

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Säby 2:65 m.fl.

Samrådstid: 18 december 2025 – 12 februari 2026

Standardförfarande

Michaela Frisk
E-post: michaela.frisk@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande	4
Handlingar	5
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Användning av allmän plats	11
Användning av quartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	12
Egenskapsbestämmelser för quartersmark	13
Genomförandefrågor	18
Organisatoriska frågor	18
Markägförhållanden	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Kulturvärden	22
Prövning enligt annan lagstiftning	22
Planeringsförutsättningar	23
Kommunala ställningstaganden	23
Trafikstrategi	24
Regionala	25
Riksintressen	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	26
Miljökvalitetsnormer	29
Miljö	30
Hälsa och säkerhet	31
Geotekniska förhållanden	31
Hydrologiska förhållanden	31
Kulturmiljö	32
Kulturmiljö	33
Fysisk miljö	33
Teknisk försörjning	35
Service	35
Trafik	35
Konsekvenser	36
Fastigheter och rättigheter	36
Natur	36
Miljö	36
Miljökvalitetsnormer	37
Hälsa och säkerhet	37
Kulturmiljö	37
Riksintressen	38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	38
Trafik	38
Medverkande tjänstepersoner	38

Vad är en detaljplan?

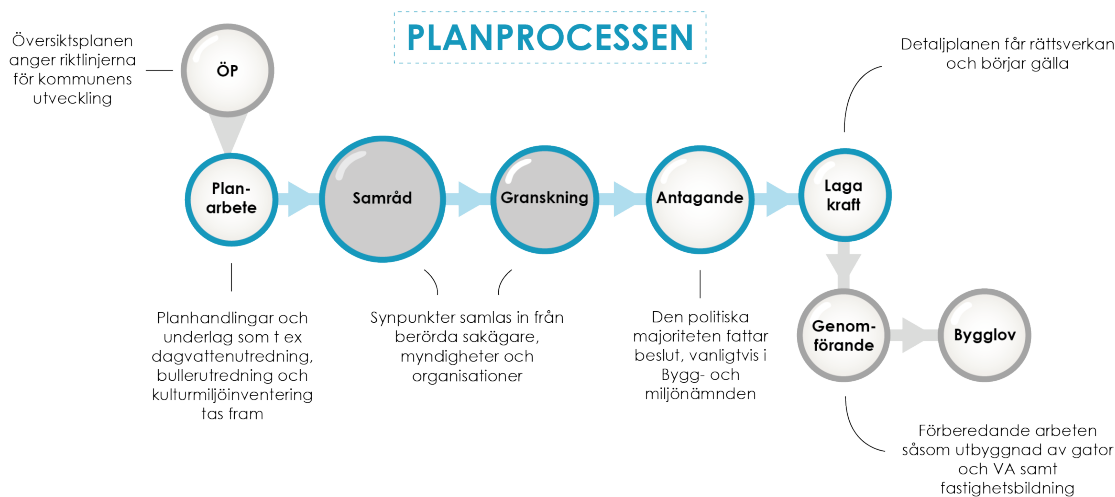
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar:
 - Bilaga 1. Naturvärdesinventering, 2024-12-13 Calluna AB
 - Bilaga 2. Miljöteknisk markundersökning, 2025-06-04, WSP
 - Bilaga 3. Kulturmiljöutredning och landskapsanalys, 2025-03-17, Sigma Civil AB
 - Bilaga 4. Jordbruksmarksmotivering, 2025-10-03, Örebro kommun
 - Bilaga 5. Dagvattenutredning, 2025-11-28, Norconsult AB

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

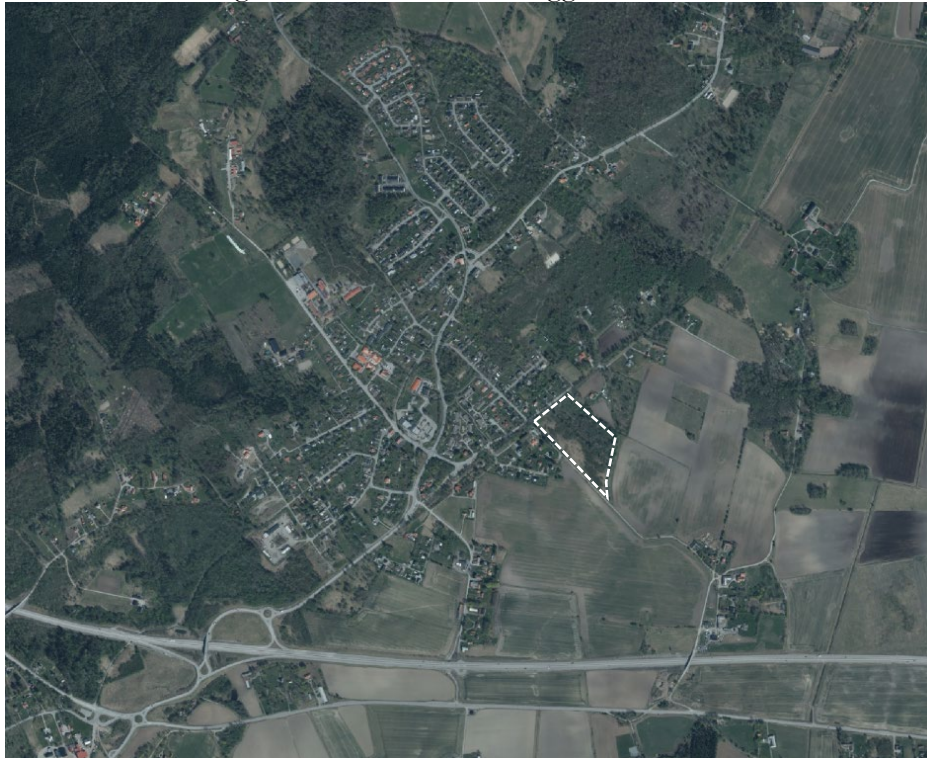
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för omkring 25 småhus i en av översiktsplanens prioriterade tätorter. Förslaget kan stärka Vintrosa genom att öka befolkningsunderlaget och därmed ortens roll som serviceort. Bostäderna ska anpassas till platsens natur, kulturmiljö och landskap samt bidra till att kunna tillhandahålla småhustomter av större storlek i kommunen.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Vintrosa ungefär 1,5 mil väster om Örebro stad. Planområdet är ungefär 4 hektar stort och ligger i östra utkanten av Vintrosa.



Bilden visar ett flygfoto av Vintrosa med E18 i söder och planområdet markerat med streckad vit linje.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen är utformad för att rymma ungefär 25 småhus som är organiserade längs med två vägar som avslutas i varsin vändplan. Utifrån den kulturmiljö- och landskapsanalys som har tagits fram så trappar bebyggelsen ner något i skala närmare ut mot jordbruksmarken i och med att det är känsligare siktlinjer där från omkringliggande gårdar. Närmare banvallen tillåts en högre exploatering, där kan även parhus byggas. Den gamla stenmuren som löper genom planområdet bevaras och kommer utgöra

fastighetsgräns för flera fastigheter. Diket i sydväst planeras som natur för att skydda den biotopen samt naturytor sparas i öster för att bevara natur och livsmiljöer för fåglar och kräldjur.



Bilden visar en illustration över hur området kan bebyggas utifrån planförslaget.

Allmän plats

Mark och vegetation

Planområdets östra delar sparas som NATUR för att bevara livsmiljöer för fåglar, fladdermöss, kräldjur och andra djur som gärna rör sig i brynzonen mellan jordbruksmark och skog. Fåglar har observerats i området och det är därför viktigt att bevara vissa delar oexploaterade. För att inte hindra förutsättningarna för eventuellt förekommande groddjur i området så bevaras de livsmiljöer som är viktiga för dessa arter. Detta genom ett naturligt förekommande vattnet i form av ett dike planläggs som NATUR, samt stenmurens som kan nyttjas som övervintringsmiljö och lövskogsmiljön som även den kan nyttjas som övervintringsmiljö och födosöksmiljö. I nordvästra delen av området planläggs även den gamla banvallen som NATUR. Den används idag som ett promenadstråk och bör bevaras för att kunna fortsätta fylla denna funktion. Utöver detta fyller ofta stråk som denna en viktig funktion som födosöksmiljö för fladdermöss.

I sydöstra naturmarken införs ett egenskapsområde med bestämmelsen **b1**
Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 450 kubikmeter ska finnas. Bestämmelsen

grundar sig i den dagvattenutredning som har tagits fram för området (se bilaga 5).
Dagvattenfördröjningen är tänkt att utformas som en torrdamm.

Lek och rekreation

Naturområdet i öster kan också fungera som rekreations- och lekytor.

Gator och trafik

Planområdet nås från Vintrosas vägnät via Holmsätersvägen i nordväst. Därefter delas vägnätet i två stickgator i planområdet som båda avslutas i varsin vändplan som möter naturområdet i sydöst. Gator inom planområdet är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Gatuområdet är 6,30 meter brett och gatorna planeras för blandtrafik.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. En del av Holmsätersvägen inkluderas i detaljplanen för att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt. Därmed möjliggörs för en sammanhängande sträckning i sydväst med väg med kommunalt huvudmannaskap hela vägen från centrum fram till planområdet. I riktningen nordöst där bebyggelsen glesar ut övergår Holmsätersvägen till enskilt huvudmannaskap direkt efter infarten till planområdet.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Framför allt den nordöstra halvan av det som blir kvartersmark och består av lövskog utgör goda möjligheter att skapa bostadstomter med mycket natur. I den sydvästra halvan av planområdet består marken mestadels av igenvuxen jordbruksmark där de gröna kvalitéerna inte är lika stora. Oavsett förutsättningar bör grönska sparas i genomförande av detaljplanen för att skapa goda grundförutsättningar för ett grönt och trivsamt bostadsområde. I plankartan sätts bestämmelsen *Minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig* som syftar till att skapa goda förutsättningar för lokalt hanterande av dagvatten samt bidra till att öka förutsättningarna till att tomterna blir gröna.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör genom användningen **B bostäder** för ungefär 25 småhus varav en handfull kan vara parhus. Tomterna beräknas vara omkring 1000 kvadratmeter stora med större tomter söderut och mindre tomter närmare banvallen. Närmast banvallen finns prickmark för att säkerställa att byggnader inte byggs för nära banvallen eftersom det är viktigt att den går att tydligt utläsa. Bebyggelsens maxhöjd regleras genom bestämmelsen **h₁ Högsta nockhöjd är angivet värde i meter** och sätts till 7,5 meter i nockhöjd vilket möjliggör för bostadshus i 1,5 plan eller med förhöjt väggliv.



Bilden visar ett hus med förhöjt väggliv som möjliggör en 1,5 plansvilla med större rumslighet på övervåningen.

Exploateringsgraden är huvudsakligen 20% och regleras genom bestämmelsen **e₁** *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet*. Tomterna närmast banvallen får dock en exploateringsgrad på 25 % för att bättre möjliggöra eventuella parhus samt att området bedöms klara en tätare bebyggelse. Bestämmelsen **f₁** reglerar att endast friliggande enbostadshus tillåts. Detta för att radhus och annan typ av tätare bebyggelse inte bedöms vara lämpligt i området. Däremot möjliggörs även för parhus på området närmast banvallen genom bestämmelsen **f₂** *Endast friliggande enbostadshus och parhus*.

Byggnaders placering på tomten regleras genom bestämmelserna **p₁** *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Byggnadsdel i huvudbyggnad som har ändamålet garage, carport och/eller förråd får dock placeras närmare fastighetsgräns, dock inte närmare än 1,5 meter från denna gräns*. Samt genom bestämmelsen **p₂** *Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns*. Bestämmelserna är till för att minska påverkan på granntomter genom skuggning och dylikt, skapa möjligheter att underhålla sin fastighet utan att inkräkta på grannes tomt samt för att skapa en viss enhetlighet i upplevelsen av gaturummet.

Gestaltning

För att få en sammanhållen gestaltning regleras tak och fasadfärg. Taken regleras genom bestämmelsen **f₃** *Takutformningen på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Taken ska utformas med röda takpannor eller med sedum eller biotoptak*. Vita fasader bedöms inte som lämpliga i området och bör undvikas vid nybyggnation och vid ommålning av befintliga byggnader. För att säkerställa det har detaljplanen utformats med en bestämmelse som anger att huvudsakliga fasadkulören ska ha en svärta på minst 30 procent, **f₄** *Huvudsaklig fasadkulör ska ha en svärta på minst 30%*. Med huvudsaklig avses merparten av fasaden på huvudbyggnaden samt även på komplementbyggnader. Dörrar, portar, fönsterlister och plåtdetaljer samt staket och andra mindre byggnads- och tomtdetaljer får dock vara vita.. Bestämmelsen är utformad utifrån NCS-systemet som är en standard för att definiera och kommunicera färger. Exakt kulör har inte bedömts nödvändigt att reglera. Regleringen av fasadkulör syftar till att byggnader ska färgsättas med dämpade kulörer som ansluter till äldre bebyggelse och till landskapets och naturens färgsättning.



Bilden visar exempel på färger som fungerar bra i landskapet och kulturmiljön.

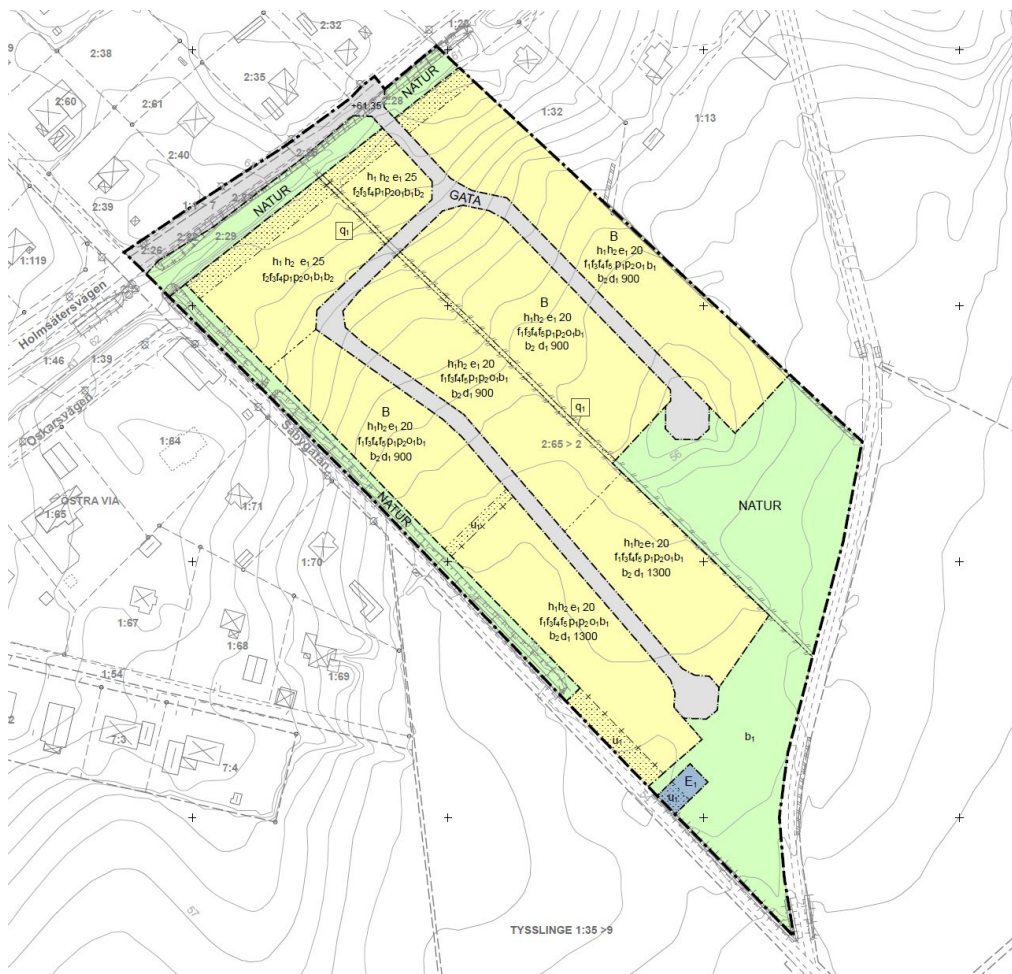
Kulturmiljö

Genom planområdet sträcker sig en gammal stenmur som tidigare avgränsat den nu igenvuxna jordbruksmarken. Stenmuren räknas inte som en fornlämning men däremot utgör den ett minne av vad som var på platsen en gång samt utgör en viktig biotop för framför allt grod- och kräldjur. Stenmuren skapar också karaktär till området som genom sitt bevarande förtydligar mötet med landsbygden och bedöms därför vara viktig att bevara. Där stenmuren finns inom kvartersmark förses muren med prickmark samt bestämmelsen **q1** *Stenmuren ska bevaras. Stenmuren får underhållas, restaureras och kompletteras.* Stenmuren är i dåligt skick på vissa ställen och bestämmelsen syftar till att möjliggöra att den kan förbättras.

Parkering och angöring

Parkering sker på den egna fastigheten.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Gata

Gata planeras i form av två säckgator som säkerställer åtkomst till tomterna. En del av Holmsätersvägen planläggs också som gata, detta för att ändra huvudmannskapet från enskilt till kommunalt.

NATUR

Natur

Användningen NATUR finns på tre platser i plankartan. I sydöst bevaras en större yta naturmark både av rekreativa skäl samt för att bevara biologisk mångfald. I sydväst sparas en 8

meter bred remsa där diket går får att skydda den biotopen. I nordväst planläggs den gamla banvallen som naturmark för att säkerställa kommunal skötsel av den som ett rekreationsstråk.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med planen är att planlägga för cirka 25 småhus inklusive parhus vilket möjliggörs genom användningen bostäder.

E₁

Pumpstation

Användningen möjliggör för en pumpstation som är nödvändig för att försörja planområdet med vatten och avlopp.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

b₁

Dagvattenfördröjning med en total yta av minst 450 kubikmeter ska finnas.

Syftet med bestämmelsen är säkra en tillräcklig dagvattenfördröjning inom området.

+61,35

Markens höjd över nollplanet ska vara högst angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken vid infarten till området inte blir högre än vad den är i dagsläget. Detta för att säkerställa att vatten vid skyfall som samlas på Holmsätersvägen i norr kan avrinna genom planområdet och vidare till dagvattenanläggningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte försees med byggnadsverk

Prickad mark finns i nordväst där kvartersmarken möter banvallen. Syftet med bestämmelsen är att reglera att byggnader inte placeras för nära banvallen. Detta för att banvallen tydligt ska kunna utläsas i landskapet i enlighet med kultur- och landskapsanalysen rekommendationer.

Prickad mark finns även på stenmuren, detta för att skydda den och bevara den.

Längs planområdets sydvästra fastighetsgräns finns även prickad mark på u-området där diket leds genom en trumma under marken. Syftet är att säkerställa åtkomst till trumman om behov skulle uppstå.

Tvärsöver kvartersmarken i sydväst sträcker sig ett till u-område för att möjliggöra ledningsdragning. Även här försees u-området med prickmark för att säkerställa att marken inte bebyggs och försvårar åtkomst till ledningar. Prickmarken begränsas av en sekundär egenskapsgräns i sydöst.

- h₁** *Högstanockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter*
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att bygga bostäder i 1 – 1,5 våningar eller med förhöjt väggliv. Höjden ska vara något lägre på byggrätterna i söder närmast åkermarken. Detta för att möta åkermarken med större hänsyn utifrån vad som framkom i kultur- och landskapsanalysen.
- h₂** *Högstanockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter*
- u₁** *Markreservat för allmännyttiga ledningar*
- Syftet med bestämmelsen är att reservera marken för ledningar. Det går ett u-område i södra delen av planområdet, längs med den sydvästra fastighetsgränsen. U-området avgränsas åt nordöst av en sekundär egenskapsgräns.
- Ett annat u-område går tvärs igenom kvartersmarken i sydväst. Där är det tänkt att elledningar ska kunna gå. U-området här avgränsas av en sekundär egenskapsgräns åt nordöst.
- o₁** *Takvinkeln ska vara 27-45 grader*
- Takvinkeln säkerställer att det inte blir platta tak samt att huskropparnas storlek och våningsantal begränsas. Syftet är att byggnaderna ska vara väl anpassade till omgivande bebyggelse i 1 till 1,5 våningar.
- e₁** *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*
- Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas utbredning. Detta för att säkerställa fria och möjliggöra tomter där mycket grönyta kan finnas.

- f₁** *Endast friliggande enbostadshus*
- Syftet med bestämmelsen är att reglera att det enbart får byggas friliggande enbostadshus. Syftet med planen är att just öka mängden småhus samt stämmer småhus bättre in i landskapet. Radhus, kedjehus och liknande tillåts ej.
- f₂** *Endast friliggande enbostadshus och parhus*
- Närmare banvallen tillåts även parhus. Detta för att området är mindre synligt från omgivande landskap och bedöms som mindre känsligt enligt kulturmiljö- och landskapsanalysen.
- f₃** *Takutformningen på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Taken ska utformas med röda takpannor eller med sedum eller biotoptak*
- Bestämmelsen syftar till att byggnaderna ska passa väl in i landskapet och omgivande byggnadstradition.
- f₄** *Huvudsaklig fasadkulör ska ha en svärta på minst 30%*
- Syftet är att få en sammanhållen färgsättning som passar in i landskapet och kulturmiljö samt undvika helt vita hus som bedöms vara för iögonfallande i landskapet.
- f₅** *Endast en huvudbyggnad per fastighet*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa glesheten i bebyggelsen genom att varje fastighet inte har mer än en huvudbyggnad.
- p₁** *Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Byggnadsdel i huvudbyggnad som har ändamålet garage, carport och/ eller förråd får dock placeras närmare fastighetsgräns, dock inte närmare än 1,5 meter från denna gräns och inte ut mot gata.*
- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras en bit in på tomten. Längs med gatan är det viktigt för att hålla en landsbygdskaraktär i gaturummet och längs andra fastighetsgränser är det viktigt för att säkerställa åtkomst för underhåll av sin byggnad samt minska påverkan på grannar.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader närmare fastighetsgräns. Detta är lämpligt eftersom de är lägre än huvudbyggnaderna.

q₁

Stenmuren ska bevaras. Stenmuren får underhållas, restaureras och kompletteras.

Stenmuren är ett viktigt inslag i miljön och visar tydligt platsens historia. Den är också en viktig biotop. Eftersom stenmuren på vissa platser är i dåligt skick och övervuxen är syftet med bestämmelsen också att stenmuren inte enbart ska bevaras utan att den även får underhållas, restaureras och kompletteras. Där stenmuren sträcker sig genom ett egenskapsområde med prickad mark i norr så avgränsas egenskapsområdet för **q₁** av sekundär egenskapsgräns.

b₁

Minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Syftet med bestämmelsen är att skydda värden så som att bevara en grön och lantlig miljö. Genom bestämmelsen bevaras möjligheten att ytan kan vara grön till skillnad från om stora delar asfalteras eller plattläggs. Detta bidrar också till en god dagvattenhantering.

b₂

Färdigt golv ska vara minst 3 decimeter över närmaste gatunivå

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostäderna inte översvämmas vid skyfall.

d₁*Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²*

Syftet med bestämmelsen är att anpassa tillkommande bebyggelse till landskapet och att säkerställa att det inte blir för tätbebyggt. Bestämmelsen syftar även till att fånga in detaljplanens syfte att tillskapa tomter som är något större än i Örebro tätort. Tillsammans med bestämmelsen f1 och f2 säkerställer den att planområdet bebyggs i enlighet med detaljplanens intentioner att ta hänsyn till landskap och kulturmiljö och kunna erbjuda större tomter.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2027.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte tas fram eftersom kommunen äger fastigheten.

Markanvisningsavtal

Kommunen har inte för avsikt att teckna markanvisningsavtal för aktuell fastighet.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det åtta fastigheter:

Lilla Ulvgryt 1:1

Säby 2:65 (ägs av Örebro kommun)

Säby 2:22 (ägs av Örebro kommun)

Säby 2:23 (ägs av Örebro kommun)

Säby 2:25

Säby 2:26

Säby 2:28 (ägs av Örebro kommun)

Säby 2:29 (ägs av Örebro kommun)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

- **Säby 2:22**

Fastigheten som är 125 kvm ligger inom område som ska bli allmän platsmark enligt detaljplaneförslaget och ska genom fastighetsreglering föras till Säby 2:65 för att bilda en fastighet för allmän platsmark. Örebro kommun ansöker om fastighetsreglering.

- **Säby 2:23**

Fastigheten som är 155 kvm ligger inom område som ska bli allmän platsmark enligt detaljplaneförslaget och ska genom fastighetsreglering föras till Säby 2:65 för att bilda en fastighet för allmän platsmark. Örebro kommun ansöker om fastighetsreglering.

- **Säby 2:26**

Fastigheten som är 330 kvm ligger inom område som ska bli allmän platsmark enligt detaljplaneförslaget och ska genom fastighetsreglering föras till Säby 2:65 för att bilda en fastighet för allmän platsmark. Örebro kommun ansöker om fastighetsreglering.

- **Säby 2:28**

Fastigheten som är 690 kvm ligger inom område som ska bli allmän platsmark enligt detaljplaneförslaget och ska genom fastighetsreglering föras till Säby 2:65 för att bilda en fastighet för allmän platsmark. Örebro kommun ansöker om fastighetsreglering.

- **Säby 2:29**

Fastigheten som är 700 kvm ligger inom område som ska bli allmän platsmark enligt detaljplaneförslaget och ska genom fastighetsreglering föras till Säby 2:65 för att bilda en fastighet för allmän platsmark. Örebro kommun ansöker om fastighetsreglering.

- **Del av Lilla Ulvgryt 1:1**

Fastigheten som är 183 kvm ligger inom område som ska bli allmän platsmark enligt detaljplaneförslaget och ska genom fastighetsreglering föras till Säby 2:65 för att bilda en fastighet för allmän platsmark. Örebro kommun ansöker om fastighetsreglering.

Planområdet berör båtnadsområde för Vintrosa - Ranglabäckens dagvattenavlednings- och dikningsföretag. Dikningsföretaget har rätt att underhålla sina anläggningar och säkerställa avvattnings inom området. Exploateringen bedöms inte påverka dikningsföretagets funktion negativt under förutsättning att dagvatten fördröjs i den utsträckning som bedöms i dagvattenutredning.

Planområdet innehåller en gata som idag ingår i gemensamhetsanläggning ÖSTRA VIA GA:7. I detaljplaneförslaget föreslås denna gata utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

Planområdet kommer att byggas ut med teknisk infrastruktur såsom el, vatten och avlopp och fiber. Ledningar förläggs i allmän plats. Kommunen ansvarar för att ledningar för vatten och avlopp byggs i området och ansluts till befintligt ledningsnät. För att säkerställa elförsörjningen till planområdet behöver en transformatorstation byggas. Inom detaljplaneområdet finns en elledning som behöver flyttas till nytt läge. Plankartan anger ett u-område för ändamålet. Ett läge för E-område för en pumpstation kommer införas i plankartan.

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.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Dagvattenutredning

- Naturvärdesinventering
- Kulturmiljöanalys
- Markundersökning

Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:

- Geoteknisk utredning

Utbyggnad allmän plats

- Lokalgator
- Dagvattendamm i planområdets sydöstra del
- Kompensationsåtgärder kopplat till biotopskyddsdispens

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats gällande GATA/NATUR i detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät vid Holmsätersvägen. Troligtvis krävs att en pumpstation anläggs för spillvatten.

Dagvatten från kvartersmark föreslås omhändertas lokalt. Dagvatten från kvartersmark och lokalgator avleds till ledningsnätet i gata och sedan vidare till en dagvattendamm som föreslås i sydvästra delen av planområdet. Dagvatten från området avleds naturligt till Vintrosa - Ranglabäckens dagvattenavlednings- och dikningsföretag. Dagvattenutredningen har utrett detaljplanens påverkan på dikningsföretaget och föreslår nödvändiga åtgärder för att inte öka belastningen efter exploatering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	20
Fastighetsbildning	100
Gata	7 000
Anläggning dagvatten, allmän plats 50% av totalkostnaden	300
Park	200
Gatubelysning/Belysning	700
Administration	330
Övriga kostnader/Oförutsett	350
Summa utgifter	9 000

Kommunal exploatörskalkyl

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

UTGIFTER	tkr
Mark	5 500
Förberedande arbeten samt utredningar under planläggning (fastighetsutredning, gränsbestämning 100 tkr, övriga utredningar inkl. geoteknik/grundvatten 600 tkr)	700
Planavgift	1 100
Sanering	0
Fastighetsbildning kvartersmark	100
VA-ledningar	0
Flytt elledning	100
Administration	500
Risk/oförutsett	400
Utgiftspost enligt Genomförandekalkyl planekonomi/Fördelningskalkyl	9 000
Summa utgifter	17 400
INTÄKTER	
Köpeskillingar/Markförsäljning	18 750
Summa intäkter	18 750
NETTO	1 350

Planavgift

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

Drift allmän plats

Driftkostnader gata, park etc.	Kr/m²/år
Gata	80 000
Park	20 000
Summa	100 000

Drift vatten och avlopp

Driftkostnader VA-kollektivet	Kr/m²/år
Dagvatten	26 000
Summa	26 000

Kulturvärden

En kulturmiljö- och landskapsanalys har tagits fram för att anpassa den nya bebyggelsen kring omgivande bebyggelse och landskap. Inom planområdet finns inga kulturvärden förutom en stenmur som sträcker sig genom planområdet. Stenmuren regleras genom bestämmelsen **q₁** *Stenmuren får inte tas bort i sin helhet. Stenmuren får underhållas, restaureras och kompletteras.*

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Inom planområdet fanns misstänkta fornlämningar men efter samråd med länsstyrelsens arkeolog har de möjliga fornlämningarna i form av en fossil åker inventerats av länsstyrelsen och inte bedömts utgöra någon fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploitören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Biotopskydd

Ansökan om dispens för att ta bort två åkerholmar samt en mindre del av stenmuren (ungefär 2-3% av totala längden) söks Länsstyrelsen i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

Planeringsföresättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. På andra sidan banvallen i nordöst är bebyggelsen planlagt med planer mestadels från 1960–70- och 80-talet med planer som mestadels reglerar bostadsbebyggelse.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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

Området är i översiktsplanen utpekat som ett utvecklingsområde på landsbygden 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. Vintrosa är utpekad som en prioriterad tätort och kommunal kärna vilket innebär att den är eller har stor potential att bli samlingspunkt för offentlig och kommersiell service vid sidan om Örebro tätort.

I översiktsplanen görs också flertalet ställningstaganden som är relevanta för planen:

- *De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om nya större tillägg med bostäder och boendemiljöer huvudsakligen utformas utifrån den karaktär och prägel som kännetecknar varje enskild ort och de landskap som omger dem.*
- *En strategiskt viktig bustyp för utvecklingen av de prioriterade tätorterna är det friliggande enfamiljshuset, som där kan få ta stor plats.*
- *De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om småbustomterna är större. Tomtstorlekarna i prioriterade tätorter ska därför tillåtas vara större än i staden.*
- *Detaljplaner som säkerställer en utveckling enligt ställningstagandena ovan ska finnas. Det ger orten möjlighet att växa, vilket i sin tur skapar ökade förutsättningar för förbättrad offentlig och kommersiell service samt utökad kollektivtrafik.*
- *Kommunens planeringsinriktning ska vara att eventuella nya utbyggnadsområden för kommunalt vatten och avlopp på landsbygden i första hand bör tillkomma i utvecklingsområdena.*

Fördjupning av översiktsplan

År 2012 antogs en fördjupning av översiktsplanen som gäller för området Skärmartorp, Hidingebro, Hidinge, Lanna, Vintrosa, Latorp och Tysslinge, kallat VINNA-området (Fördjupad översiktsplan för Vntrosa-Lanna VINNA-området i Lekebergs kommun och Örebro kommun). Visionen är att VINNA-området ska utgöra ett eget utvecklingsområde med

lokal service och lokalt näringsliv. Närheten till naturen och till många olika fritidsaktiviteter gör området attraktivt och bidrar till ett positivt inflyttningsnetto. Vintrosa ses som områdets centrum som ska fungera som nav för hela området. När fördjupningen togs fram pekades inte nu aktuellt planområde ut för bebyggelse men när Örebro kommun tog fram en ny översiktsplan 2017/2018 reviderades fördjupningen och utifrån förbättrad kunskap om naturvärdena runt Vintrosa pekades aktuellt planområde ut som lämpligt för bebyggelse. Den tidigare banvallen som går förbi planområdets nordvästra gräns pekas ut som ett viktigt gång- cykel- och ridstråk.

I fördjupningen görs flertalet ställningstagande som är relevanta för planen:

- *Ny bebyggelse bör placeras i anslutning till befintlig. Vid förtätning ska hänsyn tas till tillgång till friytor, grönsstruktur och andra starka allmänintressen.*
- *Nyproduktion ska anpassas till befintlig bebyggelse samt terräng- och naturförhållanden. Ny bebyggelse ska uppföras med hänsyn till angränsande bebyggelse och miljöer som har kulturhistoriskt värde. I dessa fall ska nya byggnader gestaltningmässigt anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition när det gäller byggnadsform, material, färg och tomtstorlek.*
- *I anslutning till grupper med äldre homogen bebyggelse ska ny bebyggelse placeras i utkanten av den befintliga bebyggelsegruppen.*
- *Förekomsten av markradon och markföroreningar ska studeras noga. Krav ska ställas på radonsäkert byggande.*
- *I anslutning till nya bostadskvarter ska mark avsättas för lek, fritid och rekreation.*

Trafikstrategi

Örebro kommuns trafikstrategi, antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för;

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.

- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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

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

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro. Det framhålls även här att det är viktigt med en variation i boendemöjligheter och bostadstyp även på landsbygden för att på så sätt stärka ortens roll som en kommunal kärna med möjlighet att få ett utökat serviceutbud. För ny bebyggelse är det viktigt att kulturmiljön och landskapet är utgångspunkt för utvecklingen, samt att nya byggnader anpassas till lokal byggnadstradition i form, material och färg. I strategin framhålls samtidigt att det är själva läget i landskapet och närheten till miljöer med kulturvärden och traditionell bebyggelse som avgör om den nya bebyggelsen behöver anpassas till områdets karaktär eller om förhållningssättet kan vara friare

Regionala

Regionplan

I den regionala utvecklingsstrategin poängteras vikten av att bredda bostadsbeståndet för att skapa fler bostäder anpassade för äldre samt billiga bostäder för unga och nyanlända. Det poängteras även hur en bra digital infrastruktur kan bidra till att skapa flyttkedjor då vissa grupper på arbetsmarknaden har möjlighet att jobba på distans. Det gör att efterfrågan på bostäder ökar utanför centralorterna och ger även bättre förutsättningar för företagande där.

Riksintressen

Naturvård

Stora delar av Vintrosa utgör riksintresse för naturvård på grund av berggrundens kalksten på den så kallade Latorpsplatån som har mycket höga naturvärden. Gränsen för riksintresset går en liten bit in i planområdets norra kant så planområdet berörs endast av riksintresset i begränsad omfattning. Gränsen för riksintresset är dock inte exakt men en naturvärdesinventering (se bilaga 1) har tagits fram som inte visar på några särskilt höga

värden inom planområdet. Bedömningen är därför att riksintresset inte påverkas av exploateringen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

En del av planområdet utgörs av bruksvärd jordbruksmark. Bruksvärd 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.



Bilden visar planområdet från sydost med angränsande produktiva jordbruksmarken i förgrunden som inte är en del av detaljplanen. Område markerat med orange är den del som räknas som bruksvärd jordbruksmark inom planområdet. Det grönmärkade området är oexploaterad naturmark inom planområdet.

Planen tillskapar bostäder i en av kommunens prioriterade tätorter på landsbygden och bedöms därför vara ett väsentligt samhällsintresse. Genom bostadsbebyggelse här kan ett större befolkningsunderlag skapas och på så sätt möjliggörs för ett ökat serviceutbud och att Vintrosas roll som en kommunal kärna kan stärkas. Att tillskapa fler villatomter av större storlek är ett ställningstagande i kommunens översiktsplan. Planområdets sammanhängande omfattning möjliggör för detta mål att kunna tillgodoses.

Flertalet alternativa lokaliseringar har undersökts men även de innebär till stor del att jordbruksmark skulle exploateras och dessutom mark som fortfarande brukas samt naturmark som ligger inom riksintresset för naturvård. Den föreslagna exploateringen bedöms därför som mest lämplig eftersom den del som är bruksvärd jordbruksmark inte brukas och är tydligt avskild från resterande jordbruksmark samt inte ligger inom riksintresset för naturvård. Den del av planområdet som är naturmark har blivit inventerad och visar inte på några särskilda värden som skulle göra en exploatering olämplig. Örebro kommun bedömer därför att det finns skäl att utveckla området och att det inte finns något annat område i närheten som skulle kunna tillgodose detta behov på

ett tillfredsställande sätt. För att läsa bedömningen i sin helhet, samt bedömningarna över de alternativa lokaliseringarna läs bilaga 4.

Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att det finns anledning att med stöd av PBL Kap 3 §4 utveckla del av jordbruksmarken för bostadsändamål.

Oexploaterade områden

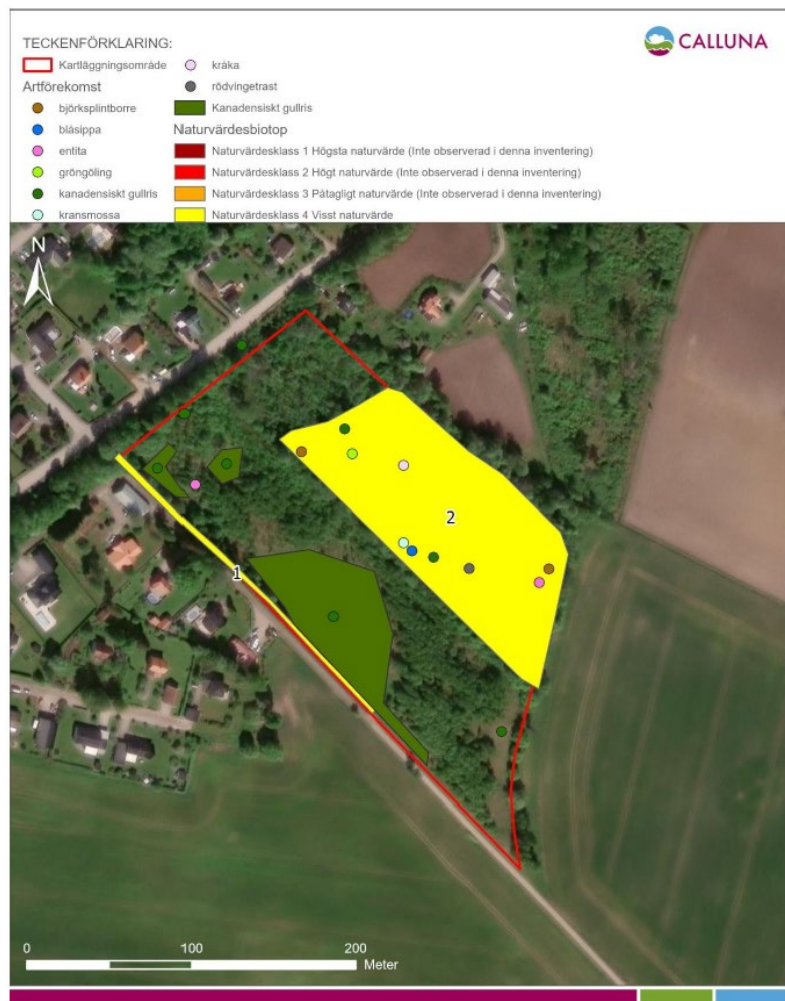
Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär. Den del av planområdet som inte är igenvuxen jordbruksmark utgörs av oexploaterad mark med uppvuxen grönka i form av lövträdsklädd mark. En inventering (se bilaga 1) av området har genomförts och den visar inte på några områden med särskilt höga naturvärden. Marken bedöms därmed som lämplig att exploatera utifrån behovet av bostäder, områdets direkta närhet till befintlig bebyggelse samt att inte några särskilt värdefulla naturtyper exploateras.

Ekologiskt särskilt känsliga områden och artgrupper

Två naturvärdesbiotoper, ett dike samt ett ungt lövskogsparti har identifierats i naturvärdesinventeringen (se bilaga 1), båda klassas som naturvärdesklass 4, *viss naturvärde*. Naturvärdesklass 1-3, *högsta naturvärde till påtagligt naturvärde*, noterades inte under inventeringen. En rödlistad art, fågeln entita, observerades under inventeringen. För entita och andra i området förekommande arter så är det lövskogsmiljön som utgör livsmiljö och är viktig att bevara. Stor del av den biotopen kommer därför att bevaras genom att skyddas som NATUR i planen.

För att inte hindra förutsättningarna för eventuellt förekommande groddjur i området så bevaras de livsmiljöer som är viktiga för dessa arter. Detta genom ett naturligt förekommande vattnet i form av ett dike. Stenmuren som kan nyttjas som övervintringsmiljö, samt stor del av lövskogsmiljön som kan nyttjas som både övervintrings- och födosöksmiljö. Bedömningen görs därför att fördjupad artinventering för dessa artgrupper inte behöver göras, då planen anpassas för att inte försämra deras förutsättningar på platsen.

Området kan utgöra födosöksmiljö för fladdermöss. Särskilt de ledlinjer i landskapet som banvallen samt brynzonen mot åkermarker utgör brukar nyttjas av denna artgrupp. Då dessa miljöer säkerställs som NATUR bedöms negativ påverkan på artgruppen undvikas. Den norra delen av området som utgörs av lövskog innehåller också hålträd som skulle kunna utgöra boträd för denna artgrupp. Då stor del av denna biotop skyddas i form av NATUR bedöms negativ påverkan på artgruppen undvikas.



Bilden visar inventeringsområdet med kartlagda naturvärdesbiotoper och deras naturklassning.

Naturvärdesinventeringen har även identifierat två mindre åkerholmar, ett dike och den stenmur som sträcker sig genom planområdet. Dessa innehar ett generellt biotopskydd.

Stora bestånd av den invasiva arten kanadensiskt gullris finns inom södra delen av området.



Miljökvalitetsnormer

Luft

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

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrider i Örebro kommun.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet. Recipient för vatten från planområdet är Svartån, från Logsjön-Lillåns utlopp till Lindbacka. Miljökvalitetsnormen är God ekologisk status 2045 och god kemisk ytvattenstatus.

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. Enligt kartläggningen är planområdet inte utsatt för något buller.

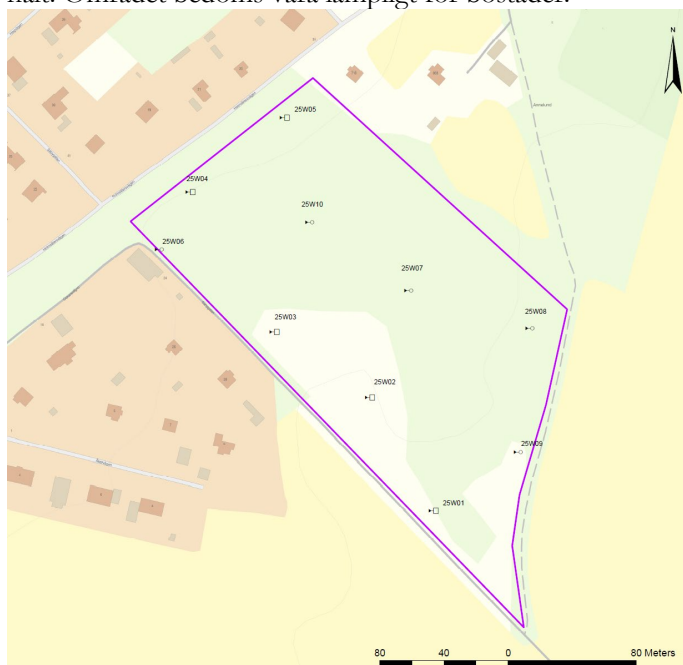
Miljö

Dagvatten

Dagvatten från planområdet når Svartån via ett dikningsföretag med öppen sträckning i planområdets sydvästra gräns och inlopp till kulverterad del nära planområdets södra del. Dikningsföretaget bedöms ha kapacitet för ett 5-årsregn. När planområdet exploateras kommer dagvattenmängderna att öka tillskillnad från naturmarken idag. En dagvattenutredning har tagits fram som utreder hur dagvattnet ska kunna tas om hand för att inte släppa mer än ett 5-årsregn till dikningsföretaget (se bilaga 5). För att klara ett 10-årsregn krävs att dagvatten fördröjs inom planområdet, vilket föreslås ske genom en torrdamm. I lokalgatorna föreslås rännstensbrunnar placeras med ledningar som transporterar dagvattnet till torrdammen där det fördröjs och infiltreras innan det släpps vidare till dikningsföretagets ledning.

Förorenad mark

På en granntomt har det tidigare funnits ett mindre snickeri men som lades ned på 1970-talet. Platsen är listad som ett potentiellt förorenat område på grund av den tidigare verksamheten. Det är också vanligt med förhöjda halter av Arsenik i Vintrosaområdet. Därutöver finns även två tidigare rödfyrsupplag i närheten. Med bakgrund av detta har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder (se bilaga 3). Utredningen visar inte på några föroreningshalter över nivån för känslig markanvändning förutom i en punkt där något högre halter av kobolt har detekterats. Kobolten bedöms dock vara en naturligt förhöjd halt som kommer sig av att marken består av sulfidlera, den bedöms alltså inte vara en förorening. Slutsatsen i utredningen är att det inte bedöms vara nödvändigt att vidta några efterbehandlingsåtgärder på området då den förhöjda kobolthalten har naturligt förhöjd halt. Området bedöms vara lämpligt för bostäder.



Bilden visar var provgropar har grävts.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Området är inte utsatt för buller.

Risk för översvämning

I dagvattenutredningen har planområdets lågpunkter analyserats genom verktyget Scalgo Live. Resultatet visar att det inom planområdet endast finns mindre lågpunkter där vatten samlas vid ett 100-årsregn och risken för översvämning bedöms som liten. Vid skyfall förväntas diket i sydvästra delen av planområdet att gå fullt och bredda ut mot Säbygatan, detta eftersom att avrinningsområdet för diket vid ett 100-årsregn består av stora delar av Vintrosa. I planområdets norra del vid Holmsätersvägen samt två villatomter utanför planområdet förväntas översvämmas vid ett 100-årsregn. Idag leds det vattnet genom planområdet och vidare till recipienten. För att undvika instängda områden även i framtiden är det viktigt att tomter och gator höjsätts så att vattnet rinner mot torrdammen och utloppet där och vidare mot Svartån.

Risk för erosion

Det finns ingen känd risk för erosion i området.

Risk för skred och ras

En mindre sträcka längs med planområdet sydvästra kant är utpekad att ha eventuell ras och skredrisk. Kartläggningen av rasrisker är dock schematiskt gjord och beror troligtvis på att det går ett dike där.

Geotekniska förhållanden

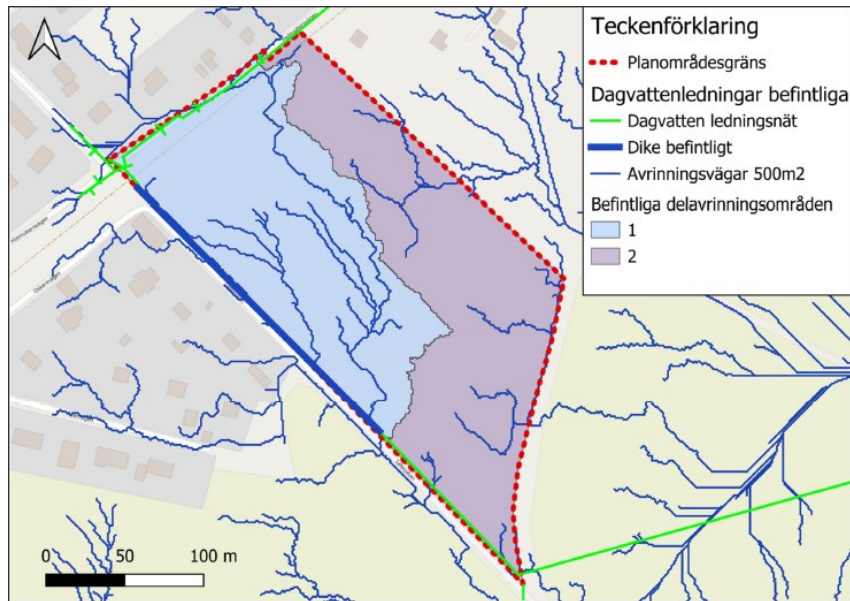
Radon

Hela Latorpsplatån är ett radonriskområde. Bebyggelsen kommer därför behöva uppföras radonsäkert vilket bevakas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområden

Baserat på ytliga rinnvägar, topografi, befintligt ledningsnät samt dikningsföretaget har planområdet delats in i delavrinningsområden, se Figur 11. Delavrinningsområde 1, i blått, leds mot öppet dike längsmed planområdets södra sida och vidare in i ledning som tillsammans med diket utgör tidigare nämnt dikningsföretag. Vid kraftigare flöden än dikningsföretaget klarar av bräddar flödet åt söder över Säbygatan. Delavrinningsområde 2, lila, leds ut från planområdet via ytlig avrinning och i diken längsmed planområdets östra gräns innan det når intilliggande naturmark och åkermark där det infiltrerar eller avleds till Vintrosa - Ranglabäckens dagvattenavlednings- och dikningsföretag.



Bilden visar befintliga avrinningsområden. (se bilaga 5)



Bilden visar Säbygatan till höger och det öppna diket i planområdets sydvästra kant samt där diket blir kuverterat.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett större område registrerat som övrig kulturhistorisk lämning i form av en fossil åker. Vid uppstarten av planarbetet har kontakt tagits med

Länsstyrelsen som då gjorde ett fältbesök och gjorde bedömningen att lämningarna i form av en fossil åker inte utgör någon fornlämning. Därmed bedömde länsstyrelsen att det inför exploatering av områden inte krävdes någon arkeologisk utredning eller tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Kulturmiljö

I den kultur-och landskapsanalys (se bilaga 3) som har tagits fram ges ett antal rekommendationer för vad som är lämpligt att bygga inom planområdet:

- Fristående villor i 1-1,5 plan
- Totalt cirka 20 fastigheter för en luftig struktur med stora grönytor.
- Höjdskillnader bör tas tillvara
- Högre och tätare bebyggelse kan vara lämpligt utmed banvallen.
- Bebyggelsen bör placeras med avstånd till banvallen så att den fortsatt kan utläsas. Banvallen bör röjas för att kunna nyttjas. Nivåskillnader behålls.
- Grusbeläggning på vägar förordas för att bibehålla en lantlig karaktär som knyter an till omgivande odlingslandskap.
- Anslutningsväg till Holmsätersvägen bör dras i norra delen där den påverkar banvallen minst.
- En lämplig utgångspunkt för bebyggelsens orientering är Säbygatans sträckning.
- Planområdet bör inte anslutas till Säbygatan för biltrafik.
- Bostadshuset bör ha en indragen placering på tomten med en stor andel trädgårdsmark.
- Bostadshuset bör vara enhetliga genom sadeltak, företrädesvis täckta med lertegel, och ha en sammanhållen dämpad färgsättning som harmonierar med det omgivande odlingslandskapet.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Den till planområdet omgivande bebyggelsen är av varierande karaktär. I sydväst angränsar området till en samling småhus där de flesta är uppförda runt 1930–1940. I nordöst finns en större och en mindre gård från tidigt 1900-tal. På andra sidan banvallen i nordväst finns villor uppförda vid 1930 och 1950.

Gestaltning

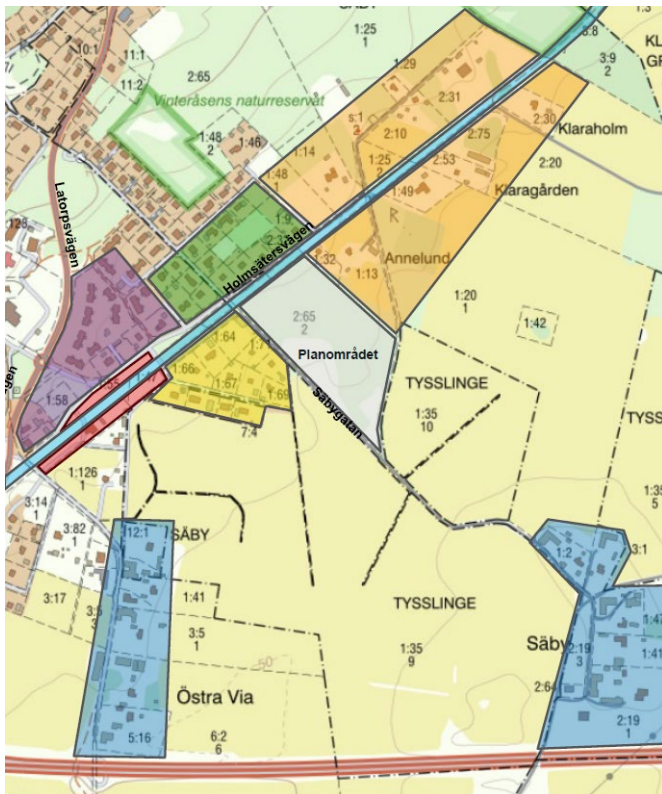
En kulturmiljöutredning och landskapsanalys har tagits fram för att kartlägga landskapets förutsättningar för detaljplanen samt vilka värden i kulturlandskapet som är viktiga att ta vara på. Bebyggelsen som omger planområdet är av varierande karaktär.

På norra sidan om Holmsätersvägen (markerat med lila), mellan det gamla stationsområdet och Vintrosa centrum, fanns det tidigare ett mindre verksamhetsområde med viss småindustri som inte längre finns kvar. Här har Viavägen/Latorpsvägen fått en ny sträckning och en del av området har bebyggts med tegelklädda radhus i ett plan. Av äldre bebyggelse kvarstår en fristående villa längs Holmsätersvägen och en gårdsmiljö vid korsningen Viavägen/Holmsätersvägen.

Längre österut längs Holmsätersvägen (markerat med grönt) utgörs bebyggelsen av såväl äldre villor som villor tillkomna i senare tid, alla uppförda som 1,5-planshus med ett varierande utförande avseende volym och exteriör gestaltning. Gemensamt är de relativt stora tomterna och bostadshusens indragna placering på tomten.

Direkt sydost om det tidigare stationshuset och väster om planområdet finns ett mindre villaområde (markerat med gult) som växte fram under tidigt 1900-tal. Sedan 1960-talet har det skett en utvidgning söderut och i senare tid har viss nybyggnation. Liksom tidigare nämnda villabebyggelse är bebyggelsen blandad avseende ålder och utförande. De äldsta villorna är huvudsakligen uppförda som 1,5-planshus. Senare tillkomna villor är uppförda med rektangulära planer i 1 eller 1,5 plan. De hus som uppförts i senare tid är byggda i ”traditionell” stil med sadeltak och spröjsade fönster. Gemensamt för hela området är bostadshusets indragna placering på tomten med stora grönytor framför husen.

Vid de näraliggande byarna Östra Via och Säby (markerade med mörkblått) har bebyggelsen i stora delar en bevarad, agrar karaktär med stora rödfärgade ekonomibyggnader, vanligtvis placerade utmed vägen. Bostadshusen är placerade en bit in på tomten, omgivna av trädgårdsmark. De äldre bostadshusen är uppförda i 1,5 eller två våningar. Flera är rödfärgade men ljusa fasader i trä och puts förekommer också. Taken är belagda med tegel eller möjligen modernare betongpannor.



Bilden visar planområdet och de olika bebyggelseområdena beskrivna i texten ovan.

Mark och vegetation

Sydvästra hälften av planområdet består av igenvuxen jordbruksmark och andra hälften av naturmark i form av lövskogsbeväxt mark. Från östra delen av Holmsätersvägen och västerut, förbi stationsområdet, utgör banvallen efter den tidigare järnvägen (markerad med ljusblått) en tydlig gräns mellan centrala Vintrosa och tätortens utkant mot sydost.

Stora delar av banvallen och marken intill har tillåtits växa igen och banan kan på sina håll idag vara svår att utläsa. Växtligheten bildar sommartid en grön ridå som visuellt avskiljer bebyggelsen söder om banvallen från samhället i övrigt.

Lek och rekreation

Det finns goda möjligheter till lek och rekreation. Längs den gamla banvallen går en vandringsled som sträcker sig mellan de olika delarna i Vinteråsens naturreservat.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området är oexploaterat och därför inte anslutet till vatten och avlopp. Det finns kommunala vatten och avloppsledningar i anslutning till planområdet.

El

Det sträcker sig en elledning genom planområdet som kommer behöva flyttas. En dialog med ledningsägaren har initierats kring detta.

Elektronisk kommunikation

Det sträcker sig även en telekabel genom planområdet som kommer behöva flyttas.

Service

Mataffär, förskola, skola och äldreboende finns i närområdet.

Trafik**Gator och trafik**

Nordväst om planområdet, på andra sidan banvallen, går Holmsätersvägen som är en lågt trafikerad villagata. Sydväst om planområdet går Säbyvägen som är mindre grusväg med historiskt ursprung. Längs vägen finns en handfull villor närmast planområdet.

Kollektivtrafik

Two regionbussar trafikerar Vintrosa och närmaste hållplats finns några hundra meter bort från planområdet.

Parkering och angöring

Tillfart till planområdet finns ingen i dagsläget men det bedöms som lämpligast att infart sker via Holmsätersvägen för att inte påverka Säbyvägen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Kommunen är i dagsläget fastighetsägare till marken som planläggs som kvartersmark. Vid genomförande av detaljplanen kommer fastigheten att styckas och säljas vilket kommer innebära flertalet nya fastighetsägare.

Den del av Holmsätersvägen som är med i planområdet består av flertalet mindre fastigheter varav tre är i kommunal ägo. Lilla Ulygryt 1:1 är i privat ägo och Säby 2:25 och 2:26 har något oklara fastighetsförhållanden. En fastighetsägareutredning behöver göras. För de fastigheter som inte ägs av Örebro kommun kommer det ansökas om fastighetsreglering för att fastigheterna ska bli kommunala. Fastigheterna är i dagsläget redan planlagda som vägmark och mark för järnvägsändamål. Konsekvensen för fastigheterna blir att ägandeskapet blir kommunalt vilket innebär ett enhetligt fastighetsägarskap som stämmer med att det är allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Natur

Mark och vegetation

Stor del av befintlig mark och vegetation kommer genom planförslagets genomförande att exploateras. För att mildra effekterna av detta på djur och natur har utvalda delar av naturmarken planlagts som natur. Naturmarken som planläggs mot angränsande jordbruksmark kommer även fortsatt att kunna utgöra en bra livsmiljö för många olika arter. De viktiga övriga biotoperna som finns i området i form av ett dike och en stenmur kommer också att bevaras i planen. Konsekvenserna bedöms därför inte innebära en väsentlig påverkan på känsliga artgrupper.

Landskapsbild

Planförslaget har anpassats för att ha en mindre påverkan på landskapsbilden. Detta innebär att exploateringen är lägre i det mer synliga läget i söder. Därutöver regleras färgsättning på fasad och tak samt hålls en något lägre bebyggelseskala. Planförslaget bedöms därmed vara väl anpassat till landskapet och den förändring som blir bedöms landskapet kunna tåla.

Naturreservat

Det finns flera naturreservat i närheten, det närmsta ungefär 200 meter bort. Planområdet påverkar inte dessa men det är positivt för de boende att ha tillgång till naturreservat i närområdet.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras. Bedömningen grundas på att exploateringsförslaget anses väl anpassat till platsens förutsättningar och bidrar med ett tillskott av bebyggelse i en av kommunens prioriterade tätorter. En naturinventering av planområdet har genomförts vilken inte visar på några särskilt höga naturvärden som skulle göra en exploatering olämplig. Biotoper och naturmark som utgör viktiga livsmiljöer för fåglar, fladdermöss, grod-, och kräldjur och andra djur planläggs som natur för att bevaras. Strukturen är anpassad efter den stenmur som sträcker sig genom planområdet och som

också utgör en viktig livsmiljö. Platsen bedöms som väl lämpad att omvandlas till bostadsområde och bidra med fler bostäder i en av kommunens prioriterade tätorter.

Dagvatten

Mängden dagvatten ökar när planförslaget genomförs. Detta beror på att ytor blir hårdgjorda och inte får samma kapacitet att infiltrera dagvattnet så som naturmarken har idag. I dagvattenutredningen har det utretts vilka åtgärder som behövs för att minska dagvattenflödena ut från planområdet. Förslaget innebär att dagvatten från gatan tas om hand via gatubrunnar, leds i ledningar under mark och därefter når en torrdamm. Torrdammen är normalt sett torrlagd men ska ha kapacitet att fördröja 450 kubikmeter vatten när behovet uppstår. Därifrån regleras att torrdammen inte släpper ifrån sig mer vatten till diktningföretaget än som avvattnas från området idag, oexploaterat.

Förorenad mark

En markundersökning av misstänkta föroreningar har gjorts som inte visar på några föroreningar över riktvärdena för känslig markanvändning. Marken behöver inte saneras och är lämplig för bostäder.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Bebyggelsen är så pass begränsad i sin omfattning att den inte kommer leda till några större ökade trafikflöden som hade kunnat påverka luftkvaliteten.

Vatten

I samband med planerad bebyggelse sker en ökning av föroreningshalten för kvicksilver samt föroreningsmängd av flertalet föroreningar. De dagvattenåtgärder som föreslås bedöms ge en god total reningseffekt. Dagvattnet från planområdet passerar genom diktningföretaget samt diken och naturmark innan det når recipienten, vilket ger viss infiltration och utspädning. Tillsammans med den föreslagna torrdammen bedöms detta utgöra en rimlig avvägning mellan kostnad och miljönytta utifrån beräknad belastning och reningseffekt. Ytterligare rening eller fördröjning bedöms därför vara oproportionerligt kostsam i förhållande till den begränsade miljönyttan. Den föroreningsökning som kvarstår bedöms inte orsaka en otillåten försämring av status i recipienterna eller äventyra möjligheterna att nå satta MKN.

Buller

De nya trafikflödena är begränsade och bedöms inte kunna leda till några särskilda bullerstörningar.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är inte utsatt för några bullerstörningar och kommer inte heller vara det efter planens genomförande.

Översvämning

Planområdet riskerar inte att utsättas för översvämning.

Kulturmiljö

Detaljplanen är anpassad efter omkringliggande kulturmiljö däribland Säbygatan behålls i sin nuvarande utformning som en mindre grusgata och detaljplanen möjliggör endast anslutning till gatan via gång eller cykel. Stenmuren och banvallen regleras som

användningen natur för att bevara dem bland annat som kulturmiljömässiga minnen. Utformningsbestämmelser säkerställer att bebyggelsen byggs med hänsyn till omgivande kulturmiljö.

Riksintressen

Naturvård

Planområdet angränsar till riksintresset för naturvård kallat Latorpsplatån. En naturinventering har utförts som inte visar på några särskilda värden. Planens genomförande bedöms inte ha en negativ effekt på riksintresset för naturvård.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ungefär 2 hektar jordbruksmark som räknas som brukningsvärd kommer exploateras och aldrig mer kunna brukas. En lokaliseringsprövning och bedömning av detta har gjorts och finns att läsa i bilaga 4.

Oexploaterade områden

De andra två hektaren består av oexploaterad mark som genom detaljplanens genomförande kommer exploateras. En del mark som har något högre naturvärden bevaras.

Ekologiskt känsliga områden

Planens genomförande innebär att oexploaterad mark exploateras. En naturinventering har gjorts som inte visar på några särskilt stora naturvärden inom planområdet. För att minska effekterna på djur och natur planeras utvalda delar som naturmark. På så sätt kommer viktiga levnadsmiljöer fortsatt finnas kvar.

Trafik

Planområdet på Holmsätersvägen kommer att öka något efter exploateringen. Trafikmängden är dock fortsatt så liten att vägen bedöms klara den något ökade trafiken.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av Michaela Frisk, planarkitekt, Jonas Jehander, exploateringsingenjör, Erica Ek, stadsantikvarie, samt flertalet övriga kompetenser på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Michaela Frisk
Planarkitekt