

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Skölv 2:1 m.fl. Glanshammar

Samrådstitid: 27 november 2023 – 19 januari 2024

Granskningstid: 12 maj 2025 - 8 juni 2025

Antagen: 23 oktober 2025

Laga kraft: 20 november 2025

Standardförfarande

Klara Ågren

E-post: klara.agren@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Läge	7
Genomförandetid	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användning av allmän plats	13
Användning av kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Genomförandefrågor	20
Tidplan	20
Exploateringsavtal	20
Markanvisningsavtal	20
Markägoförhållanden	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	23
Prövning enligt annan lagstiftning	23
Upplysningar	25
Planeringsförutsättningar	26
Kommunala ställningstaganden	26
Riksintressen	29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	30
Miljökvalitetsnormer	30
Miljö	32
Hälsa och säkerhet	34
Geotekniska förhållanden	35
Kulturmiljö	35
Fysisk miljö	39
Teknisk försörjning	44
Service	45
Trafik	45

Konsekvenser	46
Fastigheter och rättigheter.....	46
Natur	48
Miljö	49
Miljökvalitetsnormer.....	53
Hälsa och säkerhet.....	54
Kulturmiljö	55
Sociala faktorer.....	56
Hållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	56
Trafik	60

Vad är en detaljplan?

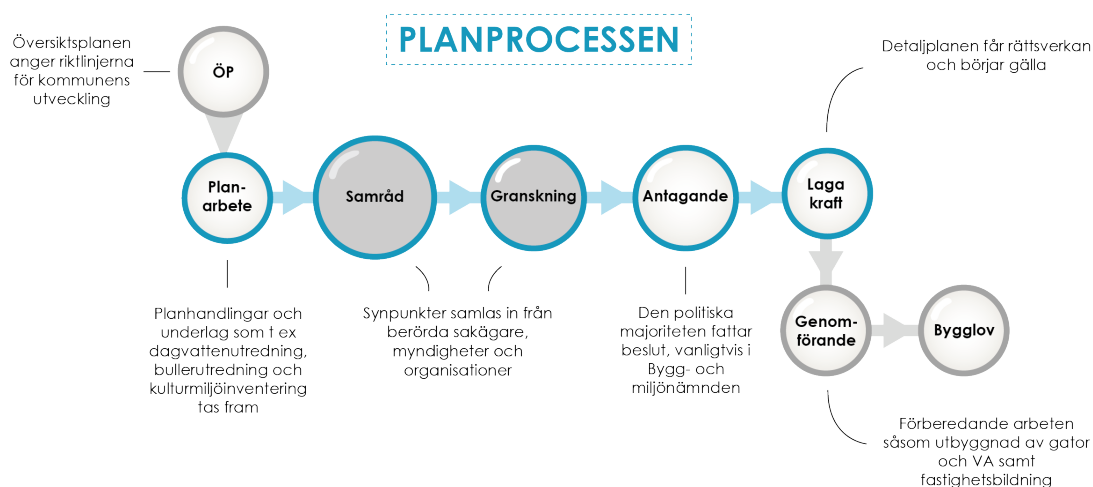
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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.

Detaljplan har tagits fram efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6

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: Arkeologisk utredning, Uppdrag arkeologi i Sverige AB, 2023.
 - Bilaga 2: Dagvattenutredning, WSP Sverige AB, 2024-10-28
 - Bilaga 3: Kulturvärden i utvecklingsområdet Glanshammar-Rinkaby, WSP Sverige AB, 2019
 - Bilaga 4: Arkeologisk förundersökning; Lämningar från brons- och järnålder i Eldvalla, Uppdrag arkeologi i Sverige AB, 2024
 - Bilaga 5: Underlag för dispensansökan, 2024-03-21
 - Bilaga 6: Artskyddsutredning för fladdermöss Glanshammar, Naturföretaget, 2025-03-26
 - Bilaga 7: Beräkning av vägtrafikbuller, 2025-02-19
 - Bilaga 8: Bullerutredning Scanspac, Glanshammar, WSP Sverige AB 2022-05-06

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Detaljplanen har bytt namn efter samrådet då en fastighetsreglering har genomförts

Planens syfte

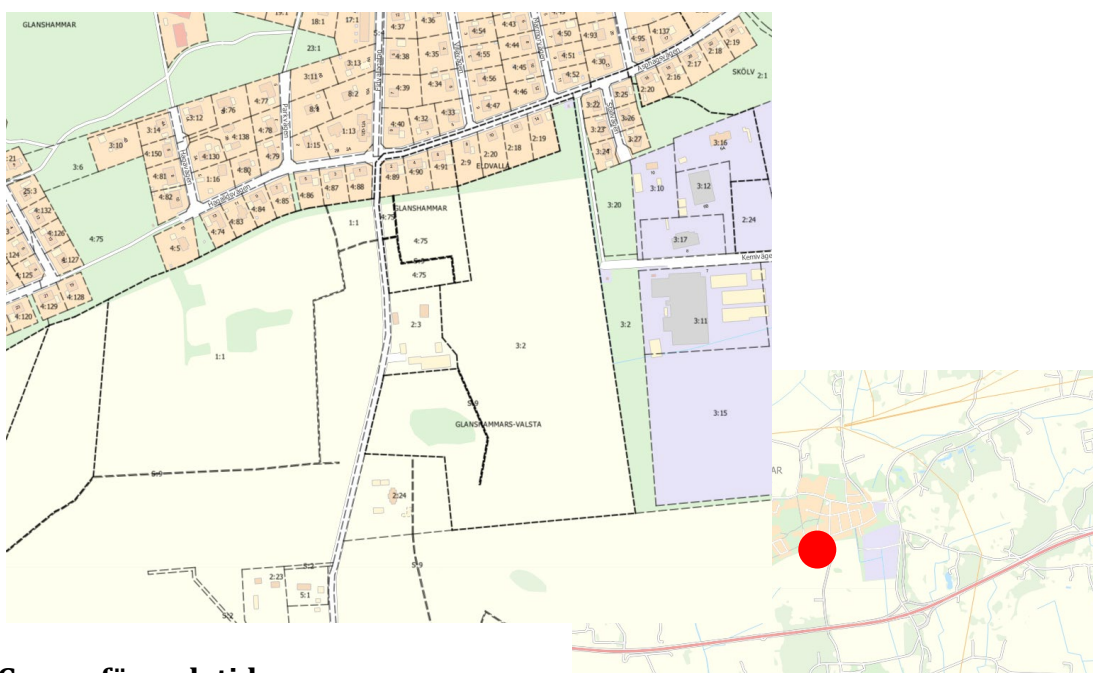
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som en del i utvecklingen av den kommunala kärnan Glanshammar samt att bevara och utveckla det grönområde som är utpekad i översiktsplanen.

Detaljplanen möjliggör framför allt för friliggande enbostadshus men även radhus, parhus- och kedjehus. Ett grönområde planläggs i nordvästra delen utav planområdet som en utveckling av grönstrukturen i Glanshammar.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger direkt söder om Glanshammars tätort längs Hagalidsvägen.



Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tid då planen fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att Glanshammars tätort utvecklas och kompletteras med nya bostäder söder om den befintliga bebyggelsen. Utbyggnadsområdet är planlagt för bostäder i form av framförallt friliggande enbostadshus men även radhus, parhus- och kedjehus möjliggörs i norra delen av planområdet.

Karaktärgivande för planområdet är mötet mellan tätortens bebyggelse och jordbrukslandskapet med Eldvalla by, vilket gör att gestaltningen av området är mycket viktig. Hänsyn till kulturmiljön har tagits genom reglering av bebyggelsens omfattning och gestaltning.

För att utveckla grönstrukturen i Glanshammar planläggs ett grönområde som kopplar samman befintligt grönområde med planområdet. Genom att bevara denna natur tas också hänsyn till några av de fornlämningar som finns i området.



En illustration på hur planområdet kan utformas. Området kan utformas på andra sätt.

Allmän plats

Mark och vegetation

Planområdet har utformats för att spara skogsdungarna i nordväst då de ger karaktär till området och har värden för bland annat den biologiska mångfalden. Skogsdungarna är planlagda som **PARK** för att säkerställa att de bevaras men också att området utvecklas med gräsytor och gångstigar. I parken bör det finnas platser som ger både sol, skugga och vegetation som bidrar till lekvärden, en trivsamt utemiljö och sinnesupplevelser samt stimulerar till rörelse för alla åldersgrupper. För att skapa det behöver skogsdungarna glesas ut och sly tas bort. Den stenmur som finns i den stora skogsdungen ska bevaras.

Parkens utbredning har delvis avgränsats av de fornlämningar som finns i området så att ett avstånd hålls till bebyggelsen och fornlämningarna inte behöver påverkas negativt. I den stora skogsdungen finns det en fornlämning, ett gravfält, så gestaltning av parken ska ske med hänsyn till fornlämningen.

NATUR är planlagd i norr mot befintlig bebyggelse för att hålla ett avstånd mot befintlig bebyggelse samt möjliggöra för diken och gångstigar. I nordost är **NATUR** planlagt för att hålla ett avstånd till jordbruksmarken.

I söder är **NATUR** planlagd framför allt då det finns befintliga ledningar inom området men också för att skapa ett sammanhängande grönstråk och en buffert mot jordbruksmarken. En torrdamm för dagvattenhanteringen för planområdet föreslås också inom detta område. Naturmarken är inte anlagd på något särskilt sätt och underhållet kommer vara begränsat.

Lek och rekreation

En mindre lekmiljö föreslås inom parken. Lekmiljön bör vara utformade för att stimulera till fantasi- och skapande lek där även barn med särskilda behov inkluderas. Genom parken föreslås också slingrande gångstigar, med grus eller stenmjöl som underlag, vilket skapar kopplingar till befintliga grönområden och gator.

Gator och trafik

Bostäderna nås via två nya lokalgator som ansluts till Hagalidsvägen i norr och söder. Gatan i söder avslutas med en vändplan. Gatorna föreslås utformas med 5,5 meters gatubredd.

Hagalidsvägen kommer breddas och asfalteras för att få en standardhöjning och vara lämplig för en ökad trafik. Vägen får en bredd på 8 meter för att säkerställa att trafiken kan mötas.

För att undvika negativ påverkan på fladdermöss inom planområdet föreslås ljuskällor i vägområdet anpassas så att de ej sprider ljus i sidled, det vill säga att ljuskäglan riktas nedåt.

För att oskyddade trafikanter lätt ska kunna ta sig till och från Glanshammars centrum planläggs en gång- och cykelväg i nordvästra delen av planområdet som kompletterar befintligt gång- och cykelvägnät. Utöver gång- och cykelvägen föreslås gångstigar genom parkområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

På kvartersmark är det upp till den enskilde fastighetsägaren hur marken utformas. Genom att begränsa exploateringsgraden för fastigheterna säkerställs att det finns ytor för vegetation och dagvattenhantering.

Bebyggelse

Förslaget innebär att det kan tillskapas cirka 40 bostäder i form av friliggande enbostadshus, **f₂**, samt par-, rad- och kedjehus, **f₃**, inom planområdet i enlighet med översiktsplanens ställningstaganden. Bebyggelsen består av två områden, ett väster och ett öster om Hagalidsvägen. Bostäderna kommer till största del uppföras som friliggande enbostadshus. För att skapa en viss variation möjliggörs även för rad-, par- och kedjehus i norra delen av planområdet.

Det öppna landskapet är känsligt för tillägg vilket gör att all ny bebyggelse kräver anpassning och hänsyn till platsen. Den tätare bebyggelsen är placerad i norr som är mindre exponerad från det omgivande landskapsrummet.

En viktig utgångspunkt för höjdsättning och placering av bebyggelsen har varit att skapa visuell kontakt genom och över det nya området. Ur kulturmiljösynpunkt är siktlinjerna mellan Eldvalla by och Glanshammar viktigt för förståelsen och upplevelsen av landskapet.

För planområdet har bygglovsplikten utökats så att bygglov krävs för att uppföra komplementbostadsbyggnader och komplementbyggnader enligt PBL 9 kap. 4 a § . eller 5§ första stycket. Genom att byggnaderna, så som Attefallshus, blir bygglovspliktiga kan placering och gestaltning prövas i bygglov så att byggnaderna placeras på ett sätt så att de passar in i landskapet, att siktlinjer påverkas så lite som möjligt och att byggnaderna inte placeras för nära fornlämningen i väster. Detta görs med hänsyn till att planområdet ligger inom den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön för Eldvalla, PBL 8 kap. 13 § .

Högsta nockhöjd för huvudbyggnaderna är reglerad till 7,5 meter. Det möjliggör för byggnader i två våningar. Då det inte är lämpligt med helt platta tak i området med hänsyn till områdets lantliga karaktär och utseende regleras minsta takvinkel till 20 grader.

För fastigheter med friliggande enbostadshus har bebyggelsens omfattning reglerats så att fastigheten högst får bebyggas med en huvudbyggnad på 140 m² och en komplementbyggnad på 40 m², e₁.

Mot parkområdet är kvartersmarken reglerad till minsta fastighetsstorlek på 900 m² och största fastighetsstorlek 1100 m². Att denna del får mindre fastigheter beror på att avstånd måste hållas till fornlämningarna i området. I två delar är fastighetsstorleken reglerad till minsta fastighetsstorlek 1000 m² och största fastighetsstorlek 1200 m². Längs i söder är fastighetsstorleken reglerad till minsta fastighetsstorlek 1200 m² och största fastighetsstorlek 1400 m². Fastighetsstorleken har reglerats för att det inte ska bli för små tomter inom planområdet med hänsyn till områdets karaktär och för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelsezoner samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten. Att fastighetsstorleken är större i söder syftar till att få en glesare bebyggelse i övergången mellan den byggd miljö och det öppna landskapsrummet.

För rad-, par- och kedjehus är största byggnadsarea inom användningsområdet i väster reglerat till 460 m² vilket motsvarar 20 %, e₂. I den östra delen är största byggnadsarea reglerad till 1600 m² för användningsområdet, e₂, vilket motsvarar ca 20 %. Med rad-, par- och kedjehus blir bebyggelsen tätare i norr vilket bedöms lämpligt då det är mindre exponerad från det omgivande landskapsrummet och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö och gestaltning

Tanken med planområdets gestaltning är att skapa en attraktiv boendemiljö utformad med utgångspunkt i det omgivande landskapet och kulturmiljövärdena i anslutning till området. Genom områdets struktur, reglering av bebyggelsens höjd och utformning är

målet att området ska upplevas som ett hänsynsfullt utformat tillägg, en årsring i landskapet som inte konkurrerar med kulturmiljövärdena i bland annat Eldvalla by och inte påverkar landskapsbilden negativt. Området innebär även att tätorten Glanshammar växer med en ny generation småhus.

Inom planområdet ska gestaltningen vara enhetlig genom material och färgsättning. Bebyggelsen ska utformas med fasader i huvudsakligen stående träpanel som målas med kulörer som utgår från traditionella slamfärger och landskapets omgivande färgskala.



Exempel på gestaltning av bebyggelse

Planområdets läge i ett öppet jordbrukslandskap gör att den nya bostadsbebyggelsen kommer att bli väl synlig i landskapet. Närhet till bebyggelsemiljöer med lantlig bebyggelsekaraktär och utpekade kulturvärden för Eldvalla gör även att den nya bostadsbebyggelsen behöver ges en gestaltning och färgsättning som är anpassad till platsen och den befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen kommer också innebära en tätare bebyggelsestruktur som möter det öppna landskapsrummet.

För att uppnå en positiv utveckling av landskapsbilden och platsens värden föreslås en sammanhållen och enhetlig kulörskala som gör att de nya byggnaderna smälter in i landskapet snarare än att de sticker ut. Med reglering av material och färgsättning kan bebyggelse få ha en modern utformning/arkitektur då den ändå smälter in genom de traditionella stildragen så som träpanel och takmaterial.

*Färger i landskapet*

Kulörerna som används ska utgå från traditionella slamfärger i dämpade kulörer i form av ockragul (NCS S 3050-Y20R, S 3040-Y20R, S 2040-Y20R), mörkgrön (NCS S 6020-G30Y, 5020-G30Y), brun (NCS S 7010-Y30R), mörkbrun (NCS S 8005-Y80R, S 5030-Y60R, S 7010-Y30R) och falu rödfärg (S 5040-Y80R, NCS S 4550-Y70R, S 5040-Y70R). NCS-koderna är utgångspunkten för val av kulör men viss nyansskillnad får finnas.



Byggnadernas detaljer som till exempel fönsteromfattningar och knutbrädor samt staket och andra mindre byggnadsdetaljer kan färgsättas i andra kulörer. Taktäckning ska vara tegelröda takpannor eller slätplåt i rött, ägggrönt eller svart. Med slätplåt menas pannplåt, falsad slät plåt i skiv- eller bandtäckning. Solenergianläggningar på tak, som solceller och solpanel, ska ha samma kulör som takmaterialet.

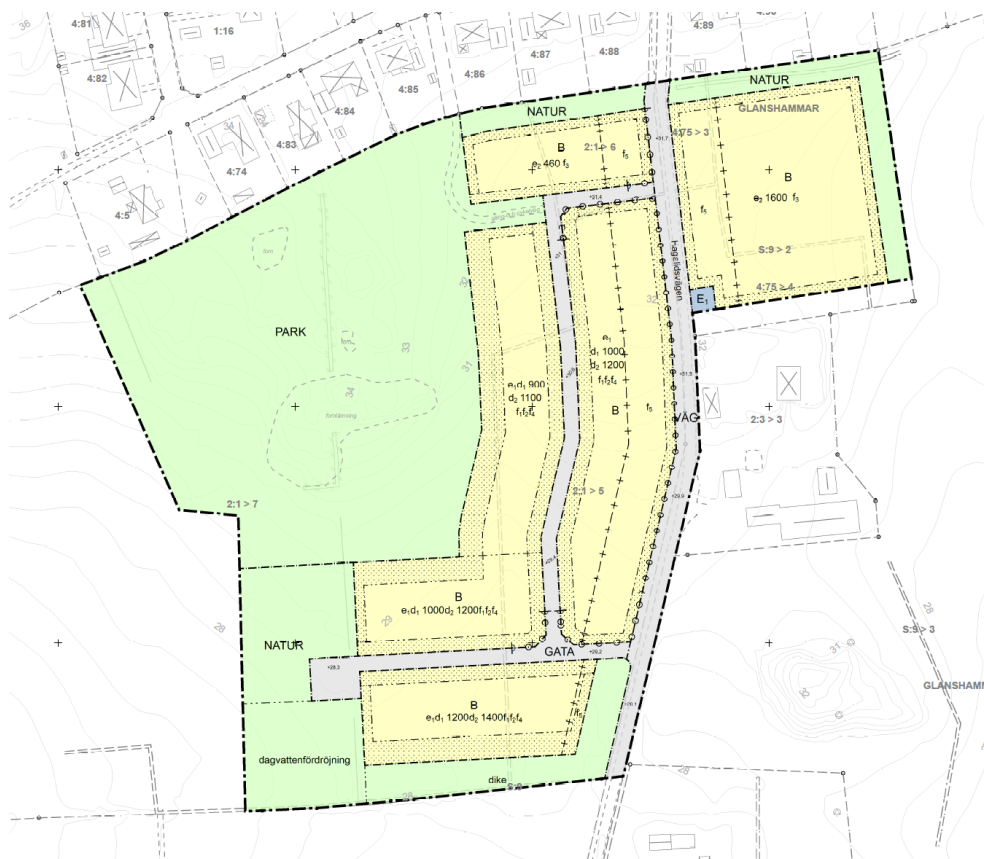
Gator och trafik

Gata till bostäderna i östra delen av planområdet ska lösas inom kvartersmark.

Parkering och angöring

Utgångspunkten är att parkering ska lösas på den egen fastigheten. För rad-, par- och kedjehus kan parkeringarna samordnas.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

VÄG

VÄG

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa Hagalidsvägens dragning samt att möjliggöra för en breddning av vägen.

GATA

GATA

Planbestämmelsen möjliggör för trafik inom planområdet.

PARK

PARK

För att bevara befintliga skogsdungar och inte påverka befintliga fornlämningar samt att tillskapa vistelsezoner för de boende i närområdet planläggs PARK inom planområdet.

Park tillämpas för områden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I denna plan är parken delvis anlagd då befintliga skogsdungar ligger inom användningen.

NATUR*NATUR*

Naturområdena syftar till att bevara befintliga grönområden, skydda befintliga och tillkommande diken och ledningar samt att möjliggöra för gångstigar inom planområdet. Syftet med naturområdena i norr är även att skapa en distans till befintlig bebyggelse. Naturområdena skapar också distans mot jordbruksmarken.

Natur tillämpas för områden som har begränsat underhåll.

Användning av kvartersmark**B***Bostäder*

Bestämmelsen säkerställer planens syfte om att bygga bostäder.

E₁*Transformatorstation*

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

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**dagvattenfördröjning***Dagvattenfördröjning*

För att säkerställa att det finns en yta för fördröjning av dagvatten inom planområdet regleras föreslagen placering enligt dagvattenutredningen så att dagvatten tas om hand lokalt.

dike*Dagvattendike*

För att säkerställa att befintligt dike behålls samt för att möjliggöra för dagvattenhantering regleras att dagvattendike ska finnas.

Befintligt dike omfattas av biotopskydd.

+0,0

Markens höjd över nollplanet (RH2000) ska vara minst angivande värde i meter

Höjdsättning för gatorna regleras för att klara lutningar för ledningsnätet, avleda dagvattnet mot dagvattendammen samt att lokalgatorna kan utgöra skyfallsvägar.

Regleringen har gjorts utifrån dagvattenutredningen och förprojekteringen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁

Största tillåtna byggnadsarea i kvm per fastighet är 180 kvm, varav 140 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en exploatering men samtidigt begränsa andelen yta som får bebyggas inom fastigheten.

e₂

Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet

För rad-, par- och kedjehus regleras största byggnadsarean för hela användningsområdet för att skapa en flexibilitet för hur exploateringsgraden nyttjas. Bestämmelsen innebär att en viss mängd bostäder kan tillskapas samtidigt som exploateringsgraden begränsas så att tillräckligt med vistelseytor säkerställs att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten. Exploateringsgraden har reglerats utifrån läget i Glanshammar och den omkringliggande bebyggelsen.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Högsta nockhöjd är 7,5 meter över angivet nollplan

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att bygga byggnader i två våningar. Genom att reglera nockhöjden säkerställs en bebyggelseskala som är lämplig på platsen.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

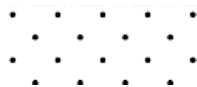
Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,0 meter.

Nockhöjden begränsas så att komplementbyggnaderna blir understående huvudbyggnaderna i området och för att skapa en enhetlighet i höjdskalen.



Marken får inte förses med byggnad

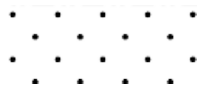
För enbostadshusen säkerställer bestämmelsen att byggnader placeras på ett tillräckligt avstånd från gata så att plats för parkering finns på den egna fastigheten.

Marken får inte förses med byggnad

Begränsning av markens utnyttjande görs för att skapa en bebyggelsefri zon mot allmän plats. Detta är särskilt viktigt för att skydda de fornlämningar som finns inom parken varför ett större avstånd har reglerats i väster.

Marken får inte förses med byggnad

I öster regleras att marken får inte förses med byggnadsverk för att skapa en bebyggelsefri zon mot jordbruksmarken. Avstånd ska också hållas mot allmän plats och transformatorstation varpå bestämmelsen används.

Marken får inte förses med byggnad

I söder säkerställs avstånd till ledningar genom att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Syftet med bestämmelsen är också att hålla ett avstånd mot allmän plats, NATUR.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Minsta takvinkel är 20 grader

Motiv till bestämmelsen är att inte möjliggöra för platta tak inom planområdet då det inte är lämpligt med hänsyn till områdets lantliga karaktär och utseende.

d₁

Minsta fastighetsstorlek är angivet i värde i m²

För friliggande enbostadshus är minsta fastighetsstorlek reglerad för att säkerställa bebyggelsens struktur och för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

d₂

Största fastighetsstorlek är angivet i värde i m²

För friliggande enbostadshus är största fastighetsstorlek reglerad för att säkerställa bebyggelsens struktur och omfattning till vad som är lämpligt på platsen.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Par-, rad- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett bebyggelsefritt avstånd mellan fastigheter och mot allmän plats samt att skapa en struktur i området. Reglerar placering av byggnader i kombination med regleringen av begränsning av markens utnyttjande. Att par-, rad- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns regleras för att möjliggöra för äganderätter.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader för par-, rad- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett bebyggelsefritt avstånd mellan fastigheter och allmän plats samt att skapa en struktur i området. Reglerar placering av byggnader i kombination med regleringen av begränsning av markens utnyttjande.

f₁

Garage och carport ska vara fristående

Garage och carport ska vara fristående, får inte sammanbyggas med huvudbyggnaden, för att behålla en lantlig karaktär. Regleringen görs därmed med hänsyn till kulturmiljön och det lantliga läget.

f₂

Endast friliggande enbostadshus

Bebyggelsen föreslås i stora delar av planområdet utformas som friliggande villor. Regleringen görs för att säkerställa att en lämplig bebyggelse med hänsyn till kulturmiljön erhålls och för att bidra till en enhetlig bebyggelseutformning samt att ha en låg exploatering.

f₃

Endast par-, rad- eller kedjehus

För att få till en variation av hustyper inom planområdet reglerats norra delen utav planområdet för par-, rad- eller kedjehus.

f₄

Endast en huvudbyggnad per fastighet

Endast en huvudbyggnad per fastighet får upprättas regleras i syfte att säkerställa hur många bostäder som kan byggas inom planområdet.

f₅

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostad 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 (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

Planbestämmelse införs då riktvärdena överskrids inom 20 meter från Hagalidsvägen, inom sekundärt egenskapsområde. För att klara riktvärdena behöver en uteplats placeras utanför sekundärt egenskapsområde eller åtgärd som plank eller liknande uppföras. Bestämmelsen säkerställer en god bebyggd miljö och en bra utomhusmiljö.

Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Tak ska vara av röda takpannor eller slätplåt i rött, ärggrönt eller svart

Färgsättning och material regleras för bebyggelsen med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbilden samt för att skapa en enhetlighet.

Med slätplåt menas pannplåt, falsad slät plåt i skiv- eller bandtäckning.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Fasader ska utföras i mörkgrön, mörkbrun, gulockra och faluröd kulör

Färgsättningen regleras för bebyggelsen med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbilden samt för att skapa en enhetlighet. Mer beskrivning om färgsättningen finns på sidan 12.

Dörrar, portar, fönsterlister och plåtdetaljer samt staket och andra mindre byggnadsdetaljer får ha andra kulörer.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Fasader ska i huvudsak utgöras av stående träpanel

Syftet med bestämmelsen är anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse, kulturmiljön och det lantliga läget. Trä är ett traditionellt fasadmateriel som är vanligt på landsbygden.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Solenergianläggningar på tak ska ha samma kulör som takmaterial

Kommunen är positiv att sätta upp solenergianläggningar som solpaneler/solceller på tak men de ska anpassas till kulturmiljön och jordbrukslandskapet och behöver därför anpassas i kulör.

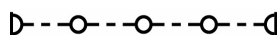
Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Färdigt golv för huvudbyggnad ska vara minst 3 decimeter över närmaste gatunivå

För att skydda byggnader vid extrem nederbörd regleras lägsta golvnivå i förhållande till gatunivå.

Planbestämmelsen säkerställer rekommendationen i dagvattenutredningen.

Hör ihop med bestämmelsen om markens höjd **+0,0**



Utfartsförbud

För att begränsa antalet utfarter och för att utfarter inte ska placeras i ett olämpligt läge har utfartsförbud reglerats mot Hagalidsvägen och i anslutning till korsningar

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Bygglov krävs även för att uppföra komplementbostadsbyggnader och komplementbyggnader enligt PBL 9 kap. 4 a §

Bestämmelsen säkerställer att placering och omfattning av byggnaderna provas i bygglov för att skapa en god helhetsverkan så att byggnaderna passar in i landskapet, siktlinjer påverkas så lite som möjligt och byggnader t.ex. inte placeras för nära fornlämningen i väster.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ombesörjes kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av kommunen.

Blivande exploatörer/byggherrar svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Markägoförhållanden

Fastigheten Skölv 2:1 och Glanshammar 4:75 ägs av Örebro kommun, Eldvalla S:4 och Eldvalla S:9 ägs av Örebro kommun m fl.

Tidplan

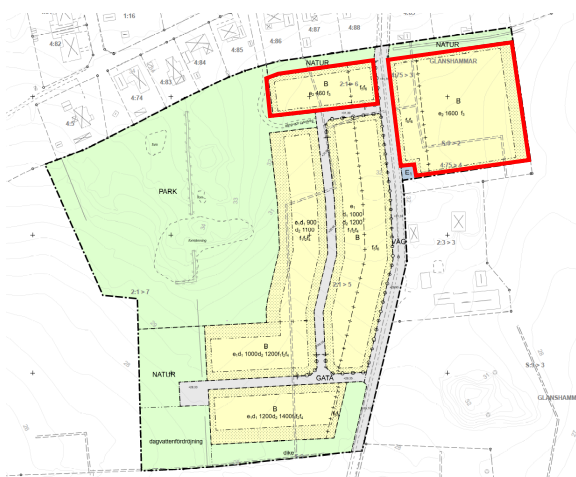
Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses tas fram då Örebro kommun är ensam exploatör.

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att efter antagandet av detaljplanen teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt samt köpebrev, enligt "Örebromodellen" för de markområden som markerats på kartbild/er nedan. Markanvisningsavtalet följer kommunens "Riktlinjer för exploatering – inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal" och innebär att kommunen förbinder sig att sälja ett markområde till en byggaktör när parterna är överens om gestaltning, byggaktören har erhållit bygglov i enlighet med överenskommen gestaltning och byggnadsarbeten har påbörjats. Avtalet innehåller inga förpliktelser för byggaktören att bekosta allmänna anläggningar.



Rödmarkerade områden avses markanvisas enligt 'Örebromodellen'.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats inom planområdet om fastighetsägarna till fastigheten Eldvalla S:4 respektive Eldvalla S:9 begär det.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Kommunen ska efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöka om fastighetsreglering för att lösa in den del av fastigheterna Eldvalla S:4 och Eldvalla S:9 som planläggs som allmän plats/VÄG respektive allmän plats/GATA.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Detaljplanen medger att ett antal nya fastigheter bildas för bostadsändamål. För att till skapa de väg- och naturområden, kvartersmark och enskilda bostadsfastigheter som erfordras för planens genomförande så måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastigheters gränser genom fastighetsreglering. Bostadsfastigheter bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Läs mer under avsnitt *Konsekvenser*.

Tekniska frågor

Blivande exploatör/fastighetsägare/byggherre ansvarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan.

Tekniska åtgärder

Planområdet kommer byggas ut med teknisk infrastruktur så som el, vatten och avlopp och fiber. Ledningar förläggs primärt under gator.

Kommunen ombesörjer att ledningar för vatten och avlopp kommer att byggas i området och ansluts till befintligt ledningsnät. Nya VA-ledningar anläggs i lokalgata. Där ny gata i norr ansluter till Hagalidsvägen ansluts befintliga ledningar till nya ledningar. Detta medför att de befintliga ledningarna söderut i Hagalidsvägen kan tas ur drift på en sträcka av 250 m. De nya spill- och dagvattenledningarna leds söderut inne på nya lokalgator med självfall mot dagvattendamm och befintlig spillvattenledning. Servisledning till Eldvalla 2:3 på östra sidan av Hagalidsvägen måste byggas om på en sträcka av 80 m.

För att säkerställa elförsörjningen till planområdet behöver en transformatorstation

byggas vilken föreslås placeras i östra delen utav planområdet, **E₁**. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är fem meter.

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 250 meter. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Planområdes föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten. Dock föreslås delområde 1 i dagvattenutredningen inte ingå i verksamhetsområdet för dagvatten, se bilaga 2. En konsekvens av detaljplanen är att fastigheten Eldvalla 2:3 kommer att ingå i kommunen verksamhetsområde för vatten och avlopp. I det fall östra området delas in i olika fastigheter så måste en gemensamhetsanläggning för VA skapas för områdets VA-försörjning

En dagvattendamm, torrdamm, föreslås anläggas i sydvästra delen utav planområdet i dagvattenutredningen. Dagvatten från fastigheterna föreslås omhändertas lokalt där överskottsvattnet leds via förbindelsepunkt till ledningsnät vilket har sitt utlopp i dagvattendammen i sydväst. Dagvatten från lokalgator avleds via rännstensbrunnar till ledningsnätet och sedan vidare till dagvattendammen. Svackdike föreslås längs Hagalidsvägen och i väster inom naturområdet. För området öster om Hagalidsvägen kommer pumpning eller motsvarande att bli aktuellt för att kunna ansluta till föreslagen anslutningspunkt. Läs mer i bilaga 2 och planbeskrivningen sidan 48.

Tekniska undersökningar och utredningar

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, se bilaga 2. En förprojektering för vatten, spillvatten och dagvatten samt gator har också tagits fram för planområdet.

Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:

- Eventuell geoteknisk utredning inom kvartersmark

Utbyggnad allmän plats

Örebro kommun ombesörjer utbyggnad av allmän plats; väg, gator, park och dagvattendamm. Nya gator behöver byggas inom planområdet och Haglidsvägen kommer att breddas för att hålla kommunal standard.

En park ska iordningsställas i och i anslutning till befintliga trädgångar. I parken ska en lekmiljö skapas och gångstigar anordnas. Gravfältet, L1981:2861, som ligger inom parken ska synliggöras bättre genom att röja upp i och kring gravfältet. Hänsyn måste också tas till övriga fornlämningar vid iordningställande av parken, till exempel vid schaktarbeten och ledningsdragningar. Länsstyrelsens ska samrådas inför åtgärder som kan påverka en fornlämning. Då hålträd finns inom parkområdet måste även hänsyn tas till träden vid utformning och iordningställande av parken.

Dagvattnet föreslås fördröjas och renas genom diffus avrinning och fördröjning i gröna ytor samt kross- och svackdiken som får sina utlopp i två befintliga diken som avleds mot sydväst. Systemet leds till en uppsamlade torrdamm i planområdets södra del.

Kommunen ombesörjer att ledningar för vatten och avlopp kommer att byggas i området och ansluts till befintligt ledningsnät. Befintliga VA-ledningar på den södra och östra delen av fastigheten Eldvalla 1:1 föreslås ligga kvar i befintligt läge.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploatören ansvarar för uppförande av byggnader och övriga anläggningar (till exempel parkeringsplatser och miljöhus) inom kvartersmark samt svarar för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Genomförandekalkyl planeekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Fastighetsbildning	300
Gata/GC-väg	5500
Anläggning dagvatten, allmän plats 50% av totalkostnaden	300
Natur/Park + biotopsåtgärder och dike	1 200
Gatubelysning/Belysning	500
Administration	400
Övriga kostnader/Oförutsett	700
Summa utgifter	8 900

VA taxa

Planområdet finns inom/ska ingå i VA-anläggningens verksamhetsområde och avgift för en allmän VA-anläggning faktureras respektive fastighetsägare i samband med utbyggnad av VA.

Kommunal exploatörskalkyl

Kalkylen beskriver de kostnader och intäkter som kommunen har i rollen som exploatör.

UTGIFTER	tkr
Mark	8 500
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning	1 450
Planavgift	540
Administration	500
Risk/oförutsett	900

Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planekonomi/Fördelningskalkyl	8 900
Summa utgifter	20 790
INTÄKTER	
Köpeskillingar/Markförsäljning	
- Friliggande enbostadshus	16 000
- Flerbostadshus/radhus/kedjehus	4 900
Summa intäkter	20 900
NETTO	110

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för förvaltning av allmän platsmark för park och natur.

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc.	tkr/år
Park	450
Natur	55
Gata	150
Summa	655

Prövning enligt annan lagstiftning**Biotopskydd**

Inom planområdet finns flera biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. § 11 miljöbalken. Örebro kommun har fått dispens från biotopskyddet för två odlingsrösen samt ett dike. Dispensen avser flytt av odlingsrösen och diket.

Artskyddsförordningen

Då fladdermöss kan förekomma inom planområdet enligt kommunens övergripande habitatanalys för fladdermöss har en artskyddsutredning gjorts, se bilaga 6. Bedömningen i utredningen är att ingen av de utredda arterna påverkas till den nivå att förbud enligt Artskyddsförordningen aktiveras, under förutsättning att hänsyn tas till områdets möjliga funktion som flyktstråk. För att undvika negativ påverkan på fladdermöss inom planområdet föreslås ljuskällor i vägområdet anpassas så att de ej sprider ljus i sidled, det vill säga att ljuskäglan riktas nedåt. Belysning av det omdragna diket och parkområdet ska också undvikas. Buskar och träd bör planteras längsmed det nya diket och hålträd ska bevaras i skogsdungarna. Skulle fällning av hålträd behöva göras ska det föregås av en dispensprövning från artskyddsförordningen.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning gjordes för planområdet under år 2022. Inom utredningsområdet var sedan tidigare registrerat en fornlämning i Kulturmiljöregistret (KMR) – gravfältet L1981:2861. Utredningen resulterade i att ytterligare fyra fornlämningar kom att registreras i form av tre boplatsområden (L2022:7629, L2022:10 084, L2022:10 092) och en härd (L2022:10 097) medan ett enskilt fynd av förhistorisk keramik registrerades som en fyndplats med antikvarisk bedömning övrig kulturhistorisk lämning (L2022:7631). En arkeologisk förundersökning gjordes sedan under år 2023 med övergripande syfte att ge Länsstyrelsen ett beslutsunderlag inför prövning om tillstånd till ingrepp i fornlämning då Örebro kommun.

Boplatsområdet L2022:7629 är efter förundersökningen helt undersökt och borttaget och dess antikvariska bedömning har därmed utgått i Kulturmiljöregistret.

Kvarliggande fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen vilket innebär att markarbeten, till exempel schaktarbeten och ledningsdragningar, som kan påverka fornlämningarna kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver kommunen därmed samråda med Länsstyrelsen inför åtgärder som kan påverka någon fornlämning.

Miljöfarlig verksamhet

Enligt 13 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävs en anmälan till Miljöavdelningen för den planerade dagvattendammen.

Upplysningar**Ändrad lovplikt**

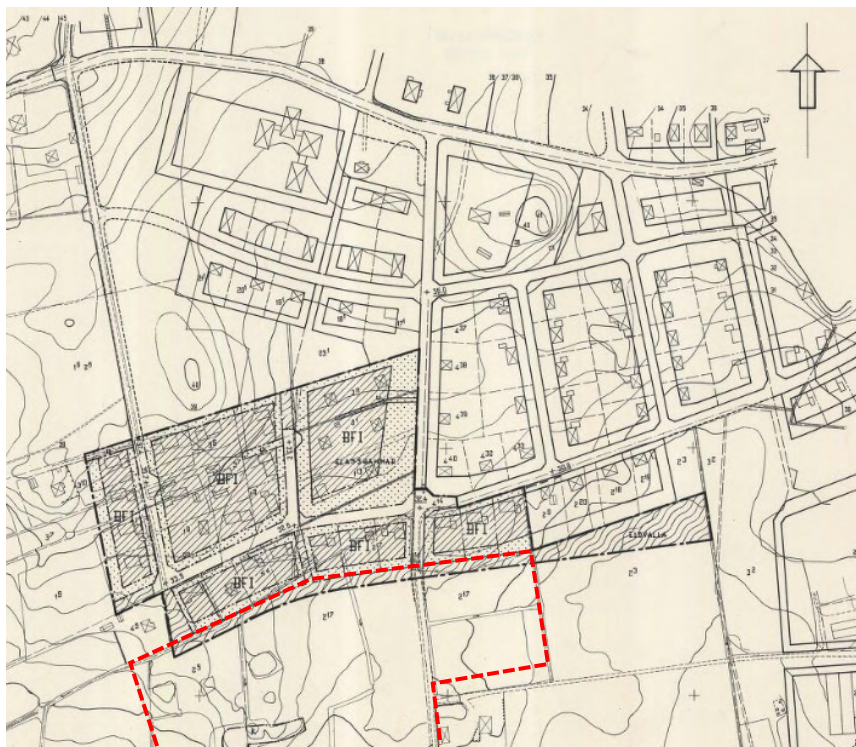
Bygglov krävs även för att uppföra komplementbostadsbyggnader och komplementbyggnader enligt PBL 9 kap. 4 a § .

Planeringsföresättningar Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Endast en mindre del av planområdet, i norr, är planlagt sedan tidigare.

Den detaljplan som berörs är *Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Glanshammars sambälle (Eldvalla 2:17 m.fl.)* fastställd 1968, 18-GLA-535. Detaljplanen anger fristående bostäder i en våning.



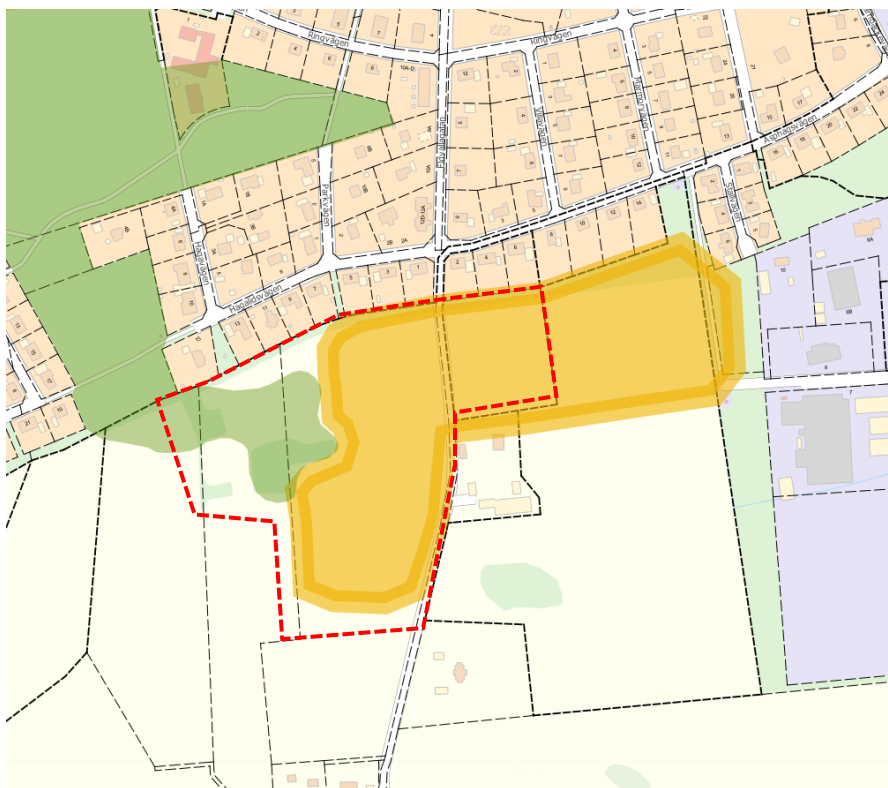
Utdrag ur detaljplan 18-GLA-535

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.

Enligt översiktsplanen är Glanshammar en av landsbygdens kommunala kärnor dit ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras. Funktionen som kärna innebär att de är eller har stor potential att bli samlingspunkter för offentlig och kommersiell service vid sidan om Örebro tätort, viktiga som lokala mötesplatser i ett större omland, starka kollektivtrafiknoder för förbindelser till/från Örebro och viktiga för människors möjligheter att, oavsett ålder och socioekonomi, bo kvar i sin hembygd. Därutöver är de viktiga platser för in- och återflyttning till landsbygden.

Planområdet är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder och föreslås i översiktsplanen bebyggas med en blandning av villor och radhus. Ett område i väster är också utpekad som grönområde.



Utdrag ur översiktsplanen med planområdet markerat med röd linje.

Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse på landsbygden anpassas till terräng- och naturförhållanden samt till platsens kulturmiljövärden. Bebyggelse i jordbrukslandskapet har historiskt placerats i höjdlägen på mark som ur odlingssynpunkt har ett mindre värde och i randzonen mellan skogs- och odlingslandskap.

I översiktsplanen görs ställningstagandet att jordbruksmark är en viktig samhällsresurs som ska värnas. Det står även att jordbruksmark endast får bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämplig alternativ lokalisering saknas, eller om alternativ användning ger totalt större miljövinst än när marken används för jordbruk.

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 bilnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Grönstrategi

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

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. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden och att en stadsdelspark ska finnas inom 500–800 meter.

Det grönområde som ligger nordväst om planområdet inne i Glanshammar har enligt grönstrategin sociala värden för rekreation och är utpekad som en värdekärna då området har höga naturvärden och är viktigt för att bevara den biologiska mångfalden.

Arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Enligt strategin ska man vid byggande på landsbygden anpassa bebyggelsen till landskapet, kulturvärden och områdets karaktär. Med större tomtstorlekar, val av hustyp, materialval och färgsättning kan en lantlig prägel åstadkommas. Generellt gäller att nya större områden i kommunens orter bör bestå av en blandning av villor, rad- och parhus eller flerbostadshus. Man påvisar samtidigt att hänsyn måste till vad som är lämpligt på platsen och göras med hänsyn till omgivningen.

Riksintressen

Planområdet ligger söder om ett riksintresseområde för kulturmiljövården, Glanshammar T 26, ett sockencentrum som beskrivs och motiveras på följande sätt: Sockencentrum med om- och tillbyggd medeltida kyrka av intressant byggnadshistoria samt en av länets äldsta kända silvergruva. (Fornlämningsmiljö, Gruvmiljö).

Riksintresset beskrivs som; kyrka med värdefulla inventarier så som medeltida skulpturer och målningar. Klockstapel, f.d. sockenmagasin och f.d. byskola. Rester av äldre kyrkobebyggelse kvar på bytomt samt fornlämningar från yngre järnålder och runstenar. Medeltida silvergruva.

Länsstyrelsen i Örebro län har tagit fram fördjupade riksintressebeskrivningar för södra länsdelen. Riksintressen södra Örebro län, Länsstyrelsen Örebro län (2016). De olika riksintresseområdena behandlas tematiskt varav ett sådant tema är sockencentrum & kyrkliga miljöer. Delar av de inledande texterna är av särskilt intresse i förhållande till sockencentrum i allmänhet:

Socknen var en enhet för både den kristna religionens utövande och en rad världsliga administrativa funktioner. Kring kyrkan bildades redan under medeltiden ett sockencentrum, dit många administrativa och sociala funktioner efterhand förlades, vilket ofta avspeglas i byggnaderna kring kyrkan. Förutom prästgården finns ofta skolhus, tjänstebostäder, byggnader för fattig- och åldringsvård, lanthandel och sockenmagasin i de traditionella kyrkomiljöerna.

Av den fördjupade beskrivningen av riksintresset Glanshammar framgår bland annat att den nuvarande beskrivningen är fokuserad på "Glanshammars betydelse som sockencentrum och de uttryck från tiden före 1900 som hör samman med denna funktion." Det konstateras att det finns "flera avläsbara samband och uttryck som hör samman med ett historiskt sockencentrum" och att "det äldre sockencentrumet med tiden utvecklats till en tätort."

Det aktuella planområdet har ett visst visuellt samband med sockencentrumet genom att kyrkans spira syns på långt håll i det öppna landskapet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består till största delen av jordbruksmark och ligger inom ett större sammanhängande jordbrukslandskap.

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Se vidare under avsnitt Konsekvenser

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.

Dagvattnet från största delen av planområdet rinner till Äverstaån, från Harsjön till inloppet i Hjälmarén, som ligger öster och söder om planområdet. Den ekologiska statusen i Äverstaån är bedömd som otillfredsställande på grund av tillståndet för fisksamhället. Vattendraget är hydromorfologiskt påverkad från bland annat jordbruk. Kvalitetsfaktorn näringsämnen bedöms ha otillfredsställande status. Den bedömningen har gjorts på grund av en ökning av den observerade halten, vilket innebär en försämring av vattenmiljön. Kvalitetsfaktorn försurning klassas som hög och kvalitetsfaktorn för särskilda förorenade ämnen bedöms god.

Kemisk status för vattenförekomsten är bedömd som uppnår ej god status och har klassats utifrån kvalitetsfaktorer prioriterade ämnen såsom bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföroreningar, samt perfluoroktansulfonsyra (PFOS). Kviksilver och bromerade difenyletrar är dock ett undantag, då dessa halter överskrids i alla Sveriges vattenförekomster enligt bedömning av Havs- och vattenmyndigheten. Vattenförekomsten anses ha en god status med avseende på bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt nickel och nickelföreningar.

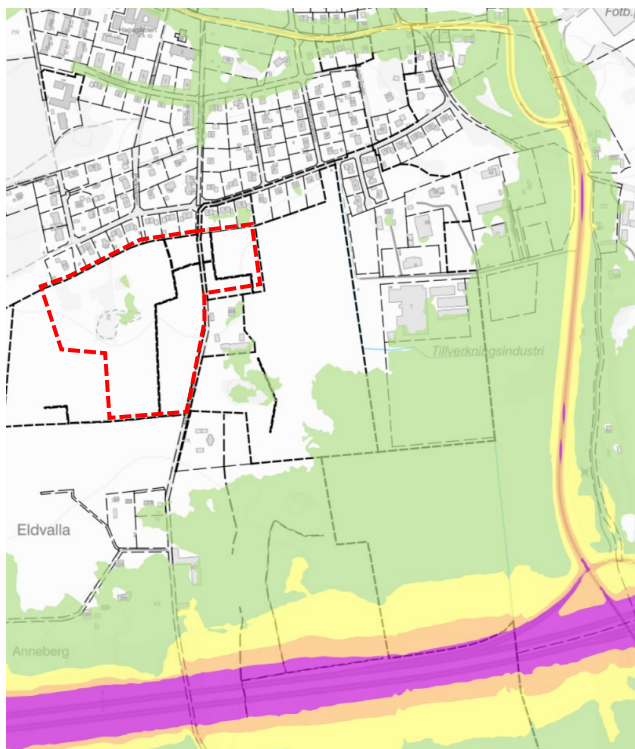
Dagvatten från den nordöstra delen av planområdet (öster om Hagalidsvägen) avrinner åt sydöst till ett vattendrag som mynnar i vattenförekomsten Hjälmarén-Hemfjärden.

Den ekologiska statusen i Hjälmarén-Hemfjärden är bedömd som dålig, detta då den är påverkad av övergödning. Det som varit avgörande för bedömningen är artsammansättningen hos växtplankton (alger), vilket även styrks av den bedömda statusen för näringsämnen som är otillfredsställande. Kemisk status för vattenförekomsten uppnår ej god status och har klassats utifrån kvalitetsfaktorer prioriterade ämnen såsom bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt perfluoroktansulfonsyra (PFOS) och tributyltenn-föreningar. Kviksilver och bromerade difenyletrar är dock ett undantag, då dessa halter överskrider i alla Sveriges vattenförekomster enligt bedömning av Havs- och vattenmyndigheten.

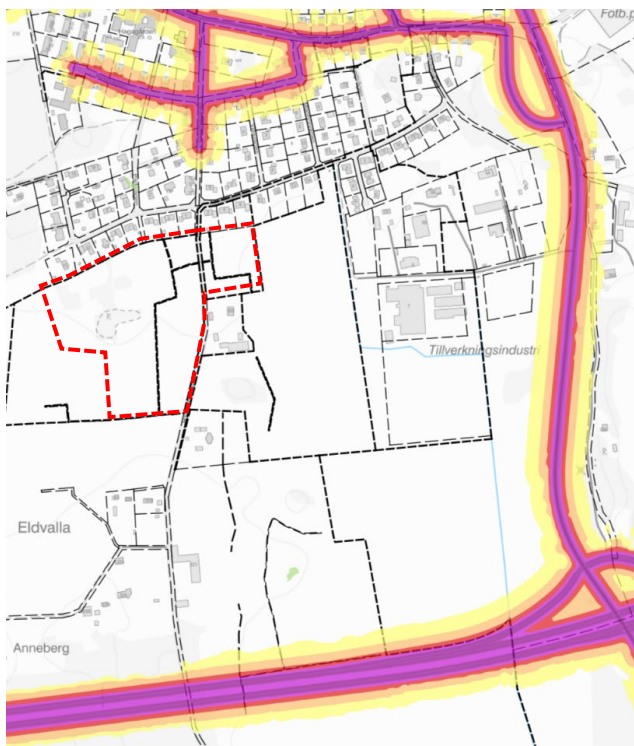
Buller

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. Hagalidsvägen omfattas inte av kartläggningen men kartläggningen visar att bullerriktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå (dBA) uppnås för buller från motorvägen E20.



Ekvivalent ljudnivå för vägtrafik, utdrag ur kommunens bullerkartläggning 2022. Planområdet markerat i rött Grönt är 50-54 dBA



Maximal ljudnivå för vägtrafik, utdrag ur kommunens bullerkartläggning 2022. Planområdet markerat i rött

Miljö

Strandskydd

Diket söder om planområdet omfattas inte av strandskydd enligt beslut från Länsstyrelsen om mindre vattendrag.

Dagvatten

Genomsläppligheten inom planområdet är både låg, där jordarten är lera, och medelhög, där jordarten är morän. Möjligheterna till infiltration av dagvatten ses därmed som medelhöga/låga inom planområdet.

Idag följer dagvattnet terrängens lutning och avrinning sker till diken i söder och öster. Diken finns även längs Hagalidsvägen. En del av dagvatten från Glanshammar leds via ledningar till det dike som finns i nordöstra delen av planområdet och sedan vidare söderut.

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområdet för dagvatten men angränsar till verksamhetsområdet för Glanshammar.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark bedöms finnas inom planområdet.

Öster om planområdet ligger Glanshammars industriområde där potentiellt förorenade områden finns utpekade i Länsstyrelsens EBH-stöd. Till planområdet är det som närmast cirka 190 meter.

På Eldvalla 3 :17 finns potentiella föroreningar efter drivmedelshantering, ej

riskklassad. Tidigare har det varit en bilverkstad på fastigheten vilket kan ge upphov till föroreningar av alifatiska kolväten och aromatiska kolväten.

På Eldvalla 3 :11 finns potentiella föroreningar från pågående färgindustri, Scanspac, riskklass 3. Eventuella föroreningar från verksamheten är PAH, alifatiska kolväten och bly.

På Skölv 2 :25 ligger en kommunal återvinningscentral vilket innebär att marken kan vara förorenad, ej riskklass.

Nordväst om planområdet i Koffstalund har det funnits en plantskola fram till 1970-talet, riskklass 4, vilket innebär att marken kan vara förorenad.



Utpekade EBH-objekt i Glanshammars industriområde

Djurhållning

Djurhållning intill bostäder kan utgöra en störning, eller olägenhet, och ska därför beaktas vid planläggning. Då planområdet ligger i ett jordbrukslandskap med närliggande jordbruk har kommunen undersökt om det finns någon djurhållning i närheten. Vid platsbesök november 2022 av Örebro kommun konstaterades att ett stall och hästagar finns söder om planområdet. Närmaste hage ligger 160 meter från planområdet och stallbyggnaden ligger cirka 210 meter från planområdet.

De vanligaste störningarna från hästhållning är lukt, flugor, allergener, damm, höga ljud och starkt ljussken från ridbanor. Generellt gäller att ju längre avståndet är mellan djurhållning och bebyggelse desto mindre är risken att omgivningen ska påverkas. Därför används ofta skyddsavstånd för att förebygga störningarna. Inga nationella riktlinjer för skyddsavstånd finns mellan djurhållningen och bostadsbebyggelse men diskussionen kring skyddsavstånd är ca 40 år gammal. I Boverkets allmänna råd Bättre plats för arbete från 1995 anges riktvärden för skyddsavstånd mellan bostäder

och "Djurhållning i lantbruk" respektive "Ridanläggningar" till 500 meter. Boverket anser att riktlinjerna från Bättre plats för arbetet inte längre är aktuella utifrån nuvarande kunskap och forskning och har upphävt riktlinjerna. Boverket har inte tagit fram några nya riktlinjer utan skriver i Vägledning för planering för och invid djurhållning från år 2011 att skälet till detta är att specificerade skyddsavstånd är svåra att tillämpa i praktiken och kan utgöra ett hinder för god planering. I stället ska prövning alltid ske i det enskilda fallet utifrån platsens förutsättningar och verksamhetens art och omfattning för att bedöma lämpligt skyddsavstånd.

Prövningen bör göras utifrån :

- karaktär på området; landsbygd, villabebyggelse, stad
- antal hästar, lokalisering av stall, bete, paddockar och planerade ridvägar
- gödselhantering, placering och utförande
- hagar, dess lokalisering och storlek samt antal hästar och hur frekvent hagen används
- förhärskande vindriktning
- topografi samt eventuell avskärmande vegetation eller bebyggelse
- förekomst/grad av näringsverksamhet

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse.

Samtidigt skriver myndigheten att detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Motorvägen E20 ligger söder om planområdet men ligger på ett sådant avstånd att riktvärdena för buller klaras.

Buller från Scanspacs verksamhet på Eldvalla 3:11. Enligt verksamhetens tillstånd från 2020 får buller från verksamheten inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå (L_{eq}) utomhus vid bostäder än:

50 dB(A) helgfri måndag-fredag	kl.06.00-18.00
45 dB(A) lördagar, söndagar och helgdagar	kl.06.00-18.00
45 dB(A) kvällstid	kl.18.00-22.00
40 dB(A) nattetid	kl.22.00-06.00

Momentana ljud (L_{Fmax}) nattetid får uppgå till högst 55 dB(A) bör inte förekomma nattetid kl. 22.00-06.00 annat än vid enstaka tillfällen.

En bullerutredning gjordes för Scanspac 2022-05-05 för verksamheten och tillhörande transporter vilket visar att samtliga bullervillkor beräknas klaras för befintliga bostäder, se bilaga 8. Kartorna i utredningen visar att villkoren för buller även uppfylls för planområdet.

Övriga verksamheter inom Glanshammars verksamhetsområde bedöms inte innebära bullerstörningar för planområdet.

Risk för översvämning

Ingen översvämningsrisk bedöms finnas för planområdet.

Risk för skred

Enligt SGU:s skredkartering finns ingen risk för skred inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Området består till största del av glacial lera och postglacial finlera. Området består även av sandig morän och två mindre områden med urberg finns även i västra delen.



Jordarter inom och i anslutning till planområdet (SGU, 2023) Gul - glacial lera, röd – urberg, Blåprickig - sandig morän och gul med mönster - postglacial finlera. Planområdet markerat i svart

Radon

Det finns ingen förhöjd risk för radon inom planområdet

Hydrologiska förhållanden

Största delen av planområdet har avrinning till Äverstaån som ingår i SMHIS:s delavrinningsområde *Mynnar i Hjälmaren-Hemfjärden*, se bilaga 2. SMHI:s delavrinningsområde för östra delen av planområdet är *Rinner till Hjälmaren-Hemfjärden*.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i en särskild värdefull kulturmiljö, PBL 8 kap. 13§, som är utpekad i översiktsplanen utifrån kommunens kulturmiljöinventering. Kulturmiljöinventeringen är kommunens underlag för att hantera bebyggelsens kulturvärden i samband med planering och lovgivning. I inventeringen har Eldvalla bedömts som ”område med mycket högt kulturhistoriskt värde” utifrån den äldre bebyggelsen i byn däribland många äldre och välbevarade ekonomibyggnader. Byn belägen i ett höjdläge i landskapet är rester av en radby liksom ett soldattorp. Inom området finns även bebyggelselämningar och fornlämningar.

I översiktsplanen finns ett ställningstagande om att kulturmiljövärden alltid ska

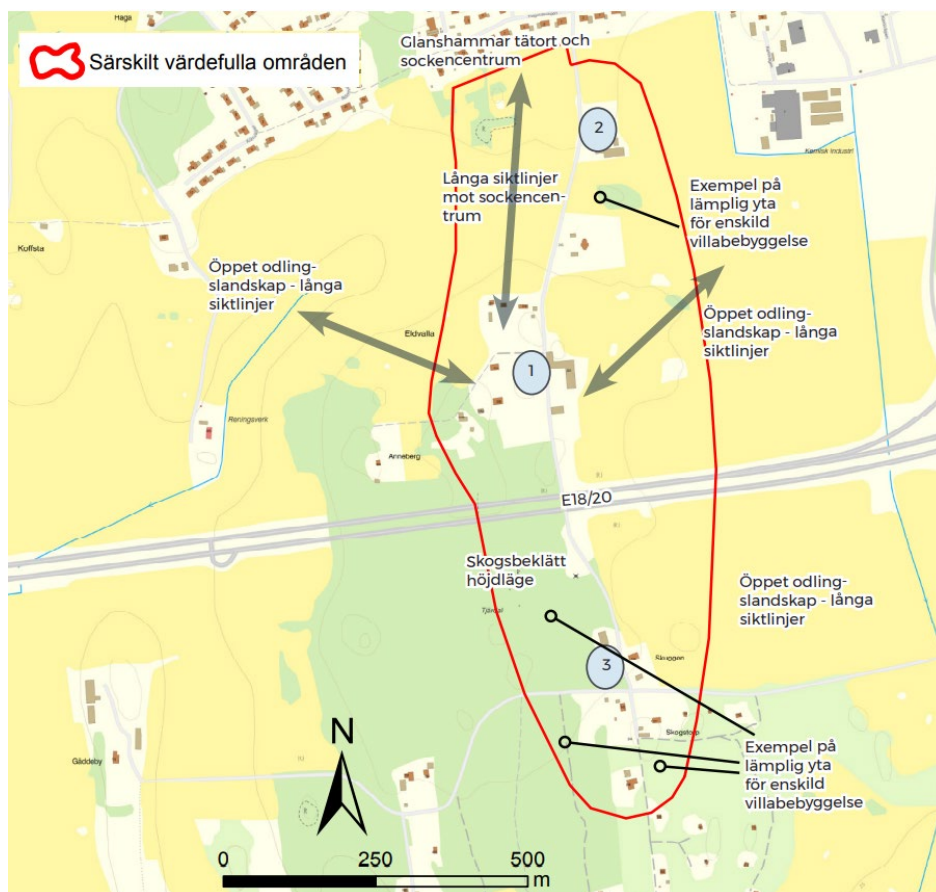
beaktas. *Tillägg, förändringar och ombyggnader ska, liksom tillkommande bebyggelse, ta hänsyn till och samspela med befintliga byggnaders, bebyggelseområdets och landskapets värden och kvaliteter.*

En fördjupning av kommunens kulturmiljöinventering har gjorts för det område som i översiktsplanen pekas ut som ett utvecklingsområde som presenteras i rapporten *Kulturvärden i utvecklingsområdet Glanshammar-Rinkaby, WSP 2019*, se bilaga 3. 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 landskapskaraktärsanalyser samt en fördjupad beskrivning av de områden som pekas ut som särskilt värdefulla områden. Rapporten innehåller även en rad planeringsinriktade rekommendationer för att värna kulturvärden och för att ta tillvara de värdebärande karaktärsdrag som finns i landskapet inom avgränsade delområden i området. Beskrivningen nedan baseras på rapporten.

Det utpekade området; Eldvalla, ligger söder om tätorten Glanshammar som i sin södra utkant består av ett sammanhållet bostadsområde med småhusbebyggelse från 1950-talet och framåt. Norra delen av området utgörs av det öppna och flacka odlingslandskap som tar vid i höjd med Glanshammar industriområde. Området korsas av E18/E20 och i höjd med motorvägen blir landskapet skogigt och något mer höglänt. Eldvallavägen löper rakt genom området i nordsydligriktning och längs vägen är bebyggelsen belägen. Norr om motorvägen ligger Eldvalla gård som är den äldre byplatsen från före laga skifte på 1830-talet. Här finns den äldre radbystrukturen bevarad och bebyggelsen utgörs bland annat av ett boningshus uppfört på 1700-talet och flera äldre ekonomibyggnader. Norr och söder om den gamla byplatsen ligger två utflyttade och skiftade gårdar och ett soldattorp. I det öppna landskapet har en ny gårdsbildning tillkommit som i sin placering och utformning väl ansluter till den traditionella landsbygdsbebyggelsen som karakteriserar platsen. Eldvalla gård är av mycket hög ålder och flera fornfynd har hittats i närheten av den gamla byplatsen. Därutöver fanns gården inom samma släkt från 1600-talets mitt och fram till 1900-talets början, något som gör den ovanlig.

Till områdets värde hör by och gårdsmiljöns höga ålder och dess välbevarade och avläsbara struktur och karaktär från tiden både före och efter laga skifte. Sammantaget utgör miljön en god representant för det lokala byggnadsskicket på landsbygden under 1700- och 1800-talen, men är också sällsynt genom byplatsens höga ålder. Dess långa kontinuiteten som odlingsenhet och avläsbarheten i hur byn har präglats och präglats av det omgivande landskapet bidrar också till det höga värdet. Därtill innehar miljön även höga visuella, estetiska och miljöskapande värden, med välbevarad bebyggelse och stort antal landskapsmässiga kvaliteter.

Det karaktärsdrag som ska värnas enligt utredningen är den gamla byplatsen Eldvalla samt intilliggande utflyttade gårdar och torp, med dess samlade och välbevarade byggnadsbestånd och trädgårdar, samt dess visuella kontakt med det öppna, obrutna odlingslandskapet. Även de visuella och funktionella sambanden mellan gårdarna inom området och Glanshammar sockencentrum ska värnas liksom utblickar i landskapet mellan miljöerna, och vägarna som binder samman dem. Bedömningen är att området främst är lämpligt för enskilda tillägg av ny bebyggelse i anslutning till den befintliga och i randzonen mellan skog och mark. Upplevelsen av det sammanhållna åkerlandskapet kring Eldvallas gamla byplats bedöms vara viktigt att värna.



Utdrag ur "Kulturvården i utvecklingsområdet Glanshammar-Rinkaby" över Eldvalla

För att uppfylla hänsynskrav i plan- och bygglagen är rekommendationen att tillkommande bebyggelse ska utföras med varsamhet i placering skala, struktur och karaktär hos befintlig bebyggelse inom området. Äldre landskapselement som stenmurar, rösen, grusvägar, uppväxta lövträd och enskilda byggnader i det brukade landskapet samt fornlämningar är andra karaktärsdrag för området som ska värnas.

Fornlämningar

En fornlämning i form av ett gravfält, L1981:2861, finns i den stora skogsdungen i områdets nordvästra del. Gravfältet är synligt ovan mark, även om det idag är belamrat med röjningssten och tätt beväxt med sly, och består av tio runda stensättningar och högar.

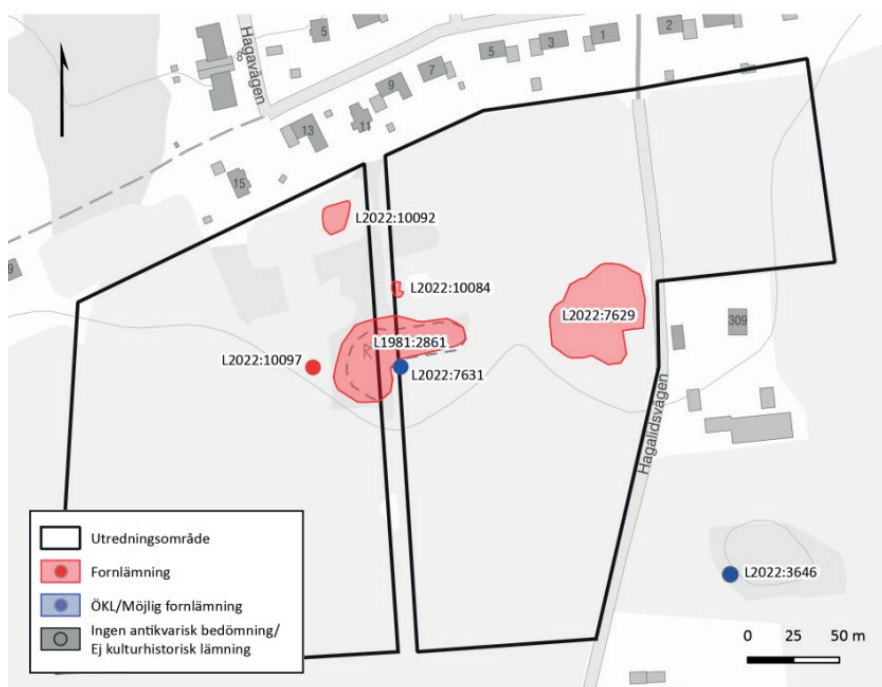
I den arkeologiska utredning som har gjorts i samband med denna detaljplan konstaterades att gravfältet har en något större utbredning mot norr och väster än vad som tidigare angivits, och utbredningen har i samband med utredningen justerats i Kulturmiljöregistret.

Eldvalla bytomt ligger söder om planområdet och är registrerad som en möjlig fornlämning. Byn Eldvalla är känd i skriftliga källor från år 1406, då omnämnd som Eldhwærio.

En arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, har genomförts för planområdet med fältinventering i september 2022. Länsstyrelsen meddelade att ett genomförande av ny detaljplan riskerade att beröra tidigare okända fornlämningar, och att en arkeologisk utredning därför behövde utföras. Bedömningen utgick från den kända fornlämningsbilden i närområdet, tillsammans med bland annat de topografiska och geologiska förutsättningarna för området. Glanshammarsbygden är ett av Närke's mest fornlämningsrika områden. Tillsammans med grannsocknarna Lillkyrka och Rinkaby tolkas Glanshammar ha utgjort en central, tätt befolkad bygd under förhistorisk tid.

Vid utgrävningarna påträffades 25 anläggningar i form av härdar och stolphål/störhål. Flest anläggningar hittades inom den östra delen av undersökningsområdet, på ett mindre höjdparti direkt väster om Hagalidsvägen. Övriga anläggningar fanns i mindre kluster spridda runt det skogsdunge där gravfältet är beläget. Tre härdar från olika ytor har daterats till yngre romersk järnålder-folkvandringstid genom 14C-analys. De samstämmiga dateringarna visar att det inom undersökningsområdet under perioden kan antas ha funnits en sammanhängande fornlämningsmiljö, koncentrerad kring det skogsdungen samt höjdpartiet i öster.

Efter utredningen har fem nya lämningar registrerats i Kulturmiljöregistret. De nyregistrerade lämningarna utgörs av tre boplatssområden (L2022:7629, L2022:10084, L2022:10092), en härd (L2022:10097) samt en fyndplats (L2022:7631). Boplatssområdena samt härden har antikvariskt bedömts utgöra fornlämningar medan fyndplatsen bedömts utgöra en övrig kulturhistorisk lämning. För vidare information läs bilaga 1.



Karta från den arkeologiska utredningen över fornlämningarna inom området.

Under november-december år 2023 genomfördes en arkeologisk förundersökning för delar utav planområdet då kommunen ansökt om tillstånd att få ta bort boplatssområdet L2022:7629. Undersökningsområdet omfattade cirka 3 300 m².

Inom de öppnade ytorna påträffades 41 stycken anläggningar i form av härdar, stolphål, kulturlager samt en grop och ett dike. Inga större sammanhängande strukturer, till exempel hus, var möjliga att identifiera. Totalt tillvaratogs tolv fynd, huvudsakligen i form av keramik och järnföremål. Lämningarna daterades till perioderna yngre bronsålder respektive yngre romersk järnålder-folkvandringstid. Även yngre lämningar från tidigmodern-modern tid förekom inom fornlämningen.



Undersökningsområde med fynd från förundersökningen

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

Planområdet ligger i gränsen mellan Glanshammars tätort och jordbrukslandskap. Norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i Glanshammars tätort. Bostadsbebyggelse består av 1 eller 1½-plans hus byggda på 1960- och 70-talet. Söder och öster om planområdet finns mindre gårdar och jordbruksfastigheter, varav Eldvalla gård är en med sin välbevarade äldre bebyggelse.

Glanshammars verksamhetsområde ligger öster om planområdet. Inom verksamhetsområdet finns en blandning av verksamheter, bland annat en kommunal återvinningscentral, en industri som tillverkar spackel, drivmedelsstation och åkeri.



Bild tagen mot söder från Hagalidsvägen, på mötet mellan tätorten och jordbrukslandskapet. Befintlig bostadsbebyggelse skymtas.



Bebyggelse i anslutning till planområdet.

Landskapsbild

Planområdet ligger i gränsen mellan det småbrutna spricklandskapet och det öppna odlingslandskapet.

Glanshammar ingår i det småbrutna spricklandskapet där terrängen inte uppvisar några dramatiska höjdskillnader men inte heller är helt flackt. Den gamla landsvägen passerar centralt genom sprickdalslandskapet och bildar en tydlig linjestruktur som förstärker landskapets topografi.

Det öppna odlingslandskapet utgörs av ett storskaligt låglänt slättlandskap där siktlinjerna är långa åt samtliga väderstreck. Enstaka element som stenblock, åkerholmar och alléer skapar en viss variation i det öppna landskapet.

Det öppna flacka landskapet med enstaka åkerholmar med lövträd gör att spiran på Glanshammars kyrka är synlig från söder och från byns höjdläge.

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt och består till största delen av öppen jordbruksmark.

I väster finns skogsdungar med blandskog.

Biotopskydd

Inom planområdet finns 3 objekt vilka omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Det är två odlingsrösen och ett dike (småvatten och våtmark i jordbruksmark). Det finns även en stenmur inom planområdet men det är inte självklart att den ska klassas som en biotop på grund av dess läge. En inventering av biotoperna gjordes mars 2024 av Ekologigruppen, se bilaga 5.



Översiktlig karta över biotoper inom planområdet. 1 - Stenmur, 2 - dike, 3 och 4 - odlingsröse

Två odlingsrösen finns centralt inom planområdet. Odlingsrösen i jordbruksmark utgör ofta viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter, till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Odlingsrösen utgör ett viktigt inslag i landskapsbilden i ett övrigt rationaliserat landskap och har också en stor betydelse för växt- och djurlivet genom den mosaik och variation det skapar i jordbrukslandskapet. Rationaliseringen av jordbruket under det senaste århundradet har inneburit att många odlingsrösen tagits bort från jordbruksmarken.

Det västra odlingsröset uppfyller enligt Ekologigruppens bedömning definitionen för ” Odlingsröse i jordbruksmark ” då det helt omges av jordbruksmark. Det är oklart om objektet egentligen bör bedömas som en åkerholme, där odlingsröset är ett delelement. Odlingsröset har en längd på 11 meter och bredd på 10 meter. Objektet utgörs av ett större odlingsröse på en mindre hållmark. Stenen i röset har rimligen sitt ursprung i åkermarken, då stenarna är relativt små (mindre än en så kallad mansbörda) och runda. Stenröset är solbelyst. Vid fältbesök registrerades pipdån, kärleksört, åker-spärgel, rödnarv, åkerförgätmigej i fältskiktet. Inga naturvårdsarter registrerades vid fältbesöket. Befintliga fynd av Stensnylthumla (*Bombus rupestris*) och Rödklint (*Centaurea jacea*) finns i vägrenen öster om objektet, men inga fynd av naturvårdsarter finns registrerade inom objektet. Odlingsröset bedöms ha visst biotopvärde och visst naturvärde.

Det östra odlingsröset uppfyller enligt Ekologigruppens bedömning definitionen för ” Odlingsröse i jordbruksmark ” då det helt omges av jordbruksmark. Dock är det oklart om objektet egentligen bör bedömas som en åkerholme, där odlingsröset är ett delelement. Odlingsröset har en längd på 2 meter och bredd på 1 meter. Odlingsröset ligger på en mindre hållmark med ett förnalager, bevuxet med en ung björk och ett delvis näringspåverkat fältskikt. Stenen i röset har rimligen sitt ursprung i åkermarken, då stenarna är relativt små (mindre än en så kallad ”mansbörda”) och runda. Stenröset är solbelyst och vegetationen på omgivande hållmark är lågväxt. Vid fältbesök registrerades gulmåra, fyrkantig johannesört (båda naturvårdsarter, dock med lågt indikatorvärde) i fältskiktet. Befintliga fynd av Stensnylthumla (*Bombus rupestris*) och Rödklint (*Centaurea jacea*) finns i vägrenen öster om odlingsröset, men inga fynd av naturvårdsarter finns registrerade inom objektet. Odlingsröset bedöms ha obetydligt biotopvärde och lågt naturvärde.

Diken som omfattas av det generella biotopskyddet finns i västra och södra kanten av planområdet. Biotopen omfattar småvatten och våtmarker som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta. Bäckar och diken har ofta höga naturvärden genom att de fungerar som livsmiljöer, spridningskorridorer och ledlinjer i landskapet. De flesta groddjur, fåglar, insekter och smådäggdjur som är knutna till odlingslandskapet gynnas av såväl det skydd som den tillgång på föda som småvatten och våtmarker ger. Naturliga bäckfåror och öppna diken utgör viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för många vattenanknutna växt- och djurarter, men har också stor betydelse som spridningsvägar och ledlinjer i landskapet för olika djurarter. Dikesrenar kan vara viktiga överlevnadsplatser för slätter- och betesgynnade växtarter. Vid fältbesök registrerades att bland annat bäckveronika, blåklint, käringtand, läkevänderot förekommer i fältskiktet vilka samtliga är naturvårdsarter med visst indikatorvärde. I den djupare delen förekommer cikoria. Inga befintliga fynd av naturvårdsarter finns registrerade inom objektet. Även om det finns förutsättningar för stående vatten i diket under hela året är det mindre sannolikt att den används som lekmiljö för groddjur, eftersom det till stora delar är beskuggad av träd/igenväxt med vass och vattendragets kanter är skarpa. Diket kan dock utgöra en spridningskorridor för groddjur.

Diket i nord-sydlig riktning är ett öppet anlagt dike som är vattenförande året om. Diket bedöms ha visst biotopvärde och visst naturvärde.

Diket i öst-västlig riktning är inte vattenförande året om. Diket bedöms ha obetydligt biotopvärde och lågt naturvärde.

En stenmur finns i den stora skogsdungen. Det är oklart om den omfattas av det generella biotopskyddet eftersom det inte direkt omges av åkermark eller kultiverad gräsmark på någon sida. Men i och med närheten till jordbruksmark bedömer kommunen det som lämpligt att omnämna den och en bedömning får göras vid en eventuell biotopskyddsdispens. Stenmurar utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter bland till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Flera av dessa arter var tidigare betydligt vanligare, men återfinns nu ofta endast i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper. Stenmuren har en längd på 56 meter och bredd på 1 meter. Stenmuren är i huvudsak intakt, består av mossbevuxna rundade stenar i storleksordning av en ”mansbörda”. Större delen av stenarna har sannolikt ursprung i den angränsande åkermarken. Muren omges vad som kan utgöra en igenväxande tidigare betesmark, med olikåldrig lövskog och förekomster av död ved. I fältskiktet noterades nejlikrot, liljekonvalj (fridlyst art, men har inget indikatorvärde), måbär, getrams, träjon, teveronika, humleblomster och stenbär. På träden längs muren förekommer allélav. Inga naturvårdsarter registrerades vid fältbesöket. Inga befintliga fynd av naturvårdsarter finns registrerade inom objektet. Muren bedöms ha påtagligt biotopvärde och lågt naturvärde.

Om skyddade biotoper behöver läggas igen eller tas bort för genomförande av en detaljplan behöver dispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken sökas hos Länsstyrelsen i Örebro län.

Artskydd

Då kommunens övergripande habitatanalys för fladdermöss visar att det finns ett visst värde för fladdermöss i området så har Naturföretaget genomfört en artskyddsutredning, se bilaga 6. Syftet med artskyddsutredningen är att bedöma ifall detaljplanen strider mot bestämmelserna i artskyddsförordningen och om skyddsåtgärder kan vidtas för att förhindra det.

Planområde utgör en möjlig flygväg mellan möjliga kolonier i samhället Glanshammar och viktiga födosöksmiljöer söder om motorvägen E18 i närheten av Hjälmaren. I Glanshammar finns flera byggnader som fladdermöss kan bo i och vid Hjälmaren finns strandängar, sumpskogar och lövskogar med hög insektsproduktion. Fyra möjliga flygvägar identifierades, varav två inom planområdet. Flygväg 2 och 3 går centralt igenom detaljplanområdet respektive längsmed Hagalidsvägen. Båda går sedan vidare söderut över motorvägen.

Flygväg 2 följer diket som går centralt igenom detaljplanområdet. Detta dike håller inte så mycket vatten men kan utgöra en bra flygväg då träd och buskar flankerar stora delar av diket, se även Figur 8. Diket som går i nord-sydlig riktning igenom detaljplanområdet. Diket flankeras av en ridå av träd och buskar som fladdermöss kan följa.

I skogsdungarna finns fem träd med hål som kan användas av fladdermöss som viloplats eller yngelkoloniplats.



Möjliga flygvägar, Artskyddsutredning Naturföretaget

Flygväg 3 följer Hagalidsvägen söderut, tills den ansluter till flygväg 2 vid området med tomt- och hagmark. På en del av sträckan finns det häckar och träd som kan leda fladdermöss men det finns även stora delar som saknar helt träd och buskar.

Belysning saknas förutom sparsam belysning vid husen.

Lek och rekreation

Det finns inga anlagda lek- eller rekreationsytor inom planområdet.

Hagalidsvägen är en del av cykelleden Hemfjärden runt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och spillvattenledningar finns längs västra sidan Hagalidsvägen som i södra delen av planområdet leder vidare västerut.

En ny överföringsledning har anlagts mellan Glanshammar och Sticksjö. Ledningen ligger i södra gränsen av planområdet i anslutning till befintliga ledningar.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Glanshammar.

El

Elledningar finns i direkt anslutning till planområdet i norr och söder.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät finns i Glanshammar i anslutning till planområdet. Ledningar finns längs västra sidan av Hagalidsvägen.

Avfall

En återvinningscentral finns i Glanshammars verksamhetsområde. Där finns även återvinningsstation.

Service

En förskola ligger cirka 400 meter från planområdet. Glanshammars grundskola har årskurs F-6.

En livsmedelsbutik finns i Glanshammars centrum vid Gamla Arbogavägen, ca 300 meter från planområdet.

Trafik**Gator och trafik**

Hagalidsvägen går genom planområdet i nord-sydlig riktning. Vägen har en bredd på 3,5 - 4 meter och vägbeläggningen är grus. Vägen är en infart till Glanshammar söder ifrån.

Kollektivtrafik

Busstrafik till och från Glanshammar går längs Gamla Arbogavägen. Till närmaste busshållplats är det cirka 350 meter.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen.

Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

- **Skölv 2:1**
Nya bostadsfastigheter avstyckas från fastigheten av mark som ska bli kvartersmark. Resterande mark med markanvändningen PARK/NATUR/GATA, bildar egen fastighet eller regleras in i närliggande kommunägd fastighet. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.
- **Glanshammar 4:75**
Ny bostadsfastighet avstyckas från fastigheten av mark som ska bli kvartersmark. Resterande mark med markanvändningen NATUR och E1, bildar egen fastighet eller regleras in i närliggande kommunägd fastighet. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.
- **Eldvalla S:4, del av:**
Del av samfällad mark regleras in i närliggande kommunal gatufastighet. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.



Kartbild visar del av S:4 (rödmarkerad), som regleras in i kommunalägd gatufastighet

- **Eldvalla S:9, skifte 2 och del av skifte 1**
Fyller inte längre ett syfte och upphävs därför. Marken regleras till närliggande kommunalägd fastighet.



Kartbild ovan visar del av S:9, som regleras in i närliggande lämplig kommunalägd fastighet.

- **Gemensamhetsanläggning Eldvalla GA:1**

Avses att omprövas för att inte belasta den allmänna platsen. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggning.



Kartbild ovan visar del av (orangemarkerad) gemensamhetsanläggning Eldvalla GA:1 som avses omprövas.

För friliggande enbostadshus gäller minsta fastighetsstorlek, **d₁**, på 900, 1000 eller 1200 m² vid avstyckning. Största fastighetstorlek, **d₂**, är reglerat till 1100, 1200 eller 1400 m².

Natur

Mark och vegetation

Största delen av den vegetation som finns inom planområdet bevaras, genom att planläggas som NATUR, och utvecklas genom att skogsdungarna planläggs som PARK. Det följer översiktsplanens intentioner och skapar ett större sammanhängande grönområde i Glanshammar.

Biotopskydd

Kommunen har ansökt om dispens från det generella biotopskyddet hos Länsstyrelsen för de två odlingsrösen inom planområdet då dess placeringar försvårar exploateringen och kommunen önskar därför flytta odlingsrösen för att kunna genomföra planen. Om odlingsrösen skulle ligga kvar skulle de omgärdas av bostäder och hårdgjorda ytor och förlora sitt sammanhang. Som kompensationsåtgärd föreslås odlingsrösen flytta till en plats inom PARK/NATUR. Ansökan om dispens har också sökts för det dike som går i nord-sydlig riktning då delar av diket kommer att behöva dras om för att kunna anlägga en torrdamm. De kompensationsåtgärder som föreslås är att dra om delar av diket och plantera träd och buskar längs diket för att få en likvärdig vegetationszon.

Länsstyrelsen har beviljat dispens från biotopskyddet 2025-09-16 utifrån föreslagna åtgärder. Dispensen är förenad med villkor till exempel att annat att flytt av odlingsrösen ska ske under perioden 1 maj till och med 30 september samt att vid flytt av röse ska majoritet av de översta stenarna med mossor och lav placeras överst på nästa plats, med mossan och lav upp.

Artskydd

I artskyddsutredningen, se bilaga 6, har bedömningar formulerats för samtliga fladdermusarter som kan tänkas förekomma i projektområdet. Fladdermössarterna har sedan delats upp i tre grova funktionella grupper utifrån arternas ekologi, utbredning, populationsstorlek och bevarandestatus med syfte att utreda möjlig påverkan av exploateringen. Ett fältbesök har även genomförts i området samt vid flygvägar inom och i närheten av det, för att undersöka förutsättningarna för fladdermöss på fältnivå. Resultaten från tidigare utförda inventeringar i länet i kombination med artuttag från Artportalen ger enligt Naturföretagets bedömning 16 arter som anses relevanta att utreda i frågan om artskydd.

Konsultens bedömning är att ingen av de utredda arterna påverkas till den nivå att förbud enligt Artskyddsförordningen aktiveras, under förutsättning att hänsyn tas till områdets möjliga funktion som flyktstråk. Utifrån utredningens förslagna skyddsåtgärder ska ljuskällor i vågområdet anpassas så att de ej sprider ljus i sidled, det vill säga att ljuskäglan riktas nedåt, för att undvika negativ påverkan på fladdermöss inom planområdet vid genomförande av planen. Belysning av parkområdet och diket i parken ska också undvikas. Buskar och träd ska planteras längsmed det nya diket och hålträd ska bevaras i skogsdungarna.

Skogsdungarna i planområdet kan enligt utredningen ha viss betydelse som jaktmark för gruppen halvöppna miljöspecialister men förblir opåverkad av exploateringen så denna funktion bör inte påverkas negativt. Området utgör sannolikt ingen viktig spridningslänk för skogslevande fladdermöss men kan utgöra en spridningslänk för arter som lever i halvöppna miljöer eller öppna miljöer.

Landskapsbild

Placeringen av bebyggelsen har gjorts med hänsyn till landskapsbilden. Den nya bebyggelsen är både en fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen i tätorten Glanshammar och en struktur som utformats utifrån landskapets karaktär och förutsättningar. Väster om Hagalidsvägen har en struktur med nya småhustomter passats in mellan byvägen och den stora skogsdungen. Den nya vägen genom området ligger parallellt med byvägen och följer dess organiska och något böjda sträckning. Fastigheternas storlek har delvis anpassats efter skogsdungen och topografin. Byvägen från Glanshammar till Eldvalla lämnas som ett öppet siktstråk genom området så att den visuella kontakten mellan byn och sockencentret bevaras.

Planförslaget innebär att åkermark med lång hävd bebyggs och en öppenhet i landskapet och den långa siktlinjen mellan Eldvalla by och Glanshammars kyrka försvinner. Konsekvenserna bedöms bli måttliga då byn även i fortsättningen kommer att omges av jordbruksmark och att landskapselement så som diket i öst-västlig riktning bildar en naturlig avgränsning mellan den nya bebyggelsen och det öppna landskapet. Genom att reglera färgsättningen på den nya bebyggelsen med syfte att den ska smälta in i landskapet mildras påverkan på landskapet. Även höjden på bebyggelsens har reglerats för att minska påverkan.

Skogsdungarna har bevarats och genom att bli ett allmänt tillgängligt naturområde med gångvägar ökar möjligheten att platsen används för rekreation. Att platsen blir tillgänglig ökar också möjligheterna att uppleva fornlämningen på platsen.

Miljö

Miljöbedömning

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

Planförslaget innebär att jordbruksmark exploateras men bebyggelsen bedöms utgöra ett väsentligt allmänintresse och en lokaliseringsutredning har gjorts för att bedöma planområdet lämplighet.

Detaljplanens genomförande innebär en påverkan på landskapsbilden då jordbruksmark bebyggs. Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska anpassas genom placering, omfattning och gestaltning för att bevara områdets lantliga karaktär och för att mildra påverkan på omgivande öppna jordbrukslandskap. Att Eldvalla by även fortsättningsvis omges av öppen jordbruksmark bedöms vara en förutsättning för att kulturvärdena i bybebyggelsen inte ska påverkas på ett negativt sätt.

Den nya bebyggelse som föreslås i planen bedöms ha en viss negativ påverkan men utifrån hanteringen av de bedömda aspekterna bedöms en strategisk miljöbedömning inte behöver genomföras.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2023-12-14.

området består av lera är infiltrationsmöjligheterna begränsade och därför behöver fastigheternas dagvatten även kunna avledas. Vägdagvatten från Hagalidsvägen hantearas i ett svackdike. Dagvatten från lokalgatan leds till brunnar och samlas upp i ledningsnätet. Systemet leds till en uppsamlande torrdamm i planområdets sydvästra del.

Planområdet har delats upp i fyra delområden; delområde 1 i väster, delområde 2 i den centrala delen, delområde 3 i söder och delområde 4 i den östra delen.

För delområde 1 föreslås ett svackdike öster om den stora skogsdungen för omhändertagande av dagvatten som sedan ledas vidare söderut. Svackdiket omhändertar då dagvatten primärt från östra sidan skogsdungen och får även en avskärande funktion mot villaområdena, vilket förhindrar att dagvatten från skogsdungarna leds in dit. Även om svackdiket föreslås dimensioneras för hantering av dagvatten, skulle det även ha en positivt avskärande effekt vid skyfall och medföra att avledning sker söderut. Dikets utformning och placering behöver vid projektering studeras mer i detalj och hänsyn bör tas till fornlämningarna i området. Delområde 1 ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten och avser därmed inte renas och fördröjas i torrdammen, utan dagvattnet föreslås i stället ledas förbi på västra sidan och ner till befintligt dike söderut. Dikesutloppet från delområde 1 behöver även strypas för att inte flödet nedströms ska öka jämfört med dagsläget.

För delområde 2 föreslås husdräneringen och dagvattnet från villa- och radhusområdena avledas till respektive servispunkt i lokalgatan. Ett nytt ledningsnät anläggs i lokalgata där som leds ut till torrdammen i sydväst, som dessutom via rännstensbrunnar avleder dagvattnet från lokalgatan. För att ledningsnätet ska få tillräcklig täckning krävs viss förändring av höjdsättningen i området. Ett svackdike föreslås anläggas längs med Hagalidsvägens västra sida för att fördröja och rena vägdagvattnet.

För delområde 3 i söder föreslås dagvatten avledas mot söder. Grönytan söder om bostäderna kan då fungera som en översilningsyta där rening och viss fördröjning sker innan vattnet leds vidare till det befintliga diket. Åverkan på södra grönytan bör minimeras med hänsyn till att det finns ledningar för spillvatten- och vatten där, samt projekterade ledningar som kommer anläggas inom den närmsta framtiden. Inom delområdet behöver även en andel av vägdagvattnet från Hagalidsvägen renas och fördröjas. Detta föreslås ske via ett svackdike i östra delen, som ansluter till grönytan med det befintliga diket söder om villatomterna.

För dagvattenfrågan ska hanteras på ett likvärdigt sätt inom detaljplanen bör delområde 4 ingå verksamhetsområdet för dagvatten och avledas mot den allmänna torrdammen i sydväst, via dagvattenledningar. För att dagvattnet ska kunna avledas mot sydväst krävs antingen markuppfyllnad eller att dagvattnet pumpas till en framtida anslutningspunkt i Hagalidsvägen. Då marken till viss del består av lera är det både ur geoteknisk synpunkt och av kostnadsmässiga skäl svårt att med markuppfyllnad kunna skapa självfall i västlig riktning för dagvattnet.

En torrdamm föreslås som en uppsamlande dagvattenåtgärd i den sydvästra delen av planområdet. Under förutsättning att LOD-lösningar inte anläggs i villa- och radhusområden, har erforderlig fördröjningsvolym beräknats till ca 290 m³ (Hagalidsvägen och delområde 3 exkluderad). Med en antagen släntlutning på 1:6 samt ett djup på 0,5

m, beräknas totalt en torrdamm på storleken på minst ca 850 m² krävas för att fördröja 290 m³. Till det tillkommer även ett område 3 meter brett område runt torrdammen för driftfordon och underhåll. Detta ger totalt en yta på ca 1200 m². Yta är avsatt för föreslagna dagvattenåtgärder som **dagvattenfördröjning** och **dike**.

Sammantagen bedöms föreslagna dagvattenlösningar kunna bidra till en hållbar dagvattenhantering för planområdet. Men som dagvattenutredningen redovisar finns det alternativ på hur dagvattenhanteringen kan lösas och kompletterande utredningar kommer behöva göras vid projektering av området. Både torrdammen och det nya diket bör utformas för att kunna hysa olika arter av växter och djur och på så sätt bidra till den biologiska mångfalden i området.

Förorenad mark

Den potentiellt förorenade mark som finns inom Glanshammars verksamhetsområde öster om planområdet bedöms inte påverka planområdet. Jordlagren vid planområdet är täta lerjordar enligt SGU:s jordartskarta. Risken för spridning utifrån och in i planområdet är liten då jordarterna är täta. Verksamheterna med misstänkta förorenade områden ligger också på sådant stort avstånd att kommunen bedömer att risk för föroreningar från dessa verksamheter är liten.

Scanspac är en pågående verksamhet där föroreningar finns. Klorerade lösningsmedel påträffades på Scanspacs område under 2000-talet och har utretts mellan år 2005–2014. Vid utredning av grundvatten på Scanspacs anläggning (*Kompletterande miljöundersökningar inom Scanspacs anläggning i Glanshammar, 2005-05-18, Golder*) framgår att marken sluttar svagt åt sydväst och sydost. Det översta jordlagret består av postglacial lera som varierar mellan 0,5 m till 11 m mäktighet, följt av en sandig siltig morän i en mäktighet mellan 0,5 m till 2,5 m. Jorddjupet är som minst under byggnaderna och ökar mot väster, söder och öster. Inget grundvatten har påträffats ovanför lerlagret. Det grundvatten som påträffats är provtaget i moränen under leran och uppmätta trycknivåer visar att grundvattnet strömmar åt ost till ostsydost mot Glanshammarsåsen. Klorerade lösningsmedel har tidigare använts i den nordvästra delen av byggnaden. Grundvatten har provtagits vid flera tillfällen runt om bygganden och högst halter av klorerade alifater har uppmätts öster om byggnaden. Väster om byggnaden har klorerade alifater påträffats men under tillämpbara jämförvärden. Klorerade alifater har inte påträffats i jord på fastigheten, vilket tyder på att antingen har föroreningskällan inte påträffats eller schaktats bort vid nybyggnation. Sammanfattningsvis anger rapporten att spridning sker åt syd och sydost.

I en rapport (*Grundvattenprovtagning 2006 vid Scanspacs anläggning i Glanshammar, 2006-05-24, Golder*) visar utredningen på att klorerade alifater sprids åt ost till sydost på fastigheten. Mellan år 2007–2011 har Scanspac genomfört ett kontrollprogram där det framgår att det finns en viss spridning av klorerade lösningsmedel från anläggningen och österut. Uppföljande provtagning har även gjorts 2012. 2014 genomfördes en undersökning för att utreda föroreningskällan (*Undersökning av källområde förorenat av trikloretin vid Scanspacs anläggning i Glanshammar, 2014-10-13, Geosigma*). Resultatet visar på att det inte finns några indikationer på att förorening förekommer i fri fas på fastigheten, utan endast spår av förorening i porluft i låga halter i djupa jordlager. Det sker en naturlig nedbrytning i föroreningsplymen som går österut mot Glanshammarsåsen.

Utredningarna vid Scanspacs anläggning på Eldvalla 3:11 visar på att det sker en spridning av klorerade lösningsmedel åt ost och sydost. Utredningarna visar inte på någon spridning åt väst, mot planområdet. Kommunens bedömning är därmed att Scanspacs verksamhet inte påverkar planområdet.

För plantskolan bör eventuella föroreningar ha bortschaktats på 1970-talet då bostäder byggdes på platsen. Plantskolan ligger också på så stort avstånd från planområdet att risken att planområdet påverkats är liten.

Skulle föroreningar påträffas ska det anmälas till tillsynsmyndigheten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Beräkningar för luftföroreningar har tidigare utförts i Örebro tätort och dessa har visat att miljökvalitetsnormerna inte överskrids ens vid förtätningar i de delarna av centrala Örebro. Av det skälet är det rimligt att anta att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids inom planområdet och inte heller kommer att göra det när detaljplanen har genomförts.

Vatten

Då de hårdgjorda ytorna ökar i området, beräknas flödena även öka i framtiden. Genom att begränsa utflödet från planområdet bedöms inte genomförandet av planen medföra något ökat flöde till recipienten. Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att god rening uppnås genom föreslagna åtgärder.

För befintlig situation avleds dagvattnet från delområde 4 österut mot Hjälmarens-Hemfjärden. Med föreslagna lösningar kommer delområde 4 i stället att avledas mot Äverstaån (via torrdammen) och inte via avrinningsområdet Rinner till Hjälmarens-Hemfjärden. Vattenförekomsten Hjälmarens-Hemfjärden bedöms i sin tur inte påverkas från planområdets planerade markanvändning.

Varken den ekologiska eller kemiska statusen nedströms i Äverstaån bedöms påverkas av dagvattenutsläppet från planområdet och utsläppen bedöms inte försvåra att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer i framtiden. Detta då dagvatten från planområdet renas och fördröjs med föreslagna åtgärder och god rening av dagvattnet uppnås. Med föreslagna dagvattenåtgärder minskar föroreningstransporten för majoriteten av de undersökta ämnena, jämfört med vad planområdet idag bidrar med. Dagvattnet kommer även ledas cirka 1 kilometer i öppna diken innan det når Äverstaån, vilket medför en ytterligare rening utöver det som föroreningsberäkningarna visar.

Buller

Se nedan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En enklare trafikbullerberäkning har gjorts av tekniska förvaltningen för Hagalidsvägen. I beräkningen har det kalkylerats med en trafikökning på Hagalidsvägen med 175 årsdygnstrafik (ÅDT) utifrån tillkommande bebyggelse enligt planförslaget. För befintlig trafik har man utgått från trafikmätningar för Eldvallagatan från 2022 med 531 fordon/dygn. Idag är det 70 km/h på Hagalidsvägen men hastigheten ska sänkas med tanke på den tillkommande bebyggelsen och nya anslutningar (gator). Därför har beräkningarna gjorts med en hastighet på 50 km/h.

Beräkningen visar att ekvivalent ljudnivå är 50 dBA och maximal ljudnivå är 69 dBA 20 meter från vägen. Det innebär att riktvärdena för uteplats inte uppnås inom 20 meter från Hagalidsvägen. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad uppnås 4 meter från vägområdet vilket innebär att inga åtgärder behövs.

Enklaste sättet för att uppnå riktvärdena är att placera uteplatsen väster om det sekundära egenskapsområdet. Vill man placera en uteplats inom det sekundära egenskapsområdet behöver åtgärder som lokal bullerskärm eller liknande uppföras om man inte väljer att ha två uteplatser och anlägger en uteplats väster om det sekundära egenskapsområdet också. Andra sätt att uppnå riktvärdena är att placera uteplatsen på tyst sida av bostadsbyggnaden eller anpassa bostadsbyggnadens utformning, till exempel genom att bygga ett L-format hus.

För att säkerställa acceptabla ljudnivåer används egenskapsbestämmelsen f_5 som är utformad utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostad tillsammans med ändring i Förordning (2017:359). 3 § punkt 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För övriga gator inom planområdet bedöms trafikmängden vara så låg att riktvärdena för buller, vid fasad och uteplats, inte kommer överskridas. Det har därmed inte ansetts motiverat att ta fram en specifik bullerutredning inom ramen för planarbetet

Översvämning och skyfall

Det bedöms inte finnas risk för översvämningar orsakat av höga vattennivåer i vattendrag för planområdet. Genom höjdsättningen av marken bedöms planområdet inte påverkas av skyfall eller översvämning.

I dagvattenutredningen, bilaga 2, föreslås planområdet höjdsättas så att vatten avleds mot söder/sydväst. Samtliga gator med tillhörande diken bör också utformas som lågstråk som kan nyttjas vid skyfall. Generellt föreslås fastigheterna luta ut mot gatorna så att vatten kan ledas via gator och diken vid skyfall och vidare mot befintliga dikessystem. Höjdsättning av gatorna regleras i plankartan, **+0,0**, så att vattnet rinner mot söder/sydväst.

De framtida byggnaderna bör placeras på en högre nivå än både diken och gator. De byggnader som placeras närmast befintliga diken bör placeras på en tillräckligt hög höjd för att de inte ska riskera skadas om diken går fulla och vatten bräddar. Det innebär att marken kommer behöva höjas inom vissa delar. Dagvattenutredningen föreslår att lägsta golvnivå ska placeras med marginal högre än kringliggande mark, med minst +0,3 meter ovan gatans höjd. En planbestämmelse har införts om lägsta

golvnivå för huvudbyggnad för att säkerställa rekommendationen i dagvattenutredningen och skydda byggnaderna vid extrem nederbörd.

Kommunens bedömning är att vattenflödet till diket väster om planområdet kommer att öka vid ett skyfall då de hårdgjorda ytorna inom planområdet ökar vilket innebär att avrinningen kommer öka. Då lågpunkterna inom planområdet byggs bort genom höjdsättning av marken och dagvattendammen inte är dimensionerad för ett skyfall kommer vatten vid skyfall att rinna väster ut i det dike som leder till Ävestaån, vilket kan påverka Eldvalla, Gäddeby och Kofsta markavvattningsföretag. Samtidigt kommer diken och dagvattendammen inom planområdet till viss del kunna fördröja flödena. Var lågpunkter finns väster om planområdet går inte att utlösa av kommunens karta så var vattnet kan ansamlas går inte att säga och kapaciteten och underhåll av diken har kommunen inte kännedom om. Risk finns att jordbruksmarken kommer att översvämmas vid ett skyfall men det bedöms som en godtagbar risk.

Diket och markavvattningsföretaget öster om planområdet bedöms inte påverkas av planförslaget då vattnet inom planområdet kommer avledas väster ut.

Djurhållning

Hagar och stall ligger på sådant avstånd att det inte bedöms innebära några olägenheter för planområdet. Planområdet ligger inte heller i härskande vindriktning från stallet vilket minskar påverkan. Vegetation finns mellan planområdet och närmaste hage vilket minskar spridningen av allergener i luften.

Boverket konstaterar att djurhållning och dess omgivningspåverkan bör vara mer acceptabel på landsbygden än i miljöer där sådan normalt inte förekommer.

Kulturmiljö

Det öppna landskapet är känsligt för tillägg vilket gör att all form av ny bebyggelse kräver anpassning och hänsyn till platsen. Genom att bebyggelsen placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och vid skogsdungen blir intrycket i landskapsbilden mildare och husen smälter in bättre.

I kulturmiljöutredningen görs bedömningen att tillkommande bebyggelse främst är lämplig i anslutning till den befintliga bebyggelsen och i randzonen mellan skog och mark. Upplevelsen av det sammanhållna åkerlandskapet kring Eldvallas gamla byplats bedöms vara viktigt att värna. Förslaget innebär att en större sammanhängande bebyggelsestruktur tillkommer i det öppna landskapet. Placeringen i anslutning till den befintliga tätortstrukturen, anpassningen till den befintliga skogsdungen och att byn även i fortsättningen kommer att omges av ett öppet landskap gör att planförslaget bedöms vara lämpligt på platsen. Bebyggelse placering skala, struktur och karaktär hos befintlig bebyggelse bedöms även göra att hänsynskrav i plan- och bygglagen uppfylls.

Vid utformningen av planens struktur och formulering av planbestämmelserna har utgångspunkten varit att minimera den negativa påverkan på landskapet och dess kulturmiljövärden som ett ianspråktagande av marken innebär. Planförslaget anpassas till områdets kulturmiljövärden både genom utformning, material och kulörer. Som ovan beskrivits är bebyggelsestrukturen både en fortsättning på tätortens struktur med småhustomter och en struktur som är anpassad till landskapselementen och byvägens organiska form. Tomtstorlekarna har reglerats så att bebyggelsen inte ska bli för tät i

området väster om vägen. Den utökade bygglovsplikten för komplementbyggnader gör också att placeringen av tillkommande byggnader inom tomterna kan styras så att öppenhet gentemot byvägen och skogsdungen med fornlämningen kan bibehållas.

Fornlämningar

De fornlämningar som ligger inom parkområdet, två boplatsområden, L2022:10084 och L2022:10092 samt en härd L2022:10097, kan behållas och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Boplatsområdet L2022:7629 som ligger inom kvartersmark för bostäder behöver tas bort för att kunna genomföra planförslaget. Boplatsområdet är efter genomförd förundersökning helt undersökt och borttaget och dess antikvariska bedömning har därmed utgått i Kulturmiljöregistret.

Gravfältet, L1981:2861, ska synliggöras bättre genom att röja upp i och kring gravfältet. Med ett iordningställande av parken kan fornlämningen lyftas fram, bli mer tillgänglig och ge förståelse för platsens historia. För att säkerställa att avstånd hålls till gravfältet begränsas markens utnyttjande för kvartersmarken närmast parkområdet med prickmark (marken får inte förses med byggnad). Även storleken på fastigheterna närmast gravfältet är reglerade med hänsyn till fornlämningen.

Parkens utbredning har delvis avgränsats av de fornlämningar som finns i området så att ett avstånd hålls till bebyggelsen och fornlämningarna inte behöver påverkas negativt.

Sociala faktorer

Planförslaget skapar ett underlag för kommunal och kommersiell service i Glanshammar genom ett ökat befolkningsunderlag.

Glanshammar består idag till största del av friliggande enbostadshus. Planförslaget bidrar till viss del till ett mer blandat bostadsbestånd i Glanshammar då planförslaget möjliggör för rad-, par- och kedjehus i norra delen utav planområdet. Mycket av bebyggelsen i Glanshammar är byggt inom samma tidsperiod så planförslaget bidrar positivt till bostadsbeståndet med en ny årsring.

Hållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för att kunna bygga bostäder.

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen på sådan mark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning. I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Jordbruksmarken inom planområdet bedöms som brukningsvärd då marken brukas idag och ligger i anslutning till annan jordbruksmark. Planområdet ligger i kanten av ett större sammanhängande jordbrukslandskap samtidigt som det angränsar till bostadsbebyggelse i norr.

För planläggning av jordbruksmark krävs att föreslagen markanvändning är ett väsentligt samhällsintresse och att det inte finns några alternativa lokaliseringar till samhällsintresset.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgör grunden för vad som bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt hållbar utveckling kan detta sannolikt anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning. Återkommande exemplifieringar i rättsfall brukar vara bostadsförsörjning, möjligheten att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga fritids- och rekreationsområden.

De finns sex kommunala kärnor utpekade i översiktsplanen som kommunen bedömer är särskilt viktiga för utvecklingen i och vardagslivet för människor i sin del av kommunen utifrån sitt serviceinnehåll, storlek och läge. Glanshammar är en av dessa prioriterade tätorter som ska stärkas med fler bostäder så att de kan erbjuda god service och bli knutpunkter för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Då befolkningsunderlaget är avgörande för tillgång till kommersiell och kommunal service skapar planförslaget förutsättningar till att servicen ska finnas kvar och kanske även utvecklas i Glanshammar.

Friliggande enbostadshus anses vara en viktig hustyp för utvecklingen av kärnorna och tomtstorlekarna i kärnorna ska tillåtas vara större än i staden för att vara ett attraktivt boendebalternativ. Tomter för enbostadshus möjliggörs i detaljplanen och storleken är större än i staden. Utöver att bidra till en attraktivare boendemiljö är även syftet med de större tomterna i detaljplanen att anpassa bebyggelsen till befintlig bebyggelse, jordbrukslandskapet och kulturmiljön.

Det ska också finnas ett blandat bostadsutbud avseende hustyp, upplåtelseformer och bostadsstorlek i kärnorna enligt ställningstagandena i översiktsplanen vilket detaljplanen bidrar till då planförslaget är utformat för att inte bara möjliggöra för friliggande enbostadshus utan även hustyper som radhus, parhus och kedjehus.

En planläggning av området kan möjliggöra ett utökat bostadsbestånd i Glanshammars tätort, vilket behövs om kommunen ska kunna tillmötesgå det utökade behov av bostäder som finns i Örebro kommun, kommunens bostadsförsörjningsansvar. Ett utökat bostadsbestånd är nödvändigt för att Örebro kommun ska kunna tillgodose ett framtida behov av bostäder, vilket detaljplanen tydligt bidrar till.

För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att ny bebyggelse lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras

på ett bra sätt. Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur med goda förutsättningar att bygga vidare på det kommunala vatten- och avloppssystem. Planområdets läge i direkt anslutning till befintlig bebyggelse gör att planförslaget också bidrar till en hållbar tätortstruktur. Sammantaget bedömer kommunen att planförslaget utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Att en föreslagen markanvändning kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse är inte ensamt tillräckligt för att ianspråka brukningsvärd jordbruksmark. Det förutsätter därutöver att det inte finns någon annan lokalisering som är mer lämplig. Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning i den redan har prövats översiktligt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse ska dock prövas i varje enskilt ärende då det alltid är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett ärende kan därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen.

För att hitta relevanta alternativ till planförslaget har möjliga lägen för ny bebyggelse kring Glanshammar utretts. I Glanshammar finns ett antal utbyggnadsområden utpekade i översiktsplanen för bostäder. Dessa området har jämförts med planområdet för att motivera varför just planområdets valts.

Område 3 ses inte som ett relevant alternativ då området är detaljplanlagt. Område 4 ses inte heller som ett alternativ då det ligger avskilt från resten av tätorten av Arbogavägen. Området ligger inte heller i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket de andra områdena gör. Området kan därmed inte bidra till en hållbar tätortsstruktur på så samma sätt som område 1, 2 och planområdet som har jämförts noggrannare.

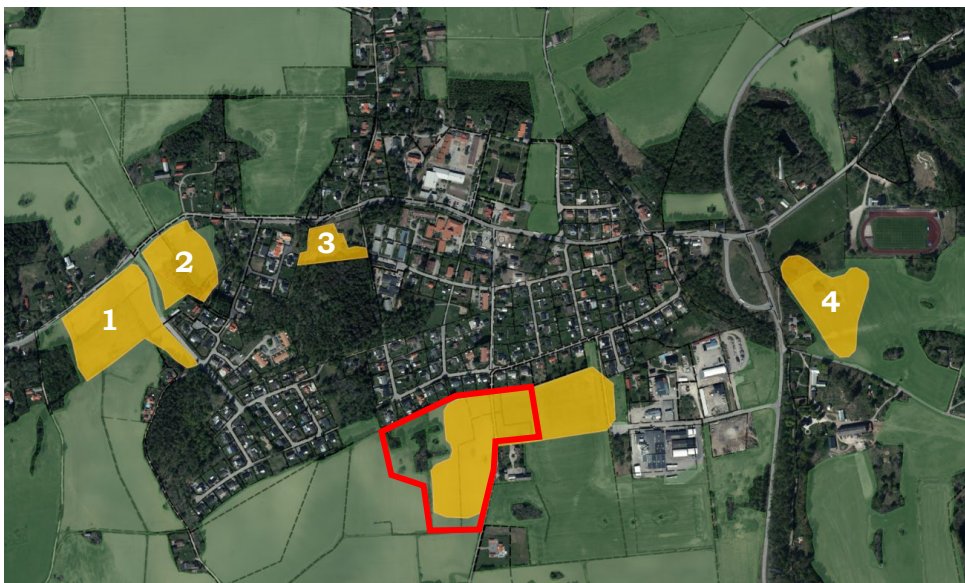


Utpekade områden i översiktsplanen

Förutsättningarna för område 1 och 2 samt planområdet är på många sätt lika. Områdena ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och i anslutning till befintliga vägar. Närheten till Gamla Arbogavägen gör att område 1 och 2 är påverkade av buller vilket det aktuella planområdet inte är i lika stor utsträckning då trafikmängden på Hagalidsvägen är lägre.

Områdena har i översiktsplanen pekats ut för bostäder som specificerats till villor och radhus.

De utpekade områdena består till största del av jordbruksmark, detta beror på att princip all mark runt Glanshammar är utpekad som brukningsvärd jordbruksmark. Området 1 tillsammans med planområdet ingår i ett större jordbrukslandskap. Område 2 är avskilt från annan jordbruksmark av vägar.



Brukningsbar jordbruksmark

Vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer en pumpstation behöva anläggas till område 1 då det inte går att få självfall till befintliga ledningar. Område 2 och planområdet ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kan anslutas till ledningsnätet utan pumpstation.

Vid en byggnation inom område 1, 2, och planområdet måste hänsyn tas till områdenas kulturmiljövärden. Område 1 och 2 ligger inom det särskilt värdefulla området för Storsicke-Glanshammarsvägen. Planområdet ligger inom det särskilt värdefulla området för Eldvalla.

Bedömningen är att område 1, 2 och planområdet har till stora delar samma förutsättningar och är möjliga att bebygga men det som väger till planområdets fördel är att planområdet är större än de andra områdena och kommunen äger all mark inom planområdet.

Att kommunen äger all mark inom planområdet jämfört med område 1 och 2 bidrar till en enklare genomförbarhet. Ett större planområde möjliggör för fler tomter vilket är positivt ur bostadsförsörjningsperspektiv. Genom planförslaget möjliggörs för byggnation av cirka 40 bostäder.

I och med planförslaget planläggs de skogsdungar som är utpekad i översiktsplanen och ett sammanhängande grönområde i Glanshammar kan skapas vilket bidrar till planområdets fördel.

Med hänsyn till det väsentliga samhällsintresset och jämförelsen av lokaliseringar bedömer Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen utifrån argumentationen ovan att planområdet är mest lämpat för bebyggelse med hänsyn till utvecklingen av Glanshammar utifrån detaljplanens syfte och utifrån översiktsplanens ställningstaganden. Att kunna utveckla Glanshammar med en hållbar tätortsstruktur väger i detta fall tyngre än att bevara jordbruksmarken.

Trafik

Planförslaget innebär viss tillkommande trafik i området. För att klara en ökad trafikmängd ska Hagalidsvägen breddas och asfalteras. Även hastigheten på vägen behöver regleras om.

Den gång- och cykelväg som planeras binder ihop planområdet med befintlig gång- och cykelväg så att oskyddade trafikanter kan ta sig fram trafiksäkert. Områdets utformning och omfattning gör att det är möjligt med blandtrafik inom planområdet.

Planförslaget bidrar till underlag för kollektivtrafiken i Glanshammar.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Klara Ågren i samarbete med exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, trafikplanerare Elis Höglind och Linnéa Lorinius, stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek, ingenjör Magnus Karlsson, kommunekolog Therese Aremyr och parkingenjör Karin Andersson samt övriga kompetenser inom Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Klara Ågren
Planarkitekt