

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Rinkaby-Solberga 8:1

Samrådstitid: 26 juni 2023 – 31 augusti 2023

Standardförfarande

Amanda Sköldqvist
E-post: amanda.skoldqvist@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Genomförandetid	7
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	9
Kvartersmark.....	9
Vattenområde	11
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Användning av allmän plats	12
Användning av kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
Genomförandefrågor.....	18
Markägoförhållanden	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor.....	20
Prövning enligt annan lagstiftning	20
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala ställningstaganden.....	21
Riksintressen.....	24
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	26
Miljö kvalitetsnormer	26
Miljö	28
Hälsa och säkerhet.....	28
Geotekniska förhållanden	30
Hydrologiska förhållanden.....	31
Kulturmiljö	31
Fysisk miljö	32
Sociala faktorer.....	35
Teknisk försörjning.....	36
Service	37
Trafik.....	37
Övrigt	37

Konsekvenser	38
Fastigheter och rättigheter.....	38
Natur	38
Miljö	38
Miljö kvalitetsnormer	39
Hälsa och säkerhet.....	39
Kulturmiljö	40
Sociala faktorer.....	40
Riksintressen.....	40
Trafik	40

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:600 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- dagvattenutredning - VAP VA-Projekt AB (daterad 2023-06-21)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av småhus, 8 villatomter i Rinkaby-Solberga på en tidigare oexploaterad fastighet. Planen innebär en komplettering med småhus i anslutning till en befintlig samling bostadshus. Rinkaby pekas ut i Översiktsplanen som en lokal kärna inom ett utvecklingsområde för landsbygden för att möta upp det behov och efterfrågan som finns för denna boendeform i området. Vidare är syftet med detaljplanen att planlägga för enbostadshus där fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 föreslås styckas av till enbostadstomter. Detaljplanen ska bidra med att utveckla stråket emot Glanshammar och skapa en attraktiv landsbyggsmiljö.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Fastigheten ligger i östra delen av Örebro, invid väg 823 strax väster om Rinkaby, ca 8,5 km från centrala Örebro, respektive 7 km bort från Glanshammar. Fastigheten är omkring 14 000 kvadratmeter stor.



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

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen för Rinkaby-Solberga 8:1 möjliggör för 8 nya villatomter i Rinkaby-Solberga 8:1, samt bidrar till att utveckla området och stråket ut mot Glanshammar. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och karaktären på platsen och bidra till en god helhet på platsen. a. Planförslaget är utformat för att möjliggöra 8 villatomter i relativt stor storlek. Planförslaget är en komplettering med

nya småhus i ett befintligt område med småhus. Planförslaget innebär också en omvandling från skogsområde till en bebyggelsestruktur som ska bidra till miljön och karaktären. För att anpassa till den befintliga bebyggelsestrukturen är förslaget att bevara natur och tillskapa något större tomter med en minsta fastighetsstorlek på 900 kvadratmeter. Tomterna placeras längs en ny väg som i öster ansluter till den befintliga infartsvägen. Planområdet ligger längs väg 823 med både närhet till Glanshammar och till Örebro, vilket gör att planområdet ligger på ett strategiskt läge nära landsbygden men i närheten av stadens randszon.

I planområdets närhet finns ett fåtal äldre bostadshus från 1900-talets början men merparten av bebyggelsen i området tillkom under andra hälften av 1900-talet. Byggnadstyperna är traditionella men utformningen och gestaltningen är splittrad med få enhetliga karaktärsdrag. Den tillkommande bebyggelsen ska i och med det bidra till en sammanhållen karaktär och ge ett positivt inslag i området. Bostadshusen som finns i nära anslutning till det aktuella planområdet är byggda i 1, 1,5 eller 2 plan. I detaljplanen föreslås det en byggrätt för friliggande enbostadshus (villor) om 20 procent av fastighetsarean med en nockhöjd om 8,5 meter som tillåter 2 fulla våningar. Planförslaget tar också hänsyn till att planområdet ligger nära en väg (väg 823). Detaljplanen har dels ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägområdet och det presenteras som prickad mark i plankartan vilket betyder att *"marken får inte förses med byggnad"*. Planförslaget reglerar också att uteplats ska anordnas med hänsyn till bullernivån, *"uteplats ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00"*.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Anledningen att den bestämmelsen finns är att förhindra för tät bebyggelse mellan villatomterna och att skapa en luftig struktur i området. Största byggnadsarea används i detaljplaneförslaget där syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen omfattning för vad som är lämpligt på platsen med hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Minsta fastighetsstorlek som föreslås är 900 kvadratmeter och det ska bidra till att reglera bebyggelsens struktur och omfattning till vad som är lämpligt på platsen. Det bedöms att denna storlek av tomter tillsammans med den relativt låga exploateringsgraden bidrar till att fortsätta på den befintliga bebyggelsestrukturen med större trädgårdar och relativt gles bebyggelse. Planförslaget reglerar också komplementbyggnad såsom förråd, uthus och dylikt med en högsta nockhöjd om 5 meter.

Mark inom planområdet är också reserverad för natur. En del av den befintliga skogen och växtligheten som finns på platsen idag planläggs med användningen Natur för att säkerställa att en del av växtligheten bevaras och finns kvar, och för att skapa en avskärmning mot befintlig byggnad. En stenmur som finns inom detta område som omfattas av det generella biotopskyddet skyddas också i och med att marken planläggs som Natur. Planförslaget reglerar också Gata som ska fungera som angöring till och från det villor som det möjliggörs för inom planområdet.

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

Allmän plats

Mark och vegetation

Inom planområdet kommer det bevaras naturområde där området består av dels lövskog, dels bevara stenmur som finns inom samma område. Det regleras som Natur i detaljplanen.

Lek och rekreation

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

Gator och trafik

Inom planområdet regleras Gata som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskap

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Områden i nära anslutning exempelvis båda vägarna som finns väster respektive öster om planområdet är enskilt huvudmannaskap. Av den anledningen blir det därför lämpligt att även här ha enskilt huvudmannaskap. Rinkaby ligger en bit utanför de centrala och mer sammanhängande delarna av Örebro. Det är motiverat att detaljplanelägga på det sättet vid allmänna platser i och med att det sedan tidigare har gjorts på liknande sätt i Rinkaby. Även vägarna i Rinkaby utanför detaljplanelagt område har idag enskild väghållning, förutom Gamla Arbogavägen, som sköts av Trafikverket. Det handlar vidare om att planlägga allmänna områden med enskilt huvudmannaskap för att få till en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planområdet täcks till mesta dels av blandskog. Skogen består av lövskog, granplantering och björk. Fastigheten innehåller vidare berg i dagen, stenmur och en något varierad topografi. Vid genomförandet av detaljplanen kommer en betydande del av planområdet att möjliggöras för bebyggelse av villor. Det kommer att bevaras en del skog och vegetation i form av natur på den västra delen av planområdet. Stenmuren kan bibehållas och skyddas då den ligger inom den föreslagna naturmarken. För att bibehålla topografin införs en bestämmelse om att marknivåer ska förändras på ett varsamt sätt.

Bebyggelse

Inom det aktuella planområdet idag ingen bebyggelse. Detaljplanen möjliggör för att bygga 8 villor i 2 våningar inom planområdet. Vid genomförandet av detaljplanen kommer en betydande del av skogen som finns inom planområdet att försvinna.

Friytor

Det finns inom planområdet friyta i form av skog som består av gran och björk, samt

lövskog. Hela planområdet består av skog, träd och växtlighet som i och med genomförandet av detaljplanen kommer möjliggöra för 8 villatomter. Detaljplanen säkerställer dock att det finns fria kvar i form av trädgård runt om tomterna, samt bevara en del befintliga träd och växtlighet inom planområdet.

Gestaltning

Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska ske med hänsyn till den omkringliggande miljön, den lantliga omgivningen och karaktären. Den nya bebyggelsen ska passa in i området och inte utgöra en större volym eller gestaltning än vad som är lämpligt i området. För att anknyta till att området ligger på landsbygden så ska det vid genomförandet tas hänsyn till den karaktären och strukturen. Detta säkerställs genom att takform, takmaterial, takkulör, fasadmateriell regleras med utformningsbestämmelser.

Kulturmiljö

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

Däremot ska detaljplanen och den bebyggelse den medger placeras och utformas med hänsyn till omkringliggande miljöer. De nya byggnaderna ska anpassas till omkringliggande hus i storlek, karaktär och omfattning.

Gator och trafik

Det kommer i och med detaljplanen att byggas en ny väg som ska angöra till de villatomter som föreslås inom planområdet. Den nya vägen är en förlängning av en befintlig infartsväg till de befintliga bostadshusen. Vägen ges en oregelbunden sträckning som ansluter till en lantlig gatukaraktär. Vägen kommer att gå genom planområdet och vara en genomfartsväg genom planområdet med infart både från väster och öster där det idag finns befintliga grusvägar.

Parkering och angöring

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

Vattenområde

Planområdet berörs inte av något vattenområde.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Gata

Gata

Gata regleras i detaljplanen för att möjliggöra för in- och utfart från planområdet. Syftet med markanvändningen är också att det säkerställer användningen för den typ av väg som den är ämnad för.

Natur

Natur

Planbestämmelsen Natur är till för att det ska bevaras en del vegetation och blandskog som finns inom planområdet. Den del som kommer att regleras och bevaras består till mesta dels av lövskog. Inom planbestämmelsen för natur finns också stenmur som i och med bestämmelsen skyddas. Motiveringen till att Natur regleras i detaljplanen är dels för att det tillför positiva inslag till karaktären, dels det skapas en form av avskärmning mot den befintliga bebyggelsen väster om planområdet

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av 8 villatomter. I nära anslutning till planområdet finns det ett antal villor både angränsade fastighet, och på andra sidan av vägen. Att reglera för bostäder inom fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 bedöms som lämpligt i och med att det ses som en positiv utveckling för Örebro kommun och utvecklingen för Glanshammar och småhusvillor. Placeringen är lämplig i och med att det ligger intill befintlig bebyggelse. Det ligger också vid ett skogsområde som inte är ett öppet landskap, vilket inte bedöms ha någon negativ inverkan på landskapsbilden. Att planera för bostäder här bedöms

vara ett positivt tillskott längs med stråket ut mot Glanshammar

E₁

Transformatorstation

Syftet med att reglera transformatorstation är för att kunna försörja de tillkommande boenden med el.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnadsverk

I detaljplanen finns det prickmark på flera delar som också har olika syften. Prickad mark längs den norra delen i planområdet syftar till att hålla marken fri från bebyggelse för befintliga ledningar som går vid planområdesgränsen vid väg 823.

Prickad mark är också angivet i den norra delen av planområdet för att säkerställa byggnadsfritt avstånd från väg. Detta avstånd är 12 meter från vägområdets slutkant och visas i plankartan som prickad mark.

Utöver det återfinns prickmark även som reglering vid gränserna ut mot gata. Det är reglerat 4,0 meter prickad mark. Prickad mark där regleras för att säkerställa avståndet till fastigheterna runt om, samt för att bevara friytor på fastigheten.

h₁*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

Högsta nockhöjd regleras i detaljplanen. Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att uppföra nya byggnader. Den högsta nockhöjden är satt till 8,5 meter inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att denna höjd har bedömts vara lämplig för att kunna utforma villor, både med 1,5 våning och 2 fulla våningar. Planbestämmelsen anses också som lämplig eftersom det är anpassat till området avseende omfattning, storlek och karaktär.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad, förråd, uthus och dylikt är 5 meter

I plankartan regleras nockhöjden för komplementbyggnad och för komplementbyggnader inom planområdet är nockhöjden reglerad till 5 meter för att de inte ska bli för storskaliga. 5 meter bedöms som lämpliga i relation till nockhöjden för huvudbyggnaden. 5 meter bedöms också lämpliga med hänsyn till planområdets placering och karaktär.

h₂*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Nockhöjden för en transformatorstation som krävs i planområdets västra del regleras i detaljplanen, vilken begränsas till maximalt fyra meter i nockhöjd.

u₁*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Planbestämmelsen för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar är för att säkerställa att ledningar som finns uppmärksammas och tas hänsyn till.

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Största byggnadsarea är angivet i värdet *procent* av fastighetsarean inom egenskapsområdet e₁. Bestämmelsen innebär för fastigheten 20 % av fastighetsarean. I och med bestämmelsen om 20 % av fastighetsarean är det viktigt att exploateringen begränsas så att ytor finns kvar för att säkerställa trivsamma friytor i form av trädgård. Denna reglering passar vidare in i miljön där syftet är att begränsa bebyggelsens omfattning för vad som bedöms lämpligt på platsen. Bestämmelsen regleras i detaljplanen för att fastigheten ska anpassas till befintlig bebyggelse som finns i området, hänsyn till stads- och landskapsbilden i området, men också för att säkerställa att friytor bevaras. På så sätt tillåter det en lämplig struktur om 8 villatomter med relativt stora tomter

f₁*Endast friliggande enbostadshus*

Bestämmelsen f₁ reglerar att det endast får uppföras friliggande enbostadshus. I detaljplanen regleras utformningsbestämmelse och den gäller för hela detaljplanen.

Bestämmelsen reglerar att det är friliggande enbostadshus som får byggas eller finnas inom planområdet. Motivet till planbestämmelsen är för att ytan är begränsad och för att göra minsta möjliga påverkan på kulturmiljövärdena i området samt för att tillkommande bebyggelse ska anpassas till platsens lantliga karaktär, topografi och gröna värden.

*Fasad ska utgöras av stående träpanel.**Takutformning ska vara sadeltak med röda takpannor eller röd eller svart slät plåt.*

Generell utformningsbestämmelse. Bebyggelsens utformning regleras utöver f₁ med två generella utformningsbestämmelser som gäller för hela plankartan. De är utformade för att anpassa bebyggelsen till den befintliga och lantlig bebyggelsestrukturen i form av materialval, färgsättning och takutformning.

f₂*Uteplats ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00*

Denna planbestämmelse ska säkerställa att uteplatser anordnas på så sätt att de klarar de bullervärden- och riktlinjer som finns.

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

Placeringsbestämmelsen syftar till att säkerställa avståndet till fastigheterna runt om, samt för att bevara friytor på fastigheterna. Det är reglerat att huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgränsen.

p₂ *Komplementbyggnad, förråd, uthus och dylikt ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.*

Bestämmelsen **p₂** har ett liknande syfte som **p₁**. Komplementbyggnader bedöms dock vara lämpligt att lägga något närmre fastighetsgräns då de sällan utgör bostadshus.

d₁ *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²*

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

n₁ *Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av tomten.*

Denna bestämmelse syftar till att bibehålla topografin och om att marknivåer ska förändras på ett varsamt sätt inom planområdet.

Genomförandefrågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1, Rinkaby-Solberga 7:1 och Äsplunda 1:1 är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Förändrad fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen för Rinkaby-Solberga 8:1 blir det möjligt att stycka av den nuvarande fastigheten till 8 tomter. Avstyckningen sker via en förrättning av den kommunala lantmäterimyndigheten. Det är Lantmäterimyndigheten som prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter.

Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

Fastighet/Rättighet/GA	Ägare	Åtgärd
Rinkaby-Solberga 8:1	Carl-Johan Gustaf Ulfson Kalling	Exploateringsfastigheter bildas av mark som ska bli kvartersmark samt inrättande av gemensamhetsanläggning för det som ska bli allmän platsmark.
Rinkaby-Solberga 7:1	Magnus Mörner	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg
Rinkaby-Solberga 8:3	Tobias Eriksson	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg
Rinkaby-Solberga 8:4	Gerd och Kamal Far	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg
Rinkaby-Solberga 8:5	Lina Annikki Österberg och Anders Oskar Erixon	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg
Rinkaby-Solberga 8:6	Johan och Åsa Marie Ulrika Martengård	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg
Rinkaby-Solberga 7:6	Ulf Johnny och Anette Marie Kvarnström	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg
Rinkaby-Solberga 7:8	Pär Anders Norgren	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning

		för väg
Rinkaby-Solberga 7:12	Inga Elisabet Pettersson	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg
Äsplunda 1:1	Magnus Mörner	Bör ingå i inrättande av gemensamhetsanläggning för väg

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Utbyggnad allmän plats

Exploatören/fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av allmän plats i detaljplanen. Enskilt huvudmannskap gäller för allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Aktuellt planområde ligger inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Om området ska omfattas av verksamhetsområde för vatten och avlopp utreds vidare efter utförd dagvattenutredning.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

Genomförandekalkyl planekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Fastighetsbildning	100
Gata inkl belysning	1200
Övriga kostnader/Oförutsett	180
Summa utgifter	1480

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar behövs för lokalgata och för naturområde. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för bildande/omprövning av gemensamhetsanläggningar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Behövs inget är inte aktuellt då enskilt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark.

Tidplan

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Den stenmur som finns nordväst inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Skulle stenmuren behövas tas bort måste biotopskyddsdispens sökas.

Enskilt huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap innebär att ansvaret för allmän plats åligger fastighetsägarna gemensamt. När en anläggning ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt inrättas ofta en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning, där bland annat hur fastighetsägarna ska bygga, förvalta och fördela kostnaderna för anläggningen fastställs. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur förvaltas av en samfällighetsförening. Det finns inget krav på att eller hur den allmänna platsen ska ordnas efter hand som detaljplanen genomförs, så som vid kommunalt huvudmannaskap.

Det är alltså fastighetsägarna/samfällighetsföreningen som både bekostar och bestämmer hur anläggningarna ska genomföras, drifas och underhållas.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

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

Områdesbestämmelser

Det finns inga gällande områdesbestämmelser inom planområdet.

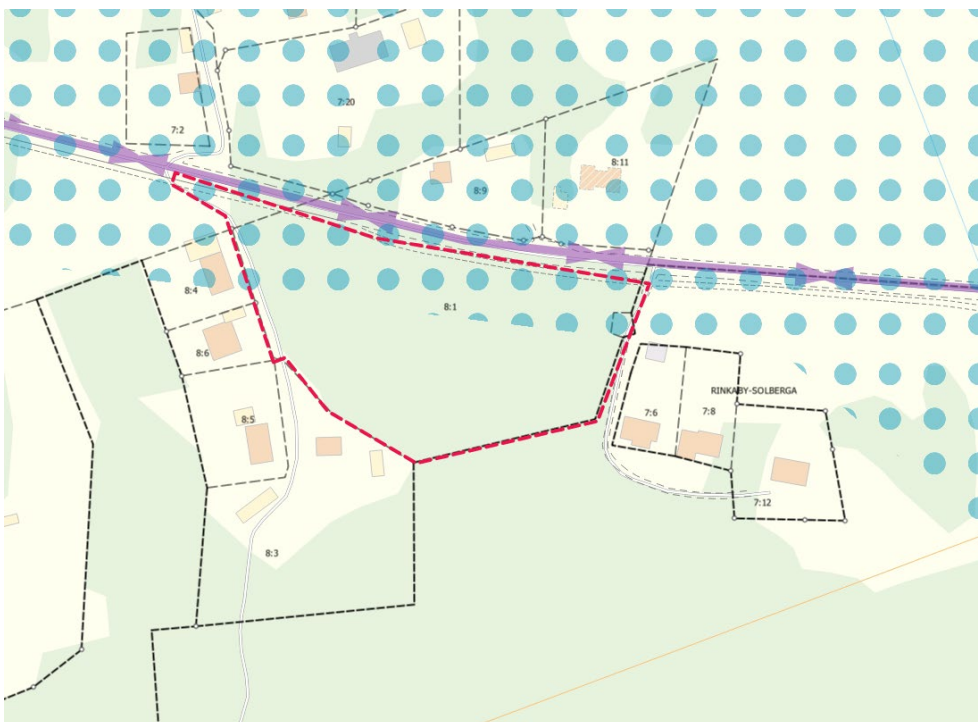
Planprogram

Planområdet berörs inte av något planprogram.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper. Översiktsplanen från 2018 pekar ut Rinkaby som en lokal bebyggelsekärna, och stråket vid vägen där den aktuella fastigheten ligger som ett utvecklingsstråk för bebyggelse och viktigt stråk ur transportsynpunkt. Område runt Glanshammar där en lantlig boendemiljö kan kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter genom närhet till staden och kommunens kärnor på landsbygden. Kommunen vill främja bebyggelseutveckling i dessa områden eftersom det dels skulle stärka befolkningsunderlaget för förbättrad kollektivtrafik och service.

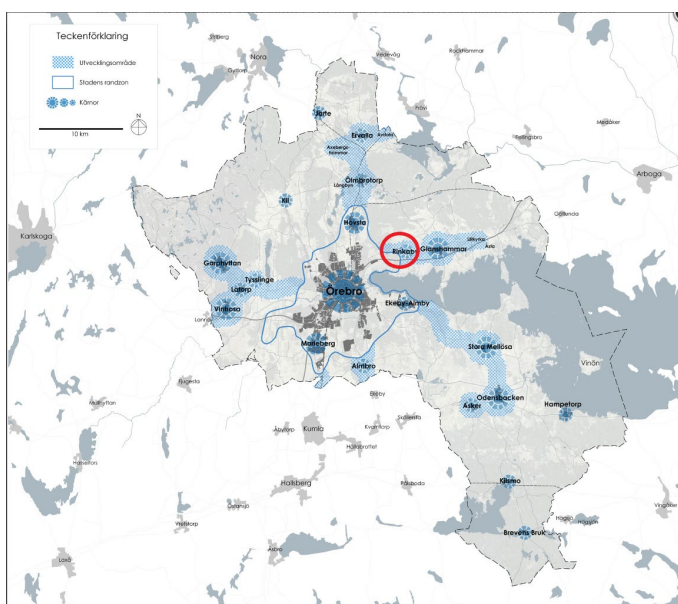
I Örebro kommun finns det mindre småorter som är viktiga. Dessa områden kan ofta vara lokaliserade i eller intill kollektivtrafiklinjer samt utbyggda eller planerade gång- och cykelbanor som binder samman staden. I det här fallet gäller det Rinkaby som räknas som en lokal kärna. Lokala kärnor kan bli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



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

Utvecklingsförslag

Det aktuella planområdet ingår delvis i ett utvecklingsförslag för Örebro kommun. Området angränsar nära till utvecklingsförslaget (se bild nedanför) för området vid Munkatorp trafikplats.



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

Gamla Arbogavägen (väg 823) som går längs planområdet är ett viktigt regionalt

kollektivtrafikstråk. Denna väg utgör ett viktigt regionalt kollektivtrafikstråk och ny bebyggelse på landsbygden rekommenderas längs detta stråk. I översiktsplanen är även stråket utpekad som ett framtida viktigt kollektivtrafiksstråk i staden. Ett regionalt cykelstråk från Örebro till Glanshammar passerar även området. I översiktsplanen föreslås i likhet med översiktsplanen från 2010 fortsatt förtätning bland befintlig bebyggelse längs Gamla Arbogavägen (väg 823). Det är ett viktigt regionalt kollektivtrafikstråk där kommunen vill främja bebyggelseutveckling. Fler bostäder medför ett ökat kollektivtrafikunderlag och skapar förutsättningar för en förbättrad kollektivtrafik.

Trafikprogram (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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

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

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

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden

kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

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

Detaljplanen överensstämmer med flera ställningstaganden i Strategi för arkitektur och byggande. Strategin beskriver att den befintliga bebyggelsen utanför tätorter nästan bara utgörs av friliggande enfamiljshus med äganderätt. Detaljplanen ligger också i närheten av en lokal kärna vilket medför att ett bebyggelsetillskott är positivt för att stärka och utveckla det befintliga serviceinnehåll som redan finns. Enligt strategidokumentet är det också viktigt att ta hänsyn till platsens karaktär, speciella förutsättningar och kulturmiljövärden. Den befintliga bebyggelsen och den lokala bebyggelsetraditionen är det som avgör anpassningsgraden av den nya bebyggelsens gestaltning. Detaljplanen är lokaliserad i ett utvecklingsområde där den nya bebyggelsen också bidrar till att stärka stråket. De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om småhustomterna är större.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Det finns dock ett utpekad riksintresse för kulturmiljövården i närheten av det aktuella planområdet strax öster om fastigheten. Riksintresseområdet består bland annat av en herrgårdsmiljö med framträdande gårdsanläggning och storskaligt odlingslandskap samt ett sockencentrum kring Rinkaby kyrka med sockenmagasin, skolhus, klockargård och före detta ålderdomshem. Herrgårdsmiljön Äsplunda är valt som byggnadsminne. Det omgivande odlingslandskapet, rikt på ädellövträd och präglat av godsdriften med torp och arbetarbostäder speglar de olika levnadsvillkor och sociala skikt som funnits inom godset. Odlingslandskapet med utskiftad by bebyggelse är karakteristiskt för Närkes centralbygder. Det aktuella riksintresset är inget som påverkar Den aktuella detaljplanen för Rinkaby-Solberga 8:1 bedöms inte påverka de värden som är kopplade till riksintressets uttryck däribland det öppna odlingslandskapet.

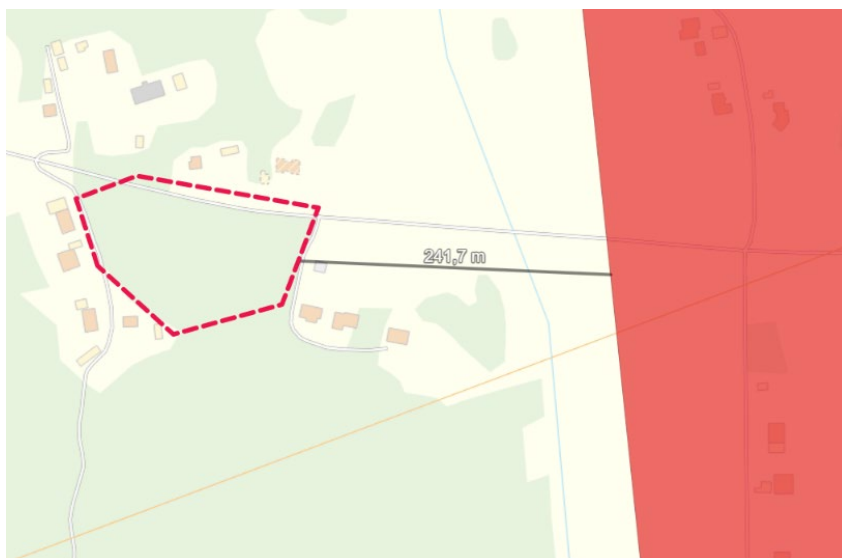
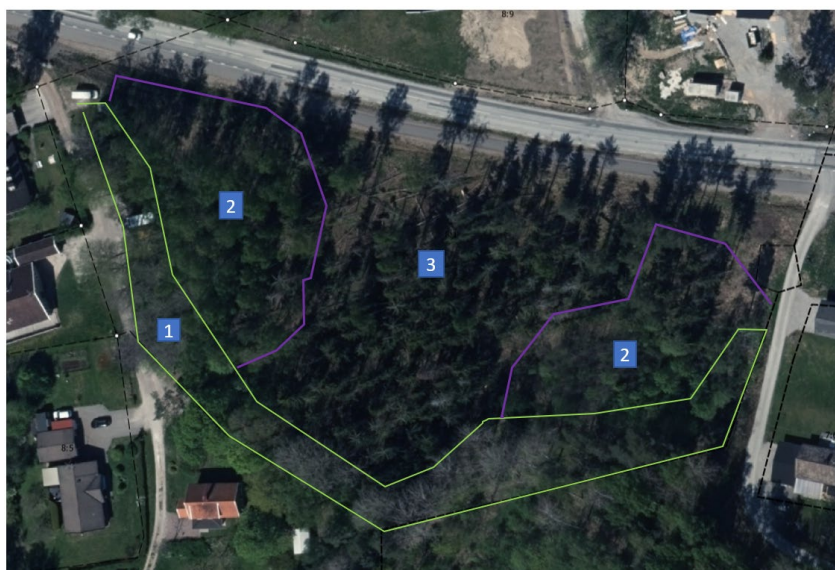


Bild som illustrerar avståndet från det aktuella planområdet Rinkaby-Solberga 8:1 till det utpekade riksintresset. Planområdet är schematiskt inringat med röd streckad linje.

Naturvård

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



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

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

Kulturmiljövård

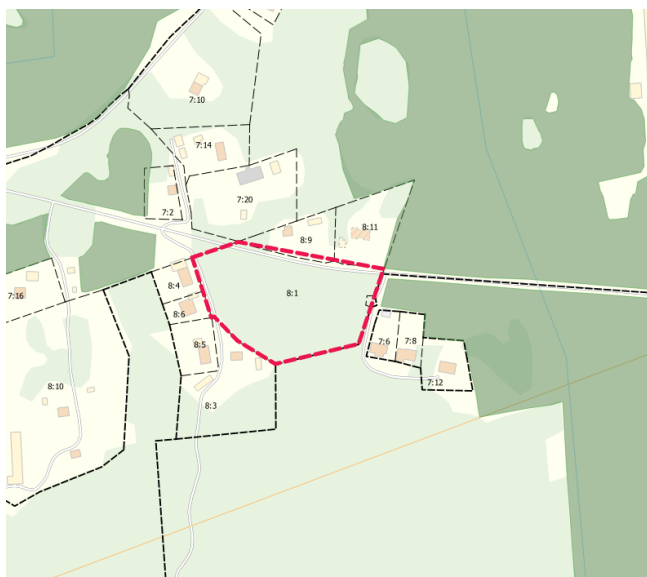
I närheten utav att det aktuella planområdet finns Esplund samt Myrö herrgård samt Rinkaby sockencentrum. Dessa områden ligger inte i planområdets närmaste omgivningen och något rumsligt eller visuellt samband mellan dessa miljöer finns inte. Planförslaget bedöms därför inte påverka dessa miljöer eller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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Jordbruksmark

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



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

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Det finns inga betydande höga naturvärden inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

Planområdet ligger inom Hjälmarens avrinningsområde. Ytvattnets ekologiska status

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

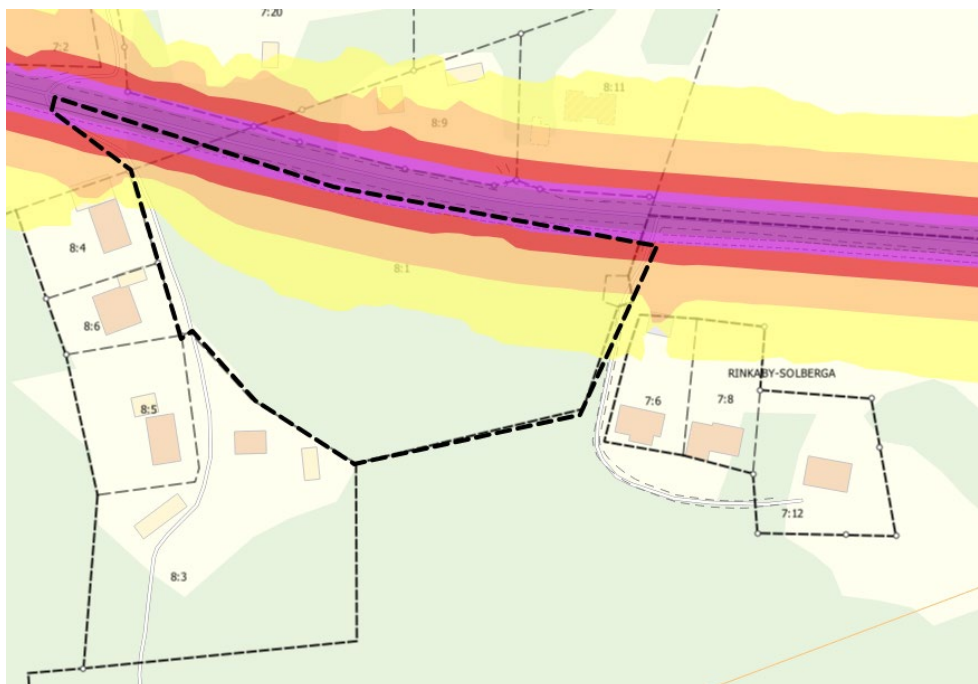
Buller

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

Planområdet är delvis utsatt för buller i dagsläget. Norra delen av planområdet är utsatt för trafikbuller från väg 823 (Gamla Arbogavägen). Enligt kommunens bullerkartläggning från 2022 ligger delar av planområdet för ekvivalent ljudnivå (dBA) inom 50–54. För maximal ljudnivå (dBA) ligger delar av planområdet inom 65–70 dBA och 70–75 dBA. De planerade tomterna närmast den befintliga vägen drabbas delvis av den maximala ljudnivån. Bebyggelsen bedöms kunna utformas så att riktvärdena kan nås vilket även kommer säkerställs genom lämpliga planbestämmelser.



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



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

Enligt bullerförordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Örebro kommuns bullerkartering från 2022 ligger en del av planområdet inom det gröna området för Ekvivalent ljudnivå (dBA). Riktlinjerna säger att vägar inte ska överskrida 60 dBA, och bullerkarteringen säger att planområdet ligger inom 50-54 ekvivalent ljudnivå (dBA). Den norra delen av planområdet som påverkas mest utav bullret, där ligger delar av planområdet inom 65–70 dBA och 70–75 dBA för maximal ljudnivå (dBA).

Miljö

Dagvatten

I och med detaljplanen ska det genomföras en dagvattenutredning som ska utreda hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet. Konsekvenser och lösningar för dagvatten återstår att utreda i planarbetet varför bedömning av miljöeffekter kring aspekter rörande dagvatten är svåra att uppskatta i detta skede.

Förorenad mark

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

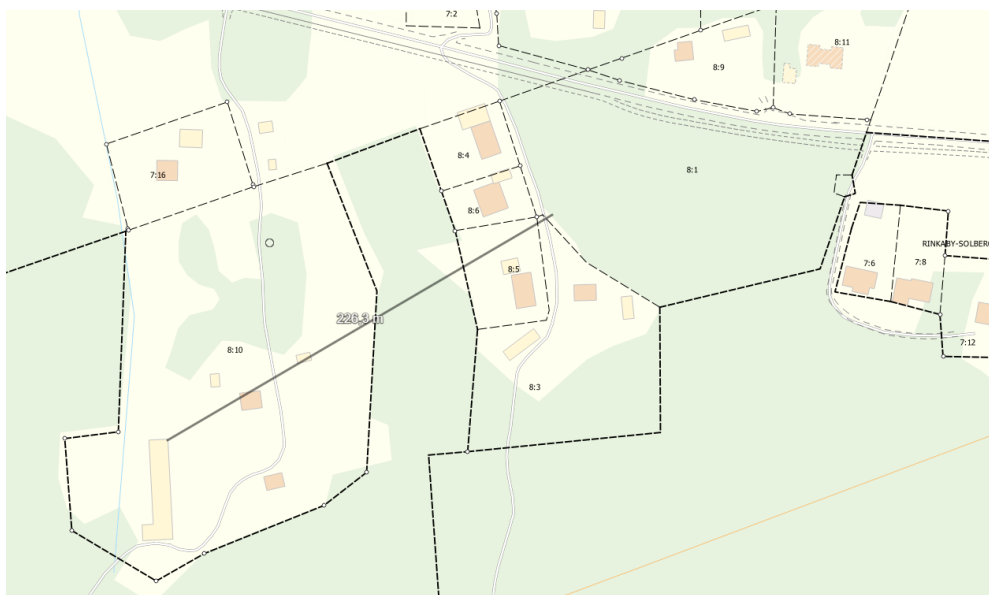
industri- och verksamheter.

Risk för olyckor

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

Djurhållning

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



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



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



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

Risk för översvämning

Det finns ingen konstaterad översvämningsrisk inom planområdet. Det ska säkerställas att inga byggnader påverkas negativt i en dagvattenutredning.

Geotekniska förhållanden

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



Bilden illustrerar markens geotekniska förhållande från SGU:s jordartskarta.

Hydrologiska förhållanden

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

Kulturmiljö

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

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

Områdets kulturvärden finns tydligast uttryckt i landskapet kring sockencentrat

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

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

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

Planförslaget är utformat utifrån dessa rekommendationer.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

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

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns det idag ingen bebyggelse. Det aktuella planområdet och fastigheten är omkring 14 000 kvadratmeter stort. Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse både i öster och väster, samt norr om planområdet. Bostäderna närmast planområdet består främst av villor i 1 till 1^{1/2} våningar.

Gestaltning

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse, men det finns närliggande byggnader i anslutning till planområdet. Dessa befintliga byggnader är i form av villor som finns i nära anslutning och är av olika karaktärer men med en traditionell utformning med

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

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



Bilderna visar olika villor med varierande gestaltning och utformning mittemot planområdet.



Befintligt hus som ligger väster om planområdet.



Den vänstra bilden visar den befintliga vägen som finns öster om planområdet. Den högra bilden visar den statliga vägen 823.



TVå bilder som illustrerar vägen som ligger väster om planområdet.

Mark och vegetation

Fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 är cirka 14 000 kvadratmeter stor där den största delen av området består utav blandskog, annan växtlighet och vegetation.

Det finns ett värdefullt naturområde ca 350 meter från planområdet söderut från fastigheten, Hjälmarens lövskogar.





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

Friytor

Fastigheten är cirka 14 000 kvadratmeter stor och tillgången till friyta idag är i form av blandskog och annan vegetation.

Lek och rekreation

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

Sociala faktorer

Fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 ligger längs väg 823 och där finns det ett antal villor och hus i omgivningen. Vägen fortsätter emot Glanshammar tätort som inte ligger långt borta från det aktuella planområdet. Detta gör att det finns närhet till skola, förskola, lekparken men också mer natur och grönområden. Det finns vidare god tillgänglighet att ta sig till platsen med olika färdstätt. Det ligger likaså på rimligt

avstånd till Örebro tätort där det också finns god tillgång till ovannämnda funktioner såsom skola och förskola. Det är ett viktigt förbindelsestråk som är särskilt viktigt för god tillgänglighet inom kommunen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det aktuella planområdet med närliggande bostadshus i närheten är idag inte anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vattenledning, spillvattenledning eller dagvattenledning. Det närmaste området som är anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för VA är den lokala kärnan Rinkaby cirka 1 kilometer öster om planområdet. Om området ska omfattas av verksamhetsområde för vatten och avlopp utreds vidare efter utförd dagvattenutredning. Kommer planområdet inte anslutas till kommunalt VA ska det lösas genom enskilt VA genom egen brunn och avloppsanläggning.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

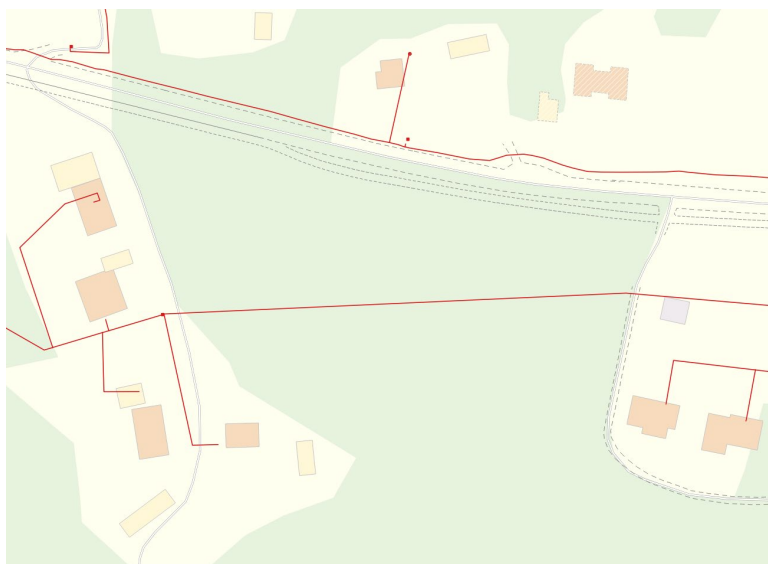
Värme

Det finns inga fjärrvärmeledningar framdraget i närheten av planområdet.

El

Elnät finns framdraget, delvis längs väg 823 som fortsätter vidare mot Glanshammar. Det finns också el framdraget som korsar det aktuella planområdet (se bild), samt till husen i området. Det kommer eventuellt att behövas flytta den elledning som korsar planområdet och undersöka hur det kan göras och hur förutsättningarna ser ut.

I och med detaljplanen kommer det att möjliggöras för en transformatorstation.



Bilden visar vart elledningarna går. De röda linjerna illustrerar elledningarna.

Elektronisk kommunikation

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

Service

Planområdet inrymmer ingen offentlig eller kommersiell service.

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

Trafik

Gator och trafik

Väg och gata för olika trafikslag finns omkring planområdet. Väg 823 (Gamla Arbogavägen) som går längs den norra sidan av planområdet är statligt och ägs av Trafikverket. Området är tillgängligt med buss, bil och cykel, samt till fots i och med att det finns gång- och cykelväg mellan Örebro och Glanshammar.

Det finns idag två befintliga vägar i anslutning till det aktuella planområdet som används idag och utnyttjas till de boende som bor där. Det ska vidare utredas och göras en bedömning utifrån utformning och sikt för de befintliga vägarna.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge där regionbuss trafikerar på Gamla Arboga vägen (väg 823). Den vägen intill är ett viktigt stråk för kollektivtrafiken. Busshållplatser finns nära, cirka 400 meter bort från planområdet, både väster och öster om.

Parkering och angöring

Det finns idag ingen parkering eller angöring inom planområdet. Däremot kommer det att tillkomma ny angöring till de planerade 8 villatomterna inom planområdet. Angöring för bil till och från fastigheterna kommer att anläggas.

Både öster och väster om det aktuella planområdet finns det infartsvägar som tillgodoser vägar till de befintliga villor som ligger längs de vägarna idag. En anslutning till den västra och östra sidan där de befintliga infarterna kommer att kopplas ihop med den planerade gatan som kommer att anslutas till de planerade villorna. Det kommer att anläggas en genomfartsgata genom planområdet.

Övrigt

Konsekvenser Fastigheter och rättigheter

Vid genomförande av detaljplanen föreslås fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 att delas till 8 villatomter.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplaneförslaget innebär att det planeras för villatomter och byggrätt för att möjliggöra för bebyggelse inom planområdet. I praktiken innebär det att vid genomförandet av detaljplanen kommer den befintliga vegetationen och växtligheten som finns inom planområdet idag att till stor del försvinna. Vegetationen kommer inte att finnas kvar längre, i den omfattning som det gör idag.

Det kommer att möjliggöras för villabebyggelse och därmed kommer den blandskog och växtlighet som finns idag att minska. Detaljplaneförslaget med villabebyggelse kan komma att förändra upplevelsen men bedöms kunna utgöra ett positivt inslag i den befintliga miljön och utveckla stråket ut mot Glanshammar. Bebyggelsen ska anpassas till platsens förutsättningar och i planförslaget ska bebyggelsen bidra till att bevara den lantliga karaktären, samt att ta hänsyn till platsen och i relation till omgivningen. Den utvalda placeringen bedöms som lämplig som finns intill befintlig bebyggelse. Placeringen är vidare lämplig i och med att det blir ett tillskott till landsbygden, samt längs med stråket ut mot Glanshammar.

Landskapsbild

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

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

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.

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

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på den påverkan som detaljplanen kan förväntas ge upphov till är liten och hanterbar inom planprocessen och detaljplanens genomförande. Detaljplanen stämmer väl med översiktsplanen och anses inte orsaka någon större

miljöpåverkan eller förvärra någon miljö kvalitetsnorm eller anta att planens genomförande bidrar till sådana kumulativa effekter som skulle orsaka betydande miljöpåverkan.

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

Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms konsekvenserna för dagvatten medföra en lindrig eller obetydlig påverkan.

Dagvattenutredning ska genomföras och regleras i detaljplanen. I och med detaljplanen kan en viss ökad grad hårdgjord yta medföra högre avrinning. Denna avrinning ska dock hanteras och säkerställas i en dagvattenhantering. Lämplig dagvattenhantering kommer att utredas i en dagvattenutredning.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Den ökning av trafikmängd som planen antas medföra bedöms som liten påverkan. Däremot kommer det med stor sannolikhet bli fler bilar som åker och passerar området där villabebyggelsen planeras. Samtidigt bedöms den ökning som kan komma att ske inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft allt för negativt. Även om vägtrafiken inom planområdet kommer att öka något jämfört med nuläget bedöms planförslaget påverkan på miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft vara liten och riskerar inte att miljönormerna överskrids.

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvattenutredning ska vidare utreda konsekvenser vid genomförandet av detaljplanen för vatten, åtgärder och eventuella lösningar.

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

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

omgivningsbuller från industri- och verksamheter.

Kulturmiljö

Med hänsyn till den miljön som finns runt omkring det aktuella planområdet i form av den lantliga karaktären kommer den nya villabebyggelsen att anpassas till den miljön och på så sätt kommer värden i landskapet och kulturmiljön att tillgodoses i detaljplanen. I andra fall kan ett modernt tillskott berika en miljö, exempelvis om värdet i ett område ligger i dess sammansättning av byggnader från skilda epoker uppförda med hög arkitektonisk kvalitet i sin tids ideal. Där kan hänsynskravet medföra att en ny byggnad ska uppföras med motsvarande höga kvalitet utifrån nutida ideal. På samma sätt så kan ett nytt tillskott i ett verksamhetsområde med lång kontinuerlig utveckling bli en ny årsring i utvecklingskedjan.

Fornlämningar

Den fornlämning som finns i närheten av den aktuella fastigheten bedöms inte ha någon påverkan på det här detaljplaneområdet.

Sociala faktorer

Detaljplaneförslaget som möjliggör för ny villabebyggelse bidrar till att det kommer fler till området och utveckla stråket. Planförslaget har också god tillgång till bostäder av god kvalitet, en bra boendemiljö utan stora störande miljöer, med tillgång och närhet till natur och grönområden, samt till samhällsservice. Likaså finns det god tillgång till kollektivtrafiken och transportmöjligheter från och till Örebro, samt Glanshammar tätort.

Riksintressen

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

Trafik

Detaljplanen föreslår en genomfartsväg genom planområdet som ska serva de planerade villorna inom planområdet. I och med detaljplaneförslaget för Rinkaby-Solberga 8:1 kommer det att möjliggöras att bygga 8 villor, vilket också innebär att fler människor än vad som bor i området idag kommer att använda sig av de befintliga vägarna. Dessa vägar planeras att trafikmatas av de befintliga vägarna väster och öster om planområdet. Anslutningarna kommer sannolikt att få en ökad trafikering av bilar i jämförelse med hur det ser ut idag. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms däremot inte medföra någon stor ökning av trafik i området.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Amanda Sköldqvist. Medverkande i planarbetet har varit;

Åsa-Hanna Halén, exploateringsingenjör

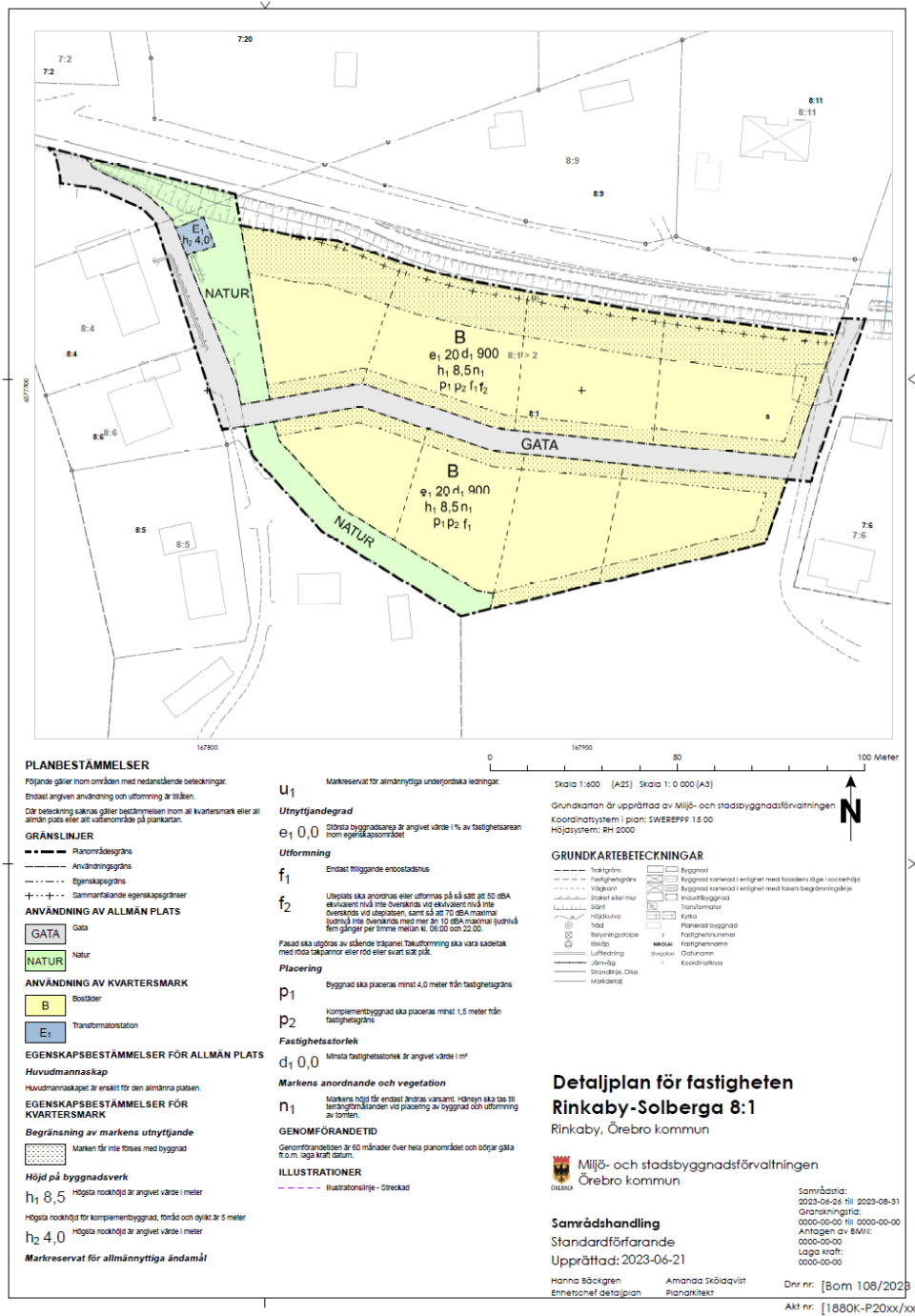
Erica Ek, Stadsbyggnadsantikvarie

Magnus Karlsson, ingenjör, teknik- och serviceförvaltningen

Yusuf Muhamoud Hassan, Bygglövsingenjör

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt



Detaljplan för Rinkaby-Solberga 8:1. Plankarta är ej skalendig.