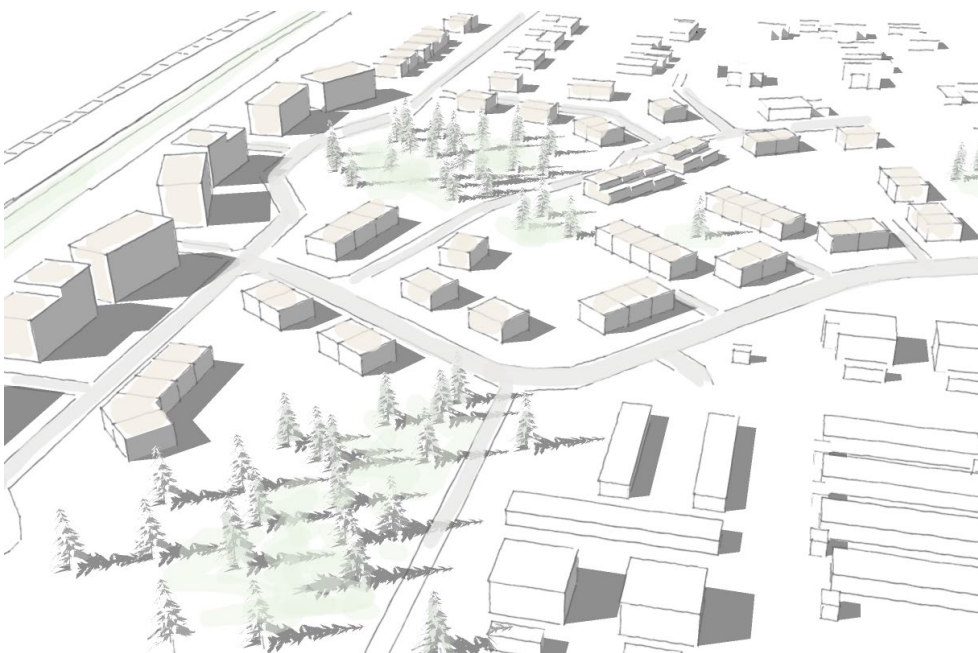
Planområdet är inte anslutet till stadsnätet. Närmsta anslutningspunkt finns längs Lundhagsvägen, ca 300 meter öster om planområdet.

Det finns en gammal luftledning för tele inom planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra ca 150 bostäder och en förskola i sydvästra delen av Hovsta, i anslutning till järnvägen och Gladarbergets naturreservat. Området karaktäriseras av det omgivande skogslandskapet som bryts upp och möter den byggda miljön. Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintlig natur och topografi. Bebyggelsen föreslås utformas som en variant av den klassiska trädgårdsstaden med ett varierat utbud av flerbostadshus rad- och kedjehus, parhus och villor.

Planförslaget utgår från en inventering av befintliga naturmiljöer, där två större skogspartier föreslås bevaras. Dessa kommer stärka naturens närvaro i bostadsområdet och fungera som lek- och rekreationsmiljöer för de boende. En viktig utgångspunkt för planarbetet är att hantera den buller- och riskproblematik som läget intill järnvägen medför. En bullervall med kompletterande skärm föreslås som skydd längs järnvägen. För att förbättra ljudmiljöerna ytterligare har flerbostadshusen placerats i detta läge. Höjdskalet trappar sedan ner mot omgivningen i norr och söder och övergår i lägre bebyggelse som möter upp befintlig villa- och radhusbebyggelse. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska ta hänsyn till karaktären i området och gärna hämta inspiration från skogen runt hörnet.



Översiktlig volymstudie över hur planområdet skulle kunna bebyggas.

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget har utgått från den naturinventering som gjorts. Inventeringen har pekat ut två större sammanhängande miljöer med höga naturvärden; det ena på höjden i norr och det andra i söder. Dessa områden har markerats som **NATUR** på plankartan. För att skydda trädbestånden har kvartersmarken närmast naturområdena försetts med **prickmark** (marken får inte förses med byggnad) med bestämmelsen **b₂** (marken får inte hårdgöras). Detta för att säkra markens genomsläpplighet och undvika att trädens rotsystem tar skada. Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet för kvartersmark för bostäder och skola (administrativ bestämmelse). I den norra delen av planområdet, mot befintlig villabebyggelse, markeras ett befintligt natursläpp som **NATUR** på plankartan. Här finns många större träd och buskar och en gångstig som kopplar samman området i östvästlig riktning.

Naturinventeringen har visat på ett antal träd, mindre träddungar och stenblock som kan fungera som trivsamma gårds- och lekmiljöer. När området bebyggs ska inventeringen användas som ett underlag för att uppmärksamma och ta vara på dessa värden.

Lek och rekreation

En lekplats för de boende i området föreslås i koppling till det norra naturområdet vilket markerats som **lek** på plankartan. Tanken är att lekplatsen ska integreras med skogsdungen och skapa en aktiv grönya i bostadsområdet.

Planförslaget innebär att den befintliga grusväg som kopplar samman planområdet med naturreservatet i söder delvis försvinner. För att säkerhetsställa framkomligheten till naturreservatet föreslås en ny vägkoppling och en ny stig i östvästlig riktning, se avsnittet Gator och trafik. En mindre besöksparkering föreslås även anordnas i anslutning till naturreservatet.

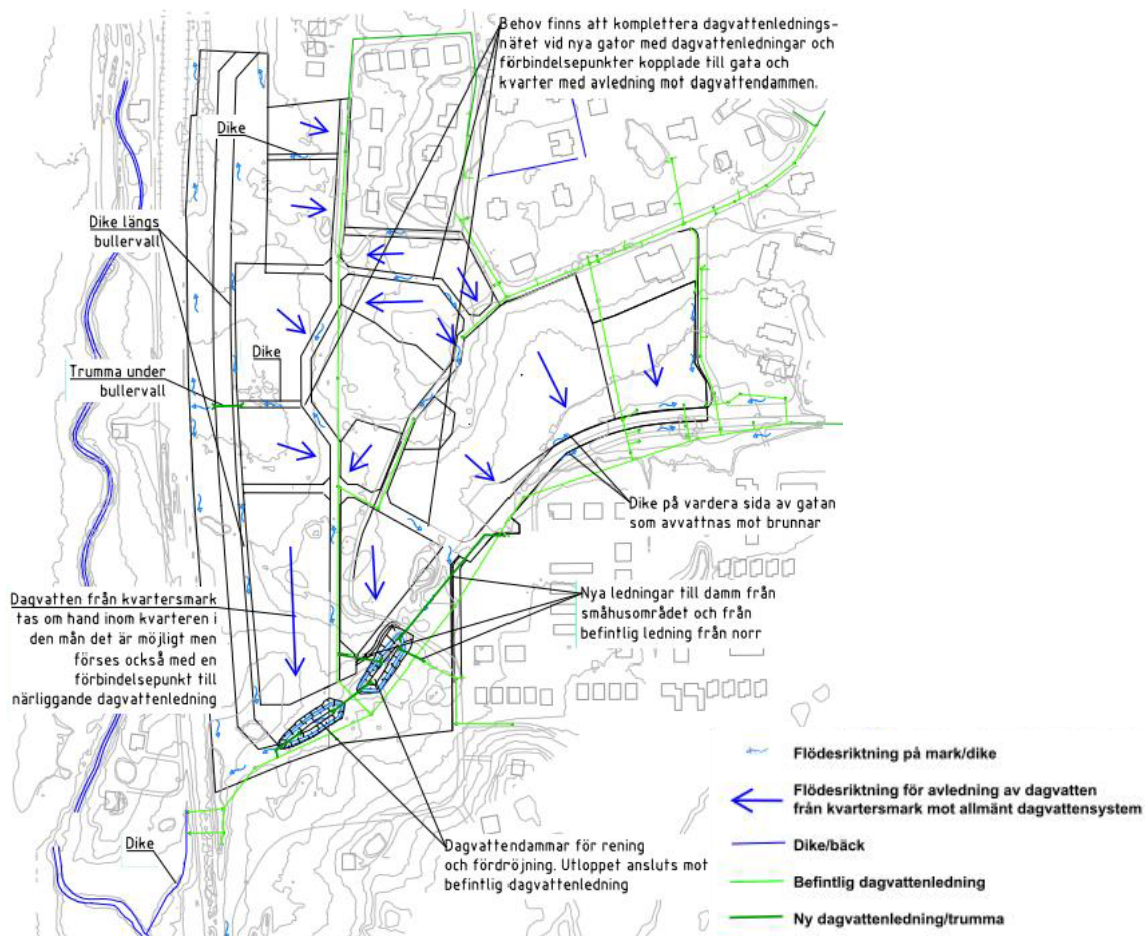
Vatten

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering och föreslå lämpliga åtgärder (se bilaga).

Terrängen inom planområdet sluttar i främst tre riktningar; mot nordväst/väst, öst och sydväst. Detta innebär att planområdet kan delas in i olika avrinningsområden. En del av skogsområdet i söder avvattnas även mot planområdet.

Den huvudsakliga dagvattenåtgärd som föreslås är dagvattendammar för samlad rening och fördröjning. Dessa kommer att kompensera för den flödesökning som den nya exploateringen innebär och rena dagvattnet. Damarna föreslås placeras i den sydöstra delen av planområdet där det finns naturliga lågpunkter. Den aktuella ytan för dagvattenhantering planläggs som **NATUR₁ – dagvattenhantering** med egenskapsbestämmelsen **damm**. Efter fördröjning och rening leds vattnet vidare till Lutabäcken.



Karta som illustrerar förslag på dagvattenhantering.

Dagvattendammen föreslås delas upp i två dammar för att få plats mellan befintliga VA-ledningar. Det är inte möjligt höjdmässigt att avleda hela planområdets dagvatten till dagvattendammarna. Istället föreslås att förskolan, gatan och småhusbebyggelsen i öster ansluts till befintlig dagvattenledning i gatan. Som kompensation föreslås att dagvatten från villaområdet i norr och småhusområdet i sydöst avvattnas till dammen.

För att dammen ska kunna uppnå de ställda fördröjnings- och reningskriterierna behövs en total reglervolym på 650 m³. Ungefärlig placering och markanspråk för dagvattendammarna finns illustrerat på kartan ovan samt på plankartan. Ambitionen är att dammarna ska utformas för att även kunna tillföra rekreativa värden och kvalitéer i naturområdet.

För att säkra skydd mot översvämningar och samtidigt minska utspädningen av förorenat dagvatten med renare dagvatten har två bestämmelser förts in på plankartan. Bestämmelsen **b₃** reglerar att takvatten ska infiltreras på tomten, t ex genom att förse stuprör med utkastare och placera rännalar på marken så att dagvatten leds bort från husen. Bestämmelsen **b₁** reglerar att minst 50% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras. För att minska avrinningen kan asfaltsytor t ex ersättas med grusade ytor eller plattsättning.

För att rena dagvatten nära källan är det önskvärt att dagvatten från parkeringsplatser och gator inom kvartersmark avvattnas till svackdiken eller liknande där dagvatten kan renas. Dräneringsvatten kan därefter ledas mot dagvattenledning. Kupolbrunnar och rännstensbrunnar kan sättas i lågpunkter för att samla upp dagvatten från tak och hårdgjorda ytor som inte kan infiltrera. Materialval är även viktiga för att minimera föroreningar.

Översvämningsrisk

I dagvattenutredningen (se bilaga) har höjdsättning och dagvattenhantering vid skyfall setts över för att utreda översvämningsrisker och ge förslag på åtgärder. I kartan på föregående sida har viktiga flödesvägar för avledning av dagvatten markerats med ljusblå pilar. Flödesvägarna vid skyfall följer i princip de befintliga flödesriktningarna i området, med skillnaden att vattnet riktas om mot gatorna som får utgöra flödesvägar. Vid projektering av allmänna gator behöver hänsyn tas till detta. Ett grovt förslag till höjdsättning finns som bilaga i dagvattenutredningen.

Två släpp föreslås i den västra delen av området, genom föreslagen bostadsbebyggelse. Det norra släppet bedöms inte vara nödvändigt, eftersom flödesriktningen på gatan avses ordnas söderut. Det södra släppet krävs dock för att få en fungerande avvattning av planområdet vid skyfall. För att säkerställa att marken är tillgänglig för avledning av dagvatten planläggs berört område som **NATUR₁ – dagvattenhantering** med bestämmelsen **dike**. Lågpunkten på den anslutande gatan behöver synkas med dikets placering. Kvartersmarken för bostäder behöver korsas diket för att möjliggöra rundkörning av sopbil. Här har bestämmelsen **u₁** förts in på plankartan för att säkerställa att diket kan övergå i en allmän underjordisk ledning under den föreslagna körbanan. Inom allmän platsmark för **SKYDD** har bestämmelsen **dike** förts in för avledning av dagvatten längs bullervallens östra kant samt anläggandet av en trumma under bullervallen för att leda bort dagvatten från lågpunkten. Inget dagvatten förutom det som genereras från bullervallen och närliggande grönytor ska ledas dit under normala förhållanden för att inte försämra järnvägens avvattning. Det bedöms inte vara någon risk att vägområdet och diken intill väg och järnväg tillfälligt översvämmas. Översvämningsområdet vid järnvägen bedöms minskas jämfört med idag, eftersom fördröjningsdammarna istället tar hand om dessa volymer.

Vid lågpunkter inom området ska det beaktas att vatten kan komma att stå upp till ca +36,5 vid bullervallen, till ca +35,0 i söder vid dammen och järnvägsdiket samt till ca +35,8 vid lågpunkten på östra sidan av planområdet. Kvartersmark och annan mark som inte kan tillåtas översvämmas intill dessa lågpunkter behöver höjdsättas över dessa nivåer. För berörd kvartersmark har bestämmelsen **b+00,0** förts in på plankartan för att säkerställa att byggnader ska skyddas mot naturligt översvämnande upp till den angivna nivå över nollplanet (RH2000) som angavs i dagvattenutredningen.

Miljö kvalitetsnormer

I dagvattenutredningen (se bilaga) har en bedömning gjorts av hur planförslaget kan påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Lillån.

Planens genomförande bedöms inte äventyra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna och risken att recipientens vattenkvalité ska påverkas negativt bedöms som liten. Reningsdammarna beräknas reducera föroreningsmängderna ut från planområdet till en nivå nära befintlig föroreningsbelastning. Föroreningshalterna efter rening bedöms bli låga i relation till tillgängliga riktvärden för utsläpp i mindre recipient. Föreslagen dagvattenhantering medför god rening av dagvattnet och ytterliga åtgärder bedöms inte vara skäligen i denna typ av område.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör en blandad bebyggelse i form av både flerbostadshus och småhus. Markanvändningen för bostäder regleras med ett **B** på plankartan. De olika bostadstyperna möjliggörs på olika platser i planområdet beroende på hur förutsättningar ser ut. I planförslaget har hänsyn bl a tagits till buller, utpekade naturvärden och befintlig bebyggelse.

Nedan följer en beskrivning av den föreslagna bebyggelsen, där en uppdelning gjorts i avsnitten *Flerbostadshus* respektive *Småhus*. För att konkretisera planförslaget har några illustrationer tagits fram för att visa på hur området kan komma att bebyggas. Dessa illustrationer ska endast ses som förslag på en tänkbar utveckling.



Illustration av planområdet som visar vilka områden som föreslås för flerbostadshus respektive småhus. I den östra delen möjliggörs även en förskola.



Flerbostadshus

Parallellt med järnvägen möjliggörs flerbostadshus upp till fyra våningar, vilket regleras med bestämmelsen **IV** på plankartan. Därtill används bestämmelser om högsta nockhöjd ($\diamond_{0,0}$) för att reglera höjdskalan i området.

Centralt i området anges en nockhöjd på högst 16 meter, vilket motsvarar höjden av ett fyravåningshus. För att minska den upplevda höjdskalan i området och möta upp mot omkringliggande lägre bebyggelse föreslås att byggnadernas höjd trappas ner mot norr respektive söder. Här regleras högsta nockhöjd till 14 meter, vilket motsvarar höjden av ett trevåningshus med inredd vind. För att försöka hålla ned den upplevda skalan på denna del av bebyggelsen reglerar bestämmelsen **f₅** att den fjärde våningen ska utformas som en del av taket i form av vindsvåning. Syftet är att byggnaden ska upplevas som ett trevåningshus snarare än ett fyravåningshus.

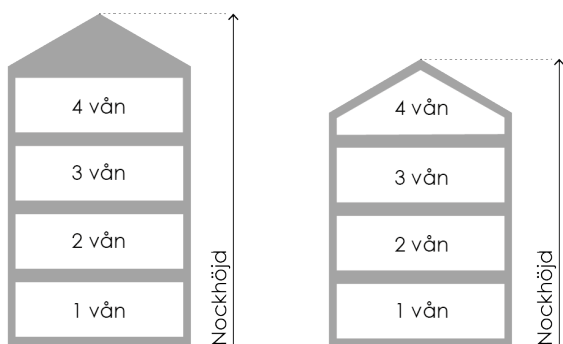


Illustration som exemplifierar skillnaden mellan ett fyravåningshus (t v) och ett trevåningshus med inredd vindsvåning (t h).

Det har gjorts en bullerutredning som visar att det är möjligt att bygga flerbostadshus i enlighet med planförslaget. Detta förutsätter dock att det anläggs ett bullerskydd längs järnvägen och att flerbostadshusen får en medveten placering, utformning och planlösning för att skapa bullerdämpande fasader mot öst (se avsnitt Buller). Samtidigt är det viktigt att bebyggelsen inte upplevs som en lång och sluten vägg i området. Genom att arbeta med t ex placering mot gata, förskjutningar, byggnadshöjder, vinklar, materialval och färgsättningar går det att skapa en variation och upplevd småskalighet i bebyggelsen. Hänsyn behöver även tas till omgivningens karaktär, där den naturnära känslan är viktigt för området som helhet.

För den del av marken som ägs av kommunen kommer gestaltningsaspekterna att bevakas under förstudieprocessen, då intresserade byggaktörer i dialog med kommunen tar fram ett slutligt förslag. För den privatägda delen av marken har bestämmelsen **f₆** förts in på plankartan för att säkerställa att bebyggelsens placering, utformning och gestaltning ska bidra till en upplevd variation och småskalighet i likhet med illustration A (se nästa sida). Bestämmelsen **f₇** reglerar att taken ska utformas som sadeltak för att anpassas efter karaktären i området.

Exploatören har tagit fram illustrationsmaterial för den flerbostadsbebyggelse som planeras, där dialog har förts med Stadsbyggnad för att se över aspekter som struktur, utformning och gestaltning. Detta material illustrerar hur bestämmelsen **f₆** kan uppfyllas och finns även redovisat på plankartan.

Exploatörens förslag bygger på konceptet att länka samman ett flertal mindre byggnadskroppar med inglasade balkonger. Detta ger ett effektivt bullerskydd mot gårdsmiljöerna i öst samtidigt som den upplevda skalan hålls nere. För att byggnaderna inte ska upplevas som en sluten vägg är balkongerna glasade mot både öst och väst, så det går att blicka igenom dem. På markplan är det möjligt att gå under balkongerna, vilket underlättar rörelse mellan husen. Den varierade kulörsättningen hjälper till att skapa en upplevd småskalighet i området. För den lägre delen av bebyggelsen, där den fjärde våningen ska utformas som takvåning, har taket försetts med takkupor för att i möjligaste mån bevara takfoten och taklandskapet synligt. Detta hjälper till att hålla nere byggnadens upplevda höjd och volym.



Illustration A. Visualisering av de flerbostadshus som planeras i den norra delen av området, sett från bullervallen i väst. Marken ägs av fastighetsbolaget Industritornet AB. Visualisering gjord av ROOF arkitekter.

Placering av huvudbyggnader begränsas av **korsmark**. På korsmark får endast förråd, uthus och dylikt placeras med en högsta byggnadshöjd på 3 meter (bestämmelse **f₈**). **Prickmark** (mark som inte får bebyggas) mot angränsande allmän platsmark säkerställer bl a att det finns utrymme för underhåll av närliggande komplementbyggnader inom den egna fastigheten.

Vid utformning av utemiljöerna är det viktigt att det erbjuds utemiljöer av god kvalitet på bebyggelsens bullerdämpade sida i öst. Förslagsvis genom en/flera gemensamt anordnade uteplatser för umgänge och vistelse.

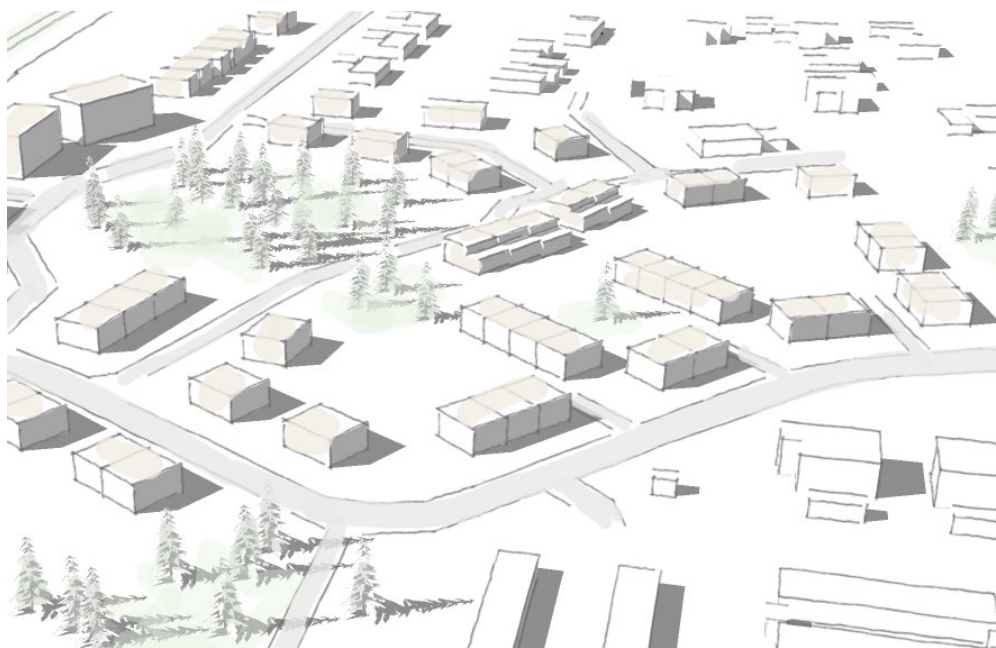
Exploateringsgraden, dvs. hur stor del av fastighetsytan som får bebyggas, har reglerats genom bestämmelsen **e₁ 0** som anger största byggnadsarea i kvadratmeter (m²). Detta kan liknas med det största fotavtryck som byggnaderna får lämna på marken.

Småhus

Småhus möjliggörs norr och öster om de planerade flerbostadshusen, i koppling till befintlig bebyggelse. På nästkommande sidor beskrivs de föreslagna områdena för småhusbebyggelse mer ingående. En indelning har gjorts i tre områden som skiljer sig åt sett till förutsättningar och tänkt karaktär; område A – mot järnvägen, område B – mot befintlig villabebyggelse samt område C – mot befintlig radhusbebyggelse. Var de olika områdena ligger i planområdet redovisas i den kartbild som finns illustrerad i koppling till respektive rubrik.

Vissa bestämmelser gällande omfattning, utformning och placering är generella och gäller för samtliga småhusområden:

- Byggnader får ha en byggnadshöjd på högst 6 meter ($\diamond_6$), vilket motsvarar 2 våningar.
- Byggrätten är reglerad till 25 % av fastighetsarean (bestämmelsen **e₂ 25%**), vilket innebär att byggnadsytan får utgöra högst en fjärdedel den totala fastighetsytan.
- Bestämmelserna **p₁** och **p₂** reglerar hur huvudbyggnad och komplementbyggnad kan placeras och sammanbyggas. Bestämmelsen **f₈** reglerar att högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3 meter. Detta gäller både fristående och sammanbyggda komplementbyggnader samt komplementbyggnader som integrerats med huvudbyggnad.



Volymstudie över en tänkbar utveckling av småhusbebyggelse, sett från söder.



Område A – mot järnvägen

Närheten till järnvägen gör detta område extra bullerutsatt och det är därför viktigt med en medveten placering och utformning av bebyggelsen för att få till bullerdämpade fasader mot öst. Ur bullersynpunkt är det fördelaktigt med rad- eller kedjehus, men så länge riktvärdena för buller kan uppnås är det även tillåtet att bygga villor och parhus.

Om det byggs rad- eller kedjehus är det viktigt att bebyggelsen inte upplevs som en lång och sluten vägg. Genom att arbeta med t ex placering mot gata, materialval och färgsättningar kan en upplevd variation skapas trots att huskroppen är sammanhängande.

För att stärka kopplingen till den befintliga villabebyggelsen norr och öster om området används bestämmelsen **f₇** för att styra takutformningen till sadeltak.



Område B – mot befintlig villabebyggelse

I den norra delen av planområdet är terrängen något kuperad med en mindre höjdbildning i landskapet. Här möjliggörs friliggande villor och parhus genom bestämmelsen **f₁** (friliggande en- och tvåbostadshus), i syfte att möta upp den befintliga bebyggelsestrukturen norr om planområdet.

För att värna om den naturnära karaktären i området är det viktigt att byggnadernas placering och tomtens utformning anpassas efter terrängens förutsättningar, vilket bestämmelsen **n** syftar till att säkerställa. I vissa delar av område B sluttar marken relativt kraftigt, här kan det vara lämpligt med suterränghus som kan fånga upp nivåskillnader. Om det inte är möjligt att få till suterränghus bör anpassningar ske för att på andra sätt försöka anpassa bebyggelsen efter topografin, sett till t ex placering och utformning. I syfte att bibehålla landskapsbilden så intakt som möjligt får inte tomtmarken schaktas eller fyllas upp mer än nödvändigt.

För att undvika att tillkommande bebyggelsen byggs alltför tätt och säkerställa en viss luftighet i strukturen har bestämmelsen **e₃** (max 4 bostadsenheter) förts in på en del av plankartan. Denna bestämmelse reglerar hur många bostadsenheter som får skapas inom respektive egenskapsyta. En villa räknas som *en* enhet medan ett parhus räknas som *två* enheter. För att stärka kopplingen till den befintliga villabebyggelsen norr om området används bestämmelsen **f₇** på en större del av området för att styra takutformningen till sadeltak.



Foton som visar den plats där det föreslås byggas suterränghus med utblickar över landskapet.



Område C – mot befintlig radhusbebyggelse

I den östra och södra delen av planområdet är det möjligt att bygga både villor, parhus, kedjehus och radhus. Målsättningen är att möjliggöra en variation och blandning av småhusbebyggelse som anpassar sig efter omgivningens karaktär, där naturmiljön och topografin bevaras så långt som möjligt. Det utpekade odlingsröset som finns centralt i området (se Förutsättningar – Natur) bör t ex bevaras och integreras i en gårdsmiljö, förslagsvis som del i en kvartersgård. För att få till ett bra möte med flerbostadshusen i väst föreslås framförallt rad- och kedjehus i denna del som kan möta upp den högre höjdsklan.



Exempelbilder som visar på hur rad- och kedjehusområden skulle kunna se ut.



Offentlig service

I dagsläget finns det inget behov av en förskola i denna del av Hovsta. Situationen kan dock komma att förändras i framtiden. För att ha en beredskap för detta möjliggörs en förskola i den östra delen av planområdet. Detta bedöms vara det mest lämpliga läget eftersom det finns anslutande infrastruktur och befintlig vegetation samtidigt som förskolan får en central placering mellan befintlig och planerad bebyggelse.

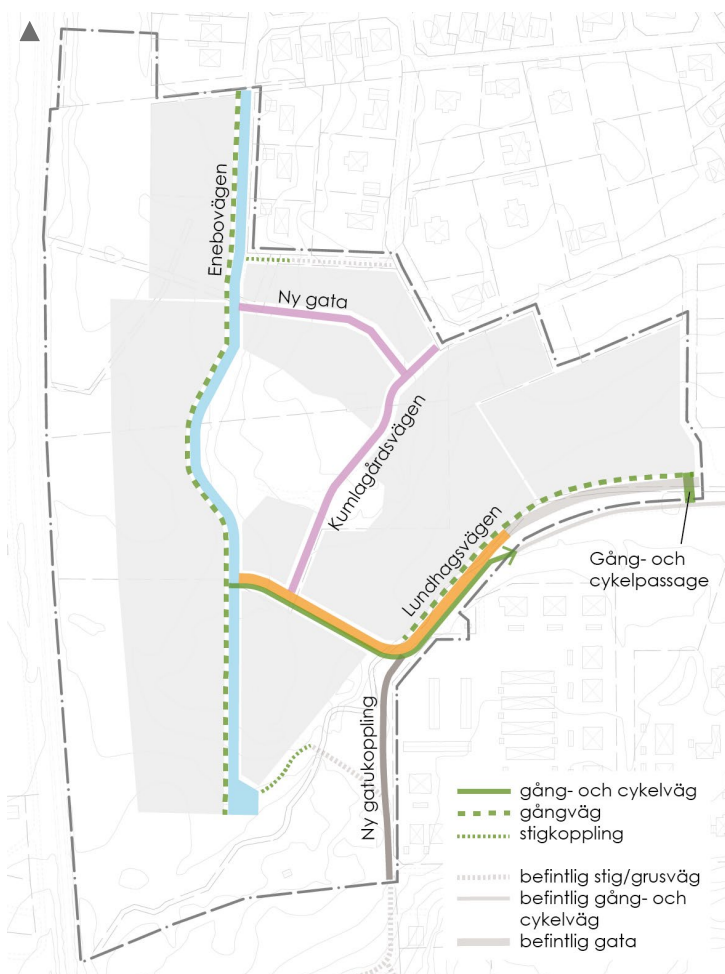
För att möjliggöra en förskola används bestämmelsen **S** (skoländamål) på plankartan. För att öka områdets flexibilitet förs även bestämmelsen **B** (bostäder) in på den tänkta förskoletomten. Om det inte skulle bli aktuellt med en förskola här, eller att hela den utpekade ytan inte behövs, finns möjlighet att istället förtäta med några bostäder.

En stor del av det befintliga trädbeståndet i området skyddas genom att förses med **prickmark** (marken får inte förses med byggnad) och bestämmelsen **b₂** (marken får inte hårdgöras). Tanken är att vegetationen ska införlivas i förskolegården, alternativt berika utemiljöerna för de boende i området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

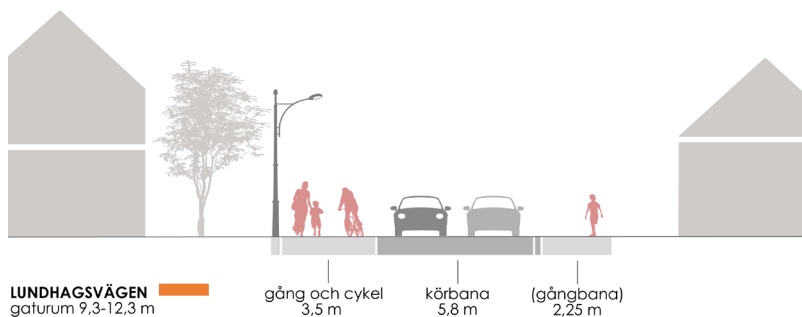
Gatustrukturen är utformad med ambitionen att bevara viktiga kopplingar i området och samtidigt skapa ett finmaskigt nät av gator med hög orienterbarhet. Gatorna i det nya bostadsområdet ansluts till Lundhagsvägen, Enebovägen och Kumlagårdsvägen och nya gång- och cykelvägar samt gångvägar föreslås för att förbättra tillgängligheten och tryggheten för fotgängare och cyklister. Två nya stigar föreslås i naturområdena i norr och söder för att bevara befintliga kopplingar i området.



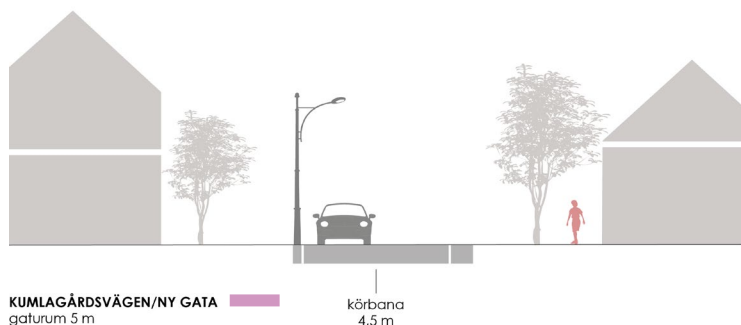
Nedan beskrivs de föreslagna gatutyperna. Sektioner har tagits fram för att illustrera hur gaturummet kan upplevas. Gaturummen på plankartan är något bredare än sektionerna för att ge plats åt belysning och ev. justeringar.

Lundhagsvägen. Lundhagsvägen kommer att fungera som huvudgata in i området. Den befintliga vändplatsen tas bort för att möjliggöra en förlängning av gatan. Bredden på körbanorna smalnas av till 5,8 meter (till svängen in i området) resp. 5,5 meter (till Enebovägen). Gatan förses med en gång- och cykelväg som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen söder om

Lundhagsvägen. Längs en del av sträckan anläggs en gångbana på den norra sidan av gatan för att förbättra tillgängligheten till den föreslagna förskolan. En gång- och cykelpassage föreslås för att förbättra trafiksäkerheten för passage över Lundhagsvägen.



Kumlagårdsvägen/ny gata. Den norra delen av Kumlagårdsvägen, i höjd med Lundhagsvägen och norrut i planområdet, anpassas i linjeföringen efter befintliga ledningar i marken. Gatan får en standardhöjning då den breddas till ca 5 meter och asfalteras. En ny gata föreslås i östvästlig riktning mellan Kumlagårdsvägen och Enebovägen för att möjliggöra angöring till anslutande småhusbebyggelse. Gatan får en likadan utformning som Kumlagårdsvägen.



Enebovägen. Enebovägen förlängs söderut i planområdet och förses med en parallell gångväg på den västra sidan av vägen. Gatan föreslås få en standardhöjning med en gatubredd på ca 5 meter som asfalteras.



Ny gatukoppling. En ny gatukoppling föreslås mellan befintlig grusväg söderut och förlängningen av Lundhagsvägen. På så vis bibehålls kopplingen mot Yxsta och Yxstaby samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till entrén vid naturreservatet Gladarberget säkerställs. Gatan föreslås få en bredd på 4,5 meter och asfalteras. Ytan på plankartan är bredare för att möjliggöra en kurvig gatusträckning samt ge plats för en ev. breddning och/eller kompletterande gång- och cykelväg i framtiden.

Inom kvartersmarken där flerbostadshus möjliggörs föreslås in- och utfarter för angöring placeras i befintliga korsningspunkter längs Enebovägen, för att förbättra trafiksäkerheten. Bestämmelsen **g₁** har förts in på plankartan för att underlätta om en gemensamhetsanläggning för gata behöver upprättas.

Trafikalstring

Planförslaget kommer att generera mer trafik i området. Hur stor trafikökningen blir beror framförallt på hur många bostäder som byggs (antalet flerbostadshus och lägenheter har stor betydelse), hur de boendes resmönster ser ut och om förskolan byggs. Det är därför svårt att uppskatta på förhand, men en beräkning har gjorts med Trafikverkets alstringsverktyg i kombination med Örebro kommuns parkeringsnorm. Vid en full utbyggnad bedöms trafikalstringen bli ca 600-800 fordon/dygn ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik).

Majoriteten av den tillkommande trafiken förväntas nyttja Lundhagsvägen för att ta sig till och från området, eftersom detta är den genaste vägen till Hovstaskolan och riksväg 50 som är viktiga målpunkter för pendlingstrafiken. Planområdet går även att nå från Enebovägen och Kumlagårdsvägen, men eftersom dessa vägar har en lägre standard och en knixigare sträckning än Lundhagsvägen, bedöms de främst trafikeras av boende i de norra delarna av planområdet. Då det huvudsakligen kommer att vara småhusbebyggelse i denna del bedöms trafikökningen bli marginell.

Den bilburna trafikalstring som planförslaget medger kommer att påverka Kårstavägen som i dagsläget är den primära vägen in och ut från Hovsta. Vid en full utbyggnad bedöms trafikflödet på Kårstavägen öka från ca 7000 fordon/dygn till ca 7800 fordon/dygn ÅVDT. I översiktsplanen finns en viljeinriktning för tre nya tillfartsvägar för bil samt en ny gång- och cykelkoppling som kommer kunna avlasta Kårstavägen på sikt.

Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel ska lösas på den enskilda fastigheten och följa den parkeringsnorm som finns framtagen av Örebro kommun. För de föreslagna flerbostadshusen uppmuntras gemensamma angörings- och parkeringslösningar för att försöka effektivisera marknyttjandet och minimera andelen hårdgjord yta. Backande fordonsrörelse över gång- och cykelvägar ska minimeras. Detta gäller även tillkommande rad- och kedjehusområden.

Förbud mot körbar förbindelse har förts in på vissa korsningspunkter, i övrigt bevakas placering av in- och utfart i bygglovsskedet.

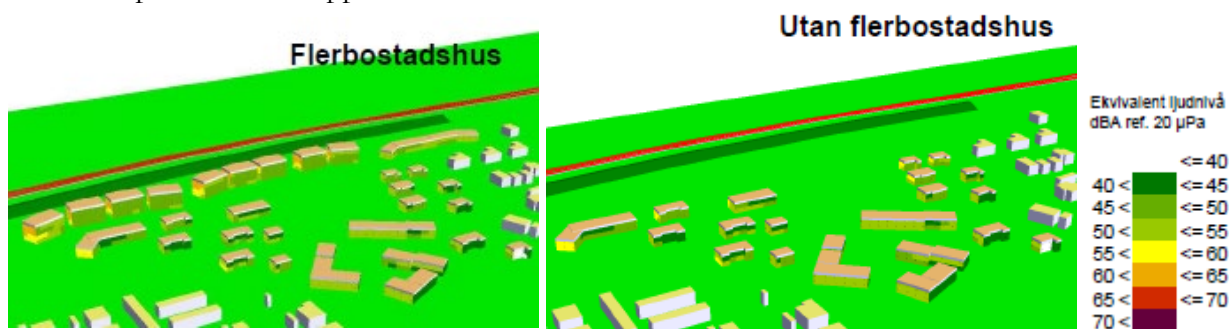
Störningar och risker

Buller

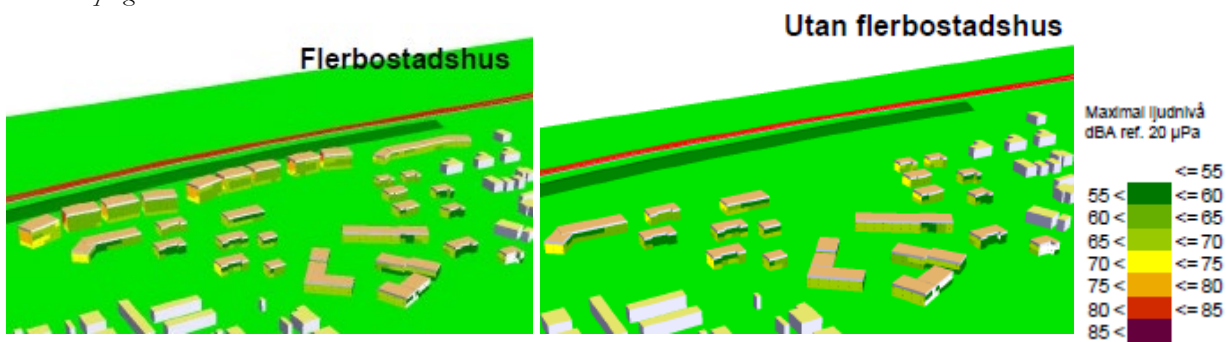
En översiktlig bullerutredning (se bilaga) har tagits fram för att utreda om det är möjligt att bygga bostäder längs järnvägen och vilka åtgärder som i sådana fall behöver vidtas. Utgångspunkten var en tidig arbetsskiss med godtyckliga byggnadsvolymer för att illustrera flerbostadshus om 4 våningar och småhusbebyggelse om 2 våningar. Beräkningar har gjorts utifrån dagens trafikmängd samt Trafikverkets prognos för år 2040.

Enligt "Bullerförordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" får det i princip bullra hur mycket som helst på den ena sidan av bostaden, så länge en bullerdämpad sida kan säkerställas dit minst hälften av bostadsrummen kan vändas. Ljudnivån vid denna sida får inte överstiga 55 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå mellan kl 22 – 06. Detta ställer krav på byggnadens placering, utformning och planlösning. Om en uteplats ska ordnas i anslutning till bostaden ska denna klara 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Den översiktliga bullerutredningen visar att i princip all föreslagen bebyggelse klarar riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå, förutsatt att ett 4 meter högt bullerskydd anordnas längs med järnvägen (se bilaga 20 och 21 i den översiktliga bullerutredningen samt kartorna nedan). Beräkningar har även gjorts för ett scenario där de föreslagna flerbostadshusen inte byggs. Resultatet visar att småhusbebyggelsen klarar riktvärdena även utan flerbostadshusen, vilket ger en mer flexibel plan eftersom flerbostadshusen således inte behöver villkoras och byggas först. Om flerbostadshusen inte byggs ställs dock större krav på en genomtänkt placering och utformning av bebyggelsen och ev. uteplatser för att uppnå riktvärdena.



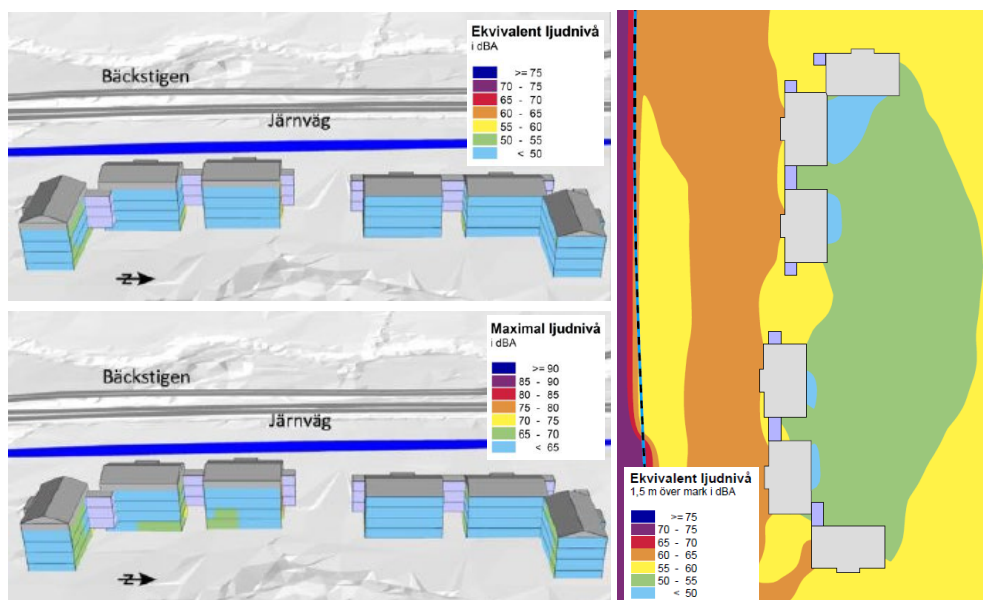
Utklipp från bilaga 20 i den översiktliga bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå vid fasad utifrån en prognos år 2040. Två scenarion redovisas: ett med flerbostadshusen och ett utan.



Utklipp från bilaga 21 i den översiktliga bullerutredningen som visar maximal ljudnivå vid fasad utifrån en prognos år 2040. Två scenarion redovisas: ett med flerbostadshusen och ett utan.

Det finns några mindre undantag i planområdet sydvästra del som inte uppfyller riktvärdena för skyddad fasad. Med en genomtänkt placering, utformning och planlösning bedöms det dock gå att uppfylla riktvärdena även här. För att uppnå riktvärdena för uteplats bedöms det i vissa lägen krävas lokala åtgärder, t ex lägre plank eller skärmar.

En kompletterande bullerutredning (se bilaga) har tagits fram för det utformningsförslag som den privata exploitören tagit fram för en del av de föreslagna flerbostadshusen. Beräkningar har gjorts utifrån Trafikverkets prognos för år 2040. Utredningen visar att det med en genomtänkt placering och utformning av bebyggelsen går att uppnå goda ljudmiljöer på den bullerdämpade sidan av bebyggelsen, vilket ökar vistelsevärdena på gårdsmiljöerna och även i området i stort. De principlösningar som används här, med en sammanhängande bebyggelsestruktur som länkas samman med inglasade balkonger, kan ses som ett exempel på hur riktvärdena kan uppfyllas även för övriga delar av den föreslagna flerbostadshusbebyggelsen.



Utklipp från den kompletterande bullerutredningen. Till vänster visas ekvivalent ljudnivå resp. maximal ljudnivå vid fasad. Till höger visas ekvivalent ljudnivå 1,5 meter ovan mark på en ljudutbredningskarta.

En större markyta reserveras i den västra delen av planområdet för att möjliggöra bullervall/skärm som täcker in den föreslagna bebyggelsen. Bestämmelsen **SKYDD** och egenskapsbestämmelsen **vall/skärm** specificerar att ett bullerskydd ska anordnas till en höjd av 4 meter ovan järnvägsrälsens överkant. Tanken är att bullerskyddet ska utformas av en 2 meter hög vall med ett kompletterande bullerplank om 2 meter, då det förbättrar de geotekniska förutsättningarna. På plankartan har en tänkbar placering illustrerats.

För stora delar av planområdet är bullervallen en förutsättning för att det ska vara möjligt att få till ljuddämpade sidor om högst 55 dBA i enlighet med bullerförordningen. På dessa delar har bestämmelsen a_1 förts in på plankartan för att säkerställa att startbesked inte får ges förrän bullervallen har

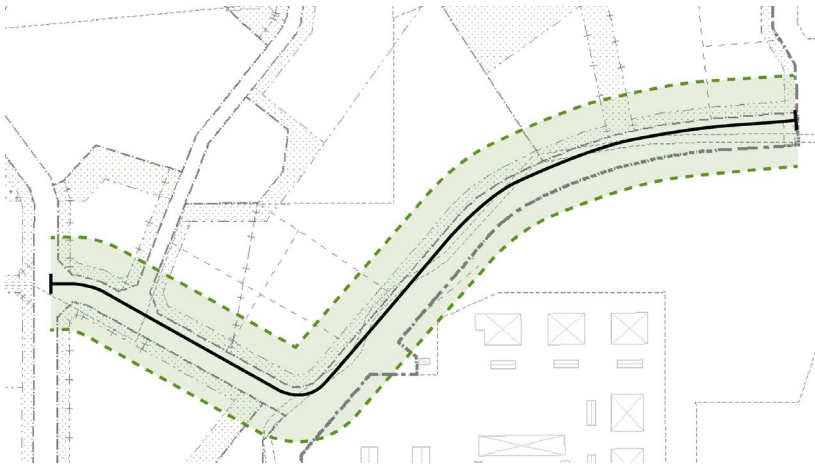
uppförts. För de delar av planområdet där bullernivåerna beräknas överstiga gällande riktvärden har bestämmelserna f_2 resp. f_3 förts in på plankartan för att säkerhetsställa att bullerförordningens rekommendationer följs.

En översiktlig bullerbedömning har gjorts med avseende på vägbuller. Om planförslaget bebyggs fullt ut bedöms trafikallstringen vara ca 600-800 fordon ÅVDT. Bullerberäkningarna har utgått från 800 fordon ÅVDT och fokuserar på Lundhagsvägen eftersom det är här som bullernivåerna troligtvis kommer vara som högst. På anslutande gator bedöms bullernivåerna vara marginella.

Längs Lundhagsvägen bedöms det inte vara några problem att uppfylla riktvärdet 60 dBA ekvivalent nivå vid bostadsfasad. För att uppnå riktvärdet på 50 dBA ekvivalent nivå krävs ett avstånd på 15,5 meter från vägmitt.

Bostadsområdet bedöms inte trafikeras av tunga fordon i den omfattning att den maximala ljudnivån riskerar att överskrida 70 dBA fem gånger på timme.

En grov illustration av hur en bullersituation med 800 fordon ÅVDT kan se ut visas nedan, där gränsen för 50 dBA ekvivalent nivå illustreras. I praktiken kommer inte bullernivåerna vara lika höga längs hela sträckan, utan minska i takt med att trafiken sprids ut på andra gator och angör bostäder och förskola. Bostadsbyggnaderna kommer även begränsa bullerspridningen, men hur mycket är svårt att avgöra på förhand. För de uteplatser som placeras i särskilt utsatta lägen kan det bli aktuellt med lokala åtgärder såsom plank/skärm. För att säkerställa att detta ses över i bygglovsskedet används bestämmelsen f_3 .



Utsnitt visar möjlig bullerutredningen längs Lundhagsvägens förlängning in i bostadsområdet. Den gröna ytan illustrerar 15,5 meter från vägmitt där ljudnivåerna kan överstiga 50 dBA.

För den del av planområdet där en förskola möjliggörs används bestämmelsen f_4 för att säkerställa att skolgården ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids för de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den översiktliga bullerutredningen visar att dessa riktvärden uppfylls med avseende på järnvägsbuller. Genom att placera huvudbyggnaden och ev. förrådsbyggnader mellan gatan och lekmiljön kan dessa fungera som bullerskärmar. Gårdsmiljön kan även utformas med t ex mindre kullar för att begränsa bullerspridning.

Farligt gods

Eftersom planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse inom 150 meter från Godsstråket genom Bergslagen, som är en transportled för farligt gods, har en riskutredning gjorts (se bilaga). Stadsbyggnad gör bedömningen att risknivån förknippad med järnvägen inte bedöms vara så pass hög att det är olämpligt med bostadsbebyggelse ca 60 meter ifrån denna, förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder vidtas.

Bullerskärmen, som är villkorad för att det ska vara möjligt att bygga bostäder inom 150 meter från järnvägen utifrån ett bullerperspektiv, bedöms även fungera som en skyddsåtgärd utifrån ett riskperspektiv. Bullerskärmen bedöms kunna begränsa skadeområdet vid en olycka och även hindra människor från att vistas inom detta område. Det är dock svårt att säga om bullerskärmen är ett tillräckligt skydd för att hindra giftig gasspridning.

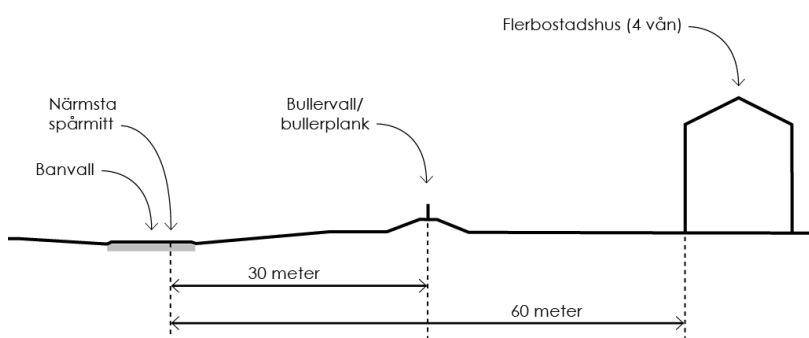


Illustration över längd- och höjdförhållanden mellan järnvägen och den planerade bebyggelsen.

Eftersom flerbostadshus innebär en högre koncentration av människor och således ett större antal berörda personer vid en ev. olycka med giftig gasspridning, bedöms det motiverat att utföra riskreducerande åtgärder i form av ventilationstekniska åtgärder och genomgående trapphus. Detta regleras med bestämmelsen **m** på plankartan. För småhusbebyggelsen bedöms det inte vara motiverat att reglera några ytterligare skyddsåtgärder utöver bullervallen.

Vibrationer

I den geotekniska utredningen har ev. risker till följd av vibrationer från järnvägen undersökts (se bilaga). Vibrationer som sprids i undergrunden förväntas ha förlorat sin effekt ca 60-80 meter från järnvägen. Risken för att vibrationer från järnvägen ska nå de planerade byggnaderna som ligger mer än 60 meter bort är således minimal. Den rekommenderade pålgrundläggningen till fast botten/berg är även en grundläggningsmetod som förhindrar att byggnader påverkas av markvibrationer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget har anpassats efter befintliga vatten- och avloppsledningar för att undvika en flytt av dessa. Marken ovan ledningarna har till största del reglerats till allmän platsmark. Berörd kvartersmark har försetts med **prickmark** och bestämmelsen **u₁** (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar) på plankartan. Inom kvartersmark för föreslagna flerbostadshus har bestämmelsen **u₁** förts in på två sträckor där gata för in- och utfart föreslås placeras. Syftet är att underlätta om allmännyttiga ledningar behöver dras här.

Vattenledningsnätet bedöms ha kapacitet att besörja föreslagen bebyggelse med vatten och avlopp, men nya anslutningar behöver göras.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minska kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt infördes avstånd av 150 meter.

Aktuell insatstid överstiger 10 minuter, vilket innebär att möjligheten till utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning begränsas. Boverket anger i allmänna råd att flerbostadshus i verksamhetsklass 3, där insatstiden inte överstiger 20 minuter, tillåts utrymma via fönster i byggnader med maximalt tre våningsplan. Om flerbostadshusen byggs högre än tre våningsplan, vilket detta planförslag möjliggör, innebär detta att trapphusen behöver utformas som Tr2-trapphus eftersom de är den enda utrymningsvägen. Trapphusen utformas då så att brand- och brandgasspridning i trapphuset begränsas.

El

På plankartan har två områden för transformatorstation (**E₁**) möjliggjorts i den södra respektive norra delen av området. Dessa ska gestaltas för att smälta in i omgivningen, förslagsvis en släpputsad fasad med en dov färgsättning i t ex grönt eller brunt samt sadel- eller sedumtak.

För att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen kommer vissa befintliga elledningar att behöva flyttas.

Elektronisk kommunikation

En gammal luftledning för tele finns inom området. Denna behöver tas bort alt. grävas ned i samband med planens genomförande.

Avfall

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Gata, vatten och avloppsanläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Exploatören/fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan. Kommunen och den privata exploatören har hittills kommit överens om att dela på kostnaden för utredningar som krävts för detaljplanens framtagande.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2019.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för gator och allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Kommunen tecknar exploateringsavtal och överenskommelse om nödvändiga fastighetsregleringar med ägaren/exploatören av fastigheterna Kumla 1:27 och Kumla 2:5 (samma ägare till båda fastigheterna) angående kostnader/standard för utbyggnad av allmänna gator, gång- och cykelvägar, bullervall, dagvattendamm, lekplats och iordningställande av naturområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Delar av de obebyggda fastigheterna Kumla 1:27, 2:5, 2:29, 4:25, 1:71, 1:21 slår detaljplanen fast att de är lämpliga för ändamålet bostäder samt att del av Kumla 2:29 lämpar sig för skoländamål. Nämnda fastigheter ägs av kommunen och en exploatör. Inom planområdet finns ett antal rättigheter:

- 1880K-97/559.1 – ledningsrätt för starkström till förmån för E.ON
- 1880IM/5030.1 – ledningsrätt för en kraftledning till förmån för E.ON
- 1880-1687.1 – rättighet för trädsäkring till förmån för Trafikverket
- 18-IM1-69/2816.1 – VA avtalsservitut till förmån för Örebro kommun
- 18-IM1-70/189.1 – ledningsrätt till förmån för Örebro kommun

Följande områden ska föras från kommunens fastigheter:

- Ett område av Kumla 1:21 (markerat blå-vittrandigt med ”199 m²” på bifogade kartsnitt) ska föras till Kumla 1:27.
- Ett område av Kumla 2:30 (markerat blå-vittrandigt med ”124 m² och ”927 m²”) ska föras till Kumla 2:5

Följande områden ska föras från exploatörens fastigheter:

- Två områden av Kumla 1:27 (markerat röd-vittrandigt med ”90 m²” respektive ”190 m²”) ska föras till Kumla 1:21
- Ett område av Kumla 2:5 (”markerat röd-vittrandigt med ”1175 m²”) förs till Kumla 2:29
- All mark som enligt utkastet till ny detaljplan ska utgöra allmän-plats-mark ska föras till Kumla 2:29

Följande områden ska föras från samfällig mark:

- All mark som hör till Kumla s:4 ska föras till Kumla 1:21 respektive 1:27
- All mark som hör till Kumla s:12 ska föras till Kumla 2:29
- All mark som hör till Kumla s:13 ska föras till Kumla 1:21 respektive 1:27

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

En bullerutredning har genomförts som visar på att lämplig bebyggelse är möjlig. Kompletterande bullerutredning kan bli nödvändig i samband med bygglovsansökan. Genom tillskapande av bullervall/skärm längs järnvägen och genom husens placering och utformning kan bullerkravsnivån nås för att skapa lämpliga boendemiljöer.

En dagvattenutredning har genomförts. Dagvattendammar föreslås i områdets södra del för samlad rening och fördröjning. Förskola, småhus och gata i den östra delen av planområdet föreslås anslutas till befintlig dagvattenledning. Som kompensation föreslås att dagvatten från villaområdet i norr och småhusområdet i sydöst avvattnas till dammen.

Föreningad mark, geoteknik, arkeologi

Några kända markföreningar finns inte inom planområdet. Om föreningar påträffas vid planens genomförande ska detta anmälas till Miljökontoret.

En geoteknisk undersökning har gjorts som visar att det är möjligt att anlägga en bullervall/skärm och bygga flerbostadshus om 4 våningar längs järnvägen. De föreslagna flerbostadshusen rekommenderas att grundläggas på spetsbruna pålar som stoppslås mot berg eller fast mark. Pålarnas längd uppskattas variera mellan 5-10 meter. Vid planens genomförande behöver geotekniska utredningar göras för övriga delar av planområdet, detta bekostas av exploatören.

En arkeologisk undersökning är utförd. Inget av stort arkeologiskt intresse har påträffats. Inga ytterligare krav på arkeologiska undersökningar föreligger.

Tekniska anläggningar

Gata

- Utbyggnad av gatunät inom planområdet. Enebovägens sträckning ändras. Där Enebovägen idag viker österut så förlängs vägen ca 300 meter söderut och avslutas med en vändplats. Enebovägen ska dessutom ansluta till Kumlagårdsvägen istället för dagens sträckning till Hässlevägen. Lundhagsvägens vändplats tas bort, förlängs och ansluter till Enebovägens nya förlängning. Kumlagårdsvägens sträckning anpassas något efter befintliga ledningar i marken och standarden förbättras. Ny gata anläggs mellan Enebovägen och Kumlagårdsvägen. Ny gata anläggs mellan Lundhagsvägens förlängning och naturreservatet där befintlig enskild väg tar vid söderut mot Yxsta och Yxstaby.
- Utbyggnad av gång- och cykelnät inom planområdet som ansluts till befintlig gång- och cykelväg längs Lundhagsvägen.
- Belysning längs befintlig gång- och cykelväg vid Lundhagsvägen t om korsningspunkt mot Gladarbergsvägen.
- Solhagsvägen föreslås få en standardhöjning och asfalteras.

Vatten och avlopp

- Området kommer att innefattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Avloppen bedöms kunna ske med självfall ner till befintlig pumpstation söder om detaljplaneområdet. I området finns befintliga vatten och avlopp utbyggt sedan tidigare planläggning och utbyggnad. Planläggning har gjorts så att avloppet inte behöver byggas om i dessa delar. Tekniska förvaltningen utreder om dessa fastigheter redan har betalat anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Sannolikt har de inte gjort det, vilket medför att alla nya fastigheter i området ska betala anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt den kommunala taxan.

Dagvatten

- En dagvattendamm anläggs i södra delen av området. Ett dike för avledning av dagvatten anläggs i östra delen av planområdet, mellan gata och skyddsområde. Gatans lågpunkt behöver samordnas med dikets placering. Diket övergår i en trumma där kvartersmark för bostäder korsar diket. Genomförandet behöver samordnas med den privata exploatören. Längs bullervallens östra kant anläggs ett dike. En trumma ordnas under bullervallen för avledning av dagvatten från lågpunkt.

Natur

- I planområdets mitt finns naturområde med äldre bevarandesvärda träd. Området ska bevaras och förstärkas med planteringar och anläggande av lekplats.

- Befintlig stig mellan Hässlevägen och Enebovägen får en rakare sträckning.
- Ny stig ordnas från föreslagen vändplats på Enebovägens förlängning söderut till befintlig grusväg som leder mot naturreservatet.
- En mindre besöksparkering föreslås anordnas i anslutning till naturreservatet.

Skydd

- I området närmast järnvägen ska bullervall/skärm anläggas för att minska bullernivån i området.

Flytt av elledningar

- Flytt av e.on:s ledning för starkström i planområdets östra del.
- Flytt av e.on:s kraftledning genom området.

Ekonomiska frågor

Exploatörerna bekostar erforderliga anläggningar på allmän plats. Exploatörerna bekostar även kostnaden för flytt av el-, och teleledningar inom kvartersmark. Exploatören iordningsställer kvartersmark för byggnation, egna fastigheters fastighetsbildning, geotekniska undersökningar m.m.

Flytt av Skanovas ledningar som är äldre än 5 år bekostas av ledningshavaren i enlighet med tidigare överenskommelser med kommunen. Om ledningarna behöver grävas ned kan det ske i samband med utbyggnad av gata i området.

Kostnader som fördelas i exploateringsavtal

UTGIFTER	kkr
Fastighetsbildning	100
Ersättningar vid fastighetsbildning	200
Lokalgator, ej Solhagsv	11 400
Natur; stig och parkering	100
Lekpark	900
Skydd	3 000
Flytt av elledningar	500
Dagvattendamm	1 200
Övrigt/oförutsett 10%	2 000
Administration 15%	3 000
Summa	22 200

Exploatörens ekonomi

UTGIFTER	kkr
Kostnader enligt exploateringsavtal 46 %	10 300
Förberedande arbeten	500
Planläggning	800
Summa	11 600

Kommunens ekonomi

Kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats fördelar sig enligt tabellen, se nedan.

UTGIFTER	kkr
Markvärde	300
Förberedande arbeten	500
Planläggning	800
Kostnader enligt exploateringsavtal 54 %	12 100
Lokalgata, Solhagsvägen	600
Summa	14 300

Kommunens intäkter för planens genomförande fördelar sig enligt tabellen, se nedan.

INTÄKTER	kkr
Intäkter försäljning	15 900
Ersättning till detaljplan 1880-P646	-700
Summa	15 200

Detaljplanen beräknas gå jämnt upp för kommunen.

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 §.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2017-09-12.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att naturmark planläggs för bostadsändamål och förskoleverksamhet. Planen möjliggör för ca 150 nya bostäder i form av flerbostadshus och blandad småhusbebyggelse, vilket kan bidra till ett utökat och mer varierat utbud av bostadsformer i Hovsta. Om de föreslagna flerbostadshusen om 4 våningar byggs kommer detta att leda till en ny bebyggelseskala i området med en förändrad landskapsbild som följd.

Tillskottet av bostäder kommer att förbättra serviceunderlaget i Hovsta. En förskola möjliggörs. Den föreslagna bebyggelsen kommer leda till en ökad trafik i närområdet, framförallt längs Lundhagsvägen. För att uppmuntra till hållbara transportmedel föreslås nya gång- och cykelvägar som ansluts till det övergripande gång- och cykelnätet. Planområdet har ett strategiskt läge ur kollektivtrafiksynpunkt om den planerade tågstationen i Hovsta blir verklighet.

Om planområdet bebyggs i enlighet med planen kommer en bullervall att anläggas längs järnvägen, vilket kommer att förbättra ljudförhållandena för både tillkommande och befintlig bebyggelse i närområdet.

Planförslaget innebär att en del naturmark kommer att försvinna, vilket kan påverka tidigare rörelsemönster och lek- och rekreationsmöjligheter. Två större skyddsvärda naturområden bevaras. En ny lekplats föreslås.

REVIDERINGAR

De huvudsakliga förändringarna som gjorts sedan granskningen är:

Dagvattensläpp mellan användningarna GATA och SKYDD som tidigare planlades som kvartersmark för dagvattenhantering (E) och bostadsändamål (B) föreslås planläggas som NATUR. Där kvartersmark för bostäder korsar naturområdet säkerställs att området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Den föreslagna gatukopplingen mellan Lundhagsvägen och grusvägen söderut mot Yxsta och Yxstaby, som tidigare låg utanför planområdet, föreslås ingå i planområdet och planläggas som GATA (kommunal gata). Detta säkerställer allmänhetens tillgänglighet till entrén till naturreservatet Gladarberget.

En översiktlig bullerberäkning har gjorts för vägtrafik inom det planerade bostadsområdet. Inför bullerberäkningen gjordes en justering av planens beräknade trafikallstring för att ta höjd för en högre andel bilresor och således mer buller. Trafikallstringen bedöms bli ca 600-800 fordon ÅVDT (årsvardagsmedeldygn) om planförslaget bebyggs fullt ut.

Plankartan har ritats om i ett annat ritverktyg i enlighet med Boverkets standard, vilket innebär att plankartan med tillhörande bestämmelser ser annorlunda ut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av planarkitekt Malin Palmgren i samarbete med exploateringsingenjörerna Paul Göransson och Bo Davidsson, trafikplanerarna Christopher Öhlund och Jenny Källmén samt planingenjör Therese Aremyr tillsammans med andra kompetenser på Örebro Stadsbyggnad.

Ulf Nykvist
Tf Enhetschef Detaljplan

Malin Palmgren
Planarkitekt



Illustration A

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

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisade bestämmelser.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Förändringar av planens innehåll gäller bestämmelserna i planens tillägg.
Gränsbeteckningar:
--- Användningsgränser
--- Användningsgränser
--- Administrativa gränser
--- Administrativa gränser

GRÄNSBETECKNINGAR

--- Användningsgränser
--- Administrativa gränser
--- Administrativa gränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VÄTEN

Avsett för bostäder och administrativ gränser.
Avsett för bostäder och administrativ gränser.
Avsett för bostäder och administrativ gränser.

ANMÄNNA PLÅTER MED KOMMUNALT HUVUDMANNAKOP

GAIA: Gata, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
NATUR: Natur, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
NATUR: Natur, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
SKYDD: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

Kvarteretsmark

B: Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
E: Enkelt, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
SB: Skola, Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

PLÅS

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

Utmärkning

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

SKYDD

SKYDD: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

Utmärkning

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

SKYDD

SKYDD: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

Utmärkning

Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
dike: dike, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

SKYDD

SKYDD: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Utmärkning: Utmärkning, PBL 4 kap. 5 § 117 p.
Skydd: Skydd, PBL 4 kap. 5 § 117 p.

Detailplan för fastigheten Kumla 1:27 m.fl.	
Havsta, Örebro kommun	
Standardförfarande	
GÖREBES	
Lagakrafthandling	Sområdelsråd
Darienummer: Bn 382/2015	Granningsråd
Uppdragsnr: 2019-02-21	2018-11-2 III, 2018-12-02
Anslutning av BN	
Laga kraft	
2017-08-26	
1880-P993	