

LAGAKRAFTHANDLING

Planbeskrivning

Björkaån 16

Samrådstitid: 1 september 2025 – 28 september 2025
Granskningstid: 10 november 2025 – 10 december 2025
Antagande 22 januari 2026
Laga kraft 18 februari 2026

Standardförfarande

Magdalena Lindfeldt
E-post: magdalena.lindfeldt@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Vattenområde	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Användning av allmän plats	8
Användning av kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Genomförandefrågor	10
Organisatoriska frågor	10
Markägoförhållanden	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala ställningstaganden	11
Riksintressen	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	14
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	16
Hälsa och säkerhet	16
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	17
Kulturmiljö	17
Fysisk miljö	17
Sociala faktorer	18
Teknisk försörjning	18
Service	18
Trafik	18
Konsekvenser	19
Fastigheter och rättigheter	19

Miljö	19
Miljö kvalitetsnormer	19
Sociala faktorer	19
Riksintressen	20
Trafik	20

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



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 Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Arbete med detaljplanen påbörjades i juli 2025. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2020:603 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att ge planstöd till befintlig bebyggelse samt att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i villaområdet Hjärsta, ca 3 km nordväst om Örebro centrum och omfattar fastighetsytan Björkaån 16, vilken är 634 kvadratmeter.



Karta över stadsdelen Hjärsta där planområdet är utpekad med röd punkt.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att fastigheten får bebyggas till 25% vilket motsvarar den befintliga bebyggelsen. Detaljplanen reglerar dessutom endast bostadsbebyggelse med en nockhöjd på 7 meter. Detta.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen ny allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en villaträdgård.

Bebyggelse

Inom det aktuella planområdet finns ett enbostadshus med ett integrerat garage. Planförslaget möjliggör ingen ytterligare bebyggelse utöver den som finns inom fastigheten idag.

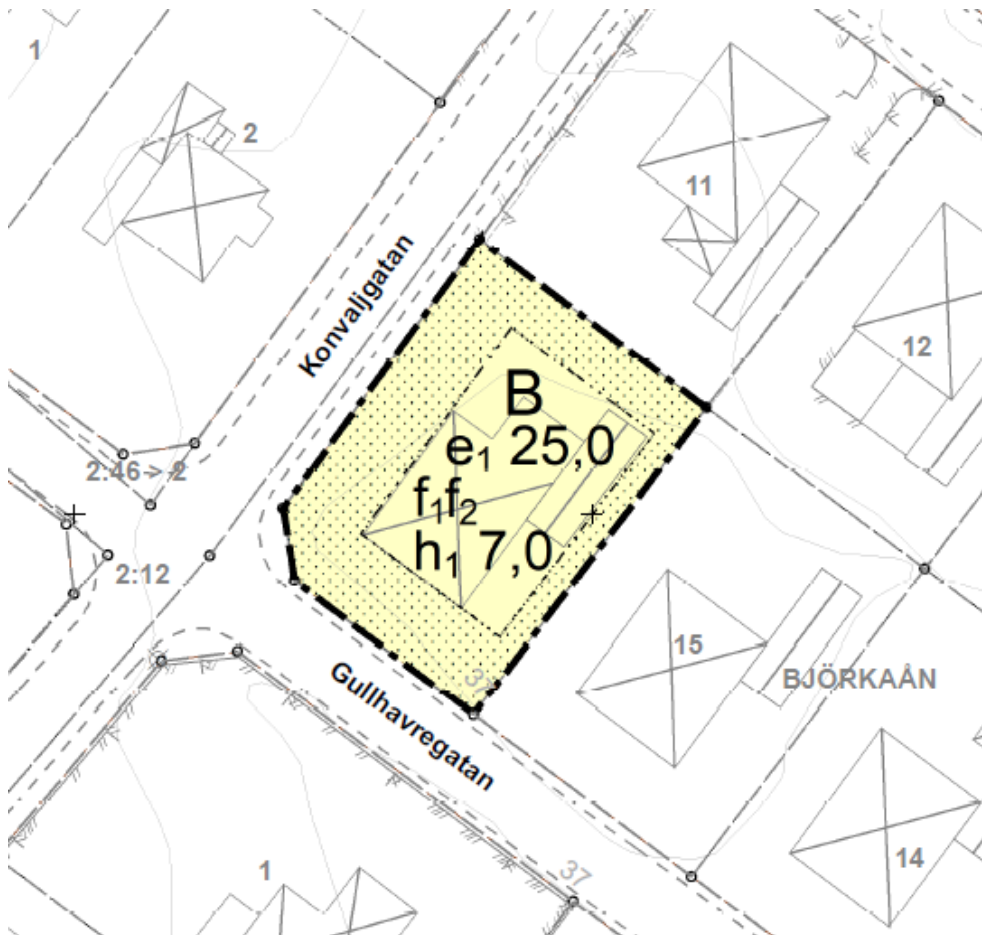
Parkering och angöring

Parkering och angöring anordnas inom den egna fastigheten och är inget som kommer att regleras i detaljplanen.

Vattenområde

Planområdet berörs inte av något vattenområde.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Användning av kvartersmark

B

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för friliggande enbostadshus i stadsdelen Hjärsta.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

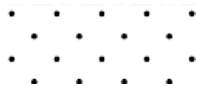
e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Största byggnadsarea är angivet i

värdet procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet e1. Bestämmelsen innebär att 25% av fastighetsarean inom användningsområdet kan bebyggas, vilket motsvarar den bebyggda villan idag.

Marken får inte förses med byggnad



Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot gata samt angränsande fastigheter. Det är reglerat med 6 meter prickad mark mot gata samt 2–4 meter mot grannfastigheterna, vilket motiveras av och stämmer överens med motsvarande fastigheter inom kvarteret. Prickad mark regleras för att säkerställa karaktären i området samt att avstånd hålls till granne ur till exempel brandriskaspekt.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

h₁

Högsta nockhöjd regleras i detaljplanen. Den högsta nockhöjden är satt till 7 meter inom planområdet. Motivet till bestämmelsen om högsta nockhöjd är att begränsa byggnadens höjd på grund av bostadsområdets generella höjdskala. Planbestämmelsen ger också möjlighet tillsammans med andra bestämmelser att bebygga 1,5 våning inom planområdet. 1,5 våning är det som anses lämpligt eftersom det är anpassat till området avseende omfattning, storlek och karaktär.

f₁

Bestämmelsen f₁ reglerar att det endast får uppföras friliggande enbostadshus vilket gäller för hela kvarteret. Motivet till planbestämmelsen är att ansluta till de karaktärsdrag och kulturmiljövärden som finns på och intill planområdet.

f₂

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 10dBA maximal ljudnivå fem gånger mellan kl 06.00 och 22.00.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god boendemiljö.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Markägoförhållanden

Berörd fastighet Björkaån 16 är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastigheten berörs av tomtindelingsbestämmelse 1880KM279/TT1.
Tomtindelingsbestämmelsen utgör inget hinder för planförslaget.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsbildningsåtgärder är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun som reglerar planavgiften för framtagande av planförslag.

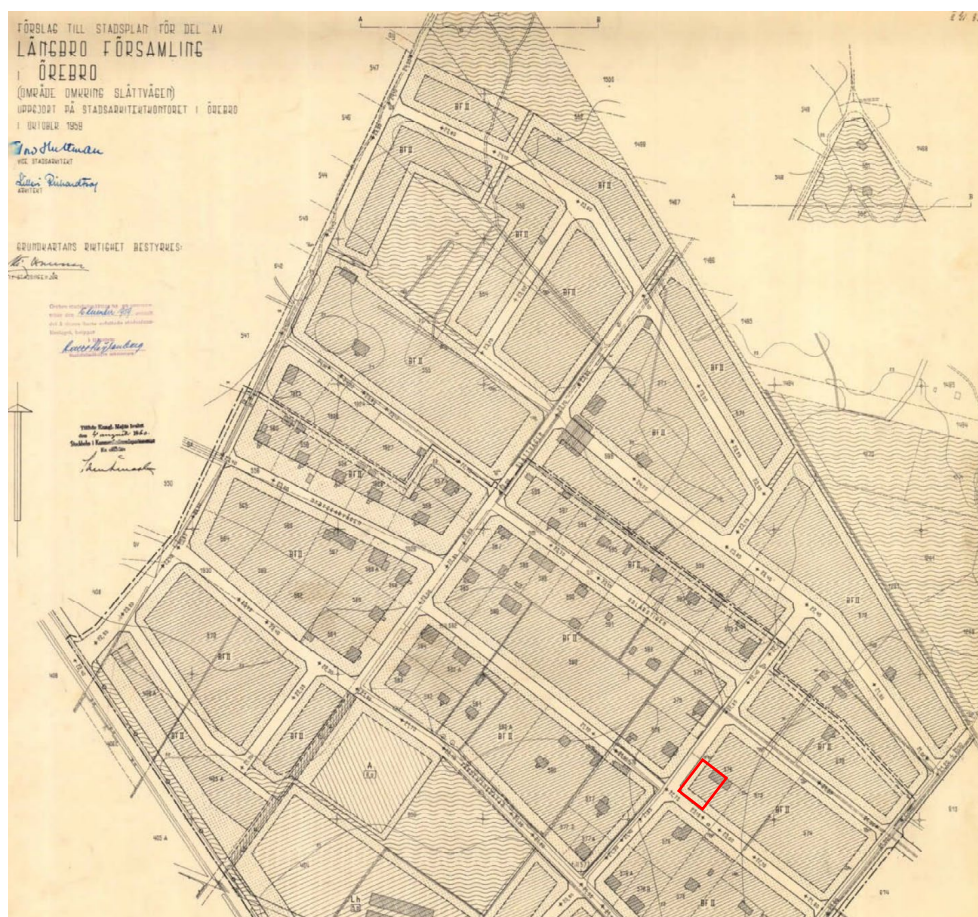
Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Markens användning regleras idag av gällande Stadsplan 1880K-A231, laga kraft 4 augusti 1960. Den tillåter bostadsändamål i fristående form, där endast en femtedel av fastigheten (20%) får bebyggas. I höjddled begränsas byggrätten av 7 meter byggnadshöjd och får uppföras med högst två våningar.

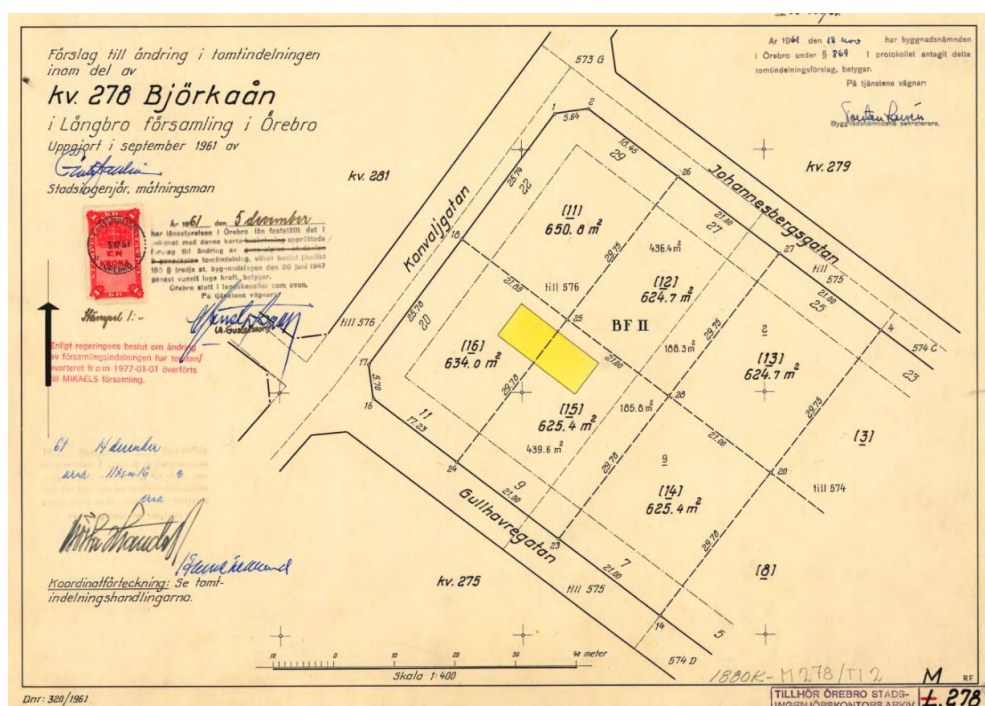
I och med denna detaljplan upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Gällande detaljplan 1880K-A231

Tomtindelningsbestämmelse

En tomtindelningsbestämmelse som fastställdes den 23:e januari 1969 gäller för Björkaån 16. Den anger strukturen på fastigheterna, och gäller tillsammans med stadsplanen. Dagens fastighet är i enlighet med tomtindelningen. Nedan syns ett utdrag ur kartan till tomtindelningsdokumentet, 1880KM279/TI1.



Utdrag ur kartan till tomtindelningsdokumentet

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper. I den gällande översiktsplanen anges att denna del av stadens markanvändning har en låg bebyggelsestäthet. Det är stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service. Stadsdelen Hjärsta är inte utpekad som ett av de huvudsakliga utvecklingsområdena i Örebro, och inte utpekad som område där en förändrad höjdskala är rimligt att pröva.

Planområdet ligger i en befintlig stadsdel som i översiktsplanen beskrivs ha en relativt låg täthet, där stor del av bebyggelsen utgörs av friliggande enfamiljshus eller radhus. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens ställningstaganden och prövning av frågor såsom lokalisering, resursanvändning, klimatpåverkan, kumulativa effekter m.m. Planen bedöms inte medföra någon förändring som strider mot översiktsplanen. Detaljplanen föreslår bebyggelse inom område som är utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen, vilket gör att planen bedöms förenlig med översiktsplanens ställningstaganden.

Trafikstrategi

Örebro kommuns trafikstrategi, antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för;

- en hög bebyggelsestäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Grönstrategi

Grönstrategin, antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13, innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

I närheten av det aktuella planområdet finns Hjärstaskogen. Det är ett grönområde med höga värden. I Hjärstaskogen finns det stort innehåll av ytor för allmänhetens spontanidrott. Vivallakullen som finns i Hjärstaskogen utvecklas som mötesplats och utflyktsmål med aktiviteter såsom lek och rekreation året om. Det finns god tillgång till naturområde från det aktuella planområdet med närheten till Hjärstaskogen.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet berörs inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken (MB).

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet. Planområdet ligger inom Lillåns avrinningsområde. Ytvattnets ekologiska status klassas som dålig, samt ”uppnår ej god” kemisk vattenstatus. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på ytvattnets status.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

I förordning (2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022. I denna kartläggning ligger fastighetens sydvästra hörn inom maximal ljudnivå med mellan 70–80 (dBA). Planen möjliggör ingen byggrätt åt det håll där maximal ljudnivå överskrids. Inom planen möjliggörs för att en skyddad uteplats i trädgården, fri från buller, kan anordnas.

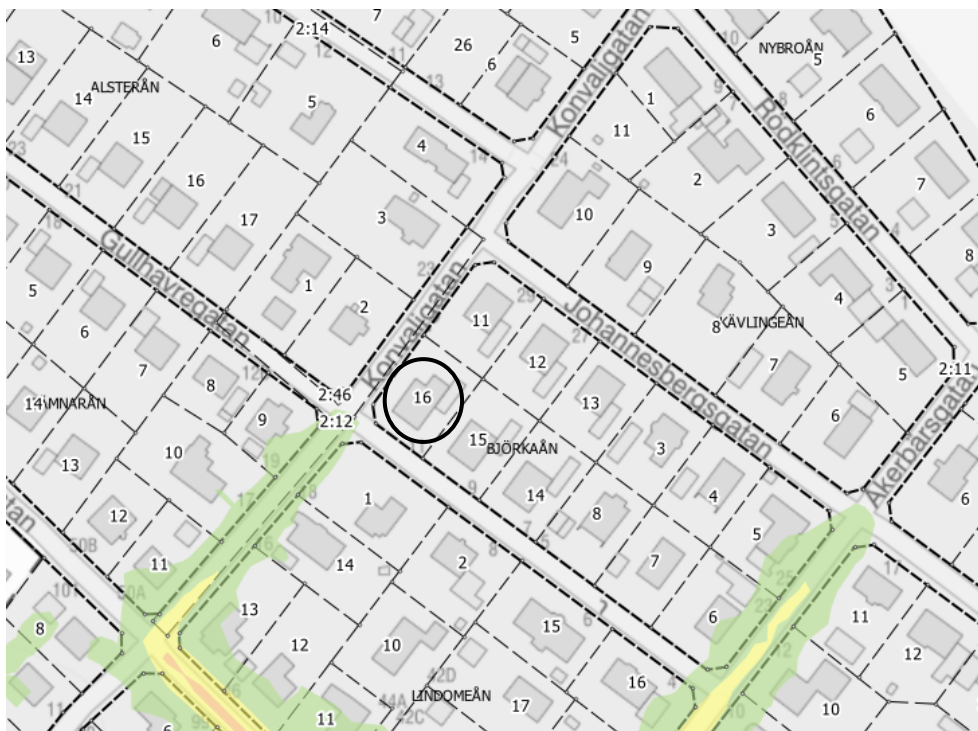


Bild ovan illustrerar Örebro kommuns bullerkartläggning (ekvivalent ljudnivå (dB_A) vägtrafik kommunala och statliga vägar) från 2022 med planområdet markerat med svart cirkel.



Bild ovan illustrerar Örebro kommuns bullerkartläggning (maximal ljudnivå (dB_A) vägtrafik kommunala och statliga vägar) från 2022 med planområdet markerat med svart cirkel. Område med röd samt orange markering innebär maximal ljudnivå mellan 70-80(maximal ljudnivå (dB_A)).

Miljö

Dagvatten

Det befintliga bostadshuset är anslutet till dagvattenledningarna och ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

I förordning (2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022. I denna kartläggning ligger fastighetens sydvästra hörn inom maximal ljudnivå med mellan 70–80 (dBA) se redovisning ovan under rubrik buller. Bestämmelse om möjlighet för att anordna minst en uteplats skyddad från buller i anslutning till bostaden har införts på kartan. Detta krav kan tillgodoses inom fastigheten.

Risk för översvämning

Det finns ingen känd översvämningssituation inom planområdet och översvämningssituationen inom planområdet är relativt liten.

Risk för skred och ras

Inom planområdet bedöms det inte finnas någon risk för skred och ras.

Förorenad mark

Det finns ingen förorenad mark inom eller i nära anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta ligger Björkaån 16 på mark som utgörs av sandig morän.



SGU:s jordartskarta med Björkaån 16 markerad i rött. Ljusblå färg betyder sandig morän.

Radon

Det finns ingen förhöjd risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Det aktuella planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde. Planområdet ligger inom Lillåns avrinningsområde och recipienten är Lillån som kommer ifrån sjön Längen.

Kulturmiljö

Hjärsta ligger på mark som en gång i tiden tillhörde Marks by, men fått namnet av Hjärsta gård som ligger norr om området, väster om Baronbackarna. Första tomtindelningen skedde 1909. Egnahemsområdena etablerades nära städerna, vanligen på lättbebyggd åker- och hagmark. Som en stor del av det område som planlades men sedan delades av Västerleden har området samhällshistoriska värden. Samhällshistoriska och socialhistoriska värden har området också genom sin koppling till egnahemsrörelsen. Området har också miljöskapande värden i och med sin karaktär av villaområde, individuella trädgårdar och oregelbundna gatusträckning. Stadsdelen Hjärsta är utpekad i Örebro kommuns kulturmiljöinventering med färgen grön vilket innebär att området anses ha en värdefull karaktär i sin helhet. Det innebär att underhåll och förändringar ska göras varsamt, det vill säga anpassas till byggnadens och områdets utformning och karaktär.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller misstänkta fornlämningar i området.

Fysisk miljö**Bebyggelse**

Området gränsar till västerleden i sydöst, Hjärstaskogen i nordöst, och Varberga och Mellringe åt sydväst. Husen är byggda i ett eller ett och ett halvt plan och utformningen varierar stort. Bebyggelsen utgörs i huvudsak av enfamiljshus, men kedje-, par- och flerfamiljshus förekommer. Bostadshusen ligger några meter in på sina respektive tomter med merparten av trädgården bakom husen, inåt kvarteren. Tomterna skiljs åt med häckar, staket eller plank.



Björkaån 16 (rödmarkerad) med omgivande bebyggelse.

Mark och vegetation

Fastigheten är 634 kvm stor och befintlig byggnad tillsammans med garaget upptar cirka 203kvm. Resterande del utgörs av trädgård och uppfart.

Lek och rekreation

I närheten av det aktuella planområdet ligger Hjärstaskogen som fungerar som en rekreations- och lektyta. Området pekas ut i kommunens grönstrategi för att den har höga sociala värden. Utanför planområdet kommer det fortsatt att finnas skogsområden bevarade som är viktiga lek- och rekreationsytor. Närmaste lekplatser finns drygt 350 meter bort.

Sociala faktorer

Fastigheten Björkaån 16 ligger i området Hjärsta som är ett villaområde. Det finns närhet till skola, natur, grönområden och lekparker.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det befintliga bostadshuset inom planområdet är idag anslutet till det kommunala verksamhetsområdet och är anslutet till ledningsnäten för vatten och spillvatten, samt dagvatten.

Värme

Det finns möjlighet till anslutning till fjärrvärmenätet.

Ei

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Det finns möjlighet till anslutning till stadsnätet.

Service

Varberga centrum ligger ca 1km söder om planområdet och Vivalla centrum ligger ca 800 m norr om planområdet, där finns bland annat livsmedelsbutik och bibliotek. Förskola, grundskola och äldreboende finns i närheten av planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Infart och utfart till villaområdet Hjärsta sker via Ekersvägen. Infart till planområdet sker via Åkerbärgsgatan och Gullhavregatan. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms inte medföra någon ökning av trafik till området.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge där framför allt stadsbuss som trafikerar på Ekersvägen. Det finns också regionbusslinje som trafikerar i närheten. Närmaste busshållplatser är Varberga västra och Trollbärgsgatan, ca 500 m.

Konsekvenser Fastigheter och rättigheter

Planen innebär inga förändringar av fastigheten vid genomförandet.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planens syfte är att möjliggöra för befintlig bebyggelse samt att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten, vilket inte väntas leda till några ingrepp på miljön. Bedömningen grundas också på att planens omfattning, läge och att inga förändringar sker i markanvändningen. Den befintliga användningen som finns i gällande plan (bostadsändamål), kommer fortsätta att gälla för Björkaån 16.

Dagvatten

Eftersom detaljplanen reglerar befintlig utbyggnad och inte innebär en utökad byggrätt kommer planen inte påverka dagvattnet negativt. Fastigheten är dessutom ansluten till dagvattennätet och kommer därmed att avledas dit.

Miljökvalitetsnormer

Luft

En utökad byggrätt bedöms inte att innebära någon ökad trafik och kommer inte att påverka miljökvalitetsnormer för luft negativt.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Planen möjliggör ingen byggrätt åt det håll där maximal ljudnivå överskrids. Inom planen möjliggörs för att en skyddad uteplats i trädgården, fri från buller, kan anordnas.

Sociala faktorer

Detaljplaneförslaget innebär tillgång till en bostad av god kvalitet, en bra boendemiljö utan störande bullermiljöer, med tillgång och närhet till natur, grönområden, samhällsservice och kultur. Likaså finns det god tillgång till en bra skolmiljö i närheten.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse.

Trafik

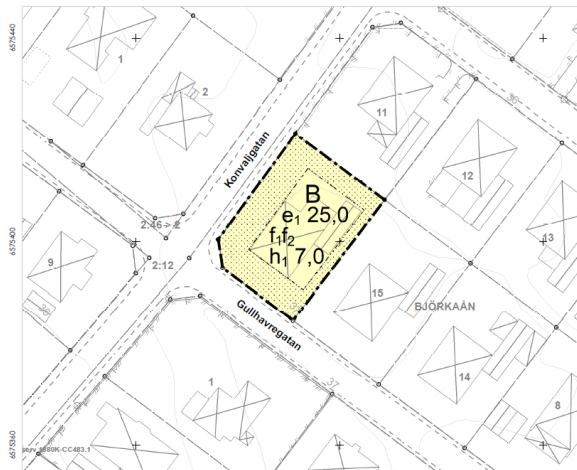
Planområdet omfattar inga gator eller allmän platsmark. Infart och utfart till villaområdet Hjärsta sker via Ekersvägen. Infart till planområdet sker via Åkerbärgsgatan och Gullhavregatan. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms inte medföra någon ökning av trafik till området. Området är kollektivtrafikförsörjt med stadsbussar med hållplats ca 500 meter från bostadens entré.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Magdalena Lindfeldt tillsammans med andra kompetenser på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Magdalena Lindfeldt
Planarkitekt



Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Koordinatsystem: i plan: SWEREF99 15 00
Höjdsystem: RH 2000



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Samrådshid: 2025-09-01 till 2025-09-28
Granskningsid: 2025-11-10 till 2025-12-10
Anfögen av BMN: 2024-01-22
Laga kraft: 0000-00-00



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Utnyttjandegrad

- e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Utformning

- f₁ Endast friliggande enbostadshus.

- f₂ Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 sBA-ekvivalent nivå inte överträds vid uteplatsen, samt så att 70 sBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 sBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00

Detaljplan för fastigheten Björkaån 16

Hjärsta, Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun

Antagandehandling

Standardförfarande

Upprättad: 2025-12-11

Hanna Säckgren
Enhetschef detaljplan

Magdalena Lindfeldt
Planarkitekt

Dnr nr: Bom 311/2025