

## LAGAKRAFTHANDLING

Stadsbyggnadskontoret

Laga kraft 2025-11-20

Plan nr 257



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Rosen 11 m. fl. i Nora, Nora kommun

Samrådstitid: 23 augusti 2022 – 14 september 2022

Standard förfarande

Granskningstid: 19 september 2023 – 10 oktober 2023

Postadress	Besöksadress	Telefon / fax	E-post / www	Organisationsnr
Samhällsbyggnad Bergslagen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vx1	info@sb-bergslagen.se	212000-2015

## DOM P 11926-24 FRÅN MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Den 24 januari 2024 antog kommunfullmäktige i Nora kommun detaljplanen för Rosen 11 m fl i Nora, Nora kommun. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen som avslog överklagandena 2024-08-20. Mark- och miljödomstolens domslut överklagades till mark- och miljööverdomstolen som 2024-10-31 gav prövningstillstånd.

Domslut kom från mark- och miljööverdomstolen 2025-11-19 (Mål nr P 11926-24). Mark- och miljööverdomstolen ändrade mark- och miljödomstolens dom och fastställer kommunfullmäktige i Nora kommuns beslut den 24 januari 2024 att anta detaljplan för fastigheterna Rosen 11 m.fl., med den ändringen att följande bestämmelser införs på plankartan:

**h<sub>8</sub>** Högsta byggnadshöjd är 101 meter över angivet nollplan.

**f<sub>5</sub>** Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot söder och mot väster.

**f<sub>6</sub>** Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot öster.

**f<sub>7</sub>** Takterrass är ej tillåtet.

Bestämmelserna som tillkommer efter mark- och miljööverdomstolens dom redovisas nedan separat men ska läsas tillsammans med de övriga planbestämmelserna som redovisas under rubrik *Planförslaget*.

Text som ska läsas tillsammans med avsnittet om *planförslaget*:

Den östra flygeln avgränsas med en bestämmelse **h<sub>8</sub> - Högsta byggnadshöjd är 101 meter över angivet nollplan**. Värdet för högsta byggnadshöjd anpassas så att endast befintlig byggnad ryms, dvs ingen ytterligare våning ska kunna läggas till.

På den del av tillkommande byggnad som vetter mot Rosen 2 finns en bestämmelse **f<sub>5</sub> - Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot söder och mot väster**. Bestämmelsens syfte är att minska olägenhet från tillkommande byggnad mot fastigheterna i öst.

På den del av tillkommande byggnad som vetter mot Rosen 5 finns en bestämmelse **f<sub>6</sub> - Balkonger endast tillåtna på fasad som vetter mot öster**. Bestämmelsens syfte är att minska olägenhet från tillkommande byggnad mot Rosen 5.

På de delar av befintlig och tillkommande byggnad som betecknas med f<sub>7</sub> finns bestämmelsen **f<sub>7</sub> - Takterrass är ej tillåtet**. Syftet med bestämmelsen är att minska olägenheten mot intilliggande fastigheter.

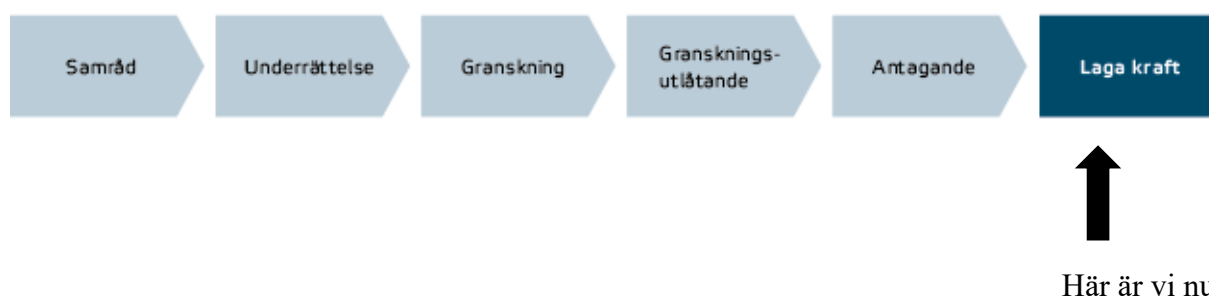
## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av vård- och omsorgsboende i anknäytning till befintlig vårdcentral. Planen syftar även till att säkerställa övriga fastigheters byggrätter inom kvarteret Rosen.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. 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.

### Standardförfarande



## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning med checklista
- Beslut om betydande miljöpåverkan

Nedanstående utredningar och underlag är bilagor till planen

- Parkeringsutredning VAP 2023-08-22
- Buller vid Rosen 11 m fl 2023-04-15
- Dagvattenutredning Rosen 11 m fl 2019-09-12
- Nora Vård- och omsorgsboende – Platsanalys
- Bevarande av ek 2020-09-06

- PM Geoteknik + bilagor

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av nya vård- och omsorgsboenden i anslutning till befintlig vårdcentral. Planen syftar även till att förnya byggrätter för att underlätta framtida bygglovsprövning och säkerställa de behov en utökad verksamhet inom området kräver logistiskt.

## HUVUDDRAG

Planarbetet innebär att markanvändningen för fastigheten Rosen 11 ändras från mark för offentliga eller allmänna byggnader till vård, bostäder och centrumfunktioner. För fastigheterna Rosen 1, Rosen 2, Rosen 3, Rosen 5 och Rosen 10 ändras markanvändningen från öppet byggnadssätt till bostäder. Inom delar av fastigheten Rosen 11 möjliggör detaljplanen nybyggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende. Inom Nora 1:1 medges markanvändningen GATA. Detta för att säkerställa trafikflöden till och från planområdet.

## BAKGRUND

### TIDIGARE PLANPROCESS

Tidigare förslag på detaljplan för Rosen 11 m fl antogs av kommunfullmäktige 26 februari 2020. Beslutet att anta detaljplanen överklagades och upphävdes av Mark- och miljödomstolen i dom från 17 juni 2021. Grunden för upphävandet var att den föreslagna byggrätten på Rosen 11 bedömdes vara en betydande olägenhet för fastigheten Rosen 5.

Planförslaget som nu presenteras är i stora delar det samma som tidigare men byggrätten på Rosen 11 har främst minskats i delen mot Rosen 5 men även i andra delar krympts i utbredning och byggnadshöjd.

Byggrätter på befintliga villafastigheter har dessutom justerats.

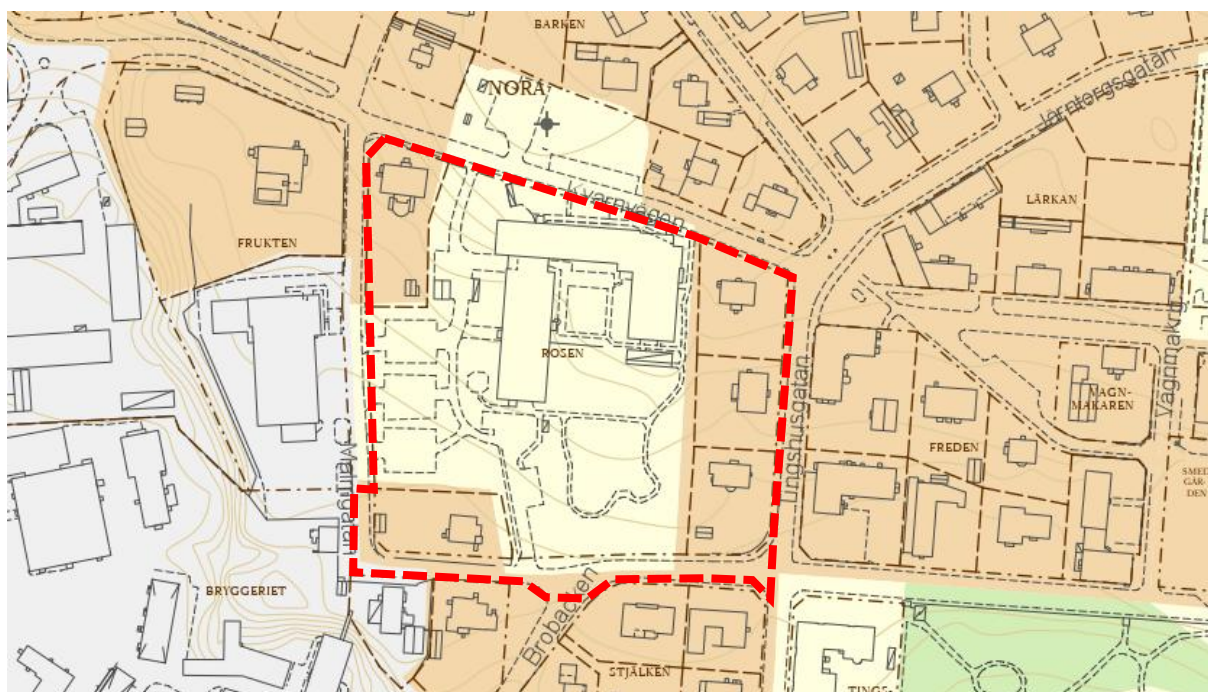
Förnyat planuppdrag påbörjades i och med undertecknat planavtal 2021-11-04.

### LÄGE

Planområdet omfattar cirka två hektar och är beläget väster om stadskärnan i centrala Nora. Området avgränsas i öster av Tingshusvägen, i väster av Malmgatan, i söder av Prästgatan och i norr av Kvarnvägen. Angränsande kvarter är kvarteren Bryggeriet, Freden, Barken, Frukten och Stjälken.



Planområdet grovt markerat inom röd cirkel.



Planområdet markerat inom röd linje.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken kan områden som är särskilt lämpliga för kommunikationsanläggningar vara av riksintresse.

### STRANDSKYDD

Hagbyån omfattas av det generella strandskyddet. Strandskyddet syftar till att långsiktigt säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda villkor för växt- och djurliv. Inom strandskyddet får inga nya byggnader uppföras om det inte finns särskilda skäl. Det generella strandskyddet gäller inom 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområden. Länsstyrelsen får i enskilda ärenden besluta att utvidga strandskyddet till 300 meter från strandkanten om det krävs för att tillgodose strandskyddslagstiftningens syfte.

Planområdet ligger delvis inom 100 meter från Hagbyåns strandlinje och omfattas därmed av det generella strandskyddet enligt 7 kap. 13§ MB. För att ny bebyggelse ska kunna tillkomma inom planområdet behöver strandskyddet upphävas. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är angivna i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.



*Del av planområde som omfattas av det generella strandskyddet markerat inom röd cirkel (Källa: Länsstyrelsen).*

### ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Nora kommun, lagakraftvunnen 2018-01-11, utgör området stadsbygd. Detaljplanen strider därmed inte mot de ställningstaganden som finns i översiktsplanen.

Översiktsplanen presenterar befolkningsutvecklingen i Nora kommun. Där anges att Nora har en högre andel äldre invånare än rikssnittet, och att detta är en utveckling som väntas öka. År 2024 beräknas cirka 29% av Nora kommuns totala befolkning vara 65 år gamla eller äldre. Detta kan innebära ett större framtida behov av vårdplatser för äldre. En detaljplaneläggning av ett centralt vårdboende för äldre kan tillmötesgå detta behov.

Området ligger inom Nora stadsbygd. I översiktsplanen anges att nya bostäder och verksamheter främst bör tillkomma inom utpekade områden samt genom förtätning inom staden. Denna exploatering är en förtätning av Nora stad och är i enlighet med de strategiska ställningstaganden som gjorts i översiktsplanen.

Vid strategiskt viktiga platser inom Nora stad anger översiktsplanen att kommunen ska verka för en ökad tillgänglighet genom utbyggande av gång-och cykelstråk samt kollektivtrafik. Exploateringen av området ses som ett tydliggörande av vårdcentralens status inom tätorten som strategiskt viktig plats. En detaljplaneläggning kan möjliggöra strategiska kommunikationsstråk och gynna utvecklande av Noras hållbara transportnät. Då området redan idag är tillgängligt utifrån ett infrastrukturellt perspektiv, kan en exploatering bidra till Nora kommuns långsiktiga hållbara utveckling.

#### GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan för området är *"Förslag till stadsplan för Nora stad"* lagakraftvunnen 1912-10-25. I stadsplanen medges användningen för fastigheten Rosen 11 som mark för allmänna eller offentliga byggnader. För fastigheterna Rosen 1, Rosen 2, Rosen 3, Rosen 5, Rosen 10 och delar av Rosen 11 anges markanvändningen "öppet byggnadssätt".



*Gällande detaljplan för Rosen 11.*

Stadsplanen anger under beteckningen C att "hufvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 10 meter", samt att den "sammanlagda arealen af å tomt uppförda byggnader får inte uppgå till mer än 1/3 del af hela tomtens areal".

För beteckningen D anges ”för uppförande af byggnad å de med bokstafven D å kartan betecknade kvarterdelar gälla samma bestämmelser som för de med bokstafven C betecknade kvarter, dock så att från dessa bestämmelser undantagas byggnad som uppföres för allmänt eller offentligt behof”. Detta innebär alltså att nuvarande byggrätt inom Rosen 11 regleras på samma sätt som övriga byggrätter i kvarteret. Inom gällande detaljplan för kvarteret Rosen ryms inte den grad av exploatering en nybyggnation av vårdboende innebär, och en ny detaljplan behöver tas fram.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägare för Rosen 11 är Region Örebro län (tidigare Örebro läns landsting). Markägare för Nora 1:1 är Nora kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.

### NATUR

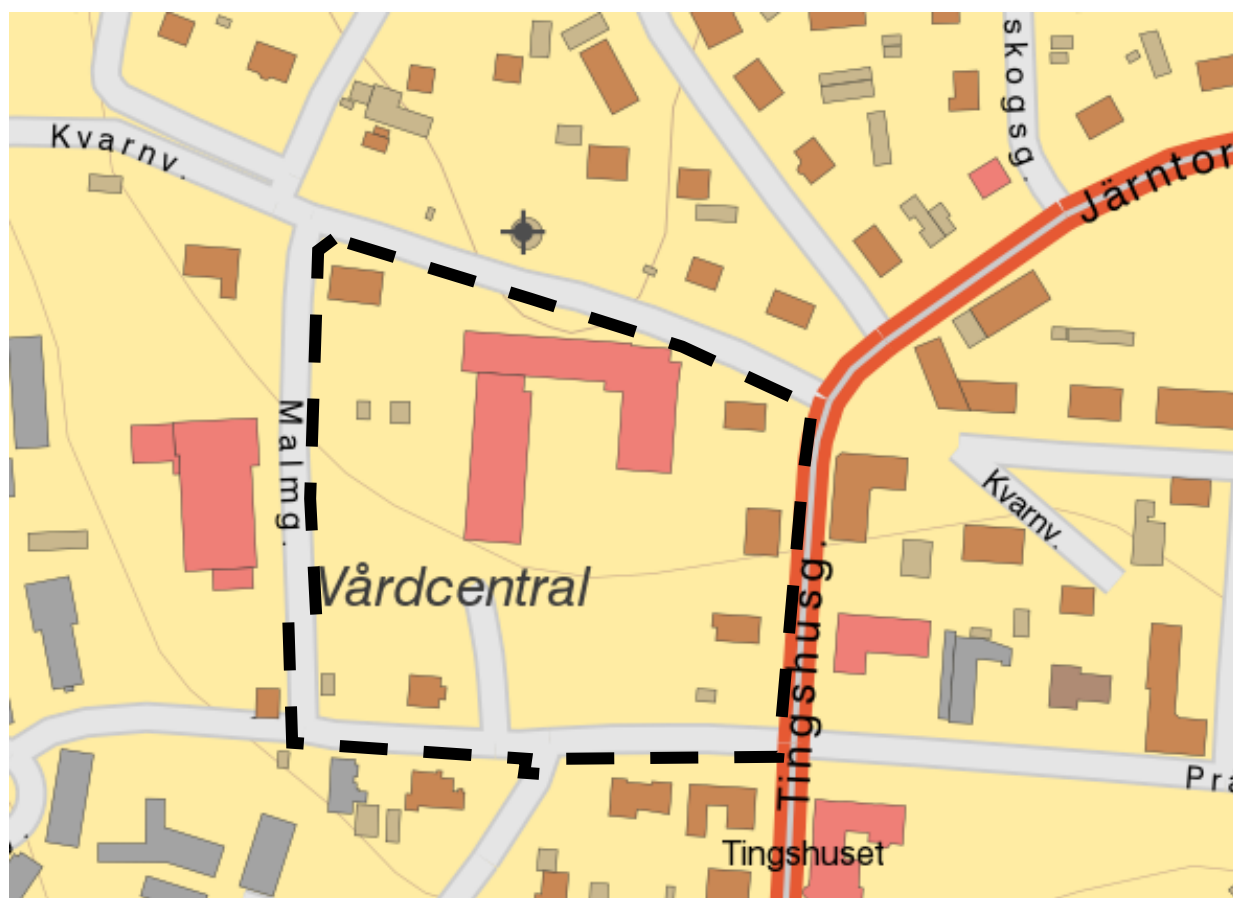
#### NATURMILJÖ, TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

Planområdet sluttar söderut, vilket skapar nivåskillnader inom området. Den värdefulla vegetation som finns inom planområdet utgörs främst av två ekar inom Rosen 11. Den ek som finns belägen i den gamla sjukhusparken är den största och har ett kronomfång på cirka 20 meter. Utöver dessa finns ett sibiriskt korkträd inom området.

I norra delen av kvarteret, längs Malmgatan, finns en trädrad på båda sidor och som kan vara en allé. Alléen är en biotop som omfattas av det generella biotopskyddet.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

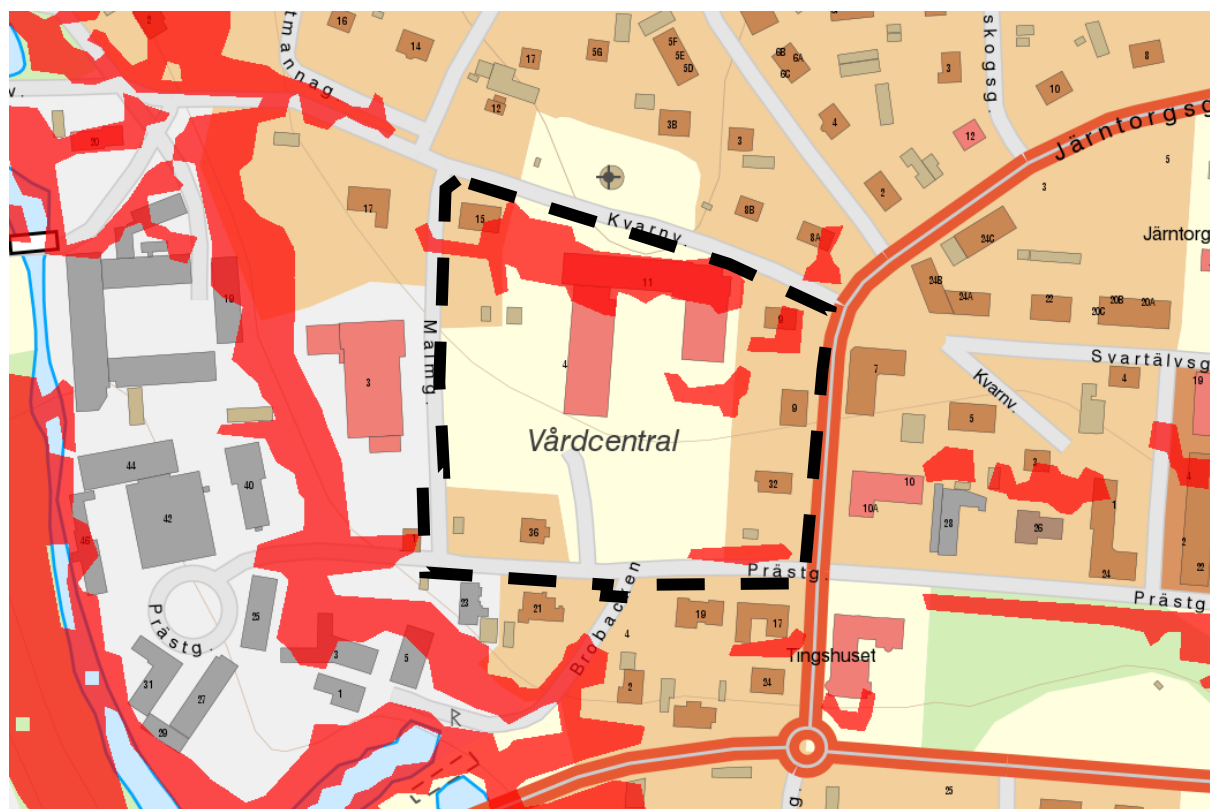
SGU:s översiktliga jordartskarta 1:100 000 visar hela området som lera-silt.



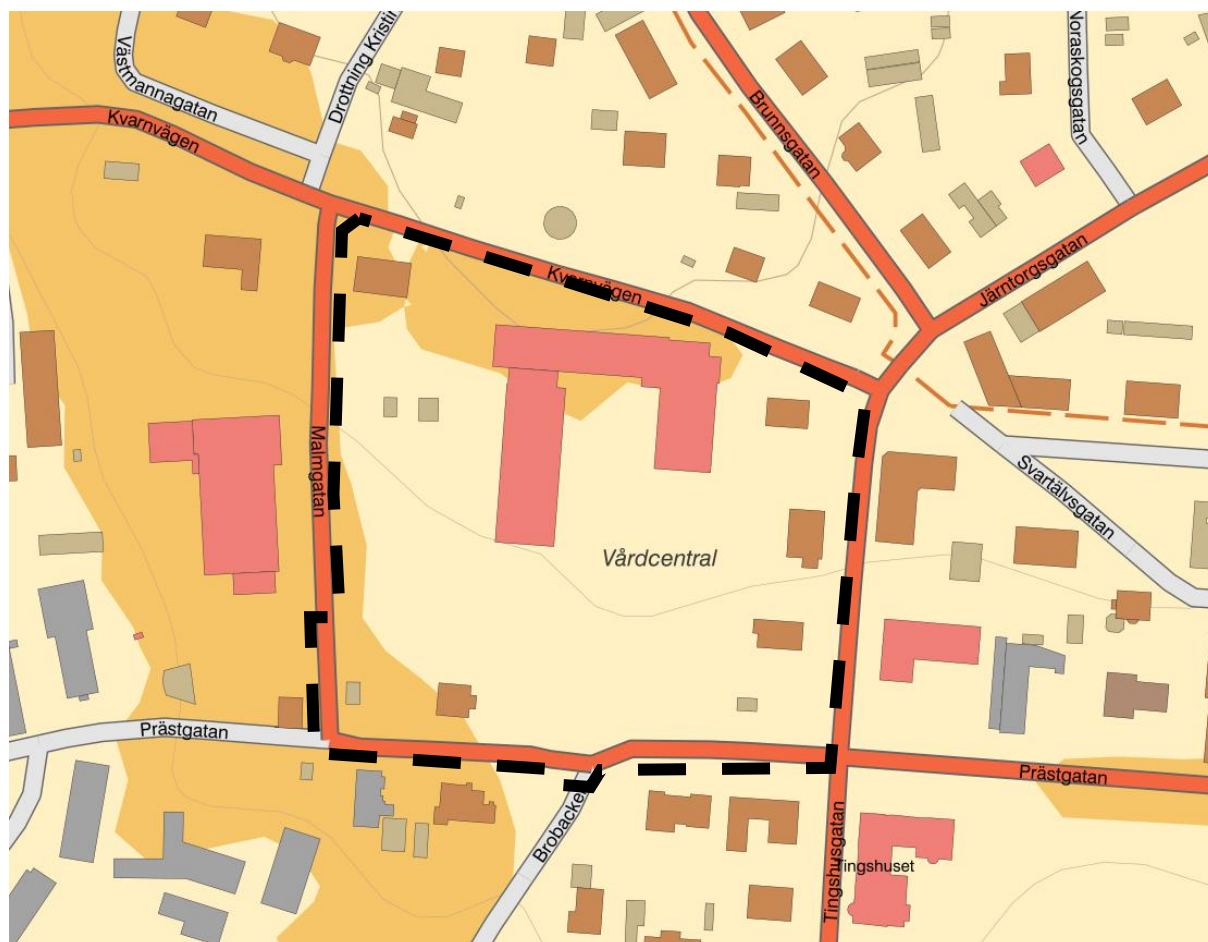
Utdrag ur översiktliga jordartskartan ([www.sgu.se](http://www.sgu.se)). Planområdet är markerat med svart linje.

## RAS OCH SKREDRISK

Det förekommer risk för ras och skred i planområdets norra delar, där befintlig bebyggelse finns. Där ny bebyggelse planeras finns enligt länsstyrelsens informationskarta och enligt SGUs informationskarta väldigt liten risk för ras-och skred.



Områden där förutsättningar för ras- och skred finns är markerade med röd färg. Planområdet är markerat med svart linje. (Länsstyrelsens WebbGIS).



Områden där förutsättningar för ras- och skredrisk finns (SGU). Planområdet är markerat med svart linje.

## RADON

Området ligger enligt kommunens översiktliga markradonutredning inom ett lågriskområde för markradon.

## FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända markföroreningar i området men då ett sjukhus har bedrivits på platsen sedan början av 1900-talet och även en tandvårdsklinik varit inhyst i befintlig byggnad så kan det finnas spår av amalgam och läkemedel intill t ex eventuella ledningar.

Under 1700-talet förekom en brand i Nora, då stora delar av Nora brann ned. På andra platser i Nora har höga halter av PAH påträffats.

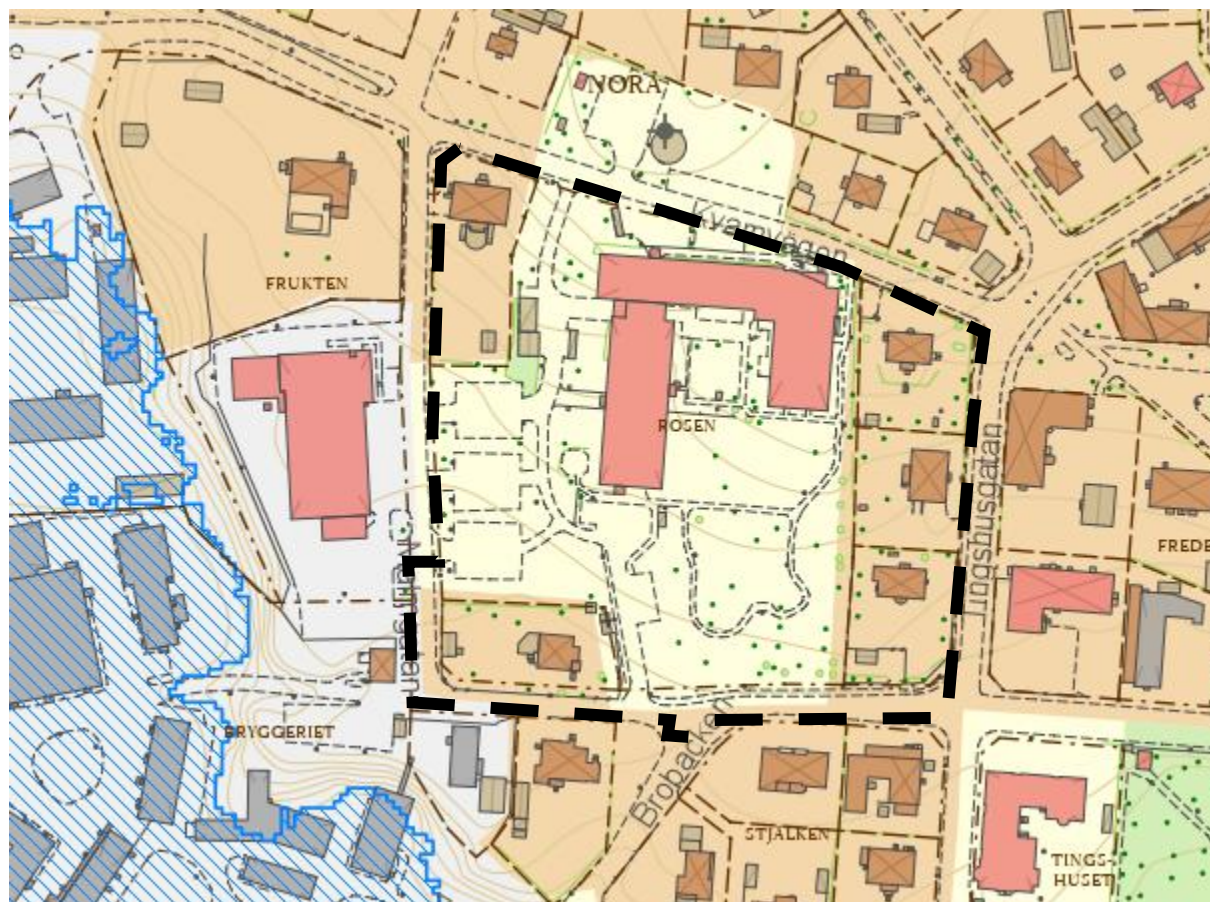
## VATTEN

### LÅGPUNKTER OCH FLÖDESVÄGAR

Planområdet sluttar söderut, och inga större lågpunkter finns inom planområdet. Skyfallskartan visar att det finns tydliga flödesvägar i nordsydlig riktning ned mot Hagbyån.

## RISK FÖR ÖVERSVÄMMNING

Enligt översvämningskartering för delar av Arbogaåns avrinningsområde finns ingen risk för översvämning i området.



*Blåstrecket område visar beräknat högsta flöde som inte berör planområdet. Planområdet är markerat med svart linje.*

## VATTENOMRÅDEN

Inom planområdet finns inget vattenområde i form av sjöar eller större vattendrag. Hagbyån som finns söder om planområdet är statusklassificerad i VISS som *otillfredsställande* ekologisk status, *uppnår ej god* kemisk status och *naturlig* Tillkomst/härkomst. Vattendraget har miljö kvalitetsnorm *god ekologisk status 2039*, och god kemisk ytvattenstatus. Undantag finns för de två ämnen som överskrids.

Norasjön är statusklassificerad som *måttlig* ekologisk status, *uppnår ej god* kemisk status och *naturlig* tillkomst/härkomst. Sjön har miljö kvalitetsnorm *god ekologisk status 2039*, och god kemisk ytvattenstatus. Undantag finns för de två ämnen som överskrids.

## HAGBYDAMMEN

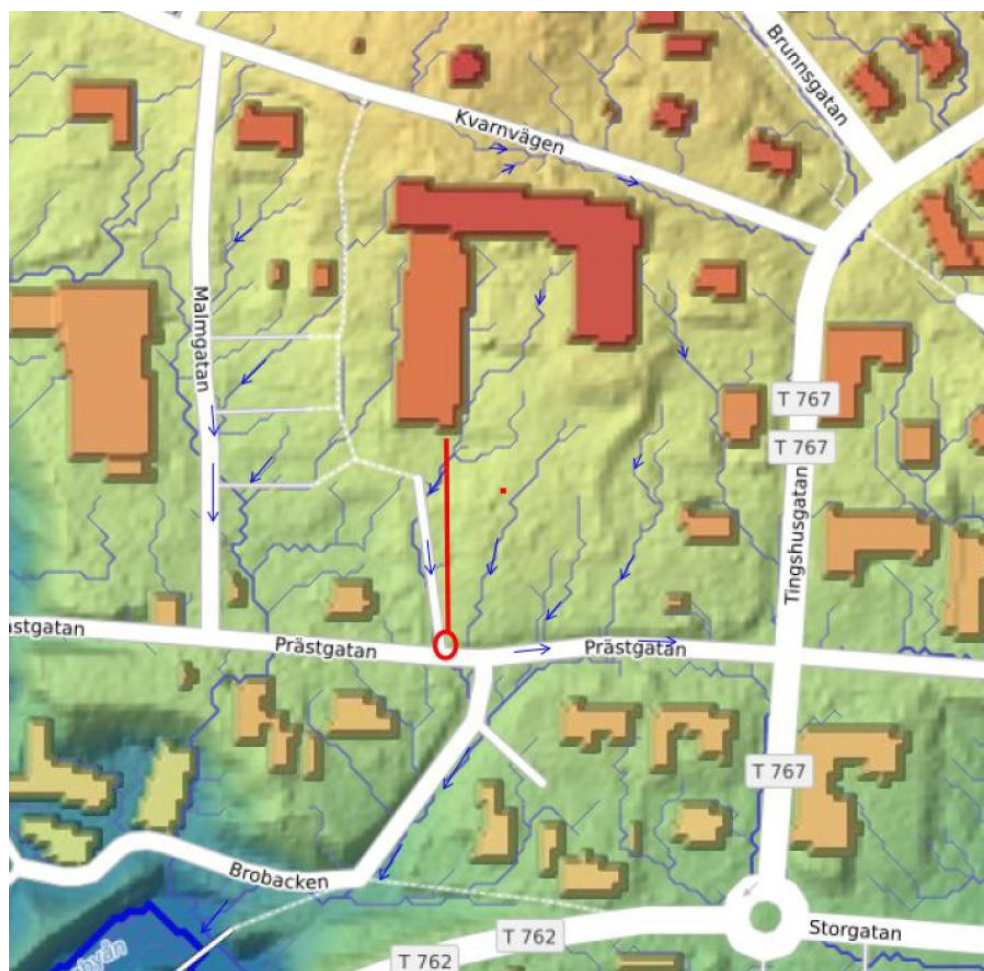
Cirka 300 meter från planområdet återfinns Hagbydammen. Hagbydammen har enligt länsstyrelsen i Örebro län dammsäkerhetsklass B på grund av risk för förlust av människoliv vid ett dammhaveri, konsekvenser på kulturmiljö, infrastruktur och samhällsviktig verksamhet. Vid det planarbete som pågått vid Bryggeriet i närheten av kvarteret Rosen har en utredning genomförts för att undersöka huruvida Hagbydammen innebär en risk, samt hur sådana risker kan förebyggas. Bryggeriets lokalisering och topografi gör området avsevärt mer utsatt vid ett dammhaveri än det skulle vara för kvarteret Rosen.

I utredningens rapport framgår det att mindre åtgärder behöver vidtas vid Bryggeriet. Med tanke på att hela området vid kvarteret Rosen har en lägsta angiven höjd om cirka +92,0 m (RH2000), alltså cirka 5 höjdmeter högre än tillräcklig rekommenderad skyddsåtgärd enligt utredningen, anser kommunen att relevansen av ett dammbrott för detaljplanearbetet vid kvarteret Rosen som obetydlig.

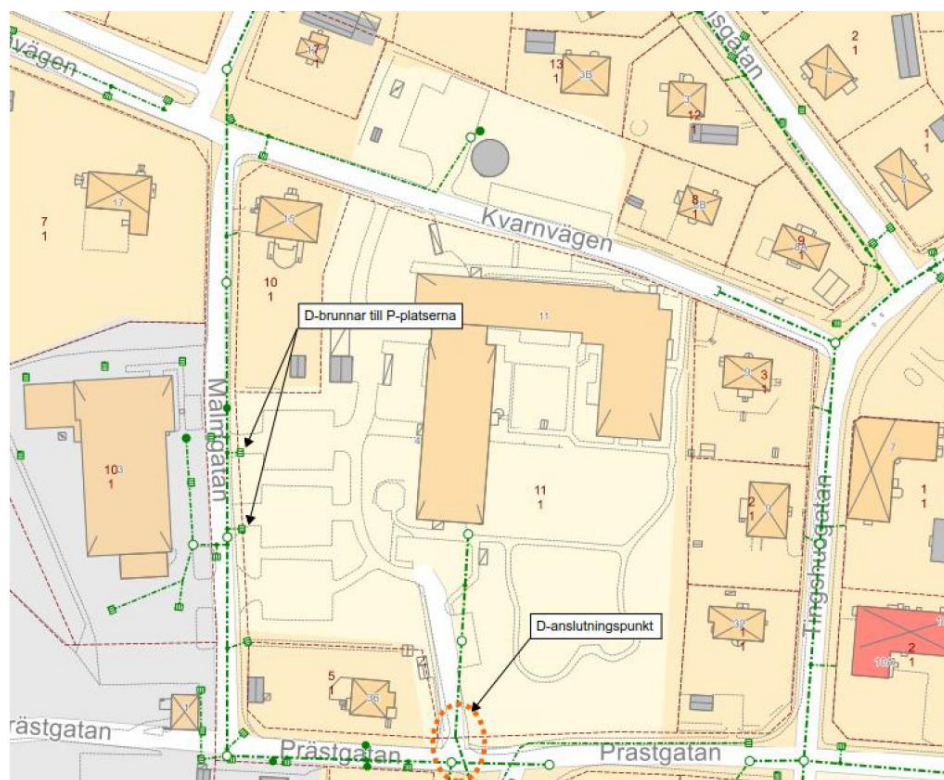
## DAGVATTEN

Marken inom området lutar generellt sett från befintlig vårdcentral och parkeringsyta ned mot söder och väster. Höjdnivåerna varierar mellan ca +92 m och +97 m utifrån nationella höjddata. Dagvatten i området ha en rinnväg från fastighetens västra och södra del mot söder och sedan vidare till recipienten Hagbyån.

Dagvatten från västra sidan av planområdet leds idag till de två dagvattenbrunnar vid p-platserna och sedan vidare till dagvattenledningen i Malmgatan. Dagvattenledningen sluttar mot söder och sträcker sig till anslutningspunkten i Prästgatan. Avledning från hustak sker via servisen till anslutningspunkten. Dagvattenledningen i Brobacken tar emot vattnet från nämnda anslutningspunkt som sedan leds vidare till recipienten Hagbyån i söder. (*Se även bilaga Dagvattenutredning Rosen 11 m fl 2019-09-12.*)



*Bild från dagvattenutredningen. Flödesvägar för ytlig avrinning.*



*Bild från dagvattenutredningen. Anslutningspunkter för dagvattenledningar.*

## BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ

## HISTORIK

Området har länge präglats av verksamhet kopplad till vård. Innan nuvarande vårdcentral uppfördes fanns Nora sjukhus på platsen. Sjukhuset uppfördes under början av 1900-talet och ersattes under första halvan av 1960-talet av den vårdcentral som finns på platsen idag.



Häradsekonomiska kartan (1864–67) (Källa: Lantmäteriet). Kartan visar att det inte fanns bebyggelse inom planområdet.

## BYGGNADER

Inom planområdet finns i nuläget en byggnad som används som vårdcentral, folktandvård samt som lokal för vuxenutbildning. Utöver detta finns totalt fem villor och tre komplementbyggnader inom de privata fastigheter som omfattas av detaljplanen.

## BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Den nuvarande vårdcentralen inom fastigheten Rosen 11 uppfördes under 1960-talet efter den tidigare sjukhusbyggnaden rivits. Övriga fastigheter inom planområdet uppfördes i etapper mellan 1911 och 1936.



*Ekonomiska kartan från 1958 som bl a visar den gamla sjukhusbyggnadens placering. Utdraget visar en liknande bebyggelsestruktur inom området som finns idag. Den gamla sjukhusbyggnaden fanns vid denna tidpunkt fortfarande kvar på platsen.*

Kvarteret Rosen är delvis uppfört som en förlängning av det rutnät som finns i de allra mest centrala delarna av Nora stad.

#### FRIYTOR

Inom planområdet finns en mindre friyta i anknötning till vårdcentralen.

#### TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

##### SKOLA

Den förskola som är närmst belägen är Järntorget skola cirka 300 meter från planområdet. Förskola Soltunet som återfinns cirka 500 meter från planområdet. Järntorgsskolan (årskurs F-6) och Karlsängskolan (årskurs 7-9) ligger cirka 300 meter respektive 600 meter från planområdet.

##### VÅRD

Nora vårdcentral ligger inom planområdet. Lindesbergs lasarett i Lindesberg ligger cirka 2,5 mil från planområdet.

#### LEKPLATSER

Inom planområdet finns ingen lekplats. Närmsta lekplats finns i Skolparken, cirka 150 meter från planområdet.

#### KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

I nuläget bedrivs flera olika verksamheter inom planområdet. Nora vårdcentral och folktandvård bedriver verksamhet där, men även vuxenlärandeenheten Hjernet som omfattar Komvux, Särvox, Yrkesvux och svenska för invandrare (SFI). Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 400 meter från planområdet. Nora stadskärna erbjuder ett större utbud av kommersiell service och återfinns i direkt närhet till planområdet.

#### RÄDDNINGSTJÄNSTEN

I anknytning till planområdet finns en brandstation som drivs av Nerikes Brandkår. Enligt uppgifter från Nerikes Brandkår åkte styrkor från stationen på 137 larm under 2022, 102 larm under 2021, 113 larm under 2020 och 104 larm under 2019. In-och utfarter vid utryckning sker angränsande till planområdet via Prästgatan eller Kvarnvägen. Stationsområdet används för veckovård av fordon en gång per vecka, och viss övningsverksamhet cirka tio gånger/år.

#### KULTURMILJÖ

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad, bebyggelsemiljö, kyrkomiljö, park, trädgård eller liknande kan skyddas som ett byggnadsminne. Byggnader kan även skyddas enligt plan- och bygglagen, vilket är en uppgift för kommunerna.

Länsstyrelsen utreder och beslutar om ett objekt ska bli byggnadsminne, gör tillsyn av byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser samt ger tillstånd att ändra byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser.

#### ARKEOLOGI/FORNLÄMNINGAR

Det finns idag ingen kännedom om arkeologiska fynd eller fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornsök. Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploatören skulle påträffa fornlämningar så är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen.

#### GATOR OCH TRAFIK

##### TRAFIKNÄT

Planområdet passeras i öster av genomfartsleden Tingshusgatan. I norr avgränsas området av Kvarnvägen, i väst Malmgatan och i söder Prästgatan. Prästgatan sträcker sig hela vägen mellan Norasjöns västra strand till bryggeriområdet, och följer till en början rutnätsstrukturen i Nora stad. När Prästgatan korsar Tingshusgatan avviker vägen från denna struktur.

##### GÅNG-OCH CYKELNÄT

Trottoarer finns längs Tingshusgatan och delvis längs Prästgatan. Inom området finns idag inga utpekade cykelvägar, utan transport med cykel sker i blandtrafik. Längs den norra sidan av Kvarnvägen är det planlagt för gång-och cykelväg. Även längs Brobacken söder om planområdet finns sträckningar för gång-och cykelväg vidare ut längs Storgatan.

## PARKERING, VARUMOTTAGNING, IN-UTFARTER

Den aktuella fastigheten har ett antal parkeringsytor för att försörja behov som de nuvarande verksamheterna har. Den huvudsakliga verksamheten i dagsläget är Nora vårdcentral och Folktandvården. Dessa verksamheter har behov av både personal- och besöksparkeringar.

Det finns för närvarande drygt 60 p-platser inom kvarteret. Dessa nyttjas för besöks- och personalparkering. Den största parkeringsytan med 48 platser ligger i västra delen av fastigheten. Sedan finns även två mindre parkeringar med 6 respektive 7 platser inom andra delar av fastigheten.

Det finns även besöksplatser till vårdcentralen som ligger utanför kvarteret på kommunal mark utmed Kvarnvägens norra sida. Den större parkeringen väster om vattentornet är oregrerad med 17 platser. Den mindre parkering på östra sidan har en mer informell karaktär och kan komma att slopas om gångbana ska anläggas utmed Kvarnvägen.

Platser för cykeluppställning finns på flera platser runt fastigheten.

## TRAFIKFLÖDEN

Trafikmätningar har gjorts för Tingshusgatan, Prästgatan, Malmgatan, Kvarnvägen och Storgatan under december 2022.

- Skyltad hastighet för Tingshusgatan är 30 km/h. Mätningen visar att årsdygnstrafiken (ÅDT) är 5400 fordon/dygn, och av dessa är 5,7 % är tunga fordon.
- Skyltad hastighet för Prästgatan är 50 km/h. Mätningen visar att ÅDT är 930 fordon/dygn, och att cirka 4,5 % är tunga fordon.
- Skyltad hastighet för Malmgatan är 30 km/h. Mätningen visar att ÅDT är 250 fordon/dygn och att cirka 7,8 % är tunga fordon.
- Skyltad hastighet för Kvarnvägen är 50 km/h. Mätningen visar att ÅDT är 510 fordon/dygn och att cirka 6,2 % är tunga fordon.
- Skyltad hastighet för Storgatan är 50/30 km/h. Mätningen visar att ÅDT är 8500 fordon/dygn och att 5,8 % är tunga fordon.

## MILJÖKVALITETSNORMER OCH LUFTFÖRORENINGAR

Varje kommun med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund.

## STÖRNINGAR

## FARLIGT GODS

Den drivmedelstation som fanns i de centrala delarna av Nora tätort har omlokaliseras till en ny plats intill Storgatan inom detaljplan ” *Detaljplan för del av Älvestorp 11:3 m.fl. Nora kommun*” som fick laga kraft 2018-10-18. Därmed har transportererna av farligt gods och

riskerna som kan uppstå i samband med dessa minskat. För att ännu bättre förebygga risker kan kommunen införa hastighetsdämpade åtgärder eller liknande trafikjusteringar under den tid drivmedelsstationen finns kvar i de mest centrala delarna.

#### TRAFIKBULLER

Nedan redovisas sammanfattat de resultat som den genomförda bullerutredningen redovisar gällande befintlig bebyggelse. Tillkommande ny föreslagen bebyggelse redovisas under rubriken Trafikbuller under planförslaget längre fram i planbeskrivningen.

I samband med infrastrukturpropositionen som antogs i mars 1997 (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, 1996/97:53) fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller och dessa gäller bostäder byggda före 2015 då den nya förordningen om buller från trafik trädde i kraft.

I propositionen anges att riktvärden enligt tabellen nedan normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)*
Utomhus:		
- vid fasad	55	
- på uteplats	55	70**

\* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt

\*\* riktvärde får överskridas 5 gånger/mest belastad timme dag/kväll

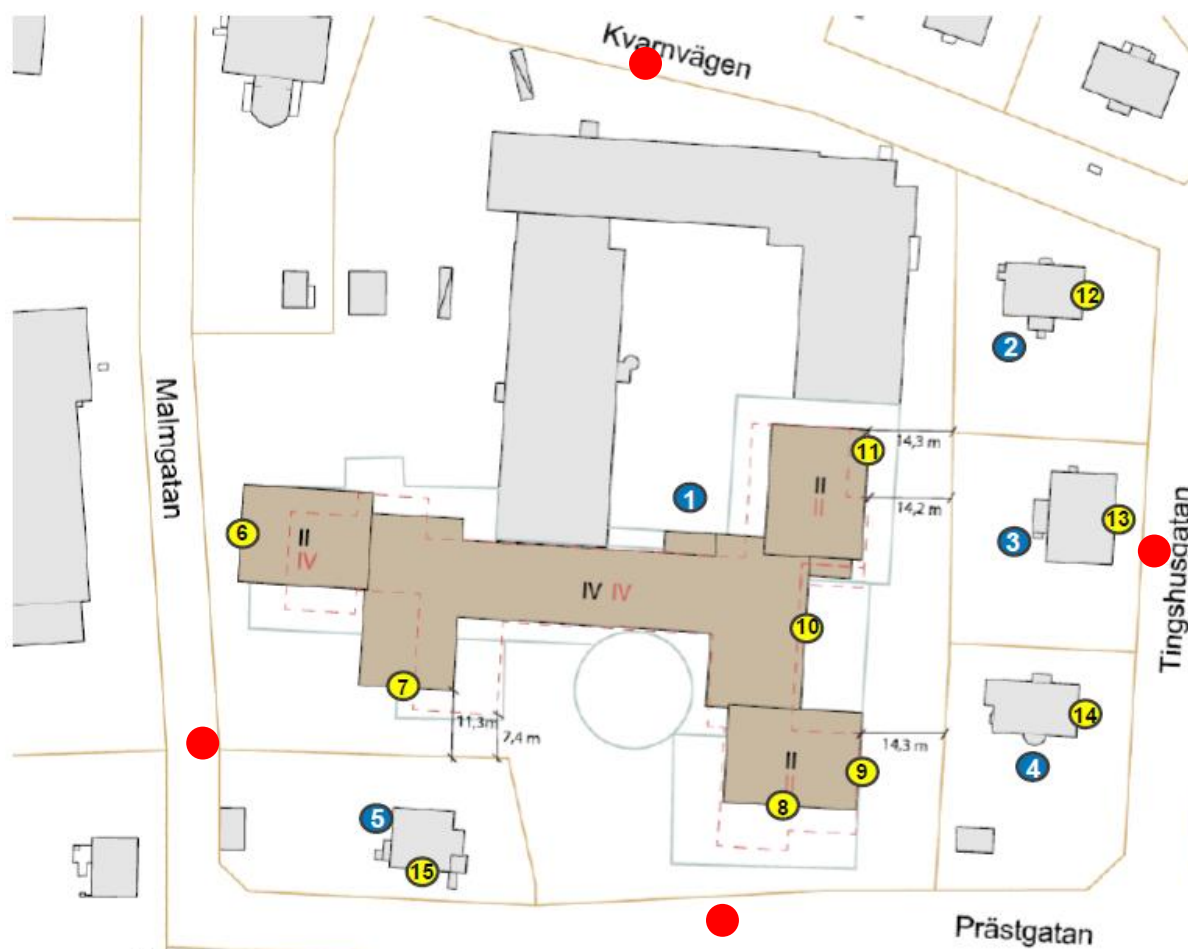
*Riktvärden för buller från vägtrafik vid bostäder byggda före 2015 (enligt Infrastrukturinriktning för framtida transporter, 1996/97:53), Naturvårdsverkets förslag till tolkning.*

De fyra bostadshus som i denna utredning studeras avseende buller är uppförda betydligt tidigare än 1997 då riktvärdena kom. Men även för byggnader uppförda före 1997 är riktvärdena desamma men Naturvårdsverket anger att **för buller från vägtrafik bör bulleråtgärder övervägas först när den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad överstiger 65 dBA om byggnaden är uppförd före 1997**. Om byggnaden är uppförd mellan 1997 och fram till 2015 bör skyddsåtgärder övervägas om den ekvivalenta ljudnivån är över 55 dBA utomhus. **För uteplatser vid bostäder som är byggda före 1997 finns inga krav på att överväga åtgärder vid uteplatser** medan det för bostäder uppförda 1997 - 2015 bör övervägas åtgärder när de maximala ljudnivåerna överskrider 70 dBA och eventuellt också om de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider 55 dBA (gäller främst vid buller från spårtrafik).

De bullernivåer som visas och anges i resultatet är ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalentnivån beskriver den genomsnittliga bullernivån över ett dygn. Maxnivån är det högsta värde som erhålles under tidsperioden. De maxnivåer som visas för uteplatser avser maximal ljudnivå som högst 5 fordon överskrider mest belastad timme dag/kväll. Den maxnivå som visas vid fasader är den maxnivå som högst överskrider 5 gånger nattetid (kl 22-06).

De uteplatser och fasader som bedömts som mest bullerutsatta och där beräkningar

av ljudnivåer genomförts visas i bilden nedan. Beräkningspunkterna för uteplatserna är blå och beräkningspunkterna för fasaderna är gula.



*Beräkningspunkter för uteplatser (blå) och fasader (gula). Punkter för flödesmätning är markerade med rött.*

I tabellen nedan visas de beräknade ljudnivåerna för bostadshusen i de punkter som visas i bilden ovan. De beräknade värdena visar frifältsvärden, det vill säga ljudreflexer i egen fasad är inte inkluderade. Det innebär att de beräknade ljudnivåerna direkt kan jämföras mot riktvärde för uteplats respektive vid fasad som båda också avser frifältsvärden. I tabellen visas också vilken ljudreducerande förmåga som fasaden behöver ha för att riktvärdena ska klaras inomhus.

Då det inte fanns en mät punkt vid Rosen 5, innan nerfarten på Brobacken så gjordes antagandet att den uppmätta trafiken på Prästgatan sträcker sig ända fram förbi denna fastighet och att trafiken på Malmgatan som uppmäts i punkt 4 sträcker sig ner till korsningen med Prästgatan. Antagna flödet blir då sannolikt högre än vad en mätning skulle gett men kan då ändå ligga som grund för att se om detta värde riskerar att ligga nära riktvärdet.

Beräkningspunkt	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)	Krav på ljuddämpning i fasad (dBA)
2, uteplats norra huset	57	72	-
3, uteplats mittenhuset	48	60	-
4, uteplats södra huset	54	68	-
5, uteplats sydvästra huset	50	72	-
<i>Riktvärde befintlig bebyggelse</i>	55	70	-
<i>Åtgärdsnivå Naturvårdsverket</i>	-	-	-
12, fasad öster, norra huset	60	72	30
13, fasad öster, mittenhuset	64	76	34
14, fasad öster, södra huset	57	68	27
15, fasad söder, sydvästra huset	54	77	32
<i>Riktvärde befintlig bebyggelse</i>	55	-	-
<i>Riktvärde nybyggnad</i>	60	-	-
<i>Åtgärdsnivå Naturvårdsverket</i>	65	-	-

*Beräknade ljudnivåer i dBA (frifältsvärden) vid de befintliga bostäderna.*

Vid jämförelse mot riktvärden framgår att ljudnivån på uteplatsen vid det norra huset överskrider riktvärdena som gäller befintlig bebyggelse med 2 dBA. Vid det sydvästra huset överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå med 2 dBA. Då har dock ingen hänsyn tagit i beräkningarna till att den verkliga medelhastigheten på Prästgatan är väsentligt lägre än den skyltade, bara 24 km/h. tas detta i beaktande blir den beräknade maximala ljudnivån vid det sydvästra husets uteplats lägre, 68 dBA, och riktvärdet klaras.

Ljudnivåerna vid de mest utsatta fasaderna mot öster klarar riktvärde på 60 dBA i ekvivalent ljudnivå för nybyggnad av bostäder vid det södra och det norra huset men inte vid det mittersta huset. Det mittersta huset har dock betydligt lägre ljud-nivåer i riktning bort från vägen (<55 dBA i ekvivalent ljudnivå och <70 dBA i maximal ljudnivå) och därmed uppfyller man kravet vid nybyggnad. Skulle man jämföra mot de hårdare kraven för ekvivalent ljudnivå på 55 dBA vid fasad som gällde för bebyggelse byggda 1997-2015 klaras detta krav bara vid det sydligaste huset.

**Enligt Naturvårdsverkets rekommendationer är det ingen av bostäderna som man behöver överväga några bullerdämpande åtgärder för eftersom de ekvivalenta ljudnivåerna är betydligt lägre än de 65 dBA som de satt som gräns.** Det är dock troligt att ljudnivåerna mot för framför allt mittenhuset kan överskrida riktvärden inomhus i rum mot vägen om inte huset utrustats med nyare bullerdämpande fönster/ventilation. Visar bullermätningar att så är fallet kan ljudnivåerna inomhus dämpas med hjälp av översyn av tätning mellan fönster och karm om överskridandet är litet, eller annars genom fönsterbyten eller isättning av en extra innerruta. En översyn av ventiler bör i så fall också ske för att vid

behov utrusta dem med ljudfällor.

Vid planläggning av bostäder, befintliga såväl som nya, ska förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid bedömning av om kravet i 2 kap. 6a § PBL på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning.

#### BEFINTLIG VERKSAMHET

#### TEKNISK INFRASTRUKTUR

EON, Skanova och Solör Bioenergi fjärrvärme AB har ledningar inom området.

#### VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Nora kommun är huvudman för allmän vatten- och avlopps försörjning och därmed ansvarig för verksamhetsområden för detta.

#### AVFALLSHANTERING

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten.

Avfall ska hanteras i enlighet med Avfallsplan och Föreskrifter. Dimensionering och utformning av avfallsutrymmen och körvägar för renhållningsfordon ska ske enligt råd och anvisningar.

Se *Avfallsplan 2022 – 2026 Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora kommuner*.

Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

## PLANFÖRSLAG

Se information om dom P 11926-24 från mark- och miljööverdomstolen på sidan 2 i planbeskrivningen.

#### NATUR

Inom Rosen 11 finns en stor ek. Eken fyller en viktig funktion i skapandet av attraktiva parkmiljöer i anknytning till det vårdboende som ska uppföras på platsen. Vid byggnation ska hänsyn tas till eken så denna ej åsamkas någon skada. Trädet beläggs med bestämmelsen ***a<sub>2</sub> – marklov krävs även för fällande av träd***. Trädet får enbart fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Även bestämmelsen ***n<sub>1</sub> – Marken får inte användas för parkering*** samt ***n<sub>2</sub> – Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk*** är inkluderade i området som avgränsar trädet.

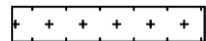
Vid byggnation ska åtgärder vidtas för att säkerställa att skada ej åsamkas eken. Kommunen förespråkar att försiktighet med hänsyn till eken tillämpas i samband med markarbeten. En utredning kring förutsättningarna att bevara eken togs fram 2020. (*Se bilaga Bevarande av ek\_2020-09-06*)

#### GRÖNSTRUKTUR

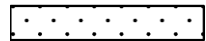
Delar av den friyta som idag finns på området kommer tas i anspråk för att möjliggöra nybyggnation. I anknytning till vårdboendet kommer attraktiva och stimulerande utemiljöer

kunna skapas som ett komplement till den verksamhet som kommer bedrivas på platsen. Utöver detta kommer delar av befintlig friyta bevaras i syfte att bidra till samt bibehålla delar av områdets karaktär. Områdets grönstruktur kan även i delar bidra med buffertzoner mellan ny och befintlig bebyggelse för att mildra omgivningspåverkan. Delar av dessa ytor har belagt med bestämmelsen  $n_1$  – *marken får inte användas för parkering*.

Större områden i detaljplanen har täckts med så kallad korsmark eller prickmark. **Korsmark**



– *marken får endast förses med komplementbyggnader och prickmark*



– *marken får inte förses med byggnad*. Det innebär att man på korsmark t ex inte får ha parkering medan man får ha parkering på prickmark. På prickmark får man även uppföra mur eller plank eller liknande inslag som inte definieras som byggnad.

Planförslaget möjliggör att man skapar en tydlig framsida mot Prästgatan (som kopplar samman bryggeriet med centrala Nora). Byggnaden formas kring den befintliga eken som blir en naturlig och välkomnande del av det nya entrérummet.



Illustration från Marge arkitekter.

## RAS OCH SKREDRISK

De delar av området som omfattas av förutsättningar för ras-och skredrisk är begränsade enligt länsstyrelsens kartering och berör till största del befintlig bebyggelse. Vid genomförande av planen kan marknivå behöva anpassas för att uppfylla en lämplig nivå vid anläggning. En geoteknisk undersökning har tagits fram som pekar på att området är p.g.a. förekommande jord (torrskorpelera på morän) stabilt mot skred under gällande hydrologiska förhållanden. Risker med översvämning på grund av stora regn/skyfall har uppmärksammats

på många platser, men aktuellt område är högt beläget, varför det av konsulten inte anses relevant. Vid platsbesök och inventering bedömdes även att erosionsaktiviteten är obefintlig.

Genomförd geoteknisk utredning bedöms tillräcklig för att avgöra att risken för ras- och skred inte behöver utredas vidare utan anses inte utgöra ett hinder för den föreslagna markanvändningen. *(se bilaga PM Planeringsunderlag Geoteknik)*

#### FÖRORENAD MARK

Då ett sjukhus har bedrivits på platsen sedan början av 1900-talet och även en tandvårdsklinik varit inhyst i befintlig byggnad bör risken för spridning av föroreningar uppmärksammas under genomförandeskedet.

Med anledning av risken för amalgamföroreningar och läkemedel bör avloppsrör som eventuellt påträffas vid schakt hanteras som farligt avfall. Inför genomförande av detaljplanen bör en historisk inventering och utredning av ledningsnät utföras. Beroende vad som framkommer kan en miljöteknisk markundersökning bli aktuell. Utredningen bedöms inte vara nödvändig att göras inom ramen för detaljplanen.

Under 1700-talet förekom en brand i Nora, då stora delar av Nora brann ned. På andra platser i Nora har höga halter av PAH påträffats. Uppmärksamhet skall därför vidtas vid schakter på området och om misstänkt förorening påträffas skall miljökontoret genast underrättas i enlighet med 10 kap. 11 § Miljöbalken.

## VATTEN

Den närliggande Hagbyån och Norasjön ska enligt beslut uppnå god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus (med undantag för de två ämnen som överskrids).

De föroreningar som kommer komma från området bedöms fortfarande vara atmosfärisk deposition då det inte kommer förkomma verksamheter som hanterar miljöstörande ämnen. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

## BEBYGGELSE

Planförslaget medger tre användningar inom kvartersmark.

För Rosen 11 medges användningen **D – vård**, **B - bostäder** samt **C - centrum** där den primära användningen är **D - vård**. Även användningen **E<sub>1</sub> – Transformatorstation** förekommer i planförslaget. Planförslaget möjliggör bebyggelse med varierande byggnadshöjder.

Användningarna kompletteras sedan med ett stort antal egenskapsbestämmelser som reglerar tillåtna byggrätter.

Höjder på den tillkommande större volymen är bestämd utefter höjd i meter över angivet nollplan. Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt (RH2000). Att använda nollplanet kan vara lämpligt i situationer där det är viktigt att höjden hamnar på en viss bestämd nivå, exempelvis att höjden ska ha en viss relation till höjden på befintlig bebyggelse. Det handlar bl a om siktlinjer och bebyggelsens silhuett.

I den nya föreslagna tillkommande byggnaden så ges den centrala delen en höjdbestämmelse på ***h<sub>5</sub> – Högsta byggnadshöjd är 110.5 meter över angivet nollplan*** (i annan text även kallad *plushöjd* och skrivs ibland t ex +110.5 meter i bilagor). Vad befintlig mark har för plushöjd illustreras intill redovisade höjdkurvor i grundkartan. Byggnadens högsta volym är med föreslagen höjdbestämmelse ungefär på samma nivå som den befintliga vårdcentralens högsta punkt. Vattentornet kan därför fortfarande ses från Storgatan.

Den föreslagna nya byggnadens östra del möjliggörs med en höjdbestämmelse som lyder ***h<sub>4</sub> – högsta byggnadshöjd är 104 meter över angivet nollplan***. Lägre byggnadsvolymer möter på så sätt villornas mindre skala. Även byggrätten utmed västra sidan av Rosen 11 ges höjdbestämmelsen ***h<sub>4</sub>***.

För att möjliggöra en tillbyggnad på delar av befintlig bebyggelse medges en maximal byggnadshöjd på 110 meter med bestämmelsen ***h<sub>3</sub> – högsta byggnadshöjd är 110 meter över angivet nollplan***. Höjdskillnaderna mellan ny och befintlig bebyggelse blir med anpassning till markens nivå inte så stor.

För Rosen 1, Rosen 2, Rosen 3, Rosen 5 och Rosen 10 planläggs **B - bostäder** i stället för dagens användning som är *öppet byggnadssätt*. Fastigheterna kan i stort användas som tidigare, men vissa justeringar och uppdateringar görs. Byggnadshöjden som medges är precis som i tidigare plan 10 meter, ***h<sub>1</sub> – Högsta byggnadshöjd är 10 meter***. Prickad mark, som innebär att ***marken inte får förses med byggnad***, har inkluderats 3-5 meter från

fastighetsgräns mot gata. Huvudbyggnaden har avgränsats med viss marginal och därutöver anges större delen av fastigheten som korsmark. Detta för att bibehålla den bebyggelsestruktur som karaktäriserar villabebyggelsen.

Korsmark, vilket betyder att **marken får endast förses med komplementbyggnad**, medges inom stora delar av dessa fastigheter vilket innebär att ny bebyggelse främst kommer tillkomma i form av komplementbyggnader. För dessa komplementbyggnader medges en byggnadshöjd på 3.5 meter,  **$h_2$  – Högsta byggnadshöjd 3.5 meter**. För fastigheterna Rosen 1, Rosen 2 och Rosen 3 finns bestämmelsen  $e_1$  vilken reglerar att **största tillåtna area för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter**.

Utmed fastighetsgräns mellan Rosen 11 och kring liggande villafastigheter, två meter på sidan för användningen Bostäder, skapas möjlighet att uppföra plank/mur, utöver **komplementbyggnader**, om behovet skulle uppstå. Detta återfinns i plankartan med bestämmelsen  $n_4$  – **Plank/mur eller komplementbyggnader**.

På gården ska placering av gångväg, buskar och träd samt utformning av belysning göras så att insyn och ljudstörning mot intilliggande fastigheter hålls nere.

Inom Rosen 11 följer gränsen för byggrätten i plankartan med viss marginal den föreslagna byggnationen enligt nedan presenterat förslag. I de delar som ligger närmast villafastigheterna är marginalen ca 1 meter medan den i andra delar är 3-6 meter.

Nedan presenteras illustrationer på en möjlig utformning utifrån de planbestämmelser som redovisas i plankartan.



*Illustrationsplan för möjlig ny bebyggelse inom Rosen 11. Illustration av Marge Arkitekter.*

#### KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) och enskild kvartersmark inom planområdet (kvartersmark för enskilt byggande, bl a bostäder och centrum). Användningen Vård betraktas i de allra flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13§ PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskild bebyggelse, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14§ PBL.

Kommunen gör bedömningen att kombinationen av användningar som föreslås i detaljplanen skapar den bredd och flexibilitet som anses nödvändig för att skapa en funktionell och attraktiv verksamhet. De eventuella risker, i form av att kunna bli inlösensskyldig, Med som kan följa av att kombinera enskild och allmän kvartersmark bedöms som acceptabla på kort och lång sikt.

#### BEBYGGELSESTRUKTURER

För Rosen 11 kommer bebyggelse i den södra delen av fastigheten tillkomma som en del i den utbyggnad av vårdboende som föreslås ske på platsen. Utöver detta ger planförslaget delar av vårdcentralen i den norra delen av fastigheten och den byggnad som tidigare använts i utbildningssyfte möjlighet att utöka.

Inom Rosen 1, Rosen 2, Rosen 3, Rosen 5 och Rosen 10 föreslås nuvarande bebyggelsestruktur i stort bevaras. Ny bebyggelse inom dessa fastigheter föreslås främst ske genom komplementbyggnader och mindre tillbyggnader. De bestämmelser som finns i nu gällande detaljplan och som berör fastigheterna uppdateras och justeras.

#### STADSBILD, BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Gestaltningen av ny bebyggelse inom kvarteret Rosen ska anpassas för att gestaltningsmässigt kopplas till de kulturmiljöer som finns angränsande planområdet. Dels finns kulturmiljöerna inom riksintresset för Nora stadskärna som kännetecknas av småstadsmiljö i rutnätsstad med stora inslag av träbebyggelse.

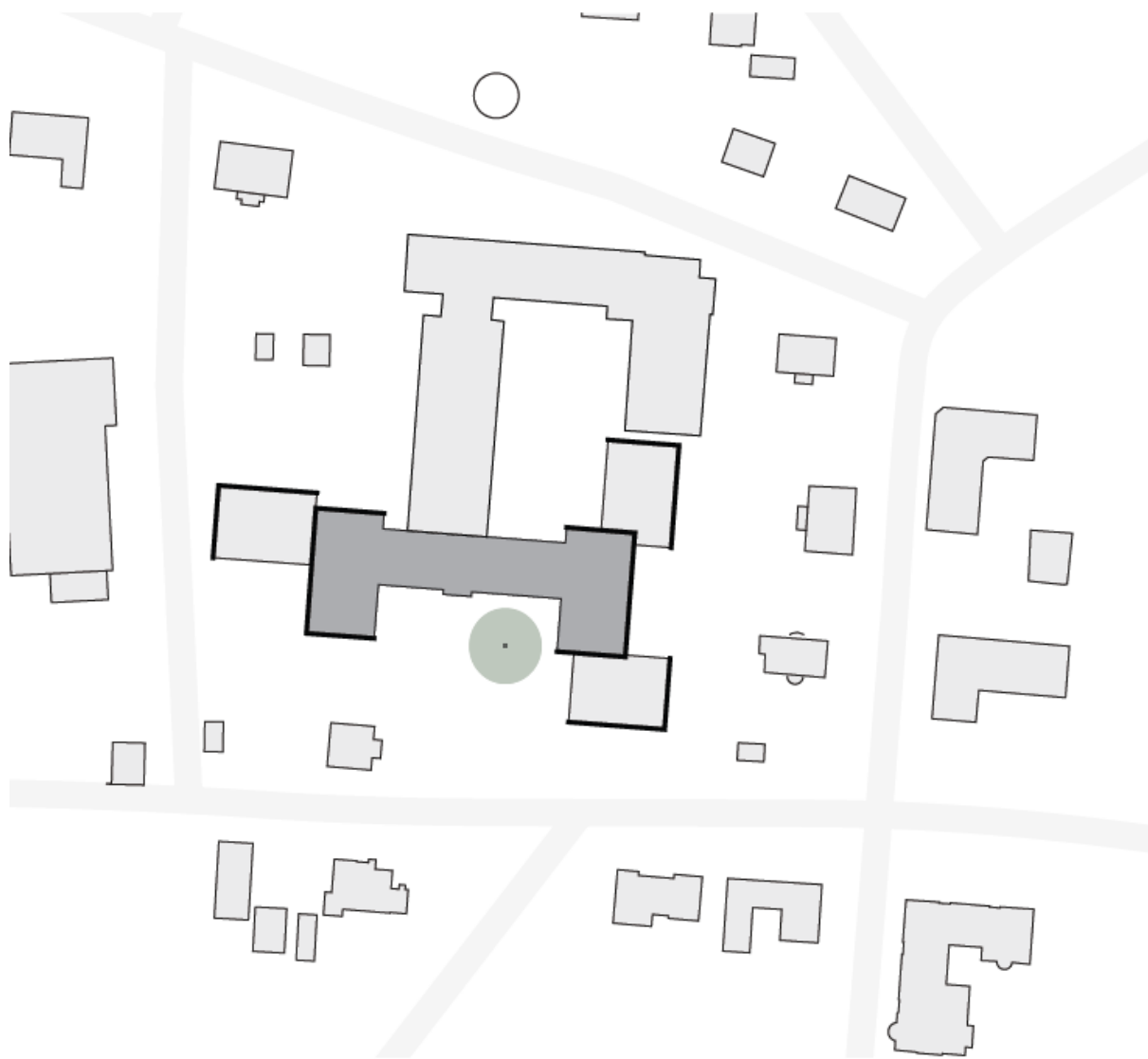
Dels finns området vid bryggeriet som kännetecknas av industriella miljöer med byggnader av tegel. Detta innebär att gestaltningen av området ska anpassas på olika sätt. Det gestaltade uttrycket kan exempelvis tala mot någon av de enskilda angränsande kulturmiljöerna, eller så kan uttrycket anpassas för att skapa en övergång mellan dessa två områden. En platsanalys har genomförts och finns som bilaga till planförslaget.

Med volymer av olika karaktär och hierarki kan den nya byggnaden kopplas till omgivningen på ett respektfullt sätt samtidigt som den tillåts återetablera platsens tidigare hierarkier ur sin historiska referens i det gamla lasarettet. (se *Nora Vård- och omsorgsboende – Platsanalys*)

Vidare diskussioner ska föras med stadsarkitekt i bygglovsskedet för att säkerställa en god gestaltad miljö.

En bestämmelse *f<sub>1</sub> - Fönster som vätter mot söder får ej finnas på en höjd över +105.18 meter*. Detta för att mildra möjligheten till insyn från vårdboendets sydvästra del.

Den tillkommande byggnaden ska möta sin omgivning på ett respektfullt sätt, takfoten bör vara lägre där närliggande bebyggelse är lägre och högre mot gårdsrummen som skapas mellan huskropparna.



*Illustration av Marge Arkitekter. Sträckor utmed byggnaden där takfoten i förslaget föreslås bli lägre.*

För ljusinfall där takfoten är lägre tillkommer ett antal takkupor. Takkuporna kan ha ett horisontellt uttryck medan det är viktigt att fönstren i takkuporna får ett lodrätt uttryck och följer på så vis byggnadens uttryck i stort.

Komplementbyggnader inom planområdet bör utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse.

Nedan presenteras sju vyer som ska vara till hjälp att få en bild av en möjlig utformning utifrån planförslaget på Rosen 11.

Illustrationen visar på ett exempel av vad byggrätterna i planförslaget tillåter.

VY 1 - PRÄSTGATAN ENTRÉ



*Vy 1 - Prästgatan – Entré. Illustration av Marge Arkitekter.*

VY 2 - PRÄSTGATAN MOT NORR



*Vy 2 - Prästgatan - Mot norr. Illustration av Marge Arkitekter.*



*Vy 3 - Prästgatan – Entré + grannhus. Illustration av Marge Arkitekter.*



*Vy 3 - Prästgatan – Entré + grannhus. Illustration av Marge Arkitekter.*



*Vy 4. Prästgatan - Mot nordost + Grannhus. Illustration av Marge Arkitekter.*



*Vy 4. Prästgatan - Mot nordost + Grannhus. Illustration av Marge Arkitekter. (grönska ej inkluderad)*



*Vy 5 Prästgatan - Mot väster. Illustration av Marge Arkitekter.*



*Vy 6 Tingshusgatan - Slottspigornas café. Illustration av Marge Arkitekter.*

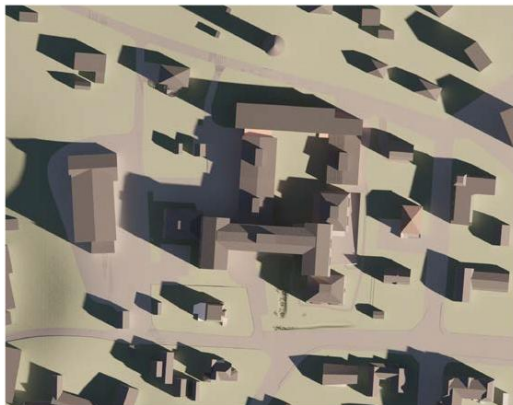


*Vy 7. Malmgatan. Illustration av Marge Arkitekter.*



*Vy över hela kvarteret Rosen*

SKUGGSTUDIER



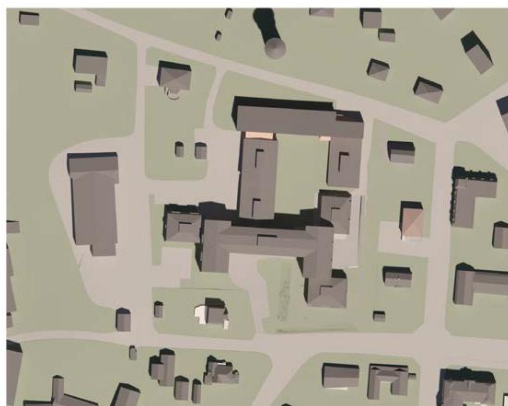
20 MARS KL. 09



20 MARS KL. 12



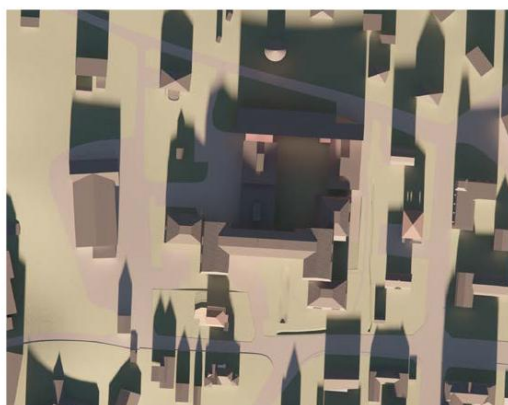
21 JUNI KL. 09



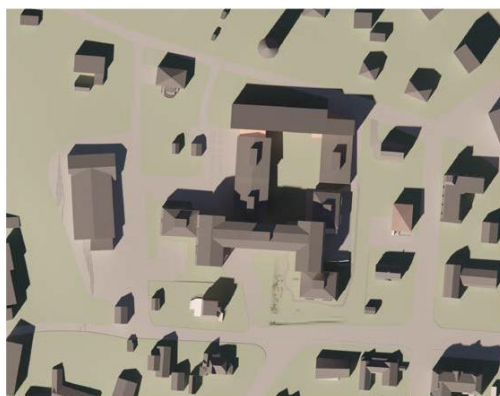
21 JUNI KL. 12



31 DEC KL. 10



31 DEC KL. 12



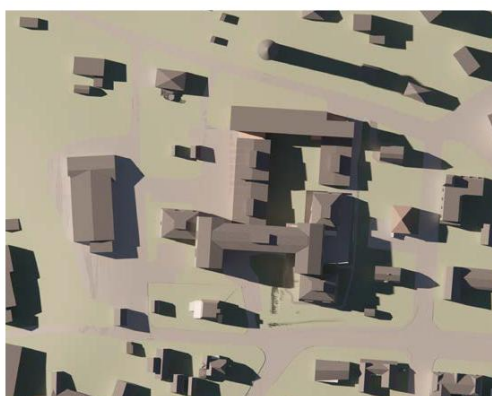
20 MARS KL. 15



20 MARS KL. 19



21 JUNI KL. 15



21 JUNI KL. 19



31 DEC KL. 14

*Solstudie utförd av Marge arkitekter baserat på aktuellt förslag. 2023*

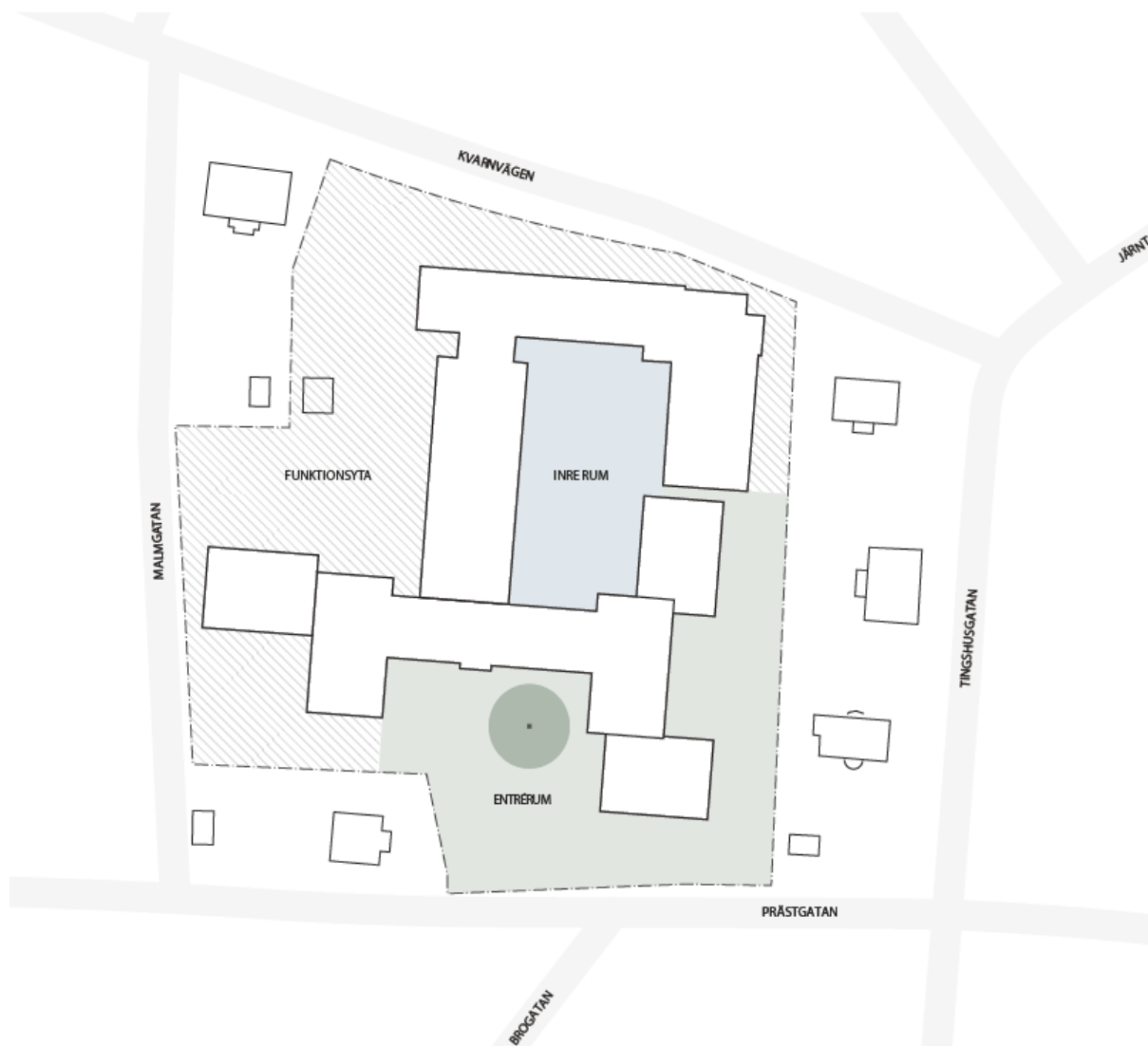
Påverkan i form av skuggning kommer främst ske under tidig vår samt höst. Påverkan sker främst på villorna öster om Rosen 11.

#### SERVICE

Inom Rosen 11 medges användningen **C - centrum**. Detta innebär möjlighet att inom planområdet etablera och bedriva olika verksamheter i anknötning till vårdboendet. Exempel på sådana verksamheter som kan knytas till tänkt verksamhet är handel i form av apotek eller restauranger.

## FRIYTOR

Inom fastigheten Rosen 11 kommer vissa friytor finnas i anknypning till den verksamhet som möjliggörs på platsen. I illustrationerna som redovisats tidigare i planbeskrivningen visas exempel på vilka friytor som kan bevaras inom planområdet vid en nybyggnation.



*Möjlighet finns i planförslaget att koncentrera kvaliteter till olika ytor*

*Inre rum: Avgränsat, sitta skyddat, flera mindre rum, den lilla promenaden.*

*Uteplatser: Direkt anslutning till avdelning, sitta skyddat.*

*Funktionsyta: Entrétorg med angöring, parkeringsplatser, cykelparkering*

## KULTURMILJÖ

I anslutning till planområdet finns Nora vattentorn. Vattentornet uppfördes under slutet av 1800-talet och har blivit en central del av upplevelsen av Nora med sin höjd och sitt uttryck. Ett genomförande av planförslaget för Rosen 11 m.fl. kan innebära att upplevelsen av vattentornet från olika delar av staden påverkas i och med att detaljplanen föreslår byggnation som i del riskerar att täcka en del av vattentornet. Detta kan innebära konsekvenser för siktlinjer från olika väderstreck, samt en försvagning av byggnadens kulturhistoriska värde. Inom fastigheten Rosen 10 begränsas ytan där komplementbyggnader får uppföras för att

bevara siktlinjer mot Vattentornet från Malmgatan. Hänsyn till intilliggande bebyggelse bör tas ur ett kulturmiljöperspektiv.

## GATOR OCH TRAFIK

### TRAFIKNÄT

Trafikstrukturen föreslås behålla sin nuvarande utformning. För Prästgatan medges i planförslaget användningen **GATA** för att säkerställa trafikflöden och utryckningsfordons in- och utfarter till området. Användningen syftar även till att genomföra de åtgärder som krävs för att säkerställa tillgång till gång- och cykelstråk. Ingen utökning av yta för gatumarken föreslås i förhållande till gällande detaljplan föreslås.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Den busshållplats som finns vid den befintliga vårdcentralen trafikeras två gånger dagligen, och ett tillgängliggörande av hållplatsen kan skapa möjligheter att utöka turtätheten i framtiden. Det kan bidra till större möjligheter för aktivt och hållbart resande, och på sikt minska biltrafiken och parkeringsbehoven inom området. Hållplatsen kan även fylla en funktion för färdtjänstens transporter till och från området. Detta kan underlättas ytterligare om hållplatsen tillgänglighetsanpassas för exempelvis äldre eller funktionshindrade.

### RÄDDNINGSTJÄNST

Planförslaget väntas inte medföra några förändringar för Nerikes Brandkårs utryckningsvägar från området. För att ha större möjlighet att säkerställa räddningstjänstens in- och utfarter till området planläggs Prästgatan som GATA.

### ANGÖRINGAR, LOGISTIK OCH TRANSPORTER

När det gäller gods- och servicetransporter kommer verksamheten att få matleveranser två gånger per dag samt varuleveranser två-tre gånger per vecka. Utöver detta kommer även några transporter per vecka som rör sop- och tvätthantering mm tillkomma. Totalt rör det sig därför om 20-tal transporter i veckan, vilket ger ca 5 fordonsrörelser per dag.

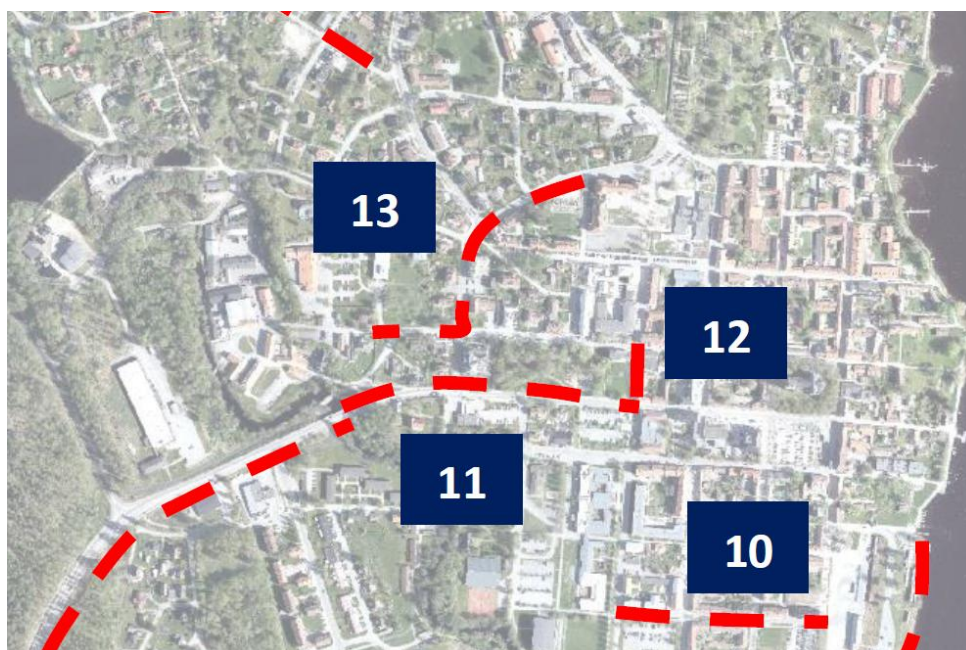
### GÅNG-OCH CYKELNÄT

Cykelparkering bör tillgodoses inom kvartersmark för att främja hållbart resande inom staden och kommunen. Lokaliseringen av det nya vård- och omsorgsboendet kan gynnas av befintliga sträckningar för gång- och cykeltrafik, och bidra till att skapa nya sträckningar. Enligt trafikutredningen bör man se behovet av cykelparkering som 0.8 per anställd, vilket skulle innebära att ca 70-80 platser erfordras inom området. (se *Parkeringsutredning VAP 2023-08-22*)

Prästgatan som passerar utanför planområdet kopplar ihop de centrala delarna av Nora och Nora bryggeri. Genom uppförandet av ett vård- och omsorgsboende kan en förstärkning av det stråk som finns möjliggöras. Utifrån en förväntad framtida omsättning av människor i anknytning till området kan byggnationen skapa ett tydligare samband mellan centrum, vårdcentralen och bryggeriet.

Längs Brobacken söder om planområdet finns en anlagd gång- och cykelväg som leder ned mot Storgatan. I Nora kommuns gång- och cykelplan anges att flera utpekade stråk möts där Storgatan och Brobacken möts. Bland annat skulle stråk från både Gyttorp och Ås passera för att sedan antingen fortsätta norrut mot Born eller österut mot Nora centrum. En realisering av

utpekade cykelstråk kan medföra goda tillgänglighetsaspekter för gång-och cykeltransporter till och från vårdcentralen för boende utanför Nora tätort.



*Bild över möjliga framtida utbyggnadsområden för gång-och cykelväg i Nora tätort enligt gång- och cykelplanen.*

#### PARKERING, ANGÖRING, IN-UTFARTER

Slutsatsen av parkeringsutredningen redovisas nedan.

Efterfrågan på plats att parkera utgörs främst från personal och besökande till de boende och vårdcentral. Erfarenhetsmässigt är det så att efterfrågan från de boende på ett vård- och omsorgsboende är lågt, eftersom de väldigt sällan kör egen bil.

Det nya omsorgsboendet kommer att omfatta knappt 90 lägenheter. Kommunen räknar med en personaltäthet på ca 0,65 årsarbetare per plats och deras bedömning är att det kommer att vara drygt 40 personer som bemannar omsorgsboendet en vardag mellan 07.00 – 16.00. Övriga tider är bemanningen lägre.

Parkeringsbehovet för omsorgsboendet bedöms till 0.25 platser per lägenhet eller 3 platser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA. Det innebär ett bedömt behov för i första hand personal på ca 24 platser, där 1 st bör reserveras för funktionshindrade (HCP) och ytterligare 3 st för besök. Det kommer även finnas plats för angöring av taxi/färdtjänst vid entrén i västra delen av byggnaden.

Vårdcentralen har mottagning inom byggnaden. Den är öppen vardagar under dagtid och har ca 60 medarbetare totalt men på grund av deltid mm så är ca 40 personer på plats samtidigt. Ytan för verksamheten bedöms vara knappt 1 500 m<sup>2</sup> BTA. Ett nyckeltal för vårdinrättning inklusive besök kan sättas till 10-20 platser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA. I detta fall mot bakgrund av verksamhetens karaktär bör antalet besöksplatser sättas relativt högt. Det skulle innebära behov av personalparkering på ca 20 platser för den nuvarande verksamheten.

När det gäller besöksbehovet har Vårdcentralen mellan 100-150 besök fördelat under dagen. Mottagningen är öppen mellan 08-17, vilket innebär att upp mot 20 personer befinner sig samtidigt på vårdcentralen. Med bortfall för de som går och cyklar samt de som har färdtjänst eller annan sjuktransport bedöms behovet för besöksparkering till ca 15 platser. Till detta bör det även finnas två HCP-platser som placeras vid entrén.

Inom byggnaden har även Folktandvården verksamhet. Enligt verksamhetens egna uppgifter finns det ett parkeringsbehov på ca 10 platser för personalparkering. Mottagningen har mellan 55 – 75 besök dagligen, vilket innebär 7 - 9 personer samtidigt på besök. Behovet av besöksparkering bedöms till ca 5 platser för folktandvården.

Regionen har även behov av 7 p-platser inom området för tjänstebilar.

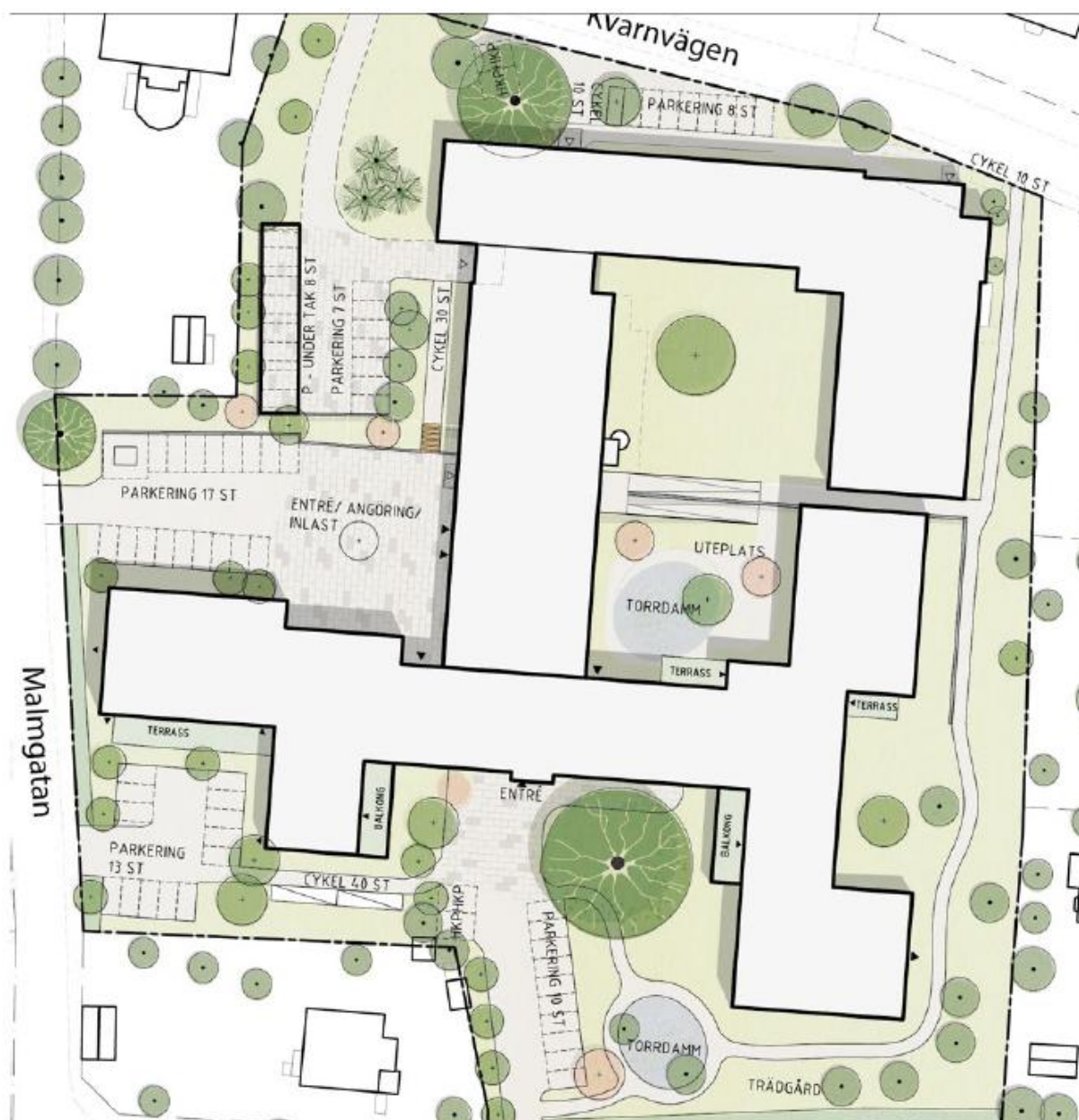
Behovet av cykelparkering bedöms till 0,8 per anställd, vilket skulle innebära att ca 70-80 platser erfordras inom området.

Det totala behovet av parkeringsplatser efter ombyggnad redovisas i tabellen nedan.

	PERSONAL	BESÖK	HCP
VÅRDBOENDE	20	3	1
VÅRDCENTRAL	20	15	2
FOLKTANDVÅRD	10	5	1
TJÄNSTEBILAR	7	-	-
<b>TOTALT</b>	<b>57</b>	<b>23</b>	<b>4</b>

#### *Översikt av parkeringsbehov*

Det totala behovet av parkeringsplatser för bilar bedöms till 84 platser för verksamheten. Behovet av personal- och besöksparkering kan säkerställas genom planerade platser inom kvartersmark i planen (67 platser) samt nyttjande av kommunal parkeringsyta vid vattentornet (17 platser). Platserna för handikapp/funktionshindrade utförs nära entréer, se även illustrationsplan nedan.



*Illustrationsplan med fördelning av parkeringsplatser för bil och cykel.*

Verksamheten med vård- och omsorgsboende inom kvarteret kommer att alstra olika typer av trafikrörelser. I huvudsak kommer trafiken som alstras bestå av resor till och från arbetsplatsen, besök till vårdcentralen och omsorgsboendet samt olika gods- och servicetransporter till verksamheterna.

De tillkommande trafikrörelserna som den nya detaljplanen medför är kopplade till omsorgsboendet i samband med arbetsresor, besök och godstransporter.

När det gäller gods- och servicetransporter kommer verksamheten att få matleveranser två gånger per dag samt varuleveranser två-tre gånger per vecka. Utöver detta kommer även några transporter per vecka som rör sop- och tvätthantering mm tillkomma. Totalt rör det sig därför om 20-tal transporter i veckan, vilket ger ca 5 fordonsrörelser per dag.

Personbilsrörelserna som tillkommer är arbetsresor samt enstaka taxi/färdtjänst/ambulans-transporter. Med fullt utnyttjande av personalparkeringen alstras 100 fordonsrörelser per dag. Till detta tillkommer besök och övriga transporter som bedöms till 50 fordonsrörelser per dag. Totalt alstrar därmed den tillkommande verksamheten maximalt lite drygt 150 fordonsrörelser per dag.

Den samlade bedömningen i trafikutredningen är att den planerade verksamheten vid omsorgsboendet kommer att innebära en del tillkommande trafik på i första hand Prästgatans västra del. Omfattningen är låg, det rör sig om ca 150 fordonsrörelser och ca 5 fordonsrörelser med lättare lastbil per dygn.

När det gäller behovet av parkeringar så bedöms ca 84 platser vara tillräckligt för att fylla behovet för all verksamhet. 67 av dessa platser kan ordnas inom kvarteretsmarken. Det motsvarar ungefär vad som finns i området idag.

Besöksparkeringen föreslås ske på den ytan som är planlagd som parkering på kommunal kvarteretsmark vid vattentornet. Det innebär att kommunen själva kan reglera denna parkering som en besöksparkering för funktionerna inom Kv Rosen. Eftersom det är begränsad plats inom kvarteret bör kommunen ta ett sådant beslut för att säkerställa parkeringsbehovet för planen. (se *Parkeringsutredning, VAP Reviderad 2023-06-21*)

I parkeringsutredningen finns hänvisning till Örebro parkeringsnorm som finns att läsa på <https://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/trafik--gator/parkering.html>

Plankartan medger även möjligheten till att tillgodose parkeringsbehovet i ett underliggande garage. Garaget skulle i så fall innehålla ett femtiotal platser och en stor del av markparkeringarna utgår därmed om möjligheten att bygga garage utnyttjas. Följande planbestämmelser inkluderas för att möjliggöra parkering under mark.

Egenskapsbestämmelser för att möjliggöra in-/utfart mot Malmgatan.

***f<sub>3</sub> – Ramp till underjordiskt parkeringsgarage och tillhörande markmur***

***h<sub>7</sub> – Högsta totalhöjd är 1,5 meter.***

Då parkeringsgaraget ligger i en sluttning kommer den södra delen sticka upp i del norr om rampen. Denna del kommer då kunna nyttjas som terrass.

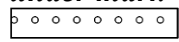
***f<sub>2</sub> – Uppbyggd terrass***

***h<sub>6</sub> – Högsta totalhöjd är 94,8 meter över angivet nollplan.*** (vilket motsvarar ca 1-1,5 meter över dagens marknivå)

För att möjliggöra att parkeringsgaraget under mark ska kunna sträcka sig utmed Malmgatan så har även följande bestämmelse inkluderats.

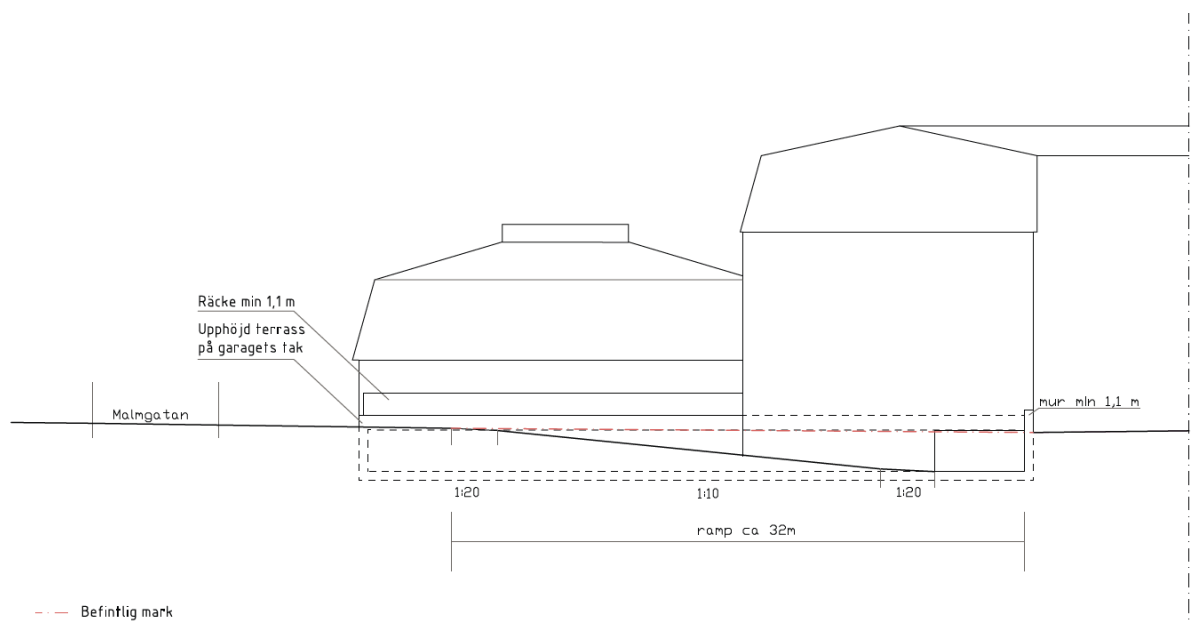
***ö<sub>1</sub> – Marken får endast förses med komplementbyggnader eller parkering i markplan***

***ö<sub>2</sub> – Marken får endast förses med komplementbyggnader eller parkering i markplan eller under mark***

 (Ringprickad mark) – Endast byggnad under mark

***f<sub>4</sub> – Parkering i markplan eller under mark***





*Illustration från Marge arkitekter på en möjlig lösning med parkeringsgarage utifrån föreslagna planbestämmelser.*

#### PARKERING PÅ GATUMARK

Fastigheten Rosen 11 omges av 3 st. allmänna, kommunala kvartersgator; Malmgatan i väster, Kvarnvägen i norr, Prästgatan i söder. Infart till planerade parkeringsytor kommer ske främst från Malmgatan, men ett mindre antal parkeringsplatser nås även från de andra två gatorna. På västra sidan Malmgatan ligger Räddningstjänsten som vid in- och utryckning nyttjar främst Malmgatan och Prästgatan. Räddningstjänsten i Nora har ca 110 larm/år. Gatornas bredd är ca. 6,5 meter. På Malmgatan mellan Prästgatan och Kvarngatan råder idag förbud att stanna och parkera på båda sidor av gatan, och på Prästgatan mellan Tingshusgatan och Malmgatan råder förbud att stanna och parkera på norra sidan av gatan.

Samråd har skett med räddningstjänsten under hela planprocessen. En ytterligare exploatering av fastigheten beräknas ge marginell påverkan på trafikflöden och parkeringsbehov, då andra verksamheter, som idag verkar inom fastigheten, avflyttar. Behovet och antalet planerade parkeringsplatser redogörs i separat parkeringsutredning. För att förhindra att oönskad parkering sker på intilliggande gator i kvarteret avser kommunen fortsatt skylta förbud att stanna och parkera på Malmgatan och Kvarnvägen i aktuella delar samt verka för att förbud även införs på den södra sidan Prästgatan. Regelefterlevnad av gällande trafikföreskrifter kontrolleras genom regelbunden parkeringsövervakning.

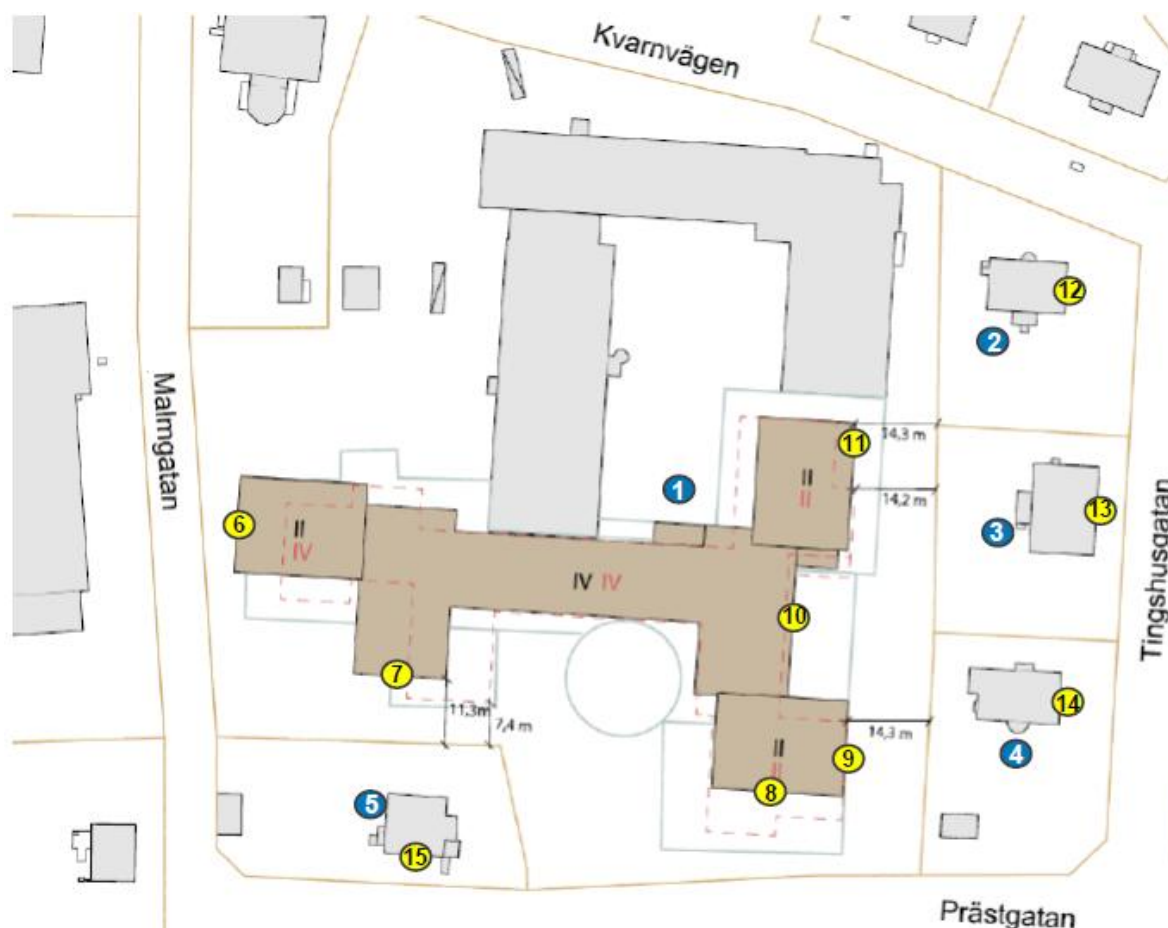
Ytterligare åtgärder som bör övervägas på gatumarken i form av trafikföreskrifter är att skylta väjningsplikt på, till Kvarnvägen och Prästgatan, anslutande vägar från bryggeriområdet, eftersom de i dagsläget har företrädesrätt utifrån nu rådande högerregeln, men hög risk för kollision vid utryckning.

#### STÖRNINGAR

##### BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Den del av bullerutredningen som redovisar tillkommande ny bebyggelse redovisas nedan.

De uteplatser och fasader som bedömts som mest bullerutsatta och där beräkningar av ljudnivåer genomförts visas i bilden nedan. Beräkningspunkterna för uteplatserna är blå och beräkningspunkterna för fasaderna är gula. Beräkningarna baseras på mätningar genomförda december 2022 samt prognostiserade flöden för år 2034. (se bilaga Buller vid Rosen 11 m fl 2023-04-15 för heltäckande redovisning)



Beräkningspunkter för uteplatser (blå) och fasader (gula).

I Tabellen nedan visas de beräknade ljudnivåerna i de punkter vid vårdboendet som visas i kartan ovan. De beräknade värdena visar frifältsvärden, det vill säga ljudreflexer i egen fasad är inte inkluderade. Det innebär att de beräknade ljudnivåerna direkt kan jämföras mot riktvärde för uteplats respektive vid fasad som båda också avser frifältsvärden. I tabellen visas också vilken ljudreducerande förmåga som fasaden behöver ha för att riktvärdena ska klaras inomhus

Beräkningspunkt	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)	Krav på ljuddämpning i fasad (dBA)
1, uteplats på innergård	<50	<70	-
<i>Riktvärde</i>	<i>50</i>	<i>70</i>	<i>-</i>
6, fasad väster	52	69	24
7, fasad söder	52	64	22
8, fasad söder, längst i öster.	55	71	26
9, fasad öster, längst i söder	53	67	23
10, fasad öster, indraget	51	60	21
11, fasad öster, längst i norr	53	63	23
<i>Riktvärde</i>	<i>60</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Beräknade ljudnivåer i dBA (frifältsvärden) vid vårdboendet.

**Ljudnivån på innergården blir låg och klarar riktvärde för uteplats.** Därmed behöver man inte klara riktvärde för övriga uteplatser eftersom alla boende kommer att ha tillgång till innergården.

**Ljudnivåerna vid alla fasader på vårdboendet blir relativt låga och långt under riktvärdet på 60 dBA i ekvivalent ljudnivå.** Som mest behöver fasaderna dämpa ljudet med 26 dBA för att klara riktvärdena inomhus på 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och 45 dBA i maximal ljudnivå. Som jämförelse kan nämnas att gamla kopplade tvåglasrutor ger en fasaddämpning på cirka 25 dBA. Det är därmed låga krav som ställs på fasadernas ljuddämpande förmåga om man bara strävar efter att uppnå riktvärdena.

För att de ge boende en god ljudmiljö bör man dock sträva efter att få lägre ljudnivåer inomhus än riktvärdena kräver. Om man uppnår riktvärdet inomhus innebär det att man klarar ljudklass C. För att ge de boende en riktigt bra ljud-miljö inomhus bör ljudklass B, eller ännu hellre ljudklass A eftersträvas, vilket då ställer högre krav på fasadernas ljuddämpande förmåga. Ljudklass B ställer 4 dBA hårdare krav än ljudklass C och ljudklass A ställer ytterligare 4 dBA hårdare krav jämfört med ljudklass B.

En bestämmelse om buller har inkluderats i plankartan för hela planområdet för att säkerställa att bullernivåerna inte överstiges. Bestämmelsen lyder: ***”Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats som ska utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00 vid uteplatsen. Minst hälften av bostadsrummen i bostäder mot Tingshusgatan och Prästgatan ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasad mellan kl. 22 - 06. Bostäder om högst 35 kvadratmeter ska utformas så att 65 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid bostadsbyggnadens fasad”.*** (se bilaga Buller vid Rosen 11 m fl 2023-04-15)

## BOSTADSÄNDAMÅL

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Förordning (2015:216).

- Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Vid en uteplats bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

- Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

EON, Skanova och Solör Bioenergi fjärrvärme AB har alla ledningar inom området. Ledningarna ligger längs de vägar som omgärdar området och bör inte direkt påverkas av planerad tillkommande bebyggelse. Om byggnation innebär att åtgärder på eller i anknäring till ledningar behöver vidtas, görs detta i samråd med ledningsägare och bekostas av exploatören.

## DAGVATTEN

Nedan följer en sammanfattning av den dagvattenutredning som tagits fram i samband med planprocessen.

För nybyggda dagvattensystem i tätbebyggda områden är dimensioneringskravet att de ska klara ett 5-årsregn med trycklinje under hjässa och ett 20-årsregn med en trycklinje i marknivå, enligt Svenskt Vattens publikation P110. VA-huvudmannens ansvar sträcker sig upp till markytan. Ovan mark är det kommunens ansvar som planläggande myndighet att se till att höjdsättningen medför att befintliga och tillkommande byggnader skyddas vid större regn.

Utredningen för dagvattenhanteringen baseras på Svenskt Vattens publikation P110. Flödesberäkningarna är baserade på markanvändningar enligt Tabell 1 nedan. Området är totalt sett ca 15 400 m<sup>2</sup> stort. Den reducerade arean före exploatering blir med angivna avrinningskoefficienter 0,46 ha, vilket medför en sammanvägd avrinningskoefficient på 0,30. Den reducerade arean efter exploatering blir med angivna avrinningskoefficienter 0,79 ha, vilket medför en sammanvägd avrinningskoefficient på 0,51.

Flödesberäkningarna har utförts med hjälp av rationella metoden; en beräkningsmodell som är baserad på regnintensitet och andelen hårdgjorda ytor enligt Svenskt Vattens publikation P110. En klimatfaktor används för anpassning till ett troligt framtida klimat.

Fördröjningsåtgärderna dimensioneras för ett utflöde på 86 l/s, vilket motsvarar flödet för ett 10-årsregn före exploatering. Skillnaden i volym mellan inflöde och utflöde under den mest kritiska perioden utgör den erforderliga fördröjningsvolymen. Intensitet, maxflöde och fördröjningsvolym beräknas för varaktigheter från 10 minuter till 4 dygn. Den maximala fördröjningsvolymen under detta tidsspann väljs sedan som dimensionerande.

Regn med 20-års återkomsttid används vid dimensioneringen (enligt riktlinjer från Svenskt Vatten), vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på 122 m<sup>3</sup>.

Att hantera dagvattnet från de hårdgjorda ytorna inom området med hjälp av öppna dagvattenlösningar bedöms vara den mest fördelaktiga lösningen, både ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. En öppen dagvattenhantering medför en trög avledning och fördröjning som avlastar det allmänna dagvattensystemet. Det har dessutom positiva effekter så som en ökad biologisk mångfald och ökade estetiska värden. Föreslagen lösning innefattar, avledning och fördröjning i någon form av svackdiken, rännor och damm. Föreslagna lösningar är baserade på den aktuella höjdnivåer från illustrationskarta och nationella höjddata.

Inom planområdet föreslås att samla upp det dagvatten som inte infiltreras, i ett grunt dikessystem så kallat svackdike. Svackdiken medför fördröjning och rening av dagvattnet. Fördelar med svackdiken är att de är relativt billiga att anlägga och sköta samt har bättre kapacitet jämfört med exempelvis ledningsdragning

I föreslagna Svackdiken, som visas i skissen nedan, kan det få plats ca 70 m<sup>3</sup> av den erforderliga fördröjningsvolymen. Djupet på dikena antas variera mellan ca 2–5 dm, med det större djupet längst vid anslutningspunkten. Dikenas längslutning antas vara ca 2–3 ‰. Bottenbredden på diket kan vara liten (dock minst 0,5 m) och toppbredden anpassas till tillgänglig yta. Ju bredare toppbredd desto högre kapacitet. I redovisat förslag har toppbredden antagits variera i genomsnitt mellan 2–5 m. På byggnadens östra sida har toppbredden antagits vara strax över 2 m p.g.a. mindre tillgänglig yta. Slänterna bör vara 1:6 eller flackare där människor vistas.

Öppna fördröjningsmagasin kan utföras som torra dammar och anläggs lokalt eller längre ned i avrinningsområdet. Fördröjningsmagasinen kan antingen utgöras av en hårdgjord bottenyta eller av dränerande material som gräs eller grus. Eftersom det sällan kommer att stå vatten i dessa typer av anläggningar är det lämpligt att samutnyttja ytor. En grönyta kan utformas så att den vid kraftiga regn tillåts översvämmas och utnyttjas som fördröjningsyta, se Figur 6. Södra delen av exploateringsområdet har en lämplig yta för anläggning av en damm med 3–4 dm djup och 1:5 släntlutning. Anläggningen kan fördröja ca 40m<sup>3</sup>.

Om ytlig magasinering inte är möjlig finns det lösningar för fördröjning av dagvatten som kan placeras under mark innan avledning till ledningsnät. Fördröjningsmagasin så som

dagvattenkassetter skulle kunna vara en möjlighet vid t.ex. entrén.

Dagvatten från planerade hustak kan avledas genom att använda stuprör med utkastare och rännalsplattor. Från rännaldalen får vattnet rinna ut över lämpliga gräsytor och/ eller planteringar på tomten där det infiltrerar eller leds vidare. Där rännan slutar måste gräset skyddas mot erosion med, till exempel, grovt grus. Rännan av plattor bör vara tillräckligt lång för att inte belastas byggnadens dräneringssystem. Marken ska luta ut från huset så att huset inte riskerar att få fuktskador. Om det inte går att infiltrera regnvatten i gräsytor eller planteringar ska det ledas bort direkt till t.ex. ett hålrumsmagasin under mark, en ”stenkista”.

Rännor och små kanaler är exempel på lösningar, som föreslås ta emot och avleda dagvatten från gårdar. Genom användning av rännor och kanaler istället för ledningar, kan såväl avrinningskoefficienter minskas som rinntider ökas, vilket leder till minskade dagvattenflöden och volymer.

Där möjlighet finns föreslås att rännorna kopplas till större växtbäddar, så kallade regngårdar. Regngårdar är uppbyggda på samma sätt som växtbäddar men begreppet ”regngård” brukar användas vid en större anläggning. Flera växtbäddar kan kopplas samman via övertäckta eller öppna dagvattenrännor. Dessa bör utformas så att de kan stå torra i de fall ingen nederbörd faller. Syftet med växtbäddarna är att fördröja, rena och eventuellt infiltrera dagvatten.

Avvattning på parkeringsytorna föreslås att vara som det är i nuläget. En komplettering med genomsläpplig beläggning på parkeringsplatser kan vara med fördel, vilket skulle minska dagvattenflödet från de ytorna

En planbestämmelse *n<sub>3</sub>* – **Marken ska utformas så den möjliggör fördröjning för dagvatten om minst 122 kubikmeter inom användningsområdet** har inkluderats. Det innebär att bestämmelsen gäller inom användningsgränsen som omger Rosen 11. Detta för att säkerställa en dagvattenhantering som tillgodoser en fördröjningsvolym om minst 122 kubikmeter. *(enligt framtagen dagvattenutredning - Dagvattenutredning Rosen 11 m.fl. i Nora 2019-09-12.)*



Bild från dagvattenutredningen. Illustrationen visar en tidigare skiss på byggnadens avtryck men illustrerar den princip som är aktuell med det nya förslaget redovisat i illustrationsplanen nedan.

Illustrationsplanen har kompletterats med ytor för dagvatten som uppfyller de ytor och den volym/funktion som dagvattenutredningen visar på. (illustrationsplan 230815)



Illustrationsplan 230815

#### VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagens VA-verksamhetsområde. Spill- och vattenanläggningar i närområdet ska kopplas på och bedöms klara av att försörja ny bebyggelse. Om byggnation innebär att åtgärder på- eller i anknötning till VA-ledningar behöver vidtas, görs detta i samråd med Tekniska förvaltningen och bekostas av exploitören.

#### AVFALLSHANTERING

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten.

För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon m.m. bör råd och anvisningar följas enligt *Föreskrifter om avfallshantering för Hällefors, Lindesbergs, Ljusnarsbergs och Nora kommuner* samt *Avfallsplan 2022 - 2026 Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora kommuner*. Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

#### VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Inom planområdet föreslås ett område få markanvändningen ***E1 - teknisk anläggning***.

Bestämmelsen E<sub>1</sub> avser mindre transformatorer, trycksteg eller för dylika anläggningar. Inom planområdet förutsätts att övriga tekniska försörjningssystem som el, tele och bredband byggs ut samtidigt som fastigheterna anläggs. Eventuella befintliga elledningar kulverteras eller flyttas i samråd med ledningsägarna och bekostas av exploitören. Ett u-område, ***u<sub>1</sub> - Markenska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar***, inkluderas i plankartan med syfte att möjliggöra en anslutning av elledningar från Malmgatan till transformatorstationen.

#### HÖJDSÄTTNING

Tekniska förvaltningen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Nora kommun ansvarar genom Tekniska förvaltningen för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark med sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd med mera.

### EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal ska upprättas med exploitören innan detaljplanen antas.

### TIDPLAN

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen kan antas under 2023. I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad

### GENOMFÖRANDETID

Planen får en genomförandetid om 5 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

### HUVUDMANNASKAP

Huvudman för allmän plats är Nora kommun.

### EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

#### KOSTNADER SOM EXPLOATÖREN ÅTAR SIG ATT BETALA

- Byggnation och projektering inom allmän plats.
- Eventuell nödvändig projektering och flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, va-, tele-, eller elledningar.
- Om planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas

Att exploitören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

## FASTIGHETSKONSEKVENSER

### FASTIGHETETER OCH RÄTTIGHETER

Fastighetsindelning lämnas i planförslaget oförändrat. Förändringar som förutsätter lantmäteriförrättning skall bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas. De tomtindelningsbestämmelser som finns inom planområdet området upphävs i samband med detaljplanens antagande. Detta gäller för fastigheterna Rosen 1, Rosen 2, Rosen 3, Rosen 5, Rosen 10 och Rosen 11. De fastighetsrättsliga konsekvenserna av ändringen är att fastigheterna inom kv. Rosen kan ändras genom fastighetsbildning, exempelvis sammanläggning eller fastighetsreglering. Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter hanteras av lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnader bekostas av sökande.

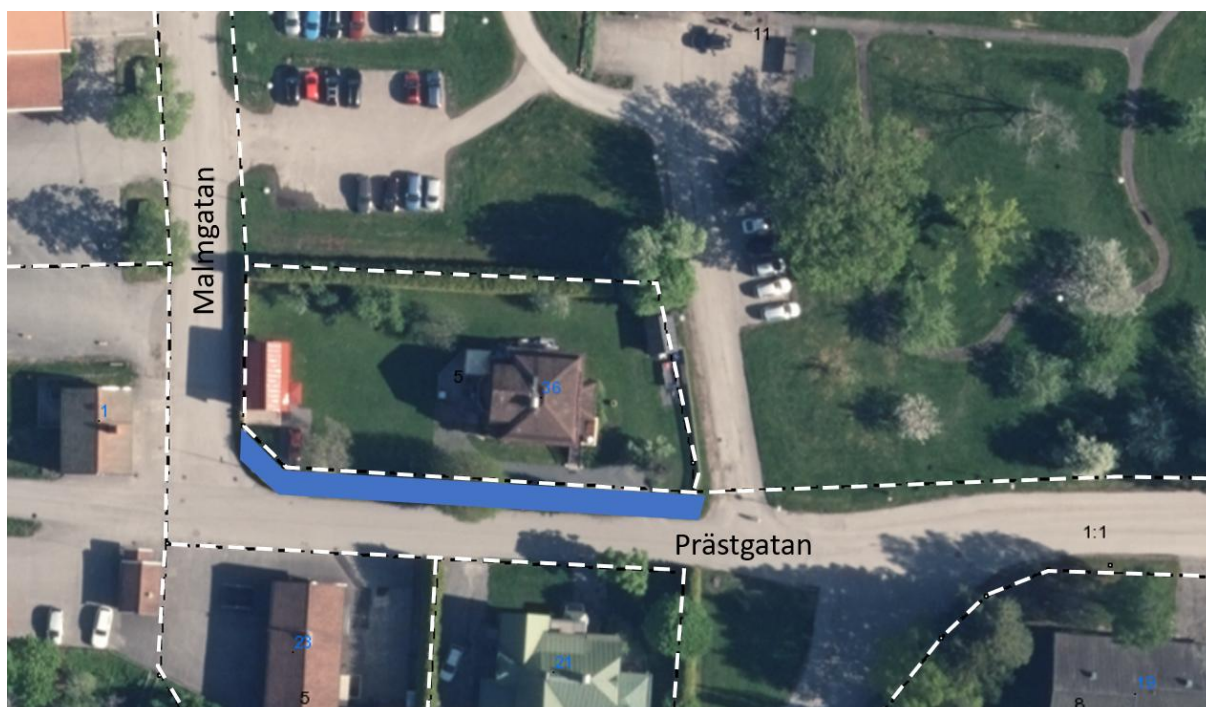
Exploateringsavtalet ska innehålla en överenskommelse om att separat samnyttjandeavtal ska upprättas för de parkeringsplatser som ligger på kommunens fastighet Nora 1:1 utmed Kvarnvägens norra sida, väster om vattentornet

## TEKNISKA FRÅGOR

### UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Följande åtgärder ska genomföras på allmän plats, illustreras på skiss nedan

- Ny gångväg längs del av Prästgatan och Malmgatan i planområdets sydvästra del
- Flytt och av gatubelysning och elskåp



*Aktuella fastighetsgränser illustrerade med vitstreckad linje. Del som ska byggas ut med gångväg illustreras med blå färg.*

Kommunen utför den nya gångvägen och nödvändig flytt av gatubelysning och elskåp i

samband med utgörandet. Utbyggnad av allmän plats sker enligt den gällande kommunala standarden vid tidpunkten för byggnationen.

#### TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR, GEOTEKNIK,

Ett planeringsunderlag i form av en geoteknisk utredning har tagits fram sedan samrådshandlingen och finns som bilaga. Eventuellt andra nödvändiga geotekniska undersökningar tas fram av byggherre i samband med exploatering av området. Rekommendation från den geotekniska utredningen är att när byggnadens utformning är bestämd och konstruktör bestämt aktuella laster rekommenderas en diskussion för optimering av grundläggningen.

En riskanalys med avseende på omgivningspåverkan rekommenderas utföras innan byggnation påbörjas för att bestämma lämpliga skyddsåtgärder och kontrollpunkter med avseende på vibrationer från anläggningsarbete. Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen kan vara vägledande vid projektering och dagvattenfrågor.

Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

#### RISKEN FÖR SPRIDNING AV FÖROREDNINGAR

Då ett sjukhus har bedrivits på platsen sedan början av 1900-talet och även en tandvårdsklinik varit inhyst i befintlig byggnad bör risken för spridning av föroreningar utredas.

Med anledning av risken för amalgamföroreningar bör avloppsrör som eventuellt påträffas vid schakt hanteras som farligt avfall. Inför genomförande av detaljplanen bör en historisk inventering och utredning av ledningsnät utföras. Beroende vad som framkommer kan en miljöteknisk markundersökning bli aktuell.

Under 1700-talet förekom en brand i Nora, då stora delar av Nora brann ned. På andra platser i Nora har höga halter av PAH påträffats. Uppmärksamhet skall därför vidtas vid schakter på området och om misstänkt förorening påträffas skall miljökontoret genast underrättas i enlighet med 10 k. 11§ Miljöbalken.

#### NATUR

Vid byggnation ska hänsyn tas till eken så denna ej åsamkas någon skada. Trädet beläggs med bestämmelser som hindrar fällande av träd utan marklov samt att området är avsett för träd. Trädet får enbart fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Den trädallé som finns längs Malmgatan kan vara en allé. Om dessa omfattas av det generella biotopskyddet så ska dessa skyddas under byggtiden om det bedöms att de riskerar att skadas. Hur detta bör göras kommer hanteras inför planens genomförande. Om dispens från biotopskyddet ska sökas så behöver det göras innan området exploateras.

## ARKEOLOGI

Där det är nödvändigt ska en arkeologisk undersökning av området ska den bekostas av exploatör. Ingrepp i fornlämning regleras i kulturmiljölag (1988:950) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen.

## MARKLOV

Marklov krävs inom detaljplanelagt område för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I samverkanskommunerna bedöms denna gräns till +/- 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmänna platser. Fällande av träd inom på plankartan utpekade område kräver marklov.

## BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt gällande krav. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900–1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150–250 meter. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

## TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inom planområdet föreslås område få markanvändningen *E<sub>1</sub> – Transformatorstation*. Bestämmelsen avser mindre transformatorer, trycksteg eller för dylika anläggningar. Inom planområdet förutsätts att övriga tekniska försörjningssystem som el, tele och bredband byggs ut samtidigt som fastigheterna anläggs. Eventuella befintliga elledningar kulverteras eller flyttas i samråd med ledningsägarna och bekostas av exploatören. Ett u-område inkluderas för att möjliggöra anslutning till transformatorstationen från Malmgatan.

## MILJÖKONSEKVENSER

## UNDERSÖKNING

En *undersökning* genomförs för att besvara frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. *Undersökningen* (tidigare behovsbedömning) är en analys som leder fram till ställningstagandet om en *strategisk miljöbedömning* ska göras och om en *miljökonsekvensbeskrivning* (MKB) behöver tas fram för en plan eller ej.

För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900) en *strategisk miljöbedömning* göras och en MKB tas fram.

Undersökning med tillhörande checklista är framtagen av Samhällsbyggnad Bergslagen.

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 §.

Efter att undersökningen har genomförts ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det är kommunen som ska fatta det särskilda beslutet om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om arbetet med att ta fram eller ändra detaljplanen påbörjats efter 31 mars 2020 ska det särskilda beslutet

fattas inom ramen för samrådet, det vill säga innan granskningen påbörjas. Planhandlingen kommer kompletteras med beslutet inför granskningsskedet.

#### LUFTKVALITET

Skattningen är att ett plangenomförande inte påverkar luftkvaliteten i den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids.

#### VATTENKVALITET

Den närliggande Hagbyån har enligt vattenkartan VISS god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Med tanke på detta bedöms inte Hagbyån medföra någon negativ påverkan på Norasjön. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Norasjön regleras genom en damm vid Hyttfallet i Järleån. Sjön påverkas annars av bebyggelsen och jordbruket kring sjön. T.ex. är det nuvarande avloppsnätet underdimensionerat. Vid kraftigt regn klarar det inte att rena allt avloppsvatten, vilket innebär att det orenade avloppsvattnet i stället rinner ut i Norasjön. Strandnära i nordöst finns ett förorenat område där ytbehandling av metaller pågått sedan början av 1950-talet och utsläpp skett under en lång tid. På några ställen kring sjön går bil eller järnväg strandnära.

#### RISKER OCH SÄKERHET

Planförslaget medför inga betydande risker.

#### ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Tekniska anläggningar som upprättas och är av en karaktär som innebär att risk för elektromagnetiska fält uppstår ska placeras minst fem meter från övrig bebyggelse.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### PLANAFTAL

Kostnaden för detaljplanen är reglerad genom ett planavtal. Ingen avgift tas ut vid bygglov.

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### MARKLOV

Marklov krävs inom detaljplanelagt område för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I samverkanskommunerna bedöms denna gräns till 0,5 meter. Detta gäller både för tomter och för allmänna platser. Fällande av träd inom på plankartan utpekade område kräver marklov.

### UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet. Strandskyddet avses upphävas för den del som berörs inom fastigheterna Rosen 5 och Rosen 11. På plankartan redovisas med bestämmelsen *a1 – strandskyddet upphävs*.

Enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § skall särskilda skäl anges för områden där strandskyddet avses att upphävas. Med hänvisning till följande särskilda skäl avses strandskyddet upphävas inom redovisat område.

- *Området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18c § pkt 1 MB).*
- *Området som upphävandet avser är väl avskilt av befintlig exploatering från området närmast strandlinjen. (7 kap 18c § pkt 2 MB).*

## EKONOMISKA FRÅGOR

### EKONOMISKA KONSEKVENSER

Detaljplanen väntas inte innebära några större kostnader för Nora kommun. I planförslaget föreslås ett utvidgande av område för GATA vilket kan vara förenat med mindre kostnader.

### MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret vid Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Miljökontoret, Mätningkontoret och Tekniska förvaltningen deltagit.

Isabella Lohse  
Enhetschef

Per Lilja  
Planarkitekt