

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Skölv 8:1

Samrådstitid: 13 september 2024 – 25 oktober 2024
Granskningstid: 2 juni 2025 – 23 juni 2025
Antagen av Bygg- och miljönämnden: 20 augusti 2026
Laga kraft: 19 september 2026

Standardförfarande

Isak Wirling
E-post: isak.wirling@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	4
Handlingar	5
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge.....	6
Genomförandetid.....	7
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Användning av allmän plats.....	12
Användning av kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
Genomförandefrågor	17
Organisatoriska frågor	17
Markägoförhållanden.....	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor.....	19
Prövning enligt annan lagstiftning	19
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala ställningstaganden	20
Trafikstrategi	21
Riksintressen.....	22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	23
Miljökvalitetsnormer	23
Miljö	24
Hälsa och säkerhet.....	25
Geotekniska förhållanden	25
Hydrologiska förhållanden.....	25
Kulturmiljö	25
Fysisk miljö.....	26
Sociala faktorer.....	29
Teknisk försörjning.....	30
Avfall.....	30
Trafik	30
Konsekvenser	31
Fastigheter och rättigheter	31
Natur.....	31
Miljö	31
Miljökvalitetsnormer	35
Hälsa och säkerhet.....	36
Kulturmiljö	38

Sociala faktorer.....	39
Riksidressen.....	39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	39
Trafik	39
Medverkande tjänstepersoner	42

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2023-02-02. Vid planläggningen har plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2022:1122 samt Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- dagvattenutredning, 2025-05-16, Projektstrateg
- markteknisk undersökning, 2026-07-10, Projektstrateg
- PM Provtagning, 2026-06-08, Projektstrateg
- bullerutredning, 2024-06-11, Soundcon

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med den här detaljplanen är att skapa möjligheten till kompletterande bostadsbebyggelse i Glanshammar i enlighet med kommunens översiktsplan. Bostadsformer som radhus är önskvärt för att få mer varierade bostäder i Glanshammar som idag främst har villabebyggelse. Då området är placerat i utkanten av Glanshammar är syftet vidare att skapa en attraktiv boendemiljö och tar vara på ortens karaktär, vilket gör både planområdet och Glanshammar mer konkurrenskraftigt som bostadsval i Örebro kommun. Detta uppnås genom en något lägre exploatering samt större och mer kvalitativa utemiljöer.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i utkanten i östra Glanshammar och upptar cirka 0,5 hektar. I anslutning finns den statliga vägen 823, även kallad Gamla Arbogavägen.



Planområdets läge i Glanshammar. Området är i anslutning till östra tillfartsvägen till orten och är relativt väl exponerat.



Planområdets läge i Glanshammar och kringliggande gator.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör cirka 18 nya bostäder i form av småhus. Småhus i form av radhus bedöms vara ett eftersträvänsvärt komplement till bostäderna i Glanshammar där idag majoriteten utgörs av villor. Detta är bland annat utpekad i översiktsplanen som ett mål – att skapa en större variation av boendeformer i kommunens tätorter. Detaljplanen tillåter även småhus i form av villor för att ha en viss flexibilitet för framtiden, men i och med hur detaljplanen är reglerad med bland annat placering och fastighetsstorlek är sannolikheten högre att det blir radhus på platsen.

För att göra radhus till ett attraktivt alternativ till boendeform i Glanshammar bör bostäderna och detaljplanen ta till vara de styrkor som finns i orten jämfört med exempelvis Örebro tätort. Därför tillåter detaljplanen radhus med en något bättre tillgång till utemiljö i nära anslutning till bostaden samt en något lägre exploatering jämfört med liknade radhusområden i Örebro tätort.

Allmän plats

En remsa med användningen VÄG finns i detaljplanen norra del. Syftet med denna är att säkerställa utrymme nödvändiga funktioner för bland annat dagvattenhantering från Trafikverkets väg 823.

Ingen övrig allmän plats planeras inom planområdet. Nödvändiga funktioner som skulle kunna förläggas på allmän plats bedöms i det här fallet kunna läggas på kvartersmark. Det gäller exempelvis lek och rekreation samt utemiljöer vars utrymme istället regleras med planbestämmelser på kvartersmark. Även funktioner som dagvattenhantering och parkering kan i det här fallet hanteras på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kvartersmark**Mark och vegetation**

Bebyggelsen planeras så att en tilltagen innegård skyddad från buller bildas. Området förläggs bland annat med förbud mot markparkering, utöver angöring och parkering för rörelsehindrade, för att uppmuntra till att vegetation sparas och att en gemensamhetsyta bildas på innegården. De befintliga träden bör sparas i så stor utsträckning som möjligt där byggnation inte är möjligt.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör tre längor med radhus som är placerade för att ge skydd mot buller och en större gemensam innegård. Placeringen av dessa radhus är styrd i detaljplanen för att få den goda utemiljö som bedöms som nödvändig för bostäderna. Längorna är begränsade i höjd till 9,5 meter vilket motsvarar två våningar mednockhöjd h_1 och takvinkel α_1 . Möjlighet till komplementbyggnader finns både i anslutning till varje bostad men också på innegården och mot Gamla Arbogavägen för att tillåta exempelvis förråd och avfallshantering. Komplementbyggnader får ha ennockhöjd på 5 meter och begränsas i utnyttjandegrad för att begränsa dess påverkan på omgivningen och en god anpassning till befintlig bebyggelsestruktur.

Bebyggelsen är placerad för en samlad parkering mot Gamla Arbogavägen för att undvika motortrafik i så stor utsträckning som möjligt inom området och freda de gröna och friytor som möjliggörs i mitten av området.

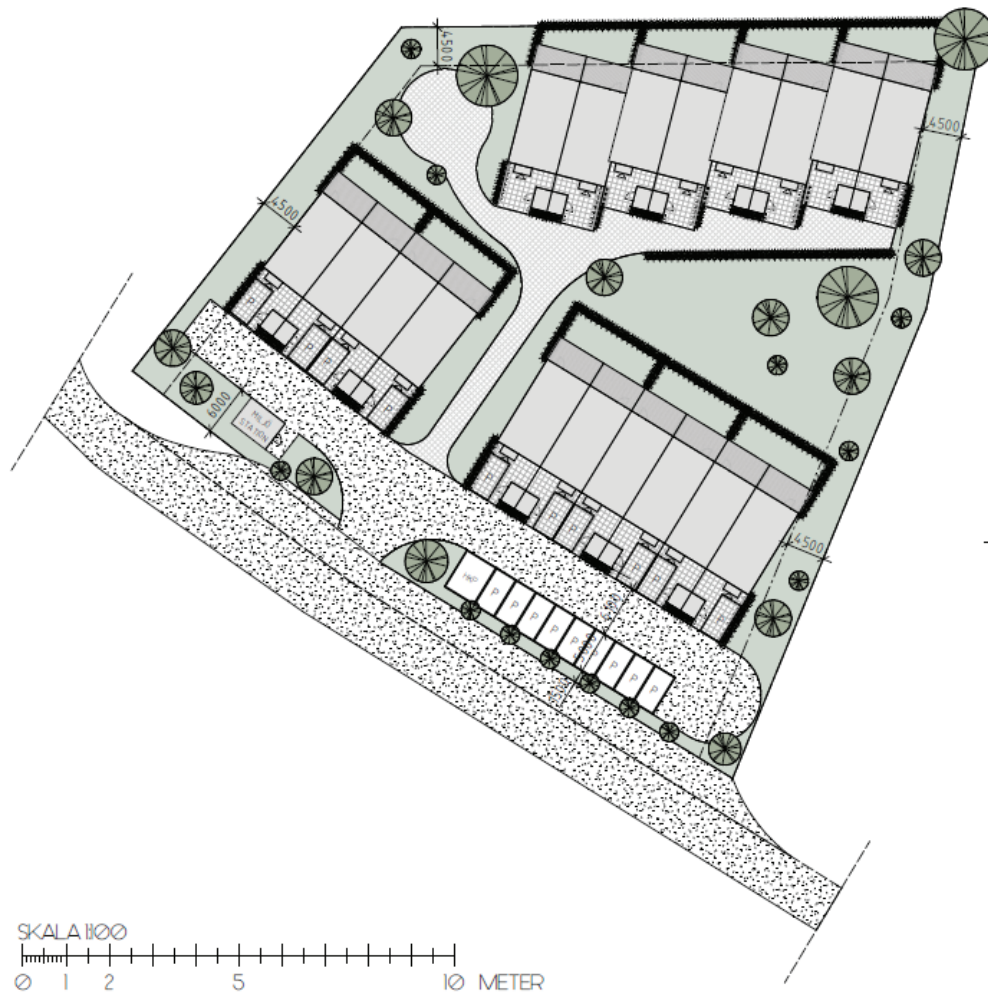


Illustration över tänkt bebyggelse i området från exploatör. Bebyggelsens omfattning och placering regleras relativt likt förslaget ovan med marginaler för eventuella mindre förändringar i genomförandet. Observera att kartan är vriden så Gamla Arbogavägen syns nederst i kartan. I själva verket är vägen norr om planområdet.

Kulturmiljö och gestaltning

Byggnaderna bör utformas med en samtida och modern arkitektur med stor omsorg om detaljer, färg- och materialval där hänsyn tas till karaktären i området. Fasaderna på tillkommande bebyggelse kan därför med fördel målas röda, gröna eller med t.ex. järnvitriol.

Vita och ljusa nyanser med en svärta under ca 30% enligt NCS-systemet bör undvikas då de bedöms vara för iögonfallande och avvikande från karaktären i området - de riskerar att påverka kulturmiljön upplevelsen av området på ett negativt sätt. Nedan finns ett urval av kulörer som är lämpliga för området utifrån kulturmiljön. Notera den grå färgen, den utgör ett exempel på gränsen för hur ljus en nyans för en vit fasadfärg bör vara i området.



Exempel på lämplig utformning och färgsättning av bebyggelsen inom planområdet.

Detaljplanen styr inte utformningen av bostäderna när det kommer till materialval utöver taken då det bedöms som att det finns många sätt att få en god gestaltning i området som inte motiverar en bestämmelse. Däremot styrs bebyggelsens omfattning (e_1) och placering relativt strikt för att få en god boendemiljö med nära tillgång till utemiljöer. Utformningen av taken regleras till att tillåta svarta eller röda plåttak i slätplåt samt röda takpannor för att få en god anpassning till närliggande bebyggelse (f_1). Med slätplåt menas pannplåt, falsad slät plåt i skiv- eller bandtäckning. Bland annat finns en äldre kvarn i anslutning till planområde med sådan takutformning. Det finns även flera bostadshus längs med Kvarnbackevägen som utgör en god utgångspunkt i takutformning och färgval.



Exempel över olika former av plåttak som är lämpliga för planområdet. Bild längs ner till höger visar en vy söderut över korsningen Gamla Arbogavägen/Kvarnbackevägen.

Från Gamla Arbogavägen som är genomfartsvägen i Glanshammar och anslutande väg norrut finns också vyer över befintlig bebyggelse som utgör goda exempel på gestaltning för att anpassa bebyggelsen till områdets karaktär. I vyn till höger syns en äldre industribyggnad och ett bostadshus vilka båda har röda takpannor och en färgsättning som är lämplig även för planområdet. Se sida 26–28 för en mer genomgående beskrivning av området och bland annat den närliggande kvarnbyggnaden.



Gator och trafik

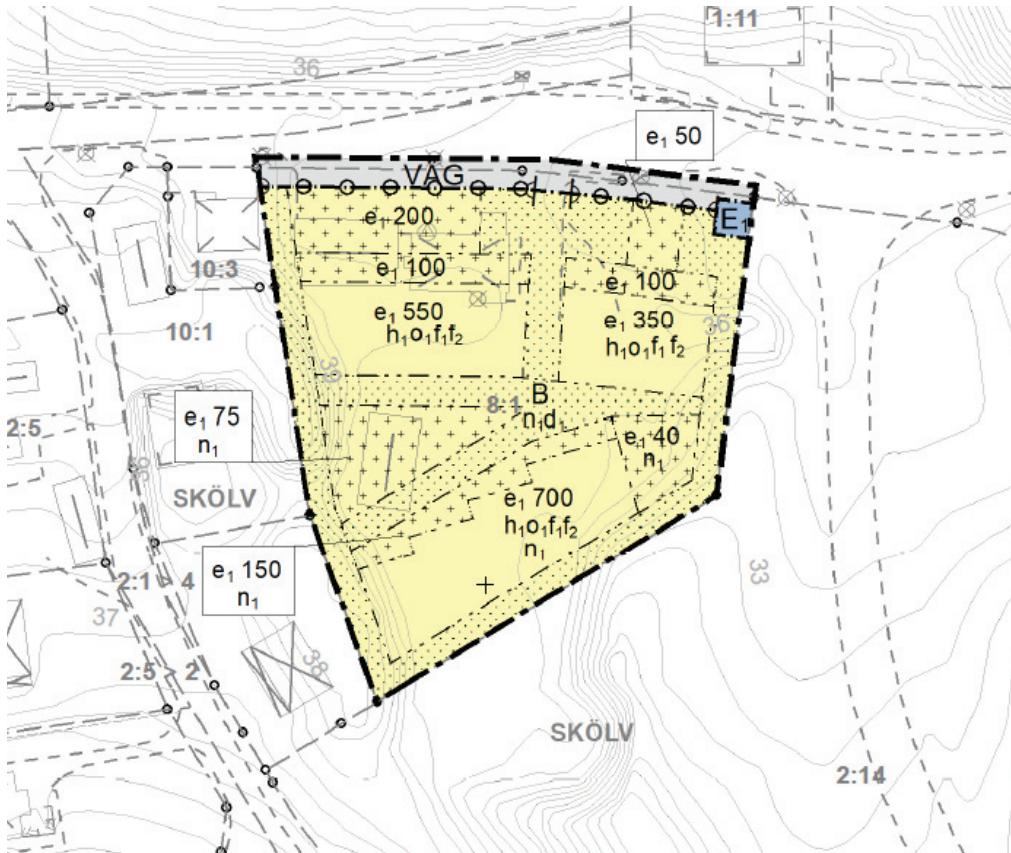
Anslutning till området sker norr om planområdet, via Gamla Arbogavägen.

Utfartsförbud är reglerat för att styra var in- och utfart från fastigheten får ske. För mer resonemang om säkerhet och Trafikverkets krav och riktlinjer VGU (Vägar och gators utformning), se under *Konsekvenser*.

Parkering och angöring

Det är önskvärt att undvika trafik i området för att skapa en säker miljö för barn och en innegård fri från motorfordon. Möjlighet till parkering finns därför i områdets norra del mot Gamla Arbogavägen. Angöring och parkering för rörelsehindrade tillåts och är möjligt att anordna i närmre anslutning till bostäderna på innegården.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

VÄG

Väg

Användningen finns för att säkerställa utrymme för de funktioner som krävs inom den statliga vägen 823, bland annat dike.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av radhus i området.

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att skapa komplementerande bostadsbebyggelse i Glanshammar.

E₁*Transformatorstation*

Med bestämmelsen regleras placeringen av transformatorstation för att säkerställa elförsörjningen till planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁*Största byggnadsarea är angivet värde i m².*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Tre olika exploateringstal finns för de tre längor med radhus som planeras. Bestämmelser finns även för komplementbyggnader för respektive radhuslänga som möjliggör ca 15 m² komplementbyggnad per bostad för exempelvis förråd. Exploateringstal finns även för övrig yta för komplementbyggnader för att reglera en lämplig omfattning av komplementbyggnader på innergården och marken mot Gamla Arbogavägen för exempelvis carports.

h₁*Högstanockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att anpassa bebyggelsen till omkringliggande bebyggelse. Detta är önskvärt ur både kulturmiljö- och landskapsbildsperspektiv. För radhuslängorna sätts en begränsning om 9,5 meters nockhöjd som tillsammans med bestämmelse om takvinkel medger två våningar.

Generell bestämmelse*Högstanockhöjd för komplementbyggnader är 5,0 meter*

Komplementbyggnadernas nockhöjd begränsas till 5 meter för att få en hierarki mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad samt en begränsad påverkan på omgivningen.



Marken får inte förres med byggnad

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot samtliga håll. Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa område för interngata/vändplan och avstånd till fastighetsgränser samt att undanta befintliga naturvärden från byggnation. Syftet är även att säkerställa ett säkerhetsavstånd till Gamla Arbogavägen. I nordöstra hörnet av detaljplanen säkerställer prickmarken ett byggnadsfritt område för att säkra utrymme för dagvattenfördröjning.



Marken får endast förres med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Begränsning av markens utnyttjande regleras på flera ställen inom planområdet. Norr om de tre radhuslängorna möjliggör de komplementbyggnad i anslutning till bostaden för exempelvis förråd. Mot Gamla Arbogavägen medges också endast komplementbyggnader för att skapa ett ytterligare säkerhetsavstånd till bostäderna från Gamla Arbogavägen om ca 12 meter. Detta område används med fördel för parkering och exempelvis carport/garage för att undvika parkeringar på innegården. Bestämmelsen finns även på två ställen på innegården för att möjliggöra ytterligare komplementbyggnader, exempelvis förråd, lekstuga eller gemensamhetslokaler.

o₁

Minsta takvinkel är 30 grader

Bestämmelsen medger en minsta takvinkel om 30 grader. Detta för att begränsa höjden till två våningar tillsammans med bestämmelsen omnockhöjd. Det är även önskvärt med sadeltak i området för att anpassa bebyggelsen till resten av Glanshammar.

d₁

Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²

Bestämmelsen syftar till att förhindra avstyckning av fastigheten inom användningsområdet för Bostäder. Detta eftersom flera anslutningspunkter till kommunalt VA för flera fastigheter inom planområdet bedömts som olämpligt på grund av markägförhållanden i närområdet och terrängförhållanden.

f₁

Tak ska vara av röda takpannor eller slätplåt i rött eller svart.

Syftet med den här bestämmelsen är att ytterligare anpassa bebyggelsen till kulturmiljön och landskapsbilden i Glanshammar. Med slätplåt menas tak utformad som pannplåt, falsad slät plåt i skiv- eller bandtäckning.

f₂

Huvudsaklig fasadkulör ska ha en svärta på minst 30% enligt NCS-systemet

Syftet med den här bestämmelsen är att ytterligare anpassa bebyggelsen till kulturmiljön och landskapsbilden i Glanshammar. Genom att öka svärtan i färgen minskas påverkan på det omgivande landskapet med i jämförelse med exempelvis helt vita hus. Bestämmelsen tillåter även fasader behandlade med järnvitriol och liknande ytbehandlingar. Byggnadernas detaljer som till exempel fönsteromfattningar och knutbrädor samt staket och andra mindre byggnadsdetaljer kan färgsättas i andra kulörer.

Generell bestämmelse

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

Planbestämmelse införs då riktvärdena överskrider inom planområdet. Bestämmelsen säkerställer en god bebyggd miljö och en bra utomhusmiljö.

Generell bestämmelse

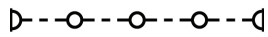
Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 31 kubikmeter ska anordnas inom kvartersmark

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fördröjningsvolym för dagvatten anläggs till en tillräcklig volym enligt tillhörande utredning.

n₁

Marken får inte användas för parkering med undantag för angöringsplats, lastplats och parkering för rörelsehindrade.

Syftet är att begränsa bilparkering och liknande på områdets innergård. Cykelparkering och liknande är tillåtet.

*Utfartsförbud*

Förhindrar olämplig placering av utfart mot Gamla Arbogavägen.

Generell bestämmelse

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markförening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

I planområdets västra del har bly över riktvärden för känslig markanvändning påträffats. I tidigare utredning har även arsenik överriktvärden påträffats i områdets norra del. Innan bostäder byggs på platsen ska föreningarna åtgärdas.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2026.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det primärt en fastighet – Skölv 8:1. Berörd fastighet är i privat ägo. Fastigheten berörs på så vis att användningen ändras till bostäder från småindustri med en något mer restriktiv byggrätt.

Även den kommunala fastigheten Skölv 2:1 ingår i planområdet, men berörs i praktiken inte av detaljplanen då den redan är planlagd för samma användning som ny detaljplan och är redan utbyggd enligt detaljplanen (väg).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

De fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande är i det här fallet begränsade eftersom planområdet endast utgörs av en privat fastighet. Tanken med detaljplanen är att det bildas en bostadsrättsförening för radhusen, varvid planområdet kan fortsätta utgöras av en fastighet och utan exempelvis gemensamhetsanläggningar för skötsel.

- **Fastighetsbildning**

Eventuellt kan det bli aktuellt med att bilda en fastighet för transformatorstationen i detaljplanens norra del. Dialog krävs mellan nätägaren och exploatör i detaljplanens genomförande

- **Ledningsrätt**

Ny ledningsrätt för kommunalt VA kan behöva inrättas via grannfastigheter för att ansluta Skölv 8:1 till kommunalt VA. Utgångspunkten är dock att ansluta via kommunal mark sydväst om planområdet.

Befintlig ledningsrätt 1880-86/48.1 i detaljplanens nordöstra hörn behöver omprövas om ledningarna flyttas i detaljplanens genomförande.

- **Vägrätt**

På grund att en del av fastigheten Skölv 8:1 behöver tas i anspråk för vägområde och planläggs med VÄG kommer vägrätt behöva inrättas. Dialog för upprättande av detta krävs mellan exploatör och Trafikverket i och med planens genomförande.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter.

Det är möjligt att ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt fibernät i anslutning till planområdet. Detta bör avtalas mellan fastighetsägare och ledningsägare om det blir aktuellt.

Möjlighet till transformatorstation finns i detaljplanens norra del för att förse området med elektricitet. Samråd mellan exploatör och ledningsägare bör ske i genomförandeskedet gällande transformatorstationens utformning i bland annat materialval och färgsättning.

I delar av detaljplanen finns användningen transformatorstation som är en form av allmän kvartersmark. Kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in dessa områden enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Kommunens rätt eller skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild part enligt 9 kap. 32 § PBL.

Inom planområdet finns bland annat markförlagda elkablar i områdets norra del. Även fiber- och telekablar finns på prickmark i detaljplanens nordöstra hörn som kan behöva flyttas i detaljplanens genomförande och för de åtgärder som krävs på väg 823. Flytt av kablar bekostas av exploatör alternativt den part som initierar ärendet och görs i samråd med ledningsägaren.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

Dagvattenutredning

Bullerutredning

Miljöteknisk markundersökning

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår idag i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till kommunens befintliga ledningsnät väster om planområdet.

Anslutningspunkt för fastigheten läggs förslagsvis i planområdets sydvästra del. Det kommer tas ut en avgift för att ansluta fastigheten till kommunens vatten- och avloppssystem.

VA-huvudmannen bygger sina egna anläggningar även på kvartersmark vid behov.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Planavgift

Fastighetsägarna till fastigheten Skölv 8:1 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Anslutning Gamla Arbogavägen (Väg 823)

Åtgärder som krävs vid anslutningen till Trafikverkets väg 823 ska bekostas av exploatör.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Planeringsföresättningar

Kommunala ställningstaganden

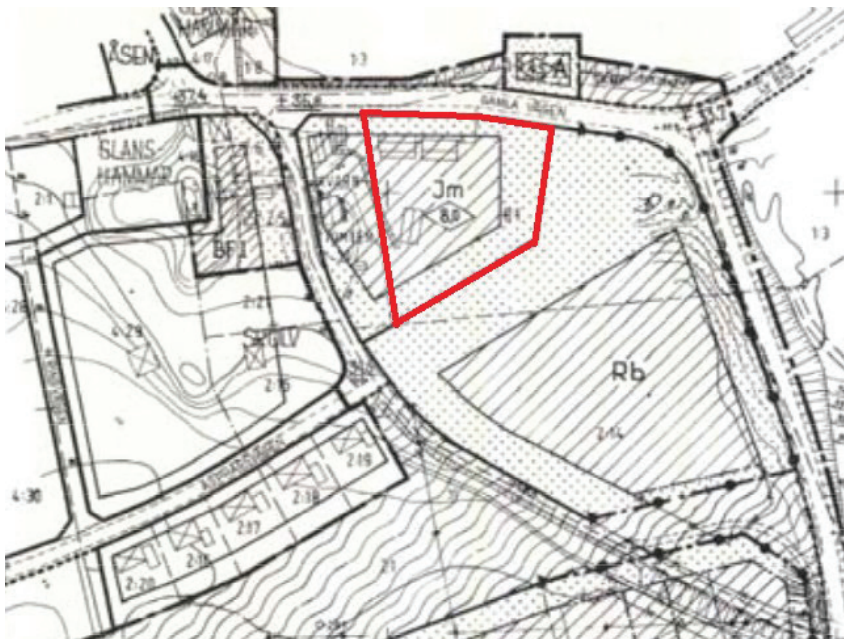
Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande byggnadsplan 18-GLA-639 (laga kraft 1973-12-10). Byggnadsplanen medger användningen Småindustri för området som täcker förslag till ny detaljplan. Utöver en begränsning om byggnadshöjden till 8 meter och prickmark (mark som ej får bebyggas) finns inga ytterligare begränsningar för aktuellt område i gällande byggnadsplan.

Användningen Småindustri (**Jm** nedan), som även återfinns i anslutande områden till det nya planområdet, är begränsad för att förhindra olägenheter för närboende:

- a. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c. Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Ytterligare användningar som medges i anslutning till planområdet i gällande byggnadsplan är *Bostäder* västerut, *Allmänt ändamål* norrut och *Fritidsändamål och därmed sambörigt ändamål* söderut.



Planområdets schematiska omfattning i gällande byggnadsplan från 1973 markerat med rött.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

I översiktsplanen är planområdet utpekat som ”Utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter i Glanshammar. Möjligt läge för flerfamiljshus.” Detta bedöms vara förenligt med detaljplanens syfte att tillskapa radhus på platsen. Det är också förenligt med översiktsplanens ambition om att skapa blandande former av bostäder i kommunens orter. I Glanshammar är idag majoriteten villor, varvid det finns ett behov att komplettera bostäderna med andra boendeformer, exempelvis radhus.

Trafikstrategi

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

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

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

Planområdet ligger ca 500 meter från Glanshammar centrum med mataffär, skola och annan service. Trottoar och gångmöjligheter finns hela vägen från planområdet genom Glanshammar. Inne i Glanshammar finns relativt goda möjligheter att ta sig in till Örebro tätort med buss. Busshållplats finns även i direkt anslutning till planområdet, linjen som trafikerar den hållplatsen går österut mot Arboga och Götlunda.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar,

gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

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

Detaljplanen möjliggör god tillgång till utemiljöer inom planområdet. I anslutning till planområdet finns även värdefulla naturområden som blir en värdefull tillgång till grönområde för framtida boende. Utpekade grönstråk som passerar planområdet bevaras i och med detaljplanens genomförande. En av Glanshammars stora fördelar för boende är tillgången till grönområden, något detaljplanen tar var på med något mer tilltagande utemiljöer än andra radhusområden och närhet till större grönområden.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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

Radhus innebär en något tätare bebyggelse än majoriteten i Glanshammar som utgörs av villor. Omfattningen tar dock hänsyn till detta när det kommer till höjdskala och utformning. Även utbredningen och placeringen av bebyggelsen begränsas i jämförelse med andra radhusområden för att få en skala som är bättre anpassad till Glanshammars förutsättningar. Landskapsbilden förblir relativt opåverkad då detaljplanen ligger dolt i landskapet på en mindre plåt med växtlighet runt. Eftersom planområdet är relativt exponerat mot trafik vid en av in- och utfarterna till Glanshammar är det dock viktigt att utformningen tar hänsyn till detta och bygger vidare på Glanshammar karaktär och kulturmiljö.

Riksintressen

Kulturmiljövård

I Glanshammars centrum finns riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset motiveras följande av Riksantikvarieämbetet:

”Sockencentrum med om- och tillbyggd medeltida kyrka av intressant byggnadshistoria samt en av länets äldsta kända silvergruva”

Riksintresset täcker inte aktuellt planområde, men det är fortfarande av vikt att detaljplanen har en begränsad påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Rödlistade arter

Flertalet rödlistade arter har påträffats i Glanshammar och redovisas i tjänsten Artportalen. Endast ett av dessa skulle kunna knytas direkt till planområdet och rör arten Hällebräcka. Fyndet från 1929 har dock en felmarginal på ca 500 meter och kan troligtvis knytas till kyrkan vid vidare läsning av fyndet: *"Närke. Glanshammar sn., på kornig kalksten nära kyrkan"*

Vid platsbesök påträffades inga rödlistade arter och med tanke på att området sen tidigare är hårdgjort och används för industri och andra verksamheter bedöms risken som låg att planområdet är värdefullt för rödlistade arter. Växligheten är idag sparsam och snårig, med enstaka små träd. Se mer om platsens natur och växtlighet under rubriken "Mark och vegetation".

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Recipienten för området, Hjälmaren - Hemfjärden, uppnår idag dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status och detaljplanens genomförande får inte bidra till att försämra dess status.

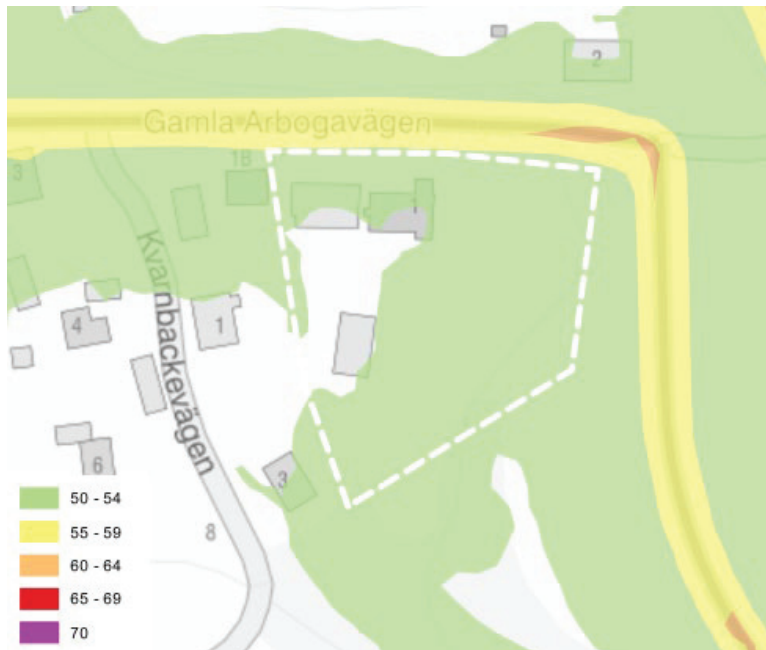
Det finns även en grundvattenförekomst i anslutning till planområdet vars miljökvalitetsnormer inte får påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Grundvattnet följer Glanshammarsåsen och har idag både god kemisk status och kvantitativ status.

Dagvattnet ska renas till en nivå där det inte riskerar att medföra en otillåten försämring av en kvalitetsfaktor eller ämne eller att äventyra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnorm för vatten.

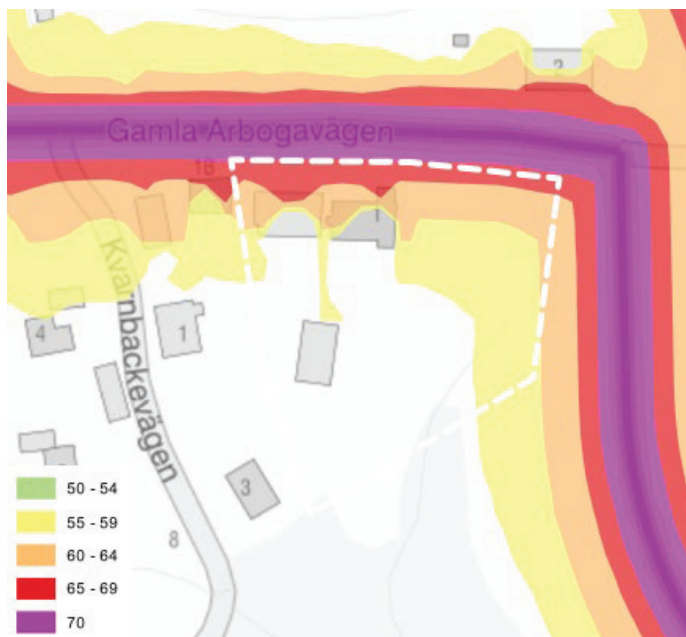
Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Kartläggningen visar att planområdet är utsatt för trafikbuller från Gamla Arbogavägen.



Karta över trafikbuller i området. Värdena redovisade i kartan är i ekvivalent ljudnivå dBA. Planområdet inritat med vitt.



Karta över trafikbuller i området. Värdena redovisade i kartan är i maximal ljudnivå dBA. Planområdet inritat med vitt.

Miljö

Dagvatten

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att det blir en enskild huvudman för dagvattnet i planområdet. Området har idag ingen omfattande dagvattenhantering och ligger inte inom båtnadsområde för markavvattningsföretag.

En dagvattenutredning tas fram som föreslår lösningar vilka ska säkerställa att ny och befintlig bebyggelse inte skadas av dagvatten samt att miljökvalitetsnormerna inte påverkas negativt av detaljplanen. Lösningarna som presenteras regleras sedan in i plankartan för att säkerställa utrymme för dem. Mer om detta under *Konsekvenser*.

Förorenad mark

Direkt väster om planområdet finns en potentiell förorening från en kvarn. Det är den tidigare betningen av säd som kan ha orsakat föroreningen, inte dagens verksamhet som dock fortfarande är kvarn. Vid betning av säd användes tidigare kvicksilver, vilket är den potentiella föroreningen som kan spridit sig in i planområdet.

Provtagning för kvicksilver ska ske innan detaljplanen antas för att säkerställa att värden inte överstiger de riktvärden som finns för föreslagen användning. Om provtagning visar att värden överstiger riktvärden kan det bli aktuellt med åtgärder för att säkerställa att föreslagen användning är lämplig, exempelvis sanering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Området är utsatt för trafikbuller från Gamla Arbogavägen. Bullerutredning har tagits fram som visar hur riktvärden kan uppnås i detaljplanen.

Risk för olyckor

Ett säkerhetsavstånd om 12 meter för stadigvarande vistelse är aktuellt mot Gamla Arbogavägen för att skydda från exempelvis avåkning.

Risk för översvämning

Det finns ingen konstaterad översvämningssrisk inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram som konstaterar att det inte föreligger några stora översvämningssrisker inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Radon

Planområdet är beläget inom ett område för radonrisk. Vid bygglov kontrolleras att ny bebyggelse utformas utan risk för människors hälsa ur detta avseende.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som via diken mynnar ut i Hjälmaren-Hemfjärden och leder vatten från planområdet

Vattenskyddsområde finns norr om planområdet. Detaljplanen bedöms ha begränsad påverkan eftersom området inte är recipient. Däremot ska vattenskyddsområdet beaktas i planarbetet.

Grundvatten finns under planområdet eftersom det ligger på Glanshammarsåsen.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i kommunens kulturmiljöinventering i ett område som klassas att ha särskilt kulturhistoriskt värde. Det utpekade området i inventeringen överlappar mycket både i utbredning och värdebeskrivning som riksintresset för kulturmiljövård. Kommunens utpekade område har dock något större utbredning än riksintresset.

Beskrivningen av det utpekade området är följande:

”Glanshammars riksintresseområde. Medeltida kyrka, klockstapel, sockencentrum med bl.a. f.d. byskola och f.d. sockenmagasin. En av länets äldsta kända silvergruva, fornminnesområde.”

Fysisk miljö

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet står idag öde och är i dåligt skick. De bedöms inte ha några bevarandevärda egenskaper. Platsen användes ursprungligen för kommunala verksamheter när Glanshammar var en egen kommun. Platsen har också troligtvis använts som en slags rastplats när Europavägen gick genom Glanshammar innan motorvägen byggdes. Övergivna minigolfbanor vittnar om att området används i rekreationssyfte och skyltar om ”Loppmarknad” visar ännu en användning innan platsen övergavs helt.



Befintlig bebyggelse sedd från Gamla Arbogavägen. Perspektiv mot söder.



Samma byggnad som ovan sedd från mitten av planområdet. Perspektiv mot norr.



Planområdet sett från infarten vid Gamla Arbogavägen. Perspektiv mot sydväst. Loppisbyggnaden från föregående två bilder till höger i bild. Till vänster syns även en övergiven hangarliknande byggnad med okänd tidigare användning.

Gestaltning

I närområdet finns framför allt villabebyggelse men också en äldre kvarnbyggnad som fortfarande är i bruk. På norra sidan Gamla Arbogavägen finns en till äldre industribyggnad. Båda dessa byggnader vittnar om Glanshammars industrihistoria och utgör den första bebyggelsen som syns vid Glanshammars östra infart.



Äldre kvarn i direkt anslutning till planområdet som är i bruk. Kvarnen utgör även ett exempel på lämplig färgsättning och takutförning för ny bebyggelse i planområdet.



En annan äldre industribyggnad vid infarten till Glanshammar på norra sidan Gamla Arbogavägen.

Mark och vegetation



Bild tagen från planområdet med perspektiv söderut. Större delen av planområdet har tidigare varit bebyggt eller hårdgjort. Den växtlighet som finns inom planområdet är sparsam med mindre träd och snår.

Planområdet är sedan tidigare exploaterat och används som uppställningsplats för fordon, minigolfbana och senast loppmarknad. Större delen av området är fortfarande hårdgjort och med sparsam växtlighet. Ett fåtal fullvuxna tallar finns i området. Växligheten blir med omfattande söder om planområdet där lövträd står mer tätt blandad med tall.

Söder om området finns mer värdefull natur med Naturvärdesklass 4. Det framgår i en naturvärdesinventering från 2023 som tagits fram i samband med Örebro kommuns

arbete med ny översiktsplan. Området sträcker sig in något på planområdet och breder sedan ut sig i takt med att växtligheten blir mer omfattande söder om detaljplanen.

De träd som finns inom planområdet är av begränsat värde i biotop- och naturskyddsperspektiv. Träden kan dock ha upplevelsemässiga värden och bidra positivt till den framtida bostadsbebyggelsen.



Karta över planområdet i vitt och med område med potentiell Naturvärdesklass 4 i gult.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns ca 500 meter från planområdet inne i Glanshammar. Större idrottsplats finns 200 meter från planområdet. Detaljplanen möjliggör även en innegård där lekplats med fördel kan anordnas på kvartersmark.

Sociala faktorer

Glanshammar är idag präglad av framför allt villabebyggelse vilket ger en något ensidig bostadsmarknad och boendeformer. Det finns ett behov av att diversifiera boendeformerna i Glanshammar med ny bebyggelse.

Glanshammar har relativt goda förbindelser till Örebro tätort via kollektivtrafik. I orten finns service i form av mataffär, kiosk, pizzeria, fritidsgård och skola.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är idag inte anslutet till kommunalt VA. Området ingår däremot i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Möjlighet till anslutning finns i närheten. Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placering. Exploatören ska säkerställa att uppställningsplats och dragväg utformas enligt ”Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun”. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Värme

Det finns inga fjärrvärmeledningar framdraget i närheten av planområdet.

El

Möjlighet att ansluta till elnätet finns i planområdet.

Elektronisk kommunikation

Stadsnätet finns tillgängligt i anslutning till planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Området angör idag via en utfart till Gamla Arboga vägen i planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 230 mot Götlunda. För kollektivtrafik mot Örebro tätort går bussar från de mer centrala delarna av Glanshammar, cirka 500 meter från planområdet. Turtätheten är relativt frekvent med bussar mot Örebro med 21 avgångar dagligen, som går mellan cirka 05:00 och 23:00 på vardagar med mer täta avgångar kring de vanligare pendlingstiderna på morgon och eftermiddag.

Parkering och angöring

Idag finns inga parkeringar inom planområdet. Utrymme för parkering säkerställs i planområdet och det är upp till fastighetsägaren att anordna erforderlig parkering på kvartermark.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Skölv 8:1 får ändrad användning till Bostäder från Småindustri och en mer restriktiv byggrätt i höjd och utbredning.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen bedöms ha en begränsad påverkan på mark och vegetation då området är plant idag och har begränsad växtlighet. Den värdefulla växlighet som finns i området utgörs av en mindre skog söder om planområdet enligt inventering. Det värdefulla området tangerar planområdet, men påverkan av detaljplanen bedöms fortfarande vara begränsad då det är en liten del av skogen som sträcker sig in i planområdet. Dessutom förläggs området med begränsning av marken utnyttjande görs så att ett byggnadsfritt avstånd skapas mot skogen.

Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas i relativt låg uträkning av detaljplanens genomförande. Eftersom planområdet utgörs av en plåtå lär åtgärder som markutfyllnader vara av begränsat behov. Bebyggelsens omfattning begränsas även till 8 meter i nockhöjd, vilket bedöms vara lågt nog för att bebyggelsens inte ska dominera i för hög utsträckning till sin omgivning; både gentemot befintlig bebyggelse men också landskapet.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

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

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på en bedömning av både naturmiljön och kulturmiljön som inte bedöms påverkas på ett betydande sätt. Dagvattnet kommer enligt dagvattenutredning kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt, på så sätt att miljö kvalitetsnormerna inte försämrats. Trafikbuller från närliggande vägar understiger enligt utredning riktvärden för föreslagna bebyggelse. Föreslagna bebyggelse exploaterar redan ianspråktagen mark som idag inte används. På så vis är påverkan på natur och andra parametrar relativt begränsad. Under planprocessen tas utredning fram för att studera föroreningsnivåer i området och saneras eventuellt om riktvärden överskrids.

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

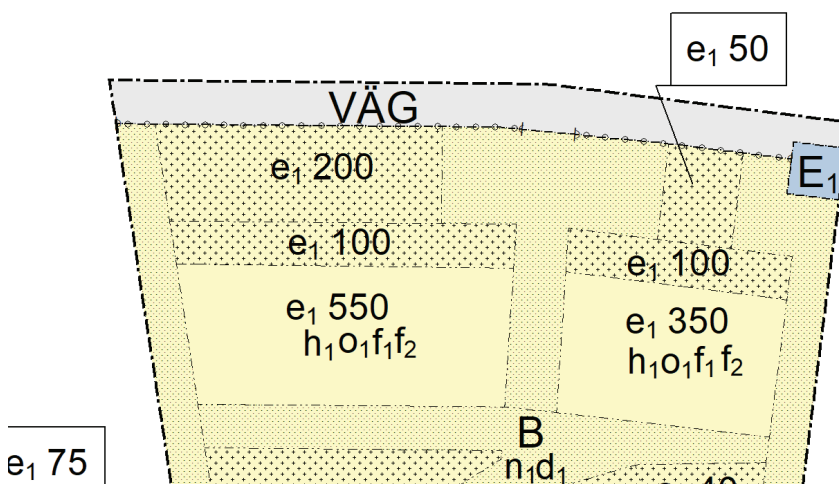
Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2024-09-25.

Dagvatten

Dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet som visar hur dagvattnet bör hanteras inom planområdet. Utredningen redovisar en lösning som innebär att tillkommande och befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande vid exempelvis skyfall. Dagvattnet föreslås ledas via ledningar till fördröjning som sedan släpper renat dagvatten till recipient via ett befintligt dike i anslutning till detaljplanens norra del.

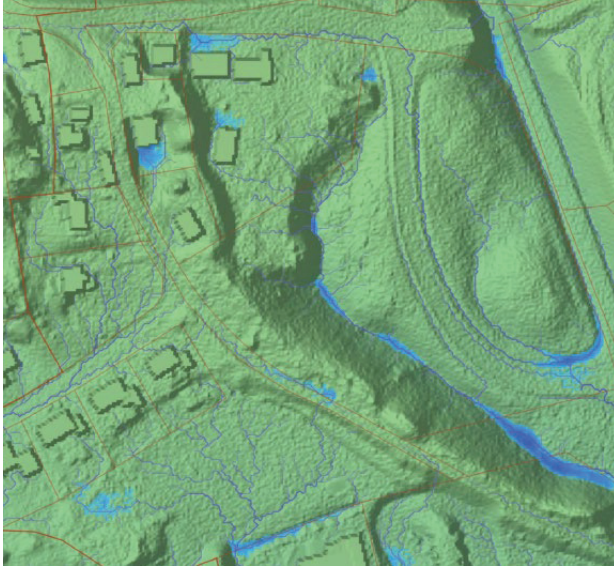
För att inte tillföra mer dagvatten eller belasta befintliga system rekommenderas en fördröjning som uppnår minst 31 m³. Volymen är dimensionerad för ett 10-årsregn under 10 minuter, vilket enligt branschstandard och med 25% klimatpåslag ger en avrinning på 285 l/s per hektar. Detta motsvarar ett 50-årsflöde som är dimensioneringen för Trafikverkets anläggningar. Det dagvatten som släpps till Trafikverkets dike är alltså anpassat enligt de krav som finns för att undvika en negativ påverkan och belastning på diket. Det är även reglerat i plankartan i och med den generella bestämmelsen om att en fördröjningsvolym om 31 m³ ska anläggas.

Fördröjningen möjliggör också rening framför allt från hårdgjorda ytor, vilka utgör den potentiellt största framtida föroreningskällan med bland annat parkeringar. Läs mer om rening och miljö kvalitetsnormer under *vatten* vid rubriken *Miljö kvalitetsnormer* nedan.



I dagvattenutredningen föreslås fördröjningen anläggas i planområdets norra del. Från fördröjningen leds dagvattnet till recipienten, vilket utgörs av diket vid användningen VÄG norr om planområdet. Notera hur den norra delen av planområdet som föreslås få en fördröjning i utredningen säkerställs med prickmark i plankartan. Prickmarken har god marginal för den storlek av fördröjning som krävs. Utöver detta säkerställs fördröjningens volym med en generell bestämmelse. Fördröjningen är enligt utredningen möjlig att placera på ett flertal ställen i områdets norra del – det viktiga är att dagvattnet kan ledas vidare till recipienten.

Utredningen innehåller också en modellering över ett 100-årsregn och en bedömning om hur tillkommande och kringliggande bebyggelse påverkas vid ett skyfall. På grund av att planområdet ligger relativt högt på en plåtå och att det är relativt gles bebyggelse visar modelleringen att bebyggelsen klarar sig och tillfartsvägar lämnas fria vid ett skyfall. En viss ansamling av vatten kan ses på innegården, men bedöms kunna ske utan skada på bebyggelse eller fara för människor.



Modelleringar från tillhörande dagvattenutredning över ett skyfall (100-årsregn). I vänstra bilden syns dagens läge och i den högra syns den exploaterade detaljplanen.

Karteringen visar även att detaljplanens påverkan nedströms, söderut vid ett skyfall är begränsad jämfört med dagens situation. Ytterligare mer nedströms från planområdet finns markavvattningsföretag som framför allt server som avvattning för den intilliggande jordbruksmarken. I kartan nedan syns markavvattningsföretagens utbredning och dess båtnadsområden



Karta över markavvattningsföretag (bruna streck) och dess båtnadsområden (blå) i närheten av planområdet (schematiskt inritad med röd cirkel).

Detaljplanen skulle potentiellt kunna ha en påverkan på denna jordbruksmark vid ett skyfall då vattnen från planområdet leds söderut nedströms bland annat via dessa diken som markavvattningsföretagen utgör. Jordbruksmarken i sig ligger ca 400 meter från planområdet och båtnadsområdena, det vill säga de områden som bedöms avvattnas av markavvattningsföretagen, ligger även det ett relativt stort avstånd till planområdet.

På grund av jordbruksmarkens avstånd från planområdet, båtnadsområdets utbredning, detaljplanens storlek och användning samt att marken i området har relativt god infiltrationsförmåga bedöms detaljplanens påverkan på jordbruksmarken vara högst begränsad vid ett skyfall, särskilt jämfört med dagens situation. Ytterligare åtgärder för att exempelvis fördröja skyfall är alltså inte nödvändiga inom planområdet.

Förorenad mark

Miljötekniska markundersökningar (daterade 2026-07-10 och 2026-06-08) har tagits fram som visar att halter för ämnen vid förslagen användning (känslig markanvändning) överskrider riktvärden. Det gäller arsenik, PAH och bly. Provtagningen för den första undersökningen daterad 2026-07-10 utfördes innan provtagningen för den andra undersökningen daterad 2026-06-08. Att den första undersökningen har ett senare datum beror på en uppdatering av slutsatsen där det tydligare framgår att en provpunkt hade halter över riktvärdet för arsenik.

För PAH uppmättes PAH med hög molekylvikt på 1,1 mg/kg TS. Det är en nivå som i princip tangerar riktvärdet för känslig markanvändning, 1,0 mg/kg TS. Bedömningen är att denna halt är låg och acceptabel för den markanvändning som föreslås. Inga ytterligare åtgärder bedöms krävas ur denna aspekt.

För bly som påträffades under undersökning daterad 2026-06-08. i planområdets västra del vid en befintlig byggnad är halten 92 mg/kg TS, vilket kan jämföras med riktvärdet för känslig markanvändning på 50 mg/kg TS. Detta är till skillnad från PAH-halten en halt som motiverar att en åtgärd säkerställs i plankartan. I tillhörande PM rekommenderas att ytterligare provtagningar sker i samband med detaljplanens genomförande vid exempelvis schaktning.

För arsenik påträffades höga halter av arsenik i planområdets norra del vid undersökningen daterad 2026-07-10. Mer specifikt var halten 97 mg/kg TS, vilket kan jämföras med riktvärdet för känslig och mindre känslig markanvändning på 10 respektive 25 mg/kg TS. Halter av arsenik över riktvärden för känslig markanvändning påträffades dock inte vid den andra undersökningen, daterad 2026-06-08.

Slutsatsen av detta är att det krävs en åtgärd för att planerad markanvändning ska bli lämplig. Både halterna av arsenik och bly kräver åtgärder. Planbestämmelse införs därför där startbesked villkoras; startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

Åtgärd som föreslås i utredningen är sedan schaktning och borttransport, jordtvätt eller inkapsling. Kommunen delar denna uppfattning som lämplig åtgärd. Ytterligare provtagning och eventuella åtgärder ska stämmas av med Örebro kommuns Miljöavdelning.

Om ytterligare föroreningar mot förmodan påträffas under byggnation ska dessa anmälas till Örebro kommuns Miljöavdelning.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den ökning av trafikmängd som planen antas medföra bedöms ha en liten påverkan. Det kommer med storsannolikhet bli fler bilar som åker och passerar området där radhusbebyggelsen planeras.

Vatten

Dagvattenutredning har tagits fram som visar att detaljplanen inte har en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten i recipient eller grundvatten. Bedömningen grundar sig om att förslagen användning (Bostäder) har en begränsad påverkan på föroreningsnivåer samt att föreslagen lösning säkerställer att halter inte bidrar till att försämlra miljökvalitetsnormerna för vare sig recipient eller grundvatten eller att äventyra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnorm för vatten.

I och med att hårdgjorda ytor avleds till slutna system med sandfång och oljeavskiljare kommer eventuella partiklar som har förorenande egenskaper sedimenteras och fångas upp i systemet. De partiklar som kommer från tak kommer att delvis renas genom att avledas genom grönytor innan det fångas upp av dagvattensystemet. Fördröjningen för takvatten utförs lämpligast genom utkastare som leder vattnet över grönytor för delvis infiltration och sedan fångas upp av kupolbrunnar till ett magasin som är genomsläppligt för infiltration med dränering kopplat i botten för att fånga snabbare flöden. Alla uppsamlingsbrunnar utformas med sandfång för sedimentering av partiklar.

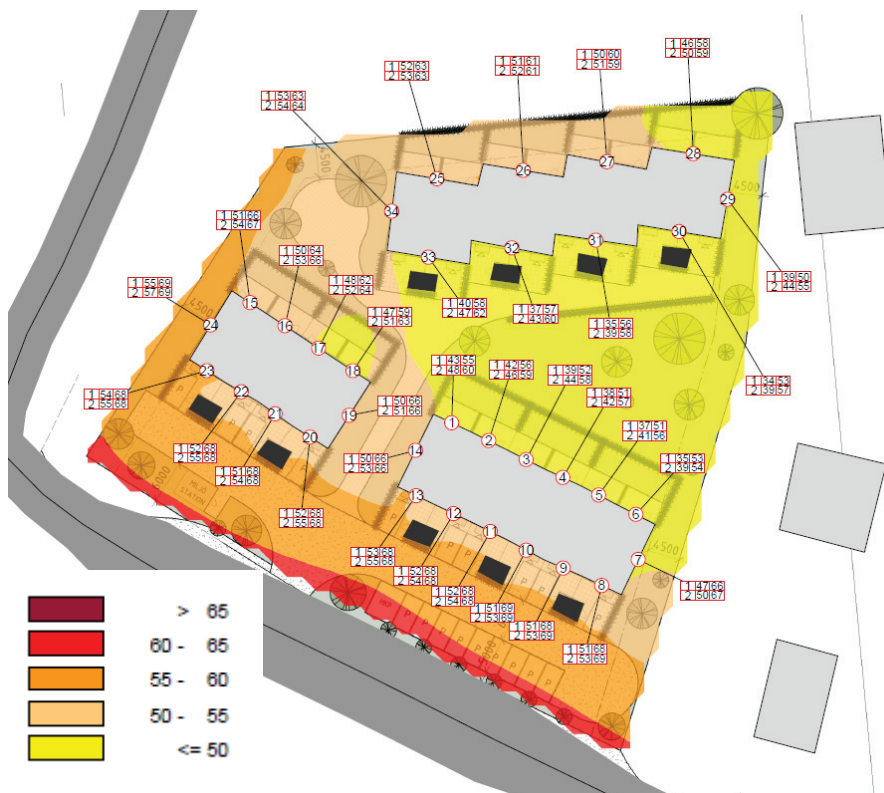
Föroreningar till recipient och grundvatten kommer därmed sannolikt vara mindre än de är från befintlig hantering av dagvatten idag.

Eftersom fördröjningen för asfalterade ytor skall utföras som tätt system så riskerar ej heller grundvattnet att påföras eventuella spill eller läckage av olja, drivmedel eller kemikalier kopplat till fordon.

Buller

En bullerutredning har under 2024 genomförts i området utifrån senaste förslag för bebyggelsens omfattning och placering. Utredningen visar att bullernivåer vid fasad klaras, men att vissa av bostäderna får uteplatser där bullernivåerna överskrider i nuvarande förslag. Uteplatser med orange färg nedan klarar ej riktvärdena för ekvivalent nivå vid uteplats i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt utredningen klarar alla riktlinjen för uteplats vid maximal nivå.

Förordningen anger att om uteplats ej kan anordnas i direkt anslutning till bostad kan en gemensam uteplats som klarar riktvärdet istället upprättas.



Karta från bullerutredning vilken redovisar bullernivåer i ekvivalent nivå dB(A).

Enligt bullerutredningen finns det ett område som utifrån nuvarande förslag klarar riktvärdena för uteplats (gult i kartan ovan). Förslagsvis används den här ytan för en gemensam uteplats. Eftersom detaljplanen styr byggnadernas placering till förslaget som bullerutredningen utgått ifrån bedöms det som att detaljplanen reglerar så möjlighet till gemensam, bullerskyddad uteplats finns. Området som är lämpligt för gemensam uteplats är dessutom reglerad med korsad mark med begränsad byggrätt vilken säkerställer att ytan reserveras för uteplats.

Det är även möjligt att anordna bullerskyddande uteplatser i direkt anslutning till bostaden. Eftersom de områden som riskerar att få för höga värden endast överstiger riktvärdet för uteplats med 1–5 dBA enligt utredningen är det inte särskilt omfattande åtgärder som krävs. Exempel är en enklare bullerskärm utan glipa i nederkant i anslutning till uteplats.

För att säkerställa att bullerskyddad eller gemensam bullerskyddad uteplats anläggs införs även en generell bestämmelse om detta.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är delvis utsatt för omgivningsbuller ifrån väg 823 (Gamla Arbogavägen) som går längs planområdet. Framtida bostäder bedöms däremot inte vara utsatt av något omgivningsbuller från industri- och verksamheter

En bullerutredning har tagits fram som visar att bullernivåer klaras för fasad och att möjlighet till gemensam uteplats finns som också klarar riktvärdena.

Översvämning

Ingen konstaterad översvämningrisk finns inom planområdet. Dagvattenutredning och plankartans bestämmelser säkerställer att bebyggelsens skyddad från eventuell översvämningrisk.

Olyckor

För skydd mot olyckor vid väg har Trafikverket riktlinjer kring säkerhetsavstånd vid byggande intill väg. Det gäller dels en säkerhetszon, dels en tillståndspliktig zon.

Säkerhetszonen upprätthålls i detaljplanen genom att kvartersmark placeras ca 6 meter från vägbanan för Gamla Arbogavägen vilken säkerställer ett område fritt från bebyggelse. 6 meter bedöms vara ett erforderligt avstånd för att klara Trafikverkets krav då vägen har hastighetsbegränsningen 50 km/h. Enligt tabellen nedan kan samma avstånd som vid 40 km/h användas vid 50 km/h om det kan motiveras.

Tabell 8.4 Säkerhetszon VR40¹⁾

Situation	Gaturum som genom sin karaktär kan inbjuda till höga hastigheter med egenskaper som: -genomfartsleder -breda gator med långa länklängder -höga flöden	Gaturum som genom sin karaktär inte inbjuder till höga hastigheter, -korta länklängder, -oftast lägre flöden	Gaturum som genom sin karaktär och täta korsningar ger låga hastigheter -korta länklängder, -låga flöden
Säkerhetszon	2 m	1 – 2 m	0,5 – 1 m

¹⁾ Säkerhetszon för VR40 kan efter att det motiverats och godkänts av Beställaren även tillämpas för lokalnätsgator med VR50.

Tabell från Trafikverkets krav i Vägars och gators utformning från 2022.

I det här fallet kan det motiveras med att det är relativt låga trafikflöden, relativt tätt med korsningar och att det även finns farthinder för trafik som kör västerut på Gamla Arboga vägen. Trafik som kör österut måste även de passera korsning och majoriteten kör genom Glanshammar, en tätort som inbjuder till lägre hastigheter.



Karta över trafiksituationen vid planområdet.

Utöver säkerhetszonen finns det en tillståndspliktig zon om 12 meter kring vägområdet. Vid detaljplanläggning ska kommunen säkerställa att tillräcklig hänsyn till trafiksäkerheten tas inom den tillståndspliktiga zonen. Detaljplanen säkerställt att bostäder placeras på ett avstånd av minst 12 meter från vägområdet och hamnar således utanför zonen. Dock möjliggör detaljplanen för komplementbyggnader inom zonen om 12 meter.

Att komplementbyggnader kan placeras inom 12 meter från vägområdet inom detaljplanen motiveras av dessa anledningar:

- Hastighetsbegränsningen är relativt låg med 50 km/h, med en trafikmiljö som inbjuder till att hålla hastigheten.
- Komplementbyggnader uppmanar inte till stadigvarande vistelse och minskar således sannolikheten att människor befinner sig inom området om 12 meter vid en olycka. De komplementbyggnader som anläggs på området kommer troligtvis vara relaterade till parkering av fordon, exempelvis garage eller carport, då detaljplanen omöjliggör parkering på andra platser.
- Sträckan används inte för transport av farligt gods
- Risken för avakning bedöms som relativt låg på grund av hastighet och att vägen utgörs av en relativt lång raksträcka.
- Befintlig sikt störs inte av byggnaderna på grund av också på grund av raksträcka.
- Relativt låga trafikflöden.
- Tänkt utfart säkerställs med ca 25 meter prickad mark för att få svängradie och fri sikt från komplementbyggnaderna.

Kulturmiljö

Till skillnad från riksintresset ligger planområdet inom området som är klassat att ha särskilt kulturhistoriskt värde (röd) i kommunens kulturmiljöinventering. Detaljplanen bedöms dock ha en begränsad påverkan på detta då omfattningen av bebyggelsen är relativt begränsad. Planområdet är relativt väl exponerat vid en av inkörsvägarna till Glanshammar, varvid det finns ett visst behov av att reglera bebyggelsens utformning för att begränsa bebyggelsens påverkan på närområdet och kulturmiljön. För att bygga vidare på den bebyggelse som finns i Glanshammar föreslås därför detaljplanen få bestämmelser gällande taket när det kommer till material och takvinkel. Detta, tillsammans med reglering av bebyggelsens färgsättning, omfattning och placering

bedöms vara erforderligt för att säkerställa att detaljplanens genomförande inte har en negativ påverkan på Glanshammars kulturmiljö.

Sociala faktorer

Detaljplanen medger en boendeform som det inte finns särskild god tillgång av i Glanshammar och bidrar till att uppfylla målet om blandad bebyggelse som finns i kommunens översiktsplan. Likaså finns det god tillgång till kollektivtrafik och transportmöjligheter från och till Örebro, samt österut mot Arboga och Götlunda.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset för kulturmiljövård i Glanshammar eftersom detaljplanen möjliggör relativt begränsad omfattning av ny bebyggelse samt att det ligger på avstånd från riksintresseområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Rödlistade arter

Flertalet rödlistade arter har påträffats i Glanshammar och redovisas i tjänsten Artportalen. Endast ett av dessa skulle kunna knytas direkt till planområdet och rör arten Hällebräcka. Fyndet från 1929 har dock en felmarginal på ca 500 meter och kan troligtvis knytas till kyrkan vid vidare läsning av fyndet: *"Närke. Glanshammar sn., på kornig kalksten nära kyrkan"*

Med hänsyn till data från Artportalen, platsbesök, den begränsade växligheten inom planområdet och dess tidigare användning bedöms detaljplanens genomförande inte ha en negativ påverkan på rödlistade arter.

Trafik

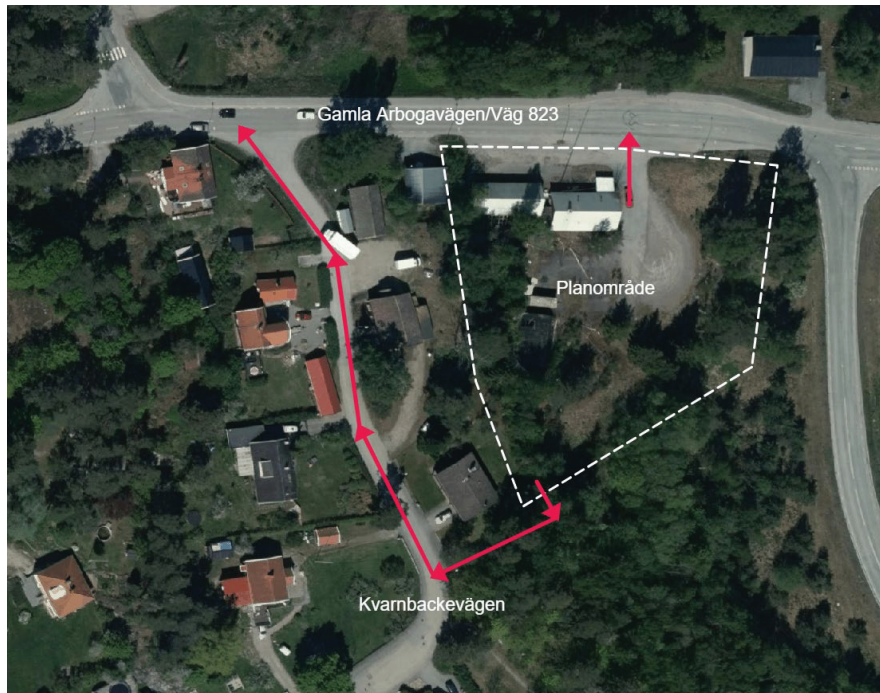
Trafik och angöring till området föreslås göras genom en utfart till Gamla Arbogavägen norr om planområdet. Tanken är att fortsätta använda befintlig utfart från fastigheten för att få en sådan begränsad påverkan som möjligt jämfört med dagens situation. Anslutning mot Gamla Arbogavägen (Väg 823) behöver utformas i enlighet med VGU:s krav beträffande bland annat vilplan, bredd och vägskaalsradier. Var anslutning görs säkerställs genom utfartsförbud.

Under planprocessen har två alternativ till utfart utretts. Det första är enligt nuvarande förslag att fortsätta använda utfarten från fastigheten direkt ut mot Gamla Arbogavägen. Det andra är en ny utfart mot Kvarnbackevägen och sedan ut på Gamla Arboga vägen.

Anledningen till att alternativet med Kvarnbackevägen valdes bort är framför allt att den befintliga korsningen mot Gamla Arbogavägen, som majoriteten av boende kommer behöva bruka, har sämre förutsättningar för säkerhet än befintlig utfart för fastigheten. Framför allt är sikten västerut blockerad av byggnad och växtligt som gör korsningen till ett sämre alternativ för utfart. Se bild på nästa sida för en redovisning av sikten.

Utöver detta skulle alternativet med Kvarnbackevägen innebära ett större ingrepp i den värdefulla natur som finns söder om planområdet. Området är även relativt kuperat och en vägdragning här skulle innebära större ingrepp i topografin. Påverkan på befintliga

bostäder skulle också bli större med mer trafik på Kvarnbackevägen och en ny utfart i nära anslutning till en befintlig villa.



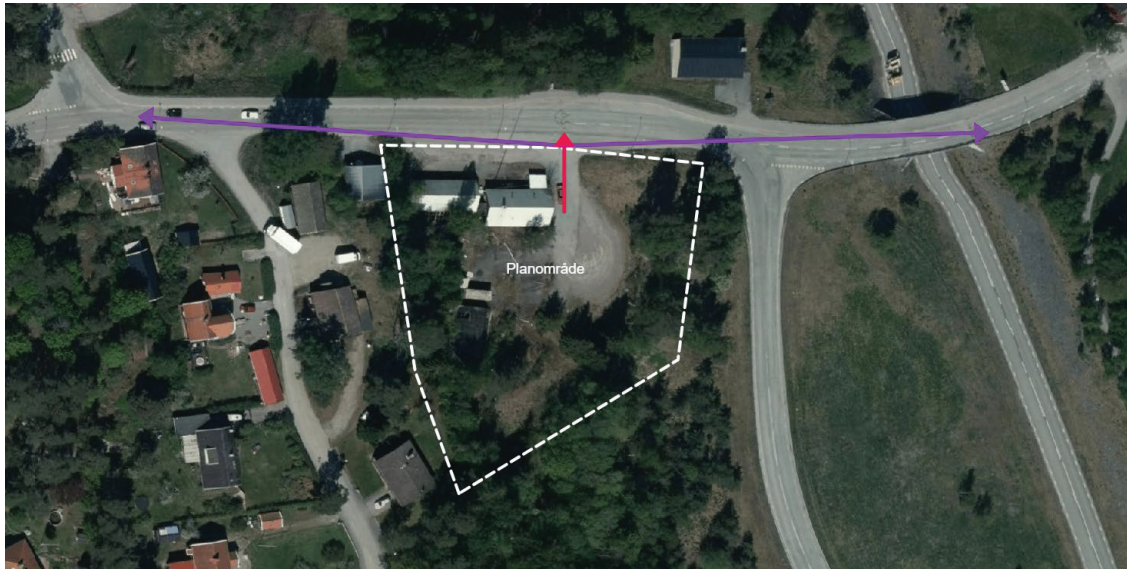
Karta över de två alternativ till utfarts som utretts under planprocessen. Anslutningen direkt mot Gamla Arbogavägen från planområdet är det som tillåts i detaljplanen.



Vy västerut vid korsningen Kvarnbackevägen/Gamla Arbogavägen. Sikten är blockerad och korsningen bedöms som ett sämre alternativ än att använda befintlig utfart direkt till Gamla Arbogavägen.

Att fortsätta använda befintlig utfart kräver dock att vissa krav uppfylls. Framför allt är det siktlinjer från VGU som ska upprätthållas. Vid 50 km/h ska en hinderfri siktlinje om 110 meter finnas åt varje håll vid utfarten.

Vid platsbesök bedöms sikten kunna uppnås österut mot viadukten över Väg T817. Västerut mot Glanshammar gör vägen ett krön som blockerar sikten något. Hindersfri sikt bedöms fortfarande vara mellan 100-110 meter, alltså på gränsen till riktlinjerna i VGU.



Karta över utfarten och siktlinjer. De lila pilarna utgör 110 meters avstånd från utfarten markerad med röd pil.



Sikt österut mot viadukten från befintlig utfart. Här bedöms 110 meter hindersfri sikt kunna uppnås



Sikt västerut från befintlig utfart. Här bedöms en hindersfri siktningslinje om 100–110 meter kunna uppnås på grund av krönet vid korsningen.

Avståndet mellan befintliga korsningar är också något som ska beaktas enligt VGU. I det här fallet rör det sig om en befintlig utfart och det går därför att argumentera att detaljplanen egentligen inte medger en ny utfart. Men trots detta bedöms avståndet mellan befintliga korsningar och utfarten vara tillräckligt med tanke på trafikflödet, hastigheten och den fria sikten.

I anslutning till utfarten till Gamla Arbogavägen finns även busshållplats. En hållplats i nära anslutning till utfart kan utgöra en risk då bussen utgör ett hinder för fri sikt de tillfällen den stannar vid hållplatsen. I det här fallet bedöms hållplatsen utgöra en relativt låg risk då den endast trafikerar 7 gånger per dag på vardagar. På grund av detta, tillsammans med den annars goda sikten, hastigheten och att en bedömning om hållplatsens placering nära befintlig utfart tidigare gjorts vid dess anläggande, görs bedömningen att utfarten har en lämplig placering och kan fortsätta användas även efter att detaljplanen genomförts. Detta med särskilt hänsyn till att de andra alternativen för utfart är mindre lämpliga.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av Planarkitekt Isak Wirling i samarbete med exploateringsingenjör Jonas Jehander, trafikplanerare Elis Höglind, Linnéa Lorinius och Evelina Bergic, stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek och ingenjör Magnus Karlsson.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Isak Wirling
Planarkitekt