

Samrådsredogörelse

Rinkaby-Solberga 8:1

Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samrådstitid.

Redogörelse för samråd

Samrådstitiden varade mellan 26 juni 2023 – 31 augusti 2023.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Bullerbestämmelse har lagts till på den södra delen av plankartan.
- En bestämmelse om max en huvudbyggnad per fastighet har lagts till i plankartan.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats där konsekvenser beskrivs mer.
- En uppdatering av dagvattenutredningen har genomförts, samt har resultatet från utredningen arbetats in i planhandlingarna.
- Gränskvalitén i grundkartan har utretts mer inför granskning
- Frågan om hur vatten och avlopp ska lösas inom planområdet har utretts närmare samt har en mindre yta naturmark införts i plankartan för att tillgodose behovet av en yta för gemensamhetsanläggning för tekniska anläggningar för vatten och avlopp.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i samrådsredogörelsen.

- Navirum energi AB
- Nerikes brandkår

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen3
- Trafikverket6
- E: ON.....8
- Skanova 10
- Kommunala lantmäterimyndigheten 11
- Teknik-och servicenämnden 18
- Yttrande 1 – [REDACTED] 21

Personuppgifter

Inför publicering av samrådsredogörelsen på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av samrådsredogörelsen via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

Detaljplan för fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 (Rinkaby), Örebro kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör dagvatten, vatten och avlopp samt trafikbuller måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagit fram, men resultatet av den har inte sammanställts i planbeskrivningen. I planbeskrivningen anges endast att en dagvattenutredning ska genomföras. Dagvattenutredningens resultat behöver arbetas in i planbeskrivningen och säkerställas med planbestämmelser på plankartan, så att plats för dagvattenanläggningarna reserveras. Både dagvattenutredningen och Länsstyrelsen enkla lägpunktskartering visar på en lägpunkt nordost om planområdet som delvis "spiller över" in i planområdets nordöstra del. Det är även där som utredningen föreslår att ett utjämningsmagasin placeras. På grund av områdets topografi i den nordöstra delen föreslår även utredningen att plankartan bör justeras något. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att hänsyn behöver tas till Trafikverkets synpunkter gällande dagvatten (yttrande 2023-08-21).

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen anges att planområdet inte är anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vattenledning, spillvattenledning eller dagvattenledning. Enligt planbeskrivningen ska det utredas vidare om området ska omfattas av det kommunala verksamhetsområdet. Om området inte ansluts till kommunalt vatten och avlopp kommer frågan, enligt planbeskrivningen, att lösas genom enskild brunn och avloppsanläggning. Delar av det planerade området består av lera vilket kan göra det svårt att lösa avloppsfrågan på egen hand. Enligt dagvattenutredningen behöver man kontrollera grundvattnets djup så man får tillräckligt skyddsavstånd mellan en eventuell infiltration och högsta grundvattennivå. Det behöver till granskningen tydliggöras hur vatten och avlopp kommer att ordnas inom området. Om enskilt vatten och avlopp blir aktuellt behöver kommunen visa att det är möjligt att lösa.

Trafikbuller

I norra delen av planområdet anges en planbestämmelse (f₂) om att uteplats ska anordnas eller utformas så att riktvärdena för uteplats i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrider. I planbeskrivningen redovisas kartor av utbredningen av ekvivalent och maximal ljudnivå i planområdet. Länsstyrelsen anser att samtliga delar av planområdet som överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå behöver förses med planbestämmelsen.

Råd enligt 2 kap. PBL

*Överensstämmelse med översiktsplan
Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.*

*Undersökning av betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.*

Generellt biotopskydd

I planbeskrivningen anges att en stenmur i den nordvästra delen av planområdet omfattas av generellt biotopskydd. För att definitionen av generellt biotopskydd ska vara uppfylld behöver dock någon av stenmurens sidor gränsa till jordbruksmark. Eftersom ingen av stenmurens sidor längre gränsar till jordbruksmark bedömer Länsstyrelsen att stenmuren inte omfattas av biotopskydd. Det är dock värdefullt om muren kan bevaras, oavsett om den har ett formellt skydd eller ej.

Anslutning väg 823

Detaljplanen föreslår en genomfartsväg genom planområdet utifrån två befintliga anslutningar till väg 823. Detaljplanen medför en ökad trafikering i dessa anslutningar. Trafikverket önskar uppmärksamma att anslutningar mot väg 823 ska uppfylla utformnings- och siktkraven enligt Väg- och gatans utformning (VGU). Kommunen behöver därför säkerställa att anslutningarna går att anordna i enlighet med VGU:s krav, vilket behöver klargöras till granskningskedet.

Planbestämmelser

I listan över planbestämmelser på plankartan anges gränslinjen "Sammanfallande egenskapsgränser". Enligt PBL Kunskapsbanken kan egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns som sammanfaller redovisas som sammanfallande egenskapsgräns. Detta indikerar att det på plankartan finns en eller flera egenskapsbestämmelser som avgränsas med sekundär egenskapsgräns. De egenskapsbestämmelser som avgränsas genom sådan gräns bör framgå av listan med planbestämmelser. I planområdet nordvästra del anges användningen natur mot gång- och cykelvägen. Planområdesgränsen bör justeras i denna del så att hela vägområdet undantas från planområdet, i enlighet med Trafikverkets synpunkter (yttrande 2023-08-21).

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskning arbetat in resultatet från en uppdaterad version av dagvattenutredningen in i planhandlingarna. I plankartan illustreras det som natur där dagvattnet ska hanteras. Dagvattenutredningens resultat har därutöver arbetats in i planbeskrivningen mer ingående. Hänsyn har tagits till Trafikverkets synpunkter dels genom att Trafikverkets vägområde för väg 823 har tagits bort ur plankartan. Dels har

dagvattenutredningen granskat ifall dagvattnet skulle komma att påverka vägområdet. Resultatet visar på att dagvatten från planområden inte kommer påverka Trafikverkets vägområde.

Till granskningen har frågan om hur vatten och avlopp ska lösas undersökts vidare. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har tittat på flera alternativ exempelvis enskilt vatten och avlopp. Den bästa lösningen för Rinkaby-Solberga bedöms vara att möjliggöra för att kunna ansluta till den kommunala ledningen för vatten och spillvatten via en avtalslösning med kommunen. Detta har Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med råd ifrån Teknik-och serviceförvaltningen kommit fram till vore en lämplig lösning för det här området. Det finns en nod och placering som bedöms som en lämplig placering att bygga kopplingen på. I plankartan har detta säkerställts genom att ha en mindre yta med natur. Detta är en separat process och ingår inte i detaljplaneprocessen. Däremot ska detaljplanen för Rinkaby-Solberga skapa förutsättningar för att det kan gå att lösa genom att avsätta yta i plankartan för detta.

I enlighet med de yttrande om trafikbuller har miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen lagt bestämmelsen f₂ över hela planområdet där det planeras att byggas bostäder för att säkerställa att trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har vidare undersökt anslutningarna till väg 823 från de befintliga infartsvägarna som finns både öster och väster om planområdet. Anslutningarna kommer sannolikt att få en ökad trafikering av bilar i jämförelse med hur det ser ut idag. Åtta nya villatomter bidrar till mer boende i området som gör att fler kommer att behöva tas sig från och till området. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms däremot inte medföra någon stor ökning av trafik i området som kommer att skada området eller vägarna. Den östra befintliga vägen bedöms ha god sikt och utformning, utifrån VGU:s krav vad gäller sikt och utformning. Den västra bedöms ha goda möjligheter till att bli en säker väganslutning som uppfyller VGU:s krav gällande utformning och sikt. I detaljplanen säkerställs detta genom att väganslutningen planläggs bredare för att möjliggöra att den ska kunna byggas om. Detaljplanen möjliggör för större väganslutningar både väster och öster om planområdet.

Vad gäller synpunkter om planbestämmelser och gränser har Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen uppmärksammat det och korrigerat plankartan så att det ska stämma överens med PBL kunskapsbanken. Planområdet har också korrigerats för att ta bort hela Trafikverkets vägområde ur detaljplaneområdet.

Trafikverket

Kommunens dnr: Bom 108/2023

Trafikverkets dnr: TRV 2023/72986

Samråd gällande detaljplan för Rinkaby-Solberga 8:1, Örebro kommun

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av småhus, 8 villatomter i Rinkaby-Solberga. Planen innebär en komplettering med småhus i anslutning till en befintlig samling bostadshus.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket är väghållare för väg 823 (Gamla Arbogavägen) samt gång- och cykelvägen som gränsar till planområdets norra del. Till vägområde räknas förutom vägbanan även diken och slänt mot väg/gång- och cykelväg. I planområdets nordvästra del anges användningen Natur mot gång- och cykelvägen. Planområdesgränsen behöver justeras i denna del så att hela vägområdet undantas från planområdet.

Anslutning mot väg 823

Detaljplanen föreslår en genomfartsväg genom planområdet som ska serva de planerade villorna inom planområdet. Anslutning mot väg 823 sker via två befintliga väganlutningar i planområdets östra och västra del. Detaljplanen medför en ökad trafikering i dessa anslutningar. Trafikverket önskar uppmärksamma att anslutningar mot väg 823 ska uppfylla utformning- och siktkraven enligt VGU. Kommunen måste därför säkerställa att anslutningarna går att anordna i enlighet med VGU:s krav vilket behöver klargöras till granskningsskedet.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning är genomförd och bifogas till planhandlingarna. I utredningen föreslås att man samlar upp dagvatten i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar samt i öppna gräsbeklädda svackediken längs tomtgränserna. Dagvattnet leds till ett utjämningsmagasin före anslutningen till diket längs med GC-banan som följer väg 823. Utredningens förslag verkar dock inte inarbetade i planhandlingarna. Trafikverket vill uppmärksamma att valda lösningar gällande hantering av dagvatten inte får innebära påverkan på den statliga infrastrukturen. Utflödet av vatten mot statlig väg 823 samt GC-bana med tillhörande diken och vägtrummor, får inte öka när området är utbyggt, varken hastighets- eller mängdmässigt. Strömningsförhållanden får heller inte ändras jämfört med dagens flöden. I dagvattenutredningen anges behov av fördröjningsvolym utifrån dimensionerande nederbörd för ett regn med 5 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Trafikverket anser att kommunen ska ta höjd för 50-årsflöden. Ytor för föreslaget utjämningsmagasin anges inte på plankartan men föreslås i utredningen mot diket längs med GC-banan. Trafikverket vill tydliggöra att eventuella åtgärder och anläggningar för hantering av dagvatten behöver ske utanför vägområdet samt hålla ett säkerhetsavstånd till vägen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskning tittat över planområdets utbredning och omfattning. Planområdet har redigerats för att ta bort hela Trafikverkets vägområde ur planområdet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat vidare med de befintliga vägarna väster och öster om planområdet. De befintliga vägarna planeras att ansluta till den genomfartsväg som ska serva de 8 villor det möjliggörs för i detaljplanen. Inför granskningsskedet har det arbetats vidare med att göra bedömningar av anslutningarna för att de ska uppfylla VGU:s krav. Anslutningarna kommer sannolikt att få en ökad trafikering av bilar i jämförelse med hur det ser ut idag. Åtta nya villatomter bidrar till mer boende i området som gör att fler kommer att behöva tas sig ifrån och till området. Detaljplaneförslaget genomförande bedöms däremot inte medföra någon stor ökning av trafik i området som kommer att skada området eller vägarna. Den östra befintliga vägen bedöms ha god sikt och utformning, utifrån VGU:s krav vad gäller sikt och utformning. I och med detaljplanen möjliggörs det för större väganslutningar som också kan öka både sikten och utformningen. Den västra bedöms ha goda möjligheter till en säker väganslutning, vilket det också möjliggörs för i detaljplanen så att vägarna kan utformas utifrån VGU:s krav gällande utformning och sikt. Väganslutningen planläggs bredare för att möjliggöra att den kan säkras och byggas om ifall det skulle bedömas vara aktuellt. Detaljplanen möjliggör för större väganslutningar både väster och öster om planområdet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskning arbetat in resultatet från en uppdaterad version av dagvattenutredningen in i planhandlingarna. Det har också tagits hänsyn till de synpunkter som gäller Trafikverkets vägområde. Dagvatten kopplat till det här planområdet ska inte påverka Trafikverkets vägområde vilket är något som dagvattenutredningen också kommer fram till. Till granskningen har plankartan uppdaterats och det har lagts till ytor som ska ta hand om dagvattnet. Detta förtydligas mer ingående i planbeskrivningen.

E: ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

Inom området har E.ON Energidistribution AB (E.ON) ett befintligt elnät som består i markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta.

En ny bostadsbebyggelse i form av småhus, 8 villatomter i Rinkaby-Solberga på en tidigare oexploaterad fastighet kommer att kräva en utbyggnad av elnätet såsom ledningar och transformatorstationer m.m. Eventuellt kan det även innebära att ledningar behöver flyttas. Dessa frågor kommer att behandlas i framtida detaljplanering. Det är önskvärt att kommande utbyggnad planeras i samråd mellan ledningsägaren och exploatören för en så bra lösning som möjligt ska uppnås. E.ON önskar därför att bli kontaktade på ett tidigt stadium i detaljplaneringen.

Markkablar

E.ON har beställt inmätning av lågspänningskabeln och återkommer så fort inmätningen är klar med en ny karta, vilket tyvärr kan dröja. Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge så måste kablarnas läge säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningaroch-djur/grava-nara-ledning.html För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande anordna upplag, eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. Om de nya elkablarna ska förläggas i gata gäller detta:

För att kommande markkabeln inom gata där det är enskilt huvudmannaskap ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Transformatorstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan Transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation. E.ON noterar att ett E1-område för transformatorstation har lagts ut i plankartan vilket vi är tacksamma för. Storlekens skall vara 8x8m detta får gärna förtydligas i plankartan. Det ska ej finnas höjdbegränsningar eller prickad mark inom området.

Om ombyggnationen av elnätet skall kunna genomföras krävs det att E:ON erhåller erforderliga rättigheter för sina anläggningar. Då enskilt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark behöver ett REV-antal godkännas av den planerade samfällighetsföreningen eller alla delägare som ska förvalta gemensambetsanläggningen alt ett markupplåtelseavtal med lagfaren ägare av fastigheten vid förläggning av ledningar inom gata.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har tittat på de synpunkter som inkommit gällande storlek och yta för en transformatorstation och det har säkerställts att det ska stämma med de önskemål som funnits. Det är minst 5 meter till en brännbar byggnadsdel och så att ytan i plankartan för transformatorstationen är 8x8 meter. I plankartan finns det en höjdbegränsning på transformatorstationen med anledning att begränsa dess utformning, men bedömningen är ändå att 4 meter är en lämplig höjd med utrymme för att göra förändringar på den i framtiden utan att överskrida den höjden.

Om elledningen kommer att förläggas i GATA som planeras att byggas i och med genomförandet av detaljplanen kommer avståndet till bygggrätt vara mer än 3 meter. I detaljplanen finns det en begränsningsyta på 4 meter som regleras som prickmark. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det vore mest lämpligt att flytta elledningen för att kunna harmonisera mer med den struktur som det planeras för. Däremot är det inte klarlagt om ledningen ska flyttas eller inte. Därmed kan diskussionen fortsätta om det behövs ett 4 meter brett u-område i plankartan. Kostnader i samband med genomförande som att ledningar kan behövas flyttas har till granskningsskedet förtydligats och uppdaterats i genomförandebeskrivningen och att det är exploitören som ska bekosta det.

Skanova

Yttrande Bom 108/2023

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har tittat närmare på hur Skanovas ledningar kommer i relation till det aktuella planområdet. Bedömningen är att Skanovas ledningar i ett nuvarande skede inte kommer att påverkas. Inom planområdet där det planeras för bostäder finns det inga markförlagda ledningar, utan de finns i närhet till den befintliga bostadsbebyggelsen i anslutning till planområdet för fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Detaljplanen för fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-21) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Lantmäterimyndigheten antar att den sekundära egenskapsgränsen är avsedd att avgränsa u-området. Vi kan inte se någon anledning till att det läggs ut både en egenskapsgräns och en sekundär egenskapsgräns i den sträckningen. Det borde räcka med enbart en sekundär egenskapsgräns. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på [sidan om gränshierarki](#): "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser." Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – [Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1](#) där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

GRUNDKARTA

- Grundkartan är inte uppdaterad.
- Marksamfälligheter saknas, fastighetsgränserna som redovisas har dålig kvalitet. Gällande rättigheter (servitut, ledningsrätter) saknas. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje skede av planprocessen för att samtliga som berörs ska få ta del av planhandlingarna och för att alla ska se hur de befintliga förhållandena förhåller sig till planförslaget.
- Gränspunkter saknas i teckenförklaring till grundkartan.
- Fastighetsbeteckningarna redovisas dubbelt i grundkartan.
- Traktnamn saknas i grundkartan
- Höjdkurvor saknas i grundkartan
- Illustrationslinjerna för tänkta fastighetsgränser är svarta i plankartan men lila i teckenförklaringen. Det är bra om de är lila även i plankartan så att de inte förväxlas med andra typer av gränser.

- *Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.*
- *Angivelse om plankartans originalformat saknas.*

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR- FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNINGEN BEHÖVER KOMPLETTERAS

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor finns en tabell där berörda fastigheter redovisas. I denna tabell saknas ett antal fastigheter och samfälligheter, se vidare under rubriken fastighetsbildning. När fastighetsutredningen inte är klar är risken stor att kommunen har fel samrådskrets. I det aktuella planförslaget finns beskrivet i tabellen att fastigheter "bör ingå i inrättande av gemensambetsanläggning för väg" men utöver det saknas helt redovisning av vilka konsekvenser kommande fastighetsbildning och bildande av gemensambetsanläggningar får för blivande och befintliga fastighetsägare. Plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den egna fastigheten. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att ta med det i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten vill påtala vikten av att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljö framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensambetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)"

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR- FASTIGHETSÄTTSLIGA

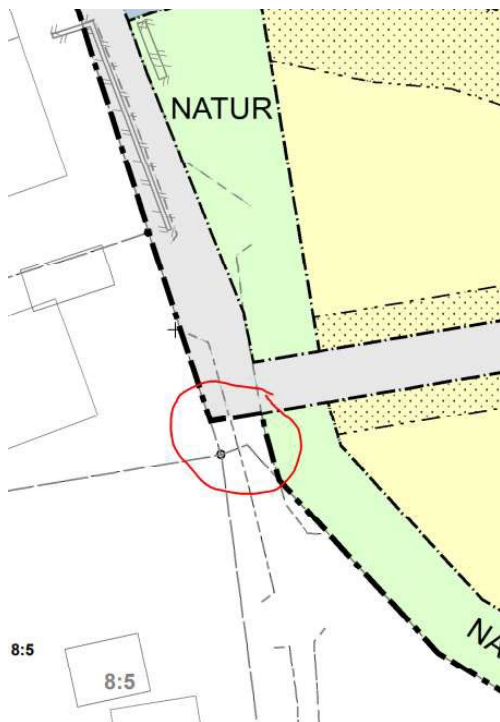
Inom planområdet finns en samfällad väg och en samfällad källplats som inte är registrerade i fastighetsregistret och den digitala registerkartan. Under rubriken markägoförhållanden behöver den samfällda källplatsen som är belägen inom planområdet läggas. Samfälligheterna går rakt igenom planområdet. Den som ska exploatera markområdena behöver ansöka om att fastighetsreglera bort dessa och fastighetsbestämma vissa fastighetsgränser för att detaljplanen ska kunna genomföras. En sådan ansökan behöver göras så snart som möjligt. Det behöver tydliggöras vilka som är delägare i samfälligheterna och att de kommer beröras av förrättningen.

Under rubriken förändrad fastighetsindelning står att exploateringsfastigheter bildas av mark som ska bli kvartersmark. Där bör det i stället stå att det nya bostadsfastigheter kommer att avstyckas från Rinkaby-Solberga 8:1. Det bör också tydliggöras hur delen som blir kvar av Rinkaby-Solberga 8:1 efter avstyckningar ska hanteras. Ett förslag är att fastighetsägaren ansöker om att bilda en marksamfällighet av de delar av Rinkaby-Solberga 8:1 som planläggs som allmän plats. Resterande del som är ianspråktagen med vägrätt skulle kunna överföras till Rinkaby-Solberga 7:1 efter överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna. Rinkaby-Solberga 7:1 äger redan en del av vägen

längre västerut och en överföring mellan 8:1 och 7:1 skulle leda till en bättre fastighetsindelning.

PLANOMRÅDETS UTFORMNING

Med tanke på fastighetsindelningen efter avstyckningen så bör även det västra hörnet av Rinkaby-Solberga 8:1 planläggas som förslagsvis allmän plats gata. Då kan det ingå i en ny marksamfällighet.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det ska bildas en gemensambetsanläggning som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Det bör förtydligas att även den befintliga fastigheten Äsplunda 9:2 kommer att beröras av anläggningsförrättningen. Det framgår vilka fastigheter som avses vara delägare i gemensambetsanläggningen för väg. Det behöver dock tydliggöras att det ska bildas en egen gemensambetsanläggning för natur, vilka fastigheter som ska vara delägare i den och vilka som kommer beröras av den lantmäteriförrättningen (Natur är planlagt även på Rinkaby-Solberga 7:1)

Av planbeskrivningen framgår att Exploatören/Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av allmän plats och för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensambetsanläggning. Det framgår dock inte vem som ska bekosta lantmäteriförrättningen för bildande av gemensambetsanläggningen, betala ersättningar till den som upplåter mark samt bekosta själva utbyggandet. Huvudregeln i ett planområde med enskilt huvudmannaskap är att gemensamma anläggningar ska genomföras med

bildande av gemensambetsanläggning enligt anläggningslagen. Enligt anläggningslagen ska kostnader fördelas för utförande av anläggningar utifrån vilken nytta varje fastighet har av anläggningen. Kostnaderna för drift av en anläggning ska enligt anläggningslagen fördelas utifrån hur mycket varje fastighet kommer att använda anläggningen.) Det innebär att alla fastigheter som ska vara delägare i anläggningen kan komma att få betala förrätningskostnader, ersättningar, utbyggnation av vägen samt framtida drift och underhåll. Det behöver framgå av planbeskrivningen.

VÄGOMRÅDETS UTFORMNING

Vägområdets utformning bör ses över så att det planlagda området är tillräckligt brett för renhållningsfordon, byggtransporter och räddningsfordon. I kartan har området inte heller en jämn bredd. Det ser endast ut att omfatta inmått körbana. Kanske behöver vägen breddas och förstärkas för att klara tyngre trafik, dagvattenhantering som kommer att behövas nu när området ska byggas ut. Innan detaljplanen antas behöver kommunen säkerställas att Trafikverket kommer tillåta ökad trafik på den nuvarande anslutningen i väster och öster som dessutom passerar över befintlig cykelbana. Kontrolleras inte detta riskerar hela planområdet att inte kunna byggas ut. Vägen behöver projekteras i planarbetet för att säkerställas att den kan byggas.

I plankartan ser det ut att finnas ett staket/häck ute i gatumarken. Det behöver beskrivas hur det kommer att påverkas. Antagligen kommer det att behöva tas bort/rivas.



Lantmäterimyndigheten befarar att det kan bli problem att ha en 90 graders kurva med tanke på renhållningsfordon, byggtransporter m.fl. Problem skulle kunna undvikas om kurvan rundas av något.



För att berörda fastighetsägare ska förstå konsekvenserna av detaljplanen behöver det tydliggöras vilken standard man tänker sig att vägen ska ha. Ska det vara grusväg, asfalt, belysning m.m. Även om frågan om standard slutligen kommer att avgöras vid lantmäteriförrättningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetsbavare ska redovisas. I nuläget är de ekonomiska frågorna är mycket bristfälligt och schematiskt redovisade. I nuläget beskrivs inte vem som ska stå för vilka kostnader. Samtliga kostnader är inte heller redovisade. Det behöver utvecklas och beskrivas så att alla berörda förstår konsekvenserna av detaljplanen och dess genomförande. 100 000 kr i kostnader för fastighetsbildning räcker inte alls för alla de fastighetsbildningsåtgärder som kommer att bli aktuella här.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Lantmäterimyndigheten anser att det behöver tydliggöras hur vatten, avlopp och dagvattenhantering ska lösas. Ska det bildas gemensambetsanläggning för något av det? Hur ska dagvattnet längs med vägen och från tomterna hanteras?

Delar av planen som bör förbättras;

PLANBESTÄMMELSER

Kommunen bör överväga att skriva bestämmelsen p1 som att "Huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns" istället för "Byggnad ska placeras fyra meter från fastighetsgräns".

HUVUDMANNASKAP

Under rubriken huvudmannaskap står att "Områden i nära anslutning exempelvis båda vägarna som finns väster respektive öster om planområdet är enskilt huvudmannaskap." Huvudmannaskap är ett begrepp som ska användas för ansvar för allmänna platser inom detaljplanerat område. De båda vägarna är idag inte planlagda så

något huvudmannaskap för dessa finns inte. Om förvaltningsförhållandena i närområdet ska beskrivas så kan man uttrycka det som att de förvaltas av enskilda väghållare.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet så att det blir tydligt för alla som berörs av planförslaget.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäterimyndigheten konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en [rapport från Boverket](#) finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

För Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Vad gäller vilka gränser som presenteras i plankartan har miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen aktualiserat de gränser som ska visas i plankartan, samt tydliggjort om det är några gränser som avgränsas av en sekundär egenskapsgräns. Grundkartan har uppdaterats utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Till granskningen har genomförandebeskrivningen uppdaterats och delvis skrivit om för att förtydliga ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser. Det har förtydligats vad konsekvenserna av detaljplanen kan bli både i genomförandebeskrivningen, samt under konsekvenser i planbeskrivningen. Även de ekonomiska frågorna har uppdaterats, men kan komma att ändras ifall det sker förändringar som kan förändra den siffran.

Fastighetsrättsliga frågor-fastighetsbildning;

De två rättigheterna som upptäcktes (en samfällad väg och en samfällad källplats) visade sig att de redan var bortreglerade och därför inte behöver regleras bort på det sättet som det bedömdes innan att det behövde göras. Dessa samfällda rättighet har tidigare gått rakt genom planområdet, men som det visar sig nu är de redan bortreglerade och påverkar därför inte detaljplanen i den bemärkelsen att fastighetsägaren behöver ansöka om att fastighetsreglera bort dessa fastigheter. Däremot har en ansökan om fastighetsbestämning skett för att bestämma vissa gränser.

Vad gäller den delen av mark som blir kvar norr om planområdet som går över Trafikverkets vägrätt gavs förslaget att den delen skulle regleras in i Rinkaby-Solberga 7:1. Förslaget har förmedlats vidare till exploatören att detta är ett förslag som efter överenskommelse mellan fastighetsägarna kan resultera i en fastighetsreglering. I genomförandebeskrivningen har även beskrivningen om gemensamhetsanläggningar och samfälligheter för allmän plats beskrivits mer för att tydliggöra vad planen innebär, samt vad konsekvenserna av det kan bli. Det har förtydligats vem som står för kostnaderna för det, samt vem eller vilka som står för kostnaderna vad gäller lantmäteriförrättningar för bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskningen utformat vägen lite annorlunda på båda sidan där det planläggs för mer gata än vad det gjorde i samrådsförslaget. Vad gäller de skarpa vinklarna vid den nya vägen har hörnen rundats av till granskningsförslaget. Väganslutningarna till Trafikverkets väg har också i plankartan breddats för att möjliggöra för att de ska kunna byggas ut.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har till granskning arbetat in resultatet från en uppdaterad version av dagvattenutredningen in i planhandlingarna. I plankartan illustreras det som natur där dagvattnet ska fördröjas och renas. Det har också tagits hänsyn till synpunkterna gällande Trafikverkets vägområde. Trafikverkets vägområde för väg 823 har tagit bort ur plankartan. Det har också tittats vidare på ifall dagvattnet skulle komma att påverka vägområdet. Dagvatten kopplat till det här planområdet ska inte påverka Trafikverkets vägområde vilket också är något som dagvattenutredningen kommer fram till.

Till granskningen har frågan om hur vatten och avlopp ska lösas undersökts vidare. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har tittat på flera alternativ så som enskilt vatten och avlopp, kommunalt verksamhetsområde eller gemensam lösning. Den bästa lösningen bedöms vara att möjliggöra för att kunna ansluta till den kommunala ledningen för vatten och spillvatten via en avtalslösning med kommunen. Detta har miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med råd ifrån teknik-och serviceförvaltningen kommit fram till vore en lämplig lösning för det här planområdet. Det finns en nod och placering som bedöms som en lämplig placering att bygga kopplingen på. I plankartan har detta säkerställts genom att planlägga en mindre yta med natur i västra delen av planområdet. Detta är en separat process och ingår inte i detaljplanprocessen. Däremot ska detaljplanen för Rinkaby-Solberga skapa förutsättningar för att det kan gå att lösa genom att avsätta yta i plankartan för detta.

Teknik-och servicenämnden

Sammanfattning

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 bostadsbus.

Beslutsunderlag

Förslag till detaljplan upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och tjänsteskrivelse från Teknisk och serviceförvaltningen.

Förslag till beslut

1. Tjänsteskrivelsen överlämnas som samrådsvar.

Yttrande

Teknisk och serviceförvaltningen föreslår att Teknik- och servicenämnden ska lämna följande yttrande över detaljplanen:

Den västra anslutningen till "Glanshammarsvägen"/ väg 823 har en olämplig utformning ur trafiksäkerhetssynpunkt, detta trots anslutningen finns idag. Numera är det ökad trafikintensitet och en nyare gång- och cykelbana anlagd som ska korsas. Den behöver anslutas rätvinkligt för att ge föraren god sikt över korsningen med gång- och cykelbanan samt körbanan. Den nya gatusträckningen har skarpa vinklar på östra och västra sidan, här behövs det säkerhetsställas god sikt i svängarna om det inte blir korsningar med de övriga vägarna. Korsas gatan ihop med befintliga vägarna kan dessa anses korsningar och vi kan då kräva nöjaktig sikt då det klassificeras som korsning.

På Sid 18 under Utbyggnad vatten och avlopp står; 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. Frågan om vatten och avlopp måste utredas och klargöras innan granskning.

Resultatet från dagvattenutredningen måste tas med i planebeskrivning och plankarta. I dagvattenutredningen föreslås en lösning med ett fördröjningsmagasin som ligger på mark som inte är inom detaljplaneområdet. Erforderligt fördröjningsbehov ska lösas inom detaljplaneområdet. Utifrån beskrivna förutsättningar med stora tomter och morän verkar det finnas goda förutsättningar för fastigheterna att lösa dagvattenfrågan inom fastighet. Detta alternativ borde övervägas ytterligare och eventuella anledningar till att dagvattnet inte får infiltrera måste tydligt motiveras.

Konsekvenser

Planförslaget innehåller en konsekvensbedömning.

Synpunkterna i Teknik och servicenämndens yttrande ger ingen anledning att förändra eller tillägga något till konsekvensbedömning.

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Planen kommer därför inte påverka nämndens driftkostnader för allmän plats.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Till granskningen har frågorna gällande dagvatten, samt vatten och avlopp beaktas mer och integrerats i planhandlingarna.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har tittat vidare på anslutningarna till väg 823 ifrån de befintliga infartsvägarna öster och väster 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. Den östra befintliga vägen bedöms ha god sikt och utformning, utifrån VGU:s krav vad gäller sikt och utformning. Den västra bedöms ha goda möjligheter till en säker väganslutning, vilket det också möjliggörs för i detaljplanen och på så sätt att vägarna ska utformas utifrån VGU:s krav gällande utformning och sikt. Detaljplanen möjliggör för större väganslutningar vilket skulle öka trafiksäkerheten.

Den nya gatusträckningen har till granskning ändrats för att minska de skarpa vinklarna. Hörnen vid korsningarna har rundats av för att skapa mindre skarpa vinklar och på så sätt skapa bättre sikt i svängarna.

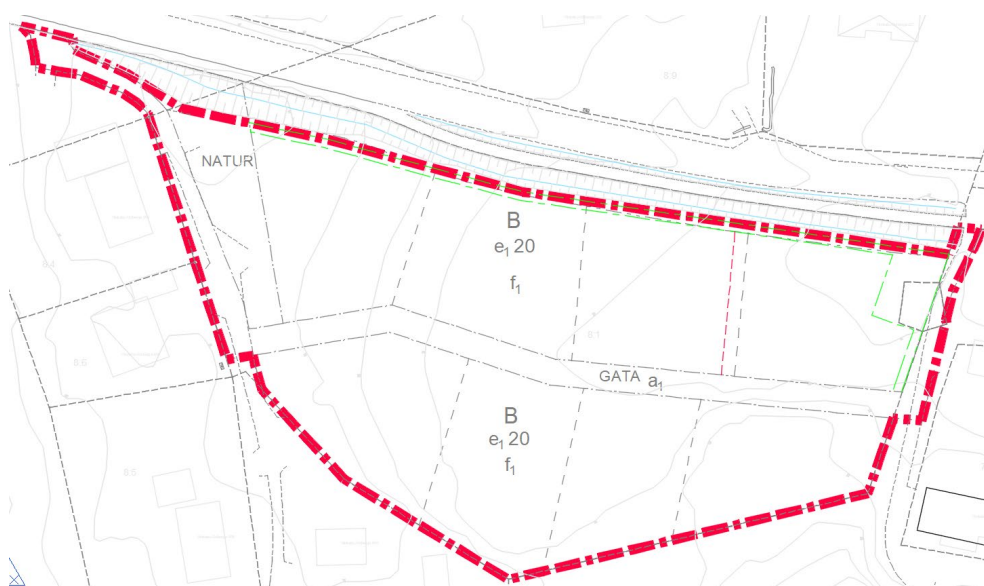
Till granskningen har frågan om hur vatten och avlopp ska lösas undersökt vidare. Den bästa lösningen är att möjliggöra för att man kan ansluta till den kommunala ledningen för vatten och spillvatten via en avtalslösning med kommunen. Detta har miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med rådgivning ifrån teknik- och serviceförvaltningen kommit fram till vore en lämplig lösning för det här planområdet. Detta är en separat process och ingår inte i detaljplaneprocessen. Däremot ska detaljplanen för Rinkaby-Solberga skapa förutsättningar för att det kan gå att lösa genom att avsätta yta i plankartan för detta.

En uppdatering av dagvattenutredning har tagits fram som också till granskningen har integrerats i planhandlingarna. Uppdateringen handlar bland annat om att erforderligt fördröjningsbehov ska lösas inom detaljplaneområdet.

Det finns inga områden utanför planen som kan påverkas av planens genomförande.

Områdena nedströms och utanför planområdet bedöms inte få en ökad risk för påverkan på grund av de förändringar som föreslås i planen. Planens genomförande kommer inte påverka avrinningsituationen nämnvärt. Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka och andelen grönytor kommer att minska men i samband med planens genomförande kommer dagvattenåtgärder med anläggningar för reglering och utjämning innebära att det befintliga dagvattensystemet inte påverkas negativt. På grund av planområdets topografi rekommenderas att denna volym hanteras i ett utjämningsmagasin som placeras i planområdets nordöstra del. Vid större regn än dimensionerande och när ledningssystemet står dämt kommer dagvattnet att brädda på ytan mot nordost. Oavsett storlek på regn kommer dagvattnet kunna flöda mot nordost utan att orsaka skada på byggnader eller anläggningar inom planområdet.

Det föreslås att man samlar upp dagvatten i dagvattenbrunnar för avledning via tätta dagvattenledningar samt i öppna gräsbeklädda svackdiken längs tomtgränserna. Dagvattnet leds till ett utjämningsmagasin före anslutningen till diket längs med GC-banan som följer väg 823.



Yttrande 1 – [REDACTED]

Vi ser positivt på detta men rekommenderar er att se över möjligheten att koppla på dessa fastigheter på det kommunala VA nätet. Vi har borrarat efter eget vatten och har stora problem med det då det innehåller stora mängder järn som tydligen är bundet i organiska material som ej normala vattenfilter klarar av. JMS vattenrening har jobbat på detta i 1 år nu och i8nte lyckats få bukt med vattenkvalitén. Tror nog att befintliga hushåll skulle se detta som positivt om de fick möjligheten att koppla på det också

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Tack för dina synpunkter. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har tittat på möjligheterna vad gäller att koppla på fastigheterna på det kommunala VA-nätet men området bedöms inte ha tillräckligt stora behov att kommunalt VA enligt våra bedömningsgrunder. Vidare har det också granskats vilka möjligheter det finns att anlägga enskilt VA och avlopp, samt vilka förutsättningar det finns inom planområdet. Den lösning som miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer i nuläget som mest lämplig är att de fastigheter detaljplanen möjliggör för, är att koppla på sig på den befintliga ledningen genom en avtalslösning med kommunen. Detta innebär att det behöver bildas en gemensamhetsanläggning för det innan det kan vara möjligt att ansluta. Detta alternativ är en separat process som sker utanför detaljplaneprocessen. Därmed är detta något som en detaljplan inte kan säkerställa, men detaljplanen kan skapa förutsättningar för alternativet.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt