

Granskningsutlåtande

Rinkaby-Solberga 8:1 m.fl.

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 21 december 2023 – 31 januari 2024.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- I plankartan har transformatorstationen flyttats söderut för att säkerställa minst 12 meter från Trafikverkets vägområde.
- Naturytan i nordvästra hörnet har ändrats till teknisk anläggning. Det blir ett förtydligande vad ytan syftar till.
- Vägen som planeras serva de nya villatomterna har justerats. Den västra anslutningen har tagits bort och en vändplats har lagts till inom planområdet.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

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

- Navirum
- Ellevio

Yttranden med synpunkter

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

- Länsstyrelsen3
- Trafikverket6
- Kommunala Lantmäterimyndigheten.....7
- E:ON 11
- Teknik-och servicenämnden 13
- Nerikes brandkår 14
- Yttrande 1- [REDACTED] 15
- Yttrande 2- [REDACTED] 18
- Yttrande 3- [REDACTED] 24

Personuppgifter

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

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör trafiksäkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Trafiksäkerhet, anslutning väg 823

Detaljplanen föreslår en genomfartsväg genom planområdet utifrån två befintliga anslutningar till väg 823. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder vilket medför en ökad trafikering i anslutningarna. Länsstyrelsen och Trafikverket har i samrådsskedet framfört att anslutningarna mot väg 823 behöver uppfylla krav enligt Väg- och gatans utformning (VGU) gällande utformning och sikt. Den östra anslutningen kan uppfylla dessa krav. Trafikverket bedömer dock att den västra anslutningen inte är lämplig att nyttjas av ytterligare trafik då den varken uppfyller tillräckliga siketsträckor eller utformning enligt VGU:s krav. Av trafiksäkerhetsskäl är det därför inte lämpligt att trafikmata planområdet via den västra anslutningen. Den västra anslutningen mot väg 823 behöver därför tas bort från detaljplanen, liksom genomfartsvägens koppling till anslutningen.

Övriga frågor

Vatten och avlopp

I planbeskrivningen anges att planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp genom en avtalslösning. Det är exploatörens ansvar att anslutningen genomförs samt bekostar och bygger ledningar för vatten och avlopp från anslutningspunkten till bostadsfastigheterna. På plankartan har det införts en yta för gemensambetsanläggning på naturmark i anslutning till väg 823 i den västra delen av planområdet. Enligt planbeskrivningen är ytan till för att skapa goda förutsättningar för att vatten och avlopp kan byggas ut i området. Länsstyrelsen är positiv till att det finns möjlighet att ansluta planområdet till det kommunala ledningsnätet. Om området inte ansluts till det kommunala ledningsnätet anser Länsstyrelsen att avloppsfrågan ska lösas gemensamt för planområdet, då det inte är säkerställt att samtliga fastigheter kan lösa VA-frågan enskilt. Det är bra att en yta har säkerställts på plankartan för att möjliggöra en utbyggnad av vatten och avlopp i området. Länsstyrelsen anser dock att det är otydligt vad som planeras på ytan och om ytan är tillräckligt stor. Det är viktigt att ytan är tillräckligt stor för att möjliggöra en gemensam lösning, om anslutning till det kommunala ledningsnätet inte genomförs. Det är även otydligt om det som planeras på ytan kan orsaka risker och/eller störningar till befintliga bostäder och om nödvändiga skyddsavstånd i så fall kan uppnås med hänsyn till detta. Detta behöver tydliggöras i planhandlingarna. Vidare kan det, beroende på vad ytan ska användas till, vara mer lämpligt att planera ytan som område för teknisk anläggning (kvartersmark) istället för naturmark (allmän platsmark).

Dagvatten

Resultatet av dagvattenutredningen har sammanställts i planbeskrivningen och till viss del säkerställts på plankartan. Utöver det som har gjorts kan även fördröjningsvolymen anges som en planbestämmelse på plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:*Trafiksäkerhet*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har fortsatt att utreda frågan kring trafiksäkerheten vid anslutningen av väg 823 och landat i att ta bort den västra anslutningen i detaljplanen. In- och utfarten som finns där idag kommer att fortsätta att användas för de befintliga boendena på den västra sidan av planområdet. Däremot tas anslutningen bort i detaljplanen, och likaså anslutningen till den nya planerade vägen för Rinkaby-Solberga 8:1. Det innebär att det har lagts till en vändplats i detaljplanen för att säkerställa att fordon som kommunens avfallsfordon kan trafikera inom planområdet för att hämta sopor. Det innebär också att den östra befintliga anslutningen kommer att vara in-och utfart till de nya planerade villatomterna ut mot väg 823, samt för dem tre befintliga villorna som finns öster om det aktuella planområdet. Detaljplanen för Rinkaby-Solberga bedöms nu följa de krav som krävs vad gäller VGU. Inför antagande har också Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen stämt av den nya utformningen och strukturen av vägen med Trafikverket och fått ett godkännande på det.

Vatten och avlopp

Det aktuella planområdet med närliggande bostadshus är idag inte anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten eller dagvatten. De förutsättningar som finns är att Rinkaby-Solberga 8:1 inte kommer omfattas av verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Planområdet kan ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp genom en avtalslösning. På så sätt kan vatten och avlopp lösas för de nya bostäderna inom Rinkaby-Solberga 8:1. Att ansluta via en avtalslösning är en separat process som fastighetsägaren eller en framtida gemensamhetsanläggning ansöker om. Skulle det däremot inte genomföras av olika skäl kan det lösas gemensamt inom planområdet också. En fungerade lösning skulle då vara att ha ett gemensamt minireningsverk. Den yta som finns i detaljplanen om 6x6 meter (teknisk anläggning) begränsar val av teknik av lösning för vatten och avlopp. Däremot kan det finnas modeller av reningsverk som kan få plats i den ytan. För att ha en större valmöjlighet för att kunna lösa VA om avtalslösningen inte genomförs och en större yta behövs är en utgångspunkt 20 m² per hushåll. Inom planområdet finns det tillräckligt med yta för att kunna lösa frågan om vatten och avlopp gemensamt. Till antagande har planhandlingarna kompletterades med information hur vatten och avlopp skulle kunna lösas gemensamt om det skulle bli så att vatten och avlopp inte

löses genom avtalslösning vilket är ambitionen.

Dagvatten

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har i handlingarna visat på ytor som är utpekade för att hantera dagvatten. Dagvattenutredningen har vidare utrett konsekvenser vid genomförandet av detaljplanen för vatten, åtgärder och eventuella lösningar gällande miljö kvalitetsnormer. Planförändringens genomförande bedöms ha en positiv effekt för MKN. Vidare visar dagvattenutredningen på lämplig plats för att kunna hantera dagvattnet inom planområdet. I plankartan har vi säkerställt den ytan genom att planlägga den för NATUR samt tydliggjort att den ytan är avsedd för att dagvatten ska hanteras genom fördröjning. I och med det gör Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att ingen fördröjningsvolym bör läggas till som en planbestämmelse i plankartan. Däremot finns det beskrivet i planhandlingarna om vad dagvattenutredningen kommit fram till och vilken fördröjningsvolym som bör eftersträvas.

Trafikverket

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

Trafikverket är väghållare för väg 823 (Gamla Arbogavägen) samt gång- och cykelvägen som gränsar till planområdets norra del.

Anslutning mot väg 823

Planförslaget innebär att planområdet trafikmatas från två befintliga anslutningar mot väg 823, en i väster och en i öster av planområdet. Detaljplanen möjliggör för nya bostäder vilket medför en ökad trafikering i dessa anslutningar. Trafikverket har i samråd och dialog med kommunen frambeskrivet att anslutningarna mot väg 823 behöver uppfylla krav enligt VGU gällande utformning och sikt. Trafikverket instämmer i kommunens bedömning att den östra anslutningen kan uppfylla dessa krav. Trafikverket bedömer dock inte att den västra anslutningen är lämplig att nyttjas av ytterligare trafik då den varken uppfyller tillräckliga siksträckor eller utformning enligt VGU:s krav. Av trafiksäkerhets-skäl anser Trafikverket därför att planområdet inte ska trafikmatas via den västra anslutningen. Anslutningen mot väg 823 behöver utgå från planområdet, möjlighet till koppling via genomfartsvägen genom planområdet behöver också tas bort.

Dagvattenhantering

I dagvattenutredningen föreslås dagvattnet ledas till ett utjämningsmagasin inom planområdets nordöstra del före anslutningen till diket längs med GC-vägen och väg 823. Vid utjämningsmagasinet anläggs enligt förslaget en enkel regleringsbrunn som reglerar utflödet till det befintliga diket. Trafikverket förutsätter att föreslagen dagvattenhantering inte innebära att utflödet mot statlig väg 823, samt GC-bana med tillhörande dike och trummor, ökar när området är utbyggt. Trafikverkets önskar även uppmärksamma att väganläggningen inte får påverkas negativt av åtgärder i vägens närhet, exempelvis anläggning av utjämningsmagasin. Åtgärder får inte göra intrång i vägområdet vilket inkluderar dike längs GC-vägen.

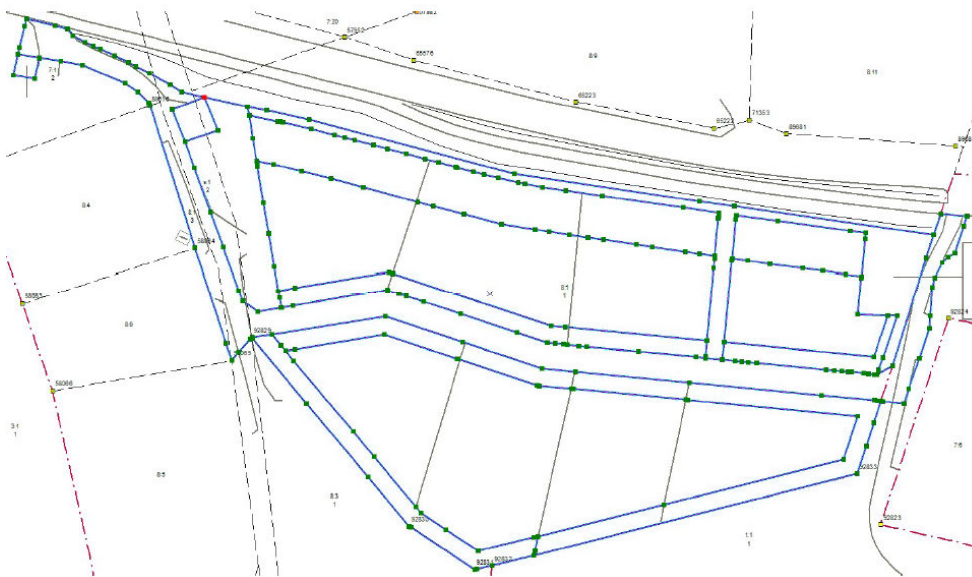
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har fortsatt att utreda frågan kring trafiksäkerheten vid anslutningen av väg 823. Den västra infarten tas bort från detaljplanen enligt synpunkt. Se även kommentar ovan under Länsstyrelsen Örebro. Inför antagande har också miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen stämt av den nya utformningen och strukturen av vägen med Trafikverket och fått ett godkännande på det. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har vidare tittat på den dagvattenutredningen som har tagits fram i samband med detaljplanen. Dagvattenutredningen visar på att föreslagen dagvattenhantering inte kommer innebära en negativ påverkan på Trafikverkets anläggningar såsom dike, trummor och GC-vägen. Avsikten är att tillkommande dagvatten som kan uppstå efter genomförd detaljplan är att dagvattnet ska hanteras inom det befintliga planområdet och inte få en negativ påverkan på Trafikverkets anläggningar.

Kommunala Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för fastigheten Rinkaby-Solberga 8:1 Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-12-15) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

BRYTPUNKTER

Det ser ut att finnas en hel del överflödiga brytpunkter på till synes raka linjer som måste tas bort innan antagande.



g-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensambetsanläggning/ ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensambetsanläggningar (g-områden) på allmän plats.

VATTEN OCH AVLOPP

Av planbeskrivningen framgår att de nya bostadsfastigheterna föreslås anslutas till kommunalt VA genom avtal. Lantmäterimyndigheten antar då att det kommer att behöva bildas en gemensambetsanläggning för bostadsfastigheterna fram till den anslutningspunkt som kommunen anvisar. I planbeskrivningen under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder" behöver det läggas till vilka fastigheter som avses ingå i gemensambetsanläggning för vatten och avlopp.

I planbeskrivningen under rubriken "Utbyggnad vatten och avlopp" bör det tilläggas att även en gemensambetsanläggning behöver bildas.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

I planbeskrivningen under rubriken "Utbyggnad allmän plats" framgår att exploatören bekostar och är ansvarig för utbyggnad av allmän plats såsom GATA, NATUR och dagvattenförsörjning. Visserligen har exploatören rätt att bygga på sin egen mark innan någon gemensambetsanläggning har bildats, men för att bygga på någon annans mark behövs alltid en rättighet, en gemensambetsanläggning. När någonting ska byggas inom ramen för en gemensambetsanläggning är det anläggningsansvarigheten, dvs samtliga delägare som är ansvariga för byggande (utförande) inte exploatören även om denne av naturliga skäl ofta är drivande i processen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader för byggande av en gemensambetsanläggning bestäms vid anläggningsförrättningen där gemensambetsanläggningen bildas. Vid en anläggningsförrättning fördelas kostnader för byggande (utförande) utifrån hur stor nytta varje fastighet har av den åtgärd som behöver göras, 15 § AL, om inte delägarna gemensamt kommer överens om något annat. I detta fall kan även befintliga fastigheter ha nytta av att vägar, grönområdet och dagvattenhanteringen förbättras. Det behöver tydliggöras att ägarna till befintliga fastigheter i området behöver vara beredda på att ta vissa kostnader för byggnation och lantmäteriförrättning, om inte exploatören frivilligt åtar sig dessa kostnader vid lantmäteriförrättningen, vilket man i dagsläget inte vet hur det kommer bli. I genomförandekalkylen står inget om kostnader anläggande av vatten- och avlopp.

GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

NOCKHÖJD

Det skulle kunna tydliggöras att b1 anser högsta nockhöjd för huvudbyggnad.

ELLEDNINGAR

I planbeskrivningen på sida 21 står att en elledning behöver flyttas. Om det är en av de ledningar som det finns avtalsservitut så behöver också avtalsservitutet skrivas om.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör samma bedömning som kommunala lantmäterimyndigheten om att det finns ett överflöd av brytpunkter i detaljplanen. Inför antagande har dessa brytpunkter rensats i den mån det går. Det innebär att Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har rättat till gränser för att få bort brytpunkter. Vad gäller g-område vid allmän plats har det uppmärksamrats och tagits bort från plankartan.

Vatten och avlopp

De nya bostadsfastigheterna föreslås att anslutas till kommunalt VA genom avtalslösning. I och med det kommer en gemensamhetsanläggning behöva bildas. Det har förtydligats under fastighetsrättsliga åtgärder att en gemensamhetsanläggning bör bildas och att det främst gäller de nya bostadsfastigheterna som detaljplanen möjliggör för. Däremot har de nya bostadsfastigheterna ännu inte bildats och därför finns det ingen information om dem i planhandlingarna. Däremot har det förtydligats vilka som är tänkta att ansluta. Även under rubriken ”Utbyggnad vatten och avlopp” har det lagts till om att en gemensamhetsanläggning behöver bildas.

Utbyggnad allmän plats

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen är införstådda vad gäller utbyggnad på allmän plats och att inom ramen för en gemensamhetsanläggning är det anläggningssamfälligheten som är ansvariga för byggande och inte exploatören. Exploatören i det här fallet kommer att bygga den planerade vägen som ska serva de åtta villatomterna i första skede. Därmed kommer vägen att byggas när marken fortfarande ägs av exploatören. I och med att initiativet för detaljplanen kommer från en extern exploatör bedömer Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att det är upp till exploatören att bekosta det. De ekonomiska konsekvenserna kring detta har även förtydligats i gemenförandebeskrivningen.

Ekonomiska frågor

Vad gäller de ekonomiska frågorna har genomförandebeskrivningen kompletterats med information om hur kostnader fördelas vad gäller byggande (utförande) utifrån hur stor nytta varje fastighet har av den åtgärd som behöver göras. Det har därmed förtydligats att ägare till befintliga fastigheter i området kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Det har lagts till i genomförandebeskrivningen att kostnader tillkommer för gemensam teknisk anläggning för vatten och avlopp.

Grundkarta

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen är införstådda med att angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen har saknats i tidigare versionerna. Fastighetsutredningen har tidigare inte varit färdigställd på grund av fastighetsbestämning av gränserna. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen tar med det för att i andra projekt skriva med aktualitetsdatum för de gränser som visas i respektive skede av detaljplanen.

Nockhöjden regleras i detaljplanen som ”Högsta nockhöjd är angivet värde i meter”. I och med att h1 som reglerar nockhöjden för huvudbyggnad också reglerar nockhöjden för transformatorstationen och teknisk anläggning görs bedömningen att ha kvar nuvarande formulering av den planbestämmelsen.

Däremot finns det förtydliganden i planbeskrivningen att h₁ 8,5 gäller för huvudbyggnad.

Elledningen behöver flyttas för att möjliggöra för den föreslagna strukturen i detaljplanen. Elledningen kan placeras i gatan. Skulle ett avtalsservitut behöva skrivas om så är det en process mellan E: ON och fastighetsägaren.

E:ON

Ärendenr: 202300963 Datum: 2024-01-12 E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Ledningar: E:ON noterar att det i planbeskrivningen/Tekniska frågor står att elledningen som går genom planområdet bör flyttas och förläggas i nya gatan och åtgärderna bekostas av exploator. Eftersom enskilt huvudmannaskap ska gälla för den allmänna platsmarken yrkar E:ON att planbeskrivningen även uppdateras med följande information: Flytt av kablar och utbyggnad av elnätet förutsätter att E:ON erhåller avtalsservitut för ledningar och transformatorstation av lagfaren ägare och övriga rättighetsinnehavare. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vårhemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att de kommande markkablar inom planområdet ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut u-område inom vägområdet i plankartan. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivnas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

*Transformatorstation: E: ON är tacksamma för E1- transformatorstation på 8*8m samt att plankartan och planbestämmelserna säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Vi har dock upptäckt att vi behöver flytta E1 området mer söder ut för att upprätthålla gällande avstånd (12m) till Trafikverkets väg 823. Vi riskerar annars att ej erhålla bygglov på platsen. E: ON yrkar på att E1 området flyttas 10-12m söderut. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information vad gäller flytt av kablar och utbyggnad av elnätet, samt att kablarnas läge måste säkerställas innan markarbetet påbörjas. Vidare läggs det till i planbeskrivningen om att E: ON bör erhålla avtalsservitut för ledningar och transformatorstationen av lagfaren ägare och övriga rättighetsinnehavare.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att inte införa u-områden på plankartan för elledningen. I nuläget är det svårt att säga exakt vart ledningen kommer att gå. Samtidigt bedöms den mest lämpliga placeringen vara att elledningen läggs i gata vilket är allmän plats. Därmed kan E: ON ansöka om ledningsrätt för att säkerställa det.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till antagande flyttat transformatorstationen (E1) så att den är placerad ca 14 meter från Trafikverkets vägområde. Planhandlingen har också kompletterats med ytterligare förtydliganden och beskrivningar om att flyttningar eller ändringar av E: ON:s anläggningar bekostas av exploatören.

Teknik-och servicenämnden

VA: I detaljplanen anges att VA-försörjningen ska ske genom avtal och även om det är ambitionen i dagsläget att de ska kunna ansluta genom avtal är detta något som beslutas om först efter att ansökan inkommit.

Trafik: Riskerna med den västra anslutningen till "Glanshammarsvägen"/väg 823 har en fortsatt olämplig anslutning ur trafiksäkerhetsynpunkt. Riskerna kvarstår då den ansluter i en vinkel som gör det svårt att uppmärksamma samtliga trafikanter på vägen. En rätvinklig anslutning hade varit mycket lämpligare ur trafiksäkerhetsynpunkt som ger en bättre överblick över både gång- och cykelbana samt körbana.

Avfall: Exploatören ska säkerställa att uppställningsplats och dragväg utformas enligt "Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun."

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen är införstådda med att lösningen för vatten och avlopp via en avtalslösning till kommunens ledningsnät är en separat process och beslutats efter ansökan kommer in. Det är ambitionen och den lösning som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser som mest lämplig. Skulle det mot förmodan inte genomföras har planhandlingarna kompletterats med information att det går att lösa vatten och avlopp gemensamt inom planområdet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har till antagande fortsatt att utreda frågan kring trafiksäkerheten vid anslutningen av väg 823 och landat i att ta bort den västra anslutningen i detaljplanen. In- och utfarten som finns där idag kommer att fortsätta att användas för dem befintliga hushållen på den västra sidan som finns där i dagsläget. Däremot tas anslutningen bort i detaljplanen, och likaså anslutningen till den nya planerade vägen för Rinkaby-Solberga 8:1. Det innebär att det har lagts till en vändplats i detaljplanen för att säkerställa att fordon som kommunens avfallsfordon kan trafikera inom planområdet för att hämta sopor. Det innebär också att den östra befintliga anslutningen kommer att vara in- och utfart till de nya planerade villatomterna ut mot väg 823, samt för dem tre befintliga villorna som finns öster om det aktuella planområdet. Inför antagande har också miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen stämt av den nya utformningen och strukturen av vägen med Trafikverket och fått ett godkännande på det. Planhandlingarna har kompletterats med information om hur exploatören ska säkerställa att uppställningsplats och dragväg utformas enligt "Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun."

Nerikes brandkår

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar vill Nerikes Brandkår framföra följande:

1. Med utgångspunkt i planerad markanvändning anser Nerikes Brandkår att brandvattenförsörjning bör utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 250–400 meter. Förutsättningarna för brandvattenförsörjningen är, om det är möjligt, lämplig att införa som en planbestämmelse. Det är viktigt att planering av brand- och släckvatten beaktas tidigt i kommunens fysiska planering. Nerikes Brandkår anser att kommunen bör ta ett helhetsgrepp genom att fram en plan för brand- och släckvattenhantering med utgångspunkt i publikation från Svenskt Vatten, P114. Frågor avseende utformning och kapacitet på brandvattensystemet bör diskuteras i samråd med Nerikes Brandkår.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det är viktigt att planera för brand- och släckvatten. Angående synpunkten om att ta fram en plan för brand- och släckvattenhantering låter det sig inte göras inom ramen för detaljplanen men förvaltningen tar med sig frågan då den behöver hanteras i ett större sammanhang. Det är inte möjligt att reglera för detta i detaljplanen.

Yttrande 1-

Hej Jag äger [REDACTED] Jag förstår att staden växer och tror det kan vara kul med mer grannar. Jag har fyra synpunkter:

1. När jag byggde ny avloppsanläggningen för några år sedan frågade jag miljökontoret om det inte gick att koppla på det kommunala avloppet men det fanns inga möjligheter till det och ingen plan på när det skulle bli möjligt. Jag är nog med att belasta miljön så lite jag kan och hade jag vetat det jag vet nu så hade jag byggt en betydligt billigare anläggning och inte den som håller längst och belastar miljön minst.
2. Vi tar tillsammans med två grannar vatten ifrån brunnen vid vår infart som angränsar till 8:1. Vi var oroliga att vattenkvaliteten skulle påverkas negativt vid bygget av cykelbanan men det visade sig inte försämra vattnet. Med den planen som jag kollar på nu är det inte troligt att vi har samma tur som sist, Det behöver fyllas mycket massor i våtmarken som ska bli villatomter och det är därifrån vattnet i brunnen kommer.
3. Infarten till oss har jag skött och vi har grusat, snöröjt och sandat. Nu blir det mycket trafik på det behöver tas med i planeringen. Jag är med på att vi grannar sköter sista biten men den del som blir gemensam med 8:1 behöver breddas lite och förstärkas och på något sätt få ett gemensamt underhåll. Infarten ligger och så bredvid vår vattenbrunn.
4. Jag är med på att det byggs hus, Inga problem. Men jag är inte med på att jag blir drabbad ekonomiskt för att någon granne vill sälja tomter. Det känns som jag kommer bli det om jag först byggde en väldigt fin avloppsanläggning och snart behöver betala kostnaden för att ansluta till gemensambetsanläggningen. Avgifterna borde isåfall ligga på den som säljer tomterna.

Bekräfta att ni emottagit mina synpunkter.

Mvh/ / [REDACTED]

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Miljö-och stadsbyggnadsförvaltning har tagit emot ditt yttrande och är tacksamma för de yttrande som har inkommit. Under våren har undertecknad varit i kontakt med er för att diskutera detaljplanen och dess förändringar från granskning till antagande. Under telefonsamtal med er framfördes också era synpunkter och kommentarer gällande detaljplanen.

Vad gäller er första fundering så finns det inget krav på att ni behöver eller ska ansluta till kommunens ledningar för vatten och avlopp. Det kommer inte bildas ett verksamhetsområde här. Det finns en yta i plankartan i nordvästra hörnet som är till för att möjliggöra för att fastigheter kan koppla på till det kommunala VA-nätet via en avtalslösning med kommunen. Det är inget kommunalt verksamhetsområde utan en avtalslösning med kommunen som är möjligt när ledningen ligger så pass nära som den gör. För att man ska kunna

skriva avtal med kommunen behöver det bildas en gemensamhetsanläggning där alla fastigheter som behöver ansluta till ledningen ska vara med i. Med det sagt är det dem tillkommande villorna som det gäller. Det vill säga inte de fastigheter som redan har egna fungerande lösningar idag. Det är inget tvång i och med den här detaljplanen eftersom det är en avtalslösning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har förståelse över den oro som ni känner för att brunnen kan komma att påverkas. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens avsikt är att den inte ska påverkas av exploateringen. Brunnen ligger utanför detaljplanen, även om den precis angränsar. Däremot är Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens ambition att använda de verktyg som finns för att minska risken att brunnen skadas. Vägen har justerats något för att öka avståndet till brunnen och det innebär att vägen isåfall breddas västerut. Under byggnationen har exploitören ett stort ansvar att skydda omkringliggande miljöer och minska risken för att något skulle skadas. Brunnen kan skyddas under byggnationen och en synlig åtgärd kan dels göras för att minska risken att det blir några påkörningskador. Det skulle därför vara rimligt att markera ut den och sätta upp exempelvis staket runt om. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen kan inte reglera något i detaljplanen vad gäller just brunnen, men vi kan ha en diskussion med exploitören vikten av det.

Vad gäller genomförandet av detaljplanen är ambitionen att det inte ska göras för stora förändring i marken genom exempelvis höjningar. Fastigheten som det ser ut idag där det planeras för 8 villatomter har en varierad topografi. För att förhindra att man gör alldeles för stora höjdförändringar har Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen lagt in en planbestämmelse som säger ” *Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av fastighet.* ” Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen förespråkar att man tar hänsyn till platsen nuvarande topografi, men att man kan göra ändringar i marknivåerna men varsamt.

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att bebygga fastigheten sett till de geotekniska förutsättningarna på platsen. Vidare utredningar och bedömningar av de geotekniska förhållandena och vilka åtgärder som krävs för att tillgodose den föreslagna bebyggelsen samt dess påverkan på omgivningen sker i samband med bygglovsprocessen. Den som låter utföra byggnationen är skyldig att vidta skyddsåtgärder som förebygger skador på annans fastighet och vid händelse ersätta skador utifrån miljöbalkens 32 kap och Jordabalkens 3 kap.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat planhandlingarna med vad som gäller med gemensamhetsanläggning inom planområdet. Kommunen äger inte marken inom eller utanför planområdet, därav formuleringen i planhandlingarna att ”det bör inrättas en gemensamhetsanläggning”. Exempelvis den gata som det planeras för är allmän plats med enskild huvudmannskap vilket betyder att kommunen inte är huvudman för den

allmänna platsen. Det betyder också att det är de som bor där som ansvarar och underhåller. Ett bra och tydligt sätt att göra det på är genom gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. I och med att kommunen inte äger marken har kommunen ingen möjlighet att säga vad som ska eller inte ska göras därav formulering ”bör” i planhandlingarna. Däremot kan kommunen beskriva i planhandlingarna vad kommunen bedömer som lämpligt. Kommunen kan däremot inte ställa krav, utan det är sedan upp till fastighetsägaren och sedan en framtida gemensamhetsanläggning som blir ansvariga.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att boende i området inte behöver ansluta till gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp. Den är till för de nya villatomterna inom Rinkaby-Solberga 8:1.

Yttrande 2-Ulf och Anette Kvarnström/Rinkaby-Solberga 7:6

[REDACTED] Vi har inget emot att det byggs hus, tvärt om det saknas bostäder.

Inritad detaljplangräns på vår garageuppfart och gräsmatta och färskvattenbrunn När vi [REDACTED] granskar er utskickade detaljplan i brev och detaljplan digitalt i granskningshandling och fotografier så visas två olika exempel, i brevet löper er detaljplangräns över vår vattenbrunn, garageuppfart och gräsmatta, i er dokument Undersökning av betydande miljöpåverkan har planområdets detaljplan en annan sträckning som inte innefattar infarten och vägen i östra änden av detaljplanen, om den detaljplanen som anger dragning över vår garageuppfart och gräsmatta samt vattenbrunn lämnas härmed synpunkter på detta.



Enligt miljöbalken 6 kap 2 § beskrivs att miljöeffekter avser direkta eller indirekta effekter som är positiva eller negativa, som är tillfälliga eller bestående. Miljöbalken 6 kap 2 § har tre punkter som berör befintliga adresser som gränsar till den nya detaljplanen BOM 108/2023

3. mark, jord, vatten, luft, klimat, landskap, bebyggelse och kulturmiljö.
4. hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt.
6. andra delar av miljön.

Bygg och miljönämnden har angett i sin undersökning av betydande miljöpåverkan och bedömt planförslagets genomförande inte kan innebära betydande miljöpåverkan BMP på

omgivningen, undersökningen saknar dagvattenutredning som ännu inte framtagen enligt dokumentet (Undersökning av betydande miljöpåverkan), Konsekvenser och lösningar för 2 dagvatten återstår att utreda i planarbetet varför bedömning av miljöeffekter kring aspekter rörande dagvatten är svåra att uppskatta i detta skede.

Befintliga [REDACTED] till detaljplanen BOM 108/2023 har sin färskvattenbrunn bara några meter från inritad Dagvattenfördröjning och gemensambetsanläggning i den östra delen av detaljplanen. Vid omfattande grävningar, fyllningar av stenkross och markarbetet med tunga maskiner vid byggnation av gemensambetsanläggningen och dagvattenfördröjningen kommer den redan befintliga anlagda färskvattenbrunnen att hamna i risk för att utsättas för påverkan och föroreningar och bli förstörd. Ni har bedömt att ingen betydande påverkan av befintligt vatten och miljö kan drabba oss på angivna adresser, men om förorening av befintlig färskvattenbrunn skulle ske så skulle det få stor ekonomisk skada för [REDACTED]

I granskningshandlingen är det beskrivet att Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder och bör ingå i gemensambetsanläggningen/ ar för allmän plats. Vilket även det medför stor ekonomisk kostnad.

Trafik

Gator och trafik

Ni har angivit i er utredning att I och med detaljplanen kommer den befintliga vägen öster om planområdet att finnas kvar och nyttjas av befintliga villaägare på samma sätt som idag. Den befintliga vägen kommer också att ansluta till den nya planerade vägen som planeras att gå genom planområdet och serva de nya åtta villatomterna. I och med det kopplas området ihop och två in-och utfarter möjliggörs för de nya bostäderna.

Ingen ökning av trafik

Ni anger i utredningen att anslutningarna kommer sannolikt att få en ökad trafikering av bilar i jämförelse med hur det ser ut idag. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms däremot inte medföra någon stor ökning av trafik i området. Vi som bor här anser att trafiken kommer att öka och bli minst åtta gånger större tryck än dagens trafik, vilket den lilla infarten kommer inte att klara fordonsbelastningen utan att vägen förstärks och breddas, vägen måste även asfalteras och iordningställas för all byggtrafik med tunga fordon som kommer att verka i området, utanför och innanför detaljplaneringen. Även räddningsfordon och utryckningsfordon måste kunna angöra området säkert i händelse av olycka, det kommer även att tas upp i befintlig arbetsmiljöplan över byggarbetsplatsen.

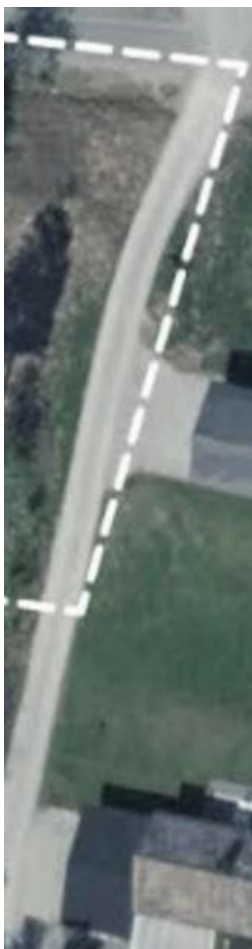
Ingen allmän skötsel idag, färskvattenbrunnen utsatt för risk, för smal väg.

Den lilla grusade vägen på den östra sidan av detaljplanen, infart till idag befintlig bebyggelse saknar allmän skötsel och snöröjning, infarten underhålls idag av [REDACTED] med snöröjning, grusning och sandning. Infarten/vägen är känslig för trafik och går ofta sönder vid regn med stora hål som följd. Vägen är särskilt utsatt från cykelbanan upp till södra änden på detaljplanen. Den ökade trafiken kommer att medföra

en påkörningsrisk av färskvatten brunnen som ligger i direkt anslutning till befintlig väg idag och vägen behöver breddas mot gemensambetsanläggningen och dagvattenanläggningen. Färskvattenbrunnen måste skyddas med påkörningsskydd enligt norm vid byggnads och anläggningsarbete

För smal väg

Infartsvägen är även för smal så inga möten kan ske vilket ger en ökad risk för fordon som ska ut och in på Trafikverkets väg 823 där mycket trafik går, även kollektivtrafik och skolskjutsar. Troligen får vi då i hushållet in trafik på vår garageuppfart för att möten ska kunna ske, där vi har våra fordon så det kommer inte att bli lösningen för att klara problemet. Endast ett fordon kan köras på vägen i taget.



Anfall och soptömning

Vi på [redacted] har även våra soptunnor på infartsvägen nere vid infarten mot cykelbanan då kommunens avfalls lastbil stannar ute på Trafikverkets väg 823 för att kunna tömma sopkärnen.

*Trekammarbrunn och slamavskiljare med reningsverk.
Adressen [REDACTED] rätt ny installation av trekammarbrunn som töms av kommunen med
avfalls sugbil, enligt erat dokument bör fastigheten anslutas till gemensambetsanläggning i
nya detaljområdet, vilken ekonomisk konsekvens får det för oss.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Miljö-och stadsbyggnadsförvaltning har tagit emot ditt yttrande och är tacksamma för de yttrande som har inkommit. Under våren har undertecknad varit i kontakt med er för att diskutera detaljplanen och dess förändringar från granskning till antagande. Under telefonsamtal med er framfördes också era synpunkter och kommentarer gällande detaljplanen.

Vad gäller den inritade detaljplanegräns som var i granskningen så ska det vara samma planområdesgräns i alla planhandlingar. Det har kompletterats till antagande. Vad gäller dokumentet som heter ”undersökning om betydande miljöpåverkan” togs det fram innan samrådsskedet och planområdet och dess gränser har efter det justerats utifrån inkomna synpunkter och inspel. Däremot har Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen ändrat i handlingarna så att det stämmer överens med hur det ska se ut och att det är samma planområdesgräns i planbeskrivningen som i undersökningen om betydande miljöpåverkan. Gränsen för detaljplanen går där vägen också går idag, därmed ska den inte beröra er fastighet eller garageuppfart. Detaljplanen utgår från fastighetsregistret och de gränser som finns hos Lantmäterimyndigheten.

Dokumentet ”undersökning om betydande miljöpåverkan” togs fram innan samrådet och är avstämt med Länsstyrelsen. Däremot var inte dagvattenutredningen färdig innan dokument om undersökning av betydande miljöpåverkan var färdigt. Den undersökningen uppmärksammar frågor att utreda vidare och som kan ha större eller mindre påverkan på detaljplanen. Dagvattenutredning visar på att planens genomförande inte kommer att påverka avrinningssituationens nämnvärt. Dagvattenutredningen visar även att det inte finns några områden utanför planen som påverkas av planens genomförande vad gäller dagvatten. Områdena nedströms och utanför planområdet bedöms inte få en ökad risk för påverkan på grund av de förändringar som föreslås i planen. Den föreslagna detaljplanen innebär ingen försämring av utsläppsvärden från planområdet. Förklaringen till det är att effekten av dagvattenbehandlingen kommer att förbättras för hela planområdet i samband med planens genomförande. Reningseffekten i och med planens genomförande kommer innebära en minskad mängd föroreningar från planområdet.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har förståelse över den oro som ni känner för att brunnen kan komma att påverkas. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningens avsikt är att den inte ska påverkas av

exploateringen. Brunnen ligger utanför detaljplanen, även om den precis angränsar. Däremot är Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningens ambition att använda de verktyg som finns för att minska risken att den skadas. Vägen har justerats något för att öka avståndet till brunnen och det innebär att vägen isåfall breddas västerut. Under byggnationen har exploitören ett stort ansvar att skydda omkringliggande miljöer och minska risken för att något skulle skadas. Brunnen kan skyddas under byggnationen och en synlig åtgärd kan dels göras för att minska risken att det blir några påkörningskador. Det skulle därför vara rimligt att markera ut den och sätta upp exempelvis staket runt om. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen kan inte reglera något i detaljplanen vad gäller just brunnen, men vi kan ha en diskussion med exploitören vikten av det.

Vad gäller genomförandet av detaljplanen är ambitionen att det inte ska göras för stora förändring i marken genom exempelvis höjningar. Fastigheten som det ser ut idag där det planeras för 8 villatomter har en varierad topografi. För att förhindra att man gör alldeles för stora höjdförändringar har miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen lagt in en planbestämmelse som säger ”*Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av fasighet.*” Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen förespråkar att man tar hänsyn till platsen nuvarande topografi, men att man kan göra ändringar i marknivåerna men varsamt. Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att bebygga fastigheten sett till de geotekniska förutsättningarna på platsen. Vidare utredningar och bedömningar av de geotekniska förhållandena och vilka åtgärder som krävs för att tillgodose den föreslagna bebyggelsen samt dess påverkan på omgivningen sker i samband med bygglovsprocessen. Den som låter utföra byggnationen är skyldig att vidta skyddsåtgärder som förebygger skador på annans fastighet och vid händelse ersätta skador utifrån miljöbalkens 32 kap och Jordabalkens 3 kap.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat planhandlingarna med vad som gäller med gemensamhetsanläggning inom planområdet. Kommunen äger inte marken inom eller utanför planområdet, därav formuleringen i planhandlingarna att ”det bör inrättas en gemensamhetsanläggning”. Exempelvis den gata som det planeras för är allmän plats med enskild huvudmannskap vilket betyder att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen. Det betyder också att det är de som bor där som ansvarar och underhåller. Ett bra och tydligt sätt att göra det på är genom gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. I och med att kommunen inte äger marken har kommunen ingen möjlighet att säga vad som ska eller inte ska göras därav formulering ”bör” i planhandlingarna. Däremot kan kommunen beskriva i planhandlingarna vad kommunen bedömer som lämpligt. Kommunen kan däremot inte ställa krav, utan det är sedan upp till fastighetsägaren och sedan en framtida gemensamhetsanläggning som blir ansvariga.

Syftet med detaljplanen är inte de befintliga hushållen som ligger i anslutning till planområdet ska behöva ingå i alla de gemensamhetsanläggningar som föreslås i detaljplanen. Det finns inget krav på att ni behöver eller ska ansluta till kommunens ledningar för Vatten och avlopp. Det finns en yta i plankartan i nordvästra hörnet som är till för att möjliggöra för att fastigheter kan koppla på till det kommunala VA-nätet via en avtalslösning med kommunen. Det är inget kommunalt verksamhetsområde utan en avtalslösning med kommunen som är möjligt när ledningen ligger så pass nära som den gör. För att man ska kunna skriva avtal med kommunen behöver det bildas en gemensamhetsanläggning där alla fastigheter som behöver ansluta till ledningen ska vara med i. Med det sagt är det dem tillkommande villorna som det gäller. Det vill säga inte de fastigheter som redan har egna fungerande lösningar idag. Det är inget tvång i och med den här detaljplanen eftersom det är en avtalslösning. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat planhandlingarna till antagande vad som gäller med gemensamhetsanläggning inom planområdet.

Planförslaget innebär en ökning trafik i området. Detaljplanen föreslår att en ny väg ska byggas som sedan planeras anslutas till de planerade villatomterna inom planområdet. Den nya vägen föreslås ansluta till den östra befintliga vägen om planområdet som sedan ansluter till väg 823. Detaljplaneförslaget för Rinkaby-Solberga 8:1 innebär också att fler människor än vad som bor i området idag kommer att använda sig av den befintliga vägen. Anslutningen kommer sannolikt att få en ökad trafikering av bilar i jämförelse med hur det ser ut idag eftersom det tillkommer 8 villatomter. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms däremot inte medföra någon stor ökning av trafik i området. Däremot blir det ökning av bilar som kommer att använda sig av den befintliga vägen som ska anslutas till det nya området. Det innebär att vägen kommer utsättas för mer trafik och oftare som kan leda till att åtgärder och underhåll på vägen behöver förbättras för att klara den ökning som planeras inom området. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med er bedömning om att den befintliga vägen är smal och behöver förbättras, samt breddas. I detaljplaneförslaget möjliggörs det för att vägen kan breddas västerut från befintlig väg, alternativt göra en mötesplats.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen är medvetna om den nuvarande situationen vad gäller soptömning på adresserna öster om planområdet. Vad gäller de nya villatomterna ska utformningen och placeringen av avfallshanteringen ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att boende i området inte behöver ansluta till gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp. Den är till för de nya villatomterna inom Rinkaby-Solberga 8:1.

Yttrande 3-

Tillsammans med min

Följande synpunkter har vi;

1. Fastigheten är mitt barndomsbom och vi tog över den i höstas efter min mors bortgång. Då avloppet har varit undermåligt och avstängt för användning, tog vi kontakt med miljö och hälsa för att undersöka om det var möjligt att anlägga enskilt avlopp. Samtidigt undersökte vi om det fanns några kommande förändringar som skulle påverka eventuell anslutning till kommunalt avlopp. Vi fick svaret att något sådant inte var planerat, juli 2023. Vi fick tillstånd att anlägga enskilt avlopp vilket vi fått godkänt beslut på, det senaste 2024-01-19. Investeringen är gjord och en kommande anslutning skulle få ekonomiska negativa konsekvenser för vårt fortsatta boende på fastigheten!

2. Beträffande vattenförsörjningen tar vi vatten från en gemensam brunn. Brunnen har varit en gemensam bykälla sedan många år tillbaka där bönderna i området hämtade vatten i tankar för sina djur. Fortfarande används källan för att få fram vatten till de betande djuren i området. Skall källan "dödas" kommer vi att få oönskade kostnader för kommunalt vatten samt att få fram vatten till djuren kan bli problematiskt. Vi skall ju i dessa tider förbereda oss för eventuell "kris" och som vi har det nu kan vi hämta vatten direkt från brunnen, vilket omöjliggörs om brunnen "dödas" och vi kopplas till den kommunala försörjningen!

3. Skall infarten till den nya anläggningen ske från vår väg kommer den att belastas hårt och vi förutsätter då att vägen förstärks och att den kostnaden i sådana fall inte drabbar oss som idag använder den för tillfart till våra fastigheter.

Vi motsätter oss inte någon etablering på Rinkaby-Solberga 8:1 men det får inte påverka den situation vi nu har planerat inför och redan gjort investeringar i som också är nyligen godkända av kommunen. Vi har precis investerat i vårt framtida boende.

Bekräfta gärna att ni mottagit våra synpunkter.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltning har tagit emot ditt yttrande och är tacksamma för de yttrande som har inkommit. Under våren har undertecknad varit i kontakt med er för att diskutera detaljplanen och dess förändringar från granskning till antagande. Under telefonsamtal med er framfördes också era synpunkter och kommentarer gällande detaljplanen.

Vad gäller er första fundering så finns det inget krav på att ni behöver eller ska ansluta till kommunens ledningar för vatten och avlopp. Det kommer inte bildas ett verksamhetsområde här. Det finns en yta i plankartan i nordvästra hörnet som är till för att möjliggöra för att fastigheter kan koppla på till det kommunala Va-nätet via en avtalslösning med kommunen. Det är inget kommunalt verksamhetsområde utan en avtalslösning med kommunen som är möjligt när ledningen ligger så pass nära som den gör. För att man ska kunna skriva avtal med kommunen behöver det bildas en gemensamhetsanläggning där alla fastigheter som behöver ansluta till ledningen ska vara med i. Med det sagt är det dem tillkommande villorna som det gäller. Det vill säga inte de fastigheter som redan har egna fungerande lösningar idag. Det är inget tvång i och med den här detaljplanen eftersom det är en avtalslösning.

Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen har förståelse över den oro som ni känner för att brunnen kan komma att påverkas. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningens avsikt är att den inte ska påverkas av exploateringen. Brunnen ligger utanför detaljplanen, även om den precis angränsar. Däremot är miljö-och stadsbyggnadsförvaltningens ambition att använda de verktyg som finns för att minska risken att brunnen skadas. Vägen har justerats något för att öka avståndet till brunnen och det innebär att vägen isåfall breddas västerut. Under byggnationen har exploatören ett stort ansvar att skydda omkringliggande miljöer och minska risken för att något skulle skadas. Brunnen kan skyddas under byggnationen och en synlig åtgärd kan dels göras för att minska risken att det blir några påkörningskador. Det skulle därför vara rimligt att markera ut den och sätta upp exempelvis staket runt om. Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen kan inte reglera något i detaljplanen vad gäller just brunnen, men vi kan ha en diskussion med exploatören vikten av det.

Vad gäller genomförandet av detaljplanen är ambitionen att det ska inte ska göras för stora förändring i marken genom exempelvis höjningar. Fastigheten som det ser ut idag där det planeras för 8 villatomter har en varierad topografi. För att förhindra att man gör alldeles för stora höjdförändringar har Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen lagt in en planbestämmelse som säger ” *Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av fastighet.* ” Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen förespråkar att man tar hänsyn till platsen nuvarande topografi, men att man kan göra ändringar i marknivåerna men varsamt. Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten att bebygga fastigheten sett till de geotekniska förutsättningarna på platsen. Vidare utredningar och bedömningar av de geotekniska förhållandena och vilka åtgärder som krävs för att tillgodose den föreslagna bebyggelsen samt dess påverkan på omgivningen sker i samband med bygglovsprocessen. Den som låter utföra byggnationen är skyldig att vidta skyddsåtgärder som förebygger skador på annans fastighet och vid händelse ersätta skador utifrån miljöbalkens 32 kap och Jordabalkens 3 kap.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har kompletterat planhandlingarna med vad som gäller med gemensamhetsanläggning inom planområdet. Kommunen äger inte marken inom eller utanför planområdet, därav formuleringen i planhandlingarna att ”det bör inrättas en gemensamhetsanläggning”. Exempelvis den gata som det planeras för är allmän plats med enskild huvudmannskap vilket betyder att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen. Det betyder också att det är de som bor där som ansvarar och underhåller. Ett bra och tydligt sätt att göra det på är genom gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. Kommunen äger inte marken, utan det är exploatören här som äger Rinkaby-Solberga 8:1 som är drivande. I och med att kommunen inte äger marken har kommunen ingen möjlighet att säga vad som ska eller inte ska göras därav av formulering ”bör” i planhandlingarna. Däremot kan kommunen beskriva i planhandlingarna vad kommunen bedömer som lämpligt. Däremot kan kommunen inte ställa krav, utan det är sedan upp till fastighetsägaren och sedan en framtida gemensamhetsanläggning som blir ansvariga.

Planförslaget innebär en ökning trafik i området. Detaljplanen föreslår att en ny väg ska byggas som sedan planeras serva de planerade villatomterna inom planområdet. Den nya vägen föreslås ansluta till den östra befintliga vägen om planområdet som sedan ansluter till väg 823. Detaljplaneförslaget för Rinkaby-Solberga 8:1 innebär också att fler människor än vad som bor i området idag kommer att använda sig av den befintliga vägen. Anslutningen kommer sannolikt att få en ökad trafikering av bilar i jämförelse med hur det ser ut idag eftersom det tillkommer 8 villatomter. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms däremot inte medföra någon stor ökning av trafik i området. Däremot blir det ökning av bilar som kommer att använda sig av den befintliga vägen som ska anslutas till det nya området. Det innebär att vägen kommer utsättas för mer trafik och oftare som kan leda till att åtgärder och underhåll på vägen behöver förbättras för att klara den ökning som planeras inom området. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen håller med er bedömningen om att den befintliga vägen är smal och behöver förbättras, samt breddas. I detaljplaneförslaget möjliggörs det för att vägen kan breddas västerut från befintlig väg, alternativt göra en mötesplats.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen vill förtydliga att boende i området inte behöver ansluta till gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp. Den är till för de nya villatomterna inom Rinkaby-Solberga 8:1.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt

