

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Skölv 8:1

Samrådstid: 2024-09-13 – 2024-10-25

Standardförfarande

Isak Wirling
E-post: isak.wirling@orebro.se

Bygg- och miljönämnden
orebro.se

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7 A, vån 4, 703 61 Örebro
byggochmiljonamnden@orebro.se
Servicecenter 019-21 10 00



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.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användning av kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	11
Genomförandefrågor	15
Organisatoriska frågor	15
Markägförhållanden	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor.....	16
Prövning enligt annan lagstiftning.....	16
Planeringsförutsättningar	17
Kommunala ställningstaganden	17
Riksintressen.....	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	19
Miljökvalitetsnormer	20
Miljö	21
Hälsa och säkerhet.....	22
Geotekniska förhållanden	22
Hydrologiska förhållanden.....	22
Kulturmiljö	22
Fysisk miljö.....	23
Sociala faktorer.....	26
Teknisk försörjning	27
Avfall.....	27
Trafik	27
Konsekvenser	28
Fastigheter och rättigheter	28
Natur.....	28
Miljö	28
Miljökvalitetsnormer	30
Hälsa och säkerhet.....	31
Kulturmiljö	33
Sociala faktorer.....	33
Riksintressen.....	33

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	33
Trafik	34
Medverkande tjänstepersoner	38

Vad är en detaljplan?

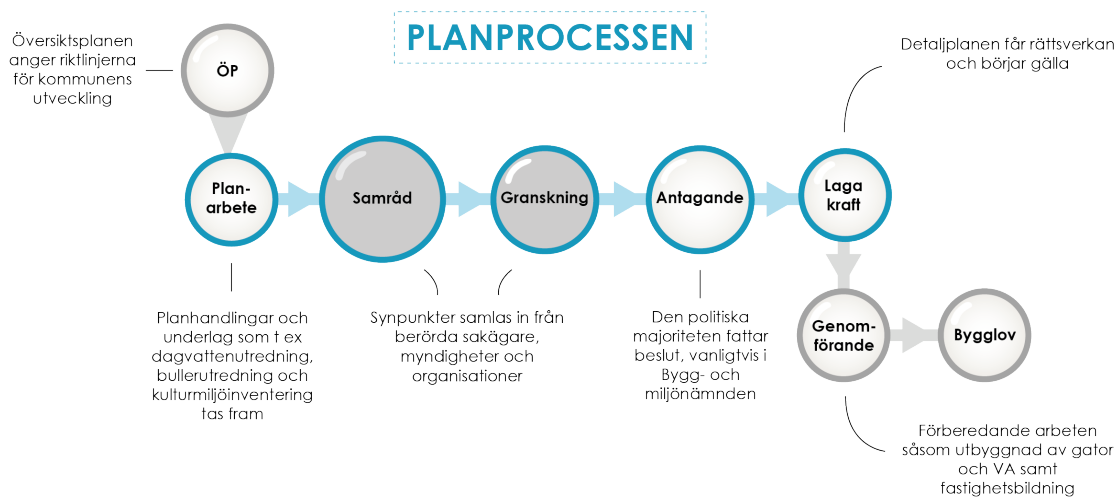
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2023-02-02. Vid planläggningen har plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2022:1122 samt Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse *(efter samråd)*
- granskningsutlåtande *(efter granskning)*
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning (Projektstrateg, 2024-06-25)
- Provtagningsplan (Projektstrateg, 2024-06-25)
- Bullerutredning (Soundcon, 2024-06-11)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med den här detaljplanen är att skapa möjligheten till komplimenterande bostadsbebyggelse i Glanshammar i enlighet med kommunens översiktsplan. Bostadsformer som radhus är önskvärt för att få mer varierade bostäder i Glanshammar som idag främst har villabebyggelse. Då området är placerat i utkanten av Glanshammar är syftet vidare att skapa en attraktiv boendemiljö och ta vara på ortens karaktär, vilket gör både planområdet och Glanshammar mer konkurrenskraftigt som bostadsval i Örebro kommun. Detta uppnås genom en något lägre exploatering samt större och mer kvalitativa utemiljöer.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i utkanten i östra Glanshammar och upptar cirka 0,5 hektar.



Planområdets läge i Glanshammar. Området är i anslutning till östra tillfartsvägen till orten och är relativt väl exponerat.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör cirka 18 nya bostäder i form av radhus. Radhus bedöms vara ett eftersträvänsvärt komplement till bostäderna i Glanshammar där idag majoriteten utgörs av villor. Detta är bland annat utpekad i översiktsplanen som ett mål – att skapa en större variation av boendeformer i kommunens tätorter. För att göra radhus till ett attraktivt alternativ till boendeform i Glanshammar bör bostäderna och detaljplanen ta till vara de

styrkor som finns i orten jämfört med exempelvis Örebro tätort. Därför tillåter detaljplanen radhus med en något bättre tillgång till utemiljö i nära anslutning till bostaden samt en något lägre exploatering jämfört med liknade radhusområden i Örebro tätort.

Allmän plats

Ingen allmän plats planeras inom planområdet. Nödvändiga funktioner som skulle kunna förläggas på allmän plats bedöms i det här fallet kunna läggas på kvartersmark. Det gäller exempelvis lek och rekreation samt utemiljöer vars utrymme istället regleras med planbestämmelser på kvartersmark. Även funktioner som dagvattenhantering och parkering kan i det här fallet hanteras på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Radhusen planeras så en slags tilltagen innegård skyddad från buller bildas. Området förläggs bland annat med förbud mot markparkering utöver angöring och parkering för rörelsehindrade för att uppmuntra till att vegetation sparas och ny bildas på innegården. De befintliga träd som finns i de området som inte möjliggör byggnation bör i så stor utsträckning som möjligt sparas.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör tre längor med radhus som är placerade för att ge skydd mot buller och en större gemensam innegård. Placeringen av dessa radhus är styrd i detaljplanen för att få den goda utemiljö som bedöms som nödvändig för bostäderna. Längorna är begränsade i höjd till i praktiken två våningar mednockhöjd och takvinkel. Möjlighet till komplementbyggnader finns både i anslutning till varje bostad men också innegården och mot Gamla Arbogavägen för att tillåta exempelvis förråd och avfallshantering.

Bebyggelsen är placerad för en samlad parkering mot Gamla Arbogavägen för att undvika motortrafik i så stor utsträckning som möjligt inom området och freda de gröna- och friytor som möjliggörs i mitten av området.

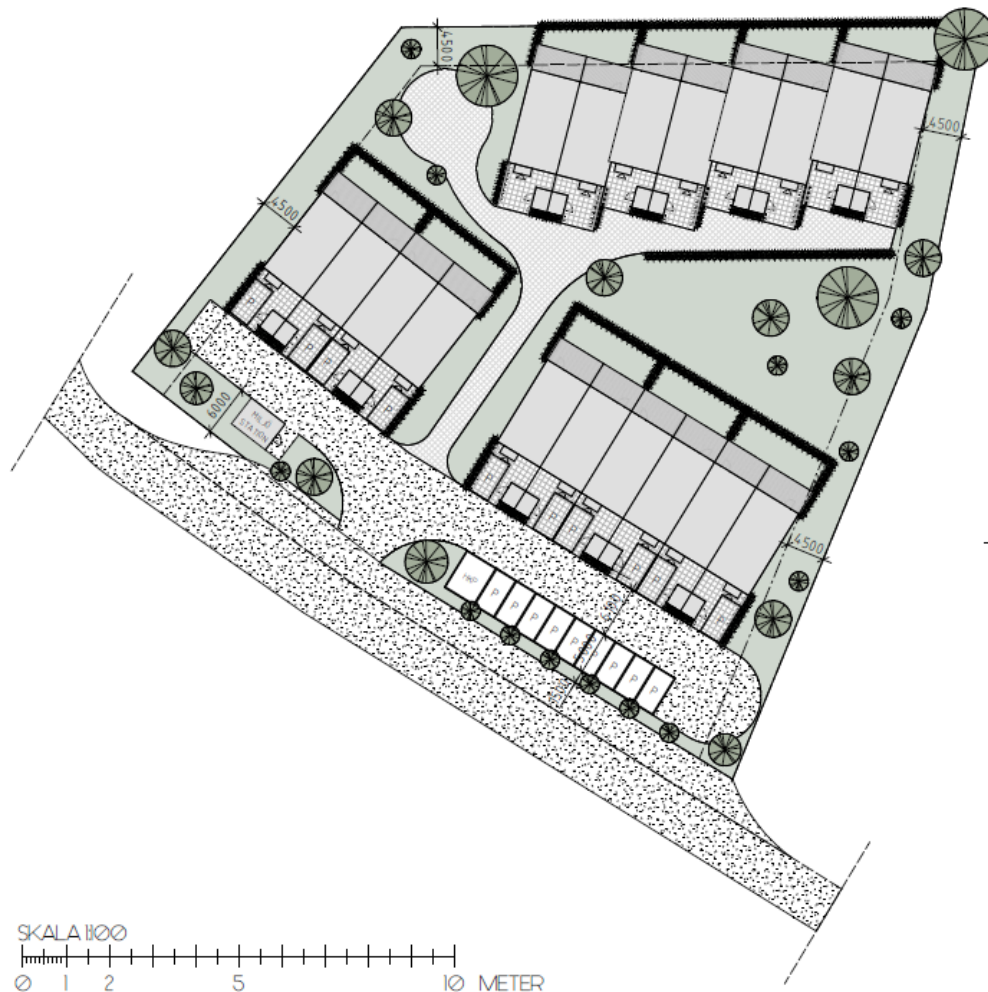


Illustration över tänkt bebyggelse i området från exploatör. Bebyggelsens omfattning och placering regleras relativt likt förslaget ovan med marginaler för eventuella mindre förändringar i genomförandet.

Gestaltning

Detaljplanen styr inte utformningen av bostäderna när det kommer till materialval utöver taken då det bedöms som att det finns många sätt att få en god gestaltning i området som inte motiverar en bestämmelse. Däremot styrs bebyggelsens omfattning och placering relativt strikt för att få en god boendemiljö med nära tillgång till utemiljöer.

Kulturmiljö

Utformningen av taken regleras till att tillåta svarta plåttak eller röda takpannor för att få en god anpassning till närliggande bebyggelse. Bland annat finns en äldre kvarn i anslutning till planområdet.

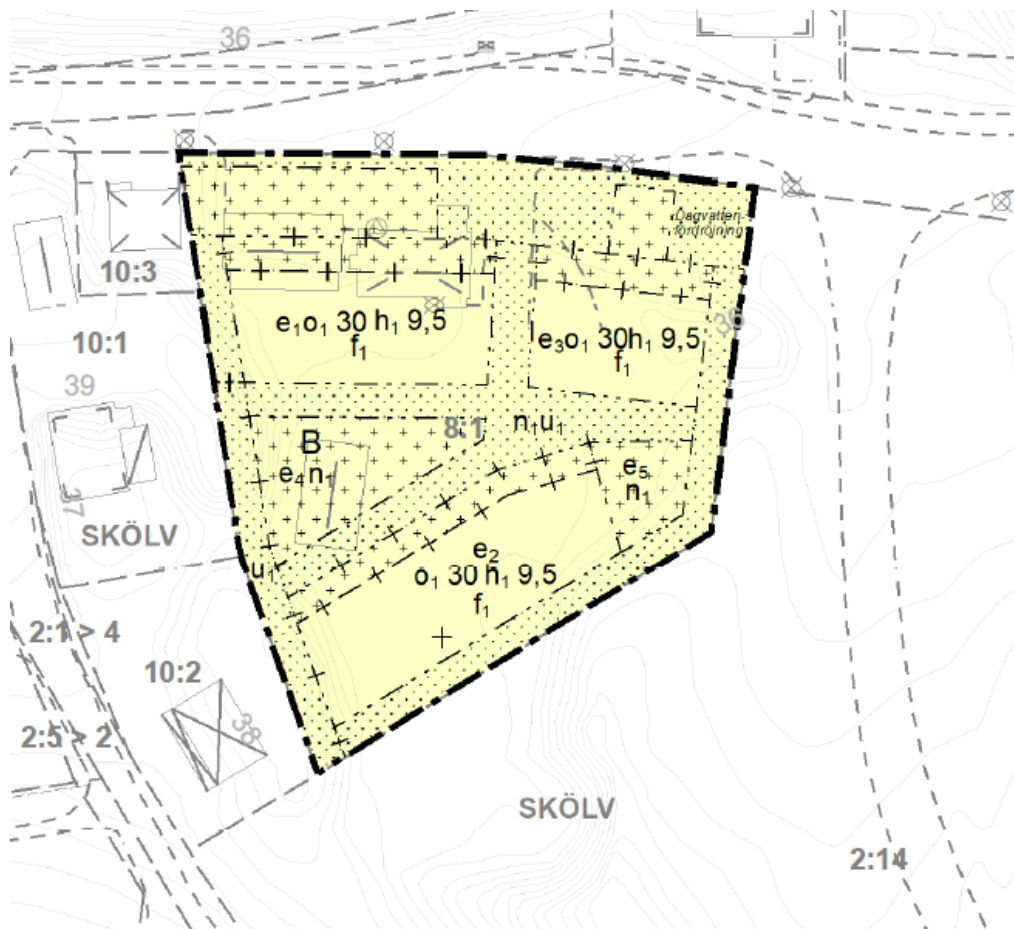
Gator och trafik

Anslutning till området sker via Trafikverkets väg norr om planområdet, Gamla Arbogavägen. För mer resonemang om säkerhet och Trafikverkets krav och riktlinjer VGU (Vägar och gators utformning), se under *Konsekvenser*.

Parkering och angöring

Det är önskvärt att undvika trafik i området för att skapa en säker miljö för barn och en innegård fri från motorfordon. Möjlighet till parkering finns därför i områdets norra del mot Gamla Arbogavägen. Angöring och parkering för rörelsehindrade tillåts och är möjligt att anordna i närmre anslutning till bostäderna på innegården.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av radhus i området.

Användningen har använts då det är i linje med planens syfte, att skapa komplementär bostadsbebyggelse i Glanshammar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁

*Största tillåtna byggnadsarea är
650 m² inom egenskapsområdet.
Dock max 550 m² för
Huvudbyggnad*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Tre olika exploateringstal finns för de tre längor med radhus som planeras. Vid en fullt utnyttjad byggrätt för huvudbyggnad medger bestämmelsen även ca 15 m² komplementbyggnad per bostad för exempelvis förråd.

e₂

*Största tillåtna byggnadsarea är
850 m² inom egenskapsområdet.
Dock max 700 m² för
huvudbyggnad*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Tre olika exploateringstal finns för de tre längor med radhus som planeras. Vid en fullt utnyttjad byggrätt för huvudbyggnad medger bestämmelsen även ca 15 m² komplementbyggnad per bostad för exempelvis förråd.

e₃

*Största tillåtna byggnadsarea är
450 m² inom egenskapsområdet.
Dock max 350 m² för
Huvudbyggnad*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Tre olika exploateringstal finns för de tre längor med radhus som planeras. Vid en fullt utnyttjad byggrätt för huvudbyggnad medger bestämmelsen även ca 15 m² komplementbyggnad per bostad för exempelvis förråd.

e4

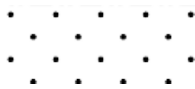
Största tillåtna byggnadsarea är 100 m² inom egenskapsområdet

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Aktuell bestämmelse gäller de komplementbyggnader som tillåts på områdets innegård och begränsas för att säkerställa friyta för exempelvis lekplats kvarstår.

e5

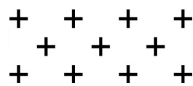
Största tillåtna byggnadsarea är 40 m² inom egenskapsområdet

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten. Aktuell bestämmelse gäller de komplementbyggnader som tillåts på området sydvästra hörn och begränsas för att säkerställa friyta för exempelvis lekplats kvarstår.



Marken får inte förädlas med byggnad

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot samtliga håll. Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa område för interngata/vändplan och avstånd till fastighetsgränser samt att undanta befintliga naturvärden från byggnation. Syftet är även att säkerställa ett säkerhetsavstånd till Gamla Arbogavägen. I nordöstra hörnet av detaljplanen säkerställer prickmarken ett byggnadsfritt område för att säkra utrymme för dagvattenfördröjning.



Marken får endast förädlas med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Korsad mark återfinns på flera ställen i detaljplanen. Norr om de tre radhuslängorna möjliggör de komplementbyggnader i anslutning till bostaden för exempelvis förråd. Mot Gamla Arbogavägen medges också endast komplementbyggnader för att skapa ett ytterligare säkerhetsavstånd till bostäderna från Gamla Arbogavägen om ca 12 meter. Detta område används med fördel för parkering och exempelvis carport/garage för att undvika parkeringar på innegården. Korsad mark finns även på två ställen på innegården för att möjliggöra ytterligare komplementbyggnader, exempelvis förråd, lekstuga eller gemensamhetslokaler.

h₁*Högstanockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att anpassa bebyggelsen till omkringliggande bebyggelse. Detta är önskvärt ur både kulturmiljö- och landskapsbildsperspektiv. För radhuslängorna sätts en begränsning om 9,5 meters nockhöjd som tillsammans med bestämmelse om takvinkel medger två våningar.

**Högsta nockhöjd för
komplementbyggnader
är 5,0
meter***Generell bestämmelse*

Komplementbyggnadernas nockhöjd begränsas till 5 meter för att få en hierarki mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad samt en begränsad påverkan på omgivningen.

o₁*Minsta takvinkel är angivet värde i grader.*

Bestämmelsen medger en minsta takvinkel om 30 grader. Detta för att begränsa höjden till två våningar tillsammans med bestämmelsen om nockhöjd. Det är även önskvärt med sadeltak i området för att anpassa bebyggelsen till resten av Glanshammar.

f₁*Takmaterial ska vara slätplåt eller röda takpannor.*

Syftet med den här bestämmelsen är att ytterligare anpassa bebyggelsen till kulturmiljön och landskapsbilden i Glanshammar.

n₁*Marken får inte användas för parkering med undantag för angöringsplats, lastplats och parkering för rörelsehindrade.*

Syftet med den här bestämmelsen är att undvika trafik från motorfordon och parkering på innegården.

u₁*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa utrymme för eventuell framtida ledningsrätt för vatten- och avlopp i planområdet. Vid en avstyckning av fastigheten kommer fler anslutningspunkter krävas för respektive fastighet och ledningsrätter för kommunala ledningar inom planområdet blir då nödvändigt. De så kallade u-områdena går framför allt längs med det som är tänkt att bli angörningsvägar inom planområdet och har en bredd om ca 5 meter. För underhåll krävs generellt schakt om 10 meter, vilket i det här fallet även säkerställs med korsad mark på den tänkta innegården. Den korsade marken möjliggör endast komplementbyggnader och andra anläggningar. Komplementbyggnader och anläggningar bedöms som lämpligare, tekniskt enklare och mindre kostsamt att flytta vid eventuellt underhåll av ledningar än exempelvis ett bostadshus.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det en fastighet – Skölv 8:1. Berörd fastighet är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

De fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande är i det här fallet begränsade eftersom planområdet endast utgörs av en privat fastighet. Tanken med detaljplanen är att det bildas en bostadsrättsförening för radhusen, varvid planområdet kan fortsätta utgöras av en fastighet och utan exempelvis gemensamhetsanläggningar för skötsel.

- **Ledningsrätt**

Ny ledningsrätt för kommunalt VA kommer behöva inrättas inom planområdet vid utritade u-områden i det fall fastigheten styckas till flera fastigheter. Utgångspunkten är dock att fastigheten Skölv 8:1 ej förändras och att ledningsrätt inom planområdet ej krävs.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

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

Det är möjligt att ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt fibernät i anslutning till planområdet. Detta bör avtalas mellan fastighetsägare och ledningsägare om det blir aktuellt.

I delar av detaljplanen finns användningen transformatorstation som form av tekniska anläggningar vilka kan betraktas som allmän kvartersmark. Kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in dessa områden enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Kommunens rätt eller skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild part enligt 9 kap. 32 § PBL.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

Dagvattenutredning

Bullerutredning

Undersökningar som ska genomföras innan detaljplanen antas:

Miljöteknisk undersökning

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår idag i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till kommunens befintliga ledningsnät öster om planområdet.

Anslutningspunkt för fastigheten läggs förslagsvis i planområdets sydöstra del.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

Planavgift

Fastighetsägarna till fastigheten Skölv 8:1 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Planeringsföresättningar

Kommunala ställningstaganden

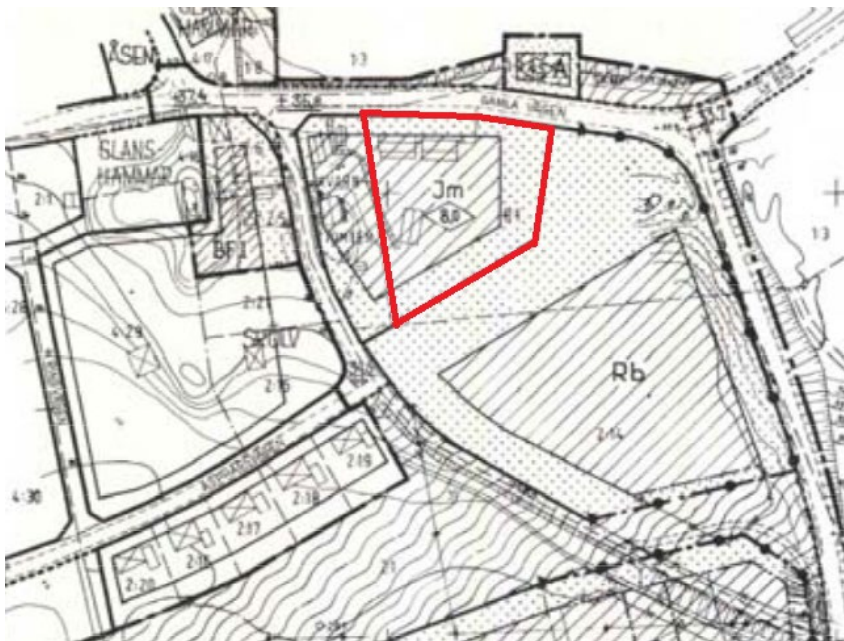
Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande byggnadsplan 18-GLA-639 (laga kraft 1973-12-10). Byggnadsplanen medger användningen Småindustri för området som täcker förslag till ny detaljplan. Utöver en begränsning om byggnadshöjden till 8 meter och prickmark (mark som ej får bebyggas) finns inga ytterligare begränsningar för aktuellt område i gällande byggnadsplan.

Användningen Småindustri (**Jm** nedan), som även återfinns i anslutande områden till det nya planområdet, är begränsad för att förhindra olägenheter för närboende:

- a. Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b. Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c. Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning, som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

Ytterligare användningar som medges i anslutning till planområdet i gällande byggnadsplan är *Bostäder* västerut, *Allmänt ändamål* norrut och *Fritidsändamål och därmed sambörigt ändamål* söderut.



Planområdets schematiska omfattning i gällande byggnadsplan från 1973 markerat med rött.

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.

I översiktsplanen är planområdet utpekat som ”Utbyggnadsområde för bostäder och verksamheter i Glanshammar. Möjligt läge för flerfamiljshus.” Detta bedöms vara förenligt med detaljplanens syfte att tillskapa radhus på platsen. Det är också förenligt med översiktsplanens ambition om att skapa blandande former av bostäder i kommunens orter. I Glanshammar är idag majoriteten villor, varvid det finns ett behov att komplettera bostäderna med andra boendeformer, exempelvis radhus.

Trafikprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-10-22)

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

Planområdet ligger ca 500 meter från Glanshammar centrum med mataffär, skola och annan service. Trottoar och gång möjligheter finns hela vägen från planområdet genom Glanshammar. Inne i Glanshammar finns relativt goda möjligheter att ta sig in till Örebro tätort med buss. Busshållplats finns även i direkt anslutning till planområdet, linjen som trafikerar den hållplatsen går österut mot Arboga och Götlunda.

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 lek miljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Detaljplanen möjliggör god tillgång till utemiljöer inom planområdet. I anslutning till planområdet finns även värdefulla naturområden som blir en värdefull tillgång till grönområde för framtida boende. Utpekade grönstråk som passerar planområdet bevaras i och med detaljplanens genomförande. En av Glanshammars stora fördelar för boende är tillgången till grönområden, något detaljplanen tar var på med något mer tilltagande utemiljöer än andra radhusområden och närhet till större grönområden.

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 bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Radhus innebär en något tätare bebyggelse än majoriteten i Glanshammar som utgörs av villor. Omfattningen tar dock hänsyn till detta när det kommer till höjdskala och utformning. Även utbredningen och placeringen av bebyggelsen begränsas i jämförelse med andra radhusområden för att få en skala som är bättre anpassad till Glanshammars förutsättningar. Landskapsbilden förblir relativt opåverkad då detaljplanen ligger dolt i landskapet på en mindre plåt med växtlighet runt. Eftersom planområdet är relativt exponerat mot trafik vid en av in- och utfarterna till Glanshammar är det dock viktigt att utformningen tar hänsyn till detta och bygger vidare på Glanshammar karaktär och kulturmiljö.

Riksintressen

Kulturmiljövård

I Glanshammars centrum finns riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset motiveras följande av Riksantikvarieämbetet:

”Sockencentrum med om- och tillbyggd medeltida kyrka av intressant byggnadshistoria samt en av länets äldsta kända silvergruva”

Riksintresset täcker inte aktuellt planområde, men det är fortfarande av vikt att detaljplanen har en begränsad påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

- Rödlistade arter
Flertalet rödlistade arter har påträffats i Glanshammar och redovisas i tjänsten Artportalen. Endast ett av dessa skulle kunna knytas direkt till planområdet och rör arten Hällebräcka. Fyndet från 1929 har dock en felmarginal på ca 500 meter och kan troligtvis knytas till kyrkan vid vidare läsning av fyndet: *”Närke. Glanshammar sn., på kornig kalksten nära kyrkan”*

Vid platsbesök påträffades inga rödlistade arter och med tanke på att området sen tidigare är hårdgjort och används för industri och andra verksamheter bedöms risken som låg att planområdet är värdefullt för rödlistade arter. Växligheten är idag sparsam och snårig, med enstaka små träd. Se mer om platsens natur och växtlighet under rubriken ”Mark och vegetation”.

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 överskrids i Örebro kommun.

Vatten

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

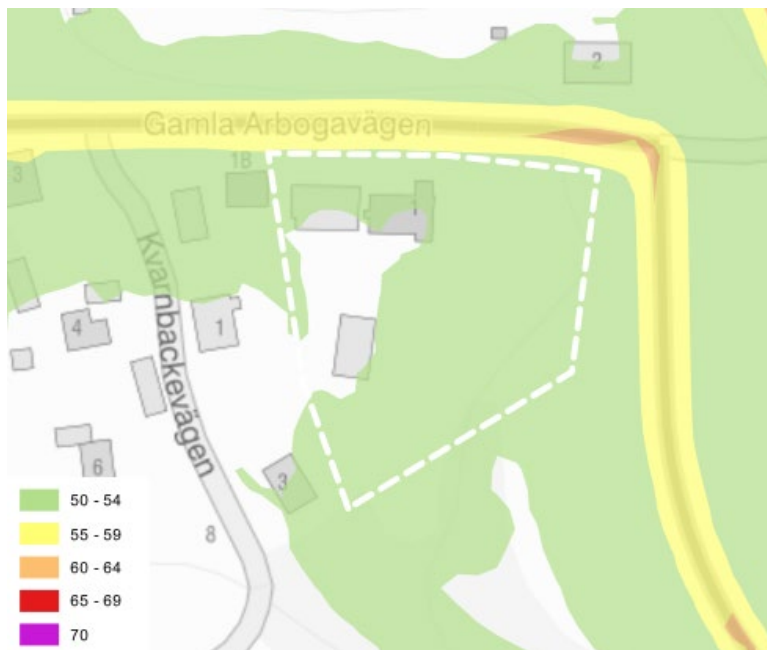
Recipienten för området, Hjälmaren - Hemfjärden, uppnår idag dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status och detaljplanens genomförande får inte bidra till att försämra dess status.

Det finns även en grundvattenförekomst i anslutning till planområdet vars miljökvalitetsnormer inte får påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Grundvattnet följer Glanshammarsåsen och har idag både god kemisk status och kvantitativ status.

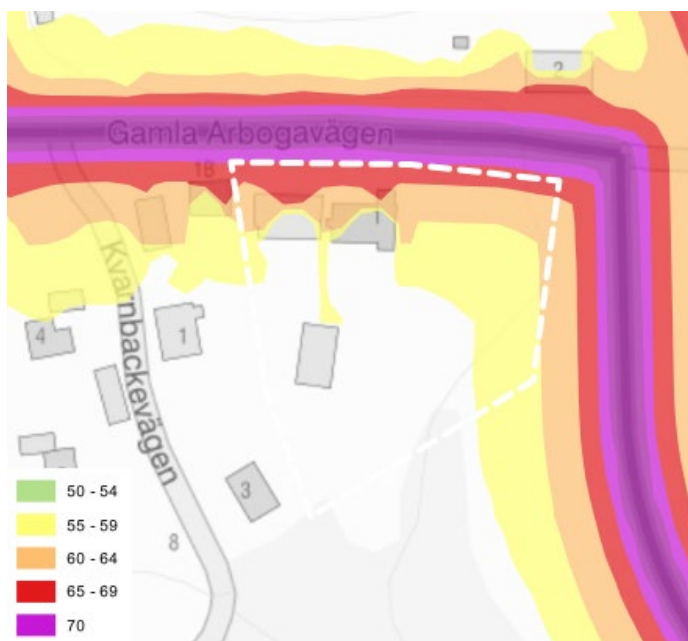
Buller

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

Kartläggningen visar att planområdet är utsatt för trafikbuller från Gamla Arbogavägen.



Karta över trafikbuller i området. Värdena redovisade i kartan är i ekvivalent ljudnivå dB(A). Planområdet inritat med vitt.



Karta över trafikbuller i området. Värdena redovisade i kartan är i maximal ljudnivå dB(A). Planområdet inritat med vitt.

Miljö

Dagvatten

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att det blir en enskild huvudman för dagvattnet i planområdet. Området har idag ingen omfattande dagvattenhantering och ligger inte inom båtnadsområde för markavvattningsföretag.

En dagvattenutredning tas fram som föreslår lösningar vilka ska säkerställa att ny och befintlig bebyggelse inte skadas av dagvatten samt att miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt av detaljplanen. Lösningarna som presenteras regleras sedan in i plankartan för att säkerställa utrymme för dem. Mer om detta under *Konsekvenser*.

Förorenad mark

Direkt väster om planområdet finns en potentiell förorening från en kvarn. Det är den tidigare betningen av säd som kan ha orsakat föroreningen, inte dagens verksamhet som dock fortfarande är kvarn. Vid betning av säd användes tidigare kvicksilver, vilket är den potentiella föroreningen som kan spridit sig in i planområdet.

Provtagning för kvicksilver ska ske innan detaljplanen antas för att säkerställa att värden inte överstiger de riktvärden som finns för föreslagen användning. Om provtagning visar att värden överstiger riktvärden kan det bli aktuellt med åtgärder för att säkerställa att föreslagen användning är lämplig, exempelvis sanering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Området är utsatt för trafikbuller från Gamla Arbogavägen. Bullerutredning har tagits fram som visar hur riktvärden kan uppnås i detaljplanen.

Risk för olyckor

Ett säkerhetsavstånd om 12 meter för stadigvarande vistelse är aktuellt mot Gamla Arbogavägen för att skydda från exempelvis avåkning.

Risk för översvämning

Det finns ingen konstaterad översvämningrisk inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram som konstaterar att det inte föreligger några stora översvämningrisker inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Radon

Planområdet är beläget inom ett område för radonrisk. Vid bygglov kontrolleras att ny bebyggelse utformas utan risk för människors hälsa ur detta avseende.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som via diken mynnar ut i Hjälmaren-Hemfjärden och leder vatten från planområdet

Vattenskyddsområde finns norr om planområdet. Detaljplanen bedöms ha begränsad påverkan eftersom området inte är recipient. Däremot ska vattenskyddsområdet beaktas i planarbetet.

Grundvatten finns under planområdet eftersom det ligger på Glanshammarsåsen.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i kommunens kulturmiljöinventering i ett område som klassas att ha särskilt kulturhistoriskt värde (röd). Det utpekade området i inventeringen överlappar mycket både i utbredning och värdebeskrivning som riksintresset för kulturmiljövård. Kommunens utpekade område har dock något större utbredning än Riksintresset.

Beskrivningen av det utpekade området är följande:

”Glanshammars riksintresseområde. Medeltida kyrka, klockstapel, sockencentrum med bl.a. f.d. byskola och f.d. sockenmagasin. En av länets äldsta kända silvergruva, fornminnesområde.”

Fysisk miljö

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet står idag öde och är i dåligt skick. De bedöms inte ha några bevarandevärda egenskaper. Platsen användes ursprungligen för kommunala verksamheter när Glanshammar var en egen kommun. Platsen har också troligtvis använts som en slags rastplats när Europavägen gick genom Glanshammar innan motorvägen byggdes. Övergivna minigolfbanor vittnar om att området används i rekreationssyfte och skyltar om ”Loppmarknad” visar ännu en användning innan platsen övergavs helt.



Befintlig bebyggelse sedd från Gamla Arbogavägen. Perspektiv mot söder.



Samma byggnad som ovan sedd från mitten av planområdet. Perspektiv mot norr.



Planområdet sett från infarten vid Gamla Arbogarägen. Perspektiv mot sydväst. Loppisbyggnaden från föregående två bilder till höger i bild. Till vänster syns även en övergiven hangarliknande byggnad med okänd tidigare användning.

Gestaltning

I närområdet finns framför allt villabebyggelse men också en äldre kvarnbyggnad som fortfarande är i bruk. På andra sidan Gamla Arboga vägen finns en till äldre industribyggnad. Båda dessa byggnader vittnar om Glanshammars industrihistoria och utgör den första bebyggelsen som syns vid Glanshammars östra infart.



Äldre kvarn i direkt anslutning till planområdet som är i bruk.



En annan äldre industribyggnad vid infarten till Glanshammar på andra sidan Gamla Arbogavägen.

Mark och vegetation



Bild tagen från planområdet med perspektiv söderut. Större delen av planområdet har tidigare varit bebyggt eller hårdgjort. Den växtlighet som finns inom planområdet är sparsam med mindre träd och snår.

Planområdet är sedan tidigare exploaterat och används som uppställningsplats för fordon, minigolfbana och senast loppmarknad. Större delen av området är fortfarande hårdgjort och med sparsam växtlighet. Ett fåtal fullvuxna tallar finns i området. Växligheten blir med omfattande söder om planområdet där lövträd står mer tätt blandad med tall.

Det är även söder om området mer värdefull natur med Naturvärdesklass 4 finns. Det framgår i en Naturvärdesinventering från 2023 som tagits fram i samband med Örebro

kommuns arbete med ny översiktsplan. Området sträcker sig in något på planområdet och breder sedan ut sig i takt med att växtligheten blir mer omfattande söder om detaljplanen.

De träd som finns inom planområdet är av begränsat värde i biotop- och naturskyddsperspektiv. Träden kan dock ha upplevelsemässiga värden och bidra till den framtida bostadsbebyggelsen.



Karta över planområdet i vitt och med område med potentiell Naturvärdesklass 4 i gult.

Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns ca 500 meter från planområdet inne i Glanshammar. Större idrottsplats finns 200 meter från planområdet. Detaljplanen möjliggör även en innegård där lekplats med fördel kan anordnas på kvartersmark.

Sociala faktorer

Glanshammar är idag präglad av framför allt villabebyggelse vilket ger en något ensidig bostadsmarknad och boendeformer. Det finns ett behov av att diversifiera boendeformerna i Glanshammar med ny bebyggelse.

Glanshammar har relativt goda förbindelser till Örebro tätort via kollektivtrafik. I orten finns service i form av mataffär, kiosk, pizzeria, fritidsgård och skola.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är idag inte anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem. Området ingår däremot i kommunens verksamhetsområde och möjlighet till anslutning finns i närheten.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placering. Exploatören ska säkerställa att uppställningsplats och dragväg utformas enligt "Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun". Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Värme

Det finns inga fjärrvärmeledningar framdraget i närheten av planområdet.

El

Möjlighet att ansluta till elnätet finns i planområdet.

Elektronisk kommunikation

Stadsnätet finns tillgängligt i anslutning till planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Området angör idag via en utfart till Gamla Arboga vägen i planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 230 mot Götlunda. För kollektivtrafik mot Örebro tätort går bussar från de mer centrala delarna av Glanshammar, cirka 500 meter från planområdet. Turtätheten är relativt frekvent med bussar mot Örebro med 21 avgångar dagligen, som går mellan cirka 05:00 och 23:00 på vardagar med mer täta avgångar kring de vanligare pendlingsstiderna på morgon och eftermiddag.

Parkering och angöring

Idag finns inga parkeringar inom planområdet. Utrymme för parkering säkerställs i planområdet och det är upp till fastighetsägaren att anordna erforderlig parkering på kvartersmark.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Skölv 8:1 får ändrad användning till Bostäder från Småindustri och en mer restriktiv byggrätt i höjd och utbredning.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanen bedöms ha en begränsad påverkan på mark och vegetation då området är plant idag och har begränsad växtlighet. Den värdefulla växlighet som finns i området utgörs av en mindre skog söder om planområdet enligt inventering. Det värdefulla området tangerar planområdet, men påverkan av detaljplanen bedöms fortfarande vara begränsad då det är en liten del av skogen som sträcker sig in i planområdet. Dessutom förläggs området med prickmark vilket skapar ett byggnadsfritt avstånd till skogen.

Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas i relativt låg uträkning av detaljplanens genomförande. Eftersom planområdet utgörs av en plåtå lär åtgärder som markutfyllnader vara av begränsat behov. Bebyggelsens omfattning begränsas även till 8 meter i nockhöjd, vilket bedöms vara lågt nog för att bebyggelsens inte ska dominera i för hög utsträckning till sin omgivning; både gentemot befintlig bebyggelse men också landskapet.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 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.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på en bedömning av både naturmiljön och kulturmiljön som inte bedöms påverkas på ett betydande sätt. Dagvattnet kommer enligt dagvattenutredning kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt, på så sätt att miljö kvalitetsnormerna inte försämrats. Trafikbuller från närliggande vägar understiger enligt utredning riktvärden för föreslagna bebyggelse. Föreslagna bebyggelse exploaterar redan ianspråktagen mark som idag inte används. På så vis är påverkan på natur och andra parametrar relativt begränsad.

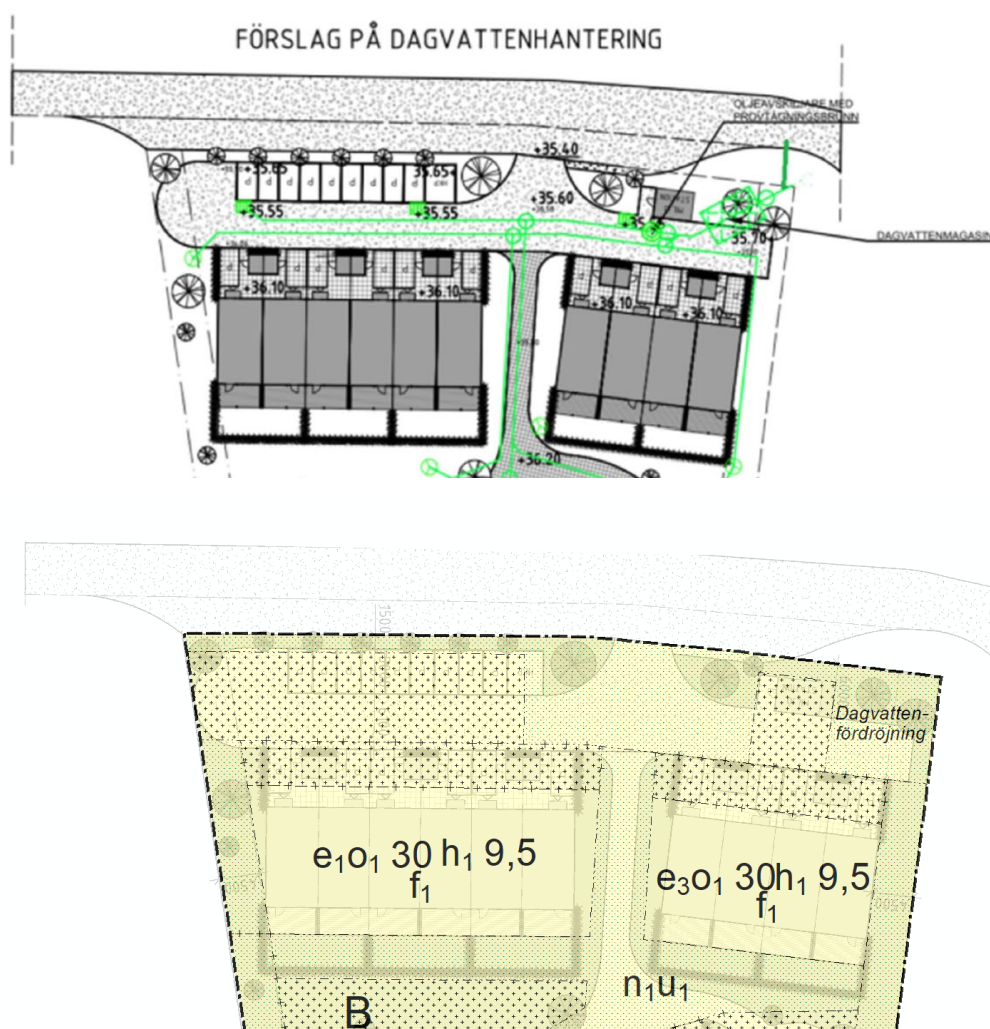
De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet som visar hur dagvattnet bör hanteras inom planområdet. Utredningen redovisar en lösning som innebär att tillkommande och befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande vid exempelvis skyfall. Dagvattnet förslås ledas via ledningar till fördröjning som sedan släpper renat dagvatten till recipient via ett befintligt dike i anslutning till detaljplanens norra del.

För att inte tillföra mer dagvatten eller belasta befintliga system rekommenderas en fördröjning som uppnår minst 36 m³. Fördröjningen möjliggör också rening framför allt från hårdgjorda ytor, vilka utgör den potentiellt största framtida föroreningskällan med bland annat parkeringar. Läs mer om rening och miljö kvalitetsnormer under *vatten* vid rubriken *Miljö kvalitetsnormer* nedan.

På grund av vikten att fördröjningen genomförs för både dagvattenhanteringen och rening har föreslagen placering av fördröjningen säkerställts i plankartan i enlighet med utredningen. Placering säkerställs via prickmark som möjliggör placering av dagvattenfördröjning i planens norra område.



Kartor över hur dagvattnet föreslås hanteras i dagvattenutredningen jämfört med plankartan. Notera hur området som föreslås få en fördröjning i utredningen säkerställs med prickmark i plankartan som har god marginal för den omfattning av fördröjning som krävs. En illustrationstext förtydligar syftet med prickmarken och dess funktion.

Förorenad mark

Provtagningsplan är under bearbetning i samråd mellan konsult och kommunens Miljöavdelning. Marken ska provtas för kvicksilver innan detaljplanen antas. Påvisas värden som överstiger riktvärden för bostäder ska ytterligare åtgärder utredas, exempelvis sanering, och dess genomförande eventuellt säkerställas i plankartan inför att det detaljplanen antas.

Miljökvalitetsnormer**Luft**

Den ökning av trafikmängd som planen antas medföra bedöms ha en liten påverkan. Det kommer med storsannolikhet bli fler bilar som åker och passerar området där radhusbebyggelsen planeras.

Vatten

Dagvattenutredning har tagits fram som visar att detaljplanen inte har en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten i recipient eller grundvatten. Bedömningen grundar sig om att förslagen användning (Bostäder) har en begränsad påverkan på föroreningsnivåer samt att föreslagen lösning säkerställer att halter inte bidrar till att försämra miljökvalitetsnormerna för vare sig recipient eller grundvatten.

I och med att hårdgjorda ytor avleds till slutna system med sandfång och oljeavskiljare kommer eventuella partiklar som har förorenande egenskaper sedimenteras och fångas upp i systemet. De partiklar som kommer från tak kommer att delvis renas genom att avledas genom grönytor innan det fångas upp av dagvattensystemet. Fördröjningen för takvatten utförs lämpligast genom utkastare som leder vattnet över grönytor för delvis infiltration och sedan fångas upp av kupolbrunnar till ett magasin som är genomsläppligt för infiltration med dränering kopplat i botten för att fånga snabbare flöden. Alla uppsamlingsbrunnar utformas med sandfång för sedimentering av partiklar.

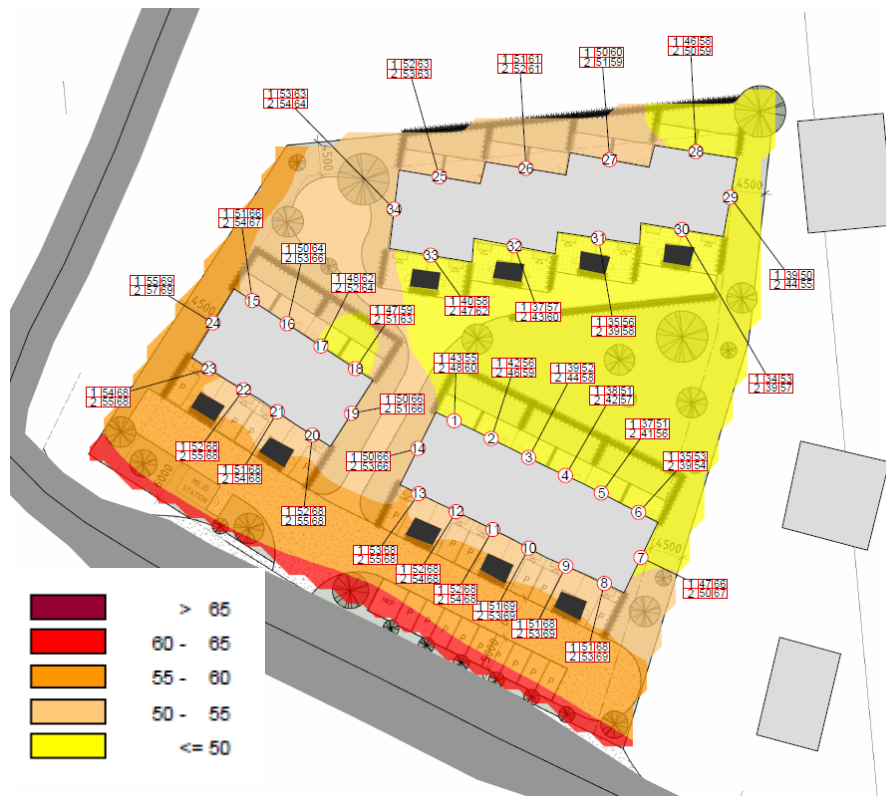
Föroreningar till recipient och grundvatten kommer därmed sannolikt vara mindre än de är från befintlig hantering av dagvatten idag.

Eftersom fördröjningen för asfalterade ytor skall utföras som tätt system så riskerar ej heller grundvattnet att påföras eventuella spill eller läckage av olja, drivmedel eller kemikalier kopplat till fordon.

Buller

En bullerutredning har under 2024 genomförts i området utifrån senaste förslag för bebyggelsens omfattning och placering. Utredningen visar att bullernivåer vid fasad klaras, men att vissa av bostäderna får uteplatser där bullernivåerna överskrider i nuvarande förslag. Uteplatser med orange färg nedan klarar ej riktvärdena för ekvivalent nivå vid uteplats i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt utredningen klarar alla riktlinjen för uteplats vid maximal nivå.

Förordningen anger att om uteplats ej kan anordnas i direkt anslutning till bostad kan en gemensam uteplats som klarar riktvärdet istället upprättas.



Karta från bullerutredning vilken redovisar bullernivåer i ekvivalent nivå dB(A).

Enligt bullerutredningen finns det ett område som utifrån nuvarande förslag klarar riktvärdena för uteplats (gult i kartan ovan). Förslagsvis används den här ytan för en gemensam uteplats. Eftersom detaljplanen styr byggnadernas placering till förslaget som bullerutredningen utgått ifrån bedöms det som att detaljplanen i tillräcklig uträkning reglerar så möjlighet till gemensam, bullerskyddad uteplats finns. Området som är lämpligt för gemensam uteplats är dessutom reglerad med korsad mark med begränsad byggrätt vilken säkerställer att ytan reserveras för uteplats.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är delvis utsatt för omgivningsbuller ifrån väg 823 (Gamla Arbogavägen) som går längs planområdet. Framtida bostäder bedöms däremot inte vara utsatt av något omgivningsbuller från industri- och verksamheter

En bullerutredning har tagits fram som visar att bullernivåer klaras för fasad och att möjlighet till gemensam uteplats finns som också klarar riktvärdena.

Översvämning

Ingen konstaterad översvämningsrisk finns inom planområdet. Dagvattenutredning och plankartans bestämmelser säkerställer att bebyggelsens skyddad från eventuell översvämningsrisk.

Olyckor

För skydd mot olyckor vid väg har Trafikverket riktlinjer kring säkerhetsavstånd vid byggande intill väg. Det gäller dels en säkerhetszon, dels en tillståndspliktig zon.

Säkerhetszonen upprätthålls i detaljplanen genom en remsa med 2 meter bred prickad mark mot vägbanan för Gamla Arbogavägen vilken säkerställer ett område fritt från bebyggelse. 2 meter bedöms vara ett erforderligt avstånd för att klara Trafikverkets krav då vägen har hastighetsbegränsningen 50 km/h. Enligt tabellen nedan kan samma avstånd som vid 40 km/h användas vid 50 km/h om det kan motiveras.

Tabell 8.4 Säkerhetszon VR40^{*)}

Situation	Gaturum som genom sin karaktär kan inbjuda till höga hastigheter med egenskaper som: -genomfartsleder -breda gator med långa länklängder -höga flöden	Gaturum som genom sin karaktär inte inbjuder till höga hastigheter, -korta länklängder, -oftast lägre flöden	Gaturum som genom sin karaktär och täta korsningar ger låga hastigheter -korta länklängder, -låga flöden
Säkerhetszon	2 m	1 – 2 m	0,5 – 1 m

^{*)} Säkerhetszon för VR40 kan efter att det motiverats och godkänts av Beställaren även tillämpas för lokalnätsgator med VR50.

Tabell från Trafikverkets krav i Vägars och gators utformning från 2022.

I det här fallet kan det motiveras med att det är relativt låga trafikflöden, relativt tätt med korsningar och att det även finns farthinder för trafik som kör västerut på Gamla Arboga vägen. Trafik som kör österut måste även de passera korsning och majoriteten kör genom Glanshammar, en tätort som inbjuder till lägre hastigheter.



Karta över trafiksituationen vid planområdet.

Utöver säkerhetszonen finns det en tillståndspliktig zon om 12 meter kring vägbanan. Vid detaljplaneläggning ska kommunen säkerställa att tillräcklig hänsyn till trafiksäkerheten tas inom den tillståndspliktiga zonen. Detaljplanen säkerställt att bostäder placeras på ett avstånd av minst 12 meter från vägområdet och hamnar således utanför zonen. Dock möjliggör detaljplanen för komplementbyggnader inom zonen om 12 meter; upp till 2 meter från vägområdet.

Att komplementbyggnader kan placeras ner till 2 meter från vägområdet inom detaljplanen motiveras av dessa anledningar:

- Hastighetsbegränsningen är relativt låg med 50 km/h, med en trafikmiljö som inbjuder till att hålla hastigheten.
- Komplementbyggnader uppmärksammar inte till stadigvarande vistelse och minskar således sannolikheten att människor befinner sig inom området om 12 meter vid en olycka. De komplementbyggnader som anläggs på området kommer troligtvis vara relaterade till parkering av fordon, exempelvis garage eller carport, då detaljplanen omöjliggör parkering på andra platser.
- Sträckan används inte för transport av farligt gods
- Risken för avåkning bedöms som relativt låg på grund av hastighet och att vägen utgörs av en relativt lång raksträcka.
- Befintlig sikt störs inte av byggnaderna på grund av också på grund av raksträcka.
- Relativt låga trafikflöden.
- Tänkt utfart säkerställs med ca 25 meter prickad mark för att få svängradie och fri sikt från komplementbyggnaderna.

Kulturmiljö

Till skillnad från riksintresset ligger planområdet inom området som är klassat att ha särskilt kulturhistoriskt värde (röd) i kommunens kulturmiljöinventering. Detaljplanen bedöms dock ha en begränsad påverkan på detta då omfattningen av bebyggelsen är relativt begränsad. Planområdet är relativt väl exponerat vid en av inkörsvägarna till Glanshammar, varvid det finns ett visst behov av att reglera bebyggelsens utformning för att begränsa bebyggelsens påverkan på närområdet och kulturmiljön. För att bygga vidare på den bebyggelse som finns i Glanshammar föreslås därför detaljplanen få bestämmelser gällande taket när det kommer till material och takvinkel. Detta, tillsammans med begränsningar i bebyggelsens omfattning och placering bedöms vara erforderligt för att säkerställa att detaljplanens genomförande inte har en negativ påverkan på Glanshammars kulturmiljö.

Sociala faktorer

Detaljplanen medger en boendeform som det inte finns särskild god tillgång av i Glanshammar och bidrar till att uppfylla målet om blandad bebyggelse som finns i kommunens översiktsplan. Likaså finns det god tillgång till kollektivtrafik och transportmöjligheter från och till Örebro, samt österut mot Arboga och Götlunda.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset för kulturmiljövård i Glanshammar eftersom detaljplanen möjliggör relativt begränsad omfattning av ny bebyggelse samt att det ligger på avstånd från riksintresseområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

- Rödlistade arter

Flertalet rödlistade arter har påträffats i Glanshammar och redovisas i tjänsten Artportalen. Endast ett av dessa skulle kunna knytas direkt till planområdet och rör arten Hällebräcka. Fyndet från 1929 har dock en felmarginal på ca 500 meter och kan troligtvis knytas till kyrkan vid vidare läsning av fyndet: *"Närke. Glanshammar sn., på kornig kalksten nära kyrkan"*

Med hänsyn till data från Artportalen, platsbesök, den begränsade växligheten inom planområdet och dess tidigare användning bedöms detaljplanens genomförande inte ha en negativ påverkan på rödlistade arter.

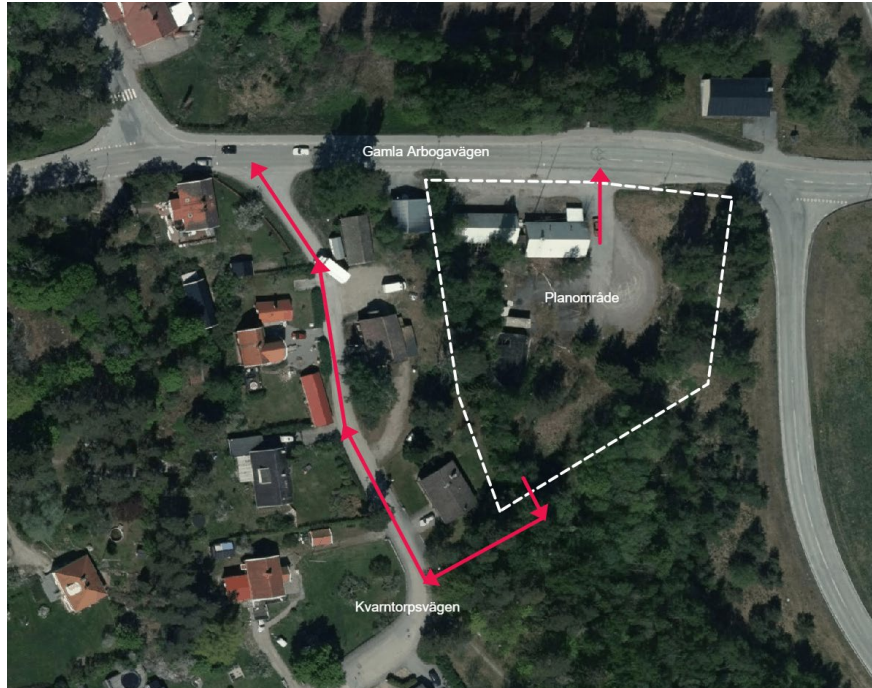
Trafik

Trafik och angöring till området föreslås göras genom en utfart till Gamla Arbogavägen norr om planområdet. Tanken är att fortsätta använda befintlig utfart från fastigheten för att få en sådan begränsad påverkan som möjligt jämfört med dagens situation.

Under planprocessen har två alternativ till utfart utretts. Det första är enligt nuvarande förslag att fortsätta använda utfarten från fastigheten direkt ut mot Gamla Arbogavägen. Det andra är en ny utfart mot Kvarntorpsvägen och sedan ut p Gamla Arboga vägen.

Anledningen till att alternativet med Kvarntorpsvägen valdes bort är framför allt att den befintliga korsningen mot Gamla Arbogavägen, som majoriteten av boende kommer behöva bruka, har sämre förutsättningar för säkerhet än befintlig utfart för fastigheten. Framför allt är sikten västerut blockerad av byggnad och växtligt som gör korsningen till ett sämre alternativ för utfart. Se bild på nästa sida för en redovisning av sikten.

Utöver detta skulle alternativet med Kvarntorpsvägen innebära ett större ingrepp i den värdefulla natur som finns söder om planområdet. Området är även relativt kuperat och en vägdragning här skulle innebära större ingrepp i topografin. Påverkan på befintliga bostäder skulle också bli större med mer trafik på Kvarntorpsvägen och en ny utfart i nära anslutning till en befintlig villa.



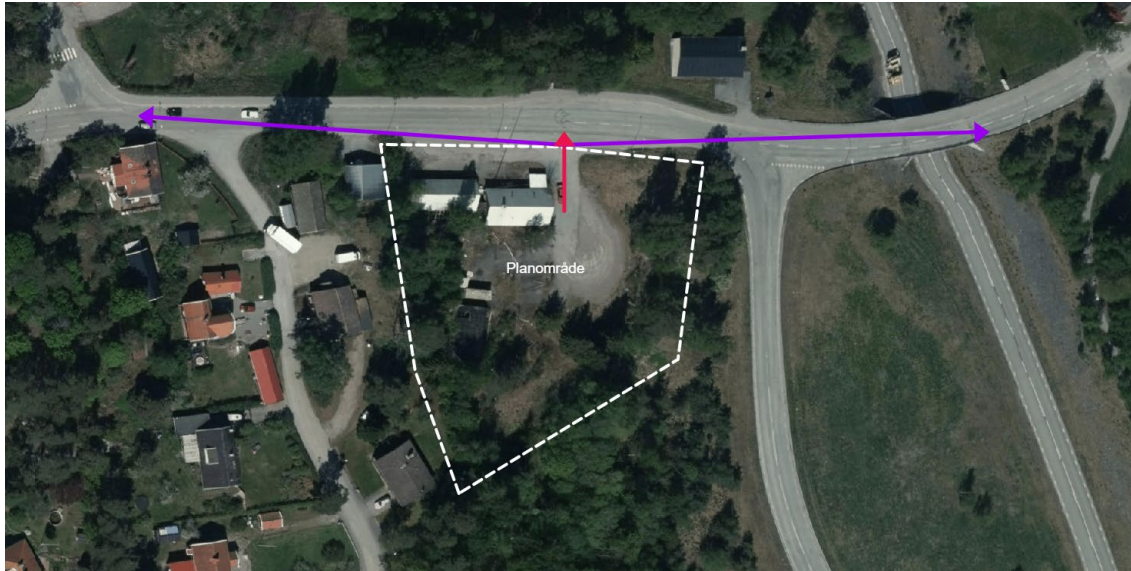
Karta över de två alternativ till utfarts som utretts under planprocessen.



Vy västerut vid korsningen Kvarntorpsvägen/Gamla Arbogavägen. Sikten är blockerad och korsningen bedöms som ett sämre alternativ än att använda befintlig utfart direkt till Gamla Arbogavägen.

Att fortsätta använda befintlig utfart kräver dock att vissa krav uppfylls. Framför allt är det siktlinjer från VGU som ska upprätthållas. Vid 50 km/h ska en hinderfri siktlinje om 110 meter finnas åt varje håll vid utfarten.

Vid platsbesök bedöms sikten kunna uppnås österut mot viadukten över Väg T817. Västerut mot Glanshammar gör vägen ett krön som blockerar sikten något. Hinderfri sikt bedöms fortfarande vara mellan 100-110 meter, alltså på gränsen till riktlinjerna i VGU.



Karta över utfarten och siktlinjer. De lila pilarna utgör 110 meters avstånd från utfarten markerad med röd pil.



Sikt österut mot viadukten från befintlig utfart. Här bedöms 110 meter hindersfri sikt kunna uppnås



Sikt västerut från befintlig utfart. Här bedöms en hindersfri siktlinje om 100-110 meter kunna uppnås på grund av krönet vid korsningen.

Avståndet mellan befintliga korsningar är också något som ska beaktas enligt VGU. I det här fallet rör det sig om en befintlig utfart och det går därför att argumentera att detaljplanen egentligen inte medger en ny utfart. Men trots detta bedöms avståndet mellan befintliga korsningar och utfarten vara tillräckligt med tanke på trafikflödet, hastigheten och den fria sikten.

Utfartsförbud bedöms inte som nödvändigt i det här fallet då nya utfarter till statlig väg kräver tillstånd hos Trafikverket och kontrolleras genom en separat process.

I anslutning till utfarten till Gamla Arbogavägen finns även busshållplats. En hållplats i nära anslutning till utfart kan utgöra en risk då bussen utgör ett hinder för fri sikt de tillfällen den stannar vid hållplatsen. I det här fallet bedöms hållplatsen utgöra en relativt låg risk då den endast trafikeras 7 gånger per dag på vardagar. På grund av detta, tillsammans med den annars goda sikten, hastigheten och att en bedömning om hållplatsens placering nära befintlig utfart tidigare gjorts vid dess anläggande, görs bedömningen att utfarten har en lämplig placering och kan fortsätta användas även efter det detaljplanen genomförs. Detta med särskilt hänsyn till att de andra alternativen för utfart är mindre lämpliga.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av Planarkitekt Isak Wirling i samarbete med Trafikplanerare Elis Höglind och Linnéa Lorinius, Stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek och Ingenjör Magnus Karlsson.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Isak Wirling
Planarkitekt