

LAGA KRAFTHANDLING

Antagen av BMN 2024-06-17

Laga kraft 2024-07-10



Planbeskrivning Rinkaby-Solberga 8:1 m.fl.

Samrådstitid: 26 juni 2023 – 31 augusti 2023

Granskningstid: 21 december 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

Amanda Sköldqvist

E-post: amanda.skoldqvist@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande	4
Handlingar	5
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användning av allmän plats	10
Användning av kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Genomförandefrågor	16
Organisatoriska frågor	16
Ansvarsfördelning för genomförande	16
Markägförhållanden	16
Mark- och utrymmesförvärv	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala ställningstaganden	20
Områdesbestämmelser	20
Planprogram	20
Riksentressen	23
Naturvård	24
Kulturmiljövård	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	25
Miljökvalitetsnormer	26
Luft	26
Vatten	26
Miljö	28
Hälsa och säkerhet	28
Omgivningsbuller	28
Risk för olyckor	28
Djurhållning	28
Geotekniska förhållanden	30
Hydrologiska förhållanden	31
Kulturmiljö	31
Fornlämningar	32
Fysisk miljö	32
Sociala faktorer	35
Teknisk försörjning	35
Vatten och avlopp	35

Avfall	36
Värme	36
El	36
Elektronisk kommunikation	36
Service	36
Trafik	37
Konsekvenser	38
Fastigheter och rättigheter	38
Natur	38
Landskapsbild	38
Miljö	38
Miljö kvalitetsnormer	40
Hälsa och säkerhet	42
Kulturmiljö	42
Fornlämningar	42
Sociala faktorer	42
Riksintressen	42
Trafik	42
Medverkande tjänstepersoner	43

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.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
 - Bilaga 1: Dagvattenutredning - VAP VA-Projekt AB (daterad 2023-10-05)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av åtta friliggande villor på den oexploaterade fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1. Planen innebär en komplettering med småhus i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. I översiktsplanen pekas Rinkaby ut som en lokal kärna inom ett utvecklingsområde för landsbygden för att möta upp det behov och efterfrågan som finns för småhus. Detaljplanen kan bidra med att utveckla stråket mot Glanshammar och skapa en attraktiv landsbygdsmiljö.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Fastigheten ligger längs väg 823 strax väster om Rinkaby, ca 8 km från centrala Örebro, respektive 7 km från Glanshammar. Fastigheten är omkring 12 000 kvadratmeter stor.



Området som planområdet avser är markerat med en streckad röd cirkel.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör åtta nya villatomter i Rinkaby-Solberga 8:1 och bidrar till att utveckla stråket ut mot Glanshammar. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och karaktären på platsen och bidra till en god helhet på platsen. Planförslaget är utformat för att möjliggöra relativt stora villatomter. Planförslaget utgör en komplettering med nya villor i ett befintligt område med småhus. Planförslaget innebär också en omvandling från skogsområde till en bebyggelsestruktur som ska bidra till miljön och karaktären. För att anpassa till den befintliga bebyggelsestrukturen och bevara vegetation och grönska är förslaget att tillskapa något större tomter med en minsta fastighetsstorlek på 900 kvadratmeter. Tomterna placeras längs en ny väg som

ansluter till den befintliga östra infartsvägen. Den västra befintliga vägen kommer inte kopplas ihop med den föreslagna vägen. Planområdet ligger längs väg 823 med både närhet till Glanshammar och till Örebro, vilket gör att planområdet ligger på landsbygden men ändå inom stadens randszon.

I planområdets närhet finns ett fåtal äldre bostadshus från 1900-talets början men merparten av bebyggelsen i området tillkom under andra hälften av 1900-talet. Byggnadstyperna är traditionella men utformningen och gestaltningen är splittrad med få enhetliga karaktärsdrag. Den tillkommande bebyggelsen ska i och med det bidra till en sammanhållen karaktär och utgöra ett positivt inslag i området. Bostadshusen som finns i nära anslutning till planområdet är byggda i en, en och en halv samt två plan. I detaljplanen föreslås det en byggrätt för friliggande enbostadshus (villor) om 20 procent av fastighetsarean med en nockhöjd om 8,5 meter som kan tillåta två våningar. Planförslaget tar också hänsyn till att planområdet ligger nära väg 823. Detaljplanen har dels ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägområdet vilket regleras som prickad mark i plankartan vilket betyder att *"marken får inte försees med byggnad"*.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Grunden att den bestämmelsen finns är att förhindra för tät bebyggelse mellan villatomterna och skapa en luftig struktur i området. Största byggnadsarea används i detaljplaneförslaget där syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen omfattning för vad som är lämpligt på platsen med hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Planförslaget reglerar också komplementbyggnad såsom förråd, uthus och dylikt med en högsta nockhöjd om 5 meter. Detaljplanen reglerar också antal huvudbyggnad per fastighet. Detta för att säkerställa att endast en huvudbyggnad per fastighet kan uppföras.

Mark inom planområdet är också reserverad för NATUR. En del av den befintliga skogen och växtligheten som finns på platsen planläggs med användningen NATUR för att säkerställa att en del av växtligheten bevaras och finns kvar, samt för att skapa en avskärmning mot befintlig byggnad. Användningen NATUR regleras även för dagvattenhantering såsom dike och dagvattensystem. Detta återfinns i plankartan i den norra delen av plankartan och i den nordöstra hörnet samt en smal remsa mellan två illustrerade tomter. För att skapa förutsättningar för att kunna bygga en servis till kommunens VA-ledning har detaljplanen utformats med en bestämmelse som anger teknisk anläggning. Planförslaget reglerar också GATA som ska fungera som angöring till och från de villatomter som det möjliggörs för inom planområdet.

Fasad och gestaltningen ska utformas med hänsyn till omgivande miljöer med en mer lantlig karaktär för att ansluta till den gestaltning som eftersträvas. Eftersom ytan är begränsad och för att ansluta till en traditionell och lantlig bebyggelsestruktur och göra minsta möjliga påverkan på kulturmiljövärdet, finns en bestämmelse om friliggande enbostadshus som planbestämmelse.

Allmän plats

Mark och vegetation

Inom planområdets västra och södra del bevaras en yta som består av lövskog. Det regleras som natur i detaljplanen. Likaså den norra delen och den nordöstra delen av planområdet kommer att regleras som natur för att hantera dagvatten och tillskapa dike. En äldre stenmur finns i anslutning till planområdet.

Lek och rekreation

Planområdet består till största del av skog och vegetation. Inom planområdet kommer det bevaras och regleras en del naturområde. Denna del kan i viss mån användas för lek och rekreation.

Gator och trafik

Vägarna inom planområdet regleras som gata med enskilt huvudmannaskap. Det kommer i och med detaljplaneförslaget att byggas en ny väg som ska angöra till de villatomter som föreslås. Den nya vägen blir en förlängning av en befintlig infartsväg som går till de befintliga bostadshusen som också ansluter till en lantlig gatukaraktär. Vägen kommer att gå genom planområdet med infart från öster och med en vändplats väster i planområdet.

Huvudmannaskap

Rinkaby-Solberga ligger en bit utanför de centrala och mer sammanhängande delarna av Örebro. Det är motiverat att detaljplanlägga allmän plats med enskilt huvudmannaskap i och med att det sedan tidigare har gjorts på liknande sätt i Rinkaby. Även vägarna i Rinkaby utanför detaljplanlagt område har enskild väghållning, förutom Gamla Arbogavägen, som sköts av Trafikverket. Det handlar vidare om att planlägga allmänna områden med enskilt huvudmannaskap för att få till en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap. Områden i nära anslutning, exempelvis båda vägarna som finns väster respektive öster om planområdet förvaltas även av enskilda väghållare.

Kvartersmark**Mark och vegetation**

Planområdet täcks till största del av blandskog. Skogen består av lövskog, granplantering och björk. Fastigheten innehåller vidare berg i dagen och en något varierad topografi. Vid genomförandet av detaljplanen kommer en betydande del av planområdet att möjliggöras för bebyggelse av villor. Det kommer att bevaras en del skog och vegetation i form av natur på den västra och södra delen av planområdet. För att bibehålla topografin införs en bestämmelse om att marknivåer ska förändras på ett varsamt sätt. Det innebär exempelvis uppfyllnader av marknivå, stödmurar och sprängningar. Ändring av markens höjd är framför allt godtagbar för att bland annat genomföra de åtgärder som krävs utifrån dagvattenutredningen och annan infrastruktur. Det gäller exempelvis fördröjningsvolym och försiktig höjning av tomter i exempelvis planområdets nordöstra del för att förebygga översvämningsrisk. Förändringar av marknivåer genom schakt- och fyllnadsarbete bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt. De nya husen bör anpassas till tomten och de naturliga marklinjerna, inte tomten till det nya huset, för att passa in i landskapsbilden.

Bebyggelse

Inom det aktuella planområdet finns det ingen bebyggelse.

Friytor

Inom planområdet finns friyta i form av skog som i huvudsak består av gran och björk. Detaljplanen säkerställer dock att det finns friyta kvar i form av trädgård runt om tomterna, samt att en del befintliga träd och växtlighet inom planområdet bevaras.

Gestaltning

Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska ske med hänsyn till den omkringliggande miljön, den lantliga omgivningen och lantliga karaktären. Den nya bebyggelsen ska passa in i området och inte utgöra en större volym än vad som är lämpligt i området. För att

anknyta till att området ligger på landsbygden så ska det vid genomförandet tas hänsyn till den karaktären och strukturen som kännetecknar landsbygdsområdet. I detaljplanen säkerställs detta genom att takform och fasadmateriäl regleras med utformningsbestämmelser, att fastigheterna inte tillåts vara under en viss storlek samt att endast friliggande enbostadshus tillåts. Det ses som positivt om taket utformas med röda takpannor eller röd eller svart slät plåt. Detta med anledning till att ansluta till den lantliga karaktären.

Solceller bedöms som lämpligt i området. I detaljplanen regleras att takutformningen ska vara sadeltak och med detta är takformerna också gynnsam för att kunna anlägga solceller. Området har inget stort kulturmiljövärde och därmed bedöms det också att solceller kan vara lämpligt inom planområdet. Det är positivt för landskapsbilden ifall tak och solceller har samma kulör och på så sätt kan skapa ett positivt intryck i miljön.

Kulturmiljö

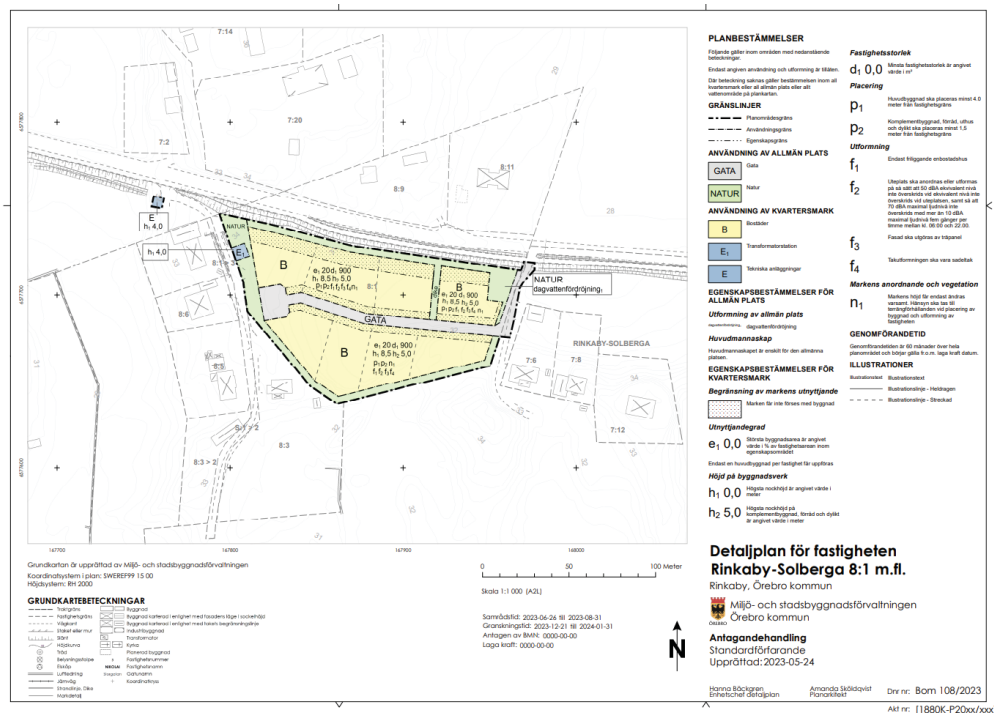
Inom planområdet eller i den närmaste omgivningen finns inga höga kulturvärden. Däremot finns mycket höga kulturvärden i närheten av planområdet, inom riksintresset för kulturmiljövården Esplunda T24 som omfattar sockencentrat Rinkaby och herrgårdsmiljön Esplunda och det öppna odlingslandskap som breder ut sig mellan kyrkan och herrgården. Området är även utpekadt som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö i översiktsplanen liksom i kommunens kulturmiljöinventering. Esplunda är ett av de större riksintresseområdena i länet och omfattar herrgårdsanläggningen Esplunda, den allékantade vägen norrut mot Rinkaby kyrka, Rinkaby by och en del av det omgivande jordbrukslandskapet. Herrgården anlades i början av 1600-talet mellan Hemfjärden och det bördiga jordbrukslandskapet på norra Hjälmareslätten. Rinkaby sockencentrum med kyrka med anor från 1100-talet och kyrkby ligger i den norra änden av den raka allékantade vägen som leder norrut från herrgårdsanläggningen och binder samman dessa rumsligt och är ett centralt motiv i det öppna kulturlandskapet. Öster och väster om allén breder ett öppet jordbrukslandskap ut sig med breda och långa vyer i flera väderstreck. Planområdet ligger inom ett skogsområde och med befintlig bebyggelse och en skogsskärm som avgränsar platsen från det öppna jordbrukslandskapet som är en del av riksintresset uttryckt. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka de värden i landskapet och landskapsbilden som är kopplade till riksintresset.

Detaljplaneförslaget är utformat med hänsyn till de omkringliggande miljöerna genom utformningsbestämmelser och struktur på bebyggelse. De nya byggnaderna ska anpassas till omkringliggande hus i storlek, karaktär och omfattning.

Parkering och angöring

Parkering och angöring ska ske inom de nya fastigheterna som detaljplanen möjliggör.

Motiv till detaljplanens regleringar



Detaljplan för Rinkaby-Solberga 8:1 m.fl. Plankarta är ej skalenlig.

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Gata

Gata regleras i detaljplanen för att möjliggöra in- och utfart till- och från planområdet samt att serva de föreslagna 8 villatomterna. Motivet till att reglera Gata i detaljplanen är vidare att binda ihop planområdet med den befintliga bostadsbebyggelsen öster om fastigheten och därmed ansluta till den befintliga vägen öster om planområdet.

NATUR

Natur

Planbestämmelsen NATUR är till för att det ska bevaras vegetation och blandskog som finns inom planområdet. Motiveringen till att NATUR regleras i detaljplanen är dels för att det tillför positiva inslag till karaktären, dels att det skapas en form av avskärmning mot den befintliga

bebyggelsen. Att bevara vegetation inom planområdet kan också medföra att en lantlig känsla bibehålls samt för att inte skapa en alldeles för tät bebyggelse.

Planbestämmelsen NATUR används också för dagvattenhantering inom planområdet. Dels i nordöstra hörnet av plankartan, längs plangränsens norra del i plankartan, dels en sträcka mellan två planerade villatomter. På dessa ytor kan dagvatten hanteras. Det är utrymme för dagvattenfördröjning och diken. I plankartan är det specificerat som dagvattenfördröjning.

Användning av kvartersmark

B	<i>Bostäder</i>
	Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av 8 villatomter. I nära anslutning till planområdet finns det ett antal villor både på angränsade fastigheter, och på andra sidan av väg 823.
E ₁	<i>Transformatorstation</i>
	Syftet med att reglera transformatorstation är för att kunna försörja de tillkommande bostäderna med el.
E	<i>Teknisk anläggning</i>
	En yta teknisk anläggning regleras också på den västra sidan av plankartan i anslutning till väg 823. Denna yta är till för att skapa goda förutsättningar för att vatten och avlopp kan byggas ut i området.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Dagvattenfördröjning ₁	<i>Dagvattenfördröjning</i>
	Syftet med planbestämmelsen är att visa vart det är tänkt att dagvattnet ska hanteras. Samt för att säkerställa yta för dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte försees med byggnadsverk

I detaljplanen finns det prickmark som har olika syften. Prickad mark längs den norra delen i planområdet syftar till att hålla marken fri från bebyggelse med hänsyn till den statliga vägen 823. Prickad mark är för att säkerställa byggnadsfritt avstånd från väg. Detta avstånd är 12 meter från vägområdets slutkant och visas i plankartan delvis som prickad mark.

Utöver det återfinns prickmark även som reglering vid gränserna ut mot gata och angränsande fastigheter. Det är reglerat 4,0 meter prickad mark. Prickad mark regleras där för att säkerställa avståndet till fastigheterna runt om, samt för att bevara friytor på fastigheten. Motivet till planbestämmelsen är vidare att skapa en öppenhet inom fastigheterna och för att inte huvudbyggnader ska placeras för nära varandra som kan upplevas för tätt bebyggt.

e1

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Största byggnadsarea är angivet i värdet procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet e1. Bestämmelsen innebär för fastigheten 20 % av fastighetsarean. På så sätt tillåter det en lämplig struktur om 8 villatomter.

Bestämmelse som gäller inom hela planområdet

Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras

En generell utformningsbestämmelse läggs in gällande antal huvudbyggnader per fastighet. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att det blir en huvudbyggnad per fastighet inom planområdet och att det inte blir för tätt.

h₁*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd. Planbestämmelsen anses också som lämplig eftersom det är anpassat till området avseende omfattning, storlek och karaktär. Den högsta nockhöjden för huvudbyggnad är satt till 8,5 meter inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att denna höjd har bedömts vara lämplig för att kunna utforma villor, både med 1,5 våning och 2 fulla våningar.

Nockhöjd regleras också för en transformatorstation (E₁) som krävs i planområdets västra del och teknisk anläggning (E). Dessa begränsas till maximalt 4 meter i nockhöjd.

h₂*Högsta nockhöjd på komplementbyggnad, förråd, uthus och dylikt är angivet värde i meter 5,0*

I plankartan regleras även nockhöjden för komplementbyggnad. För komplementbyggnader, förråd, uthus och dylikt inom planområdet är nockhöjden reglerad till 5 meter vilket motiveras med att dem inte ska bli för storskaliga. 5 meter bedöms som lämpliga i relation till nockhöjden för huvudbyggnaden och med hänsyn till planområdets läge och karaktär.

d₁*Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²*

Minsta fastighetsstorlek som föreslås och regleras i plankartan är 900 kvadratmeter vilket ska bidra till att reglera bebyggelsens struktur och omfattning till vad som är lämpligt på platsen. Det bedöms att denna storlek av tomter tillsammans med den relativt låga exploateringsgraden bidrar till att fortsätta på den befintliga bebyggelsestrukturen med stora trädgårdar och relativt gles bebyggelse.

p₁*Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.*

Motivet till bestämmelsen är att styra placeringen samt att säkerställa att byggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter.

- p₂** *Komplementbyggnad, förråd, uthus och dylikt ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns*
- Motivet till bestämmelsen är att styra placeringen samt att säkerställa att komplementbyggnader inte placeras för nära angränsande fastigheter, alternativt att byggnader med likvärdig användning sammanbyggs över fastighetsgränser.
- f₁** *Endast friliggande enbostadsbus*
- Motivet till planbestämmelsen är för att ytan är begränsad och för att göra minsta möjliga påverkan på kulturmiljövärdena i området samt för att tillkommande bebyggelse ska anpassas till platsens lantliga karaktär, topografi och gröna värden.
- f₂** *Uteplats ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00*
- Denna planbestämmelse ska säkerställa att uteplatser anordnas på så sätt att de klarar de bullervärden- och riktlinjer som finns. Planbestämmelsen regleras i plankartan där det finns bostadsändamål.
- f₃** *Fasad ska utgöras av träpanel*
- Planbestämmelsen regleras där det finns bostadsändamål i plankartan. Den är utformad för att anpassa bebyggelsen till den befintliga och lantliga bebyggelsestrukturen i form av materialval. Fasadmaterial bedöms vara viktiga aspekter för att bibehålla den karaktär som finns i området.
- f₄** *Takutformning ska vara sadeltak.*
- Planbestämmelsen regleras där det finns bostadsändamål i plankartan. Den är utformad för att anpassa bebyggelsen till den befintliga och lantliga bebyggelsestrukturen i form av takutformning. Takform bedöms vara viktiga aspekter för att bibehålla den karaktär som finns i området.

n1

Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av fasighet.

Denna bestämmelse syftar till att bibehålla topografin och att marknivåer ska förändras på ett varsamt sätt inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är vidare att i så stor uträckning som möjligt bevara de höjder som finns inom planområdet.

Planbestämmelsen har införts då det öppna landskapet är känsligt för tillägg vilket gör att ny bebyggelse kräver anpassning och hänsyn till platsen. För att passa in i landskapsbilden bör förändringar i marknivåerna genom fyllnadsarbeten endast ske försiktigt. Förändringar av marknivåer genom schakt- och fyllnadsarbete bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med enskilt huvudmannaskap bör ombesörjas och bekostas av exploatören. Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning. Exploatören/fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte tas fram.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns tre fastigheter, Rinkaby-Solberga 8:1, Rinkaby-Solberga 7:1 och Äsplunda 1:1 som alla är i privat ägo.

Mark- och utrymmesförvärv

Den del av fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 som belastas av vägrätt föreslås regleras in i Rinkaby-Solberga 7:1.

Vid enskilt huvudmannaskap där kommunen inte är huvudman för allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för att tillgodose underhåll och drift av allmän platsmark samt vatten och avlopp. Exploatören ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning

När en anläggning ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt bildas ofta en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen bildas av

Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning, där bland annat anläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift med mera beslutas. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som inrättas kan samfällighetsförening/ar bildas. En samfällighetsförening bildas hos lantmäterimyndigheten. Det finns inget krav på att eller hur den allmänna platsen ska ordnas efter hand som detaljplanen genomförs, så som vid kommunalt huvudmannaskap.

Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

- Ny gemensamhetsanläggning
Ny gemensamhetsanläggning bör bildas för underhåll och drift av allmän plats såsom GATA, NATUR och dagvattenfördröjning samt för gemensam teknisk anläggning för vatten och avlopp. Exploatören bör bekosta och ansvara för att gemensamhetsanläggning inrättas och de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen. Även befintliga fastigheter kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningen och påverkas då av till exempel kostnader för drift och underhåll. De slutliga besluten gällande gemensamhetsanläggning genomförs av Lantmäterimyndigheten.
- Rinkaby-Solberga 8:1
Nya bostadsfastigheter avstyckas från Rinkaby-Solberga 8:1 av mark som ska bli kvartersmark. De avstyckade bostadsfastigheterna föreslås ingå i nybildade gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp och allmän plats såsom GATA, NATUR och dagvattenfördröjning.
För mark som planläggs som allmän plats föreslås att marksamfällighet bildas. Resterande del som är ianspråktagen med vägrätt föreslås överföras till Rinkaby-Solberga 7:1.
- Rinkaby-Solberga 7:1
Den del av Rinkaby-Solberga 8:1 som är ianspråktagen med vägrätt föreslås överföras till Rinkaby-Solberga 7:1.
- Avtalsservitut 18-IM1-21/182.1
I det fall servitutet berörs vid flytt av elledning ska servitutet skrivas om.
- Officialservitut 18-RIN-190.1
Fyller inte längre ett syfte och upphävs genom fastighetsreglering.
- Officialservitut 18-RIN-148.1
Fyller inte längre ett syfte och upphävs genom fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m. Det går en elledning genom planområdet. Elledningen bör flyttas och förläggas i nya gatan och åtgärderna bör bekostas av exploatören. Flytt av kablar och utbyggnad av elnätet förutsätter att E:ON erhåller avtalsservitut för ledningar och transformatorstation av lagfaren ägare och övriga rättighetsinnehavare. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

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.

Dagvatten inom planområdet ska fördröjas och renas i dagvattenmagasin. Exploatören bekostar och ansvarar för att anläggningen byggs och gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för att tillgodose underhåll och drift.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Dagvattenutredning
- Fastighetsutredning

Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:

- Geoteknisk utredning

Utbyggnad allmän plats

Exploatören bör bekosta och ansvara för utbyggnad av allmän plats såsom GATA, NATUR och dagvattenfördröjning i detaljplanen. Hänsyn måste tas till befintlig bebyggelse i området, byggnader och brunn, och ansvar för eventuella skador bör åligga exploatören.

Enskilt huvudmannaskap

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap. Det är Exploatören/fastighetsägarna/samfällighetsföreningen som både bekostar och bestämmer hur anläggningarna på allmän plats ska genomföras, driftas och underhållas. Det finns inget krav på att eller hur den allmänna platsen ska ordnas efter hand som detaljplanen genomförs, så som vid kommunalt huvudmannaskap.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet föreslås anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp via avtalslösning. Exploatören bör ansvara för att anslutningen genomförs och bekosta och bygga ledningar för vatten och avlopp från anslutningspunkten till nybildade bostadsfastigheter. Om planområdet inte ansluts till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp som ambitionen i detaljplanen är bedöms den frågan kunna lösas gemensamt för planområdet och de tillkommande bostadsfastigheterna. Exploatören bör bekosta och ansvara för att en gemensam anläggning byggs. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för att tillgodose underhåll och drift av vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

För allmän plats med enskilt huvudmannaskap ansvar samfällighet för drift och underhåll.

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Fastighetsförrättning	200
Gata inkl belysning	1200
Natur/Park/Dagvatten	200
Övriga kostnader/Oförutsett	200
Summa utgifter	1800

Utöver kostnader förknippat till allmän plats tillkommer kostnader för gemensam teknisk anläggning för vatten och avlopp vilken bör bekostas av exploatören.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Det finns inte heller några detaljplaner i den närmaste omgivningen till det aktuella planområdet.

Områdesbestämmelser

Det finns inga gällande områdesbestämmelser inom planområdet.

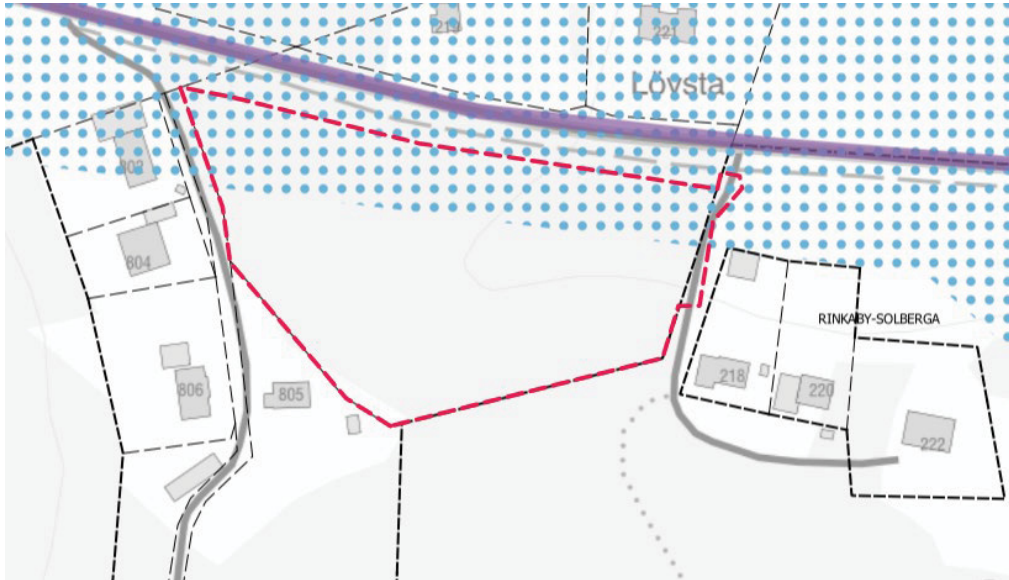
Planprogram

Planområdet berörs inte av något planprogram.

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. Översiktsplanen från 2018 pekar ut Rinkaby som en lokal bebyggelsekärna, och stråket längs vägen där den aktuella fastigheten ligger som ett utvecklingsstråk för bebyggelse och viktigt stråk ur transportsynpunkt. Området runt Glanshammar där en lantlig boendemiljö kan kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter genom närhet till staden och kommunens kärnor på landsbygden. Kommunen vill främja bebyggelseutveckling i dessa områden eftersom det dels skulle stärka befolkningsunderlaget för förbättrad kollektivtrafik och service.

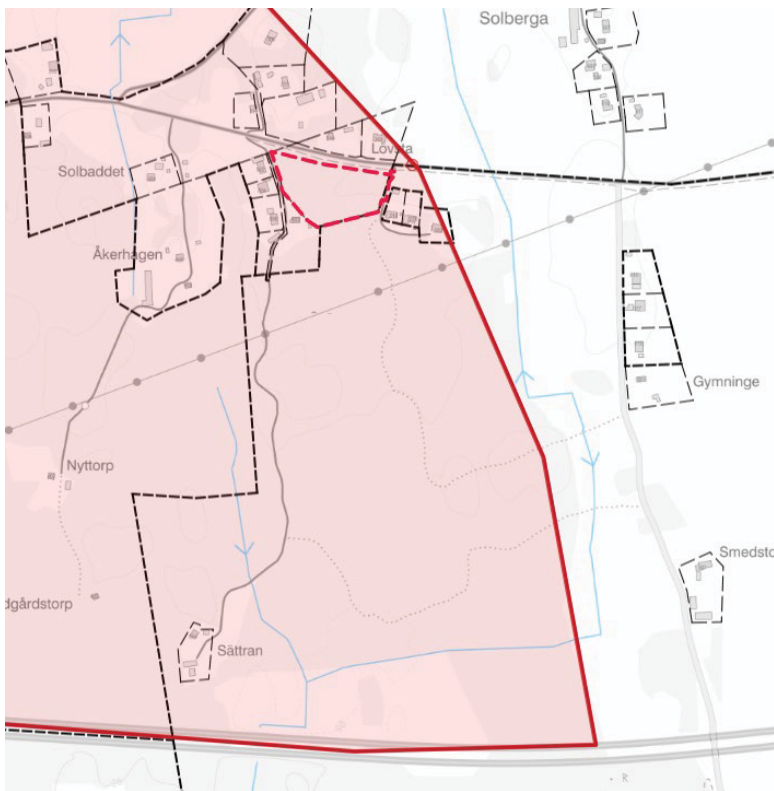
I Örebro kommun finns det mindre småorter som är viktiga. Dessa områden kan ofta vara lokaliserade i eller intill kollektivtrafiklinjer samt utbyggda eller planerade gång- och cykelbanor som binder samman staden. I det här fallet gäller det Rinkaby som räknas som en lokal kärna. Lokala kärnor kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om nya större tillägg med bostäder och boendemiljöer huvudsakligen utformas utifrån den karaktär och prägel som kännetecknar varje enskild ort och de landskap som omger dem. Vissa delar av Örebros landsbygd kan vara särskilt lämpliga för nytillkommande bebyggelse. Här kan en lantlig boendemiljö kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter. Ny bebyggelse utanför de kommunala och lokala kärnorna ska primärt lokaliseras i utvecklingsområden utifrån de ställningstagandena kring gestaltning och anpassning till landskapet.



Utvecklingsområde enligt Örebro kommuns översiktsplan där planområdet (Rinkaby-Solberga 8:1) bedöms vara inom utvecklingsområdet. Planområdet är schematiskt inringat med röd streckad linje.

Utvecklingsförslag

Det aktuella planområdet ingår i ett utvecklingsförslag för Örebro kommun. Området är inom utvecklingsförslaget (se bild nedanför) för området vid Munkatorp trafikplats.



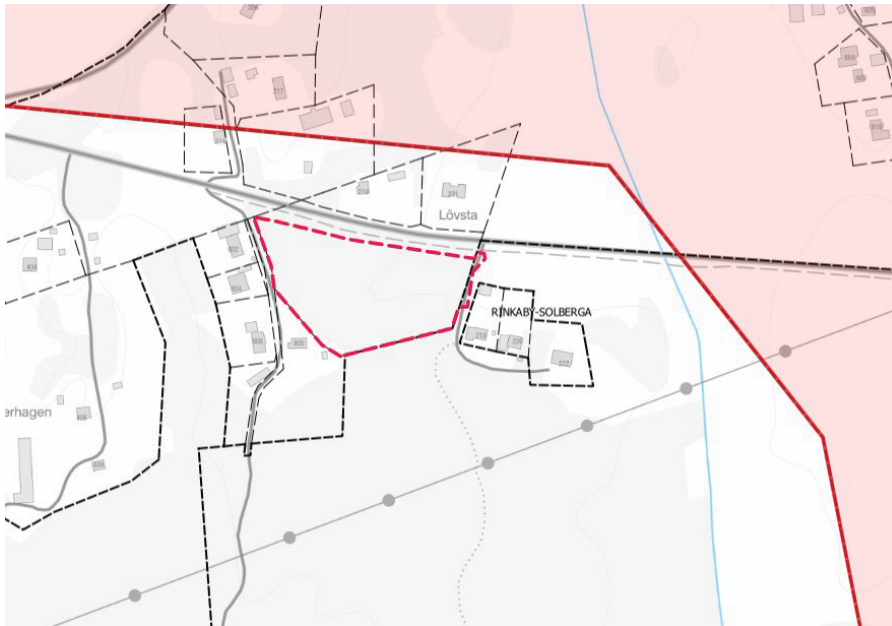
Planområdet är markerat med röd streckad linje och det aktuella utvecklingsförslaget är området inom den röda markeringen.

Väg 823 som går längs planområdet är ett viktigt regionalt kollektivtrafikstråk. Denna väg utgör ett viktigt regionalt kollektivtrafikstråk och ny bebyggelse på landsbygden rekommenderas längs detta stråk. I översiktsplanen är även sträcket utpekad som ett

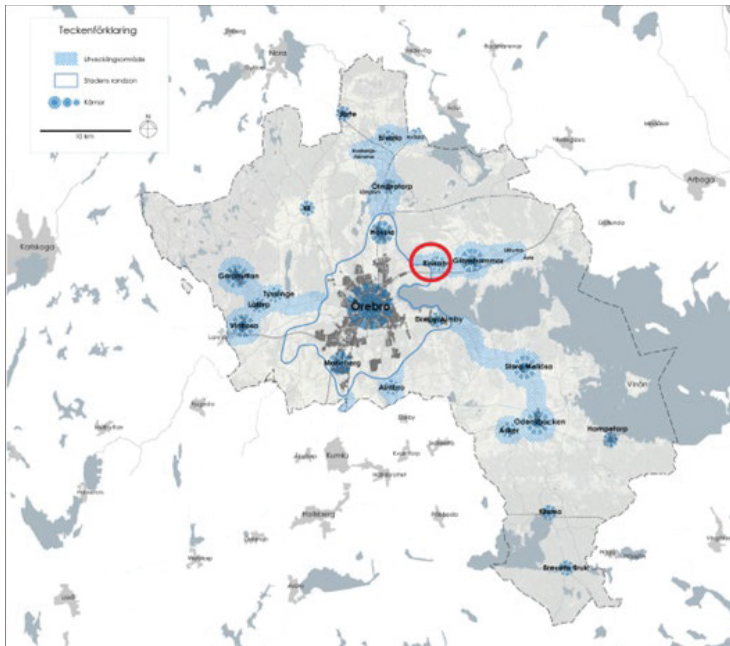
framtida viktigt kollektivtrafiksstråk i staden. Ett regionalt cykelstråk från Örebro till Glanshammar passerar även området. I översiktsplanen föreslås fortsatt förtätning bland befintlig bebyggelse längs väg 823. Fler bostäder medför ett ökat kollektivtrafikunderlag och skapar förutsättningar för en förbättrad kollektivtrafik.

Utvecklingsförslag för stråket Rinkaby-Glanshammar-Lillkyrka

Det aktuella planområdet angränsar också till ett annat utvecklingsförslag som ännu inte är färdigställt (se bilderna nedan).



Planområdet är markerat med röd streckad linje och det aktuella utvecklingsförslaget är området inom den röda markeringen.



Utvecklingsområden för Örebro kommun. Det aktuella planområdet är inom den röda cirkeln.

Det övergripande syftet med utvecklingsförslaget är att utreda områdets planeringsförutsättningar och visa på hur området kan utvecklas, stärkas och bevaras.

Vidare är syftet att tydliggöra kommunens intentioner för området och skapa förutsättningar för att bebyggelseutvecklingen i området sker med utgångspunkt i översiktsplanens strategier för en hållbart växande landsbygd. Målet är att möjliggöra en bebyggelseutveckling i kombination med att landskapets befintliga värden och karaktärer tillvaratas. Genom att fördjupa planeringsunderlagen i området är målet vidare att tillskapa förutsättningar för ett ökat befolkningsunderlag vars behov och önskemål beaktas.

Trafikprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-10-22)

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling.

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. Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning.

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. I Strategi för arkitektur och byggande framhålls vikten av att ny bebyggelse, antingen i den befintliga orten, fritt i landskapet eller i en ny framväxande by, sker det med hänsyn till platsens karaktär och speciella förutsättningar. Värden och kvaliteter i kulturmiljön, det vill säga i den omgivande bebyggelsen och landskapet, liksom de befintliga landsbygdskaraktärerna, är viktiga utgångspunkter. Nya byggnader anpassas gestaltningsmässigt till omgivande bebyggelse och lokal byggnadstradition i byggnadsform, material och färg. Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning anpassas till läget i orten, i landskapet och dess helhet. Orternas och landsbygdensstråkens specifika karaktär kan stärka en plats om de tas tillvara vid utformande av nya boendemiljöer. Det kan handla om siktlinjer, utblickar, natur, topografi och befintlig bebyggelse som alla kan bidra till en attraktiv landskapsbild.

Detaljplanen överensstämmer med flera ställningstaganden i Strategi för arkitektur och byggande. Detaljplanen ligger också i närheten av en lokal kärna vilket medför att ett bebyggelsetillskott är positivt för att stärka och utveckla det befintliga serviceinnehåll som redan finns. Den befintliga bebyggelsen och den lokala bebyggelsetraditionen är det som avgör anpassningsgraden av den nya bebyggelsens gestaltning. Detaljplanen är lokaliserad i ett utvecklingsområde där den nya bebyggelsen också bidrar till att stärka stråket. De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om småhustomterna är större.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Det finns dock ett utpekad riksintresse för kulturmiljövärden i närheten av det aktuella planområdet strax öster om fastigheten. Riksintresseområdet består bland annat av en herrgårdsmiljö med framträdande gårdsanläggning och storskaligt odlingslandskap samt ett sockencentrum kring Rinkaby

kyrka med sockenmagasin, skolor, klockargård och före detta ålderdomshem. Herrgårdsmiljön Äsplunda är utpekat som byggnadsminne. Det omgivande odlingslandskapet, rikt på ädellövträd och präglad av godsdriften med torp och arbetarbostäder speglar de olika levnadsvillkor och sociala skikt som funnits inom godset. Odlingslandskapet med utskiftad by bebyggelse är karakteristiskt för Närke centralbygder. Det aktuella riksintresset är inget som påverkar den aktuella detaljplanen för Rinkaby-Solberga 8:1 och bedöms inte påverka de värden som är kopplade till riksintressets uttryck däribland det öppna odlingslandskapet.

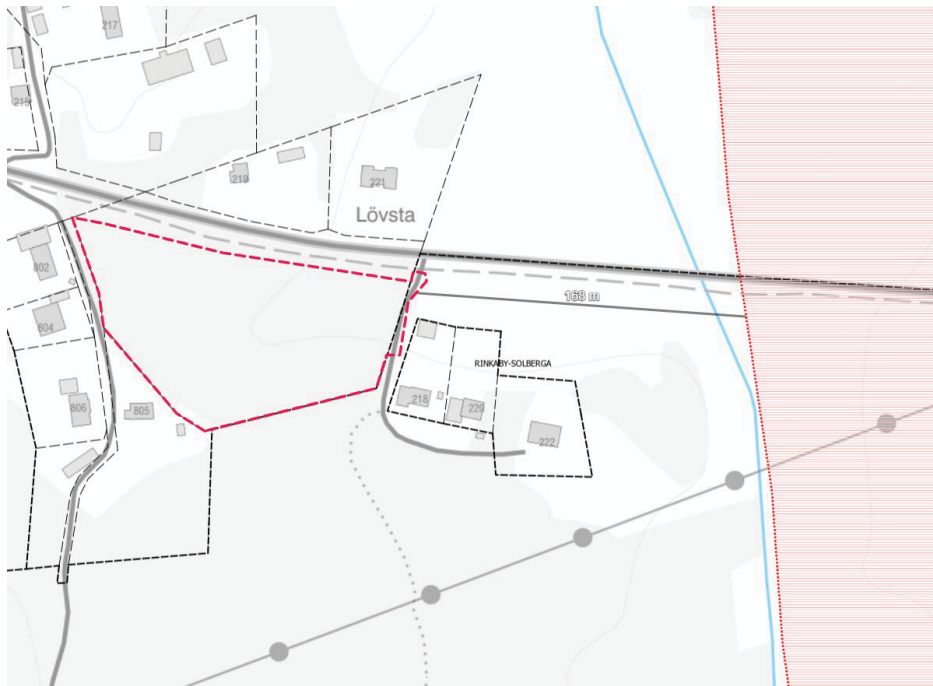
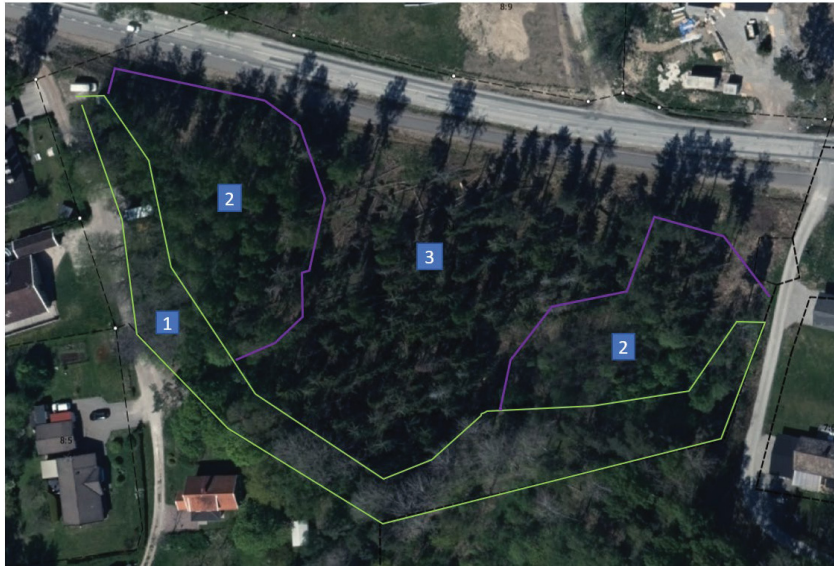


Bild som illustrerar avståndet från det aktuella planområdet Rinkaby-Solberga 8:1 till det utpekade riksintresset. Planområdet är schematiskt inringat med röd streckad linje.

Naturvård

Fastigheten utgörs till stor del av blandskog som lövskog (asp och hassel), björk och granplantering. Naturvärdena bedöms inte vara särskilt höga här och det bedöms inte finnas något träd som klassas in under definitionen ”särskilt skyddsvärt”. Bilden nedan delar in skogen i tre kategorier där 1 (Lövskog) bedöms ha mest naturvärde. Det bedöms inte finnas något hinder för exploatering.



Bilden illustrerar den nuvarande vegetationen inom planområdet. Se beskrivning nedanför.

1. Lövskog. Mest asp och hassel. 40-60 år.
2. Björkdominerat. 40-60 år.
3. Granplantering 40-60 år.

Kulturmiljövård

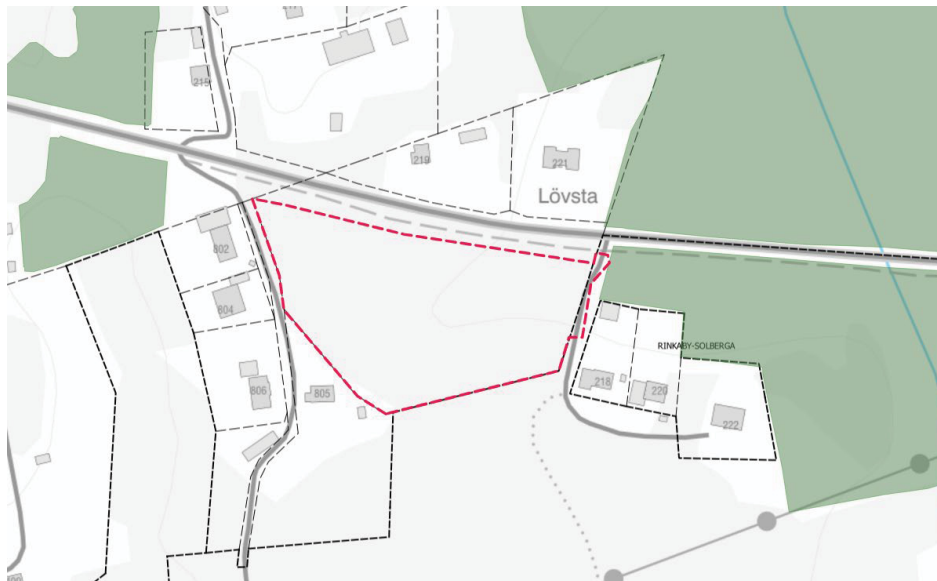
I närheten av det aktuella planområdet finns Esplunda och Myrö herrgård samt Rinkaby sockencentrum. Dessa områden ligger inte i planområdets närmaste omgivning och något rumsligt eller visuellt samband mellan dessa miljöer finns inte. Planförslaget bedöms därför inte påverka dessa miljöer eller omgivande landskap.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet berörs inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Jordbruksmark

Det aktuella planområdet angränsar till jordbruksmark. Inom planområdet finns det dock ingen jordbruksmark och därav berörs inte planområdet av det.



Bilden visar vart det finns brukningsvärd jordbruksmark i förhållande till det aktuella planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje och jordbruksmarken visas som mörkgrön i kartan.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Det finns inga betydande höga naturvärden inom planområdet.

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.

Planområdet ligger inom Hjälmarens avrinningsområde. Ytvattnets ekologiska status klassas som dålig, samt ”uppnår ej god” kemisk vattenstatus. Den dåliga statusen beror bland annat på problem med övergödning och föroreningar från dagvatten. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på ytvattnets status.

Buller

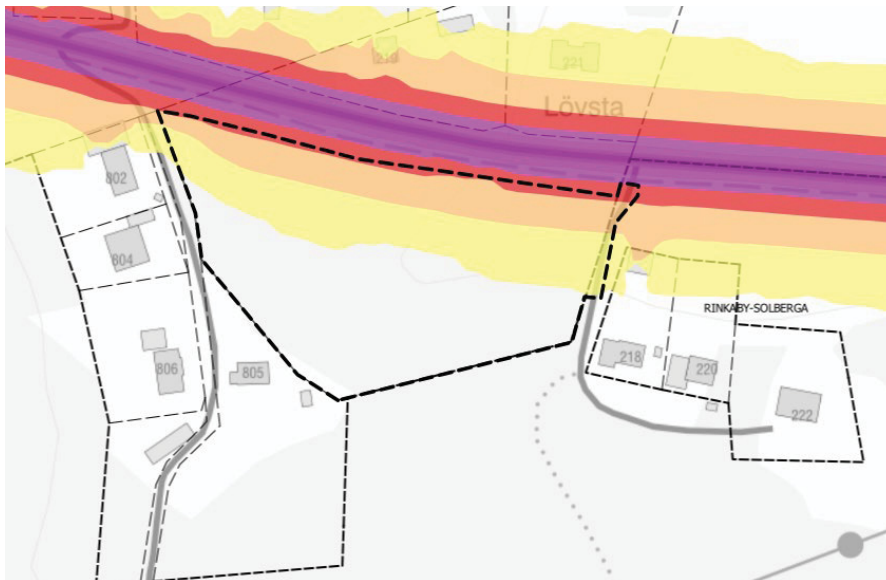
Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Planområdet är delvis utsatt för buller i dagsläget. Norra delen av planområdet är mest

utsatt för trafikbuller från väg 823. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 utsätts delar av planområdet för bullernivåer på 50–54 dBA ekvivalent ljudnivå. För maximal ljudnivå (dBA) ligger delar av planområdet inom 65–70 dBA och 70–75 dBA. De planerade tomterna närmast den befintliga vägen drabbas delvis av bullernivåer som överskrider riktvärdena.



Utdrag ur Örebro kommuns bullerkartering 2022 för Ekvivalent ljudnivå (dBA) för kommunal och statlig vägtrafik. Ekvivalent ljudnivå; Grönt 50–54 dBA, Gul 55–59 dBA, Orange 60–64 dBA. Planområdet är schematiskt inringat med röd streckad linje.



Utdrag ur Örebro kommuns bullerkartering 2022 för maximal ljudnivå (dBA) för kommunal och statlig vägtrafik. Maximal ljudnivå; Grönt 60–65 dBA, Gul 65–70 dBA, Orange 70–75 dBA, Röd 75–80 dBA, lila 80–85 dBA, mörklila 85–90 dBA. Planområdet är schematiskt inringat med svart streckad linje.

Enligt bullerförordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Örebro kommuns bullerkartering från 2022 överskrider riktvärdet för buller för

uteplatser inom norra delen av planområdet. Riktlinjerna säger att vägbuller vid fasad inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent nivå och bullerkarteringen anger att planområdet ligger inom 50–54 ekvivalent ljudnivå (dBA) vilket innebär att planområdet klarar riktvärdena för buller vid fasad. Den norra delen av planområdet som påverkas mest utav bullret, där ligger delar av planområdet inom 65–70 dBA och 70–75 dBA för maximal ljudnivå (dBA). Bebyggelsen bedöms kunna utformas så att riktvärdena kan nås vilket kommer säkerställs genom lämpliga planbestämmelser.

Miljö

Dagvatten

I och med detaljplanen har det genomförts en dagvattenutredning som har utrett hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet. I dagvattenutredningen bedöms det inte finnas några områden utanför planen som påverkas av planens genomförande. Områdena nedströms, samt de utanför planområdet bedöms inte få en ökad risk för påverkan med anledning av de förändringar som föreslås i planen. I och med dagvattenutredningen har det tagits fram konsekvenser och lösningar för dagvatten som redovisas längre ner i planbeskrivningen under rubriken *Konsekvenser*.

Dagvattenutredningen som genomförts har tagit fram en behovsbedömning om området ska ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Bedömningen är att planområdet är förhållandevis litet till ytan och högt beläget i topografin utan stor tillrinning från omgivande mark och därmed bedöms det inte krävas verksamhetsområde med avseende på skydd av människans hälsa. Då den föreslagna dagvattenanläggningen inom planområdet kommer att skapa en bra reningseffekt på det utgående dagvattnet från planområdet bedöms det inte krävas verksamhetsområde med avseende på skydd av miljön.

Förorenad mark

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

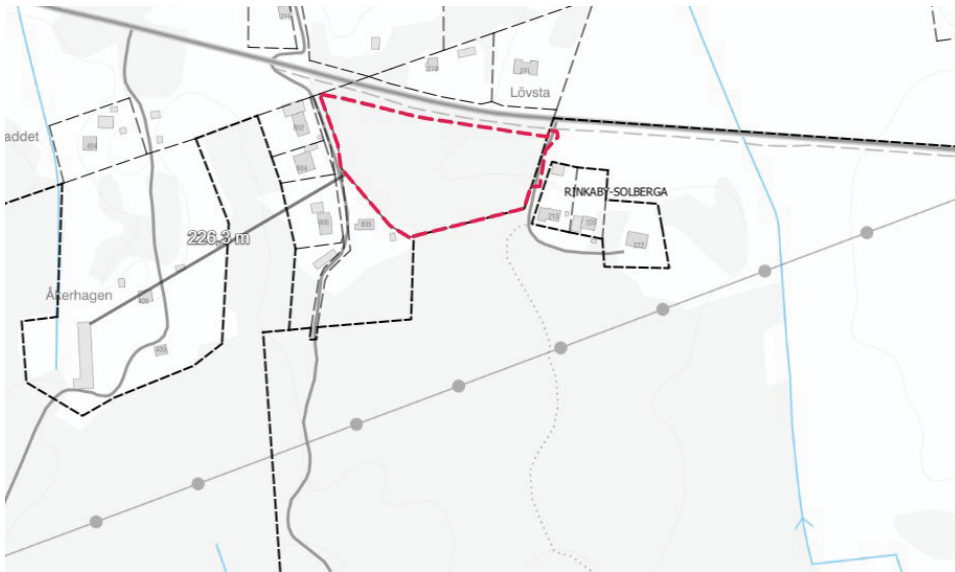
Planområdet är delvis utsatt för omgivningsbuller ifrån väg 823 som går längs planområdet. Planområdet bedöms inte beröras av något omgivningsbuller från industri och verksamheter.

Risk för olyckor

I detaljplanen finns det ett byggnadsfritt avstånd om 12 meter som agerar som ett skyddsavstånd från vägområdets kant och finns till för trafiksäkerheten.

Djurhållning

Med anledning av att planområdet ligger på landsbygden med närliggande jordbruk finns det därmed en anledning att undersöka vidare om det kan finnas djurhållning i närheten av planområdet. Djurhållning intill bostäder kan potentiellt utgöra en risk eller störning via exempelvis allergener och lukt. Vid platsbesök våren 2023 av Örebro kommun kunde inga synliga djur eller djurhållning påträffas i nära anslutning till planområdet. Däremot finns det en hage av något slag i nära anslutning till planområdet och en eventuell ladugård ungefär 230 meter ifrån planområdet. Det bedöms inte som någon större djurhållning som skulle kunna utgöra en potentiell risk eller störning. Det bedöms som en liten djurhållning som inte har någon större påverkan på den planerade exploateringen.



Bilden illustrerar det ungefärliga avståndet mellan planområdet för Rinkaby-Solberga 8:1 och den eventuella ladugården.



Den vänstra bilden är tagen emot den potentiella ladugården och den högra bilden är tagen emot det aktuella planområdet ifrån väster.

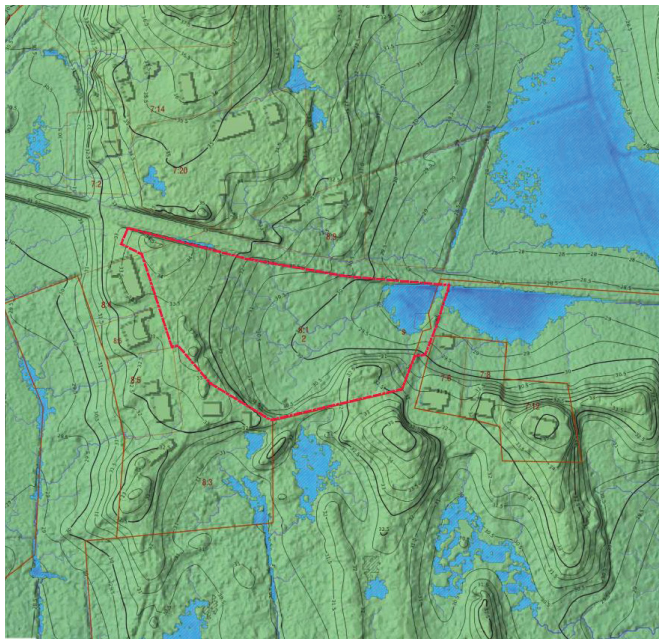


Bild som visar en bage i nära anslutning till planområdet. Planområdet är centralt i bilden, i mitten av bilden där träd och vegetation syns.

Risk för översvämning

Det finns ingen konstaterad översvämningsrisk inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram som konstaterar att det inte föreligger några stora översvämningsrisker inom planområdet. I planområdets östra del redovisas en viss del som risk för översvämning men dagvattenutredningen hänvisar till att sänkan delvis kommer att byggas bort när tomter anläggs och bedöms inte utgöra någon risk.

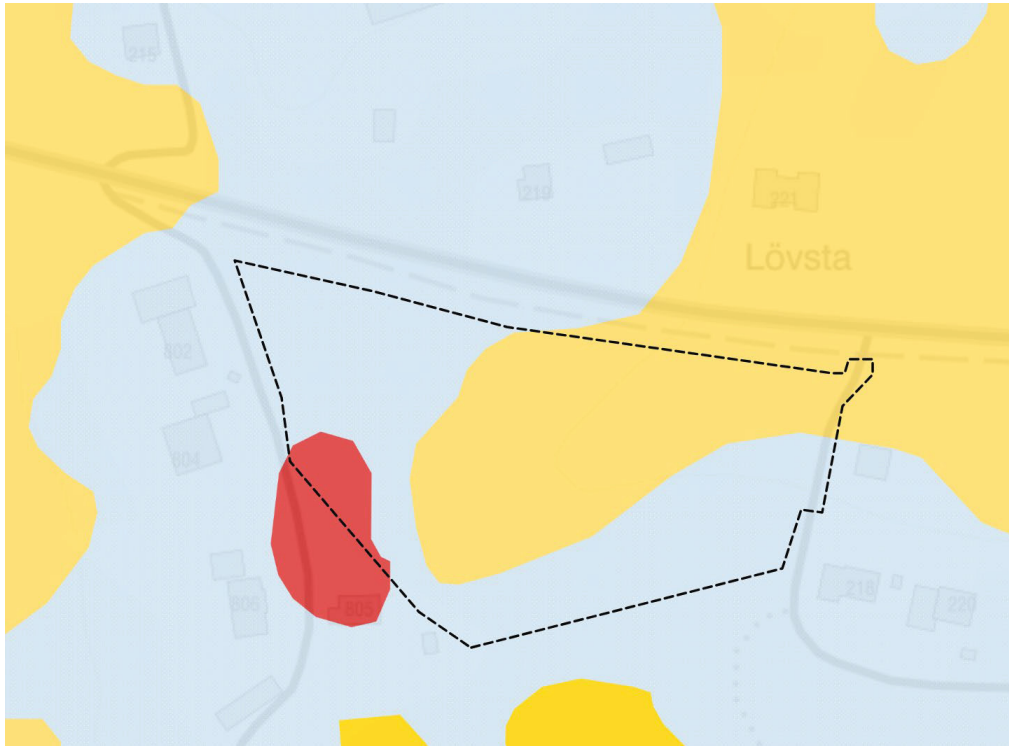
Informationen i figuren nedan är ifrån dagvattenutredningen som är hämtad från Scalgo, som är en webbaserad applikation (information hämtad från dagvattenutredningen). Scalgo tar inte hänsyn till ledningar och trummor i beräkningarna. Därför redovisas området öster om planområdet som ett område med risk för översvämning. Så länge vägtrumman under väg 823 har en funktion kommer dagvattnet att avledas norrut.



Bilden illustrerar aktuell avrinningssituation. Bilden är tagen från dagvattenutredningen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta utgörs marken i Rinkaby-Solberga 8:1 till största del av morän, dels också lera västerut. I den nordvästra delen av fastigheten finns ett höjdparti och den delen består mest av morän.



Bilden illustrerar markens geotekniska förhållande från SGU:s jordartskarta. Planområdet är schematiskt inringat med svart streckad linje.

Hydrologiska förhållanden

Det aktuella planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde. Planområdet ligger inom Hjälmarens avrinningsområde.

Kulturmiljö

En fördjupning av kommunens kulturmiljöinventering har gjorts för det område som i översiktsplanen pekas ut som ett utvecklingsområde. Översiktsplanen som presenteras i rapporten *Kulturvärden i utvecklingsområdet Glanshammar-Rinkaby, WSP 2019*. Syftet med utredningen var att ge en tydligare bild av kulturvärden samt karaktär och värden i landskapet inom utvecklingsområdet för att bättre kunna ta tillvara dessa vid utveckling och planläggning av området. Utredningen innehåller även en rad planeringsinriktade rekommendationer för att värna kulturvärden och för att ta tillvara de värdebärande karaktärsdrag som finns inom avgränsade delområden i området.

Det aktuella området ligger inom ett skogslandskap som i öster ansluter till ett öppet jordbrukslandskap. Skogsmarker har i historisk tid utgjort Myrö säteris skogs- och utmarker. Området har sedan medeltid tillhört säteriet och markanvändningen har under årens lopp inte påverkats nämnvärt. Här finns enstaka äldre torp, som tidigare ingått i säteriets ekonomiska system som dagsverkstorp men som idag är åretruntbostäder. Torpbebyggelsen har kompletterats med bostadshus under hela 1900-talet. Bebyggelse lägen ligger i randzon mellan skogsmarken och det öppna odlingslandskapet. Den gamla landsvägen passerar genom landskapets centrala del och bildar en tydlig linjstruktur i landskapet. Längs med vägen är samtliga centrala byar Rinkaby, Glanshammar och Lillkyrka belägna, och vägen har sedan förhistorisk tid varit ett viktigt kommunikationsstråk i landskapet. Spridd småhusbebyggelse finns längs hela sträckningen, främst i och kring Rinkaby samt i Glanshammar.

Områdets kulturvärden finns tydligast uttryckt i landskapet kring sockencentrat Rinkaby liksom i herrgårdsmiljön Esplunds med framträdande gårdsanläggning och storskaligt odlingslandskap. Det öppna jordbrukslandskapet samt de långa siktlinjerna och funktionella sambanden mellan de äldre gårdarna, byarna och sockencentrets kyrktorn lyfts särskilt fram som värden att värna. Utöver det bedöms planområdet inte ha några högre kulturvärden.

För det aktuella området anges följande rekommendationer för att bebyggelsen ska vara förenlig med hänsynsparagrafen i PBL 2:6.

- Långa siktlinjer värnas genom att ny bebyggelse bör placeras med koppling till redan befintlig bebyggelse och i första hand i avgränsade landskapsrum där det inte påverkar landskapskaraktären som helhet. Lämpliga platser för ny samlad bebyggelse finns sydväst om Rinkaby kyrka och landsvägen.
- Tillkommande bebyggelse placeras i randzon till skogspartier för att stärka områdets befintliga karaktärsdrag och undvika påverkan på landskapsbilden för det värdefulla odlingslandskapet.
- Enskild byggnad anpassas till naturens färger, vegetation och nivåskillnader. Vid anslutning till befintlig bebyggelse behöver dess karaktär och placering vara utgångspunkten. Ny byggnad bör anpassas till den naturliga topografin och utfyllnadsplatåer är ej lämpligt.
- Befintliga vägnät nyttjas i första hand vid anläggning av nya bostadsområden. Nyanlagda vägar bör ges oregelbundna och organiska sträckningar (med andra ord ej raka eller i rutnät), för att smälta in i befintlig miljö. Mindre vägar bör göras som grusvägar.

Planförslaget är utformat utifrån dessa rekommendationer som bedöms lämpligt i det här området.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Det finns fornlämningar i närheten av den aktuella fastigheten, men inte inom planområdet. Inför utbyggnaden av den befintliga gång- och cykelvägen mellan Örebro och Glanshammar som går längs planområdets norra långsida gjordes arkeologiska åtgärder. I en utredning från 2014 (Arkeologgruppen Rapport 2014:10) inventerades stora delar av det område som nu ska detaljplaneras. I utredningen gjordes bedömningen att det inte var särskilt troligt med tidigare okända fornlämningar här. Länsstyrelsen i Örebro har också gjort bedömningen att det inte krävs någon arkeologisk utredning för detaljplanen.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse. Det aktuella planområdet är omkring 12 000 kvadratmeter stort. Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse både i öster och väster, samt norr om planområdet. Bostäderna närmast planområdet består främst av villor i 1 till 1^{1/2} våningar.

Gestaltning

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse, men det finns närliggande byggnader i anslutning till planområdet. Dessa befintliga byggnader är i form av villor som är av olika karaktärer men med en traditionell utformning med sadeltak som sammanhållande karaktärsdrag. Några enstaka byggnader är från tidigt 1900-tal. Området har

kompletterats med småhus från nästan alla decennier under 1900-talet fram till 2020-talet. Norr om planområdet finns en nyare villa med en mer nutida utformning och gestaltning. Väster och öster om planområdet finns villor med olika utformningar och karaktärer. Därmed finns det en viss variation i området. Blandningen av byggnader visar också hur området har utvecklats under olika tidsperioder.

Förutsättningar för detaljplanen har varit att det ska tas hänsyn till omkringliggande omgivning för utformning, gestaltning och placering. Bebyggelsen ska anpassas till den omgivande miljön och övrig bebyggelse i närområdet.



Bilderna visar olika villor med varierande gestaltning och utformning mitt emot planområdet.



Befintligt hus som ligger väster om planområdet.



Den vänstra bilden visar den befintliga vägen som finns öster om planområdet. Den högra bilden visar den statliga

vägen 823 mot väster.



Trå bilder som visar vägen som ligger väster om planområdet.

Mark och vegetation

Fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 är cirka 12 000 kvadratmeter stor där den största delen av området består utav blandskog, annan växtlighet och vegetation.



Bilderna ovan visar mark och vegetation som finns inom planområdet idag.

Friyta

Fastigheten är cirka 12 000 kvadratmeter stor och tillgången till friyta idag är i form av blandskog och annan vegetation.

Lek och rekreation

Det aktuella planområdet består idag utav mycket blandskog och vegetation. I närheten av planområdet finns det tillgång till annan form av grön yta. Det finns områden väster om planområdet som pekas ut i kommunens grönstrategi som har höga rekreativvärden. Utanför planområdet kommer det fortsatt att finnas skogsområden bevarande som är viktiga lek-och rekreativsytor. Närmaste lekplats finns drygt 1,1 kilometer bort.

Sociala faktorer

Fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 ligger längs väg 823 och där finns det ett antal villor i omgivningen. Vägen fortsätter emot Glanshammar tätort som inte ligger ca 6 km från det aktuella planområdet. Detta gör att det finns närhet till skola, förskola, lekparkar men också mer natur och grönområden. Det finns vidare god tillgänglighet att ta sig till platsen med olika färdssätt. Det ligger likaså på rimligt avstånd till Örebro tätort där det också finns god tillgång till ovannämnda funktioner såsom skola och förskola. Det är ett viktigt förbindelsestråk som är särskilt viktigt för god tillgänglighet inom kommunen.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Planområdet med närliggande bostadshus är inte anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten eller dagvatten. Det närmaste området som är anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp är den lokala kärnan Rinkaby cirka 1 kilometer öster om planområdet. De förutsättningar som finns är att Rinkaby-Solberga 8:1 inte kommer omfattas av verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Planområdet kan ansluta till de kommunala ledningarna för vatten och avlopp genom en avtalslösning. På så sätt kan vatten och avlopp lösas för de nya bostäderna inom Rinkaby-Solberga 8:1. Att ansluta via en avtalslösning är en separat process som fastighetsägaren eller en framtida gemensamhetsanläggning ansöker om.

Det finns en befintlig brunn öster om planområdet (se bild nedan) som används av hushållen öster om planområdet. Denna brunn används till färskvatten och kommer i fortsättningen att vara kvar och användas av befintliga boenden öster om planområdet. Brunnen ligger utanför planområdet men ligger i nära anslutning och ska därför tas hänsyn till vid genomförandet av detaljplanen. Vidare beskrivning om konsekvenser finns längre ner på s. 41.



Planområdet är schematiskt inringat med vit streckad linje och den utpekade brunnen med en röd cirkel strax öster om planområdet.

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

Elnät finns framdraget, delvis längs väg 823 som fortsätter vidare mot Glanshammar. Det finns också el framdraget som korsar det aktuella planområdet, som också försörjer husen öster om planområdet. Den befintliga elledningen som korsar planområdet kommer att behöva flyttas för att få till en lämplig struktur inom planområdet och behålla de tomtstorlekarna planförslaget medger.

I och med detaljplanen kommer det att möjliggöras för en transformatorstation för att kunna tillgodose de nya fastighetsägarna med el.

Elektronisk kommunikation

Stadsnätet finns inte framdraget längs väg 823, men det finns framtaget strax norr om planområdet.

Service

Glanshammar tätort ligger cirka 5 km öster om planområdet och Örebro tätort ligger cirka 6 km väster om planområdet. Där finns bland annat livsmedelsbutik och bibliotek i Glanshammar respektive Boglundsängen/Örebro. Förskola, grundskola och äldreboende finns också i närheten av planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Väg 823 som går längs den norra sidan av planområdet ägs av Trafikverket. Området är tillgängligt med buss, bil och cykel, samt till fots i och med att det finns gång- och cykelväg mellan Örebro och Glanshammar. Gång-och cykelvägen ägs också av Trafikverket.

Både öster och väster om det aktuella planområdet finns det infartsvägar som tillgodoser vägar till de befintliga villor som ligger längs de vägarna idag. I och med detaljplanen kommer de befintliga vägarna öster och väster om planområdet att finnas kvar och nyttjas av befintliga villaägare på samma sätt som idag. I och med detaljplanen kommer den östra infartsvägen att ansluta till den nya planerade vägen som planeras serva de nya åtta villatomterna. Den västra in-och utfarten som ansluter till väg 823 kommer att vara kvar och serva de befintliga boende väster om planområdet. Däremot kommer den vägen inte ansluta till den nya planerade vägen genom det aktuella planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafikhärläge där regionbuss trafikerar på väg 823. Den vägen är också ett viktigt stråk för kollektivtrafiken. Busshållplatser finns cirka 400 meter från planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförande av detaljplanen föreslås fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 att styckas till 8 villatomter. När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. I detaljplanen regleras friliggande enbostadshus (**f₁**), endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras (**generell utnyttjandegrad bestämmelse**) och minsta fastighetsstorlek som regleras i planen är 900 kvadratmeter (**d₁**). I och med detaljplanen kan nya fastigheter inom Rinkaby-Solberga 8:1 bildas och konsekvenserna blir därmed att området möjliggörs för att villatomter och friliggande enbostadshus kan uppföras.

I och med detaljplanen kan nya bostadsfastigheter bildas och kommer kunna avstyckas från Rinkaby-Solberga 8:1 av mark som ska bli kvartersmark. Planförslaget innebär också att Rinkaby-Solberga kan styckas av för allmän plats som natur och gata. De avstyckade bostadsfastigheterna bör ingå i nybildade gemensamhetsanläggningar för allmän plats. För mark som planläggs som allmän plats föreslås att marksamfällighet bildas. (Ytterligare konsekvenser för fastigheter och rättigheter har beskrivits i genomförandebeskrivningen under fastighetsrättsliga frågor).

Natur

Detaljplaneförslaget innebär att det möjliggörs för bebyggelse inom planområdet. I praktiken innebär det att den vegetation och växtlighet som finns där idag till stor del kommer att försvinna vid genomförandet av detaljplanen. Därmed kommer den blandskog och växtlighet som finns idag att minska. Detaljplaneförslaget med villabebyggelse kan komma att förändra upplevelsen men bedöms kunna utgöra ett positivt inslag i den befintliga miljön och utveckla stråket ut mot Glanshammar. Bebyggelsen ska anpassas till platsens förutsättningar och i planförslaget ska bebyggelsen bidra till att bevara den lantliga karaktären, samt att ta hänsyn till platsen och i relation till omgivningen. Den utvalda placeringen bedöms som lämplig eftersom den finns intill befintlig bebyggelse, samt att det blir ett tillskott till landsbygden längs med stråket ut mot Glanshammar.

Landskapsbild

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden negativt. Planområdet har en placering som är lämplig och ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen kopplat till att det finns befintlig bebyggelse intill. Planområdet ligger inom ett skogsområde utan koppling till det öppna landskapsområdet och påverkar därför inte landskapsbilden. Planområdet bedöms vara en positiv komplettering som anknyter till läget på landsbygden.

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.

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

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på den påverkan som detaljplanen kan förväntas ge upphov till är liten och hanterbar inom planprocessen och detaljplanens genomförande. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanen och anses inte orsaka någon större miljöpåverkan, förvärpa någon miljö kvalitetsnorm eller anta att planens genomförande bidrar till sådana kumulativa effekter som skulle orsaka betydande miljöpåverkan.

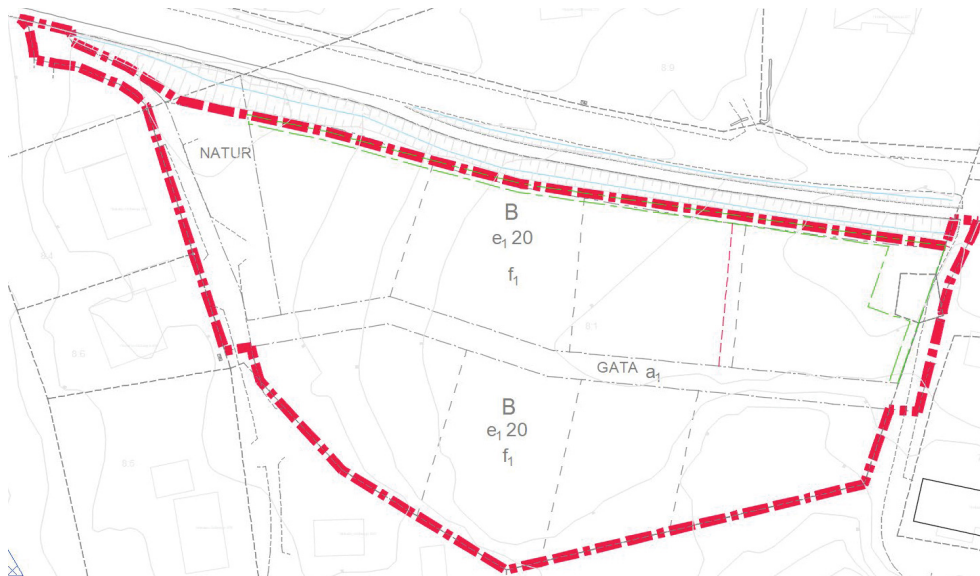
Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden.

Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. I och med detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts (se bilaga 1). Planens genomförande kommer inte påverka avrinningsituationen nämnvärt. Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i och med detaljplanen och andelen grönytor kommer att minska. Däremot i samband med planens genomförande kommer dagvattenåtgärder med anläggningar för reglering och utjämning innebära att det befintliga dagvattensystemet inte påverkas negativt (se dagvattenutredning, bilaga 1).

Då planområdet sannolikt kommer att styckas till cirka åtta enskilda fastigheter bedöms det inte krävas verksamhetsområde för dagvatten utifrån antalet bostadshus. Då planområdet är förhållandevis litet till ytan och högt beläget i topografin utan stor tillrinning från omgivande mark bedöms det inte krävas verksamhetsområde med avseende på skydd av människors hälsa. Då den föreslagna dagvattenanläggningen inom planområdet kommer att skapa en bra reningseffekt på det utgående dagvattnet från planområdet bedöms det inte krävas verksamhetsområde med avseende på skydd av miljön (se dagvattenutredning, bilaga 1).

Med hänsyn till att planområdet idag inte utgörs av någon hårdgjordyta och att stor del av vegetationen kommer att försvinna behövs det åtgärder som kan fördröja dagvattnet. I första hand ska lokalt omhändertagande (LOD) på egen fastighet eftersträvas, om detta inte är möjligt att åstadkomma, eftersträvas trög avledning till föreslagna svackdiken längs tomtgränserna. Det föreslås också i dagvattenutredningen (se bilaga 1) att dagvattnet ska samlas upp i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar samt i öppna gräsbeklädda svackdiken längs tomtgränserna. Dagvattnet leds till ett utjämningsmagasin inom planområdet före anslutningen till diket längs med GC-vägen längs väg 823. Diket bedöms vara ett avskärande dike för marken söder om GC-vägen och därmed inte ha någon avvattande funktion för GC-vägen eller väg 823.



Bilden visar förslag till lösningar av dagvattenhantering. Den röda streckade tunna linjen mellan två illustrerade tomter, samt den gröna markeringen i den norra delen av detaljplanen och i den nordöstra hörnet är till för avvattnings av tomterna genom exempelvis gräsbeklädda svackdiken.

Vid utjämningsmagasinet föreslås det att anläggas en enkel regleringsbrunn som reglerar utflödet till ett nytt dike. Utjämningsmagasinet kommer i normalfallet att vara torrt och endast vara fyllt med vatten vid regntillfällen med större tillflöde till utjämningsmagasinet än det tillåtna utflödet. Vid regntillfällen då utjämningsmagasinet är fyllt kommer dagvatten brädda på ytan ut ur utjämningsmagasinet till diket norr om planområdet. Före utloppet från dagvattenanläggningen till öppet dike föreslås att ett dämt utlopp anläggs för att möjliggöra gravimetrisk oljeavskiljning på det utgående dagvattnet. Respektive yta som ska avvattnas ska hanteras med bästa tekniska lösning till rimlig kostnad. Det föreslås också att utforma gatan med rännal och dagvattenbrunnar med gallerbetäckningar (se dagvattenutredning, bilaga 1)

Dagvattenutredningen har vidare tittat på nederbörd och kom fram till att dimensionerande nederbörd är för planområdet, ett regn med 5 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Med klimatfaktor 1,25 motsvarar det regnintensiteten 181 l/s,ha eller 13,6 mm regn. Erforderlig utjämningsvolym beräknas till 48 m^3 minus den volym som avrinner under regnets varaktighet 10 minuter, alltså $27 \text{ l/s} \times 10 \text{ min} \times 60 \text{ s} / 1000 = 16 \text{ m}^3$. Erforderlig utjämningsvolym är således $48 \text{ m}^3 - 16 \text{ m}^3 = 32 \text{ m}^3$. På grund av planrådets topografi rekommenderas att denna volym hanteras i ett utjämningsmagasin som placeras i planrådets nordöstra del.

Miljö kvalitetsnormer

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 villabebyggelsen planeras.

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvattenutredningen har vidare utrett konsekvenser vid genomförandet av detaljplanen för vatten, åtgärder och eventuella lösningar gällande miljö kvalitetsnormer. Planförändringens genomförande bedöms ha en positiv effekt för MKN. Att utgående föroreningsmängder från fastigheten kommer att minska inklusive

PBDE, BaP och kvicksilver vilket är en positiv konsekvens.

I och med detaljplanens genomförande planeras det för en teknisk anläggning i det nordvästra hörnet. Den ytan att till för att möjliggöra en anslutningspunkt där de tillkommande villatomterna kan ansluta till de kommunala ledningarna för vatten och avlopp via en avtalslösning. Den ytan kan komma att ha mätarstation och pumpstation. Den ytan är 6x6 meter i plankartan och bedöms vara tillräckligt stor för att kunna inrymma mätarstation och anslutningspunkt. Ytan ligger ca 30 meter ifrån en komplementbyggnad/garage till ett närliggande hus. Det finns generellt inga problem med själva anslutningspunkten som kan generera störningar. Däremot kan pumpstation innebära en störning i form av lukt. Lukten är relaterad till hur många det är som är anslutna till pumpstationen som genererar mer avloppsvatten. För att förhindra eller undvika eventuella störningar som lukt och ljud kan eventuella åtgärder vara att sätta in kolfilter mot lukt och sedan försöka reglera hur ofta pumparna går.

Om området inte ansluts till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp via avtalslösning som ambitionen i detaljplanen är bedöms den frågan kunna lösas gemensamt för planområdet och de tillkommande bostadsfastigheterna. En fungerade lösning då skulle vara att ha ett gemensamt minireningsverk. Ytan som då behövs kan variera beroende på val av minireningsverk. Desto större ytan, desto mer valmöjligheter för olika lösningar. Detaljplanen har en yta för teknisk anläggning om 6x6 meter. Den storleken på ytan begränsar val av teknik. Däremot kan det finnas modeller av reningsverk som kan få plats i den ytan. För att ha en större valmöjlighet för att kunna lösa VA om avtalslösningen inte genomförs och en större yta behövs är en utgångspunkt 20 m² per hushåll. Det skulle innebära att det skulle behövas en yta omkring 160 m² (8 nya hushåll) där VA-anläggning skulle kunna ordnas. En yta om 160 m² skulle ge tillräckligt med plats för ett minireningsverk och eventuella marginaler som behövs för markarbetet. Inom planområdet finns det tillräckligt med yta för att kunna lösa frågan om vatten och avlopp gemensamt. Bedömningen är att det finns yta om 160 m² om det skulle behövas inom planområdet. Det kan exempelvis vara på Natur eller kvartersmark som kan utnyttjas till ett minireningsverk.

För att lösa vatten och avlopp inom planområdet är ambitionen att det görs via en avtalslösning för att kunna ansluta sig till kommunens ledningsnät. Skulle det däremot inte genomföras kan det lösas gemensamt inom planområdet också.

Öster om planområdet finns en brunn som ska fortsätta att användas. Idag används den av hushåll öster om planområdet. Brunnen har en viktig funktion då den används som färskvattenbrunn och kan därför vara känslig vid ett genomförande av detaljplanen. Detta innebär att man vid byggnation av planområdet behöver ta hänsyn till brunnen och i största mån skydda den för att minimera risken att den skadas på något sätt. En synlig åtgärd kan dels göras för att minska risken att den skulle bli påkörd och få påkörningsskador. Det skulle därför vara rimligt att markera ut brunnen och sätta upp exempelvis staket runt brunnen. Andra risken finns vid byggnationen och genomförandet av detaljplanen som vid förändringar av marken. Även här är det viktigt att ta hänsyn till brunnens funktion och vara uppmärksam på eventuella konsekvenser. Det kan därför vara viktigt att ta hänsyn till detta under byggnationen. Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att bebygga fastigheten sett till de geotekniska förutsättningarna på platsen. Vidare utredningar och bedömningar av de geotekniska förhållandena och vilka åtgärder som krävs för att tillgodose den föreslagna bebyggelsen samt dess påverkan på omgivningen sker i samband med bygglovsprocessen. Den som låter utföra byggnationen är skyldig att vidta skyddsåtgärder som förebygger skador på annans fastighet och vid händelse ersätta skador utifrån miljöbalkens 32 kap och Jordabalkens 3 kap.

Buller

Planområdet är delvis utsatt för buller från väg 823. Den norra delen av planområdet är den del som påverkas mest. Utöver den delen ligger bullernivåerna inom riktvärdena för planområdet. Den norra delen av planområdet som påverkas ligger inom 65–70 dBA och 70–75 dBA för maximal ljudnivå (dBA), samt 50–54 dBA för ekvivalent ljudnivå. Även en del av södra delen av planområdet ligger inom 50–54 dBA för ekvivalent ljudnivå. Riktlinjerna framhåller att en lämplig nivå är att ligga inom 70 dBA maximal ljudnivå, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Dessa riktlinjer gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För att minska bullernivåer bör hustyper väljas som skapar en bullerskyddad solvänd sida av tomten.

I och med detaljplanen bedöms inte bullernivåerna stiga så att det ger en negativ påverkan. Bebyggelsen närmast vägen kan anpassas för att skapa möjligheter för ljuddämpad uteplats.

Hälsa och säkerhet**Beräkning av omgivningsbuller**

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

Kulturmiljö

För att ta hänsyn till den omkringliggande miljön som den lantliga karaktären, är förslaget att den nya villabebyggelsen anpassas till den miljön. På så sätt kommer värden i landskapet och kulturmiljön att tillgodoses i detaljplanen. I andra fall kan ett modernt tillskott berika en miljö, exempelvis om värdet i ett område ligger i dess sammansättning av byggnader från skilda epoker uppförda med hög arkitektonisk kvalitet i sin tids ideal. Där kan hänsynskravet medföra att en ny byggnad ska uppföras med motsvarande höga kvalitet utifrån nutida ideal.

Fornlämningar

Den fornlämning som finns i närheten av den aktuella fastigheten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Sociala faktorer

Detaljplaneförslaget för ny villabebyggelse bidrar till att det möjliggörs för fler att bosätta sig och på så sätt utveckla stråket. Det ses som en positiv utveckling för Örebro kommun, utvecklingen för Glanshammar och tillskottet av småhusvillor. Placeringen är lämplig i och med att det ligger intill befintlig bebyggelse. Likaså finns det god tillgång till kollektivtrafik och transportmöjligheter från och till Örebro, samt Glanshammar tätort.

Riksintressen

Riksintresset för Esplunda som ligger i närheten, ungefär 250 meter öster om planområdet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Trafik

Planförslaget innebär en ökning av trafik i området. Detaljplanen föreslår att en ny väg ska byggas som sedan planeras serva de planerade villatomterna inom planområdet. Den nya vägen föreslås ansluta till den östra befintliga vägen om planområdet som sedan

ansluter till väg 823. I och med detaljplaneförslaget för Rinkaby-Solberga 8:1 kommer det att möjliggöras att bygga 8 villor, vilket också innebär att fler människor än vad som bor i området idag kommer att använda sig av den befintliga vägen. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms inte medföra någon stor ökning av trafik i området. Däremot blir det ökning av bilar som kommer att använda sig av den befintliga vägen som ska anslutas till det nya området. Det innebär att vägen kommer utsättas för mer trafik och oftare som kan leda till att åtgärder och underhåll på vägen behöver förbättras för att klara den ökning som planeras inom området.

Den västra infarten har tagits bort ur detaljplanen med hänsyn till trafiksäkerhet och att den in- och utfart inte bedöms som lämplig för att kunna trafikmata fler trafikanter än vad den gör idag. In- och utfarten kommer att vara kvar och inga förändringar kopplat till den västra vägen kommer att göras. Däremot kommer den vägen inte att ingå i planområdet för Rinkaby-Solberga 8:1. Planförslaget möjliggör för att vägen öster om planområdet sammankopplas med nya planerade vägen där den vägen sedan ansluter till väg 823. Den nya gatan som planeras genom planområdet kräver inga nya anslutningar till Trafikverkets väg 823, utan kommer att använda sig av befintlig enskild väg som ska nyttjas till kommande gata. En ny anslutning till Trafikverkets väg bedöms inte som en lämplig åtgärd i och med att det redan finns befintliga anslutningar. Den östra befintliga vägen bedöms ha god sikt och utformning, utifrån VGU:s krav vad gäller sikt och utformning. Detaljplanen möjliggör också för större väganslutning om behovet skulle uppkomma.

Planområdet bidrar också till mer underlag för kollektivtrafiken till och från Glanshammar.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Amanda Sköldqvist i samarbete med exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, Trafikplanerare Elis Höglind, Stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek, ingenjör Magnus Karlsson och bygglovsingenjör Yusuf Muhamoud Hassan samt övriga kompetenser inom Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt