

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för del av fastigheten Eldvalla 1:1. m.fl.** **Glanshammar**

Samrådstitid: 27 november 2023 – 19 januari 2024

Standardförfarande

Klara Ågren
E-post: klara.agren@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Läge.....	7
Genomförandetid.....	7
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	10
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användning av allmän plats.....	14
Användning av kvartersmark.....	15
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	16
Genomförandefrågor	20
Tidplan.....	20
Exploateringsavtal.....	20
Markanvisningsavtal.....	20
Markägoförhållanden.....	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Tekniska frågor.....	21
Ekonomiska frågor.....	22
Prövning enligt annan lagstiftning.....	24
Upplysningar.....	24
Planeringsförutsättningar	25
Kommunala ställningstaganden.....	25
Riksintressen.....	27
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	28
Miljökvalitetsnormer.....	28
Miljö.....	30
Hälsa och säkerhet.....	32
Geotekniska förhållanden.....	33
Kulturmiljö.....	34
Fysisk miljö.....	37
Teknisk försörjning.....	40

Service	40
Trafik	41
Konsekvenser	42
Fastigheter och rättigheter.....	42
Natur	43
Miljö	44
Miljö kvalitetsnormer	47
Hälsa och säkerhet	48
Kulturmiljö	48
Sociala faktorer.....	49
Hållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	49
Trafik	53

Vad är en detaljplan?

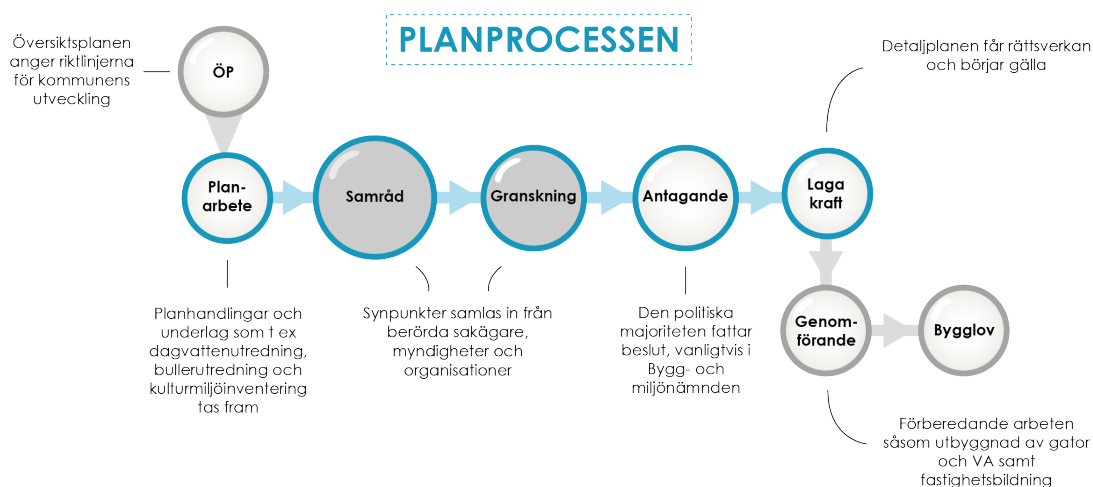
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
 - Bilaga 1: Arkeologisk utredning, Uppdrag arkeologi i Sverige AB, 2023.
 - Bilaga 2: Dagvattenutredning, WSP Sverige AB, 2023-10-26
 - Bilaga 3: Kulturvärden i utvecklingsområdet Glanshammar-Rinkaby, WSP Sverige AB, 2019

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

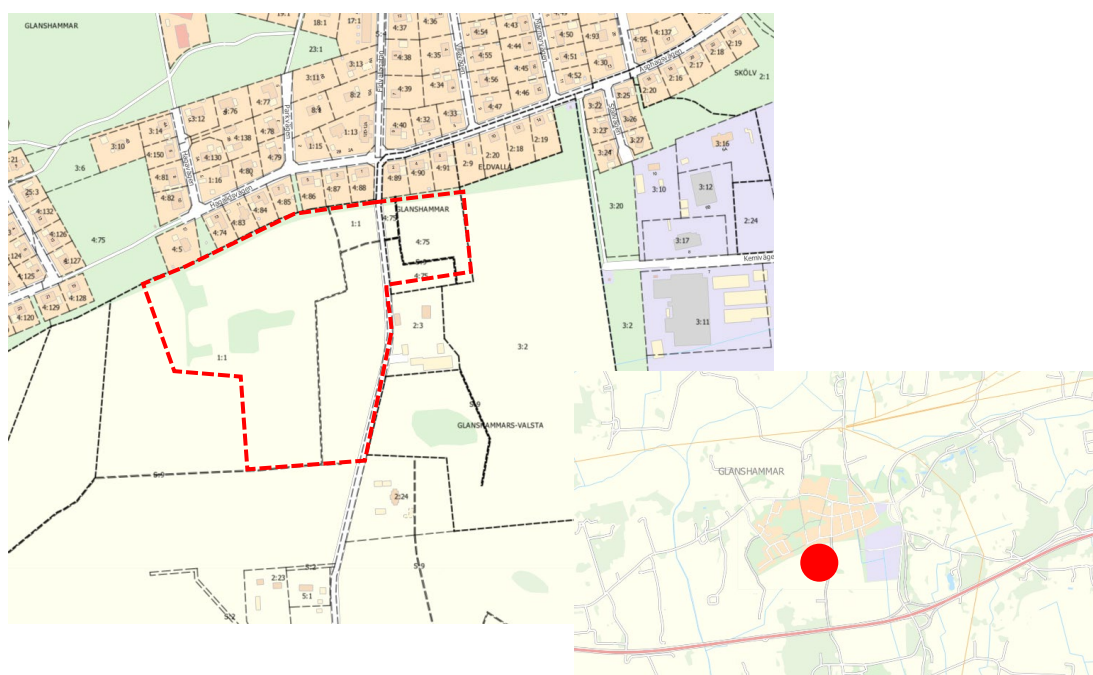
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som en del i utvecklingen av den kommunala kärnan Glanshammar samt att bevara och utveckla det grönområde som är utpekad i översiktsplanen.

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

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger direkt söder om Glanshammars tätort längs Hagalidsvägen.



Genomförandetid

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

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

Detaljplanens huvuddrag

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

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

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



Ett förslag på hur planområdet kan utformas. Området kan utformas på andra sätt.

Allmän plats

Mark och vegetation

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

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

NATUR är planlagd i norr mot befintlig bebyggelse för att hålla ett avstånd mot befintlig bebyggelse samt möjliggöra för diken och gångstigar.

I söder är naturmark planlagd framför allt då det finns befintliga ledningar inom området men också för att skapa ett sammanhängande grönstråk och en buffert mot jordbruksmarken. En torrdamm föreslås också inom detta område.

Naturmarken är inte anlagd på något särskilt sätt och underhållet kommer vara begränsat.

Lek och rekreation

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

Gator och trafik

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

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

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

Huvudmannaskap

För Glanshammar gäller att kommunen inte är huvudman för gatorna. För att uppnå en enhetlig förvaltning vill kommunen även tillämpa enskilt huvudmannaskap för gatorna inom planområdet.

Det aktuella planområdet skulle vid kommunalt huvudmannaskap var den enda delen med annan förvaltning vilket kan innebära försvårande omständigheter vid drift och skötsel. Detaljplaneläggning av gatorna har sedan tidigare reglerats på detta sätt i Glanshammar varför det är motiverat att planlägga på liknande sätt här.

Det kommer vara kommunalt huvudmannaskap för parken och naturområdena inom planområdet. Detta för att de större grönytorna i Glanshammar ska ha samma huvudman och på så sätt kunna skötas på ett enhetligt sätt.

Kvartersmark

Mark och vegetation

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

Bebyggelse

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

Det öppna landskapet är känsligt för tillägg vilket gör all ny bebyggelse kräver anpassning och hänsyn till platsen. Förändringar av marknivåer genom schakt- och fyllnadsarbetet bör undvikas. De nya husen bör anpassas till tomten och de naturliga marklinjerna, i stället för tomten till det nya huset, för att passa in i landskapsbilden. Den tätare bebyggelsen är placerad i norr som är mindre exponerad från det omgivande landskapsrummet.

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

För planområdet har bygglovsplikten utökats så att bygglov krävs för att uppföra komplementbostadsbyggnader, komplementbyggnader samt att göra tillbyggnader och fasadändringar för de åtgärder som nämns i PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, 4 a-c§ § eller 5§ första stycket. Genom att byggnaderna, så som Attefallshus, blir bygglovspliktiga kan placering och gestaltning prövas i bygglov så att byggnaderna placeras på ett sätt så att de passar in i landskapet, att siktlinjer påverkas så lite som möjligt och att byggnaderna inte placeras för nära fornlämningen i väster.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnaderna är reglerad till 7,5 meter. Det möjliggör för byggnader i två våningar. Då det inte är lämpligt med helt platta tak i området med hänsyn till områdets lantliga karaktär, utseende och risk för läckage regleras minsta takvinkel till 5,0 grader.

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

Mot parkområdet är kvartersmarken reglerad till minsta fastighetsstorlek på 900 m² och största fastighetsstorlek 1100 m². Att denna del får mindre fastigheter beror på att avstånd måste hållas till fornlämningarna i området. På två ställen är fastighetsstorleken reglerad till minsta fastighetsstorlek 1000 m² och största fastighetsstorlek 1200 m². Längs i söder är fastighetstorleken reglerad till minsta fastighetsstorlek 1200 m² och största fastighetsstorlek 1400 m². Tomtstorleken har reglerats för att det inte ska

bli för små tomter inom planområdet med hänsyn till områdets karaktär och för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten. Att fastighetsstorleken är större i söder syftar till att få en glesare bebyggelse i övergången mellan den bebyggd miljö och det öppna landskapsrummet.

För rad-, par- och kedjehus är största byggnadsarea inom användningsområdet reglerat till 480 m² vilket motsvara 20 %, e₃. Minsta tomtstorlek är reglerad till 200 m², e₄. I den östra delen är största byggnadsarea reglerad till 1600 m² för användningsområdet, e₂, och minsta tomtstorlek reglerad till 400 m², e₅. Med rad-, par- och kedjehus blir bebyggelsen tätare i norr vilket bedöms lämpligt då det är mindre exponerad från det omgivande landskapsrummet och ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Samtidigt får det inte bli för tätt med för små tomter varpå storleken har reglerats. Byggrättens storlek har satts i förhållande till minsta storlek för tomter inom området.

Kulturmiljö och gestaltning

Tanken med planområdets gestaltning är att skapa en attraktiv boendemiljö utformad med utgångspunkt i det omgivande landskapet och kulturmiljövärdena i anslutning till området. Genom områdets struktur, reglering av bebyggelsens höjd och utformning är målet att området ska upplevas som ett hänsynsfullt utformat tillägg, en årsring i landskapet som inte konkurrerar med kulturmiljövärdena i bland annat Eldvalla by och inte påverkar landskapsbilden negativt. Området innebär även att tätorten Glanshammar växer med en ny generation småhus.



Inom planområdet ska gestaltningen vara enhetlig genom material och färgsättning. Bebyggelsen ska utformas med fasader i huvudsakligen stående träpanel som utförs med kulörer baserade på traditionella jordfärger. Kulörerna innebär att byggnaderna anpassas till landskapet och till traditionell färgsättning på landsbygden, på så sätt kan den nya bebyggelsen smälta in i landskapet utan stora kulörmässiga kontraster. Med reglering av material och färgsättning kan bebyggelse få ha en modern utformning/arkitektur då den ändå smälter in genom de traditionella stildragen så som träpanel, röda takpannor och slät plåt i rött, ärggrönt eller svart.

Fasader ska utföras enligt ett utarbetat kulörschema som utgår från en jordnära färgskala baserad på traditionella pigment liksom på kulörer som finns i det omgivande landskapet. Grundfärgerna är S7010-G30Y (Mörkgrön), S7010-Y30R (Mörkbrun), S3030-Y30R (Gulockra), S5040-Y80R (Faluröd).



För att få en variation inom området får utöver de fyra grundfärgerna olika färgnyanser enligt nedan användas:



S4550-Y80R, S4030-Y70R, S2010-Y40R



S6010-G30Y, S3010-G40Y, S2010-Y40R, S4040-Y40R, S4020-Y30R, S2005-Y40R

Taktäckning ska vara tegelröda takpannor eller slätplåt i rött, ärggrönt eller svart. Solenergianläggningar, som solceller och solpanel, ska anpassas till kulören på taket.

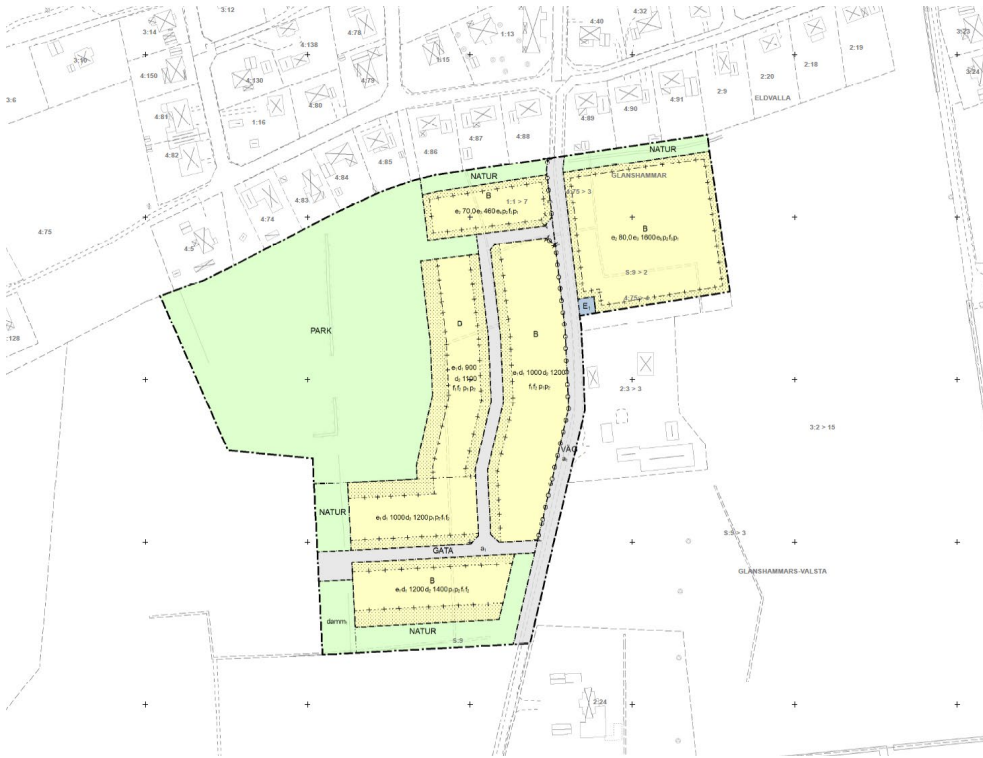
Gator och trafik

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

Parkering och angöring

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

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

VÄG

VÄG

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

GATA

GATA

Planbestämmelsen möjliggör för trafik inom planområdet.

PARK

PARK

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

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

NATUR

NATUR

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

Natur tillämpas för områden som har begränsat underhåll.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

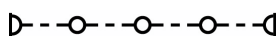
Bestämmelsen säkerställer planens syfte om att bygga bostäder.

E₁

Transformatorstation

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

Egenskapsbestämmelser för allmän plats



Utfartsförbud

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

Dagvattenfördröjning

Dagvattenfördröjning

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

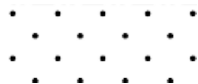
Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen

a1

Vägarna inom planområdet planläggs med enskilt huvudmannskap för att få till en enhetlig förvaltning i ett område där det sedan tidigare finns enskilt huvudmannskap.

Egenskapsbestämmelser för kvartermark

Marken får inte förses med byggnadsverk



Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa avstånd till ledningar och fornlämningar och avstånd till fastighetsgränser.

För enbostadshusen säkerställer bestämmelsen att bebyggelsen placeras på ett tillräckligt avstånd från gata så att plats för parkering finns.

e1

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

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens omfattning för vad som är lämpligt på platsen och för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

e2

Största byggnadsarea är angivet värde i m² per tomt

För rad-, par- och kedjehus regleras största byggnadsarean per tomt för att begränsa bebyggelsens omfattning för att säkerställa att det finns tillräckligt med vistelseytor samt att det finns plats för grönska och infiltrering av dagvatten.

e3

Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet

För rad-, par- och kedjehus regleras största byggnadsarean för hela användningsområdet för att skapa en flexibilitet för hur exploateringsgraden nyttjas samtidigt som tillräckligt med vistelseytor säkerställs.

- e₄** *Minst tomtstorlek är 200 m²*
- Minsta tomtstorlek för rad-, par- och kedjehus i väster regleras till 200 m² för att området inte ska bli för tätt med för små tomter utifrån användningsområdets storlek.
- Tomtstorlek regleras i stället för fastighetsstorlek för att det ska vara möjligt för både äganderätter och bostadsrätter.
- e₅** *Minsta tomtstorlek är 400 m²*
- Minsta tomtstorlek för rad-, par- och kedjehus i öster regleras till 400 m² för att området inte ska bli för tätt med för små tomter utifrån användningsområdets storlek.
- Tomtstorlek regleras i stället för fastighetsstorlek för att det ska vara möjligt för både äganderätter och bostadsrätter.
- d₁** *Minsta fastighetsstorlek är angivet i värde i m²*
- För friliggande enbostadshus är minsta fastighetsstorlek reglerad för att säkerställa bebyggelsens struktur och omfattning till vad som är lämpligt på platsen.
- d₂** *Största fastighetsstorlek är angivet i värde i m²*
- För friliggande enbostadshus är största fastighetsstorlek reglerad för att säkerställa bebyggelsens struktur och omfattning till vad som är lämpligt på platsen.
- Högsta nockhöjd är 7,5 meter över angivet nollplan*
- Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att bygga byggnader i två våningar.
- Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,0 meter.*
- Nockhöjden begränsas så att komplementbyggnaderna blir understående huvudbyggnaderna i området.
- f₁** *Garage/ carport får inte sammanbyggas med huvudbyggnad*
- Garage/ carport får inte sammanbyggas med huvudbyggnaden för att behålla en lantlig karaktär.

f₂	<i>Endast friliggande enbostadshus</i>
	Bestämmelsen säkerställer att lämplig bebyggelse med hänsyn till kulturmiljön erhålls.
f₃	<i>Endast par-, rad- eller kedjehus</i>
	För att få till en variation inom planområdet reglerats norra delen utav planområdet för par-, rad- eller kedjehus
Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark	<i>Tak ska vara av röda takpannor eller slätplåt i rött, ärggrönt eller svart</i>
	Färgsättning och material regleras för bebyggelsen med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbilden samt för att skapa en enhetlighet
Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark	<i>Fasader ska utföras i jordfärger och följa utarbetat kulörschema. Grundfärgerna är S7010-G30Y (Mörkegrön), S7010-Y30R (Mörkebrun), S3030-Y30R (Gulockra), S5040-Y80R (Faluröd).</i>
	För att få en variation inom området får utöver de fyra grundfärgerna olika färgnyanser användas:
	<i>S4550-Y80R, S4030-Y70R, S2010-Y40R, S6010-G30Y, S3010-G40Y, S2010-Y40R, S4020-Y30R, S4040-Y40R, S3030-Y30R, S4020-Y30R, S2005-Y40R</i>
	Färgsättningen regleras för bebyggelsen med hänsyn till kulturmiljö och landskapsbilden samt för att skapa en enhetlighet.
Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark	<i>Fasader ska utgöras av i huvudsakligen stående träpanel</i>
	Syftet med bestämmelsen är anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse, kulturmiljön och jordbrukslandskapet.
Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark	<i>Solenergianläggningar ska ha samma kulör som takmaterial</i>
	Kommunen är positiv att sätta upp solenergianläggningar som solpaneler/solceller men de ska anpassas till kulturmiljön och jordbrukslandskapet.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

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

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett bebyggelsefritt avstånd mellan fastigheter och ut mot vägen samt att skapa en struktur i området.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

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

Syftet med bestämmelsen är att skapa ett bebyggelsefritt avstånd mellan fastigheter och ut mot vägen samt att skapa en struktur i området.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden och kulturmiljövärden vid placering av byggnader och utformning av fastighet/ tomt

Planbestämmelser har införts då det öppna landskapet är känsligt för tillägg vilket gör att ny bebyggelse kräver anpassning och hänsyn till platsen. Förändringar av marknivåer genom schakt- och fyllnadsarbetet bör undvikas. De nya husen bör anpassas till tomten och de naturliga marklinjerna, inte tomten till det nya huset, för att passa in i landskapsbilden.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Bygglov krävs även för att uppföra komplementbostadsbyggnader, komplementbyggnader samt att göra tillbyggnader och fasadändringar för de åtgärder som nämns i PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, 4 a-c §§ eller 5 § första stycket.

Bestämmelsen säkerställer att placering och gestaltning av byggnaderna prövas i bygglov så att byggnaderna passar in i landskapet, siktlinjer påverkas så lite som möjligt och byggnaderna inte placeras för nära fornlämningen i väster.

Bestämmelse som gäller inom all kvartersmark

Minsta takvinkel är 5 grader

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

Genomförandefrågor

Tidplan

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

Exploateringsavtal

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

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att teckna markanvisningsavtal; förstudie, reservationsavtal, köpekontrakt/överenskommelse samt köpebrev, enligt ”Örebromodellen” för områdena reglerade för par-, rad- och kedjehus i syfte att reglera utbyggnaden av området samt lägga fast ramarna för överlåtelse av mark.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är kommunalägda.

Fastighet	Ägare	Övrigt
Eldvalla 1:1	Örebro kommun	Del av fastigheten förvärvades av Örebro kommun 2021-06-04 och avses regleras in i Glanshammar 4:75. Lantmäteriförrättning pågår.
Glanshammar 4:75	Örebro kommun	
Eldvalla S:4	Örebro kommun m fl	
Eldvalla S:9	Örebro kommun m fl	

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

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

Läs mer under avsnitt *Konsekvenser*.

Gemensamhetsanläggningar kan bli aktuellt att inrätta för att tillgodose gemensamma behov av till exempel kommunikationsytor, miljöbod, parkering, gemensam gård, grönytor, ledningar med mera på kvartersmark. Vid en anläggningsförrättning bestäms

gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift, med mera. Andelstalen i en gemensamhetsanläggning avser att bestämma fördelningen av kostnader för underhåll och drift av anläggningen mellan de deltagande fastigheterna.

Behov att gemensamhetsanläggning kan bero på om rad-, -par- och kedjehus blir äganderätter eller bostadsrätter. Detaljplanen är reglerad så att båda upplåtelseformerna ska vara möjligt.

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening/ar bildas. En samfällighetsförening bildas hos lantmäterimyndigheten efter initiativ från fastighetsägare eller kommun.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

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

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

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

Planområdes föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten.

Tekniska undersökningar och utredningar

En arkeologisk utredning har gjorts för planområdet. En arkeologisk förundersökning pågår och ska vara gjord innan granskningen.

Krävs geoteknisk undersökning i samband med genomförandet inom kvartersmark svarar blivande exploatör/byggherre för detta.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Utredningen kommer behöva kompletteras i samband med projektering av området

Utbyggnad allmän plats

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

En park ska iordningsställas i och i anslutning till befintlig trädunge. I parken ska en lekmiljö skapas och gångstigar anordnas. Gravfältet, L1981:2861, som ligger inom parken ska synliggöras bättre genom att röja upp i och kring gravfältet. Hänsyn måste också tas till övriga fornlämningar vid iordningställande av parken.

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

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

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

När en ny fastighet kopplas på det kommunala vatten- och avloppsnätet betalas en så kallad anläggningsavgift. Det är en engångsavgift och debiteras exploatören/fastighetsägaren enligt kommunens vid debiteringstillfällets gällande vatten- och avloppstaxa.

Genomförandekalkyl planekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Fastighetsbildning	200
Gata/GC-väg	5 700
Anläggning dagvatten, allmän plats 50% av totalkostnaden	300
Natur/Park	1 000
Gatubelysning/Belysning	500
Administration	500
Övriga kostnader/Oförutsett	800
Summa utgifter	9 000

Kommunal exploatörskalkyl

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

UTGIFTER	tkr
Mark	8 500
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning	1 300
Planavgift	400
Administration	700
Risk/oförutsett	500
Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planekonomi/Fördelningskalkyl	9 000
Summa utgifter	20 400
INTÄKTER	
Köpeskillingar/Markförsäljning	
Friliggande enbostadshus (villor)	16 000
Flerbostadshus/radhus/kedjehus	4 700
Summa intäkter	20 700
NETTO	300

Planavgift

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

Drift allmän plats

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

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc.	tkr/år
Park	450
Natur	30
Summa	100

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Den fornlämning, L2022:7629, som ligger inom kvartersmark för bostäder behöver tas bort för att kunna genomföra planförslaget. Just nu pågår en arkeologisk förundersökning, enligt 2 kap. 12 och 13 §§ kulturmiljölagen, för att ta reda på fakta om fornlämningen, så som karaktär, utbredning och datering. Detta görs för att kunna bedöma om fornlämningen är möjlig att ta bort.

Biotopskydd

Inom planområdet finns flera biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. § 11 miljöbalken. För att kunna ta bort en av biotoperna som ligger där bostadsbebyggelse föreslås behöver biotopskyddsdispens sökas hos Länsstyrelsen i Örebro län.

Örebro kommun ansvarar för att ansöka om biotopskyddsdispens.

Upplysningar

Ändrad lovplikt

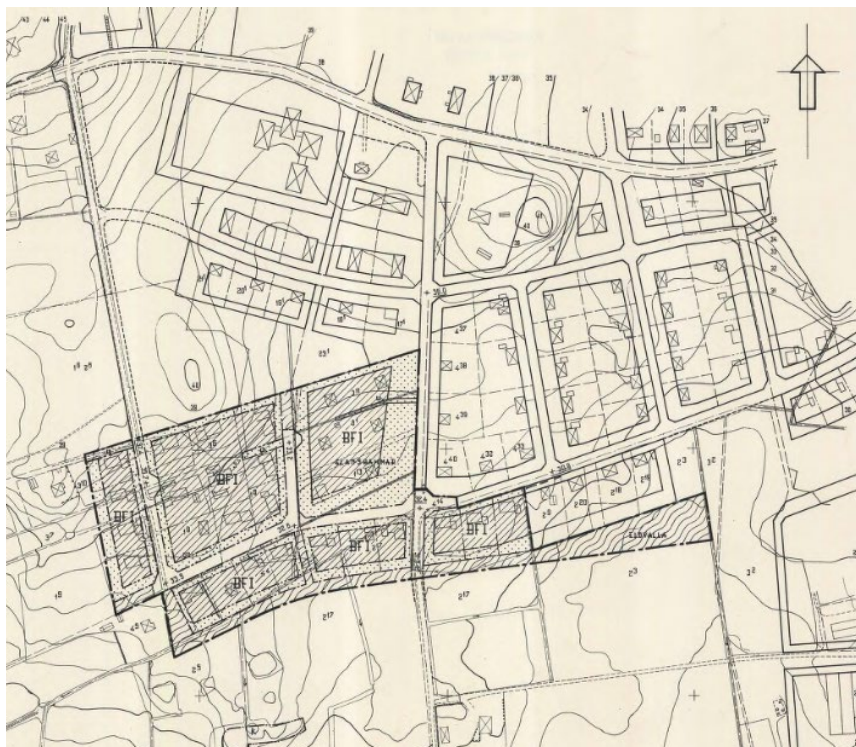
Bygglov krävs även för att uppföra komplementbostadsbyggnader, komplementbyggnader samt att göra tillbyggnader och fasadändringar för de åtgärder som nämns i PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, 4 a-c §§ eller 5 § första stycket.

Planeringsförutsättningar Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

I norr angränsar planområdet till Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Glanshammars samhälle (Eldvalla 2:17 m.fl.) fastställd 1968, 18-GLA-535. Detaljplanen anger fristående bostäder i en våning.



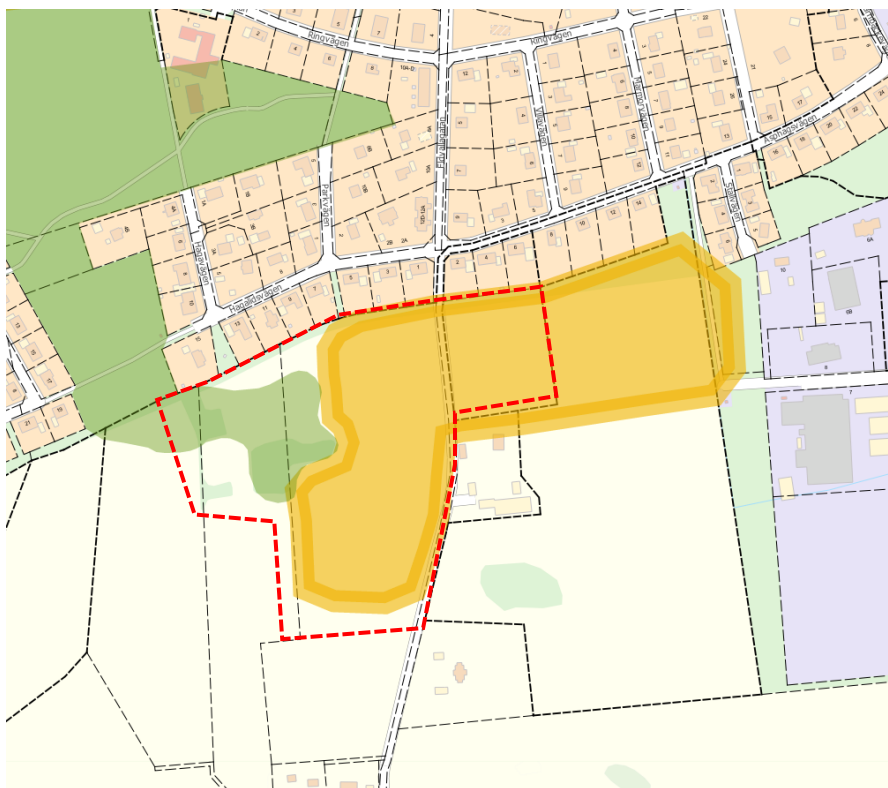
Utdrag ur detaljplan 18-GLA-535

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

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

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



Utdrag ur översiktsplanen med planområdet markerat med röd linje.

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

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

Trafikprogram (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs det att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus, utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färdmedel bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) ska utgöra 60 procent år 2020 (från 44% år 2011). Samt att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

För planområdet ska parkeringsnormen för parkeringszon 3 användas vilket innebär att minst 1 parkering ska finnas per enbostadshus.

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 lek- miljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden och att en stadsdelspark ska finnas inom 500–800 meter.

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

Arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Enligt strategin ska man vid byggande på landsbygden anpassa bebyggelsen till landskapet, kulturvärden och områdets karaktär. Med större tomtstorlekar, val av hustyp, materialval och färgsättning kan en lantlig prägel åstadkommas. Generellt gäller att nya större områden i kommunens orter bör bestå av en blandning av villor, rad- och parhus eller flerbostadshus. Man påvisar samtidigt att hänsyn måste till vad som är lämpligt på platsen och göras med hänsyn till omgivningen.

Riksintressen

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

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

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

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

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

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

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

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

Se vidare under avsnitt Konsekvenser

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.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs.

Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

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

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

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

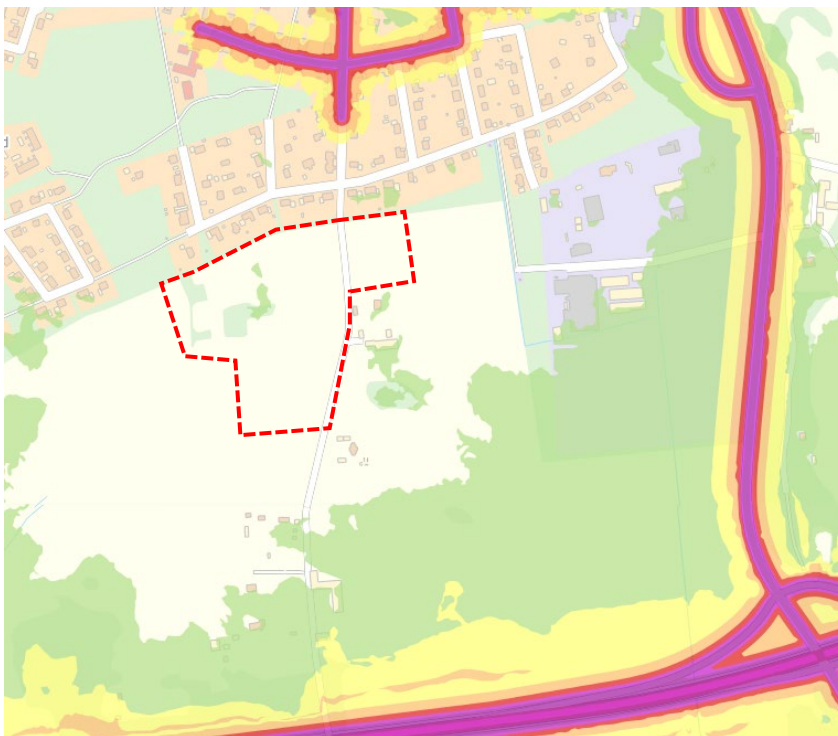
Dagvatten från den nordöstra delen av planområdet (öster om Hagalidsvägen) avrinner åt sydöst till ett vattendrag som mynnar i vattenförekomsten Hjälmarens-Hemfjärden.

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

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022. Hagalidsvägen omfattas inte av kartläggningen men kartläggningen visar att bullerriktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå (dBA) uppnås för buller från motorvägen E20.



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

Miljö

Strandskydd

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

Dagvatten

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

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

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

Förorenad mark

Ingen förorenad mark bedöms finnas inom planområdet.

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



Utpekade EBH-objekt i Glanshammars industriområde

På Eldvalla 3 :17 finns potentiella föroreningar efter drivmedelshandling, ej riskklassad. Tidigare har det varit en bilverkstad på fastigheten vilket kan ge upphov till föroreningar av alifatiska kolväten och aromatiska kolväten.

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

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

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

Djurhållning

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

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

plats för arbete från 1995 anges riktvärden för skyddsavstånd mellan bostäder och ”Djurhållning i lantbruk” respektive ”Ridanläggningar” till 500 meter. Boverket anser att riktlinjerna från Bättre plats för arbetet inte längre är aktuella utifrån nuvarande kunskap och forskning och har upphävt riktlinjerna. Boverket har inte tagit fram några nya riktlinjer utan skriver i Vägledning för planering för och invid djurhållning från år 2011 att skälet till detta är att specificerade skyddsavstånd är svåra att tillämpa i praktiken och kan utgöra ett hinder för god planering. I stället ska prövning alltid ske i det enskilda fallet utifrån platsens förutsättningar och verksamhetens art och omfattning för att bedöma lämpligt skyddsavstånd.

Prövningen bör göras utifrån :

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

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Samtidigt skriver myndigheten att detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

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

utomhus vid bostäder än:

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

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

En bullerutredning gjordes för Scanspac 2022-05-05 för verksamheten och tillhörande transporter vilket visar att samtliga bullervillkor beräknas klaras vid samtliga bostäder.

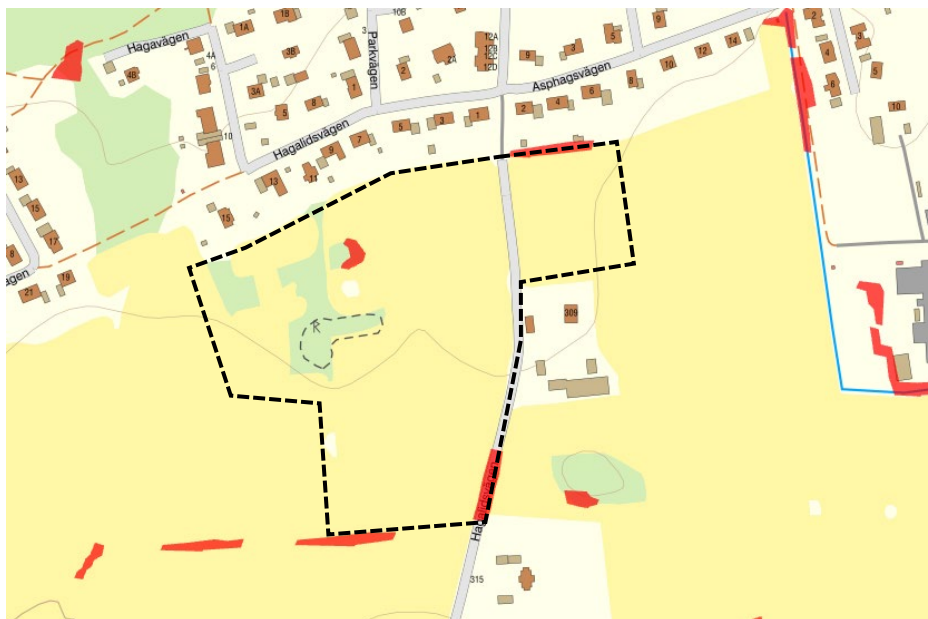
Risk för översvämning

Ingen översvämningrisk bedöms finnas för planområdet.

Risk för skred

Enligt Länsstyrelsens kartering finns förutsättningar för skred inom några mindre områden inom planområdet då jordarten är lera och marken lutar mer än 10% eller 6°.

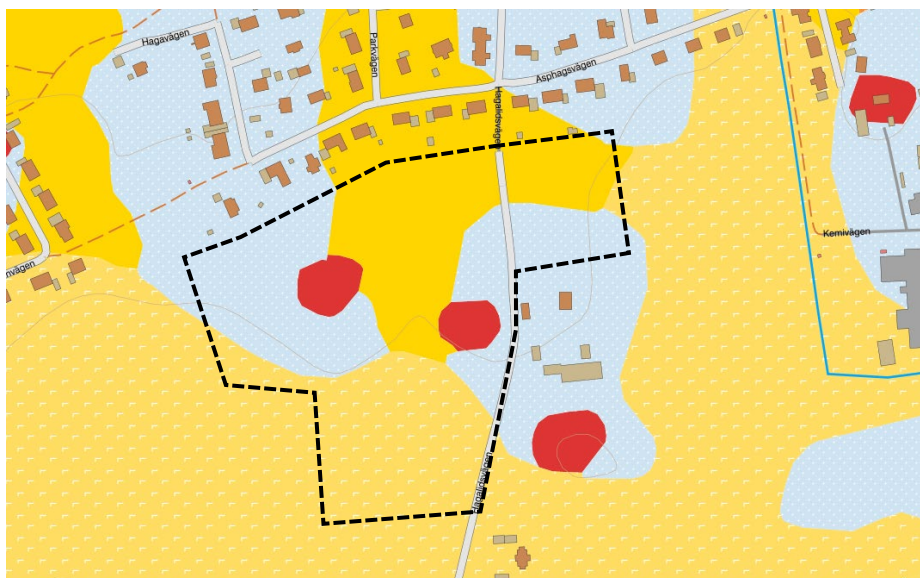
De området som är utpekade är dikeskanter.



Föresättningar för skred, Länsstyrelsen. Planområdet markerat i svart

Geotekniska förhållanden

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



Jordarter inom och i anslutning till planområdet (SGU, 2023) Planområdet markerat i svart

Radon

Det finns ingen förhöjd risk för radon inom planområdet

Hydrologiska förhållanden

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

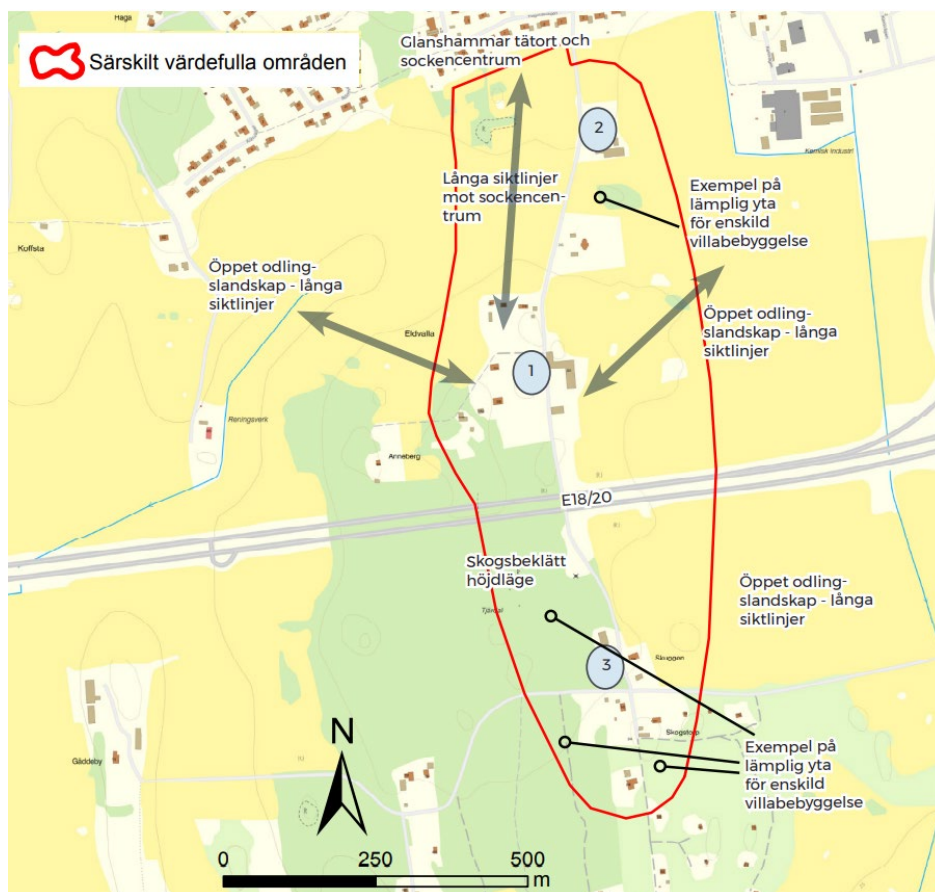
Kulturmiljö

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

I översiktsplanen finns ett ställningstagande om att kulturmiljövärden alltid ska beaktas. *Tillägg, förändringar och ombyggnader ska, liksom tillkommande bebyggelse, ta hänsyn till och samspela med befintliga byggnaders, bebyggelseområdets och landskapets värden och kvaliteter.*

En fördjupning av kommunens kulturmiljöinventering har gjorts för det område som i översiktsplanen pekas ut som ett utvecklingsområde som presenteras i rapporten *Kulturvärden i utvecklingsområdet Glanshammar-Rinkeby, WSP 2019*, se bilaga 3. Syftet med utredningen var att ge en tydligare bild av kulturvärden samt karaktär och värden i landskapet inom utvecklingsområdet för att bättre kunna ta tillvara dessa vid utveckling och planläggning av området. Utredningen innehåller landskapskaraktärsanalyser samt en fördjupad beskrivning av de områden som pekas ut som särskilt värdefulla områden. Rapporten innehåller även en rad planeringsinriktade rekommendationer för att värna kulturvärden och för att ta tillvara de värdebärande karaktärsdrag som finns i landskapet inom avgränsade delområden i området. Beskrivningen nedan baseras på rapporten.

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



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

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

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

Äldre landskapselement som stenmurar, rösen, grusvägar, uppväxta lövträd och enskilda byggnader i det brukade landskapet samt fornlämningar är andra karaktärsdrag för området som ska värnas.

Fornlämningar

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

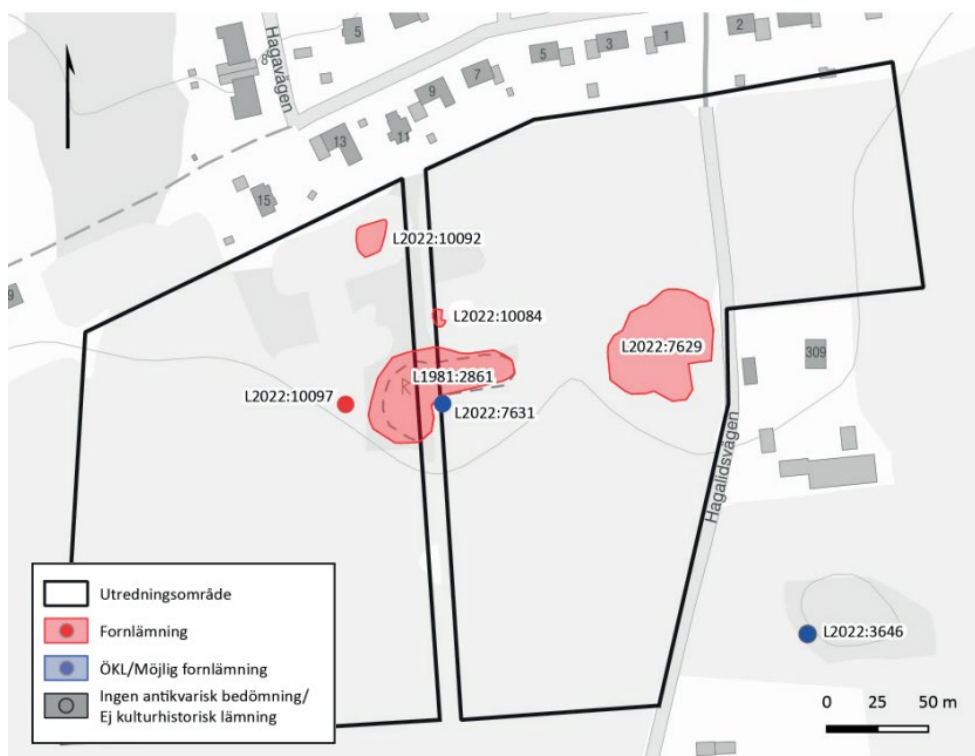
I den arkeologiska utredning som har gjorts i samband med denna detaljplan konstaterades att gravfältet har en något större utbredning mot norr och väster än vad som tidigare angivits, och utbredningen har i samband med utredningen justerats i Kulturmiljöregistret.

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

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

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

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



Karta från utredningen över fornlämningarna inom området.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

Planområdet ligger i gränsen mellan Glanshammars tätort och jordbrukslandskap. Norr om planområdet finns bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i Glanshammars tätort. Söder och öster om planområdet finns gårdar och jordbruksfastigheter.



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

Angränsande bebyggelse i norr består av bostadsbebyggelse i en eller en- och halv våning byggda på 1960- och 70-talet.

Gårdar och jordbruksfastigheter med uthus och gårdsbyggnader



Bebyggelse i anslutning till planområdet

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

Landskapsbild

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

Glanshammar ingår i det småbrutna spricklandskapet där terrängen inte uppvisar några dramatiska höjdskillnader men inte heller är helt flackt. Den gamla landsvägen passerar centralt genom sprickdalslandskapet och bildar en tydlig linjestruktur som förstärker landskapets topografi. Längs med vägen är de tre centrala byarna Rinkaby, Glanshammar och Lillkyrka belägna och vägen har sedan förhistorisk tid varit ett viktigt kommunikationsstråk i landskapet.

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

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

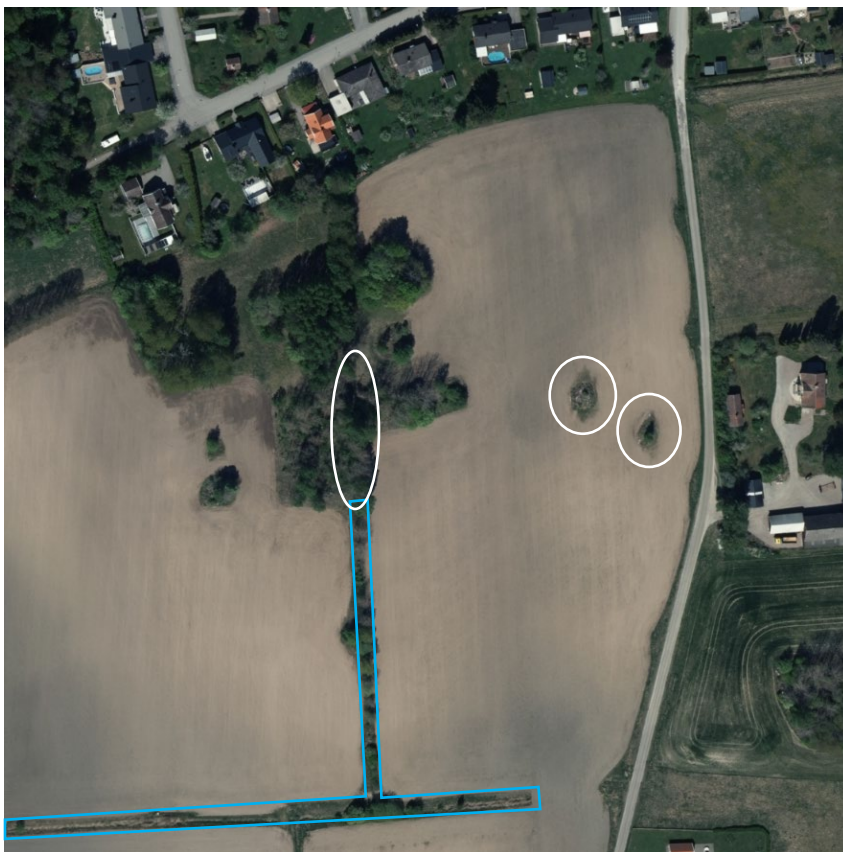
Mark och vegetation

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

I väster finns en skogsdunge med blandskog.

Biotopskydd

Inom planområdet finns 4 objekt vilka omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Det är en stenmur, två odlingsrösen och ett dike (småvatten och våtmark i jordbruksmark).



Översiktlig karta över biotoper inom planområdet

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

Diken finns i västra och södra kanten av planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopen omfattar småvatten och våtmarker som ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta. Bäckar och diken har ofta höga naturvärden genom att de fungerar som livsmiljöer, spridningskorridorer och ledlinjer i landskapet. De flesta groddjur, fåglar, insekter och smådäggdjur som är knutna till odlingslandskapet gynnas av såväl det skydd som den tillgång på föda som småvatten och våtmarker ger. Naturliga bäckfåror och öppna diken utgör viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för många vattenanknutna växt- och djurarter, men har också stor betydelse som spridningsvägar och ledlinjer i landskapet för olika djurarter.

Dikesrenar kan vara viktiga överlevnadsplatser för slätter- och betesgynnade växtarter.

En stenmur finns i skogsdungen. Det är oklart om den omfattas av det generella biotopskyddet med tanke på läget i skogsdungen men i och med närheten till jordbruksmark bedömer kommunen det som lämpligt att omnämna den och en bedömning får göras vid en eventuell biotopskyddsdispens. Stenmurar utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter bland till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Flera av dessa arter var tidigare betydligt vanligare, men återfinns nu ofta endast i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper.

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

Lek och rekreation

Det finns inga anlagda lek- eller rekreationsytor inom planområdet. Hagalidsvägen är en del av cykelleden Hemfjärden runt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

En ny överföringsledning ska anläggas mellan Glanshammar och Sticksjö. Projektering av arbetet pågår. Ledningen kommer att läggas i södra gränsen av planområdet i anslutning till befintliga ledningar.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Glanshammar.

Ei

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

Elektronisk kommunikation

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

Avfall

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

Service

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

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

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

Kollektivtrafik

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

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

Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

Eldvalla 1:1

Nya bostadsfastigheter kommer att avstyckas från mark som ska bli kvartersmark. Resterande mark med markanvändningen GATA/NATUR/PARK bildar egen fastighet eller regleras in i närliggande kommunägd fastighet.

Glanshammar 4:75

Nya bostadsfastigheter kommer att avstyckas från mark som ska bli kvartersmark. Resterande mark med markanvändningen NATUR, bildar egen fastighet eller regleras in i närliggande kommunägd fastighet.

Eldvalla S:4, del av

Del av samfällig mark fastighetsregleras in i närliggande kommunal gatufastighet.



Kartbild visar del av S:4 (rödmarkerad), som fastighetsregleras in i kommunalägda gatufastigheter

Eldvalla S:9, skifte 1 och 2

Fyller inte längre ett syfte och upphävs därför. Marken fastighetsregleras till närliggande kommunalägd fastighet.



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

Eldvalla GA:1

Avses att omprövas för att också omfatta ny allmän plats med markanvändningen GATA. Detta innebär ökade kostnader för drift och underhåll men också ökade intäkter från nya delägare. Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggning.

För friliggande enbostadshus gäller:

- Minsta fastighetsstorlek på 900, 1000 eller 1200 m² (**d**₁)
- Största fastighetsstorlek på 1100, 1200 eller 1400 m², **d**₂)

För rad-, par- och kedjehus gäller:

- Minsta tomtstorlek 200 m² (**e**₄)
- Minsta tomtstorlek 400 m² (**e**₅)

Natur

Mark och vegetation

Den vegetation som finns inom planområdet bevaras, genom att planläggas som NATUR, och utvecklas genom att skogsdungen planläggs som PARK. Det följer översiktsplanens intentioner och skapar ett större sammanhängande grönområde i Glanshammar.

Biotopskydd

Inom planområdet är det aktuellt att ansöka om biotopskyddsdispens för de två odlingsrösen då dess placeringar försvårar exploateringen. Om odlingsrösen skulle ligga kvar skulle de omgärdas av bostäder och hårdgjorda ytor och förlora sitt sammanhang.

Landskapsbild

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

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

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

Miljö

Miljöbedömning

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

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

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

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

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

Dagvatten

Dagvattenutredningen som har tagits fram för planområdet, se bilaga 2, redovisar att både flöden och föroreningarna kommer att öka i samband med exploatering. Med hänsyn till att planområdet idag inte direkt utgörs av några hårdgjorda ytor och att den reducerade arean kommer fördubblas är fördröjande åtgärder viktiga. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas igenom diffus avrinning och fördröjning i gröna ytor samt kross- och svackdiken som får sina utlopp i två befintliga diken som avleds mot sydväst. Systemet leds till en uppsamlande torrdamm i planområdets södra del. En viss avledning sker mot ett dike i nordost. För att inte öka flödet till dessa diken behöver fördröjning ske upp till en dimensionerad återkomsttid på 10 år, vilket minimerar flödesökningen till diket.

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



Förslag på dagvattenhantering från dagvattenutredningen. Flödesriktning markerat med blåa pilar, nya krossdiken i orange, svackdiken i gult, torrdamm i lila och dagvattenledningar i ljusgrön-streckad linje.

För delområde 1 föreslås ett svackdike i den östra delen av delområdet för omhändertagande av dagvatten som sedan ledas vidare söderut. Svackdiket på östra sidan omhändertar då dagvatten primärt från östra sidan skogsdungen och får även en avskärande funktion mot villaområdena, vilket förhindrar att dagvatten från skogsdungen leds in dit. Även om svackdiket föreslås dimensioneras för hantering av dagvatten, skulle det även ha en positivt avskärande effekt vid skyfall och medföra att avledning sker söderut.

För delområde 2 föreslår dagvattenutredningen att dagvatten hanteras lokalt inom tomtmark där avrinning från takytor sker via stuprör med utkastare ut på grönytor. Överskottsvattnet leds via förbindelsepunkten till ledningsnät längs med lokalatorna. Krossdiken föreslås också anläggas längs lokalatorna. Längs Hagalidsvägen föreslås ett svackdike anläggas för att fördröja och rena vägdagvattnet. Det är inte fastställt vilken sida av vägen svackdiket lämpligen placeras, vilket vidare utredning/projektering får klargöra. Som en kompletterande dagvattenåtgärd föreslås att en torrdamm anläggs i den sydvästra delen av delområde 2. Den fördröjningsvolym som behöver hanteras i en torrdamm är cirka 150 m³. Husdränering och dagvattnet från villa- och radhusområdena föreslås avledas till respektive servispunkt i lokalgatan. Ett nytt ledningsnät anläggs i lokalgata som leds ut till en torrdamm i sydväst.

Med en antagen släntlutning på 1:6 samt ett djup på 0,5 m, krävs totalt minst en yta på 500 m² för att fördröja en magasinvolym på 150 m³ för delområde 2. Berörd grönyta i sydväst har i ytkarteringen mätts upp till >800m² och bedöms därmed vara tillräcklig. Torrdammen föreslås kunna fördröja och rena den resterande andelen dagvatten från planområdet.

Om LOD-lösningar är inräknade för villa- och radhusområdena kan storleken på torrdammen minskas och den erforderliga magasinvolymen är i sådana fall cirka 60 m³. Med motsvarande antaganden på släntlutning 1:6 och djup på 0,5 meter har motsvarande yta som krävs för en torrdamm i stället beräknats till cirka 300 m², vilket även bedöms inrymmas i den sydvästra grönytan.

Planområdets placering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse medför att planområdet utgör en del av ett större sammanhang. Med hänsyn till detta föreslås planområdet därför inkluderas i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. En ytterligare aspekt som talar för verksamhetsområde är att kommunen då ansvarar för diken och säkerställer dess funktion, i stället för att ansvaret delas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

För delområde 3 i söder föreslås dagvatten avledas ytligt mot söder. Grönytan söder om bostäderna kan då fungera som en översilningsyta där rening och viss fördröjning sker innan vattnet leds vidare till det befintliga diket. Inom delområde 3 behöver vägdagvatten från Hagalidsvägen renas och fördröjas. Detta föreslås ske via ett svackdike som ansluter till grönytan med det befintliga diket söder om villatomterna.

I nordöstra delen av planområdet finns ett dike dit dagvatten från ledningsnätet i Glanshammar leds i dagsläget. Diket föreslås därför förbli oförändrat i framtiden.

För delområde 4 föreslås dagvattnet ledas österut. För att kunna leda detta vidare ut

från planområdet finns två lösningar; till diket i norr eller via en dagvattenledning i söder, som skulle placeras i anslutning till befintliga ledningar i åkermarken. Då marken lutar åt söder ses detta alternativ som mest lämpligt. Detta innebär att en yta i östra kanten skulle behöva avsättas för ledningen.

Sammantagen bedöms föreslagna dagvattenlösningar kunna bidra till en hållbar dagvattenhantering för planområdet. Men som dagvattenutredningen redovisar finns det alternativ på hur dagvattenhanteringen kan lösas och kompletterande utredningar kommer behöva göras vid projektering av området.

Förorenad mark

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

Scanspac är en pågående verksamhet. Klorerade lösningsmedel påträffades på Scanspacs område under 2000-talet och utreddes 2007. Utredningen visar på att det kan finnas en spridning österut mot åsen vilket är strömningsriktningen, och därmed borde risken vara låg för spridning till planområdet (dvs västerut). Vid en utredning som genomfördes 2021 inför byggnation av silos påträffades inga förhöjda halter av metaller (ej över KM), dock påträffades alifater C16-C35 i ett prov över KM, men under MKM. Inga andra oljeämnen påträffades över detektionsgränsen vid det tillfället.

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

Skulle föroreningar påträffas ska det anmälas till tillsynsmyndigheten.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Då de hårdgjorda ytorna ökar i området, beräknas flödena även öka i framtiden. Genom att begränsa utflödet från planområdet bedöms inte genomförandet av planen medföra något ökat flöde till recipienten.

Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att god rening uppnås genom föreslagna åtgärder, se bilaga 2. Varken den ekologiska eller kemiska statusen nedströms i Äverstaån påverkas av dagvattenutsläppet från planområdet och utsläppen bedöms inte försvåra att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer i framtiden. Den del som leds

österut mot dike och sedan till Hjälmarens-Hemfjärden är försumbar och vattenförekomen kommer därför inte heller påverkas. För vissa ämnen minskar föroreningshalterna och mängderna vid framtida markanvändning mot vad som släpps ut från planområdet idag.

Hälsa och säkerhet

Översvämning och skyfall

I dagvattenutredningen, bilaga 2, föreslås planområdet höjdsättas så att vatten avleds mot söder/sydväst samt österut, som det gör idag. Samtliga gator med tillhörande diken bör utformas som lågstråk som kan nyttjas vid skyfall. Generellt föreslås fastigheterna luta ut mot gatorna så att vatten kan ledas via vägarna och dikena vid skyfall och vidare. Gatan i söder behöver höjdsättas så att den utgör en skyfallsväg som mynnar i föreslagen torrdamm.

De framtida byggnaderna bör placeras på en högre nivå än både diken och gator. Det innebär att marken kommer behöva höjas inom vissa delar. Dagvattenutredningen föreslår att lägsta golvnivå ska placeras med marginal högre än kringliggande mark, med minst +0,3 meter ovan gatans höjd.

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

Djurhållning

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

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

Kulturmiljö

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

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

Vid utformningen av planens struktur och formulering av planbestämmelserna har utgångspunkten varit att minimera den negativa påverkan på landskapet och dess kulturmiljövärden som ett ianspråktagande av marken innebär. Planförslaget anpassas till områdets kulturmiljövärden både genom utformning, material och kulörer. Som ovan beskrivits är bebyggelsestrukturen både en fortsättning på tätortens struktur med småhustomter och en struktur som är anpassad till landskapselementen och byvägens organiska form. Tomtstorlekarna har reglerats så att bebyggelsen inte ska bli för tät i området väster om vägen. Den utökade bygglovplikten för komplementbyggnader gör också att placeringen av tillkommande byggnader inom tomterna kan styras så att öppenhet gentemot byvägen och skogsdungen med fornlämningen kan bibehållas.

Fornlämningar

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

Den fornlämning, L2022:7629, som ligger inom kvartersmark för bostäder behöver tas bort för att kunna genomföra planförslaget. Just nu pågår en arkeologisk förundersökning för att ta reda på fornlämningens karaktär, utbredning och datering.

Gravfältet, L1981:2861, ska synliggöras bättre genom att röja upp i och kring gravfältet. Med ett iordningställande av parken kan fornlämningen lyftas fram, bli mer tillgänglig och ge förståelse för platsens historia. För att säkerställa avstånd hålls till gravfältet har kvartersmarken närmast parkområdet försetts med prickmark (marken får inte förses med byggnad). Även storleken på fastigheterna närmast fornlämningarna är utformade med hänsyn till fornlämningarna. Parkens utbredning har delvis avgränsats av de fornlämningar som finns i området så att ett avstånd hålls till bebyggelsen och fornlämningarna inte behöver påverkas negativt.

Sociala faktorer

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

Glanshammar består idag till största del av friliggande enbostadshus. Planförslaget bidrar till viss del till ett mer blandat bostadsbestånd i Glanshammar då planförslaget möjliggör för rad-, par- och kedjehus i norra delen utav planområdet.

Hållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

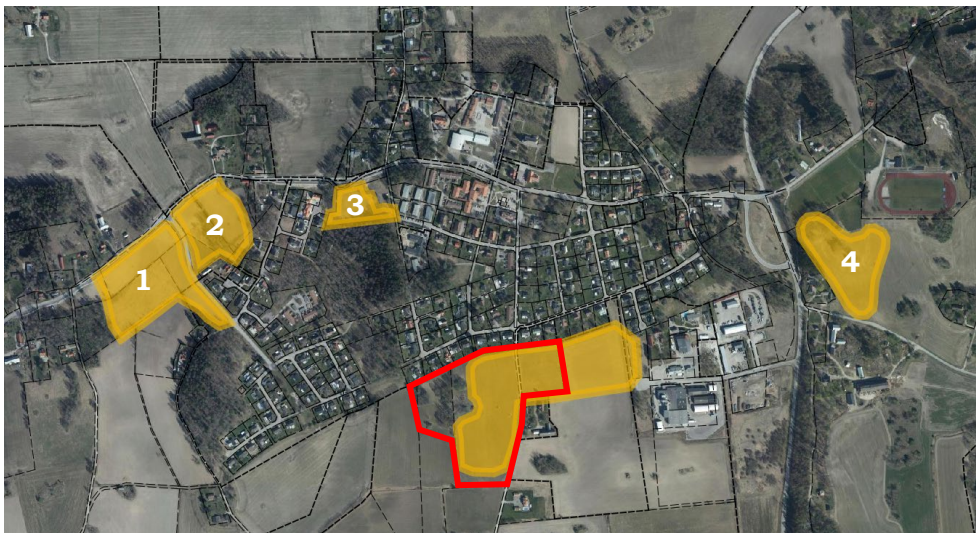
För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att ny bebyggelse lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras på

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

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

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

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

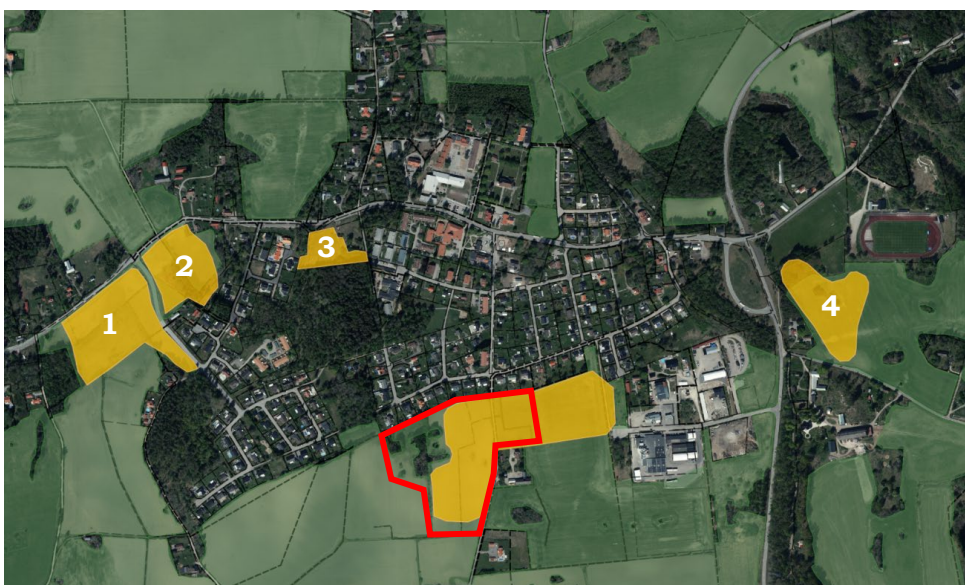


Utpekade områden i översiktsplanen

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

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

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



Brukningsbar jordbruksmark

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

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

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

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

I och med planförslaget planläggs den skogsdunge som är utpekad i översiktsplanen och ett sammanhängande grönområde i Glanshammar kan skapas vilket bidrar till

planområdets fördel.

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

Trafik

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

Den gång- och cykelväg som planeras binder ihop planområdet med befintlig gång- och cykelväg så att oskyddade trafikanter kan ta sig fram trafiksäkert.

Områdets utformning och omfattning gör att det är möjligt med blandtrafik inom planområdet.

Planområdet bidrar till underlag för kollektivtrafiken i Glanshammar.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Klara Ågren i samarbete med exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, trafikplanerare Elis Höglind stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek, ingenjör Magnus Karlsson och parkingenjör Joakim Frid samt övriga kompetenser inom Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Klara Ågren
Planarkitekt