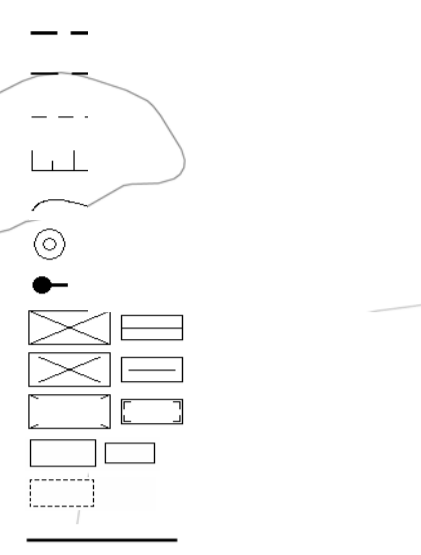


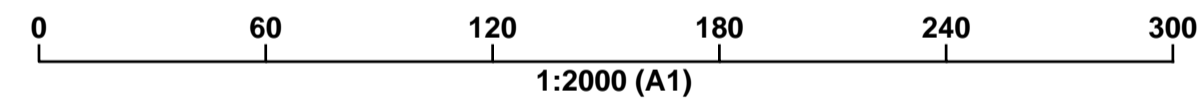
GRUNDKARTEBETEKNINGAR



Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
 Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
 Industribyggnad
 Byggnad
 Planerad byggnad
 Strandlinje, Dike



Koordinatsystem: Sweref 99 15 00
 Höjdsystem: Rh 2000

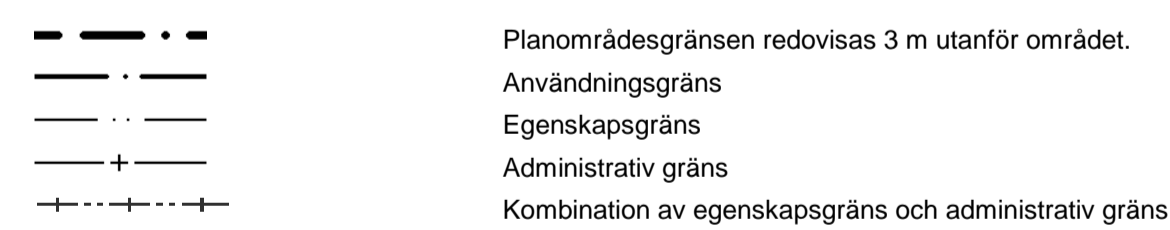


Antagen av BN den 22 december 2016
 Laga kraft den 16 januari 2017

PLANBESTÄMMLER

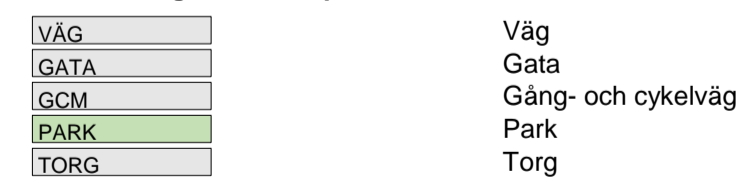
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
 Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

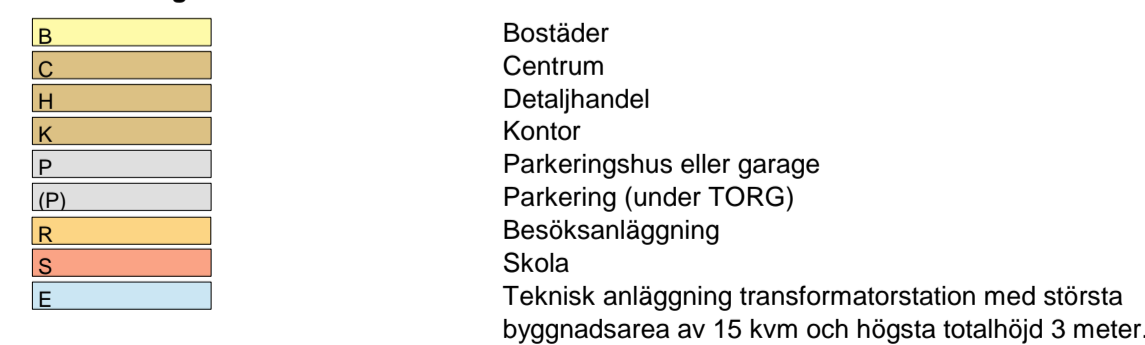


ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

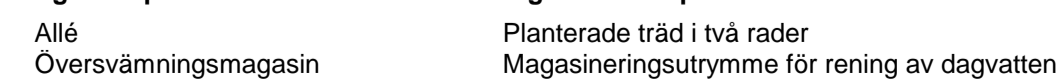


Användning av kvartersmark



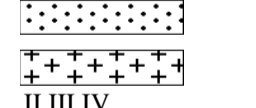
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap



UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Utformning

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

f1

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

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

En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Friyta på skol- och förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

f2

Utöver högsta våningsantal får takpuckor och hisstoppar uppföras till 33% av takets längd.

Mark och vegetation

n1

Gemensamt gårdsutrymme, 20 kvm per lägenhet, med gångförbindelse till gata eller park. Ytan får minska med maximalt 5 kvm. per lägenhet om det finns vegetationsklädda tak på huvudbyggnaden

n2

Kvartersgårdar ska vara sammanbundna med stråk i öst-västlig riktning för gång- och cykeltrafik utan bom, grind eller dylikt

n3

Markparkering får inte finnas förutom angöringsplats och eventuell parkeringsplats för rörelsehindrade

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

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart, stängsel



Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Huvudmannaskap för allmänna platser
 Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Underjordiska ledningar

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

Gång- och cykeltrafik

x Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik med en frihöjd av 3,8 m.

ILLUSTRATIONER



Standardförfarande

Detaljplan för fastigheten
Nikolai 3:63 m. fl.
 Södra Ladugårdsängen
 ÖREBRO kommun

Stadsbyggnad 2016-12-22

Philip Cedergren
 TF Enhetschef detaljplan

Emma Gren
 Planarkitekt

1880-P922

Laga kraft



Planbeskrivning

Nikolai 3:63 m.fl. Södra Ladugårdsängen
Örebro kommun

Samrådstitid: 5 juli 2016 – 1 september 2016

Granskningstid: 4 november 2016 – 28 november 2016

Standardförfarande

Handläggare: Emma Gren

E-post: emma.gren@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

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

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

				↓	
Planprogram	Planarbete	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:63 (Södra Ladugårdsängen) Örebro kommun

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande. Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar 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 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning
- dagvattenutredning 2016-06-04*
- behovsbedömning 2016-02-22*
- bullerutredning 2016-10-10*

*Utredningar/bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <http://www.orebro.se/1290.html>

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Gällande detaljplanen för Södra Ladugårdsängen antogs 2009. Framtagandet av planen initierades av att Örebro under 2010 arrangerade O-ringen och därför byggdes en tillfällig ”O-ringenstad” på platsen. Samtidigt anlades ett grovmaskigt gatu- och vatten- och avloppsledningsnät som finns kvar idag. Detaljplanen, som är generell och flexibel, har en indelning av gator och kvarter som är alltför storskalig för att kunna resultera i en fungerande stadsmiljö.

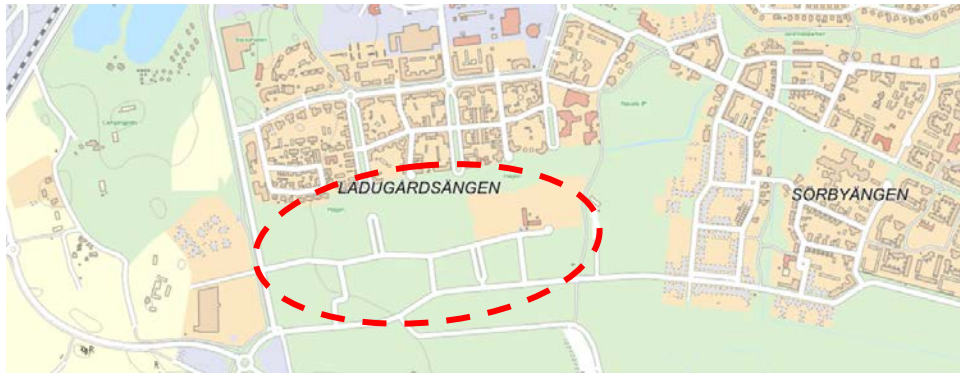
Sedan planprogrammet formades och detaljplanen antogs har många förutsättningar för Örebros utveckling förändrats och kraven på hållbart byggande har höjts. För att komplettera och anpassa kraven på bebyggelsen till dagens behov, beslutades att ta fram ett kvalitetsprogram som antogs av Programnämnden 2014. För att efterleva Kvalitetsprogrammets ambitioner och för att bryta ner den storskaliga kvartersstrukturen och ändra gatubredder samt tillföra nya användningar behöver en ny detaljplan för området tas fram. Förslag till ny detaljplan utgår från *Kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen*.

HISTORIA

Platsen där Ladugårdsängen och Södra Ladugårdsängen finns idag rymde Örebro's första flygplats. Flygplatsen är nedlagd sedan lång tid tillbaka och platsens historia lever vidare genom gatunamn som Termikgatan och Kabingatan. Den befintliga delen av Ladugårdsängen byggdes som en bomässa 1992 (Bo92) och var då i framkant i fråga om kretsloppsanpassat byggande. Idag är området uppskattat av många boende, men också kritiserat för brist på det stadsliv som efterfrågades i planarbetet.

LÄGE

Planområdet ligger norr om Gustavsviks golfbana och söder om Ladugårdsängen, sydöst om Gustavsviks camping och öst om Coop Ladugårdsängen. Planområdet ligger cirka 2 kilometer från centrala Örebro.



Planområdets geografiska läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planförslaget berörs inte av några riksintressen.

Översiktliga planer

I *Vårt framtida Örebro - Översiktsplan för Örebro kommun 2010*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24, är området utpekade som "planlagt, ej utbyggt" då det sedan tidigare redan är planlagt för bostäder, handel, kontor, skola och parkering.

Planprogram

Kommunfullmäktige antog 2006-02-15 "Planprogram för utbyggnaden av Ladugårdsängen- Sörbyängen" och omfattas av gulmarkerat området enligt bilden nedan.

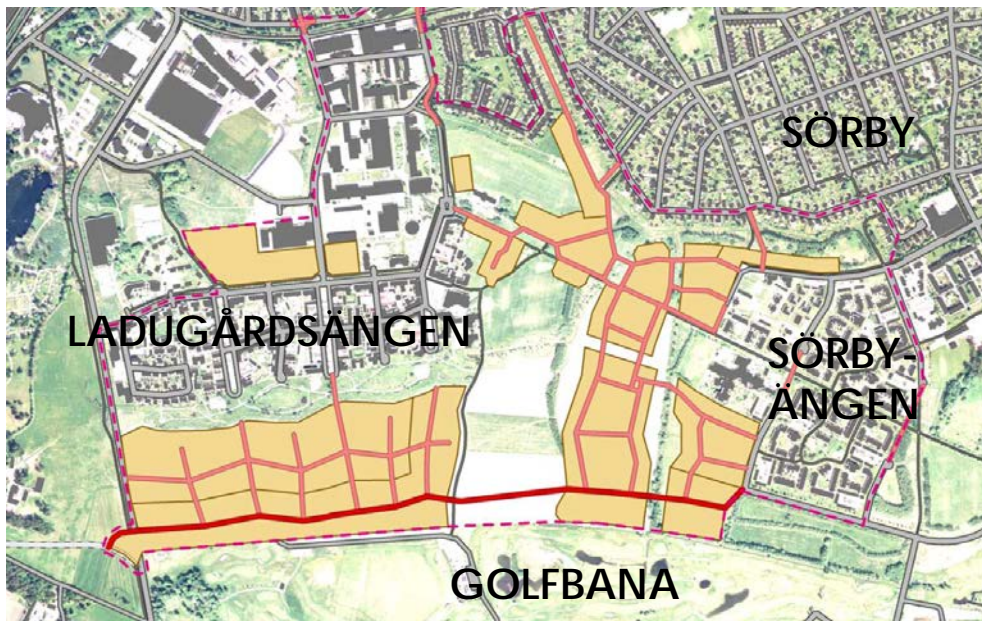


Bild på utbyggnadsområden från "Planprogram för utbyggnaden av Ladugårdsängen-Sörbyängen".

Syftet med planprogrammet var att ange principerna för utformning av bebyggelsen och gatunätet samt i vilken ordning och omfattning utbyggnaden skulle ske. Planprogrammet har varit vägledande och utgör ett underlag för etappvis detaljplanering och utbyggnad av Gustavsviksfältet. Enligt planprogrammet är det viktigt att området ges en viss täthet med anledning att det är relativt centralt beläget. Ambitionen har varit att det ska finnas inslag av såväl flerbostadshus som småhus, höga som låga hus. Riktlinjen är att bebyggelsen huvudsakligen ska variera från 2-5 våningar med 10-15 procent andel småhus. Bebyggelsen ska uppföras med krav på stadsmässighet och god gestaltning. En förutsättning för den traditionellt planerade staden är att

trafikstrukturen är uppbyggd med ett i princip kontinuerligt gatunät där olika trafikslag blandas.

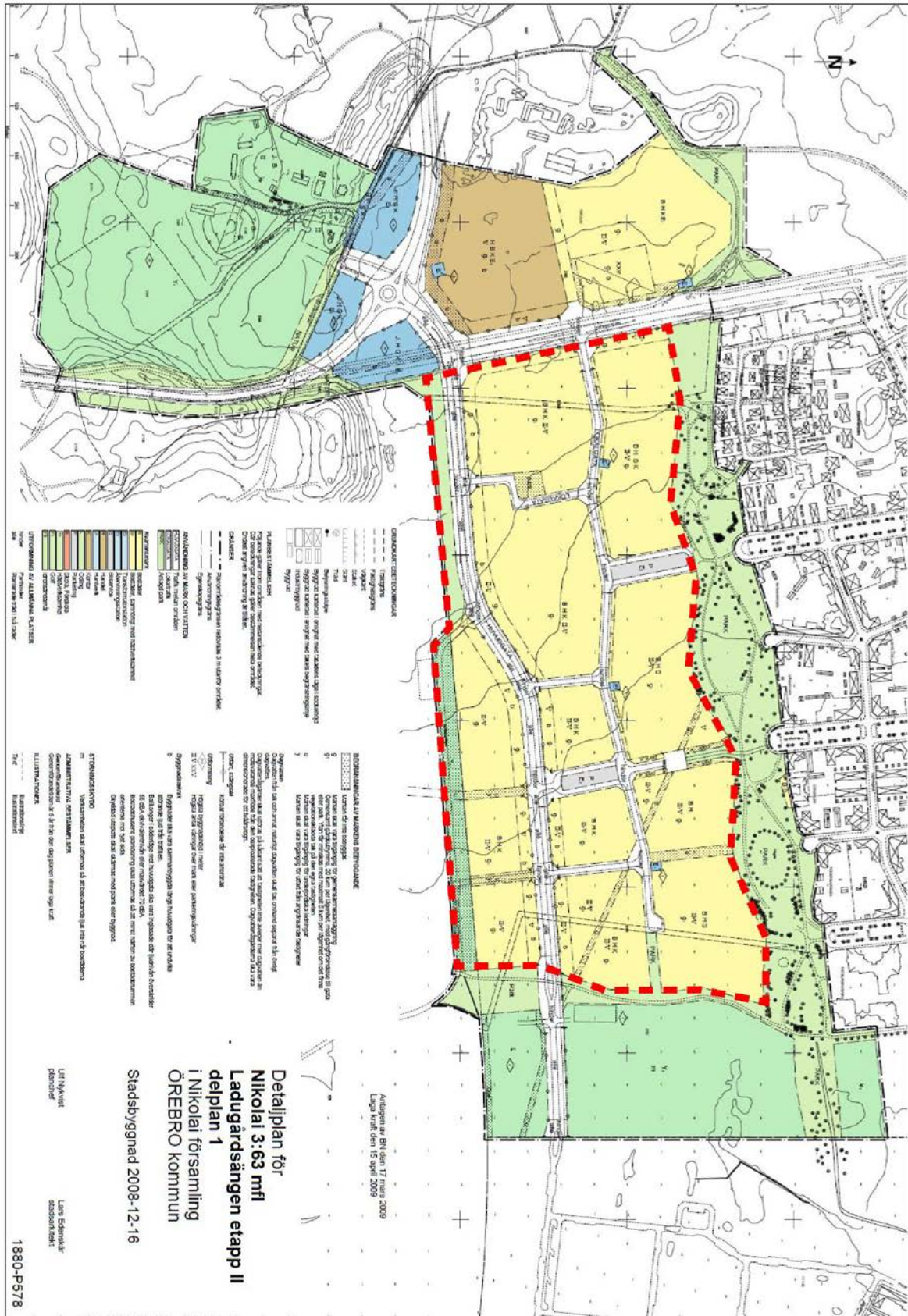
Kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen

För planområdet och hela Södra Ladugårdsängen gäller Kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen, fastställt av Programnämnd Samhällsbyggnad 2 december, 2014. Kvalitetsprogrammet syftar till att komplettera den generella och flexibla detaljplanen för att bättre kunna ge riktlinjer för hur området ska utvecklas. Med ett kvalitetsprogram har kommunen för avsikt att höja kvalitén på det som byggs och att maximera nyttjandet av den centralt belägna marken. Kvalitetsprogrammet kommer tillsammans med den nya detaljplanen ligga till grund för de krav som ställs vid försäljning av marken inom Södra Ladugårdsängen. Programmet riktar sig främst till de byggaktörer och arkitekter som ska förverkliga byggandet för dem som senare kommer att bo och verka på platsen.

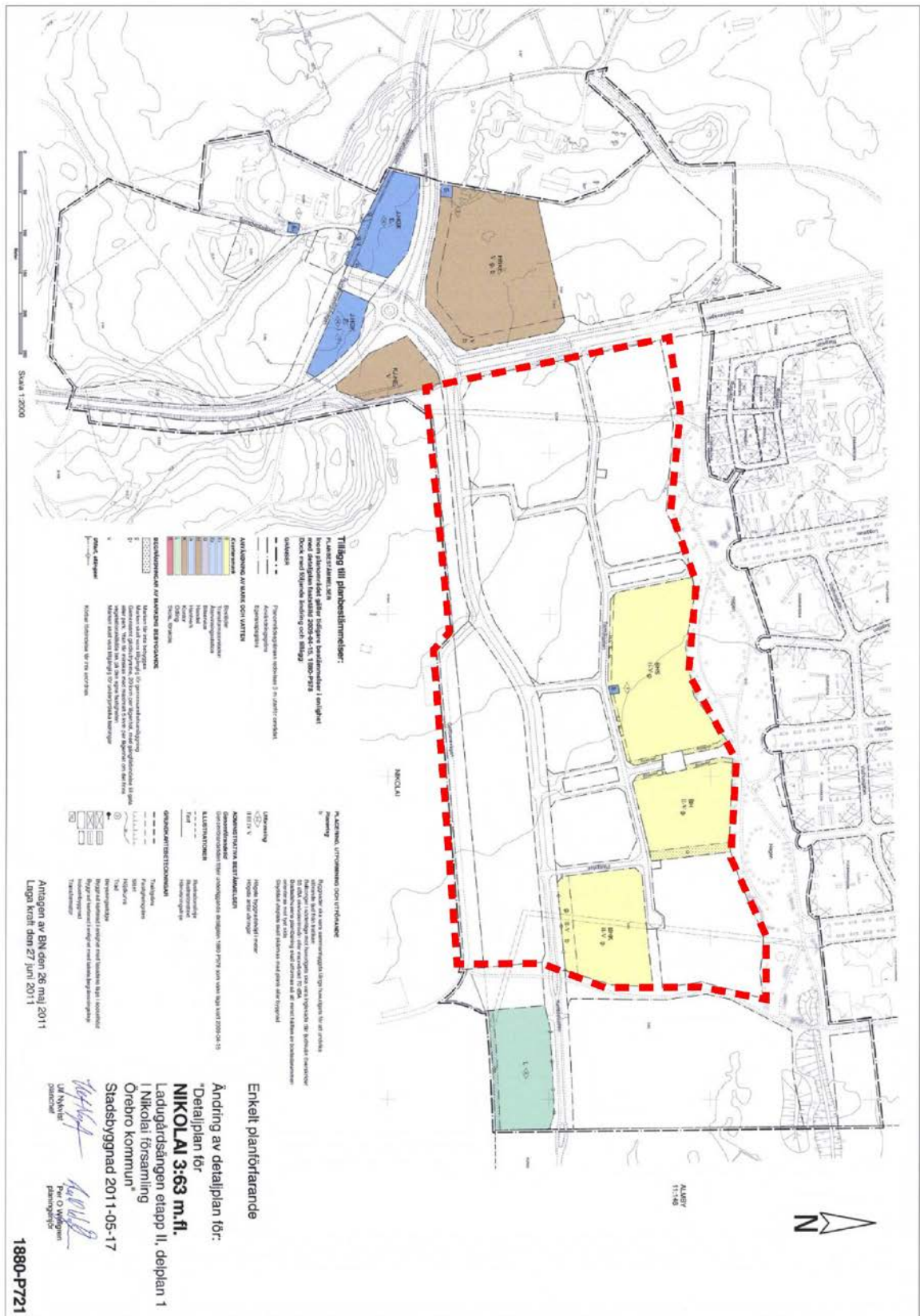
Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 1880-P578, laga kraft 15 april 2009, samt Ändring av detaljplan för 1880-P578, laga kraft 27 juni 2011. För berört område medger gällande detaljplan park, bostadsändamål, handel, kontor, skola, parkering, idrottsändamål, odling, återvinningsstation och transformatorstation. Tillåtna våningsantal är mellan två till fem våningar. Friytan för berört planområde regleras till 20 kvm per lägenhet där det ska finnas gångförbindelse till gata eller park. Ytan får minskas med maximalt 5 kvm per lägenhet om det finns vegetationsklädda tak på den egna fastigheten. Planen reglerar även att byggnader längs huvudgata ska vara sammanbyggda för att undvika buller från trafiken.

Ändringen av detaljplanen syftade till att ta bort tre u-områden som inte fyllde någon funktion då de planerade ledningarna har fått annat läge, högsta antal våningar justerades inom några kvarter, område för transformatorstation flyttades med mera.



Gällande detaljplan 1880-P578 med berört planområde inom röttmarkerat område.



Ändring av detaljplan för 1880-P578, laga kraft 27 juni 2011 med berört planområde inom rödmarkerat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Planområdet består av följande fastigheter:

- Biplanet 1
- Fallskärmen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 och 8
- Glidplanet 1, 2, 3, 4 och 5
- Nikolai 3:101
- Nikolai 3:62
- Nikolai 3:63
- Nikolai 3:65

Samtliga fastigheter ägs av Örebro kommun.

Natur

Mark och vegetation

Marken för planområdet används idag som slättermark. Vegetationen består av ängsmark. Några särskilda naturvärden i växt- och djurliv finns inte.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av lera med låg blockighet. Marken i området lutar svagt åt nordöst och består av ett matjordsskikt ovanpå lös lera. Lerdjupen är relativt stora (3-15 meter) och grundvattenytan ligger högt (0,5-3 m under markytan). De geotekniska förhållandena är besvärliga men hanterbara.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för radon enligt karta upprättad av SGU.

Risk för skred/höga vattenstånd

Vid planområdets nordöstra hörn på kvartersmark finns ett mindre område med ras- och skredrisk.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar skulle påträffas ska Länsstyrelsen kontaktas omgående.

Bebyggelse

Planområdet saknar bostadsbebyggelse men angränsar till Ladugårdsängen på norra sidan av parken Hagen. Bebyggelsen i Ladugårdsängen kännetecknas av en blandning mellan olika hustyper och upplåtelseformer.

Service

Coop Ladugårdsängen är en större livsmedelsbutik som ligger precis intill planområdets västra del. I samma byggnad som Coop finns även Friskis&Svettis etablerade. I Ladugårdsängen finns vårdcentral, vårdboende, restaurang, förskolor, grundskola och gymnasieskola. I anslutning till skolorna finns även lokaler som bedriver ungdomsverksamhet under kvällstid. Inom en radie på 2 kilometer finns Örebros stadskärna samt verksamhetsområdena Aspholmen och Nasta.

Friytor och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till ett flertal rekreationsområden såsom parken Hagen, fotbollsplaner, Sörbybacken, motionsspår, Karlsdals hästgård, Lugnets idrottsplats, Backhallen, Gustavsviks golfbana och Gustavsviksbadet. Sörbyskogen och skogen vid Sommarro inrymmer även grillplatser, vindskydd och stigar som ger möjlighet till naturupplevelser och motion.

Vattenområden

Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Svartån har dålig vattenstatus med krav på åtgärder.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, gator och parker. Planområdet ligger intill Stenbackevägen och Karlsdalsallé där högsta tillåtna hastighet är 50 km/h. Gatunätet i planområdet har ännu inte fått färdigställda vägkroppar. En projektering av gatunätet som förhåller sig till *Kvalitetsprogrammet för Södra Ladugårdsängen* är under framtagning. Utbyggnad av gatunätet kommer påbörjas 2017.

Både öst och väst om planområdet löper gång- och cykelvägar som förbinder planområdet med stadens mest centrala delar likväl som stadens södra delar. I öst-västlig riktning kommer man kunna ta sig längs Karlsdalsallén när den är färdigbyggd med gång- och cykelbanor. Tillsviare fungerar den gamla banvallen (bredvid Pålsbodagatan) som finns kvar i landskapsstrukturen i form av en gång- och cykelväg som en öst-västlig koppling. Nämnd gång- och cykelvägen utgör ett huvudstråk från Gustavsviksområdet till Universitetsområdet.

Kollektivtrafik

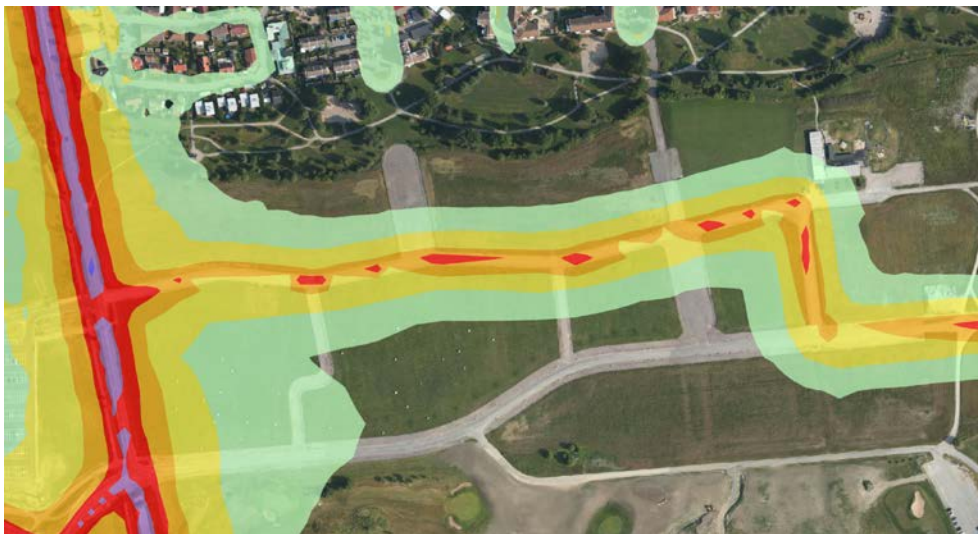
Kollektivtrafiken trafikerar Stenbackevägen med linje 5 mellan stadskärnan och Adolfsberg. Närmsta busshållplats ligger vid Karlsdalsrondellen, 600 meter från mitten av planområdet. Samma linje trafikerar även Landbotorpsallén där det finns två busshållplatser längs vägsträckningen.

Miljö kvalitetsnormer, luftföroreningar och vattenföroreningar

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. I planområdet är trafiken så pass låg att det inte finns någon risk att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Planen får inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vatten överskrids eller att Svartåns status försämrats.

Buller

Kommunens bullerkartläggning, som avser årsskiftet 2011/2012, visar att planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Stenbackevägen, Termikgatan och Karlsdalsallén. Längs tilltänkta fasader ut mot Stenbackevägen, Termikgatan och Karlsdalsallén ligger dygnsmedelvärdet för bullernivån på 55 – 65 dBA.



Grön = 50 – 55 dBA som dygnsmedelvärde

Gul = 55 – 60 dBA som dygnsmedelvärde

Orange = 60 – 65 dBA som dygnsmedelvärde

Röd = 65 – 70 dBA som dygnsmedelvärde

Bullerkartläggning visar att området närmast Stenbackevägen och Termikgatan är utsatt för vägtrafikbuller. Att Karlsdalsallén inte ger något utslag på bullerkartläggningen beror på att vägdragningen inte var öppen när mätningen gjordes.

Teknisk försörjning

Det finns ett utbyggt elnät i omkringliggande områden och ett nytt elnät måste byggas upp från grunden inom planområdet med ett antal nya nätstationer och tillhörande kabelnät. Nuvarande vatten- avlopp- och dagvattenledningar behöver kompletteras för att kunna försörja den tilltänkta exploateringen.

I dagsläget finns inga fjärrvärmeledningar dragna till planområdet. Närmsta anslutningspunkt för att dra fram fjärrvärme finns i Fatbursgatan som angränsar till planområdet på den norra sidan av parken Hagen. Framdragning av fjärrvärme pågår i samband med tidigare nämnda projektering.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Enligt *Kvalitetsprogrammet för Södra Ladugårdsängen* finns det tydliga riktlinjer om att den nya stadsdelen ska vara *grön* och *aktiv*. Ett steg i det ledet är att tillskapa gröna och aktiva kvartersgårdar genom att inordna all parkering som tillhör privata fastigheter i parkeringsgarage eller parkeringshus. På så vis kan kvartersgårdarna frigöras från parkeringsplatser och större ytor kan tillägnas grönska och aktiviteter.

I *Kvalitetsprogrammet* finns även två större stråk utmarkerade – dessa kallas för parkgator. Parkgatorna sträcker sig genom hela planområdet i nordsydlig riktning och ska utgöra områdets gröna lungor som kopplar samman parken Hagen i norr med golfbanan i söder. Parkgatorna är till sin form en spegling av parkeringsytorna i Ladugårdsängen men istället för parkeringsplatser ska de innehålla vegetation och mötesplatser.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ska integreras och kopplas samman med intilliggande rekreationsområden genom motionsspår och promenadstråk. Området har ett rikt utbud på olika aktiviteter med fotbollsplaner, Backhallens racketsportanläggning, Gustavsviks golfbana, Gustavsviksbadet, Sörbybacken, motionsspår, Karlsdals hästgård, Lugnets idrottsplats, pilbågeskytteklubben, Sommaro och Miljövårdscentrum. Sörbyskogen och skogen vid Sommarro inrymmer grillplatser, vindskydd och stigar som ger möjlighet till goda naturupplevelser.

Parken Hagen utgör en stor tillgång och kopplar samman den befintliga bebyggelsen i Ladugårdsängen med den kommande i Södra Ladugårdsängen. Parken kommer rustas upp och utgöra en viktig mötesplats för både boende och besökare. Nya planteringar och lekplatser kommer stärka parkens roll och anläggandet av nya motionsspår samt promenadstråk kommer ansluta parken Hagen till intilliggande rekreationsområden. Öster om parken Hagen har Grönpepparparken anlagts på 8-9 hektar. Här finnas lekplatser, utegym, mindre pulkabackar och en parkourpark.

Bestämmelse om *gemensamt gårdsutrymme på 20 kvm/lägenhet, med gångförbindelse till gata eller park* syftar till att tillvarata ambitionerna med en grön och aktiv stadsdel. Med gårdsutrymme menas all yta inom fastigheten som inte är bebyggd.

Längs Klaffgatan finns det i gällande detaljplan på kvartersmark en yta markerad för *Park* där marken inte får bebyggas. I den nya detaljplanen

kommer markerat parkområde planläggas med *torg* och innefattas av allmän platsmark vilket medför att kommunen har rådighet över platsen.

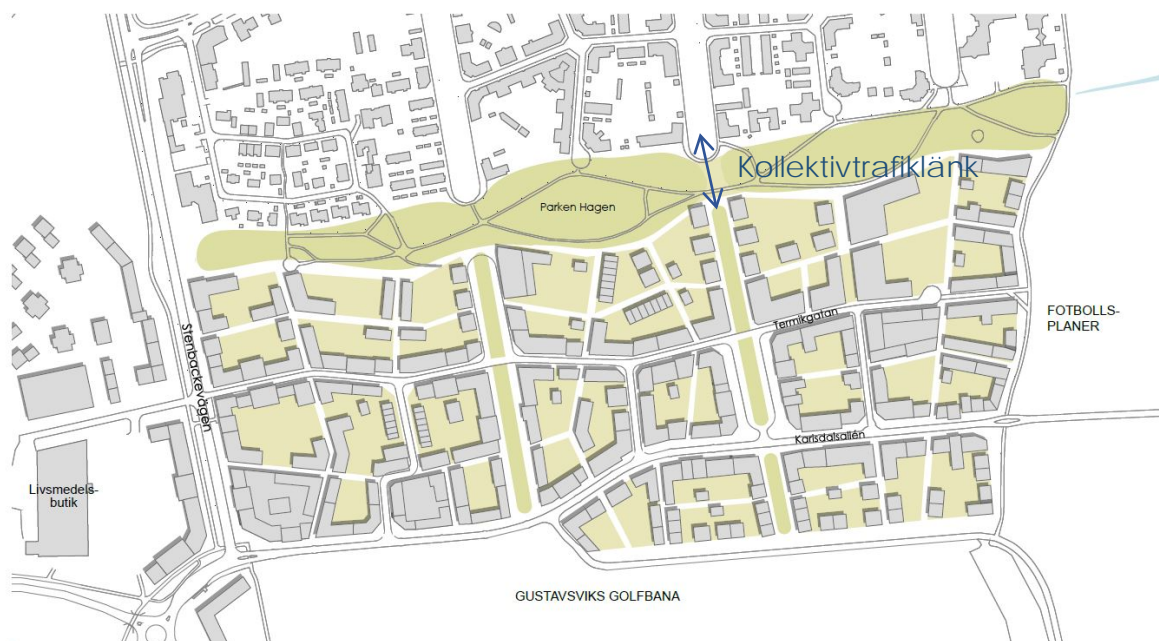
Bebyggelse

Bostäder

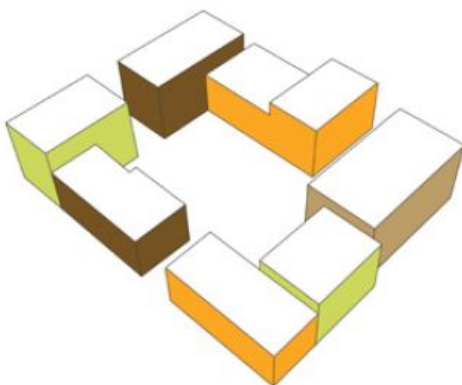
Stadsdelen kommer rymma cirka 3000 bostäder med varierande upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och lägenhetstyper, något som ska attrahera en mångfald av boende och människor med olika livsmönster.

Enligt *Kvalitetsprogrammet för Södra Ladugårdsängen* ska stadsdelen få en tät och stadsmässig karaktär. Bebyggelsen ska till största del utgöras av flerbostadshus i varierad skala. I området kommer det även att finnas större flerfamiljshus och stadsmässiga radhus på två till tre våningar. För att motverka stora nivåskillnader mellan de olika bostadstyperna ska byggnader med ungefär samma våningsantal grupperas. På så vis undviks stora kontraster och skuggbildningar. Bebyggelsen enligt kvalitetsprogrammet är grupperade kring halvöppna till helt slutna gårdar. Kvarteren som ligger i områdets norra och södra del öppnas mot parken Hagen samt golfbanan och har en lägre skala. Parkens och golfbanans grönska kommer då in i kvarteren på ett naturligt sätt och skapar utblickar ut över rekreationsområdena.

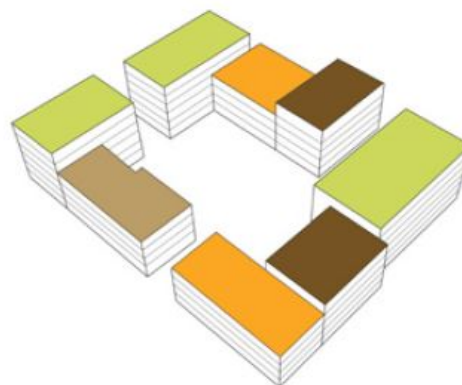
Gällande bestämmelse om högsta antal våningar på två till fem har justerats till att merparten av kvarteren tillåts ha högst fem våningar. På vissa utvalda platser kommer våningshöjden tillåtas bli högre. Detta berör främst korsningen Stenbackevägen och Karlsdalsallén där platsen med dess höga trafikflöden tål ett högre våningsantal, upp till åtta våningar samt planområdets östra del intill Karlsdalsallén som tillskrivs ett våningsantal på sex och sju våningar.



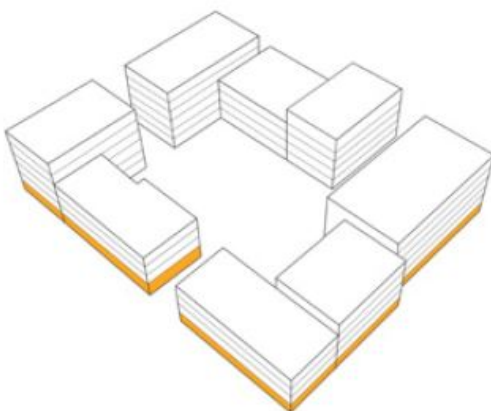
Principskiss över kvartersstrukturen från Kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen.



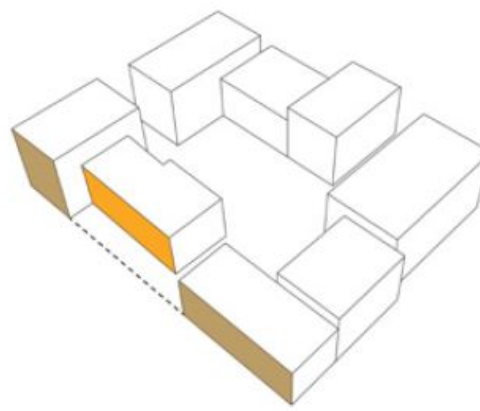
Variation i fasadmateriäl
Variation i fasaduttryck som färgsättning, material, utskjutande delar och fönstersättning är viktiga element för att skapa variation.



Variation i skala och typ av bebyggelse
Bebyggelsen ska till största del utgöras av flerbostadshus i varierad skala med våningsantal på tre till nio våningar.

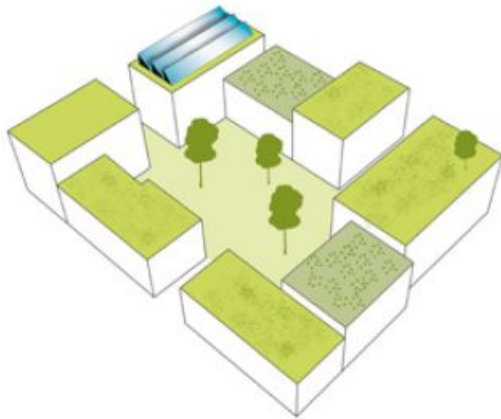


Fokus på ögonhöjdspektivet
Särskild omsorg ska läggas på bottenvåningens utförande. Kvaliteten i materialval och detaljhantering ska vara extra hög i de delar som upplevs i ögonhöjd och mot det offentliga rummet.



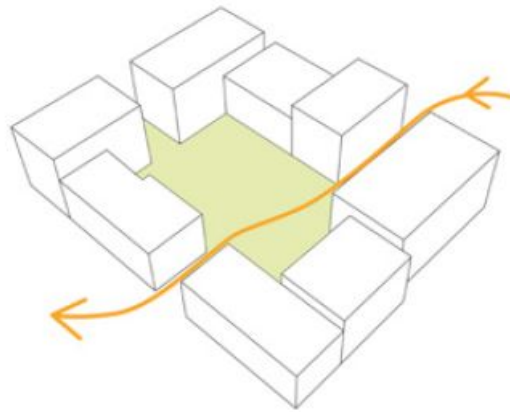
Platsbildningar
Området kommer att rymma olika typer av mötesplatser. Variationer, små platsbildningar, fickor och skevheter i förhållande till gatan är ett positivt inslag till gatubilden.

Principdiagram över tänkt kvartersstruktur från Kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen.



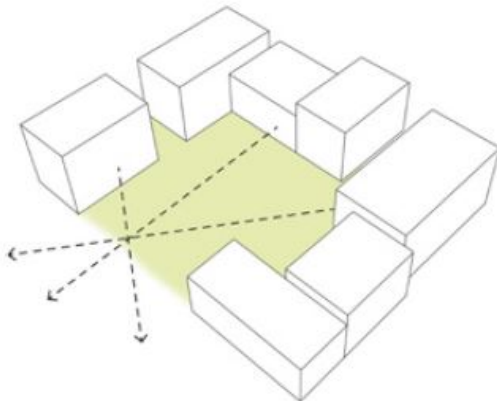
Grön och hållbar identitet

Takens potential ska användas för gemensamma och privata terrasser, odlingar och planteringar, gröna tak som fördröjer dagvatten och etagevåningar med utsikt. Ett varierat taklandskap bidrar också till stadsdelens varierade uttryck. Därför kan taken utformas både platta och lutande för att tillvara ta solenergi. Med ambitioner att driva det hållbara byggandet ska solceller för lokalproducerad el bli tydligt inslag i stadsbilden.



Gårdsstråk

Gårdsstråken som sträcker sig genom hela Södra Ladugårdsängen kopplar samman kvarteren och ökar möjligheterna för boende att mötas. Stråken ska präglas av en grön miljö där markbeläggning samt belysning är av stor betydelse.



Utblickar

Kvarteren som ligger i områdets norra och södra del öppnas mot parken Hagen och Gustavsviks golfbana. Grönskan från parken och golfbanan kommer in i kvarteren på ett naturligt sätt och skapar utblickar över rekreationsområdena.

Arbetsplatser och service

Den nya stadsdelen ska byggas med utgångspunkt att skapa förutsättningar för en variation av funktioner som bostäder, arbetsplatser och handel. En blandad bebyggelse bidrar till att det inte skapas några renodlade bostadsområden eller verksamhetsområden och att fler människor vistas i området under olika tider på dygnet. Inom planområdet kommer det därför finnas etableringsmöjligheter för skolverksamheter, centrumverksamheter, kontor och handel.

I gällande detaljplan finns användningen för skola enbart i ett fåtal byggnadskvarter. En komplettering av användningen för skola har tillförts samtliga byggnadskvarter. I planområdets nordöstra del planeras det för en större kommunal grundskola F-6 med tre paralleller. Grundskolan kommer rymma cirka 500 elever. Skolverksamheten kommer angränsa till parken Hagen i norr och till fotbollsplaner i öst. Med anledning av skoltomtens direkta anslutning till angränsade rekreativområden och områdets rika utbud på aktiviteter har kommunen fattat beslut om att en acceptabel friyrefaktor för denna grundskola är 20 kvm/barn. Inom planområdet kommer det även finnas ett stort behov av förskolor vilket detaljplanen ger möjlighet till.

Den nya detaljplanen har bredvid den tilltänkta grundskolan och förskolan även planlagts med *centrumverksamhet* och *besöksanläggning* för att möjliggöra Kvalitetsprogrammets ambitioner om ett kultur- och fritidscentrum. För de mellan 9 000 och 12 000 invånare som kommer att bo i samma del av staden som Södra Ladugårdsängen saknas ett naturligt centrum för kultur- och fritidsaktiviteter. Det råder en brist på idrottshallar, fritidsgårdsverksamheter, bibliotek, lokaler och aktiviteter för ungdomar, äldre och hemmavarande föräldrar. Beroende på inriktning skulle ett kultur- och fritidcenter i Södra Ladugårdsängen kunna fylla det behovet och dessutom locka till sig besökare från andra delar av staden. Här kan även lokaler för Kulturskolan och studieförbunden och andra aktörer inom det civila samhället finnas.

Användningen för *centrumverksamhet* har även tillförts i planens sydöstra kvarter där det finns önskemål om att etablera en kyrka.

Tillgänglighet och trygghet

Då människor i allmänhet lägger stort värde vid sin omgivning – huruvida den upplevs tilltalande, motbjudande, trygg och tillgänglig är det av stor vikt att planområdet utformas för att tillvarata dessa socialt viktiga aspekter. Nybyggda bostäder, utomhusmiljöer och allmänna byggnader ska ha en god tillgänglighet för alla åldrar. För att öka trygghetsaspekten inom planområdet ska resurser läggas på att området är befolkat, överblickbart, ger kontakt med omgivningen, är orienterbart, välskött och vackert. Växtlighet ska anpassas för att tillgodose och öka trygghetsaspekten.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopeditrafik

Befintligt gatunätet i Södra Ladugårdsängen är utbyggt enligt gällande detaljplans vägstruktur. För att åstadkomma ett mer finmaskigt vägnät som silar trafiken behöver vägnätet kompletteras. Vägnätet kommer byggas efter en viss hierarki utifrån trafikflöde där *större stadsgata* kommer ha högst flöde, därefter kommer *parkgatorna*, *mindre stadsgata* och *gårdsstråken* som kommer ha minst flöde.

Större stadsgata

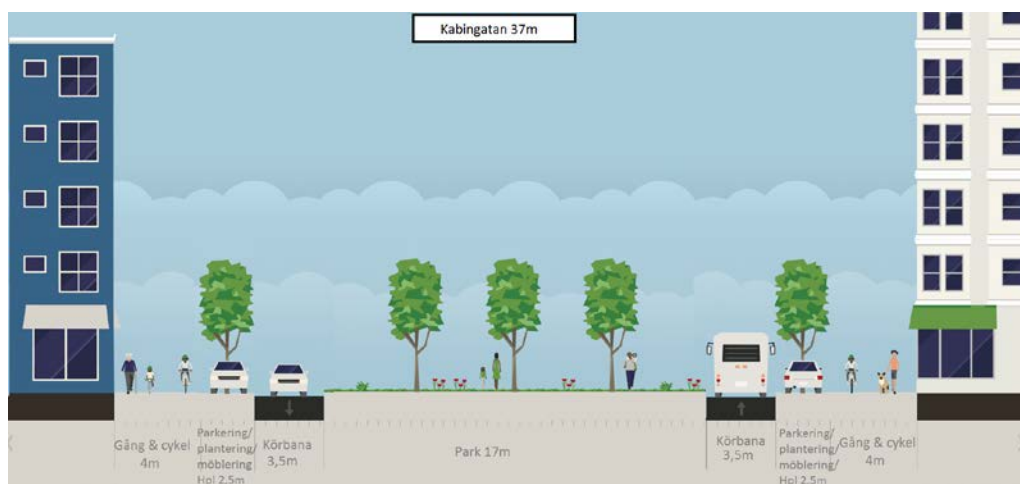
Karlsdalsallén och Stenbackevägen blir en större stadsgata som kopplar samman Södra Ladugårdsängen med omkringliggande områden. Gatorna kommer få cykelväg och kantstensparkering på båda sidor. Det kommer finnas etableringsmöjligheter för mindre verksamheter samt kontor vilket medför mer liv till gatan och området. Korsningspunkten Kabingatan/Karlsdalsallén kommer utformas med rondell med framkomlighet för boggiebuss.



Parkgator

I mitten av Södra Ladugårdsängen kommer det att finnas två parkgator som länkar samman området med parken Hagen och Gustavsviks golfbana, Kabingatan och Gyrogatan. Parkgatorna fungerar som områdets gröna lungor och mötesplatser där det även kan finnas butiker och uteserveringar längs gatorna. Gatorna kommer att ligga i nord/sydlig riktning och vara enkelriktade. Längs gatorna kommer det finnas kantstensparkering och i parkerna kommer det finnas aktivitetsytor som boulebana, basketplan och utegym. Parkytorna kommer även utgöra komplementytor till caféer och verksamheter, där t.ex. uteserveringar kan tillåtas.

Den östra parkgatans sektion (Kabingatan) breddas med fyra meter österut för att ge plats åt separerad gång- och cykelväg på båda sidorna av vägen. Kabingatan kommer även utgöra en kollektivtrafiklänk mellan Södra Ladugårdsängen och Ladugårdsängen samt vidare norrut mot Örebros centrala delar. Golfbanevägens befintliga koppling mot Karlsdalsallén tas bort och ersätts med anslutning till Kabingatans förlängning.



Mindre stadsgator

En gatubreddning av Termikgatan, Klaffgatan, Rotorgatan och Pilotgatan från 12 meter till 15 meter är nödvändig för att ge plats åt planteringar och parkeringar. Träd och parkeringsplatser varvas för att få in grönska och öka tillgängligheten. Längs Klaffgatan, Rotorgatan och Pilotgatan placeras gång- och cykelbanor med hänsyn till skolor och förskolor i området.



Termikgatan blir en mindre stadsgata där förflyttningar sker på gående och cyklisters villkor. Då gatan ska utformas som ett gångfartsområde kan bestämmelse om hinder i gällande detaljplan tas bort. Gestaltning av gatan kommer vara avgörande för gatans funktion och hastighet. Möblering och beläggning är två viktiga aspekter för ett lyckat resultat tillsammans med att in- och utfarter till garage etc. inte placeras utefter Termikgatan utan placeras bäst på kommande kvartersgator.

Gårdsstråk

Det finns bestämmelse om gårdsstråk i planen. Gårdsstråken kommer löpa på kvartersmark i öst-västlig riktning och skapa möjlighet till vandring mellan gårdarna. De är endast till för gång- och cykeltrafikanter och ska präglas av en grön miljö. Hastighetsräddade passager ska finnas som en förlängning av gårdsstråken över parkgatorna. Bredden på passagen ska vara cirka tre meter för att både gående och cyklister ska kunna mötas.

Parkering

I gällande detaljplan finns mark reserverad för *parkering* i mitten av parkgatorna. Användningen har tagits bort och ersatts med användningen för *park*.

Utrymme för parkering av personbilar ska i den nya stadsdelen ha lägre prioritering gentemot andra funktioner i stadsmiljön. Gårdsmiljöerna ska frigöras från parkerade bilar, till förmån för grönytor. Detta talar sammantaget för att all parkering ordnas i parkeringshus eller parkeringsgarage, vilket även har säkrats upp med planbestämmelse. Viktigt i sammanhanget är att gatuparkeringen trafikregleras så att parkeringshus/garage nyttjas. Bilpool bör finnas som alternativ till egen bil och parkering för dessa ska reserveras i attraktiva lägen. Trygghet är en viktig aspekt när det gäller parkeringsanläggningar, denna kan skapas genom att i högre utsträckning välja fasadmateriell med omsorg, skapa bra belysning och lägga stor möda på tilltalande estetik.

Bilparkering ska i första hand ske inom den egna fastigheten och beräknas med hjälp av aktuell parkeringsnorm för Örebro kommun. I samband med bygglov ska fastighetsägaren redovisa hur parkering ska anordnas.

Det ska vara enkelt och lätt att ställa ifrån sig cykeln. Viktigt att det finns cykelparkeringar i direkt anslutning till tänkbara målpunkter och entréer. Möbler i offentliga rum såsom cykelställ och väderskydd ska utformas robust, funktionellt och vackert. Standarden på cykelparkeringen i området ska vara god, vilket innebär att den ska var upplyst, väderskyddad och ha låsbarhet mot ram. Det ska även finnas utrymme att parkera cykelkärria eller lådcykel. Cykelparkeringen ska finnas i förråd samt i nära anslutning till entréerna och kommersiella verksamheter.

Cykelparkering ska i första hand ske inom den egna fastigheten och beräknas med hjälp av aktuell parkeringsnorm för Örebro kommun. I samband med bygglov ska fastighetsägaren redovisa hur cykelparkering ska anordnas.

Utfartsförbud

På grund av det stora trafikflödet längs Stenbackevägen och Karlsdalsallén har den nya detaljplanen (likt den gällande) försetts med bestämmelse om in- och utfartsförbud längs dessa gator fränsett de *mindre stadsgatorna* och *parkgatorna*.

Kollektivtrafik

I och med utvecklingen av Södra Ladugårdsängen finns behov av en kollektivtrafiklänk mellan Södra Ladugårdsängen och Ladugårdsängen samt vidare norrut mot Örebros centrala delar. Nya linjedragningar behövs för att möta detta. Behovet av en länk i nord-sydlig riktning genom Ladugårdsängen finns angivet i Kvalitetsprogrammet för Södra Ladugårdsängen, och är av stor betydelse för att göra kollektivtrafiken till ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen i denna nya stadsdel.

En ny linjesträckning är tänkt att komma öst ifrån på Karlsdalsallén, upp på Kabingatan, genom parken Hagen i nord-sydlig riktning och vidare upp till Fatburgsgatan. Detta för att skapa en effektiv och gen kollektivtrafiksträckning som försörjer Ladugårdsängen och Södra Ladugårdsängen. Gatusträckningen genom parken ska underordna sig parkens funktion som grönområde och plats för rekreation för boende i området. Detta görs genom val av utformning av körfälten, markbeläggning, ljusarmaturer i parken etc. Ett parallellt detaljplanearbete pågår för att möjliggöra denna bussgata.

Risker

För att minimera risken med att det skulle hamna golfbollar inom användningen för bostäder har detaljplanen planlagts med naturområde i den södra delen och användningen för gata samt kryss- och prickmark i den sydöstra delen. Golfbanans nuvarande bansträckning bedöms inte utgöra någon risk med hänsyn till planerad bostadsbebyggelse. Det pågår ett arbete med att se över bansträckningen för golfbanan men den nya bansträckningen berör inte området närmast planområdet.

Störningar

Buller och störningskydd bostäder

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Bebyggelsen närmast Karlsdalsallén och Stenbackevägen kommer utsättas för ekvivalenta bullernivåer över 55 dBA. Därför ska hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) var vända mot en skyddad sida där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA. För att klara bullerkraven ska byggnationen närmast Stenbackevägen och Karlsdalsallén vara av gårdsstruktur med en ostörd innegård. Den exakta kvartersstrukturen och utformningen kommer tas fram i förstudier villkorat av att riktlinjer enligt Förordning (2015:2016) efterföljs. För att styrka planens genomförbarhet finns en bullerutredning bifogad.

Plankartans tidigare generella bullerbestämmelse har justerats till en utformningsbestämmelse som placerats på de kvarter där bullernivåerna överskrider 55 dBA ekvivalent nivå enligt en ny bullerutredning. Utredningen redovisar prognostiserad trafikering år 2040 samt uppnådda bullervärden intill fasad utifrån olika våningsantal.

Buller och störningskydd skola

Friyta på skol- och förskolegård som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Bullerutredningen visar exempel på att kvarter där bullret uppgår över dessa nivåer är det möjligt att genom kvartersstrukturen och utformningen av bebyggelsen klara dessa nivåer genom ostörda innegårdar. Bifogad bullerutredningen visar även att det längs Termikgatan är bullernivåer på under 55 dBA ekvivalent ljudnivå vilket förespråkas för skolmiljöer och att det krävs ett avstånd på 8,5 meter från vägmitt för att klara 50 dBA. Det finns därför utmärkta möjligheter att anordna en skolgård som klarar rekommendationer enligt Boverket.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya byggnader kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.







Dagvatten

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Vid skyfall (per definition regn av sådan karaktär att befintligt dagvattensystem översvämmas i marknivå) kommer planområdets gator, gatukorsningar och gångfartsområde delvis stå under vatten beroende på regnets återkomsttid och varaktighet. Enligt framtagen dagvattenutredning utförd av ÅF (se bifogad handling) kommer höjdsättning av gatorna i planområdet bilda naturliga lågpunkter och avrinningsstråk där regnvattnet letar sig vidare till magasineringsutrymmen. Vid korsningen Karlsdalsallén/Kabingatan kommer en bräddledning med avrinning söder ut anordnas då korsningen utgör en lågpunkt med instängt vatten. I enighet med framtagen dagvattenutredning ska del av planområdets södra del, med användning *Natur*, anordnas med svackdike och dagvattenmagasin, något som även är utmarkerat i plankartan. Ett dagvattenmagasin kommer även anordnas i parken Hagen, norr om planområdet.



-  Ytvattenflöden vid skyfall i anslutning till Termigatan
-  Diken för avledning av ytvatten mot magasin i Parken Hagen
-  Ytvattenflöden vid skyfall i anslutning till Karlsdalsallén
-  Diken för avledning av ytvatten mot svackdike, makadammagasin
-  Dagvattenmagasin, Parken Hagen
-  Av kommunen inköpt mark vilken nyttjas som magasineringsutrymme (svackdike, makadammagasin)

Avrinningsstråk vid skyfall. Bild från dagvattenutredning för Södra Ladugårdsängen, se bilaga.

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 ex. brandvattenreservoarer.

Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 - 1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 - 250 meter. Brandpost placeras med fördel i anslutning till högre byggnader, skola, förskola, etc.

El och värme

Norr om Termikgatan finns i gällande detaljplan tre E-områden för transformatorstationer. Dessa släckas ut i den nya detaljplanen och ersätts med generella E-områden både söder och norr om Termikgatan för att fritt kunna placera vart transformatorstationer bäst kan försörja den nya stadsdelen. Det finns ett befintligt elnät inom planområdet men detta är undermåligt och behöver byggas ut. Fjärrvärmeledningar kommer även byggas ut inom planområdet, närmsta anslutningspunkt finns i Fatbursgatans södra del.

Avfall

Inom planområdets samtliga fastigheter 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.

Kvartersgatorna ska utformas för att fordon för avfallshämtning ska kunna trafikera i enlighet med Örebro kommuns föreskrifter för hantering av hushållsavfall. Vägen ska ha rätt bärighet och radie och man ska ta särskild hänsyn till trafiksäkerhet eftersom tunga fordon ska trafikera ett område där bland annat många barn rör sig.

U-område

I plankartan finns markerade områden för underjordiska ledningar i planområdets östra del. Dessa områden rymmer ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

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

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2016.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan beskrivs vad detaljplanen kan komma att innebära fastighetsbildningsmässigt för fastigheter inom planområdet:

Fastighet	Ägare	Fastighetskonsekvens
Nikolai 3:65	Örebro kommun	Del av fastighet avstyckas till kvartersmark med ny användning
Nikolai 3:298	Örebro kommun	Del av fastighet avstyckas till kvartersmark med ny användning.
Nikolai 3:63	Örebro kommun	Del av fastighet avstyckas till kvartersmark med ny användning.
Nikolai 3:62	Örebro kommun	Del av fastighet avstyckas till kvartersmark med ny användning.
Biplanet 1	Örebro kommun	Fastigheten kan utökas för skol- eller centrumändamål.

Jämfört med tidigare detaljplan 1880-P578 kommer blivande kvarter (ej fastighetsbildade) inom Södra Ladugårdsängen minskas något till förmån för

breddade gaturum (utökad allmän plats). Blivande kvarteren Glidplanet, Fallskärmen, Biplanet, Segelplanet, Autogyron, Helikoptern, Vingen, Luftballongen samt Startbanan kommer att bildas från ovan nämnda kommunägda fastigheter. Nya nätstationer inom kvartersmark ges ledningsrätt.

I markerade u-områden ska befintliga ledningar ges rättighet i form av servitut eller ledningsrätt. I kvarterens hörnavskärningar som markeras med x-områden ska kommunen ges rättighet (servitut) för gång- och cykeltrafik. Inom områden markerade med n1 ges möjlighet för gemensamt gårdsutrymme som i så fall ska säkras genom upprättande av gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Exploatören ansvarar för kompletterande geotekniska samt övriga tekniska undersökningar på kvartersmark.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Inga kända markföroreningar finns i området. En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts och redovisats i detaljplanen 1880-P578.

Tekniska anläggningar

Följande åtgärder ska utföras på allmän plats:

- Nya lokalgator inom området (Termikgatan, Klaffgatan, Rotorgatan, Pilotgatan)
- Nya lokalgator benämnda ”parkgator” (Gyrogatan, Kabingatan)
- Ombyggda huvudgator (Stenbackevägen, Karlsdalsallén)
- Ombyggnad och uppgardering av parken Hagen
- Nytt gc-stråk mellan parken Hagen och Karlsdal

Nya nätstationer kan placeras fritt inom kvarteren söder om Termikgatan.

Ekonomiska frågor*Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

Utgifter	tkr
Bokfört värde	800
Förberedande arbeten	1 500
Planläggning	1 000
Fastighetsbildning	400
Gator och parker	100 000
Parker	5 000
Övrigt/oförutsett	10 000
Administration	3 000
Summa	121 700

Intäkter

Genom fastighetsförsäljning	325 000
-----------------------------	---------

Netto **203 300**

Kommunen upprättar och handlägger detaljplanen, samt projekterar och genomför anläggningar på allmän plats.

För exploatören

Exploatören bekostar erforderliga anläggningar inom kvartersmarkplats.

Exploatören iordningsställer kvartersmarken för byggnation och bekostar anslutning till VA, geotekniska undersökningar m.m.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

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

MILJÖKONSEKVENSER

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

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

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

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

KONSEKVENSER

Planförslaget är en del av den utveckling som sker i Södra Ladugårdsängen. Området som tidigare nyttjas som flygfält, odlings- och beteslandskap kommer framöver bestå av höga flerbostadshus där det ryms bostäder, kontor, handel, skolor och verksamheter. Omgivningens rika utbud av natur- och rekreationsområden, motionsspår och sportanläggningar kommer att ge området en grön och aktiv profil.

REVIDERINGAR

Revideringar som gjorts efter granskningstiden är att två E-områden för transformatorstationer har tillkommit i planområdets södra del på område för Natur. Vändplanen i områdets sydöstra del har justerats till fördelaktigare ytmått. Egenskapsgränsen i planområdets sydvästra del har justerats till förmån för att kunna tillskapa en mer lämplig byggrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


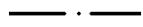
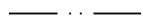
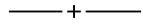
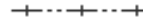
Philip Cedergren
Tf Enhetschef Detaljplan

Emma Gren
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombination av egenskapsgräns och administrativ gräns

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

VÄG	Väg
GATA	Gata
GCM	Gång- och cykelväg
PARK	Park
TORG	Torg



Användning av kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
H	Detaljhandel
K	Kontor
P	Parkeringshus eller garage
(P)	Parkering (under TORG)
R	Besöksanläggning
S	Skola
E	Teknisk anläggning transformatorstation med största byggnadsarea av 15 kvm och högsta totalhöjd 3 meter.

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

Allé	Planterade träd i två rader
Översvämningsmagasin	Magasineringsutrymme för rening av dagvatten

UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

	Prickmark – marken får inte förses med byggnad
	Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad placeras
II III IV	Högsta antal våningar

Utformning

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

f ₁	<p>Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.</p> <p>För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.</p> <p>En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</p> <p>Friyta på skol- och förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider.</p>
f ₂	Utöver högsta våningsantal får takkupor och hisstoppar uppföras till 33% av takets längd.

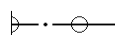
Mark och vegetation

- n₁ Gemensamt gårdsutrymme, 20 kvm per lägenhet, med gångförbindelse till gata eller park. Ytan får minskas med maximalt 5 kvm. per lägenhet om det finns vegetationsklädda tak på huvudbyggnaden
- n₂ Kvartersgårdar ska vara sammanbundna med stråk i öst-västlig riktning för gång- och cykeltrafik utan bom, grind eller dyligt
- n₃ Markparkering får inte finnas förutom angöringsplats och eventuell parkeringsplats för rörelsehindrade

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

Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart, stängsel

Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Huvudmannaskap för allmänna platser**

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Underjordiska ledningar

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

Gång- och cykeltrafik

- x Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik med en frihöjd av 3,8 m.

ILLUSTRATIONER

- - - - -

Text

Illustrationslinje

Illustrationstext



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckning till detaljplan för Nikolai 3:65
Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

BIPLANET 1	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
FALLSKÄRMEN 1	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
FALLSKÄRMEN 2	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
FALLSKÄRMEN 3	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
FALLSKÄRMEN 4	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
FALLSKÄRMEN 5	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
FALLSKÄRMEN 6	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
FALLSKÄRMEN 7	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO

FALLSKÄRMEN 8	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
GLIDPLANET 1	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
GLIDPLANET 2	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
GLIDPLANET 3	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
GLIDPLANET 4	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
GLIDPLANET 5	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
NIKOLAI 3:101	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
	ÖREBRO CITY GOLF & COUNTRY CLUB MOSJÖ GÅRD 705 94 ÖREBRO	Tomträtt
NIKOLAI 3:62	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
NIKOLAI 3:63	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	
NIKOLAI 3:65	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

1880-2433.1 ÖREBRO KOMMUN		VA-LEDNINGAR
1880K-93/524.1 SYDKRAFT ELNÄT MÄLARDALEN AB		STARKSTRÖM
1880-1516.1 EON VÄRME AB		FJÄRRVÄRME
1880-1516.2 EON VÄRME AB		FJÄRRVÄRME
1880-1355.1 E.ON VÄRME SVERIGE AB		FJÄRRVÄRME
1880K-95/505.1 NIKOLAI 3:103	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO ÖREBRO CITY GOLF & COUNTRY CLUB MOSJÖ GÅRD 705 94 ÖREBRO	VÄG
NIKOLAI 3:105	Ernekrans, Sara Maria GÄRDESNÄS GOLFBANEVÄGEN 5 702 30 ÖREBRO Persson, Björn GÄRDESNÄS GOLFBANEVÄGEN 5 702 30 ÖREBRO	
NIKOLAI 3:106	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO TELIASONERA MOBILE NETWORKS AKTIEBOLAG 169 94 SOLNA	

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

KULLEN 1	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
PILOTEN 1	AB LOKALHUSMAN I ÖREBRO HAGMARKSGATAN 56 D 702 16 ÖREBRO
PILOTEN 7	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
PILOTEN 8	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
PILOTEN 9	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

PILOTEN GA:1		VÄG
PILOTEN 1	AB LOKALHUSMAN I ÖREBRO HAGMARKSGATAN 56 D 702 16 ÖREBRO	
NIKOLAI 3:65	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO	