

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för Almby 13:478 (Ekeby-Almby)

Samrådstitid: 21 december 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

Jonas Bäckström
E-post: jonas.backstrom@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användning av allmän plats	10
Användning av kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	11
Egenskapsbestämmelser för vattenområden	16
Genomförandefrågor.....	17
Markägoförhållanden.....	17
Mark- och utrymmesförvärv	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor.....	20
Kulturvärden.....	20
Planeringsförutsättningar	22
Kommunala ställningstaganden.....	22
Riksintressen.....	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	25
Miljökvalitetsnormer	26
Miljö	26
Hälsa och säkerhet.....	27
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden.....	27
Kulturmiljö	27
Fysisk miljö	29
Sociala faktorer.....	31
Teknisk försörjning.....	31
Service	31
Trafik.....	31

Konsekvenser	33
Fastigheter och rättigheter.....	33
Natur	33
Miljö	33
Miljö kvalitetsnormer	36
Hälsa och säkerhet.....	37
Kulturmiljö	37
Sociala faktorer.....	37
Riksintressen.....	37
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	37
Trafik	40

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-11-09
- dagvattenutredning – VAP, 2023-09-18
- kulturmiljöunderlag, 2023-12-11

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

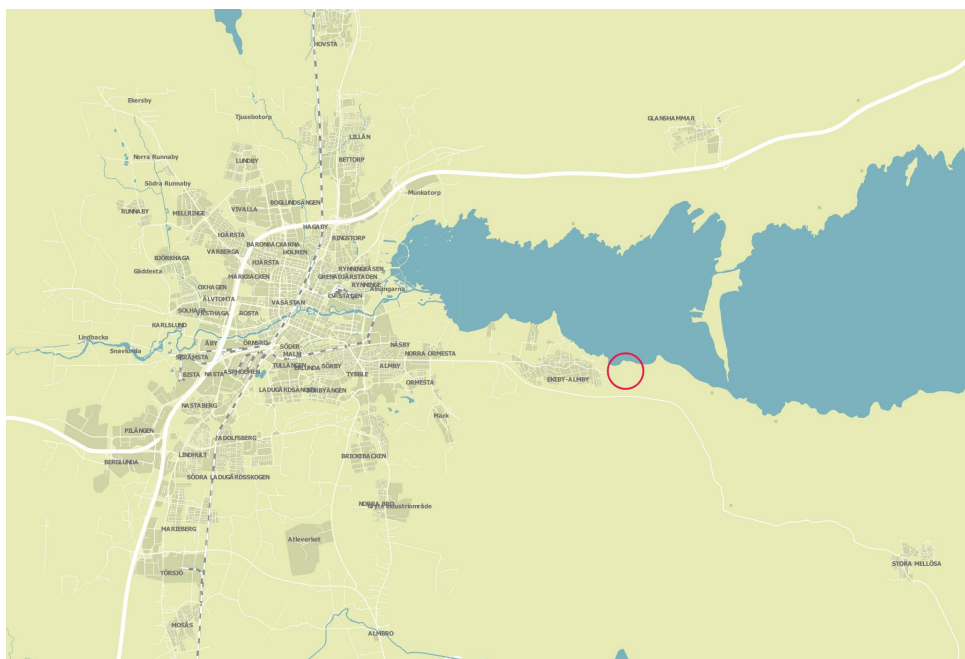
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i olika former i lantlig och naturnära miljö. Fastigheterna som planområdet avser ligger vid Hjälmarens och består delvis av befintlig bebyggelse, delvis av åkermark. Den befintliga bebyggelsen har tidigare inhytt olika verksamheter, däribland vårdrelaterat rekreativboende, HVB-hem och folkhögskola. Syftet med planen är också att möjliggöra ombyggnation för bostadsändamål men även att skydda kulturvärden.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i utkanten av Ekeby-Almby, öster om Örebro tätort, precis vid Hjälmarens. Området består delvis av några äldre byggnader där olika verksamheter har bedrivits och omgärdas av några enstaka hus och en landsbygd med skog och åkermark.



Planområdet är markerat med röd cirkel och visas här i förhållande till Örebro.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Området Sundbyvik karaktäriseras av åkermark, skogsdungar och lantliga bostadshus längs med Hjälmarens. Marken sluttar ner mot sjön.

Detaljplanen består i huvudsak av en bebyggd del på den norra sidan, mot Hjälmarens, och obebyggd mark på den södra delen. Mellan dessa löper Sundbyviksvägen. Den bebyggda delen består dels av en äldre villa, uppförd i början av 1900-talet, dels två nyare byggnader uppförda i mitten av 1900-talet samt komplementbyggnader. Området har en gårdsstruktur och var från början bostad men användes senare som, bland annat, folkhögskola och HVB-hem.

Den äldre villan föreslås byggas om till 4 lägenheter och marken där de övriga byggnaderna står planläggs för 5 radhuslängor med totalt 17 bostäder. Marken söder om Sundbyviksvägen planläggs för 7 parhus med 14 bostäder eller 7 villor, och 2 radhuslängor med totalt 8 bostäder.

En stor del av lämplighetsbedömningen har utgått från antalet bostäder, antalet nya byggnader samt placering, utformning och gestaltning för att säkerställa att områdets karaktär bibehålls. På marken norr om Sundbyviksvägen har de planerade radhusen placerats där befintlig bebyggelse är placerad för att bibehålla gårdsstrukturen och siktlinjen mellan den gamla villan och sjön. Marken söder om vägen planeras för en villastruktur även om parhus och ett mindre antal radhus tillåts. Bebyggelsen regleras med utformnings- och varsamhetsbestämmelser för att passa in i områdets lantliga karaktär. Ambitionen för hela planområdet är att markens naturliga lutning ska bevaras.

Allmän plats

Gator och trafik

Den befintliga vägen i området planläggs som Gata med enskilt huvudmannaskap. Gatan planläggs med en bredd om 6 meter för att säkerställa att tillräcklig yta avsätts för att trafiken och avfallshanteringen ska fungera på ett säkert sätt. Ingen separat GC-väg planeras men då trafikintensiteten är låg bedöms gatan kunna användas även för gång- och cykeltrafik.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt.

Kvartermark

Mark och vegetation

Större delen av naturen mot Hjälmarens bibehålls. Delar av marken på den norra delen av planområdet tas i anspråk i form av till exempel gräsmatta och gångvägar i samband med att bostäder tillkommer. Åkermarken på den södra delen omvandlas till bebyggelse och trädgårdar. Träd som bedöms skyddsvärda beläggs med skyddsbestämmelser. Markens naturliga topografi bevaras så långt som möjligt.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av den befintliga äldre villan och planerad bebyggelse i form av radhus och parhus samt en äldre komplementbyggnad längst norrut inom

planområdet. Den befintliga bebyggelsen redovisas mer ingående under rubriken Planeringsförutsättningar i planbeskrivningen. Marken norr om Sundbyviksvägen planläggs i huvudsak för radhus då detta bedöms som lämpligt utifrån hur befintlig bebyggelsestruktur med avlånga byggnadskroppar ser ut. Marken söder om vägen planläggs till största del för en- och tvåbostadshus då marken i dagsläget är obebyggd. En lägre täthet är därför lämplig jämfört med marken norr om vägen för att bebyggelsen ska passa in i området som karaktäriseras av större villor. Bedömningen görs att parhus och enbostadshus har likvärdig påverkan på stads- och landskapsbilden.

Friytor

Området planeras för en låg täthetsgrad med gott om friytor genom bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea och med prickmark. Den tillåtna byggnadsarean varierar inom planen beroende på läge och typ av bebyggelse. Området karaktäriseras i övrigt av glesbygd och mycket natur.

Gestaltning

Bebyggelsens utformning och gestaltning regleras med utformnings- och varsamhetsbestämmelser samt med exploateringsgrad för att passa in i området. Den äldre byggnaden beläggs med varsamhetsbestämmelser för fasad och tak gällande färg och material samt fönstersättning för att säkerställa att dess karaktär bibehålls. Den tillkommande bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser gällande färg och material för fasad och tak samt bestämmelser om högsta tillåtna antal fastigheter i enlighet med områdets lantliga karaktär, befintlig bebyggelse och med hänsyn till kulturmiljön. För tillkommande bebyggelse gäller att fasader ska vara av trä eller puts, att tak ska vara av plåt eller röda takpannor och att solcellspaneler på tak ska ha samma kulör som takets kulör.

Kulturmiljö

Den äldre, tidigare sommarvillan, bedöms vara särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13§ och ha ett kulturmiljövärde. Byggnaden beläggs med ett förbud mot rivning och bestämmelser om varsamhet. Varsamhetsbestämmelserna gör gällande att fasader ska vara av faluröd träpanel, fönsterutformning ska utgå från befintliga eller ursprungliga fönster i material, upphängningssätt, indelning och dimensioner och att taktäckning ska vara av röda takpannor eller röd falsad plåt.

Prickmark finns kring villan för att säkerställa att nya byggnader inte byggs för nära och höjden på den tillkommande bebyggelsen begränsas för att inte överstiga höjden på villan utan istället framhäver den som en huvudbyggnad.

Gator och trafik

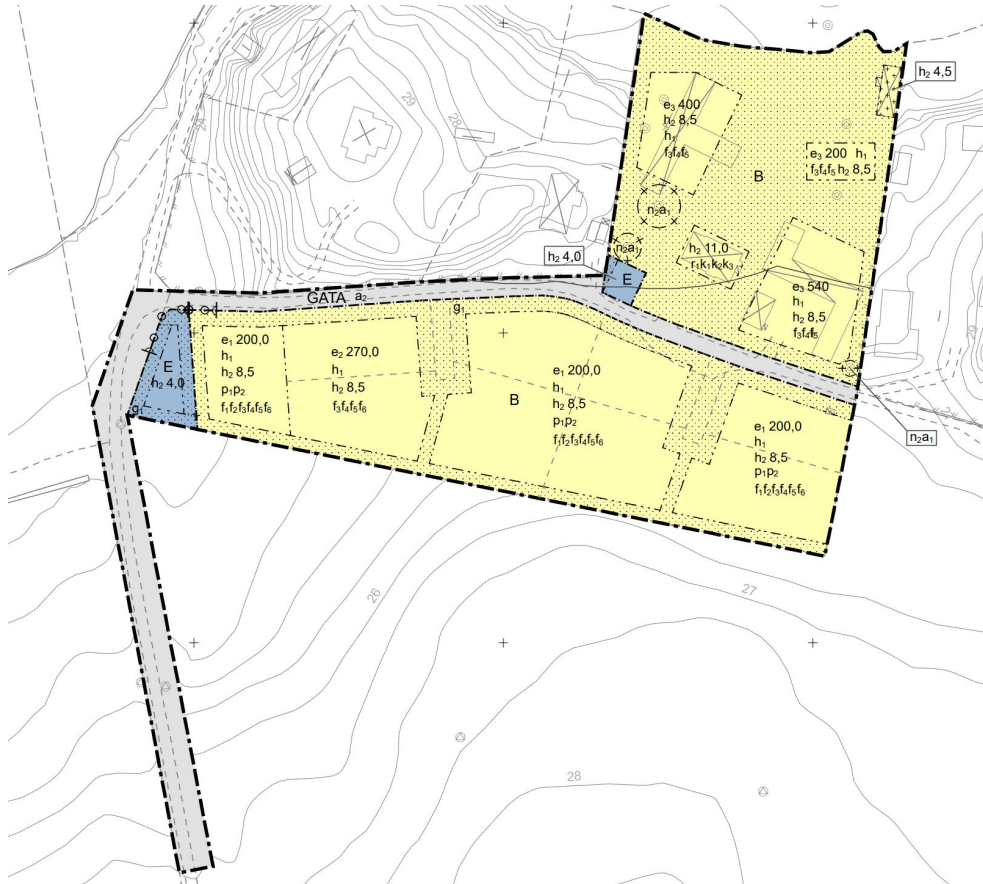
Sundbyviksvägen planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Eventuella övriga gator för åtkomst till bostäder planläggs som kvartersmark med markreservat för gemensamhetsanläggning. Utöver den befintliga Sundbyviksvägen tillkommer två kvartersgator på den södra delen av planområdet. Personbilstrafik är det dominerande trafikslaget inom området. Då trafikintensiteten förblir låg finns det även goda möjligheter för cyklister och gående att använda gatorna.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet löses inom fastigheten. För radhusen finns det tillräckligt med yta i

form av prickmark att anlägga parkering på.

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta

Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Gata

Syftet med markanvändningen är att säkerställa att marken används som gata för allmänhetens tillgång.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med användningen är att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus, radhus samt

en- och tvåbostadshus.

E *Tekniska anläggningar*

Syftet med användningen är att säkerställa område för transformatorstation, VA-anläggning och dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₂ *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudmannaskapet för gatan är enskilt.

Egenskapsbestämmelser för kvartermark

h₁ *Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjd utifrån vad som bedöms som lämpligt på platsen med avseende på befintlig och kringliggande bebyggelse.

h₂ *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas nockhöjd utifrån vad som bedöms som lämpligt på platsen och av särskild hänsyn till den befintliga äldre byggnaden som bedöms ha ett kulturmiljövärde. Utifrån stadsbilda- och kulturmiljösynpunkt bör tillkommande bebyggelse vara lägre än den äldre byggnaden för att framhäva den som en huvudbyggnad i området.

n₂ *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Bestämmelsen syftar till att skydda träd som bedöms skyddsvärda.

r₁

Byggnad får inte rivas

Bestämmelsen syftar till att bevara en äldre byggnad som bedöms ha ett kulturmiljö- och bevarandevärde. Byggnaden uppfördes troligen på 1910-talet och är tidstypisk i sin gestaltning samt även viktig ur kulturhistorisk synpunkt med avseende på vad den har använts till tidigare. Den är även viktig för områdets karaktär.

f₁

Endast friliggande en- och tvåbostadshus

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast enbostadshus eller parhus byggs inom egenskapsområdet då denna typ av bebyggelse bedöms som mest lämplig i området utifrån dess lantliga karaktär och kringliggande bebyggelse.

f₂

Garage/ carport får inte sammanbyggas med huvudbyggnad

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att garage och carportar ej sammanbyggs med huvudbyggnad då separerade byggnader passar bättre i området utifrån dess lantliga karaktär och kringliggande bebyggelse.

f₃

Fasader ska vara av trä eller puts

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast trä eller puts utgör fasadmaterialet då detta är i linje med områdets befintliga bebyggelse och lantliga karaktär.

f₄

Tak ska vara av plåt eller röda takpannor

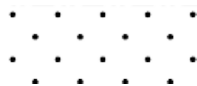
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast plåt eller röda takpannor utgör takmaterialet då detta är i linje med områdets befintliga bebyggelse och lantliga karaktär.

- f₅** *Solcellspaneler på tak ska ha samma kulör som takets kulör*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att solcellspaneler på tak inte medför att takets utseende inte passar in i områdets lantliga karaktär med flertalet äldre byggnader.
- f₆** *Marken inom användningsytan får inte delas i fler än 9 fastigheter*
- Syftet med bestämmelsen är att begränsa antalet fastigheter i enlighet med områdets lantliga karaktär med låg täthetsgrad och stora tomter samt då området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA.
- e₁** *Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet varav 140 m² för huvudbyggnad och 60 m² för komplementbyggnad*
- Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas fotavtryck och att separera huvudbyggnader från komplementbyggnader enligt vad som bedöms som lämpligt i området utifrån dess lantliga karaktär, låga täthetsgrad och befintliga bebyggelse.
- e₂** *Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet*
- Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas fotavtryck enligt vad som bedöms som lämpligt i området utifrån dess lantliga karaktär, låga täthetsgrad och befintliga bebyggelse samtidigt som radhus möjliggörs inom egenskapsområdet.
- e₃** *Största byggnadsarea är angivet värde i m²*
- Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas fotavtryck enligt vad som bedöms som lämpligt i området utifrån ovanstående förutsättningar samtidigt som den möjliggör för radhus inom egenskapsområdet.

g1

Markreservat för gemensambetsanläggning

Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för gemensambetsanläggning för gata, avfallshantering och dagvattenhantering.

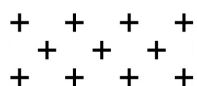
*Marken får inte förses med byggnad*

Prickad mark finns i gränserna av användningsområdena mot gata, mot den södra plangränsen samt på marken norr om Sundbyviksvägen som inte omfattas av någon byggrätt.

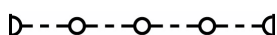
Syftet med prickmarken mot gatan är att reglera placering av byggnader, säkerställa område för interngata och avstånd till fastighetsgränser samt säkerställa yta för avfallshantering och dagvattenhantering.

Syftet med prickmarken mellan kvartersgatorna och den södra plangränsen samt längs med den södra och västra plangränsen är att säkerställa yta för dagvattendike.

Syftet med prickmarken norr om vägen är att säkerställa att tillkommande bebyggelse placeras i huvudsak där befintlig bebyggelse är placerad av hänsyn till strandskyddet och kulturmiljön.

*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast komplementbyggnad byggs på mark som inte bedöms som lämplig för huvudbyggnad men som kan behövas för övriga byggnader. Syftet är även att ge planstöd för en befintlig byggnad i den norra delen av planområdet.

*Utfartförbud*

Bestämmelsen syftar till att av trafiksäkerhetsskäl hindra utfarter från att anläggas för nära gatukorsningen.

- a1** *Marklov krävs även för fällning av träd*
- Bestämmelsen syftar till att skydda träd som bedöms vara skyddsvärda
- p1** *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns*
- Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadernas placering i enlighet med vad som bedöms lämpligt utifrån områdets karaktär, låga täthetsgrad och bevarandet av siktlinjer.
- p2** *Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns*
- Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadernas placering i enlighet med vad som bedöms lämpligt utifrån områdets karaktär, låga täthetsgrad och bevarandet av siktlinjer.
- k1** *Fasader ska vara av faluröd träpanel*
- Bestämmelsen syftar till att bevara fasadens material och färg utifrån byggnadens kulturmiljövärde.
- k2** *Fönsterutformning ska utgå från befintliga eller ursprungliga fönster i material, upphängningssätt, indelning och dimensioner*
- Bestämmelsen syftar till att bevara fönstersättningen utifrån byggnadens kulturmiljövärde.
- k3** *Taktäckning ska vara av röda takpannor eller röd falsad plåt*
- Bestämmelsen syftar till att bevara taktäckningen utifrån byggnadens kulturmiljövärde.

Egenskapsbestämmelser för vattenområden

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken

Syftet med bestämmelsen är att strandskyddet behöver upphävas inom kvartersmarken för att planen ska kunna genomföras.

Genomförandefrågor

Tidplan

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

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren för Almby 13:478 och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte tas fram.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två fastigheter som båda är i privat ägo:

- Fastigheten Almby 13:478
- Fastigheten Almby 13:492

Mark- och utrymmesförvärv

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs av Lantmäterimyndigheten genom lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas för att tillgodose utförande, underhåll och drift av allmän platsmark. När en anläggning ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt inrättas ofta en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning, där bland annat anläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift, med mera beslutas. Andelstalen avser att bestämma fördelningen av kostnader för underhåll och drift av anläggningen mellan de deltagande fastigheterna. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening/ar bildas. En samfällighetsförening bildas hos Lantmäterimyndigheten.

Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

Almby 13:478

Nya bostadsfastigheter kommer att styckas av från fastigheten. Resterande del som

inte blir bostadsmark är planlagd som allmän platsmark med funktionen gata. För den kvarvarande vägen föreslås att fastighetsägaren ansöker om att antingen bilda marksamfällighet eller att fastigheten överläts till samfälligheten som ska ansvara för gemensamhetsanläggningen för vägen. Exploatören/fastighetsägare till Almbys 13:478 ansvarar för och bekostar ansökan om avstyckningar på kvartersmark.

Bildande av gemensamhetsanläggning

På grund av det sannolika ökandet av nyttjandet av Sundbyviksvägen samt för att se till att alla boende i framtiden kan ta sig till och från sina fastigheter föreslås att en gemensamhetsanläggning upprättas för att förvalta vägen.

Gemensamhetsanläggningen bör omfattas av den del av den befintliga Sundbyviksvägen som sträcker sig planområdet, över fastigheterna Almbys 13:478 och Almbys 13:492, se bild längre ned.

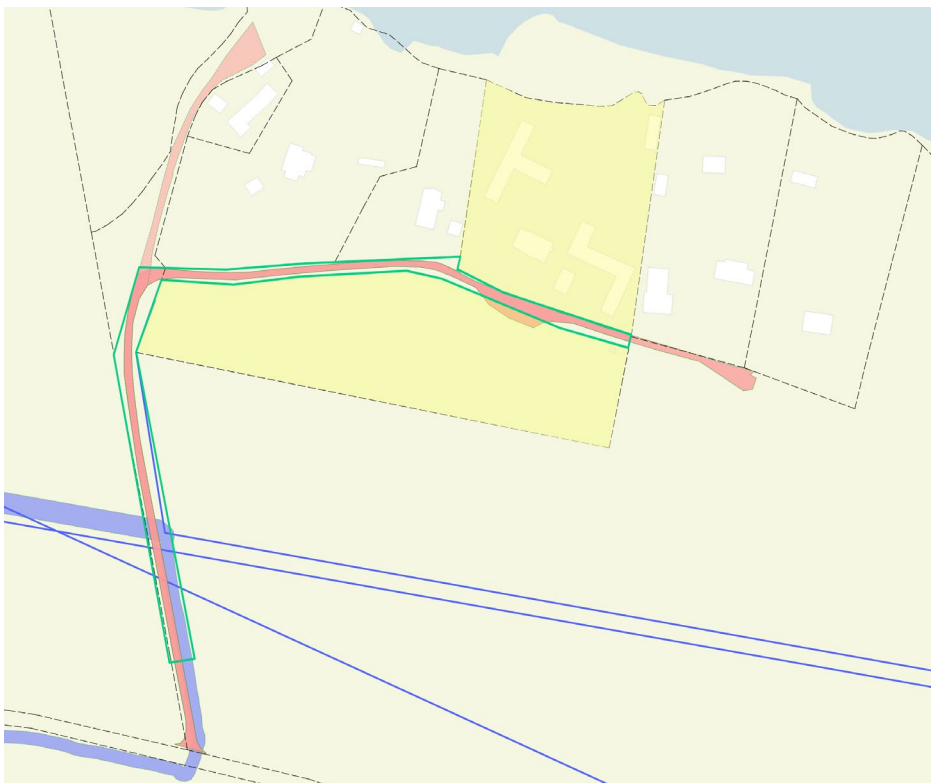
De fastigheter som har nytta av vägen bör ha del av gemensamhetsanläggningen vilket föreslås vara Almbys 13:492, Almbys 13:381, Almbys 13:380, Almbys 13:379, Almbys 13:377, Almbys 13:378, Almbys 13:455 samt de tillkommande bostadsfastigheter som styckas från Almbys 13:478. Då den nya planerade exploateringen på fastigheten Almbys 13:478 föranleder behovet av gemensamhetsanläggningen bör fastighetsägaren till Almbys 13:478/Exploatören ansvara och bekosta ansökan om lantmåteriförättningen för bildande av gemensamhetsanläggning. Den slutgiltiga fördelningen av kostnader bestäms i anläggningsförrättningen av Lantmåterimyndigheten.

Befintliga servitut

Servitut för väg 1880K-CD1277.1, föreslås ändras för att endast gälla på del av väg som inte ingår i planområdet och därmed inte är allmän plats.

Servitut för väg 1880K-CD261.1 och 1880K-CD463.1 föreslås ändras för att endast gälla på del av väg som inte ingår i planområdet och därmed inte är allmän plats.

Servitut för väg 1880K-94/534.1, föreslås att upphävas då den inte längre fyller något syfte när gemensamhetsanläggning bildas.



Bilden visar befintliga servitut i rött, kommande kvartersmark i gult och ledningsrätter i blått. Den gröna markeringen är utbredning av föreslagen gemensambetsanläggning

Tekniska frågor

Exploatören svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Tekniska åtgärder

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

Ett antal markförlagda kablar finns inom och i närheten av planområdet, detta behöver beaktas vid byggnation av allmän plats och kvartersmark.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att ta kontakt med ledningsägare för att tillförskaffa erforderligt medgivande inför genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är fastighetsägarna/samfällighetsföreningen som både bekostar och bestämmer hur anläggningarna på allmän plats ska genomföras, driftas och underhållas.

Exploatören/fastighetsägare till Almby 13:478 bör bekosta utbyggnationen som behövs när området exploateras. Slutgiltigt beslut för fördelning av kostnader bestäms

i anläggningsförrättningen vid bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Planen möjliggör yta för en transformatorstation. Huvudmannen för transformatorstationen ansvarar för att bygga anläggningen och tillskaffa sig lämplig rättighet för denna.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet omfattas inte av det kommunala verksamhetsområdet för VA. Fastigheterna har enskilda system för vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För allmän plats med enskilt huvudmannaskap ansvarar exploatören/huvudmannen/samfälligheten för utförande, drift och underhåll.

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats. Samtliga kostnader föreslås att bekostas av Exploatören/fastighetsägare för Almby 13:478.

UTGIFTER	tkr
Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning	100
Gata	1 200
Summa utgifter	1 300

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till fastigheten Almby 13:478 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Den äldre byggnad som bedöms ha ett kulturmiljövärde beläggs med bestämmelse om rivningsförbud.

Bevarandekrav

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär

inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 13 och 17 §§ ska ändringar av en byggnad utföras på ett varsamt sätt med hänsyn till byggnadens kulturvärden. Byggnader som är särskilt värdefulla får inte förvanskas. Vid kommande ombyggnationer och renoveringar behöver hänsyn tas till byggnadens befintliga förutsättningar och kvaliteter. Kraven gäller både interiört och exteriört. Se även avsnittet om kulturvärden under Planeringsförutsättningar.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

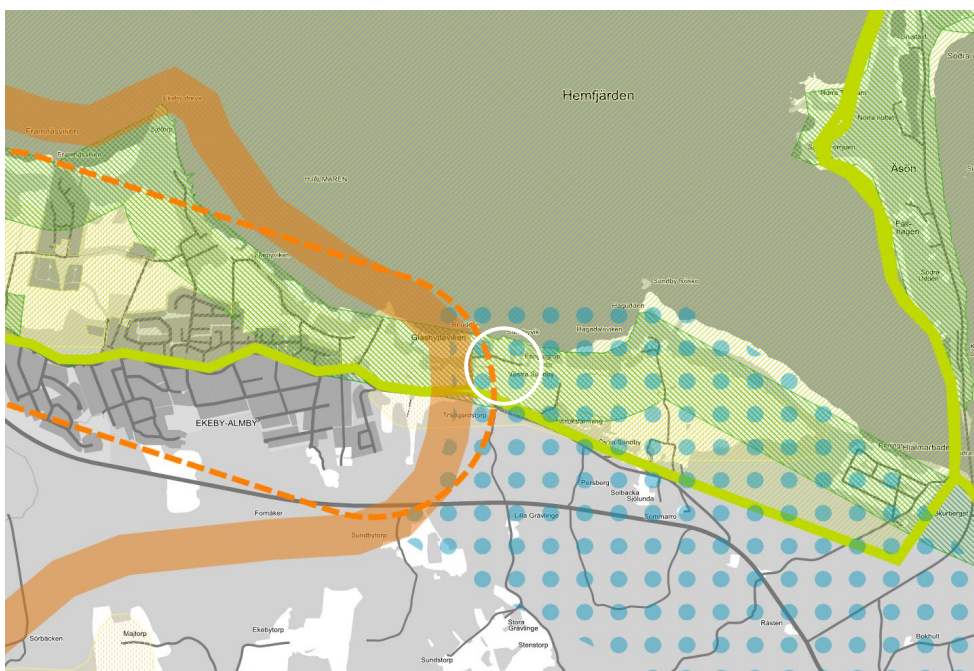
Planområdet är ej tidigare planlagt. Inom angränsande fastighet Almby 13:492 fick 1993 detaljplan 1880K-P93/11 laga kraft. Detta planområde ligger utmed Gamla Hjälmavägen, söder om Almby 13:478, och är planlagt för bland annat 12 tomter med friliggande bostadshus. Detaljplanen har dock inte genomförts.



Kartsikt med användningsytor för detaljplan 1880K-P93/11 och det aktuella planområdet markerat med vit, streckad linje.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 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.



Utdrag ur översiktsplanen med utvecklingsområde landsbygd, riksintresse för friluftsliv, utredningsområde för Ekeby-Almby och stadens randzon. Planområdets läge schematiskt markerat med vit linje.

Planområdet ligger inom utpekat utvecklingsområde för landsbygd, där en lantlig boendemiljö kan kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter genom närhet till staden och kommunens kärnor på landsbygden. Kommunen vill främja bebyggelseutveckling i dessa områden eftersom det skulle stärka befolkningsunderlaget för förbättrad kollektivtrafik och service.

Planområdet omges även av värdefullt naturområde som avser lövskogen runt Hjälmararen. Hjälmarlandskapets lövskogar och friluftsliv ska bevaras och utvecklas som fritids- och rekreationsområde.

Området tangerar stadens randzon och fördjupad översiktsplan samt utredningsområde för Ekeby-Almby.

Trafikprogram

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus. Utrymmesnåla 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 i stället 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.

På Gamla Hjälmarvägen finns busshållplats för buss i linjetrafik, cirka 200 meter från

den planerade bebyggelsen.

Grönstrategi

Örebro kommuns Grönstrategi antagen av kommunstyrelsen 2017 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 som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Området för detaljplanen ligger utanför staden. Den planerade bebyggelsen inom planen innebär en låg täthetsgrad med mycket grönyta. Området i övrigt karaktäriseras av landsbygd med mycket natur och skogar.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018, beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

När landsbygden kompletteras med ny bebyggelse, antingen i den befintliga orten, fritt i landskapet eller i en ny framväxande by, sker det med hänsyn till platsens karaktär och speciella förutsättningar. Värden och kvaliteter i kulturmiljön, det vill säga i den omgivande bebyggelsen och landskapet, liksom de befintliga landsbygdskaraktärerna, är viktiga utgångspunkter. Nya byggnader anpassas gestaltningsmässigt till omgivande bebyggelse och lokal byggnadstradition i byggnadsform, material och färg. Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning anpassas till läget i orten, i landskapet och dess helhet. Den karaktär som kännetecknar varje ort och de landskap som omger den utgör en viktig utgångspunkt att bygga vidare på när ny bebyggelse ska tillkomma.

Lantlig karaktär i mindre stråk/längs byväg: Lantlig bebyggelsekaraktär i den mindre skalan kan åstadkommas genom en mer byliknande bebyggelsestruktur, där husen ligger tämligen tätt längs en byväg, enkel- eller dubbelsidigt, på tomter med stora trädgårdar och uthus. Bebyggelsen breder inte ut sig i landskapet utan följer vägen eller stråket utan gruppering i kvarter. I utformningen följer byggnaderna omgivningens byggnadstradition. Fler byggnader kan tillåtas på varje tomt, samlade runt en gårdsplan på traditionellt sätt under förutsättning att byggnaderna har en lantlig karaktär. En lantlig karaktär i den mindre skalan kan vara lämplig längs befintliga grusvägar som leder ut från tätorten genom landskapet. Konceptet passar

oftast mycket väl som tillägg i mindre orter, men även på många håll, när platsen medger, i de större orterna. Både hustyp och färgsättning kan göra att nya hus varsamt smälter in i landskapsbilden.

Övriga ställningstaganden

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked under 2020. I planbeskedet gjordes ställningstaganden kring förslaget omfattning, jordbruksmark, kulturmiljö, VA och dagvatten. Förslaget med 9 villatomter bedömdes som lämplig utgångspunkt. Utredningar och inventeringar bedömdes nödvändiga för jordbruksmarken och kulturmiljön. VA-behovet bedömdes kunna tillgodoses med enskild lösning och en dagvattenutredning bedömdes nödvändig att utföra.

Efter att planarbetet startade beslutade kommunen i enighet med exploatören att inkludera hela fastigheten i detaljplanen. Detta innebar nya förutsättningar att ta hänsyn till, bland annat strandskydd och befintlig bebyggelse. En bygglovsprocess föregick planarbetet för den norra delen av fastigheten. Bygglov beslutades för 16 lägenheter i de befintliga byggnaderna men processen avbröts innan tekniskt samråd och eventuellt startbesked då marken i stället inkluderades i planarbetet.

Riksintressen

Yrkesfiske

Hemfjärden och Mellanfjärden är lek- och uppväxtområden för gös. Hjälmarens utom Hemfjärden är fångstområden.

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv. Riksintresset avser området runt Hemfjärden och har sin utgångspunkt i närheten till tätorter, naturreservat, friluftaktiviteter samt naturvärden och landskapsbild. Relevant för planområdet är främst landskapsbilden med avseende på åkermarken. Det karaktäristiska öppna åkerlandskapet förekommer i Sundbyvik. Planområdet innehåller inte de lövskogar eller naturvärden som riksintresset avser, med undantag för enskilda skyddsvärda träd. Turism och friluftaktiviteter är mer förekommande i andra delar av området kring Hemfjärden.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Den södra delen av planområdet omfattas av brukningsvärd jordbruksmark. Marken uppgår till ca 13 ha. Under avsnittet Konsekvenser redovisas motiven till varför marken planläggs för bebyggelse.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Stora delar av området kring Hjälmarens omfattas av lövskogar med naturvärden. Dessa skogar finns dock inte inom planområdet.

Planområdet omfattas även av strandskyddet. Under avsnittet Konsekvenser redovisas strandskyddets omfattning och varför det behöver upphävas för planens genomförande.

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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrider i Örebro kommun.

Vatten

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

Recipienten för dagvatten från planområdet är Hjälmarens-Hemfjärden. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har vattendraget dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Buller

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

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

Planområdet omfattas delvis av strandskydd som sträcker sig 100 meter in på land från Hjälmarens vattengräns. Eftersom delar av den planerade bebyggelsen påverkas av skyddet behöver det upphävas lokalt för att planen ska kunna genomföras.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet. Den bebyggda delen av planområdet är placerad på en höjdrygg där den norra delen avvattnas direkt mot Hjälmarens. Södra delen av området lutar naturligt ner mot det västra hörnet av planområdet. I lågpunkten finns en befintlig dagvattenrumma som går under Sundbyviksvägen. Trumman mynnar i ett sankt område där dagvattnet fördelas ut och så småningom leds ut i Hjälmarens.

Förorenad mark

På fastigheten finns ett avloppsreningsverk som kan vara ett potentiellt förorenat område med branschtypiska föroreningar (alifatiska kolväten). Vid schaktning i området kan marktekniska undersökningar och avhjälpandeåtgärder behövas vidtas.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred

Skredrisk förekommer på delar av planområdet. Inga utredningar eller åtgärder bedöms nödvändiga under planarbetet men kan behövas under genomförandet.

Risk för ras

Rasrisk förekommer på delar av planområdet. Inga utredningar eller åtgärder bedöms nödvändiga under planarbetet men kan behövas under genomförandet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av sandig morän, glacial lera och postglacial finlera.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inte inom något känt vattenskyddsområde.

Enligt VISS har Hjälmarens-Hemfjärden dålig ekologisk status. Den ekologiska statusen har bedömts till dålig med tillförlitlighet 1 - låg. Sjöns ekologiska status har bedömts som dålig. Sjön är påverkad av övergödning. Det är artsammansättningen hos växtplankton (alger) som har varit avgörande för bedömningen.

Hemfjärden har fått en tidsfrist till 2033 med skälet tekniskt omöjligt att nå god status tidigare. Vattenförekomstens återhämtning tar lång tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god ekologisk status till 2033.

Enligt VISS uppnår Hjälmarens-Hemfjärden ej god kemisk status. Den kemiska statusen har bedömts till ej god med tillförlitlighet 2 - medel. Hemfjärden har fått en tidsfrist till 2027 med skälet tekniskt omöjligt att nå god status tidigare. Vattenförekomstens återhämtning tar lång tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god kemisk status till 2027.

Kulturmiljö

Vid Sundbyvik ligger flera bostadshus från 1900-talet längs med Hjälmarens. Delar av dem uppfördes som sommarvillor vid 1900-talets början. Längre österut finns en större gårdsmiljö med tillhörande ekonomibyggnader och odlingsmarker. Bebyggelsen

kring Sundbyvik är främst placerad på norra sidan intill Sundbyviksvägen på stora tomter med mycket grönska och träd. Byggnaderna har individuell utformning, men karaktäriseras av traditionella volymer och material. Sadeltak klädda med plåt eller rött tegel samt fasader med träpanel eller puts är dominerande.

Historik

Huvudbyggnaden vid Sundbyvik uppfördes troligen under 1910-talet som sommarvilla för källarmästaren på Stora Hotellet i Örebro, Frans Johansson. Omkring 1920 såldes sommarvillan vidare till grosshandlaren och skofabrikören Ernst Åqvist. Skofabriken växte sedan snabbt under 1900-talets första årtionden. Familjen Åqvist använde sommarhuset endast under några års tid för egen del. Huset skänktes sedan till personalen som jobbade på skofabriken och användes under andra världskriget som bostad för finska barn. Under 1950-talet fick byggnaden nya ägare och byggdes om till ett vilo- och rekreationshem för personer med neurologiska funktionsnedsättningar, bland annat för MS-sjuka. Anläggningen kom senare att användas som folkhögskola och under en kortare period som behandlingshem för ungdomar på 2010-talet. Under en kort period kring 2022 användes anläggningen som boende för flyktingar från Ukraina.

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Det före detta sommarhuset i Sundbyvik bedöms utgöra en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen 8 kap 13§. Byggnaden har i stora drag en välbevarad karaktär från tiden den uppfördes. Byggnadens tidigare användning som sommarhem till Oscarias personal och senare för vårdändamål, skolverksamhet samt flyktingboende förstärker byggnadens kulturvärden.



Den äldre villan, troligtvis i början av 1920-talet.

I stora drag har byggnaden kvar sin ursprungliga karaktär, men flera mindre ändringar har gjorts över tid. På västra gaveln har en tillbyggnad i en våning uppförts.

Tillbyggnaden har karaktären av en inglasad veranda där också en ny huvudentré finns. Byggnaden har delvis tilläggsisolerats utvändigt och fasaderna har klätts med stående panel i stället för den ursprungliga liggande. Balkongen och frontespisens små rundade fönster har tagits bort. I övrigt är många av byggnadens äldre träfönster bevarade.



Den äldre villan idag.

Interiöra kulturvärden

I det före detta sommarhuset finns många välbevarade detaljer från tiden då huset uppfördes, framför allt på övervåningen, i trapphallen och västra delen av bottenvåningen, intill den tillbyggda inglasade verandan. Många snickerier som innerdörrar, golv- och taklister, dörr- och fönsterfoder finns bevarade och bidrar till byggnadens karaktär och kvaliteter. Fyra kakelugnar i utföranden som var vanliga vid 1900-talets början finns bevarade, en på bottenvåningen och tre på övervåningen. Se bild på nästa sida.



*Kakelugn på
bottenvåningen*



*En av två liknande
kakelugnar på våning två*



*Innerdörr på
bottenvåningen mot
trapphallen*



Kakelugn på våning två



Innerdörr på våning två



*Garderobsdörr på våning
två*

Fysisk miljö

Bebyggelse

Sundbyvik består av 6–7 bebyggda fastigheter med bostäder. Tätheten är låg och bebyggelsen består i huvudsak av friliggande enbostadshus med komplementbyggnader. Fastigheten inom planområdet består av en större, tidigare villabyggnad och tillhörande avlånga byggnader om 1 våning samt två mindre komplementbyggnader.

Gestaltning

Bebyggelsen karaktäriseras av lantliga villor med sadel- och mansardtak eller valmade tak. Den större villan inom planområdet är byggd i början av 1900-talet i nationalromantisk stil med rödmålad träfasad.

Mark och vegetation

Marken består av åkermark, ängsmark och viss vegetation i form av skogsdungar, enskilda träd, buskar, vass och sly. Marken sluttar från Sundbyviksvägen ner mot Hjälmarenen.

Sociala faktorer

Området är glesbebyggt och består av enbostadshus med stora tomter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten inom planområdet har enskild lösning för vatten och avlopp.

Ei

Fastigheten inom planområdet är anslutet till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Planområdet är inom utbyggnadsområde för bredband. Fastigheten är dock inte fiberansluten.

Service

Grund- och förskola finns i Ekeby-Almby, ca 2 km från planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Gatan inom planområdet består av grusväg som börjar vid Gamla Hjälmarvägen och fortsätter genom planområdet och slutar strax öster om planområdet. Trafikintensiteten är låg då vägen endast är till för de boende i området.

Kollektivtrafik

Busshållplats för linjetrafik finns på Gamla Hjälmarvägen ca 170 meter från planområdet.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet är tillfredsställt inom fastigheten. Ytan vid Sundbyviksvägen framför den äldre villan används som parkering.

Konsekvenser Fastigheter och rättigheter

Marken inom planområdet är ej tidigare planlagd men delvis bebyggd. Planen innebär att fastigheten Almby 13:478 planläggs som bostäder och gata. Fastigheten Almby 13:492 planläggs som gata på sin västra del. Nya gemensamhetsanläggningar bildas inom ramen för detaljplanen. Fastigheten Almby 13:478 styckas av i flera nya fastigheter.

Natur

Mark och vegetation

Mark och vegetation påverkas på sådant sätt att ny bebyggelse tillkommer på obebyggd mark. Detta gäller främst marken söder om Sundbyviksvägen där åkermark bebyggs. Marken påverkas även på den norra delen då ny bebyggelse tillkommer, även om bebyggelsen främst lokaliseras till mark som redan är bebyggd. Anläggningar, så som parkering, gångvägar och gräsmattor tillkommer i samband med bostadsbebyggelse. Enskilda träd som bedöms skyddsvärda beläggs med en skyddsbestämmelse på plankartan.

Landskapsbild

Landskapsbilden ändras då ny bebyggelse tillkommer. Detta gäller främst området söder om Sundbyviksvägen. Den öppna vyn mot åkerlandskapet påverkas och delar av vyn ersätts med bostäder, främst i form av enbostadshus. För att bibehålla områdets lantliga karaktär och siktlinjer har planläggningen av bebyggelsen anpassats med utformnings- och placeringsbestämmelser.

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.

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

Planförslaget genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att exploateringen inte innebär en sådan förändring i området eller för miljön att den har en betydande påverkan. Bedömningen grundas även på att platsens förutsättningar inte är av sådan känslig karaktär att de påverkas väsentligt.

Värden som påverkas av exploateringen är främst strandskydd, riksintresse för naturvärden och friluftsliv, jordbruksmark och kulturvärden. Dessa aspekter påverkas inte i någon större omfattning och detaljplanen innebär en positiv förändring på t.ex kulturvärden, skydd av träd och sociala värden.

Strandskydd

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Strandskyddet behöver upphävas för den berörda kvartersmarken för att planförslaget ska kunna genomföras. Som särskilt skäl anges punkt 1, 7 kap. 18c miljöbalken då marken redan är tagen i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förutsättningar:

I översiktsplanen ingår området i utvecklingsområde landsbygd. Området omfattas även av riksintresse för friluftsliv och värdefullt naturområde. Riksintresset bedöms vara mindre relevant för området längs med stranden som redan är bebyggt på flera fastigheter sedan lång tid tillbaka. Naturområdet avser främst Hjälmarens lövskogar som inte påverkas av planförslaget.

Sundbyvik i övrigt karaktäriseras av lantliga enbostadshus med större tomter längs med sjön. Naturen utgörs av öppna landskap, skogsdungar och enskilda, större träd. Området längs med sjön är sedan länge bebyggt eller anlagt med gräsmattor och andra ytor för rekreation.

Marken närmast vattengränsen tillhör en annan fastighet, Almby 13:455, och ingår inte i planområdet.

Motivering:

Strandskyddet bedöms kunna upphävas för planområdet med hänvisning till punkt 1 i 7 kap. 18c miljöbalken då marken som planläggs för bebyggelse redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den nya byggrätten placeras till största del på samma platser som befintlig bebyggelse och utgör därmed ingen betydande förändring för allmänhetens tillgång till sjön eller de biologiska förutsättningar som råder på platsen. Mellan byggrätten och sjön råder ett avstånd om minst 30 meter som säkerställer att ingen bebyggelse sker närmre strandkanten än så.

Då fastigheten tidigare har använts som boende i olika former bedöms användningen Bostäder inte innebära någon betydande förändring ur strandskyddets synpunkt.

Allmänhetens tillgång förändras inte då även de tidigare verksamheterna på platsen var i privat ägo och avsedda för olika specifika grupper och inte riktade mot den bredare allmänheten.

Den befintliga bebyggelsen är idag oanvänd. Den äldre byggnaden omfattas av ett kulturmiljövärde som motiverar att den bör bevaras och förvaltas. Genom att planlägga området kan det nyttjas som en boendemiljö och den äldre byggnaden beläggas med bestämmelser om varsamhet och förbud mot rivning. Om planförslaget inte genomförs riskerar fastigheten att förbli oanvänd och förfalla.

Inga särskilda natur- eller biologiska värden förekommer inom planområdet som omfattas av strandskyddet bortsett från tre träd som beläggs med skyddsbestämmelser mot fällning. Då marken närmast strandkanten tillhör en annan fastighet hindrar inte planförslaget åtkomst till sjön.

Omfattning:

För att planförslaget ska kunna genomföras behöver strandskyddet upphävas inom planområdet.



Kartskikt med strandskydd (rött fält) och fastigheter. Planområdet markerat med vit streckad linje.

Dagvatten

Planens genomförande kommer inte påverka avrinningssituationen 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. Dagvattenåtgärder dimensioneras så att befintlig trumma (Ø300) klarar av att avbörda den snabbare avrinningen som uppstår i och med att marken exploateras.

Då marken inom planområdet består av en naturlig höjdrygg som delar upp sluttningen föreslås dagvattenhanteringen delas upp mellan den norra och södra delen av höjdryggen. På den norra delen kan dagvatten rinna till recipienten likt befintlig situation och på den södra delen leds dagvattnet till planområdets västra del och den befintliga trumman som går under vägen. Innan dagvattnet tillåts att släppas till trumman anläggs en enkel regleringsbrunn som reglerar utflödet. Diket används som dagvattenmagasin.

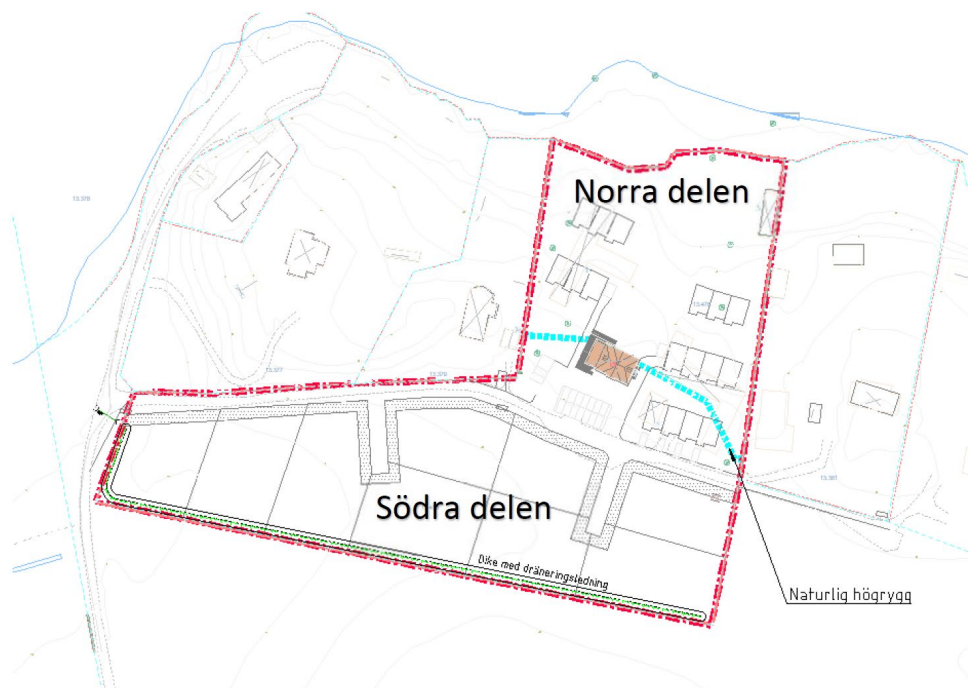


Illustration av dagvattenlösning från dagvattenutredningen.

Förorenad mark

Risken för potentiella föroreningar kopplat till det äldre avloppssystemet minskar då systemet byts ut mot ett nytt system, anpassat för en större bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas då planen inte innebär en väsentlig påverkan på luften i området.

Vatten

Planförändringens genomförande innebär att utgående föroreningsmängder från fastigheten kommer att minska inklusive PBDE, BaP och kvicksilver vilket har en positiv effekt för MKN.

Buller

Miljö kvalitetsnormerna för buller bedöms inte påverkas då planen inte innebär en väsentlig påverkan på bullersituationen i området.

Hälsa och säkerhet

Skred

En del av den planerade bebyggelsen ligger på mark som kan omfattas av skredrisk. Då marken är bebyggd i dagsläget bedöms risken för skred som låg och eventuella risker kan åtgärdas i samband med genomförandet.

Ras

Inga byggrätter är placerade på mark som omfattas av rasrisk. Eventuella risker för ras kan åtgärdas i samband med genomförandet.

Kulturmiljö

Den äldre villan inom planområdet beläggs med planbestämmelser om varsamhet samt förbud mot rivning. Även skyddsvärda träd som bidrar till platsens karaktär skyddas mot avverkning. Detaljplanens genomförande innebär att den bebyggda delen av planområdet kan rustas upp och bidra till att platsens kulturmiljövärden värnas.

Kulturmiljön avseende landskapsbilden påverkas negativt ur synpunkten att den planerade bebyggelsen bidrar till ett mindre öppet landskap, vilket är karaktäristiskt för området. Samtidigt anpassas bebyggelsen och bebyggelsestrukturen till att passa in i området och inte påverka övriga kulturmiljövärden.

Sociala faktorer

De sociala förutsättningarna i området förändras då fler boende tillkommer.

Riksintressen

Yrkesfiske

Riksintresset för yrkesfiske bedöms inte påverkas då allmänhetens tillgång till Hjälmarens inte påverkas.

Friluftsliv

Riksintresset för friluftsliv påverkas i viss mån då landskapsbilden ändras. Förändringen avser främst en del av åkermarken som bebyggs med bostäder. Strandskyddet upphävs för de delar av planen som krävs för att den ska kunna genomföras. Detta innebär i praktiken ingen stor förändring då området redan är bebyggt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Marken inom planområdet som omfattas av jordbruksmark ingår i länsstyrelsens kartering av brukningsvärd jordbruksmark och anses därmed vara brukningsvärd. Det är ej möjligt att placera planerad bebyggelse i annan del av fastigheten då utrymme saknas.

Väsentligt samhällsintresse:

I Örebro finns ett behov av bostäder, även på landsbygden. Planläggningen avser 43 nya bostäder i olika former, något som efterfrågas på landsbygden. Jordbruksmarken i

fråga är delvis avskuren från det övriga, större jordbrukslandskapet av en skogsdunge, vilket försämrar förutsättningen för ett effektivt och ekonomiskt jordbruk.

Utvecklingsområde landsbygd:

I Örebro kommuns definition av vad som räknas som väsentligt samhällsintresse ingår mindre komplettering av bostäder på landsbygden, så länge det finns utrymme i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ingår Sundbyvik i ett utvecklingsområde för landsbygden. Följande sammanfattning står skrivet för utvecklingsområdet:

”Område i Östernärke där en lantlig boendemiljö kan kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter genom närhet till staden och kommunens kärnor på landsbygden. Kommunen vill främja bebyggelseutveckling i dessa områden eftersom det skulle stärka befolkningsunderlaget för förbättrad kollektivtrafik och service.”

Nedan följer specifika ställningstaganden för utvecklingsområdet:

”Ny bebyggelse utanför de kommunala och lokala kärnorna ska primärt lokaliseras i utvecklingsområden utifrån de ställningstaganden kring gestaltning, anpassning till landskapet och jordbruksmark som redovisas tidigare i kapitlet.”

”I utvecklingsområden kan nya by- och ortsbildningar få växa fram, särskilt i lägen med stor närhet till kommunala kärnor eller kollektivtrafikens hållplatser.”

Enligt dessa ställningstaganden ska ny bebyggelse i första hand förläggas i utvecklingsområden, företrädesvis med tillgänglighet till kollektivtrafik. Den planerade bebyggelsen i Sundbyvik uppfyller båda punkter.

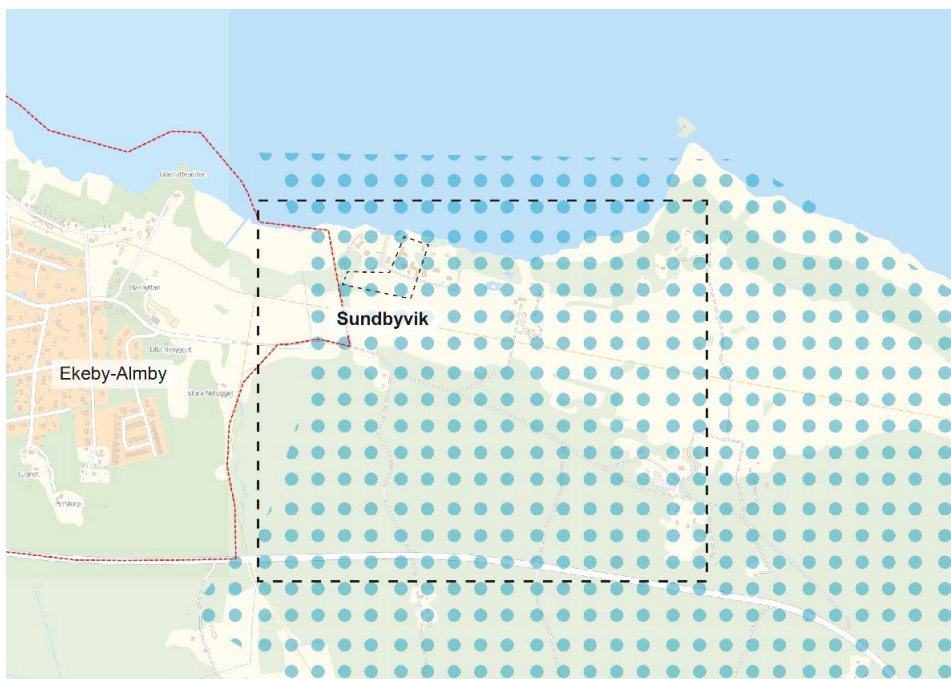
Slutsats:

Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen vara väsentligt samhällsintresse utifrån mängden bostäder och ställningstaganden för utvecklingsområdet.

Alternativa lokaliseringar:

Definition och omfattning:

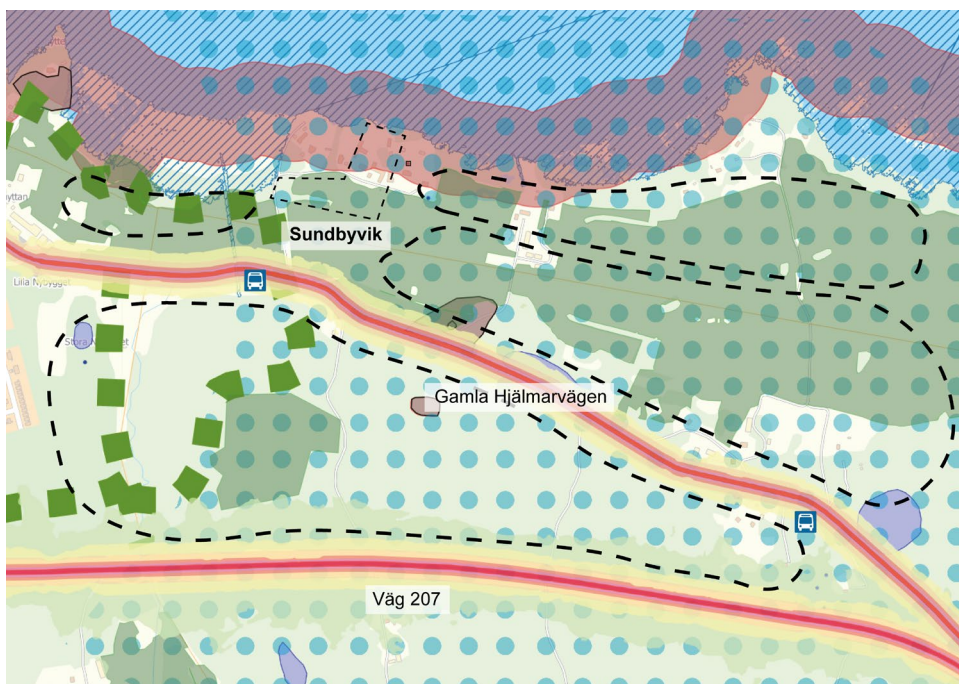
Med hänvisning till detaljplanens syfte bör alternativa lokaliseringar sökas i närområdet och inom utvecklingsområde för landsbygden för att de ska vara relevanta att jämföra. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i lantlig och naturnära miljö. Som konstaterat under förra rubriken ger utvecklingsområdet utrymme för nybyggnation på landsbygden. Det relevanta närområdet bör avgränsas norrut av Hjälmaran, västerut av Ekeby-Almby tätort, söderut av väg 207 och österut av sträckan mellan Sundbygård och Hagudden. Eftersom det finns en fördjupning av översiktsplanen för Ekeby-Almby med specifika ställningstaganden och Sundbyvik inte ingår i dess tätort bör alternativa lokaliseringar inte sökas där, utan begränsas till utvecklingsområdet för landsbygden.



Kartskiikt med utvecklingsområde landsbygd (prickat) och fördjupning av översiktsplanen för Ekeby-Almby. Markerat är tänkt planområde och avgränsning för närområdet (svart, streckat).

Jämförelse:

Här följer en beskrivning av områdets förutsättningar och varför det tänkta planområdet i Sundbyvik är mest lämpat för bebyggelse.



Kartskiikt med utvecklingsområde landsbygd, strandskydd, brukningsvärd jordbruksmark, översvämningsrisk, bullermätning, fornlämnningar, utpekade grönstråk och buss hållplatser. Planområdet samt alternativa lokaliseringar markerade med svart streckad linje.

Hjälmarén: Områdets norra delar omfattas av strandskydd och översvämningsrisk. Sundbyvik omfattas visserligen också av strandskyddet men inte den delen som berörs av jordbruksmark. De delar som inte omfattas av dessa aspekter ligger å andra sidan i närheten av hästhållning vilket medför ökade hälsomässiga risker i samband med planläggning av bostäder. Den mark som är på säkert avstånd från hästhållningen saknar den befintliga bebyggelsestruktur som finns i den tänka planområdet. Vidare är tillgången till kollektivtrafik sämre i dessa områden.

Norr om Gamla Hjälmarvägen: Riksintresset för friluftsliv samt naturvärden omfattar i princip hela den norra delen av Gamla Hjälmarvägen. Riksintressets huvudkriterier är natur- och/eller kulturmiljöer, friluftaktiviteter och vattenanknutna aktiviteter. Planförslaget har i huvudsak ingen negativ påverkan på riksintresset då den enda negativa påverkan bedöms vara på kulturmiljön, med andra ord landskapsbilden som delvis karaktäriseras av åkermarken. Planförslaget bedöms inte påverka den övriga naturen negativt eller möjligheten till friluftaktiviteter. Naturvärdena avser främst Hjälmaréns lövskogar som inte påverkas av planförslaget. I övrigt omfattas området norr om Gamla Hjälmarvägen av fornlämningar, närhet till hästhållning och brist på sammanhängande befintlig bebyggelse och kollektivtrafik.

Söder om Gamla Hjälmarvägen: Likaså saknar stora delar av området söder om Gamla Hjälmarvägen befintlig bebyggelse att utveckla och bygga vidare på. Detta område påverkas även av fornlämningar, planerat grönstråk, buller från väg 207 eller sämre tillgång till kollektivtrafik. Dessa problem undviks genom att förlägga bebyggelsen till Sundbyvik som inte påverkas av dessa faktorer och där det dessutom redan finns åtminstone 5 bebyggda fastigheter. En samlad bebyggelse om 7 fastigheter finns i den östra delen av området men genomkorsas av Gamla Hjälmarvägen som är statlig och därmed försvårar möjligheten för en samlad VA-lösning och säkra trafiklösningar.

Slutsats:

Den berörda delen av Sundbyvik har nära till kollektivtrafik och omfattas inte av de begränsningar som förekommer i andra delar av närområdet. Övriga områden som också har tillgänglig kollektivtrafik och inte berörs av andra begränsningar saknar den befintliga bebyggelsestruktur och väg som finns i Sundbyvik. Detaljplanen möjliggör för att rusta upp och bygga om de befintliga byggnaderna inom planområdet som idag står oanvända. En viss negativ påverkan på kulturmiljön med avseende på landskapsbilden förekommer. Detta bedöms inte ha någon större påverkan på riksintresset som helhet. Sammantaget bedöms därför Sundbyvik vara det bäst lämpade och mest naturliga området för nybyggnation av bostäder.

Trafik

Trafikintensiteten ökar då fler bostäder tillkommer i området. Befintliga och nya vägar anpassas och byggs ut för att motsvara trafikintensiteten.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Jonas Bäckström på detaljplaneenheten. Övriga tjänstepersoner från Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som har medverkat i projektet är Lina Royson från exploateringsenheten och stadsantikvarie Kikki Söderback från översiktsplanering. Från Teknik- och serviceförvaltningen har Magnus Karlsson medverkat.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström
Planarkitekt