

# Fördjupad översiktsplan för Långenområdet

## Samrådshandling



Samrådstitid: 3 april 2012 – 25 april 2012

## Innehållsförteckning

Inledning.....	3
1.1    Vad är en fördjupad översiktsplan?.....	3
1.2    Varför en fördjupad översiktsplan för Långenområdet? .....	3
1.3    Planens förhållande till andra dokument och tidigare ställningstaganden.....	4
2    Viktiga frågor .....	6
3    Bostäder .....	6
3.2    Landskapstyper.....	9
3.2.1    Karaktär på utbyggnadsområden .....	11
3.2.2    Karaktär på icke-utbyggnadsområden (det övriga landskapet).....	12
3.3    Utbyggnadsområden .....	13
4    Kulturmiljö.....	18
5    Natur.....	23
5.1    Naturvärden.....	23
5.2    Vatten.....	27
6    Fritid.....	28
7    Kommunikationer och infrastruktur .....	31
7.1    Gång- och cykel .....	31
7.2    Buss.....	32
7.3    Tåg .....	32
7.4    Biltrafik.....	32
8    Vatten och avlopp.....	36
9    Samhällsservice och näringsliv .....	37
10   Samlingskarta.....	45
11   Miljöbedömning och konsekvensbeskrivning.....	38
11.1    Nollalternativ .....	38
11.2    Avgränsning.....	38
11.3    Miljömål.....	43
11.4    Uppföljning .....	43
11.5    Sammanfattande redogörelse .....	43
12   Arbetet med den fördjupade översiktsplanen .....	44
12.1    Uppdrag och arbetsorganisation.....	44
12.2    Fortsatt arbete.....	44

## **Inledning**

### **1.1 Vad är en fördjupad översiktsplan?**

Varje kommun ska ha en kommunomfattande översiktsplan. Det regleras i plan- och bygglagen (PBL). Översiktsplanen behandlar den framtida utvecklingen av kommunen och är en beredskap för den långsiktiga fysiska utvecklingen av kommunen och staden.

Översiktsplanen är kommunens viktigaste strategiska instrument för att ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Beslut om lokalisering och markanvändning berör ofta många människor och olika allmänna intressen som ibland är svårförenliga eller till och med motsägande. Dessa beslut får dessutom ofta långsiktiga konsekvenser för omgivningen. Genom översiktsplanen kan sådana beslut bedömas i ett större sammanhang, så att god hushållning med naturresurser kan säkerställas, samt förankras bland medborgarna under processens gång. Översiktsplanen ska leda mot ett hållbart samhälle, vilket innebär att behoven hos människor som lever idag ska tillgodoses utan att kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov äventyras.

En fördjupad översiktsplan innebär att man gör en plan för en del av kommunen, i detta fall Långenområdet. En fördjupad översiktsplan är ett förtydligande för området och är oftast lite mer detaljerad än den kommunomfattande översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen ska redovisa hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Planen ska vara vägledande för politiska beslut i plan- och bygglovsfrågor, men den är inte juridiskt bindande. För att säkerställa översiktsplanens intentioner kan markanvändning och byggande regleras i områdesbestämmelser eller detaljplaner.

### **1.2 Varför en fördjupad översiktsplan för Långenområdet?**

Området runt sjön Lången är attraktivt utifrån att man får en lantlig karaktär relativt nära Örebro tätort. Avståndet in till Örebro Slott är mellan 4,5-13 km. Varje år inkommer ett stort antal förfrågningar om att bygga ut och bygga nytt runt Lången. Därför har kommunen beslutat att ta fram en helhetsbild av området som beslutsunderlag, i form av en fördjupad översiktsplan. Planen ska behandla flera olika frågor, t.ex. områdets karaktär, kulturmiljö, framtida bebyggelse, naturvärden, vatten och avlopp, miljöfrågor, trafik mm.

Planen ska vara vägledande för Byggnadsnämndens beslut i plan- och bygglovsfrågor, men den är inte juridiskt bindande. Planen utgör beslutsunderlag även för privata aktörer genom att den visar på kommunens långsiktiga ambitioner och tankegångar.

### **1.3 Planens förhållande till andra dokument och tidigare ställningstaganden**

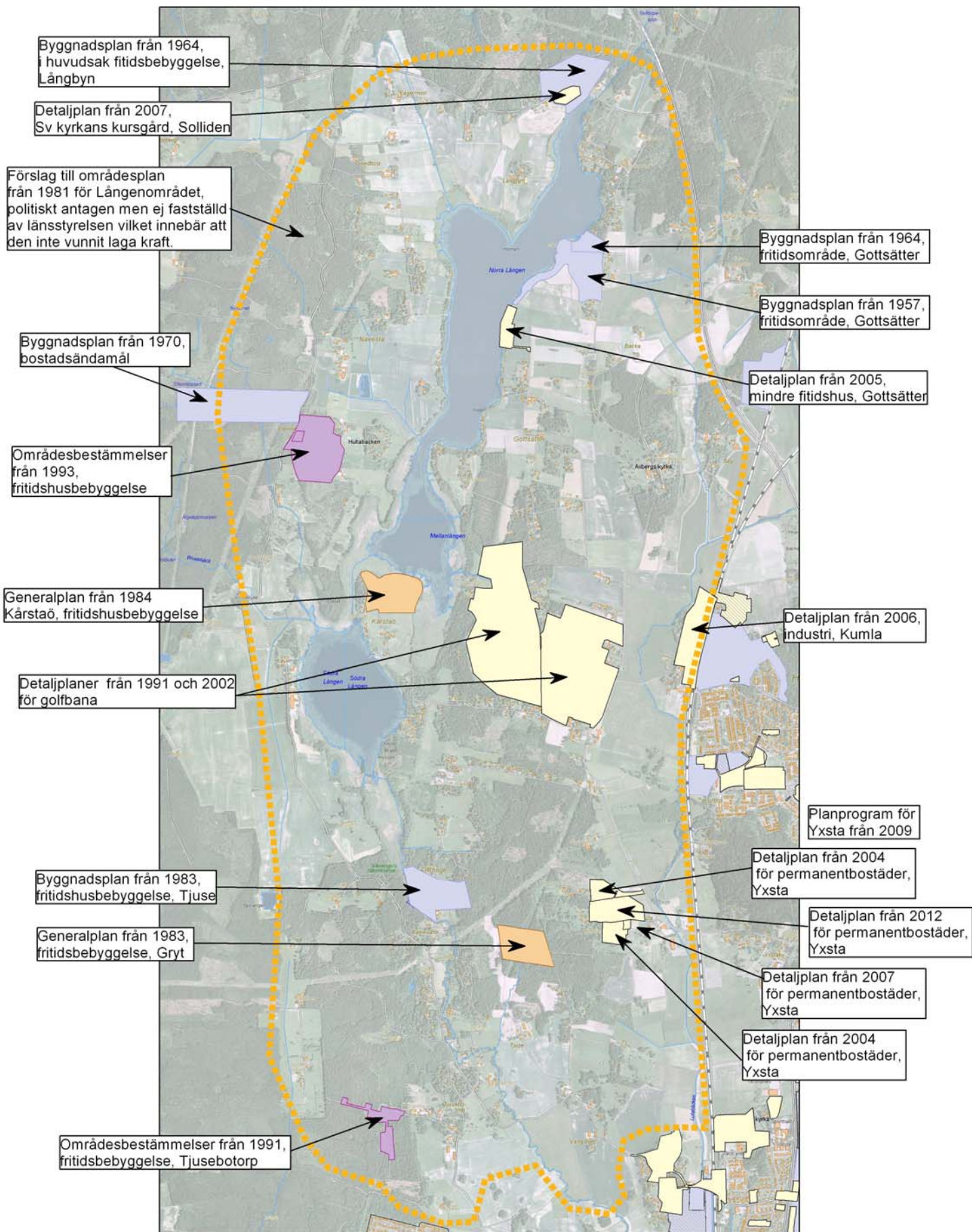
Örebro kommun antog 2010 en kommunövergripande översiktsplan. Den kommunövergripande översiktsplanen behandlar den framtida utvecklingen av Örebro och är en beredskap för den långsiktiga fysiska utvecklingen av kommunen och staden. Du kan läsa den på [www.orebro.se/oversiktsplan](http://www.orebro.se/oversiktsplan) eller låna den på biblioteket.

En fördjupad översiktsplan är ett förtydligande för området. Både den kommunövergripande översiktsplanen och den fördjupade gäller för området. Men om de skulle vara motsägelsefulla så gäller den fördjupade översiktsplanen framför den kommunövergripande översiktsplanen.

För vissa delar av Längenområdet finns juridiskt bindande detaljplaner som reglerar var och hur bebyggelse kan tillåtas. Några av dem är äldre och kallades då för byggnadsplan eller generalplan. Se karta 1.

I Yxstabacken finns ett s.k. planprogram som säger att området kan byggas ut och det pågår just nu detaljplanearbete för detta. Det har kommit en förfrågan från fastighetsägare vid Kårstaö att få bygga ut sina hus till 75 kvm istället för 55 kvm som deras nuvarande detaljplan säger och byggnadsnämnden har beslutat att den planändringen ska genomföras.

Om området inte omfattas av en detaljplan prövar byggnadsnämnden lämpligheten för respektive ansökan individuellt. Det kan alltså innebära att det råder olika förutsättningar på olika fastigheter även om de ligger relativt nära varandra. Det är för denna prövning som den fördjupade översiktsplanen kommer att vara ett stöd.



Karta 1 Gällande planer.

## 2 Viktiga frågor

Den svåraste frågan som den fördjupade översiktsplanen skulle behöva svara på är var och hur bebyggelsen ska utvecklas i området kring Lången. Exempelvis, var borde det bli mer bostäder, och var bör ny bebyggelse inte tillkomma i särskilt stor utsträckning? En viktig fråga är också i vilken omfattning som ny bebyggelse kan växa fram? Var det är lämpligt eller inte med ny bebyggelse beror bland annat på:

- **Transporter:** De boendes tillgång till kollektivtrafik, bilberoende, avstånd till arbete, skola, service och fritidsanläggningar.
- **Vattenkvalitet:** Bebyggelseutvecklingens koppling till övergödningen av Lången, som kortfattat innebär att bostädernas avlopp inte får bidra till övergödningen.
- **Säkerhet:** De boendes behov av att passera plankorsningar med järnvägen, som medför stora säkerhetsrisker.

## 3 Bostäder

Inom Långenområdet bor idag ca 900 invånare. Bebyggelsen är väldigt spridd i flera mindre byar och gårdar.

Var och hur man får bygga nya bostäder regleras i 2 kap Plan- och bygglagen. I den kommunomfattande översiktsplanen, som är vägledande inför beslut om markanvändning, finns några kommunala ställningstaganden som är relevanta när det gäller nya bostäder kring Lången:

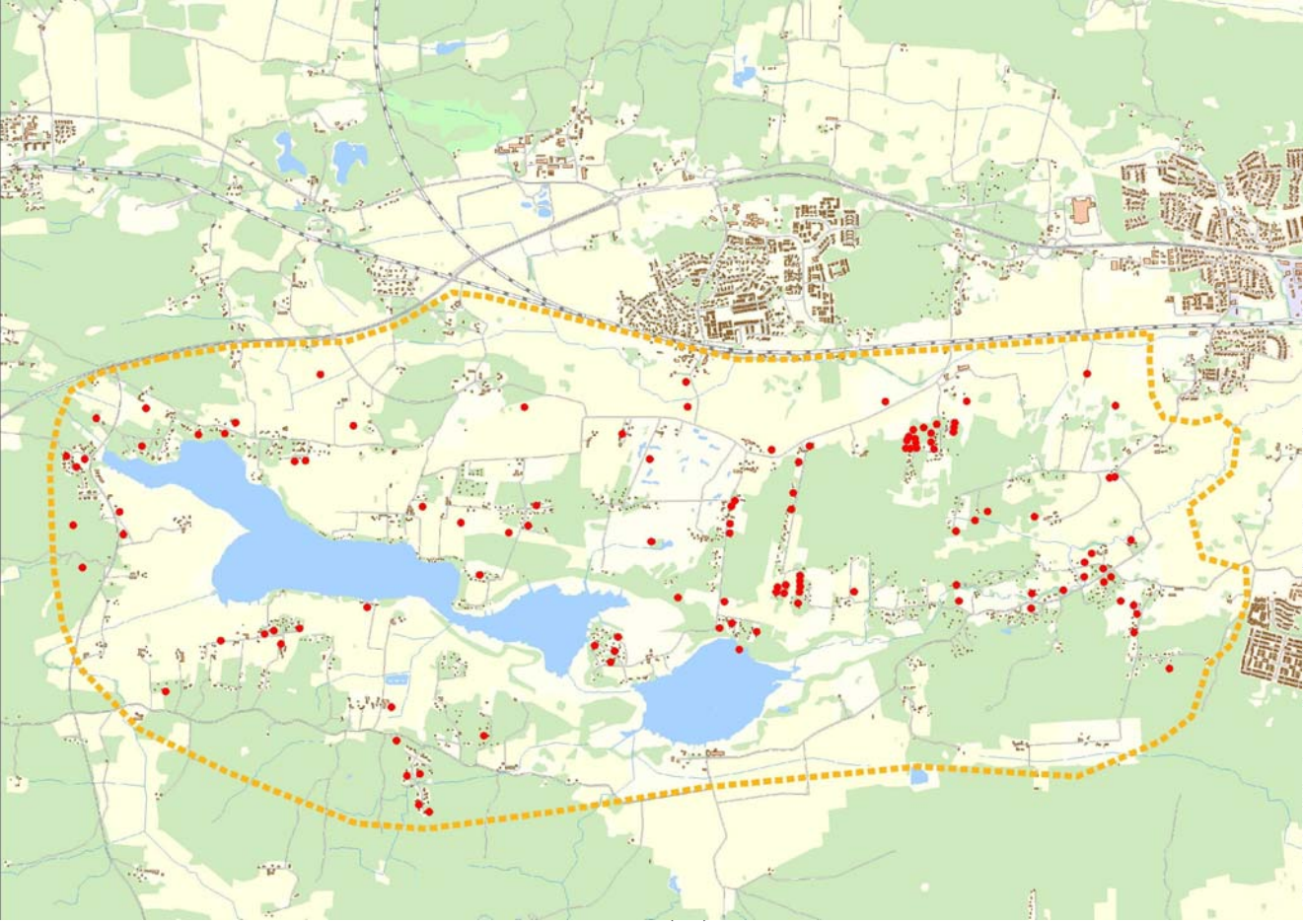
- *Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och får därför endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen och stadens utveckling eller då lämplig alternativ lokalisering saknas, eller om en alternativ användning ger totalt större miljövinst än när marken används för jordbruk.*
- *Ny bebyggelse bör placeras i anslutning till befintlig bebyggelse.*
- *Ny bebyggelse bör lokaliseras utmed viktiga stråk för kollektivtrafiken och inom gång- och cykelavstånd från hållplatslägen för att minska bilberoendet.*
- *Ny bebyggelse ska lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras på ett bra sätt.*

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det därför bra om ny bebyggelse i kommunen i första hand lokaliseras till befintliga stadsdelar, tätorter och större byar, nära till service och på gångavstånd till kollektivtrafik. En fingervisning om var dessa hållbara platser är visas med grönt i analysen i karta 2. Ur den aspekten borde ny bebyggelse i planområdet främst lokaliseras nära Hovsta station och intill befintlig bebyggelse längs vägarna söderut närmast Lundby och Lillån, men även vid Långbyn och Axbergs kyrka. Det finns dock andra aspekter som innebär att lokaliseringar i dessa områden kan vara olämpliga,

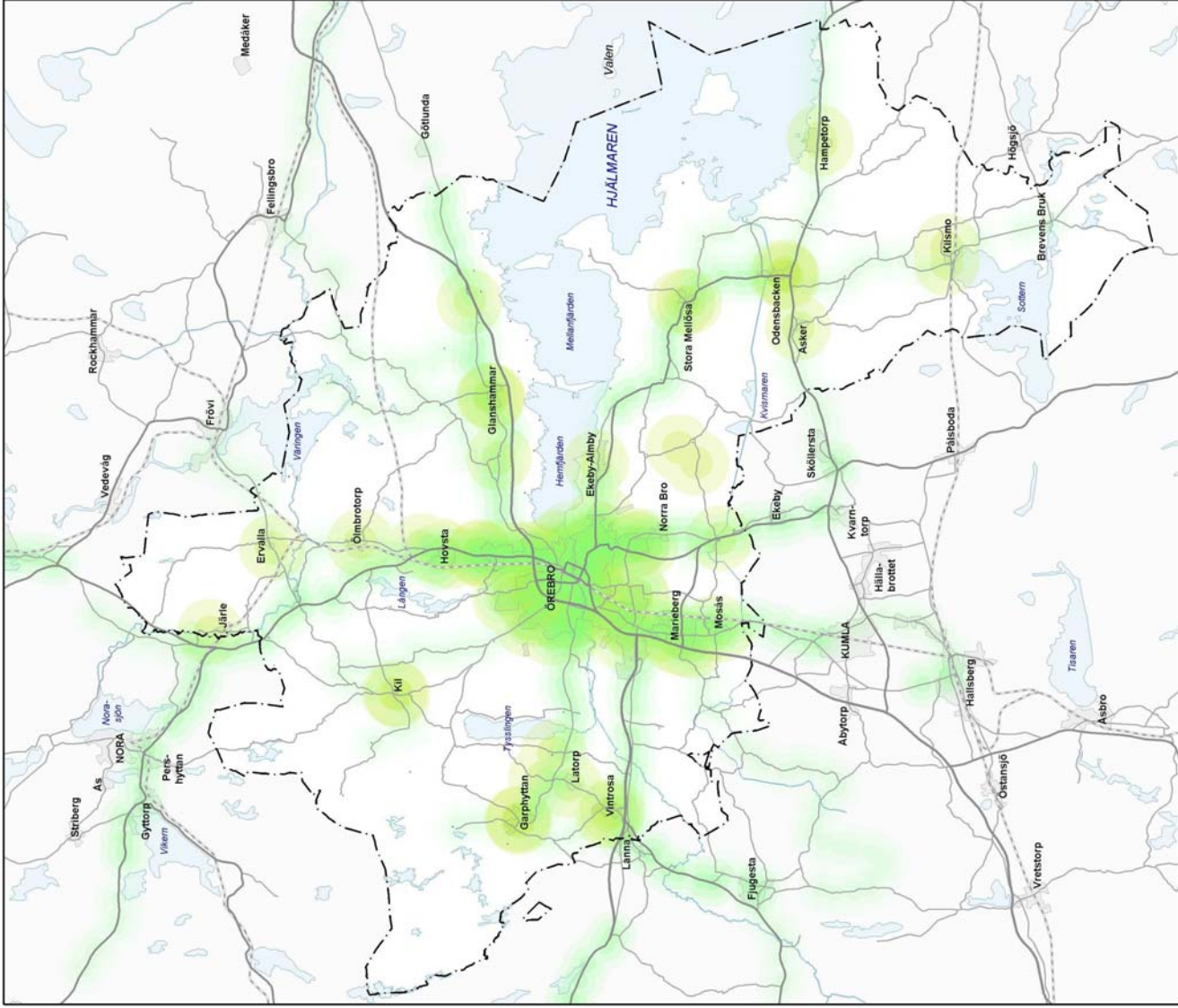
exempelvis mot bakgrund av ställningstagandena i PBL kring lokalisering med hänsyn till bland annat kulturvärden.

Om man däremot tittar på var befintlig bebyggelse finns och var det kommer förfrågningar om att bygga nytt (karta 3) och så framträder en annan mer splittrad karta som mer bygger på var man finner landskapet attraktivt, närhet till sjön, eller där markägare aktivt har sålt mark.

Det finns alltså motstående intressen att väga samman. De utbyggnadsstrategier som presenteras i planförslaget har utarbetats utifrån flera faktorer.



Karta 3: Kartan visar den spridda bebyggelsen runt Längen. De röda prickarna är bygglovårenden år 2000-2010.



Karta 2: Grön färg visar hållbara platser för bostäder utifrån en enkel analys av närhet till kollektivtrafik, skolor och service.



### 3.1 Landskapstyper

I de södra och östra delarna av Långenområdet möts stad och landsbygd. Här möter områdets skogs-, ängs- och jordbruksmarker ett urbant landskap med miljonprogramsområden som Lundby och Vivalla, industri- och handelsområdet Boglundsängen liksom villaförorterna Hovsta och Lillån. Området är i det avseendet en stadsnära landsbygd och därmed påverkat av staden och det urbana bosättningsmönstret. Långenområdet är samtidigt ett slättlandskap med alla dess kännetecken av storskaliga åkerlandskap, hög grad av öppenhet som ger vida utblickar och varierad bebyggelse i form av gårdar, byar och herrgårdar. I norr och väster möter även ett småbrutet landskap respektive skogslandskap upp. Landsbygdskaraktären i Långenområdet kan övergripande hänföras till följande tre typer:

**1.) Slättbygd:** Bebyggelse placerad ute i ett öppet jordbrukslandskap, företrädesvis på högre belägen mark och omgiven av grönska, trädgårdar och trädridåer som skydd för vindar. Bebyggelse består ofta av ensamma gårdar eller en liten grupp av gårdar.



Bild 1. Slättlandskap söder om Långbyn

2.) **Småbrutet landskap:** Varierat landskap med omväxlande åker, äng, åkerholmar, skog. Bebyggelsen är ofta lokaliserad i gränzoner mellan odlad mark och skog.



Bild 2. Småbrutet landskap vid Nävesta

3.) **Skogsbebyggelse:** Enstaka gårdar eller liten grupp av gårdar, ofta ursprung i f d torp, på tomter/mindre hemman som brutits upp i skogsmark och kan ha karaktär av ”skogslänta”. Dessa miljöer har här i Långområdet ofta byggts ut till sommarstugeområden. De ursprungliga torpen kan ibland vara svåra att lokalisera bland senare stugor, eller kan vara rivna.

I Lången-området finns dessutom ett antal sommarstugeområden, dels Norra Gottsätter med sommarvillor från 1920-talet som byggdes upp av stadens borgerlighet, och dels ett antal av 1900-talets vanligaste typ med små stugor på små tomter. Två av dessa har valts ut som tydliga exempel på företeelsen och pekas ut som miljöer av *högt kulturhistoriskt värde* – Norra Gottsätter, respektive *kulturhistoriskt värde* – Kårstaö. Båda har förändrats något genom permanentning, men utan att karaktären förvanskats. (se vidare avsnitt 4.) .

Med dessa övergripande beskrivningar av områdets landskapstyper som utgångspunkt är det möjligt att beskriva både karaktären på områden som kan få kompletteras med bostäder, och områden som inte ska vara föremål

för någon större bebyggelseutveckling. Utifrån dessa karaktärsbeskrivningar kommer sedan 6 utbyggnadsområden att presenteras.

### 3.2 Karaktär på utbyggnadsområden

I Lången-området tänker vi oss att de platser som pekas ut som utbyggnadsområden som kan kompletteras med bostäder ska utvecklas på två delvis skilda sätt, antingen som samlad bebyggelse eller med lantlig karaktär.

**Samlad bebyggelse.** Med samlad bebyggelse avses här en bebyggelseutveckling som omfattar en större grupp hus, som inte enbart hålls samman längs en väg utan av en kvartersstruktur. Den samlade bebyggelsen kan bestå av villor, radhus och flerbostadshus. Bebyggelsen gestaltas med utgångspunkt i omgivningen/läget, vilket innebär att området får eller behåller en mer eller mindre urban karaktär. I utbyggnadsområden i direkt anslutning till staden blir det naturligt att en mer urban karaktär kommer att växa fram, emedan ett mer blandat (semiurbant) bebyggelselandskap följer längre bort ute i landskapet.



Bild 3. Samlad bebyggelse. Villor med olika ålder och stil.

**Lantlig karaktär:** Med lantlig karaktär avses här en mer byliknande bebyggelsestruktur, där husen ligger tämligen tätt längs en byväg, enkel- eller dubbelsidigt, på tomter med stora med trädgårdar och uthus. Byggnadstyperna ska följa omgivningens byggnadstradition. Med lantlig karaktär avses inte gruppbebyggelse, utan bebyggelse som är mer begränsad i omfattning än den samlade, d v s den får inte breda ut sig i landskapet, och

bli samlad bebyggelse med unison urban utformning. Bebyggelsen utvecklas här intill befintliga vägar. Flera byggnader kan tillåtas på varje tomt, samlat runt en gårdsplan på traditionellt sätt under förutsättning att valda byggnader har en lantlig karaktär. Tomterna bör ha varierande form.



Bild 4. Lantlig karaktär

### 3.2.2 Karaktär på icke-utbyggnadsområden (det övriga landskapet)

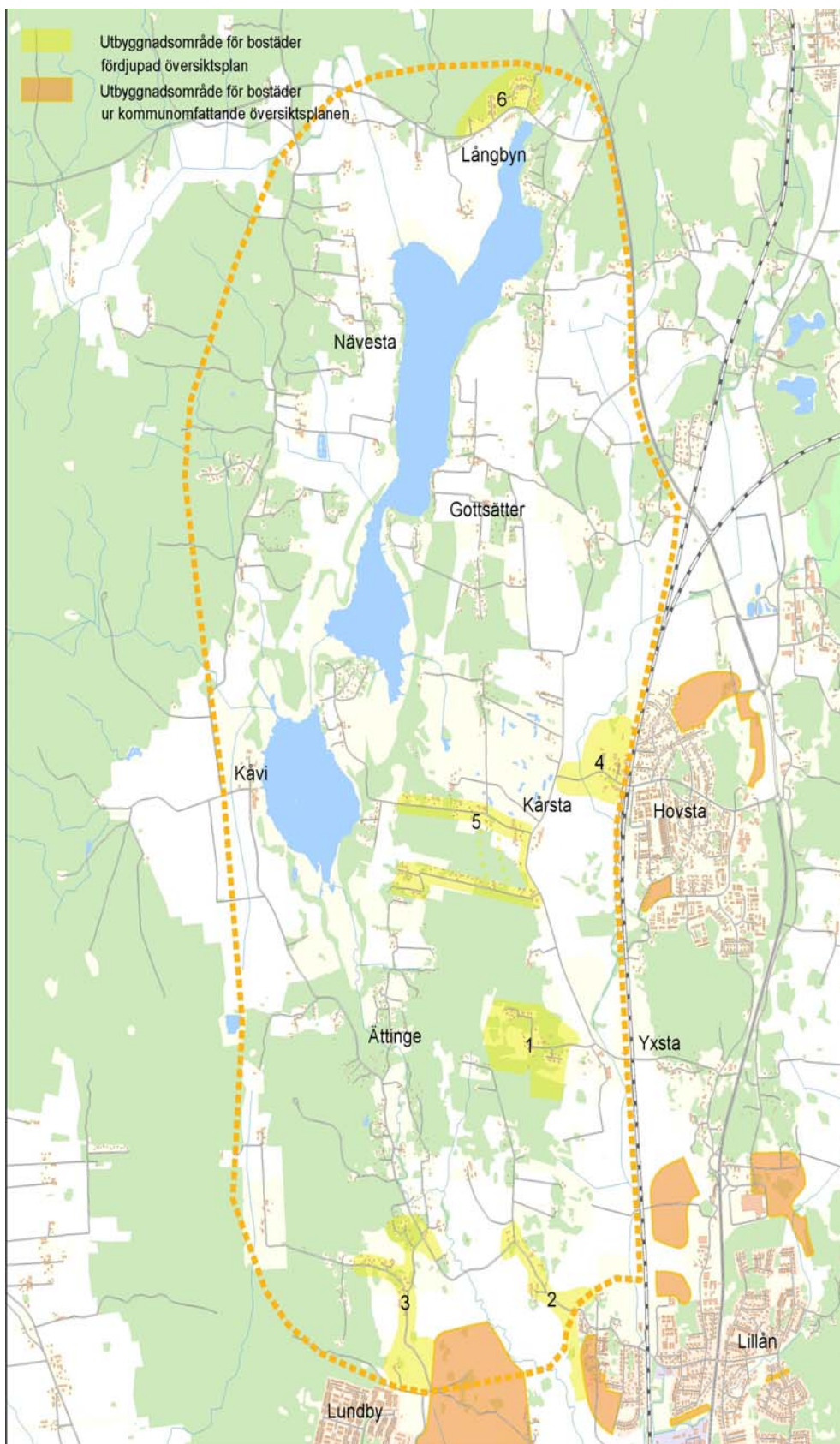
Mellan de föreslagna utbyggnadsområdena har bebyggelsen i Långenområdet utpräglad *landsbygds*karaktär som ska bevaras. Framträdande kännetecken är gles bebyggelse på stora tomter med trädgårdar och uthus, med bebyggelse i höjdlägen, i gränzonen mellan odlingsmark och skogs-, eller annan ej odlingsbar mark alternativt på öppningar i skog. I dessa områden kan enstaka tomter vara möjliga att bebygga om det sker i enlighet med omgivningens karaktär. Flera byggnader kan tillåtas på varje tomt, samlat runt en gårdsplan på traditionellt sätt under förutsättning att valda byggnader har en lantlig karaktär. En utveckling mot husgrupper som kan betraktas som sammanhållen bebyggelse ska endast ske i de utpekade utvecklingsområdena och inte i det övriga landskapet.



*Bild 5. Exempel på enstaka ny bebyggelse anpassad till landskapet*

### **3.3 Utbyggnadsområden**

Utifrån ovanstående beskrivningar av karaktärstyperna i Lången-området föreslås att komplettering med fler bostäder på följande platser:



Karta 4: Områden som föreslås kompletteras med fler bostäder

### 1. *Yxstabacken vidareutvecklas.*

Området föreslås få samma karaktär som befintligt, det vill säga **samlad bebyggelse** med villaområdeskaraktär. Utbyggnad sker i enlighet med Planprogram för Yxstabacken. Om och när en planskild korsning med järnvägen kan skapas kan området eventuellt utvecklas ytterligare.

*Motivering:* Med ursprung i äldre torpbebyggelse som utvecklades till sommarstugeområde under 1900-talet har Yxstabacken idag en tydlig villaområdeskaraktär. Yxstabacken är redan planlagt med möjligheter till fortsatt exploatering av ca 50-60 nya villatomter. Hänsyn bör framgent tas till Yxsta gård, som är beläget sydost om den nya bebyggelsen och som gärna ska omges av öppet landskap. I framtida planläggning måste också hänsyn tas till en eventuell framtida förlängning av Kårstavägen söderut mot Lillån (se karta x.).

### 2. *Lillån växer mot nordväst.*

Karaktär som befintlig bebyggelse inne i samhället – **samlad bebyggelse**. I utkanten mot jordbrukslandskapet, primärt ut mot gårdarna, föreslås **lantlig karaktär** med hänsyn tagen till utpekade kulturmiljövärden. I planläggningen måste hänsyn tas till en eventuell ny vägförbindelse från Yxstabacken och mot Vallby (se karta 10).

*Motivering:* Lillåns samhälle med ursprung i Gryts by och stationsområdet har sedan länge villakaraktär med blandad bebyggelse. Åt väster finns äldre lantlig bebyggelse och egnahem/torp, något med utpekade kulturvärden. I norr ligger Hovsta kyrka med omgivande miljö av högt kulturhistoriskt värde, där höga krav kan ställas på tillkommande bebyggelse i omgivningen.

### 3. *Området norr om Lundby och Vallby utvecklas*

Utbyggnadsområdet kan bebyggas på ömse sidor om Kåvivägen och Tjusebovägen samt i området väster om Tjusebotorp, men på ett glest och lantligt sätt. Området ska fortsatt ha en **lantlig karaktär** där hänsyn tas till utpekade kulturvärden och landskapsbild, vilket t.ex. innebär stor försiktighet med byggnation kring exempelvis Tjusebotorp. Hänsyn ska även tas till hästverksamheten mellan Lundby och Tjusebotorp. Ny bebyggelse i anslutning till Lundby kan ha en mer urban karaktär som mer ansluter till staden. Den planerade stadsdelen Vallby ska byggas ut innan mer omfattande bebyggelse norr om Lundby kan tillkomma.

*Motivering:* I väster består området av ett skogslandskap där viss bebyggelse finns längs vägen från Tjusebotorp. Det övriga landskapet består av ett småbrutet landskap med bebyggelse spridd i höjdlägen och längs vägar. Områdets främsta värden ligger i den uppbyggda miljön kring en storgård. Uppfartsvägen mot mangårdsbyggnaden med sin allé är här extra viktig. Gårdens bevarade byggnader, trots de stora förändringarna, är viktiga social- och samhällshistoriska dokument.

Naturvärdena i form av backarna med ekar och andra värdefulla lövträd måste också beaktas. Området har i söder kontakt med staden genom stadsdelen Lundby, men kommer i framtiden även att ha kontakt med den planerade stadsdelen Vallby.



Bild 6. Tjusebotorp

#### 4. *Hovsta samhälle växer väster om järnvägen*

Möjligheten till pendeltågsstation och planskild järnvägs korsning gör att området väster om järnvägen ska reserveras som utbyggnadsområde. Området föreslås få samma karaktär som Hovsta, det vill säga **samlad bebyggelse**. Genom utbyggnadsområdet rinner Lutabäcken som föreslås utvecklas till ett grönt stråk i området. Bullerskyddsåtgärder samt ett visst avstånd mellan bostäder och järnvägen behövs, vilket utreds närmare i framtida planläggning.

*Motivering:* Hovsta som villasamhälle har uppkommit vid Hovsta station och har successivt växt utåt från stationen. En naturlig utveckling är att bebyggelsen fortsätter väster om järnvägen. Kommunens ambitioner är att en pendeltågstation och planskild järnvägs korsning skapas i Hovsta. Om en pendeltågsstation anläggs vore det mycket positivt med mer bebyggelse nära stationen, vilket motiverar att området väster om järnvägen planeras för framtida sammanhållna bebyggelse, trots att där idag finns en lantlig gårdsstruktur. Närmast järnvägen är det tänkbart att icke-störande verksamheter kan vara lokaliserade.



Vid en exploatering i området, som delvis är låglänt och utdikad, bör Lutabäcken utvecklas till ett grönt stråk med dagvattenhantering och dammar, som också reducerar eventuell översvämningrisk.

#### 5. *Kårsta och Möllevägen förtätas.*

Den spridda bebyggelsen väster om Kårsta längs Möllevägen och vägen mot Kårstaö kan utvecklas mot **samlad bebyggelse**. Den ska i dagsläget begränsas i omfattning till komplettering på ömse sidor om och i direkt anslutning till befintliga vägar. Om och när en planskild järnvägs korsning, pendeltågstation i Hovsta och anslutningsmöjlighet till kommunalt VA finns på plats kan området utvecklas ytterligare med ny bebyggelse längs med nya sammanbindande vägar mellan Möllevägen och Kårstaövägen.

*Motivering:* Längs tidigare småvägar (gårdesvägar eller liknande) har sommarstugubebyggelse växt upp, till största delen på nordsidorna. Nya villor av skiftande utseende har tillkommit och en permanentning pågår. Luckor kan fyllas igen och tomter även avstyckas på den idag obebyggda sidan av vägen. En bebyggelsegrupp är redan påbörjad vid Möllevägens slut; den kan kompletteras längs befintliga vägsträckningar. Området ska inte sträcka sig längre västerut än idag p.g.a. viss översvämningrisk, naturvärden och strandskydd och avstånd till service och kollektivtrafik. Anledningen till att området i dagsläget ska begränsas är att det är långt till service och bra kollektivtrafik, det finns i dagsläget inte möjlighet att ansluta till kommunalt VA och de boende är beroende av att korsa järnvägen med de säkerhetsrisker som det medför.

#### 6. *Långbyn växer norrut*

Långbyn kan kompletteras med fler bostäder norr om genomfartsvägen för att bevara de stora landskapsvärdena (den öppna slättlandskapet längs Lången) söder om samma väg. En stor del av den befintliga bebyggelsen, som i huvudsak är lokaliserad norr om vägen, består av villor och tillbyggda fritidshus. Området kan fortsätta som **samlad bebyggelse**, givet att tillräcklig trafiksäkerhet för gående och cyklande till kollektivtrafikhållplatsen bedöms kunna uppnås och att området får kommunal VA. Vid detaljplanläggning ska stor hänsyn tas till naturvärden, exempelvis förekomsten av Hällebräcka.

*Motivering:* Långbyn är en by med gamla anor, dokumenterad i många historiska kartor. Sitt moderna ursprung har platsen i fritidshusbebyggelse belägen i förkastningsbranten ned mot Lången. 1962 detaljplanerades området och ytterligare ett 25-tal bostadstomter tillkom. Idag är de flesta av dem bebyggda med både villor och fritidshus. En konferensanläggning finns i området invid Långens nordspets. Landskapet som öppnar sig på södra sidan av vägen och ner

mot Lången har höga landskapsvärden och ska behållas öppet d.v.s. inte bebyggas med nya tomter.

Den allra största delen av tillkommande bebyggelsen sker i detta förslag i de utpekade utbyggnadsområdena, som samlad bebyggelse eller med lantlig karaktär, vilket är positivt då en sådan bebyggelse ger bättre möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur, möjligheter att effektivisera offentlig service (skolskjuts, avfallshämtning, hemtjänst o.s.v.), möjligheter att samordna kretsloppsanpassade avloppslösningar och framtida energiförsörjning.

Att ett område pekas ut som kompletteringsområde för bostäder i fördjupade översiktsplanen betyder att kommunen ställer sig positiv till en sådan utveckling, men det är upp till dem som äger marken om de vill se till att det blir verklighet. Kommunen kommer inte aktivt att initiera planläggning och exploatering annat än i eller i direkt anslutning till kommunens tätorter.

All byggnation är under förutsättning att en avloppslösning kan ordnas som inte utgör en risk för människors hälsa och som inte bidrar till ytterligare övergödning av Lången. Se vidare i avsnitt 8.

Vid bebyggelse i stadens randzon eller andra områden med högt bebyggelsetryck, vilket i båda fallen inkluderar Långenområdet, krävs oftast en detaljplaneläggning innan byggnation. Här har kommunen stor rådighet att avgöra var man tillåter planläggning och inte.

#### **4 Kulturmiljö**

Långenområdet hör till kommunens kulturbygder. Det består av jordbruksbygd med lång historia. Kartan över Örebro härad från 1688 visar en fullt utvecklad bygd där dagens bynamn känns igen. En skillnad är att byarna består av mer bebyggelse, och mer samlad sådan, än dagens tämligen glesa och utspridda byar, byar som i vissa fall har krympt till en gård. Förändringen skedde under 1800-talets skiften och därefter med jordbrukets strukturförändring i modern tid.

Det visuella landskapet har också förändrats på annat sätt sedan 1600-talet, genom att sjön har sänkts. Kåvi kvarn låg t ex invid Lillåns dåvarande utlopp ur sjön, medan den idag ligger ca en kilometer från vattenspegelns sydspets. Kårstaö är enligt den gamla kartan ”en Engsudde uti Sjöen Lången, Hovsta Socken, allmening brukas under Slättet”.

Spår av mycket gammal odling och bebyggelse inom planområdet finns framför allt som odlings- och röjningsrösen väster om sjön, men även runt hela sjön – dock med dess gamla strandlinje som gräns - eller på höjder längre från vattnet. Odlings-/röjningsrösen och andra spår av s.k. fossila åkrar är viktiga inslag i kulturlandskapet, men kan vara svåra att upptäcka och förstå för ett otränat öga eftersom de i många fall är överväxta. De bidrar dock till att ge landskapet sin speciella, lite ålderdomliga karaktär.

Namnen Nävesta, Tjuse, Vängstre visar i sig på forntida härkomst, liksom sannolikt Kåvi. Kåvi nämns redan på 1300-talet i skriftliga källor och blev säteri på 1600-talet. Även t ex Ättinge har hög ålder och nämns på 1550-talet.

Kulturlandskapet är präglad av sentida jordbruksmetoder, men i bebyggelsen finns intressanta gårdsmiljöer från 1800- och tidigt 1900-tal. Även äldre inslag finns dock. Axbergs kyrka samt Kåvi säteri med omgivningar är särskilt värdefulla miljöer ur kulturhistorisk synvinkel. Naturreseptatet Kåvi äng visar hur det äldre kulturlandskapets lövängar kunde se ut, och finns därför också med i fornminnesregistret.



*Bild 7: Kåvi säteri*

På sjöns östra sida och i dess närhet är det framför allt den bebyggelse som tillkom som sommarviste för stadsborna under 1900-talet som är kulturhistoriskt intressant. De två områdena Gottsätter och Kårstaö representerar två vitt skilda kategorier av sommarbebyggelse:

Gottsätter med sina stora tomter och nationalromantiska sommarvillor representerar borgerlighetens sommarnöjen under tidigt 1900-tal. Tomterna avstyckades från Gottsätter på 1920-talet och därefter kompletterades den dittills mycket glesa agrara bebyggelsen med sommarnöjen. De stora tomterna är viktiga för områdets karaktär i det naturskönt bergiga strandlandskapet. Områdets byggnader och struktur har högt kulturhistoriskt värde.

Kårstaö hör till den typ av småstugeområden som växte upp i stadens omgivning från det att semester blev lagstadgat för alla arbetande på 1930-talet. Enkla stugor byggdes på ofri grund på små och i terrängen diffust avgränsade naturtomter. På senare år har området börjat permanentas och större hus byggts/tillbyggnader gjorts.

Eriksnäs söder om småstugeområdet byggdes av Frälsningsarmén som barnkoloni. Den stora nationalromantiska byggnaden och dess mindre granne på stor tomt är idag privatbostad.



*Bild 8: Sommarvilla i Norra Gottsätter*

Längre österut ligger Axbergs kyrka med omgivande miljö. Den första stenkyrkan byggdes troligen på 1100-talet – ytterligare ett bevis på en etablerad bygd under tidig medeltid. Endast tornet finns kvar av den tidigmedeltida kyrkan, medan långhuset revs och ett nytt byggdes på 1760-talet. Runt kyrkan finns ett traditionellt sockencentrum med sockenstuga, skola och prästgård med delvis väl bevarad bebyggelse från 17-1800-talen och under lång tid uppodlad åkermark. Prästgårdens ena flygel tros härstamma från 1600-talet. Den lantliga karaktären kännetecknar området.

Söder om vägen (mot Närkes Kil) vid sluttningen ner mot Långens norra och nordvästra strand har landskapet samma öppna karaktär och bebyggelsestruktur som på 1860-talets härads-karta, med gårdarna i samma läge, alltså den struktur som skapades vid det laga skiftet. Det ger kulturlandskapet vid Långbyn-Nävesta högt kulturhistoriskt värde.

Väster och söder om sjön dominerar de agrara miljöerna med gårdsbebyggelse, trädgårdar, alléer, stenvägar mm som ofta gränsar mot

småbrutet åkerlandskap. Inslaget av lövträd är viktigt på och kring gårdarna. Uthusen har stor betydelse för gårdarnas karaktär, liksom det traditionella utseendet hos bebyggelsen. Kåvi säteri med huvudbyggnad och flygelbyggnad från 1700-talet, ekonomigård och arbetarbostäder är ensam i sitt slag i Långenområdet. Med sitt höjdläge i det öppna jordbrukslandskapet och omgivet av gamla lövträd i park och allé är det ett starkt karaktärsskapande inslag i miljön vid Södra Lången, och den obrutna vyn över gården är viktig för kulturlandskapet såväl öster som väster om sjön.

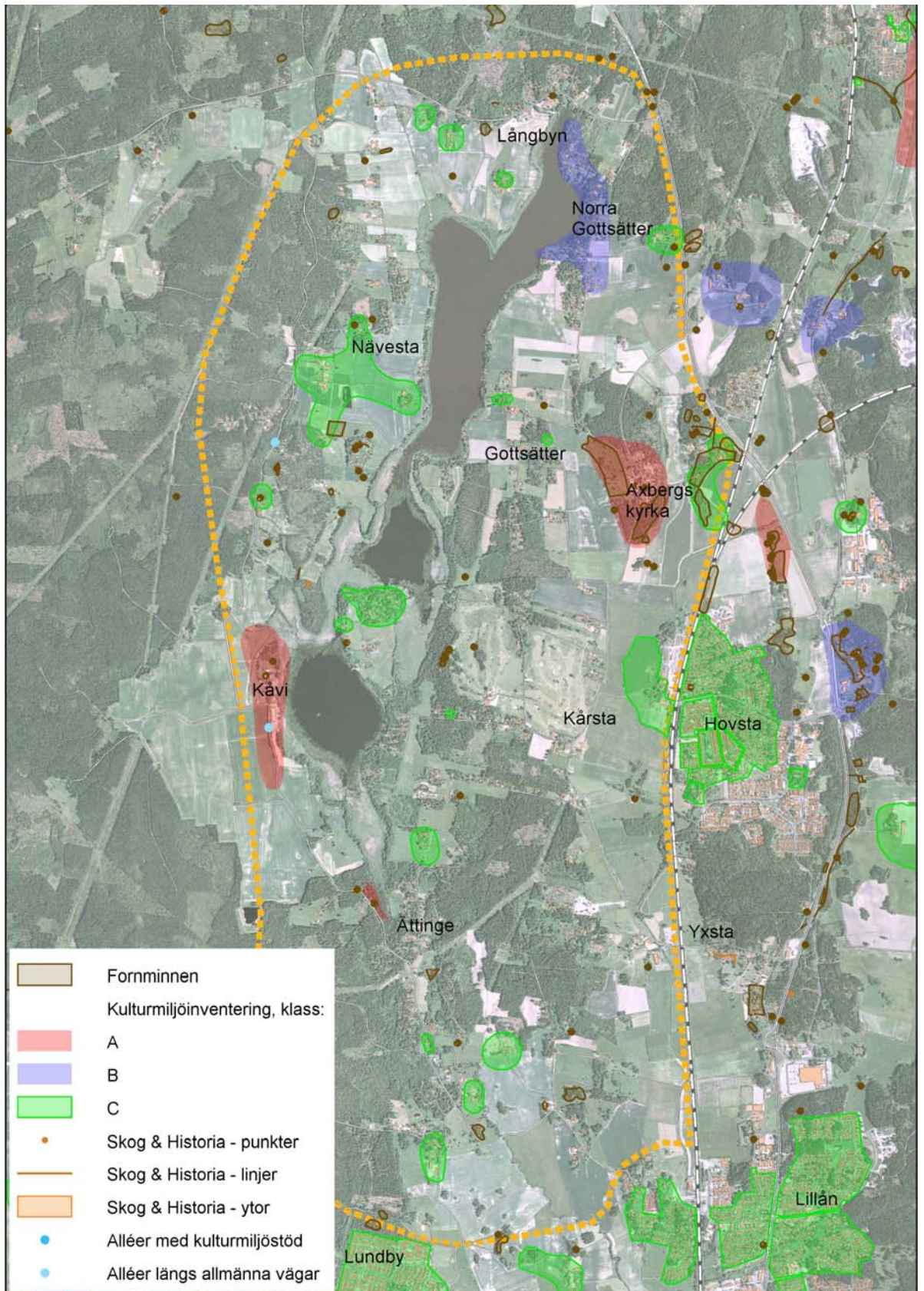
Kåvivägen från Lillån genom Gryt, förbi Kåvi säteri, vidare upp förbi Nävesta och med avslutning i Fagermon finns redan på kartan över Örebro härad år 1688 och har alltså i sin nuvarande sträckning hög ålder. Denna sträckning ska bevaras.

En kulturmiljöinventering har genomförts i området för den fördjupade översiktsplanen. De utpekade miljöerna har kulturvärden som motiverar särskild varsamhet vid förändringar. Se karta 6.

Röd- och blåmarkerade miljöer har högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras; de röda har mycket högt värde. Dessa miljöer innehåller såväl enskilda byggnader som samlad bebyggelse med höga värden och autenticiteten är hög respektive relativt hög. Den kyrkliga miljön vid Axbergs kyrka äger dessutom särskilt skydd för sina kulturhistoriska värden genom kulturminneslagen.

Gröna områden har kulturhistoriskt värde med tyngdpunkt på det sammantagna miljövärdet. Restriktivitet ska iakttas var gäller förändringar i miljö och byggnader. Eventuella förändringar, som exempelvis förtätning, ska ske med stor hänsyn till kulturvärdena och anpassas till dessa.

Områdesbestämmelser bör tas fram för de röda och blå områdena. De skulle innebära att skydds- och varsamhetsbestämmelser införs som ledning för bevarandet.



Karta 5: Värdefulla kulturmiljöer

## 5 Natur

### 5.1 Naturvärden

Planområdet domineras av jordbrukslandskap och gränsar till ett stort skogsområde i väster, med sjön Lången centralt i området. Större skogklädda områden finns även i södra delen av planområdet mellan Lången och Örebro. Sjön Lången består av tre vikar, delvis avsnörda av uddar, Norra Lången, Mellanlången och Södra Lången. Lillån sträcker sig från Södra Långens utlopp söderut genom planområdet. Lången utgör en typisk näringsrik lerslättsjö. Sjön är sänkt och stora delar av stränderna utgörs av ett öppet jordbrukslandskap som sluttar ned mot sjön. Stora våtmarksarealer omvandlades genom sjösänkningen från våtmark till åkermark. I norr är det mer kuperat med branta stränder i nordost. Stora delar av östra stranden är exploaterad av bebyggelse och har begränsad tillgänglighet för friluftslivet. Vattnet är påverkat av såväl omkringliggande jordbrukslandskap som enskilda avlopp från bebyggelsen runt stränderna.

Lången med närmaste omgivningar är upptaget i naturvårdsöversikten från 1984 (Länsstyrelsen i Örebro län, 1984) på grund av sitt rika fågelliv och rekreativvärde. Sjön Lången har ett flertal arter och livsmiljöer som även finns i de mer kända våtmarksområdena Tysslingen och Oset-Rynningeviken, till exempel betad strandäng, bladvassområden och alstrandskogar. Bland annat finns rödlistade arter som rördrom, småfläckig sumphöna och mindre hackspett samt brun kärrhök som är listad i fågeldirektivet (2009/147/EG) ([www.artportalen.se](http://www.artportalen.se)). I Lången är arealerna mindre men sjön kan ändå ses som ett viktigt komplement eftersom avståndet är litet och många arter samutnyttjar våtmarkslandskapet. Runt Mellanlången och Södra Lången finns våtmarker och sumpskogar med höga naturvärden och bladvassarna längs stränderna är värdefulla för djurlivet. Vid den nordvästra udden i Norra Lången, söder om Långbyn finns även en betad strandäng, madmark, med stora värden för fågellivet. Väster om strandängen finns en ängs- och hagmark med höga naturvärden.

Runt Långenområdet finns områden med kalkrik mark vilket ger upphov till en speciell flora. Den rödlistade hällebräckan finns registrerad från fyndplatser vid Kårstaö, Axberg och vid flera lokaler väster och norr om Långbyn (artportalen). Örebro län har ett särskilt ansvar för att bevara hällebräckan, eftersom den är endemisk för Sverige och för att de största förekomsterna av hällebräcka finns i Örebro län. Länsstyrelsen arbetar särskilt med bevarandeinsatser för denna art, som hotas framförallt av igenväxning av hållmarkerna där den lever. Exploatering bör inte tillåtas i kända lokaler.

Vid Kåvi Säteri finns en allé och herrgårdspark med gamla grova lövträd som har höga biologiska värden. Allén är biotopskyddad. En ovanligt grov ek finns även vid Ättinge, Ättinge-eken (VAR?). Kåviängen, söder om

Lången, är en hassellund med rik vårflora som är skyddad som naturreservat. Namnet vittnar om att det historiskt sett var en slätteräng.

Lillån sträcker sig från Södra Långens utlopp genom jordbrukslandskapet ner till Örebro. Även Lillån är starkt övergödd och klassad till dålig ekologisk status på grund av övergödning och morfologiska förändringar. Inom planområdet har Lillån en naturligt meandrande sträckning medan sträckningen närmare staden är uträtad. Längs med hela sträckningen från Kåvikvarn till Tjusebotorp finns bebyggelse och flera tomter går ända ned till strandkanten.

I södra delen av planområdet, vid Tjusebotorp, finns betesmarker med block och ändmoräner som tidigare har uppmärksammats för natur- och landskapsvärde. Eventuell exploatering i detta område bör ske med hänsyn till de värden som finns i landskapet och anpassas så att åkerholmar kan bevaras för natur och rekreation.

Långens stränder omfattas av det generella strandskyddet, 100 meter upp på stranden och ut i vattnet. Inom strandskyddszonen råder byggförbud och dispens kan endast meddelas om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken och om befintliga höga natur-, kultur- och rekreationsvärden samtidigt kan bevaras. Syftet med skyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Dispens från strandskyddet krävs för grävningsarbeten, uppförande av byggnader, större bryggor och andra anläggningar. Vid nyetablering eller förbättring av badmöjligheter är det sannolikt att viss muddring och strandförstärkning behövs.

I all planläggning, bygglov mm ska hänsyn tas till de utpekade naturvärdena. Generellt är de sammanhängande oexploaterade delar som finns kvar runt sjöarna av stort värde att bevara.

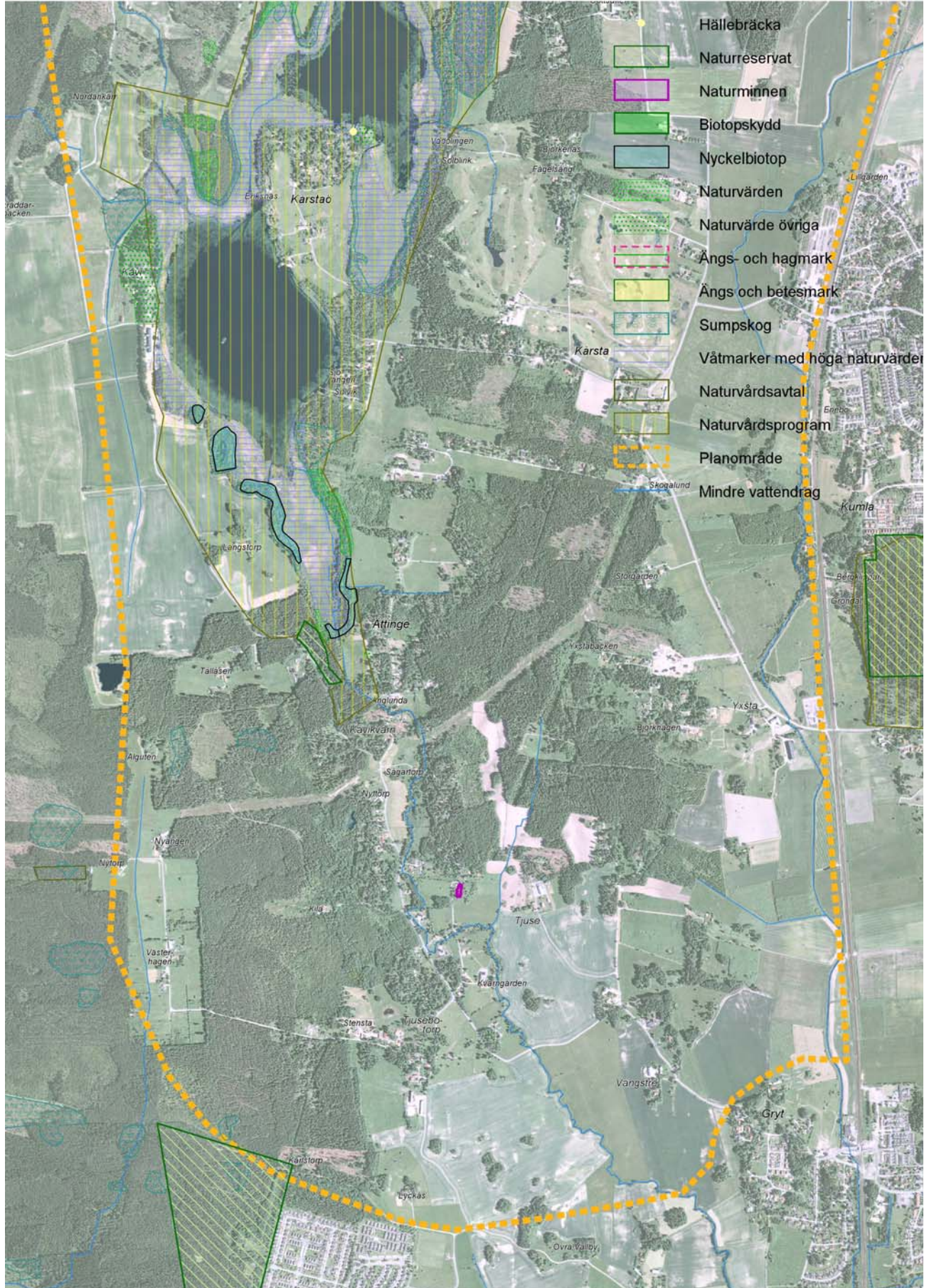
Då stora delar av Lången stränder är exploaterad av fritidshus- och bostadsbebyggelse och stora delar omges av värdefulla våtmarker och sumpskogar, ska strandskyddet hållas intakt och endast anläggningar för friluftslivet tillåtas.

Innan eventuell utveckling av rekreationsanläggningar sker bör en detaljerad inventering genomföras som mer i detalj pekar ut särskilt värdefulla delar som häckningsområden för brun kärrhök, bladvassar där rödromen uppehåller sig eller strandskog med mindre hackspett.

Eventuell rensning av vass måste ske med hänsyn till fågellivet och bör inte utföras under häckningssäsong.



Karta 6: Naturvärden, södra delen av området



Karta 7: Naturvärden, norra delen av området



## 5.2 Vatten

Sjön Lången har genomgått två sjösänkningar. Den första skedde troligen under senare hälften av 1800-talet, då det talades om en sänkning om ”4 fot”. Den andra sänkningen ägde rum under 1919-1922 och omfattade 0,6 m. Vid den senaste sänkningen frilades cirka 140 ha mark, varav 80 ha åkermark. Sjön är numera indelad i två delar.

Ett smalt vattendrag mellan södra och norra Lången skulle kunna öppnas genom att skörda vass och gräva. Kommunen kan inte i dagsläget bedöma om åtgärden skulle försämra vattenkvaliteten vid Kårstaö badplats, eftersom södra Lången har något bättre badvattenkvalitet än den norra då det igenväxta partiet har ekologiskt renande effekt. Konsekvenserna av en sådan åtgärd behöver utredas innan tillstånd kan ges. Vid kyrkspången är det däremot möjligt att rensa vegetationen något för att öka kontakten med vattnet och frigöra en vattenspegel.

Området runt Lången är inte utrett beträffande risker för översvämningar vid höga flöden. Eftersom stora områden runt sjöarna är utdikade så är marken egentligen naturliga våtmarker. Avvattnade marker tenderar att ha större risk att drabbas av översvämning jämfört med mark som inte dikats ur eller avvattnats. Ser vi tillbaks på större översvämningar som inträffat i Örebro kommun så verkar dock inte Långenområdet varit drabbat. I karta x visas låglänt terräng runt Lången.

Inom EU antog alla länder år 2000 det så kallade ”Ramdirektivet för vatten”. Målsättningen med direktivet är att ha god ekologisk och vattenkemisk status i allt inland-, kust- och grundvatten. Vattendirektivet är infört i svensk lagstiftning och det finns miljö kvalitetsnormer för vatten.

Båda delarna av Lången har otillfredsställande ekologisk status pga. övergödning. Norra delen av Lången är faktiskt den sjö som det är sämst ställt med i hela kommunen. Förutom övergödning så har sjön också för höga halter kvicksilver.

Vattendraget Lillån från Lången söderut har också dålig ekologisk status pga. att det är kraftigt rätat och kanaliserat samt påverkat av övergödningen. Det finns också vandringshinder i vattendraget. Kommunen ser gärna att ett grönt rekreativstråk skapas och att Lillån återigen omfattas av strandskyddet.

Följande siffror finns för utsläppen i Lången: Belastningen av fosfor från utsläpp i Långens avrinningsområde ligger över 0,08 kg fosfor per år per hektar. Uppmätta halter av fosfor på 124 µg/l i Lillån är extremt höga, nästan sex gånger så höga, jämfört med den beräknade naturliga halten på 22,1 µg/l som man jämför med. De uppmätta kvicksilverhalterna i gädda överskrider EU:s gränsvärde på 0,02 mg/kg våtvikt.)

Senast 2021 ska Lången och Lillån ha uppnått God ekologisk status vilket innebär att halterna fosfor i dessa vatten måste minska. Runt sjöarna är det utsläpp från jordbruk och enskilda avlopp som utgör de stora utsläppskällorna.

Åtgärder måste ske inom jordbruket i området för att fosforbelastningen ska minska. Man bör sträva efter att anlägga våtmarker eller fosforfällor i diken innan vattnet hamnar i Lången och Lillån.

För att nå målet God ekologisk status i Lången och Lillån måste samtliga avlopp i området klara utsläppskraven och ytterligare exploatering från inte leda till ökade fosforutsläpp

Se vidare under avsnitt 8 om avlopp. För generella ställningstaganden om yt- och grundvatten, se Översiktsplanen och Vattenplanen.

## **6 Fritid**

Anläggningar för idrott och andra fritidsaktiviteter finns närmast i Hovsta, Lillån och Vivalla/Lundby. En av få anläggningar för fritidsaktivitet i området är för närvarande Kårsta golfbana som är en 18-hålsbana.

I Södra Lången vid Kårstaö finns en badplats på privat mark, som upplåts till allmänheten av markägaren. Vid badplatsen finns bryggor och sandstrand, grillplats och en aktivitetsyta. Badet behöver kompletteras med en toalettanläggning och med en allmän upprustning av stranden som idag består av delvis tät vass. Gräsytan skulle också behöva förbättras. Om kommunen ska finansiera några förbättringsåtgärder behöver allmänhetens tillträde säkerställas genom ett arrendavtal.

Ytterligare en allmän badplats borde anläggas i framtiden. Olika förslag har diskuterats, så som vid Solliden i samarbete med Svenska kyrkan. En utredning bör genomföras för att utreda möjligheterna till bad för allmänheten.

Cykelleden Lången runt utgår från vattentornet Svampen och fortsätter mot sjön Lången i en spännande natur- och kulturmiljö. Leden sträcker sig bland annat förbi Lillån, Tjusebotorp och den vackra Kåviängen och är 27 km lång. Turen kan kortas via den så kallade Kyrkspången mellan Nävesta och Gottsätter.

Kyrkspången är en av de få målpunkter där allmänheten på ett enkelt sätt får närkontakt med vattnet. Kyrkspången är värd att bevara och utveckla och borde på sikt bli föremål för ombyggnation. Vass kommer att behöva avverkas för att behålla en öppen vattenspegel.

Ett cykelstråk som förbinder stadens centrala delar med Långenområdet skulle ge både stadens och områdets boende en ömsesidig möjlighet till fritid- och rekreation. Se avsnitt 7.1.

Hästarnas roll för att hålla jordbruksmarkerna öppna blir allt viktigare eftersom övriga betesdjur minskar. Ridsporten är viktig för rekreation och friskvård. Utanför de utpekade utbyggnadsområdena lämpar sig den lantliga miljön för hästverksamhet och hästgårdar. Vid placering av nya bostäder ska hänsyn tas så att befintliga hästgårdar kan bedrivas vidare och utvecklas.

För generella ställningstaganden om fritid, turism och rekreationsområden, se Översiktsplanen.



*Bild 9: Badet vid Södra Lången*

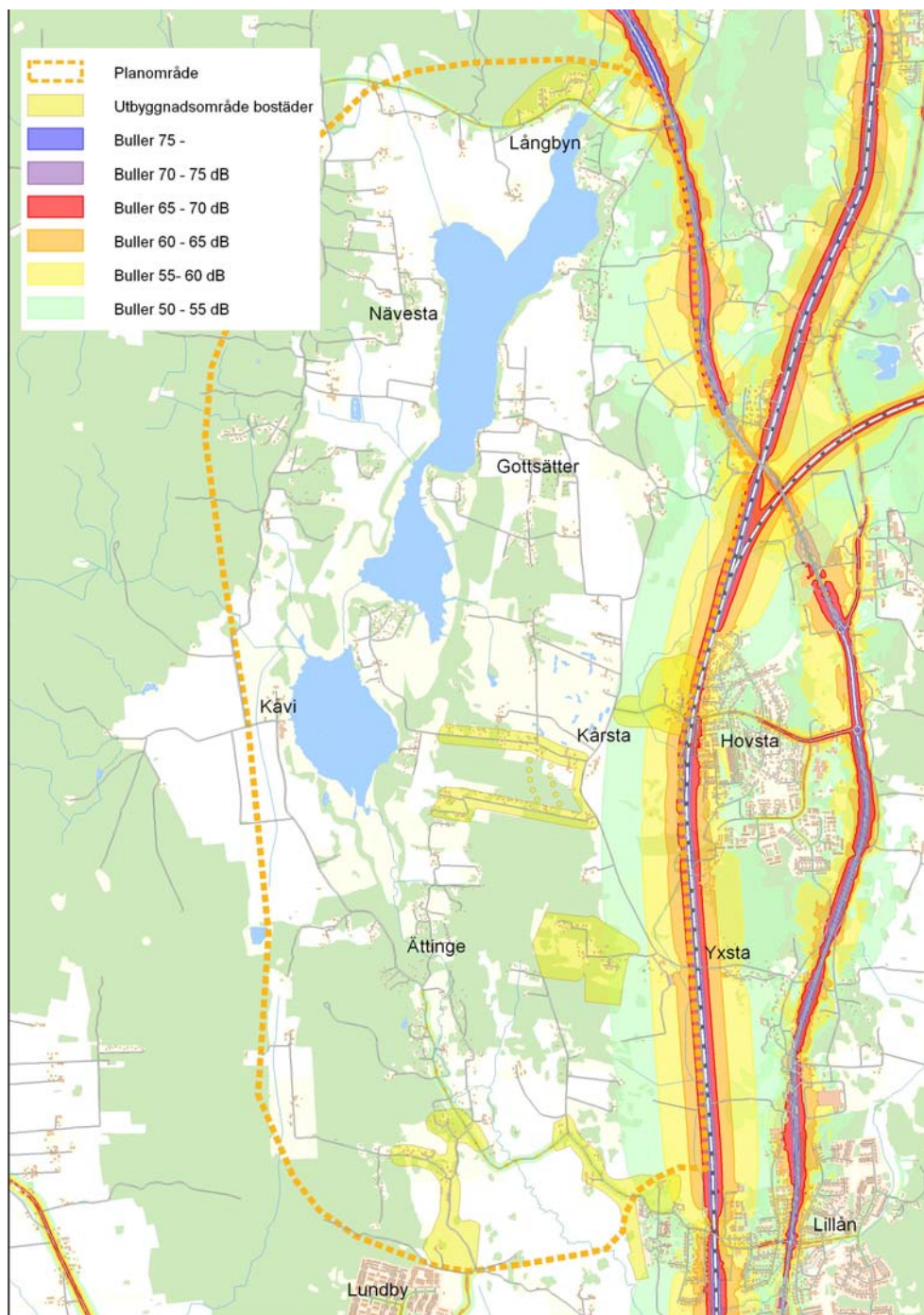
## **7 Riksintressen**

Planområdet avgränsas i öster av Trafikverkets riksintresse för befintlig järnväg. Riksintresset utgörs dels av Godsstråket genom Bergslagen, dels av Mäljarbanan. Den förstnämnda ingår i TEN-T-nätet och är av internationell betydelse, den ingår även i det strategiska godsnätet. Banan sträcker sig från Storvik till Mjölby. Mäljarbanan går från Stockholm via Västerås till Örebro. Banan är av nationell betydelse. Banan trafikeras av både person- och godstrafik. Strax norr om Hovsta sammanstrålar dessa och går på gemensam järnväg in till Örebro.

I nordost avgränsas planområdet dessutom av Trafikverkets riksintresse för befintlig väg, riksväg 50 mellan Mjölby/Ödeshög-Söderhamn. Väg 50 förbinder Sydsverige med Mellansverige i nordsydlig riktning mitt i landet. Större delen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt och som är av särskild nationell betydelse.

Riksintressena skyddas genom att inte bygga nya bostäder där gränsvärdena för buller överskrids. Utbyggnaden i Hovsta väster om järnvägen (utbyggnadsområde 4) är ändå motiverad bl.a. utifrån att öka befolkningsunderlaget för en pendeltågsstation. Byggnation här kräver bullerskyddsåtgärder.

Karta 8: Beräknade bullernivåer längs väg och järnväg som utgör riksintresse.



## 8 Kommunikationer och infrastruktur

Transportplan för Örebro kommun pekar ut de mål och strategier som ska styra transportsystemets utveckling. Den fysiska planeringen har stor betydelse för utvecklingen av ett hållbart transportsystem.

### 8.1 Gång- och cykel

I Långenområdet är cyklister och hänvisade till de vanliga bilvägarna, vilket begränsar möjligheten för barn och ungdomar att självständigt ta sig till skola, fritidsaktiviteter och kompisar.

Kommunen ska verka för att skapa en bättre cykelförbindelse mellan Kårstaö badplats och staden. Det skulle ge både stadens och områdes boende möjlighet till rekreation men också utgöra en relativt trafiksäker förbindelse för boende i området att cykla in till staden.

Detta kan förverkligas i två etapper. I karta x visas två länkar som saknas för att kunna cykla på befintligt vägnät hela vägen från Kårstaö till staden. Kommunen ska verka för att skapa en förbindelse via befintliga vägar med dessa nya länkar.

På sikt skulle en helt ny gång- och cykelväg längs Lillån kunna anläggas från Kåvivägen till Boglundsängen. Se karta x.



Karta 9: Cykelväg som saknas för en gen cykelförbindelse från Kårstaö till Lundby.

## 8.2 Buss

Det regionala stråket för busstrafik mellan Nora och Örebro passerar på väg 50 i nordöstra delen av planområdet. Stadsbusstomlinje 5 och 8 har ändhållplats vid Hovsta station. Vid Lillåns vårdcentral, beläget strax sydost om planområdet, har stadsbusslinje 24 sin ändhållplats. I stadsdelen Lundby, beläget i sydväst om planområdet, har stombusslinjerna 1 och 2 sina ändhållplatser. I övrigt finns ingen kollektivtrafik i planområdet. Det innebär att nästan alla boende i planområdet har längre än 400 m till busshållplats.

Detta visar sig också i statistik som visar biltäthet, där Långenområdet är ett av de områden i kommunen med högst biltäthet. Antalet bilar per 1000 personer är drygt 530, medan kommunmedel är 435.

Befolkningstätheten i planområdet är för låg och för spridd för att etablera en busslinje. Detta gäller även om det byggs fler bostäder.

## 8.3 Tåg

Stambanan som passerar i östra kanten av planområdet är av riksintresse och trafikeras av ca 190 tåg/dygn. Där järnvägen delar sig mot Frövi respektive Arboga planerar Trafikverket för en ny ”fly-over”-korsning som ska öka kapaciteten på spåren.

Västra kanten av planområdet berörs av långsiktiga tankar på en ny järnväg för gods väster om Örebro. Sträckningen för denna bana är ännu inte utredd, liksom det är oklart när, och över huvud taget om, den är genomförbar.

Kommunerna i regionen arbetar för bättre regionalstågstrafik. Trafikverket arbetar med en förstudie för sträckan Örebro-Nora och i den finns förslag till en pendelstation i Hovsta. Om detta blir verklighet förbättras möjligheten till kollektivt resande

Mark reserveras för framtida pendeltågsstation i Hovsta. En pendlarparkering bör då också anläggas.

För att öka befolkningsunderlaget till stationen och möjliggöra att många turer stannar på stationen bör Hovsta förtätas med fler bostäder nära stationen på båda sidor om järnvägen.

## 8.4 Biltrafik

Bilvägarna i planområdet är mestadels enskilda vägar men en allmän väg finns på västra sidan sjön.

Då vissa av vägarna i området är i dåligt skick och blir mer belastade av tillkommande bebyggelse har kommunen fått frågor om de kan bli kommunala vägar. Det finns idag inga planer på att Örebro kommun skulle överta ansvar eller finansiering av de aktuella vägarna.



Svenska kommuner är väghållare nästan bara i större tätorter – inom områden som är detaljplanlagda och där detaljplanen anger s.k. kommunalt huvudmannaskap. På landet och i mindre tätorter är väghållningen normalt privat, och det är ofta samfällighetsföreningar som ansvarar för sina vägar och gator. Att ansvaret för vägarna är privat, betyder att också finansieringen av vägarna i princip är privat, även om samhället hjälper till lite grann: Idag får Kårsta samfällighetsförening statligt och kommunalt bidrag till driften av vägen.

Att vägarna behöver rustas, till följd av nybyggnation och ändrat användningssätt, är en vanlig situation för många samfällighetsföreningar. Det finns flera sätt för föreningen att möta detta. Ett sätt är att föreningen tar betalt av inträdande fastigheter för det kapital redan befintliga vägar representerar. Ett annat sätt är att föreningen bevakar att andelstalen ändras för de fastigheter som får ändrat användningssätt, t.ex. tidigare fritidshus som nu bebos permanent. I bägge fall gäller att ändringen måste ske genom en lantmäteriförrättning – antingen vid en s.k. omprövning av hela gemensamhetsanläggningen, eller genom att lantmäteri-myndigheten godkänner ett avtal mellan berörd fastighetsägare och föreningen.

Man kan resonera om att vägen som leder från Yxstaby norrut på östra sidan av Lången förbi Kårsta och Axbergs kyrka borde vara en allmän väg med Trafikverket som väghållare. Det är väldigt ovanligt att privata vägar blir allmänna men kommunen kan diskutera detta med Trafikverket som äger frågan.

Om det i framtiden kommer att skapas en pendeltågsstation i Hovsta och om kommunen då planerar att möjliggöra en expansion av Hovsta väster om järnvägen, bör kommunen överväga att Kårstavägen direkt väster om järnvägen blir en kommunal gata.

Det finns två plankorsningar med järnvägen, en i Hovsta och en vid Yxstbacken, båda bevakade med halvbom. I en trafikräkning i oktober 2010 trafikerades de av 400 respektive 750 fordon per dygn. På sommarhalvåret då folk besöker badplatserna, golfbanan och sina sommarstugor är det troligen mer trafik än så.

Plankorsningar med järnvägen är en säkerhetsrisk. Mängden tillkommande bebyggelse som är beroende av dessa korsningar har begränsats, vilket beskrivs mer i miljökonsekvensbeskrivningen i avsnitt 11.

Kommunen ska verka för att en planskild korsning tillkommer i Hovsta.

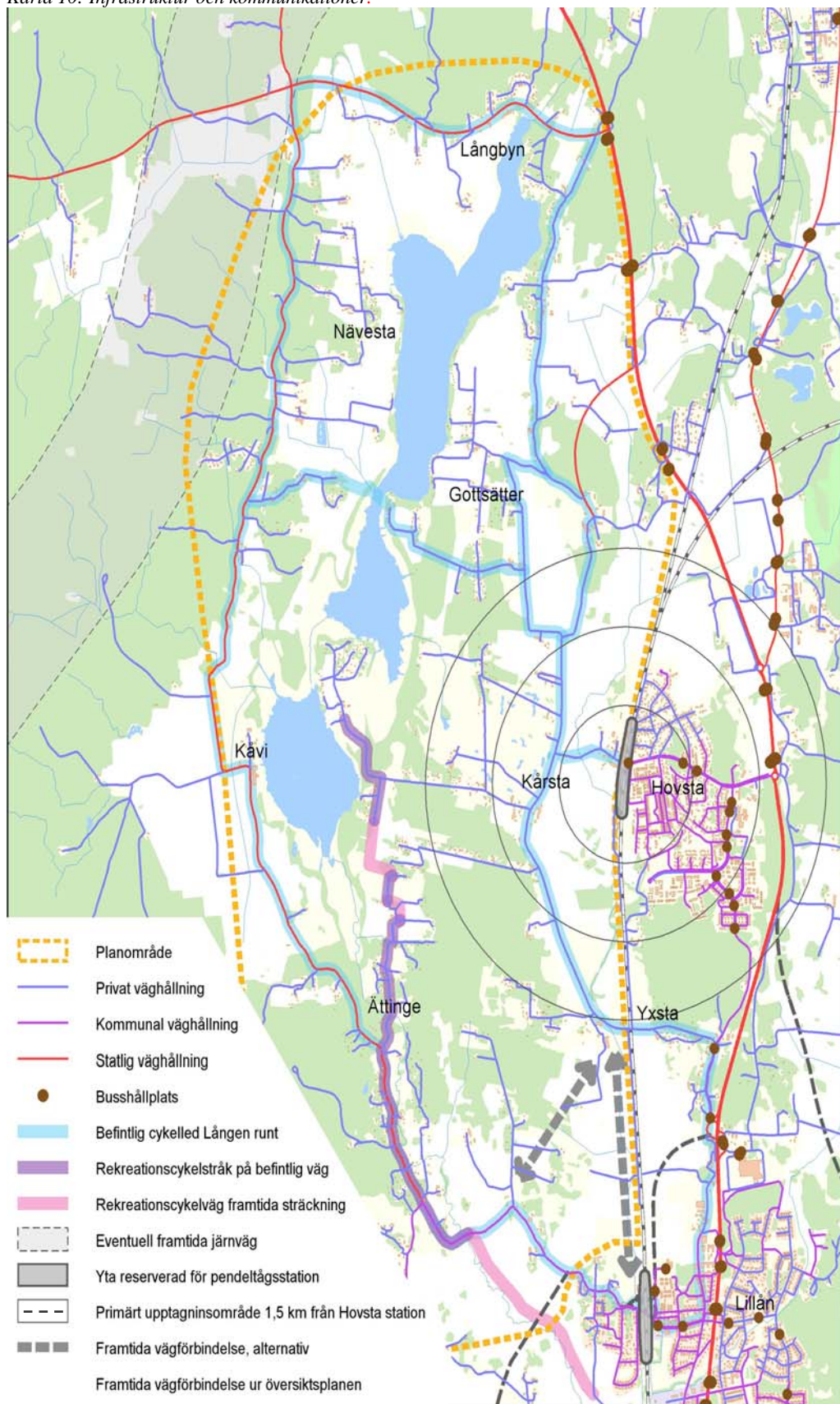
Som alternativ till en planskild korsning vid Yxsta är att skapa en ny vägförbindelse ner till Lillån. Där finns en ny planskild korsning med järnvägen, byggd 2009 till en kostnad av ca 40 milj. I den

kommunomfattande översiktsplanen finns dessutom planer på en ny vägförbindelse från Lillån via den framtida stadsdelen Vallby till Boglundängen/Lundby/Vivalla. Exakt sträckning är ännu inte planerad.

Alternativa vägsträckningar från Yxstabacken till Lillån finns i karta x. Att dra en helt ny väg längs järnvägen är kostsamt och det är lite problematiskt hur vägen kan anslutas i Lillån. Ett billigare alternativ är att utgå från och förbättra befintliga vägar och ansluta till Kåvivägen väster om Lillån. Längs det här vägalternativet kan om så önskas ny bostadsbebyggelse uppföras, vilket av bullerskäl inte är möjligt i alternativet nära järnvägen. I båda fallen blir det ökad trafik förbi vissa bostäder, exempelvis i Lillån, medan det medför minskad trafik förbi bostäder i Yxsta.

För generella ställningstaganden om kommunikationer och infrastruktur, se Översiktsplanen och Transportplanen.

Karta 10: Infrastruktur och kommunikationer.



## 9 Vatten och avlopp

Senast 2021 ska Lången och Lillån ha uppnått God ekologisk status vilket innebär att halterna fosfor i dessa vatten måste minska. Runt sjöarna är det sannolikt utsläpp från jordbruk och enskilda avlopp som utgör de stora utsläppskällorna

Enligt en kartläggning av enskilda avlopp inom planområdet så kan det finnas upp till 100 enskilda avlopp som inte klarar utsläppskraven (enligt Miljökontoret Örebro kommun). Varje enskilt avlopp med WC släpper ut fosfor i en kemisk form som är lätt för växter i vatten att ta upp vilket gör enskilda avlopp till en potent övergödningsskälla.

För att nå miljö kvalitetsnormen God ekologisk status i Lången och Lillån måste avloppsreningen i området förbättras.

Kommunen behöver utreda var VA-försörjning är en kommunal angelägenhet enligt lagen om allmänna vattentjänster sett till nuvarande bebyggelse och förväntad exploatering. Detta sker i arbetet med en kommunomfattande vatten- och avloppsplan. Den kan resultera i att några områden runt Lången blir kommunala verksamhetsområden för vatten och avlopp.

För närvarande finns anslutning till det kommunala VA-nätet av ett 10-tal nybyggda fastigheter i Yxstabacken och där finns också en ny detaljplan som möjliggör ytterligare bebyggelse med kommunal VA-försörjning av ett 20-tal villafastigheter.

Där VA-försörjning är en enskild angelägenhet måste Miljökontoret förelägga om åtgärder på bristfälliga avlopp och förbjuda de som inte uppfyller lagkraven.

Ett bra alternativ är kretsloppsanpassade lösningar där växtnäring såsom fosfor tas om hand istället för att släppas ut till recipient. En typ av kretsloppsanpassade lösningar är torra toalettlösningar. Detta kan vara t.ex. mulltoa och är i många lägen att föredra eftersom de inte bidrar med näringsämnen till recipienten och inte heller kräver slamtömning. Kretsloppsanpassade lösningar kan även bestå av slutna lösningar för WC.

Ny bebyggelse ska endast lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras på ett bra sätt. Runt Lången innebär det att ny bebyggelse inte får leda till några ökade fosforutsläpp till sjöarna och vattendraget. För nybyggnation bör därför enskilda avloppslösningar för WC vara slutna med reningsgrad 100 % och ej bidra till ökade halter av näringsämnen i Lången och Lillån.

Fastigheter med befintliga enskilda avloppslösningar för WC bör ha en reningsgrad på minst 90 % avseende fosfor. Detta innebär att många behöver ändra sina befintliga avlopp. Dessa hårda krav motiveras av att Långenområdet är en av de sämsta platserna i kommunen när det gäller fosforstatus (övergödning).

BDT-avlopp (bad-, disk- och tvättvatten) ska anordnas på ett hygieniskt godtagbart sätt.

För generella ställningstaganden om vatten och avlopp, och även om annan teknisk försörjning så som energi, vindkraft, avfall, IT, etc., se Översiktsplanen.

## **10 Samhällsservice och näringsliv**

Enligt statistiken har ett 80-tal personer sin arbetsplats inom Långenområdet. Den dominerande näringsgrenen i området är jordbruk. Förutom det finns bl.a. golfanläggning, konferensanläggning, något åkeri-, snickeri- och maskinreparationsföretag.

Det är en hög andel av den vuxna befolkningen som har arbete, så det är många som pendlar till Örebro eller andra platser för att arbeta.

Det finns ingen samhällsservice i form av förskola, skola, äldreboende, bibliotek eller liknande i området. Servicen finns i Hovsta, Lillån och inne i Örebro. På grund av att bebyggelsen är så spridd runt sjön bedöms det inte heller finnas underlag för någon service. Vid fortsatt utbyggnad av västra Lillån och planläggning av Hovsta väster om järnvägen ska hänsyn tas till behovet av förskola.

I översiktsplanen sägs att jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och får därför endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen. Viss jordbruksmark tas i anspråk av några av de utpekade utbyggnadsområdena eftersom det finns miljöfördelar att bygga ut redan befintliga samhällen istället för nya byar längre bort från staden, kollektivtrafik och service. För tillkommande enstaka bebyggelse utanför de utpekade utbyggnadsområdena ska man undvika att bygga på åkermark.

För generella ställningstaganden om samhällsservice, jord- och skogsbruk, turism och övrigt näringsliv, se Översiktsplanen.

## **11 Miljöbedömning och konsekvensbeskrivning**

Detta avsnitt utgör en miljöbedömning och konsekvensutredning (MKB) enligt krav från miljöbalkens 6 kap. samt plan- och bygglagen 4 kap. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. I miljökonsekvensbeskrivningen ska både sociala, ekologiska och ekonomiska konsekvenser beskrivas. Detta kapitel fokuserar på huvuddragen av den miljöpåverkan som planförslaget kan innebära.

### **11.1 Nollalternativ**

Nollalternativet är att denna fördjupade översiktsplan inte antas och att inga utvecklingsområden för bostäder pekats ut. Det innebär att kommunen får pröva lämpligheten för respektive ansökan om nya bostäder individuellt precis som förut. Möjligheten att ordna avlopp som inte bidrar till övergödningen av sjön Lången och vattendraget Lillån är den mest styrande faktorn i den bedömningen.

Bebyggelsen kan förväntas växa på samma spridda sätt som hittills. På vissa ställen med något hus och på vissa ställen med flera hus i samma spridda mönster som illustreras av karta nr 3.

Spridd bebyggelse ger många människor möjlighet att bo lantligt med bara någon enstaka granne, vilket tidigare har visat sig vara attraktivt här.

Spridd bebyggelse gör det svårt att i framtiden ordna gemensamma lösningar för energi och avlopp, eller dra kommunalt avlopp. Spridda bebyggelsen gör också att det utslaget per hus blir dyrare med infrastruktur som vägar och elledningar, skolskjuts, avfallshämtning, hemtjänst, osv. Spridd bebyggelse skulle kunna göra jordbruks- och skogsmarken svårare att bruka eftersom den blir uppsplittrad.

Förfrågningar om flera tomter blir fortsatt svåra att bedöma då någon helhetsstrategi inte finns och det medför att mycket arbete läggs på förstudier och detaljplaner.

### **11.2 Avgränsning**

Detaljeringsnivån i miljökonsekvensbeskrivningen hålls på en övergripande nivå där de faktorer som kan leda till betydande miljöpåverkan styr avgränsningen. Den geografiska avgränsningen följer planområdet, medan avgränsningen av ämnesområden är identifierade utifrån planens konsekvenser för de ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiven. Vad som kan bedömas som betydande miljöpåverkan avgörs utifrån miljöbalkens samt plan- och bygglagens kriterier. Utifrån dessa bedömningar avgränsas MKB:n till att behandla följande fyra ämnesområden:

1. **Transporter:** Planförslaget i förhållande till att området till stora delar saknar kollektivtrafikförbindelser och därmed gör befolkningen starkt beroende av bil för att nå arbete och såväl kommersiell som offentlig service.
2. **Vattenkvalitet:** Planförslaget i förhållande till Långens och Lillåns otillfredsställande ekologiska status.
3. **Säkerhet:** Planförslaget i förhållande till att många boende i området är tvungna att passera en planskild järnvägs korsning för att ta sig till arbete eller kommersiell och offentlig service.
4. **Översvämning:** Planförslaget i förhållande till Långens översvämningrisker

#### 11.2.1 Transporter

Som framgår av planförslaget passerar det regionala stråket för busstrafik mellan Nora/Lindesberg och Örebro på väg 50 i nordöstra delen av planområdet. Det finns även stadsbusstomlinje (5 och 8) som har ändhållplats intill planområdet vid Hovsta station. Vid Lillåns vårdcentral, beläget strax sydost om planområdet, har stadsbusslinje 24 sin ändhållplats. I stadsdelen Lundby, beläget i sydväst om planområdet, har stadsbusstomlinjerna 1 och 2 sina ändhållplatser. I övrigt finns ingen kollektivtrafik i planområdet. Det innebär att nästan alla boende i planområdet har längre än 400 m till busshållplats. Detta visar sig också i statistik som visar biltäthet, där Långensområdet är ett av de områden i kommunen med högst biltäthet. Antalet bilar per 1000 personer är drygt 530, medan kommunmedel är 435. Befolkningstätheten i planområdet är (i nuläget) för låg och för spridd för att etablera en busslinje. Detta gäller även om det byggs fler bostäder.

#### Åtgärder

En stor del av området kring Lången består av utspridd bebyggelse. Att människor bor glest innebär att förutsättningarna för olika typer av service är begränsade och att avstånden till dem är långa. Av den anledningen bör enligt kommunens översiktsplan glesa landskap förtätas.

Den allra största delen av tillkommande bebyggelsen koncentreras i detta förslag i 6 olika utbyggnadsområden, vilket är positivt då en sådan bebyggelse ger bättre möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur, möjligheter att effektivisera offentlig service (skolskjuts, avfallshämtning, hemtjänst osv.), möjligheter att samordna kretsloppsanpassade avloppslösningar och framtida energiförsörjning.

Dessa förtätningar kan på sikt ge underlag för att nuvarande stadsbusslinjer från Hovsta, Lillån eller Lundby kan förlängas. Ett utbyggnadsområde är Långbyn, som har relativ närhet till det regionala busslinjenätet.

I planförslaget finns nya vägar utritade som på sikt skulle kunna medföra att nya busslinjesträckningar kan dras i området. Dessa kan gälla området mellan Lillån och Lundby, som berör utbyggnadsområde 2 och 3, samt dessutom en busslinje från Hovsta till Lillån väster om järnvägen, som då skulle beröra utbyggnadsområde 4, 5, 1 och 2.

En pendeltågstation planeras i Hovsta, vilket skulle underlätta för pendling till och från vissa delar av Långenområdet genom kortare restider in till Örebro.

### 11.2.2 Vattenkvalitet

Sjön Lången och Lillån har otillfredsställande ekologisk status, främst på grund av övergödning. Utsläppskällorna är främst jordbruket och enskilda avlopp. Många befintliga avlopp är bristfälliga och fler bostäder skulle troligtvis leda till ytterligare belastning av sjön.

#### **Återgärder**

För att nå miljö kvalitetsnormen God ekologisk status i Lången och Lillån måste avloppsreningen i området förbättras. För nybyggnation i och utanför utbyggnadsområden måste därför de enskilda avloppslösningarna vara slutna med 100 % reningsgrad. Kommunen utreder för närvarande var VA-försörjning är en kommunal angelägenhet enligt lagen om allmänna vattentjänster sett till nuvarande och förväntad exploatering. Möjlighet att ansluta till kommunal VA-försörjning kan då bli aktuellt för några av de utpekade utbyggnadsområdena, men även på andra platser i planområdet. I beskrivningarna av utbyggnadsområdena anges att en mer omfattande exploatering endast kan bli aktuell givet att kommunal VA är möjligt. Yxstabacken, som är ett av utbyggnadsområdena, kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Utbyggnadsområdena 3, 2 och 4 angränsar det kommunala VA-nätets nuvarande utsträckning. Ny bebyggelse får enligt förslaget inte tillkomma i nära anslutning till sjön. Sammantaget bidrar dessa åtgärder till att begränsa belastningen på Lången och Lillån.

### 11.2.3 Säkerhet

Många av de boende i Långenområdet är tvungna att passera en plankorsning med järnvägen. Plankorsningar finns i Hovsta och Yxsta. Ytterligare bebyggelseutveckling och befolkningsökning i Långenområdet skulle utsätta fler människor för denna säkerhetsrisk.

#### **Åtgärder**

I planförslaget finns ett antal åtgärder som är avsedda att minimera säkerhetsriskerna som följer av att passera områdets plankorsningar med järnvägen. Kommunerna i regionen arbetar för bättre regional tågtrafik och Trafikverket arbetar med en förstudie för sträckan Örebro-Nora. I denna



finns förslag till en pendelstation i Hovsta, vilket därmed även innebär att järnvägs korsningen blir planskild. För att öka befolkningsunderlaget till stationen och möjliggöra att många turer stannar på stationen bör Hovsta förtätas med fler bostäder nära stationen på båda sidor om järnvägen, dvs. det som i planförslaget är utpekade som utbyggnadsområde 4. Även utbyggnadsområde 5 kan antas bidra till pendeltågstationens resenärsunderlag.

I planförslaget skisseras även två nya vägar, den ena mellan Yxsta och Lillån, den andra mellan Lillån och Lundby, som sammantaget medför att behovet och användandet av plankorsningen vid Yxsta troligtvis kommer att minska, alternativt att korsningen kan stängas. I Lillån finns redan en planskild järnvägs korsning, som därmed lättare går att nå. Förverkligas dessa åtgärder kan den planskilda korsningen vid Yxsta stängas.

Fram till dess en möjlighet att passera järnvägen planskilt finns begränsas i planen utbyggnaden i Yxstabacken och runt Kårsta, områden som idag är beroende av plankorsningarna.

#### 11.2.4 Översvämningsrisker

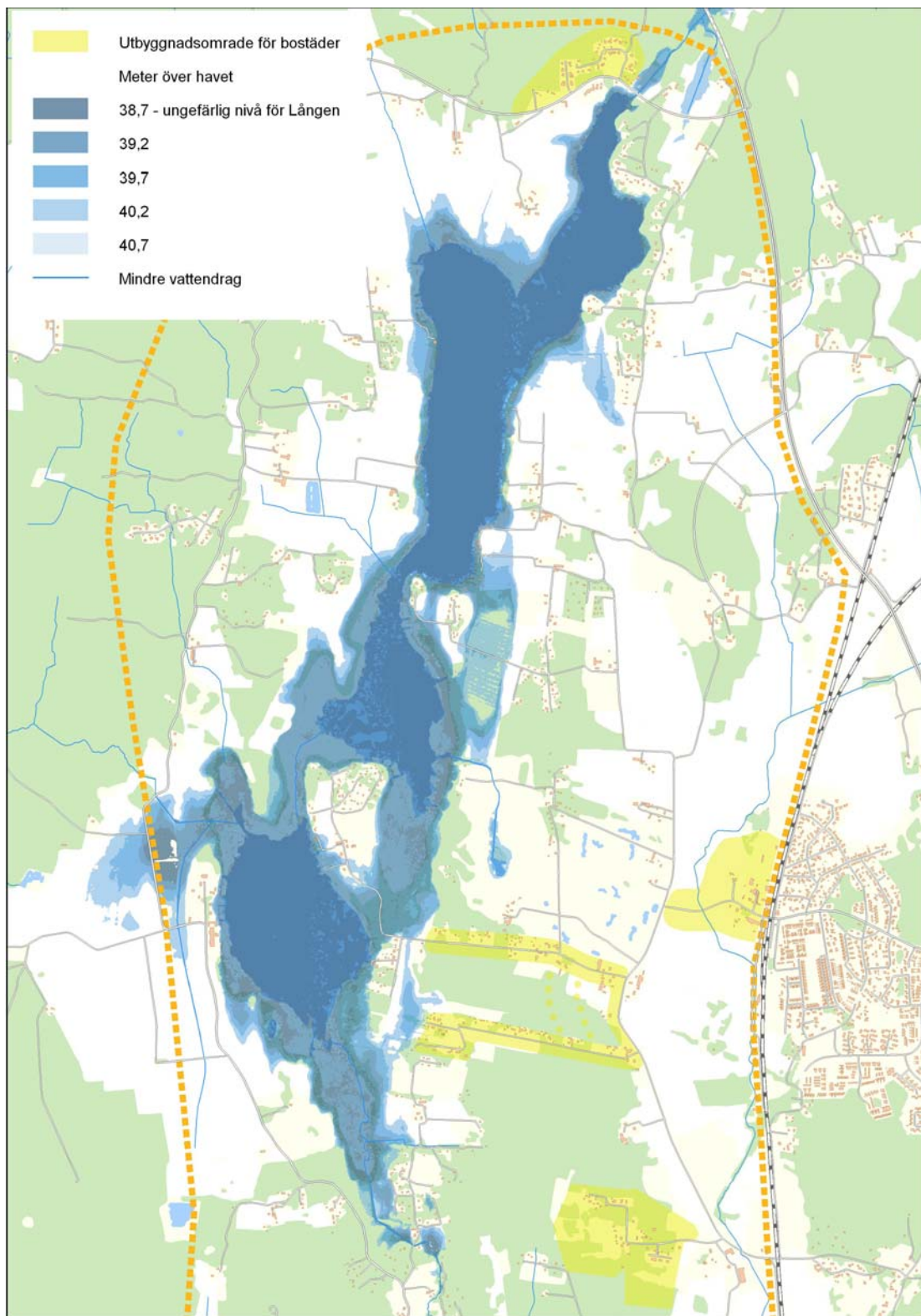
Sjön Lången är en slättsjö. Eftersom stora områden runt sjöarna är utdikade så är marken egentligen naturliga våtmarker. Avvattnade marker tenderar att ha större risk att drabbas av översvämning jämfört med mark som inte dikats ur eller avvattnats. Ser vi tillbaks på större översvämningar som inträffat i Örebro kommun så verkar dock inte Långenområdet varit drabbat. I karta x visas låglänt terräng runt Lången.

#### **Åtgärder**

En kartering av höjdskillnader har tagits fram för terrängen runt Lången. Vi har valt att inte markera några utbyggnadsområden i låglänt terräng runt sjön. Enstaka bebyggelse ska heller inte placeras nära sjön, både ur översvämningsrisks- och naturvärdessynpunkt.

Genom utbyggnadsområde (Hovsta väster om järnvägen) rinner Lutabäcken. Vid planläggning av utbyggnadsområdet behöver översvämningsrisken i bäcken utredas. Byggnader kan inte placeras närmast bäcken. Vid en exploatering av området föreslås området längs bäcken utgöra ett grönt stråk där det också kan anläggas dagvattendammar, vilket samtidigt är en översvämningsreducerande åtgärd.

Karta 11. Låglänt terräng runt Lången-sjöarna.



### **11.3 Miljömål**

Det finns 16 nationella miljö kvalitetsmål av vilka denna plan främst berör följande:

Klimatpåverkan. Boende i planområdet har högt bilberoende vilket medför en högre klimatpåverkan. Utbyggnadsområdena i planen har begränsats till platser där de negativa effekterna är som lägst och möjligheten till kollektivtrafik är som högst.

Levande sjöar och vattendrag och Ingen övergödning. Sjön Lången och Lillån har otillfredsställande respektive dålig ekologisk status, främst på grund av övergödning. För nybyggnation i och utanför utbyggnadsområden måste därför de enskilda avloppslösningarna vara slutna med 100 % reningsgrad. Kommunen utreder också var VA-försörjning är en kommunal angelägenhet enligt lagen om allmänna vattentjänster.

Ett rikt odlingslandskap och God bebyggd miljö. I Långenområdet finns olika slags landskap; skoglandskap, småbrutet landskap, slättbygd och urbant landskap. I planen är dessa landskapstyper beskrivna och det är också beskrivet hur ny bebyggelse bör förhålla sig till de olika landskapstyperna.

### **11.4 Uppföljning**

MKB:n ska innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som planen kan medföra (miljöbalken 6 kap. 12 §).

Fördjupande översiktsplanens ska följas upp genom att en gång per mandatperiod mäta hur stor andel av tillkommande bebyggelse i planområdet som har tillkommit inom de utpekade utbyggnadsområdena. Detta blir ett mått både på fördjupade översiktsplanens styrverkan och indirekt på klimatpåverkan och landskapsbild.

Kommunomfattande uppföljningssystem kan också ge information om utvecklingen i planområdet, exempelvis genom resvaneundersökningar och miljöövervakning av sjöar och vattendrag.

### **11.5 Sammanfattande redogörelse**

Arbetet med miljöbedömningen har skett parallellt med planen och inneburit att en del idéer för områdets utveckling har uteslutits eller justerats. I arbetet har personer med olika kompetenser deltagit som samhällsplanerare, biolog, antikvarie, etc. Arbetet har utgått från en checklista inom följande områden: mark, vatten, luft, klimatfaktorer, naturmiljö, kulturmiljö, social miljö, stadsbild/landskapsbild, hushållning med naturresurser, människors säkerhet, ljusförhållanden och lokalt klimat samt hälsa. Utifrån denna gjordes avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen.

## 12 Arbetet med den fördjupade översiktsplanen

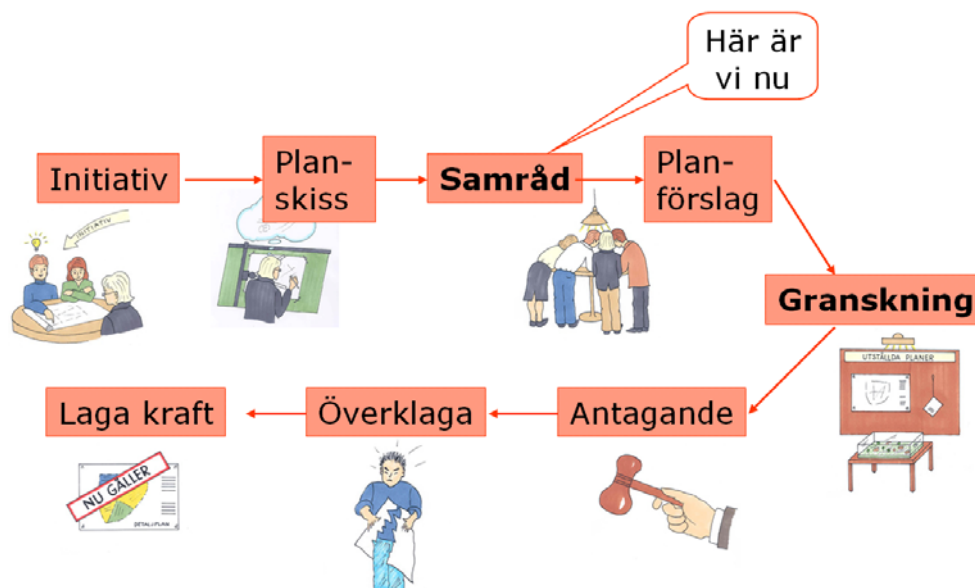
### 12.1 Uppdrag och arbetsorganisation

Programnämnd Samhällsbyggnad har gett Stadsbyggnad uppdraget att ta fram den fördjupade översiktsplanen.

Deltagare i arbetsgruppen har varierat över tid. Arbetsgruppen består nu av Peter Sundström, Anita Iversen, Eva Fransson, Per-Olov Wallgren, Carolina Hillerdal-Ljungqvist, Sanna Hirsikangas-Bolinder, Stadsbyggnad, Kent Strömberg och Eva Gustafsson, Tekniska förvaltningen, Jan Alinski, Kultur och fritid, Pär Ljungkvist, Enheten för hållbar utveckling och Stefan Sjögren, Miljökontoret. Följande personer har deltagit i arbetet tidigare: Malin Björk, Alexander Dufva, Ali Alatabi och Philip Cedergren Stadsbyggnad, Magnus Karlsson, Tekniska förvaltningen och Rebecka Bogren, Miljökontoret.

### 12.2 Fortsatt arbete

Nu sker samråd för att ta in synpunkter. Därefter tar kommunen fram ett planförslag för granskning. Planen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige hösten 2013.



*Processen att ta fram en fördjupad översiktsplan enligt Plan- och bygglagen*

Planen ska vara vägledande för politiska beslut i plan- och bygglovsfrågor, men den är inte juridiskt bindande. För att säkerställa översiktsplanens intentioner kan markanvändning och byggande sen regleras i områdesbestämmelser eller detaljplaner. Planen utgör beslutsunderlag även för privata aktörer genom att den visar på kommunens långsiktiga ambitioner och tankegångar.

## 13 Samlingskarta

Karta 12: Samlingskarta

