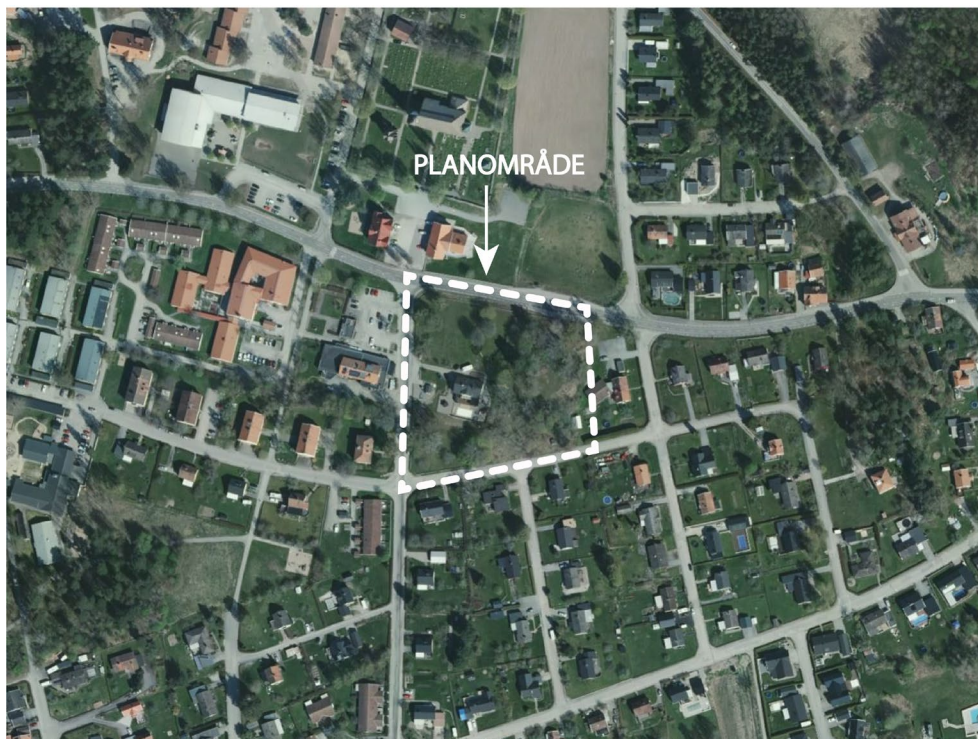


Lagakrafthandling



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Glanshammar 7:2 m.fl.

Samrådstitid: 5 juni 2018 - 6 augusti 2018

Granskning: 26 oktober 2018 – 6 november 2018

Standardförfarande

Annika Burlin

E-post: annika.burlin@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är 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 vart gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas. Detaljplaneprocessen tar i regel ett års tid.

En detaljplan kan initieras på olika sätt. Det kan vara fastighetsägare och exploatörer som ansöker om att en detaljplan ska upprättas eller ändras för att de vill genomföra en förändring. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll för att få till stånd en förändring eller för att lösa frågor som till exempel byggnation av vägar, VA-försörjning, utbyggnad av skolor, bostäder, verksamheter m.m. En detaljplan kan upprättas i tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna är att vid begränsat förfarande genomförs ingen granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse och en längre granskningstid.

Underlag



Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område för att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Översiktsplanen, program och eventuella utredningar ligger sedan till grund för kommande detaljplanering. Det finns även tillfällen när det inte finns några riktlinjer utpekade i översiktsplanen, då behöver detaljplanen genomföras med utökat förfarande.

Planarbete och samråd



Ett förslag till detaljplan upprättas genom framtagandet av olika planhandlingar och ibland även olika utredningar. När planhandlingar och utredningar finns utarbetade samråder kommunen med sakägare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Planhandlingarna skickas ut till berörda sakägare, läggs upp på kommunens hemsida, finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Beroende på allmänintresset brukar även samrådet annonseras i lokaltidningen. Syftet är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att påverka. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig inom samrådstiden. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse.

Granskning



När planförslaget har justerats med eventuellt inkomna synpunkter ska planhandlingarna ställas ut för granskning. Planhandlingarna inklusive samrådsredogörelsen skickas återigen ut till berörda sakägare, annonseras vid allmänintresse i lokaltidningen, läggs upp på kommunens hemsida och finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningstiden sammanställs och besvaras synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

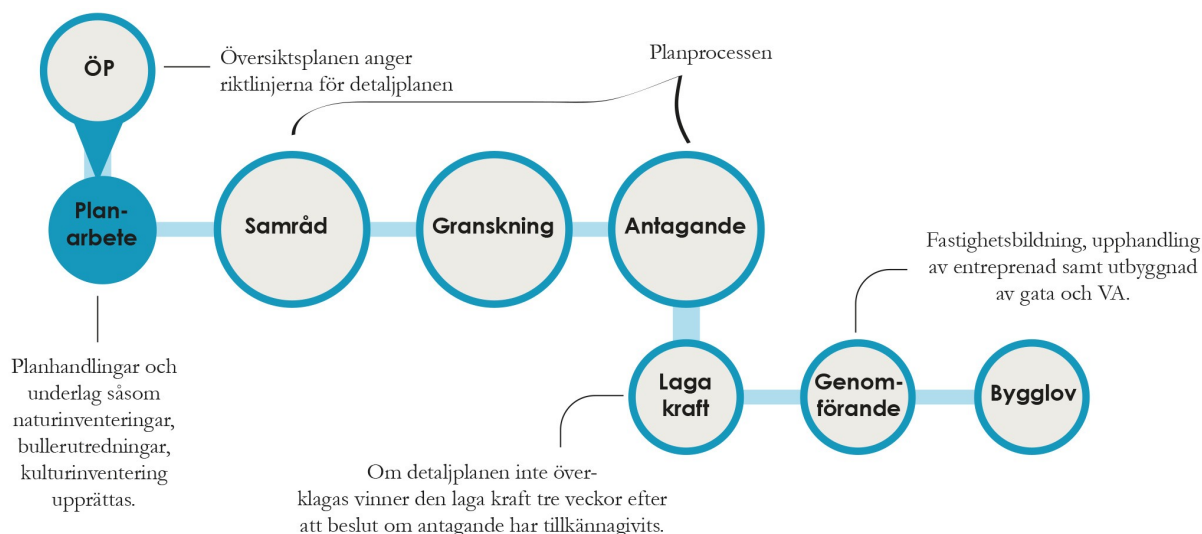


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.

Mer information om detaljplaneprocessen finns på kommunens hemsida under: <http://www.orebro.se/detaljplan>

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Glanshammar 7:2 m.fl.

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 Lantmäteriet behöver höras.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- Granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- Fastighetsförteckning*
- Konsekvens- och behovsbedömning
- Bilaga Kulturmiljöanalys Glanshammar 7:2 m.fl.
- Bilaga Trädinventering
- Bilaga Arkeologi

(*Fastighetsförteckning kan begäras ut från kommunen)

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Bakgrund

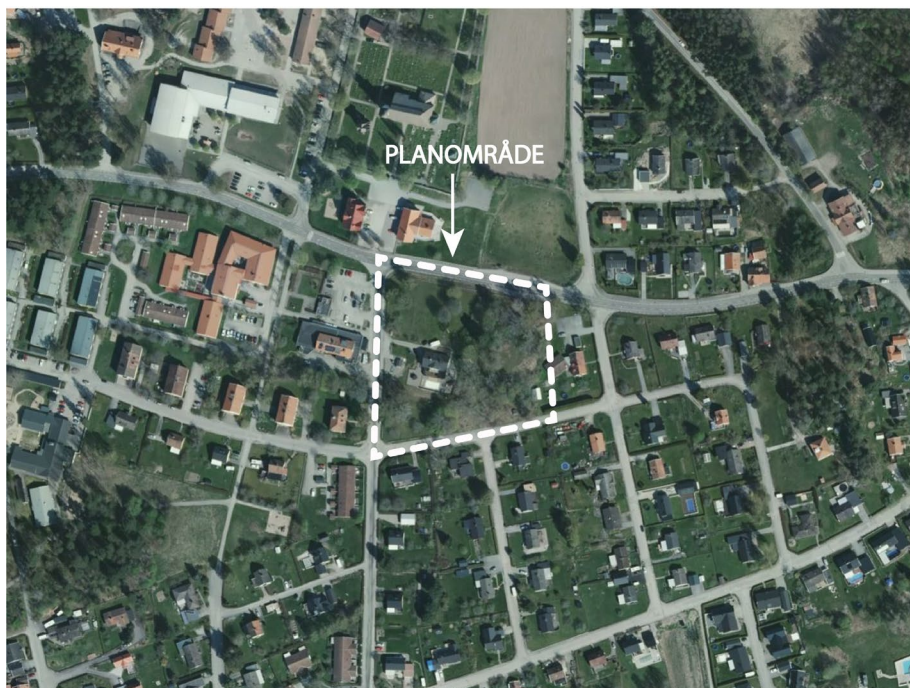
Glanshammars sockencentrum utgör en kulturmiljö av riksintresse. Som sådan miljö uppbär den sådana historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden som i plan- och bygglagen motsvarar en särskilt värdefull bebyggelsemiljö (8 kap 13 §).

För området gäller en detaljplan från 2005-03-14 (1880-P277), som omfattar fastigheterna Glanshammar 7:2, 7:1 och 7:3 (vid tiden för planens antagande 7:1, avstyckningarna genomfördes i oktober 2017), samt del av Glanshammar 4:41. Planen syftade då till att ändra markanvändningen från allmänt ändamål till bostadsändamål för prästgården. Planens genomförandetid gick ut 7 februari 2010.

En bygglovsansökan inom planområdet i början av 2017 aktualiserade frågan om hur bebyggelsen anpassas till platsens höga kulturmiljövärden, där kyrkmiljön och det gamla sockencentrumet präglar platsen. Efter en utredning klargjordes att planbestämmelserna i den gällande detaljplanen inte möjliggjorde att bygglov kunde nekas. Byggnadsnämnden beslutade att inte bevilja bygglov utan istället att lämna ett anståndsbeslut (PBL 9 kap. 28 §) på grund av att den planerade åtgärden inte bedömdes vara lämplig på platsen utifrån kulturmiljöaspekter.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att justera den outnyttjade byggrätten för att möjliggöra en bebyggelse som är väl anpassad till omgivningen och de kulturhistoriska förutsättningarna på platsen.



Planområdet i förhållande till omgivningen



Planområdet och prästgården sett från norr.

LÄGE

Planområdet omfattar ca 1,1 hektar och ligger centralt i Glanshammar. Norr om planområdet ligger Glanshammars kyrka samt Gamla Arbogavägen, i väster Eldvallagatan och Ringvägen ligger precis söder om planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området direkt norr om planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö. I den fördjupade riksintressebeskrivningen framhålls att Glanshammars kyrka är en av länets största kyrkor. Den första kyrkan byggdes troligen redan under 1000-talets slut i religionsskiftet mellan den vikingatida världsbilden och den nya kristendomen. Välexponerade gravar utmed den långa Glanshammarsåsen, äldre vägsträckningar, rika runstensfynd, tidigkristna gravar och rituella offerdepåer nedlagda i Äverstaån under bronsålder – äldre järnålder vittnar om en central plats med lång kontinuitet i den religiösa kulturen. Väster om kyrkan finns också en av länets äldsta kända silvergruvor.

I den fördjupande riksintressebeskrivningen finns också en definition om sockencentrumet, som planområdet är del av. ”Närmiljö successivt framvuxen kring sockenkyrka och prästgård och i idealfallet innefattande sockenstuga, klockargård, fattigstuga, skolkhus, tiondebod, sockenmagasin och kyrkstallar.”

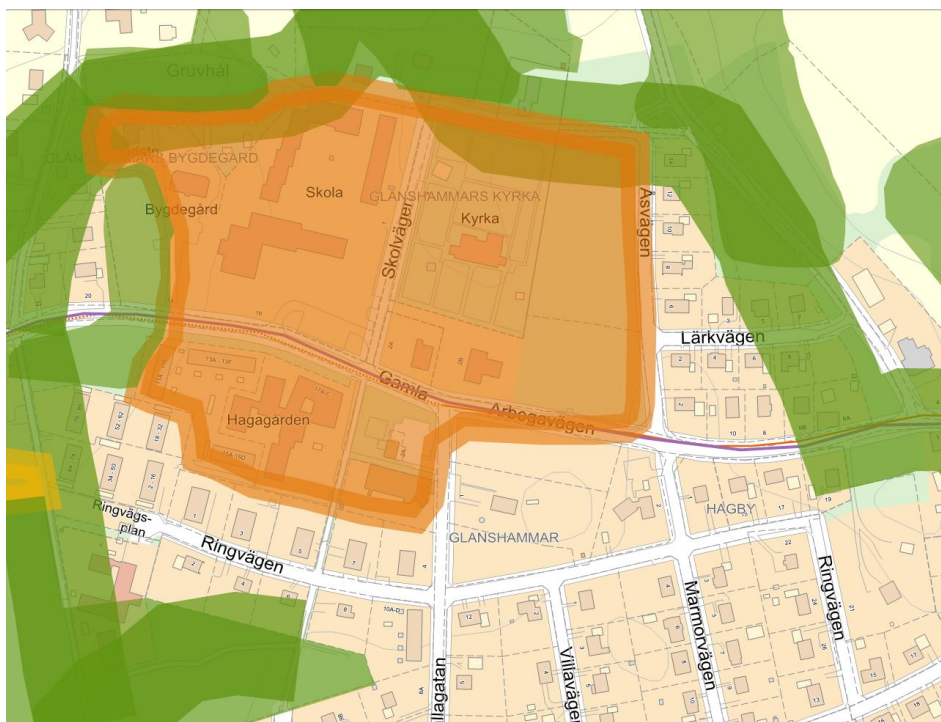
Läs en mer utförlig beskrivning i Bilaga Kulturmiljöanalys.

Översiktliga planer

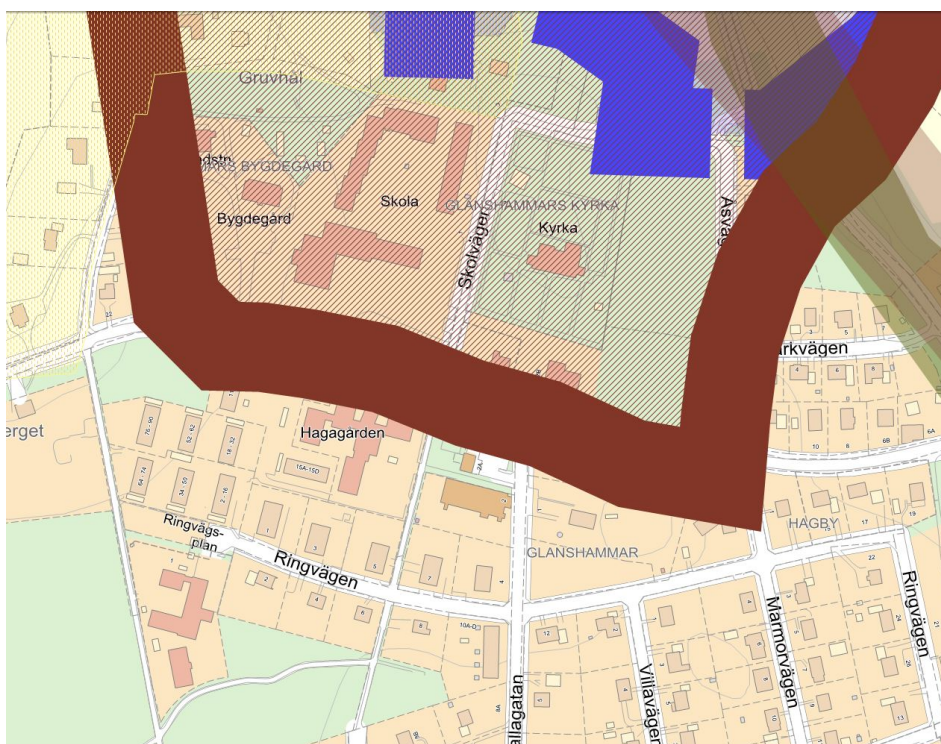
Översiktsplanen för Örebro kommun, *Vårt framtida Örebro*, pekar ut den långsiktiga markanvändningen och vad som behövs ta hänsyn till i området.

Genom Glanshammar, i direkt anslutning till planområdet, löper Gamla Arbogavägen som är utpekad som förbindelsestråk där kollektivtrafik ska utvecklas. Vidare är Glanshammar del i ett stråk för utveckling:

”Område runt Glanshammar 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.”



Utsnitt ur översiktsplan, markanvändning till 2040. Orange = blandade funktioner



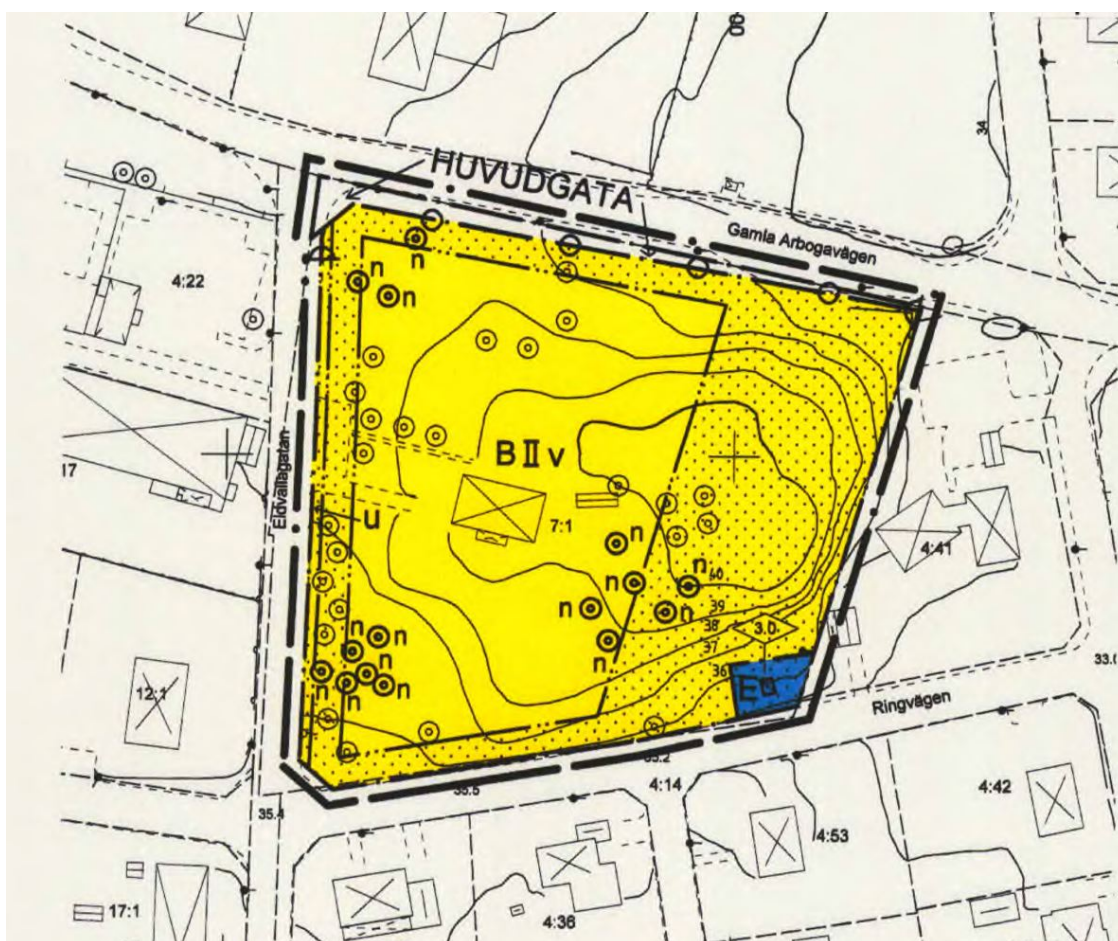
Utsnitt ur översiktsplan, Aspekter att ta hänsyn till. Rödbrun = Kulturmiljö

Miljömål

I Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet finns bland annat fokusområdet *God bebyggd miljö*. Den nationella målsättningen, som även är det övergripande målet för Örebro kommun, anger följande: *Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.*

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är från år 2005. Den omfattar kvartersmark för bostäder i två våningar, där vind utöver dessa två våningar inte får inredas. Skyddsbestämmelser för vissa björkar och askar finns inom planområdet. Teknisk anläggning i sydöst samt u-område för kommunala ledningar.



Utsnitt ur Detaljplan 1880-P277 från 2005, plankarta

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.

Mark

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän men även berghällar i östra delen.

Förorenad mark

Ingen känd förorening finns inom eller i anslutning till planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom radonriskområde.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom skredriskområde.

Höga vattenstånd

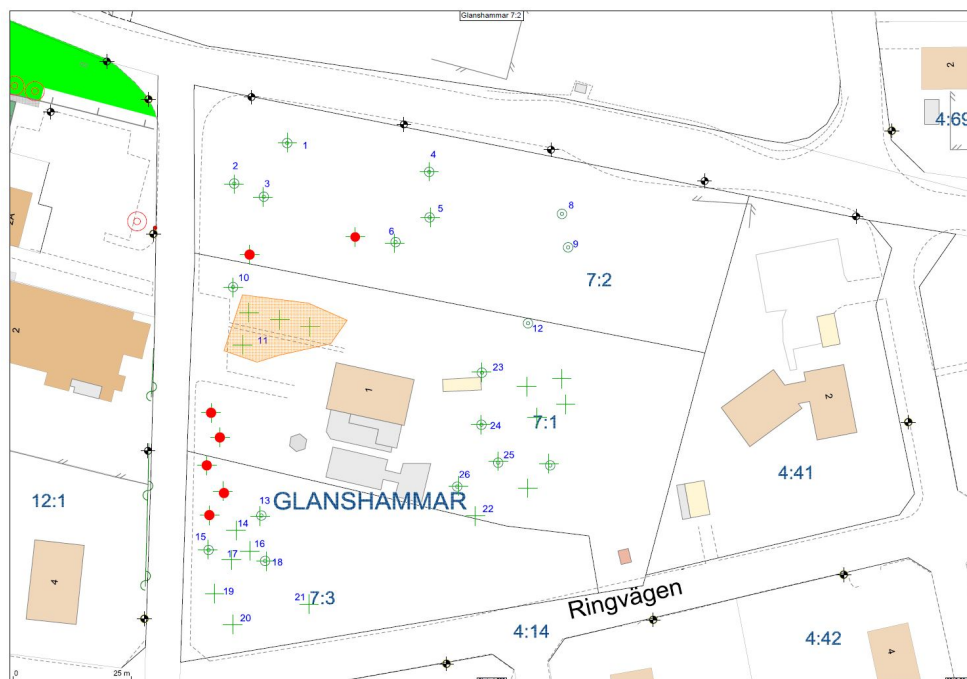
Planområdet ligger inte inom eller i anslutning till riskområde för högt vattenstånd eller höga flöden.

Natur

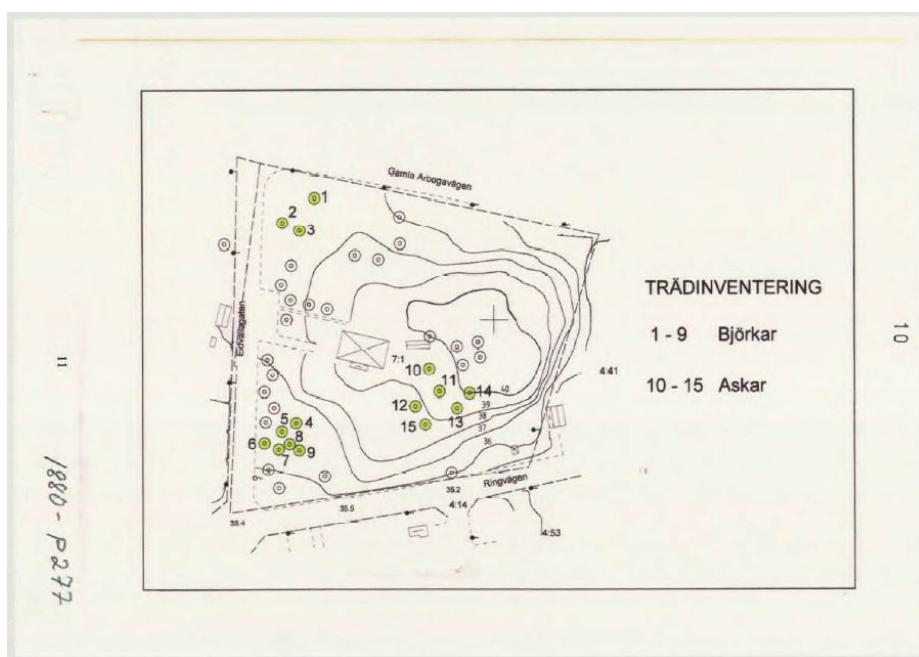
Mark och vegetation

Stor del av kvartersmarken är idag obebyggd. Terrängen är relativt kuperad och den högst belägna delen av området, öster i planområdet, består av ett antal träd. Norr om prästgården, framför allt på fastigheten Glanshammar 7:2, finns en historisk parkliknande miljö med höga kulturmiljövärden. Det finns ett antal större träd inom planområdet som är bevarandevärda (se bilaga Trädinventering Glanshammar 7:2). Förutom specifikt utpekade träd är grönsstrukturen och topografin inom hela planområdet är viktig för karaktären på platsen.

Bilagan med trädinventeringen har kompletterats inför granskningsskedet, och visar mycket skyddsvärda, skyddsvärda, mindre skyddsvärda och inte skyddsvärda träd, markerade med A-D.



Uppdaterad trädinventering 2018, Örebro Kommun. Röda prickar visar att träden redan är borttagna, gröna cirkelar visar större träd med ett stamomfång på >50 cm i stamdiameter. I Bilagan Trädinventering Glanshammar 7:2 finns en beskrivning av träden samt omdöme.



Utsnitt ur Detaljplan 1880-P277 från 2005, trädinventering.



Planområdet sett från korsningen Gamla Arbogavägen och Eldvällagatan (nordväst om planområdet)



Planområdet sett från korsningen Eldvällagatan och Ringvägen (sydväst om planområdet)

Lek och rekreation

I närheten av planområdet finns lekplatser samt god tillgång på naturmark för rekreation. Idrottsplats och tennisbanor finns ca en kilometer öster om området.

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom eller i anslutning till planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet tillhör Hjälmarens närrinningsområde, mellanfjärden. Hjälmaren-mellanfjärden har en otillfredställande ekologisk status samt problem med miljögifter och övergödning på grund av belastning av näringsämnen. I området är även ett av miljöproblemen störningar i kontinuitet samt morfologiska förändringar. Målet är att Hjälmaren-mellanfjärden ska uppnå God ekologisk status till år 2027. Detaljplanen får därför inte förhindra eller försvara att detta mål kan uppnås. Vattenmyndighet är Norra Östersjöns och ansvarigt län samt kommun är Örebro.

Bebyggelse*Bostäder*

Mittenfastigheten, Glanshammar 7:2 är bebyggd. Prästgården uppfördes 1952 och har sedan dess utökats med bland annat komplementbyggnad, skärmtak och altan. Prästgården ingår i det gamla sockencentrumet och präglas av visuell och funktionell kontakt med kyrkobyggnaderna på norra sidan av Gamla Arbogavägen (se utförlig beskrivning samt rekommendationer i Bilaga Kulturmiljöanalys).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Ett mindre antal arbetsplatser finns i centrala Glanshammar och det är pendlingsavstånd till bland annat Örebro och Arboga.

Offentlig och kommersiell service

Glanshammar centrum ligger precis väster om planområdet, med bland annat livsmedelsbutik och restaurang. Skola, äldreboende och kyrka finns i närområdet.

Tillgänglighet

Området är tillgängligt med buss, bil, cykel eller till fots, genom vägar norr, väster och söder om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Se Bilaga Kulturmiljöanalys.

Friytor

Idag finns det gott om friytor kring prästgården. Förutom gårdsmiljön finns naturmark i nära anslutning till planområdet.

Kulturmiljö*Fornlämningar*

Norr om planområdet finns en utpekad fast fornlämning, i form av en historisk husgrund. 200 meter längre norrut finns ett gravfält och gruvhål.

En arkeologisk utredning har utförts av Arkeologigruppen AB under oktober 2018, genom visuell översyn på platsen samt ett sökschakt. Endast ett antal mindre fynd hittades på platsen, exempelvis tegelpannor, spik, keramik och spår av en äldre väg som bedöms som "övrig kulturhistorisk lämning". Ingen av fynden ger anledning att klassa något inom planområde som fornlämning. Tillräcklig kunskap om fornlämningar har i och med denna utredning utvunnits. Se bilaga arkeologi.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Väg och gata för olika trafikslag finns norr, väster och söder om planområdet. Gamla Arbogavägen har statlig väghållning och enskilt huvudmannaskap. Endast en smal remsa av Gamla Arbogavägen ligger inom planområdet, på fastigheten 7:2, vilket gör att detaljplanen inte råder över hela vägområdet och huvudmannaskapsfrågan. Eldvallagatan i öster har enskilt huvudmannaskap, såsom andra angränsande vägar i Glanshammar. Det finns inget beslut om att ändra huvudmannaskapet på vägarna.

Kollektivtrafik

Direkt norr om planområdet utmed Gamla Arbogavägen finns i dagsläget en busshållplats för landsortsbuss (Marmorvägen). Nordväst om området finns hållplats Glanshammars kyrka.

Parkering och angöring

Idag sker infart och parkering till bostadshuset (prästgården) på Glanshammar 7:2 från Eldvallagatan.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte innebära en risk för att miljö kvalitetsnormerna för varken luft och vatten överskrids.

Störningar

Buller

Den enda väg som ger över 50 dBA vid bostäderna är Gamla Arbogavägen. Maxnivån är över 70 dBA i ett bälte upp till cirka 40 meter från Gamla Arbogavägen. Uteplatser som klarar 50 dBA kan läggas på den södra sidan av de tänkta byggnaderna. Enligt Förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader går gränsvärdet för att särskilda bulleråtgärder behöver vidtas vid 60 dBA, vilket således klaras i denna plan.



Bullerkarta 2017. Orange fält = 60-65 dB(A), Gult fält = 55-60 dB(A), Grönt fält = 50-55 dB(A)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till planområdet, i Eldvallagatan. Privata ledningar finns indragna på Glanshammar 7:1 och 7:3.

Värme

Fjärrvärmenät finns inte i närområdet.

El

Elnät finns framdraget inom och strax utanför planområdet. I den södra delen av planområdet finns en transformatorstation.

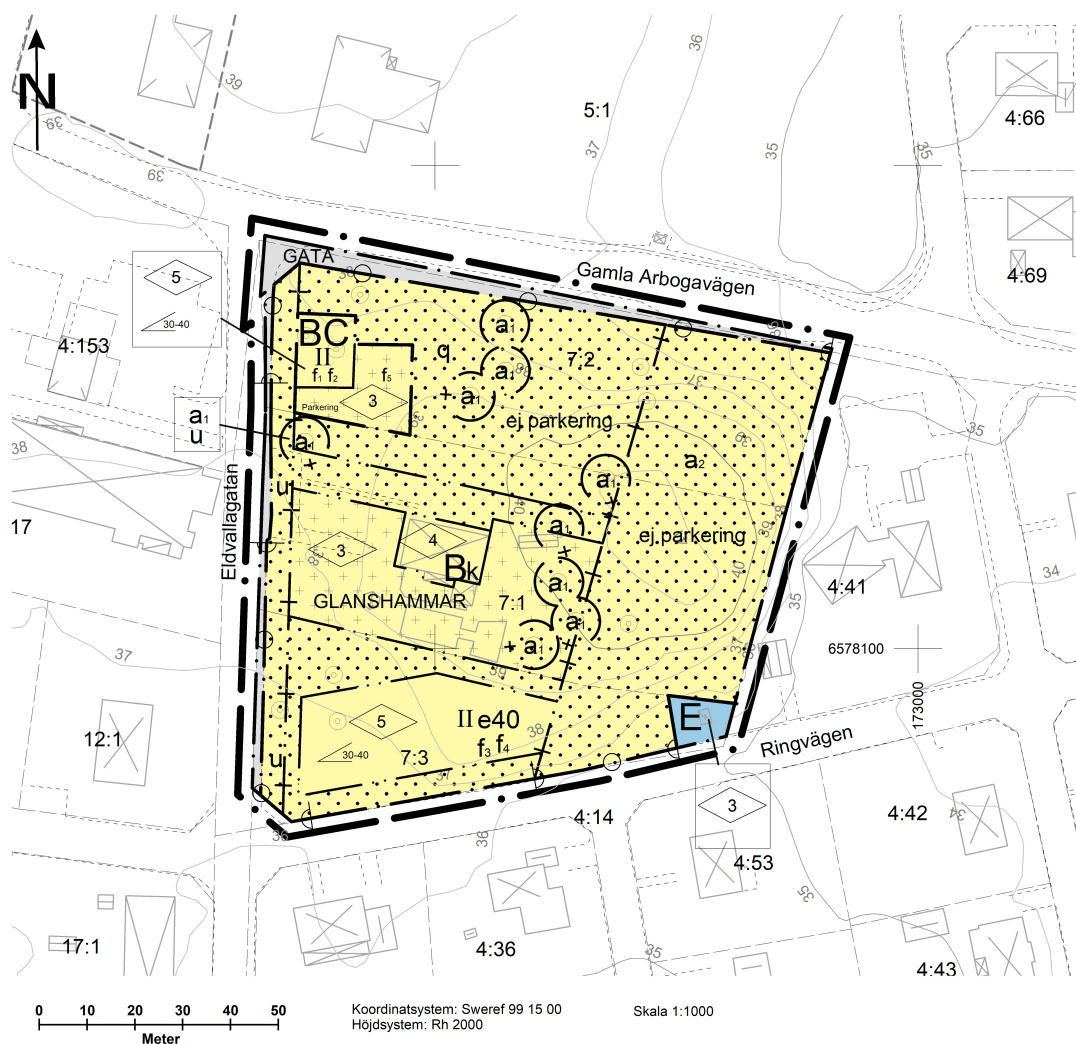
Elektronisk kommunikation

Stadsnätet finns framdraget längs med Eldvallagatan.

Avfall

Avfall tas omhand och hämtas på fastigheten vid befintlig bebyggelse på Glanshammar 7:1.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR



Plankarta för antagande.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet ska anordnas så att befintlig topografi och gröna värden bevaras i sin karaktär och utformning (se kapitel *Förutsättningar - mark och vegetation* samt *bilaga kulturmiljöanalys*). Därför ska schaktningar som ändrar karaktären på platsen undvikas och endast begränsade markarbeten utföras inom området för att kunna uppföra byggnader enligt den föreslagna bygggrätten. Vissa träd och den gröna gårdsmiljön i anslutning till prästgården får skyddsbestämmelser.

I den östra delen av planområdet läggs en generell bestämmelse om skydd genom ändrad lovplikt (a2), där marklov krävs för fällning av träd.

I planområdet finns även specifika träd utmarkerade med **a1** (stamomfång > 50 cm i diameter) som på grund av naturvärden, kulturmiljövärden samt är viktiga för platsens karaktär, inte får fällas om det inte utgör en säkerhetsrisk för människor och därför behöver tas ner. Vissa av träden kommer behövas tas ner vid byggnation på grund av att placeringen krockar med byggrättens yta; de flesta markerade C i inventeringen, men även en Ask i kategori A. I sammanhanget är det dock ett mindre antal träd som kan tas ner vilket gör att huvuddelen av den gröna karaktären bevaras inom planområdet.

Den öppna gröna karaktären på den norra delen av planområdet får en skyddsbestämmelse (**q**) om att gårdsmiljön ska skötas för att bevara och tillvarata de gröna kulturmiljövärdena och för att framhäva platsens gröna kvalitéer.

q - *Värdefull gårdsmiljö. Trädgårdsanläggningen och växtligheten ska bevaras och skötas*

Trädinventering har lagts till granskningshandlingarna som en bilaga, ur naturmiljösynpunkt. Träden värderas från A – D, där träd markerade som ”mycket skyddsvärda” och ”skyddsvärda” (A och B) har behållit skydd i form av en administrativ bestämmelse i plankartan.

Bebyggelse

Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till platsens karaktär, topografi och gröna värden. För att ansluta till de karaktärsdrag och kulturmiljövärden som finns på och intill planområdet har utformingsbestämmelser lagts in i plankartan.

Bostäder

I detaljplanen föreslås en byggrätt för villa, friliggande enbostadshus, på den nordvästra delen av planområdet, Glanshammar 7:2. Fasaden föreslås vara klädd i faluröd träpanel, taket utformas med sadeltak och en relativt brant taklutning och med tegelröda takpannor, för att ansluta till bebyggelsen just norr om Gamla Arbogavägen. Byggrättens placering är begränsad till nordvästra hörnet av planområdet och har en yta på 12 x 15 meter. Eftersom ytan är begränsad och för att göra minsta möjliga påverkan på kulturmiljövärdet, skrivs en bestämmelse om friliggande enbostadshus in som planbestämmelse. Våningsantalet är satt till två och med en byggnadshöjd på fem meter. Takvinkeln kan vara i ett spann mellan 30-40 grader.

På den södra delen, Glanshammar 7:3, föreslås en byggrätt som möjliggör byggnation i form av friliggande villa alternativt som parhus. Med ett exploateringsstal på 40 % ryms exempelvis två villor a 180 kvadratmeter alternativt ett parhus med fotavtryck 360 kvadratmeter. Även här kan bebyggelsen uppgå i två våningar och takvinkeln kan vara i ett spann mellan 30-40 grader. Den befintliga Prästgården får en bestämmelse om varsamhet, eftersom karaktären önskas bibehållas.

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har gjorts på platsen. Ingen av fynden ger anledning att klassa något inom planområde för fornlämning. Tillräcklig kunskap om fornlämningar har i och med denna utredning utvunnits. Inga åtgärder rörande arkeologi föreslås i detaljplanen. Se bilaga arkeologi.

Gator och trafik

Parkering och angöring

De föreslagna byggnaders behov av parkering för bil och cykel ska dimensioneras utifrån den kommunala parkeringsnormen och lösas på den egna fastigheten, genom markparkering intill bostaden. På Glanshammar 7:2 ligger en infartsmöjlighet strax söder om byggrätten, där även komplementbyggnader och skärmtak är tillåtna i tre meter i höjd, och minst 1,5 meter från fastighetsgräns. För användningen centrumverksamhet (C) så har en utökad möjlighet till parkering och komplementbyggnad lagts in i plankartan även öster om byggrätten.

Huvudmannskapet föreslås inte ändras i och med planens genomförande (se även under rubriken Förutsättningar).

Störningar

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

En bestämmelse om bullernivåer vid uteplatser har lagts till i plankartan för att säkerställa att det går att ordna en uteplats med bra ljudmiljö enligt gällande riktlinjer. Uteplatser som klarar 50 dBA kan exempelvis läggas på den södra sidan av de tänkta byggnaderna på fastigheten Glanshammar 7:2.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar kan anslutas från Eldvallagatan. En privatägd vattenledning till Glanshammar 7:1 går idag via Glanshammar 7:3. På fastigheten Glanshammar 7:3 bör byggnad placeras så att åtkomst till ledningen är möjlig alternativt krävs ledningsflytt, vilket bekostas av exploatören.

Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Brandvatten

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. Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600-900 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 250-400 meter.

Värme

Fjärrvärme finns inte i området.

El

Befintlig transformatorstation inom planområdet planläggs med användning E – Transformatorstation och är tänkt att vara kvar på platsen. Nya ledningar kan anslutas till befintligt nät vid plangräns.

Befintligt u-område i gällande plankarta, som omfattar en elledning genom planområdets västra del längst Eldvallagatan, förs över till den nya detaljplanen och utökas något österut för att innefatta säkerhetsavstånd vid markarbeten och byggnation. Området ges en administrativ bestämmelse (u) om att området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Elektronisk kommunikation

Nya ledningar kan anslutas till befintligt nät vid plangräns.

Befintliga ledningar som eventuellt berörs vid exploatering ska beaktas av fastighetsägaren. För att skydda att ledningar inte skadas ska fastighetsägaren samråda med berörda ledningsägare. Iordningställande av kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

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 placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE**Organisatoriska frågor***Organisation*

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under slutet av 2018.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats fortsätter vara enskilt, vilket inom planområdet är en del av Gamla Arbogavägen norr i planområdet, märkt GATA.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal är inte upprättat eftersom förändringarna som planen föreslås medge endast omfattar privata fastigheter och kvartersmark för bostadsändamål samt centrumverksamhet.

Fastighetsrättsliga frågor*Fastighetsrättsliga åtgärder*

Inga fastighetsrättsliga frågor krävs i planarbetet.

Ekonomiska frågor*Ekonomiska konsekvenser*

Planarbetet och tillhörande utredningar bekostas helt av Örebro kommun och belastar inte fastighetsägaren.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

Inget planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun, på grund av att planuppdraget initierats av Byggnadsnämnden.

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2018-05-30.

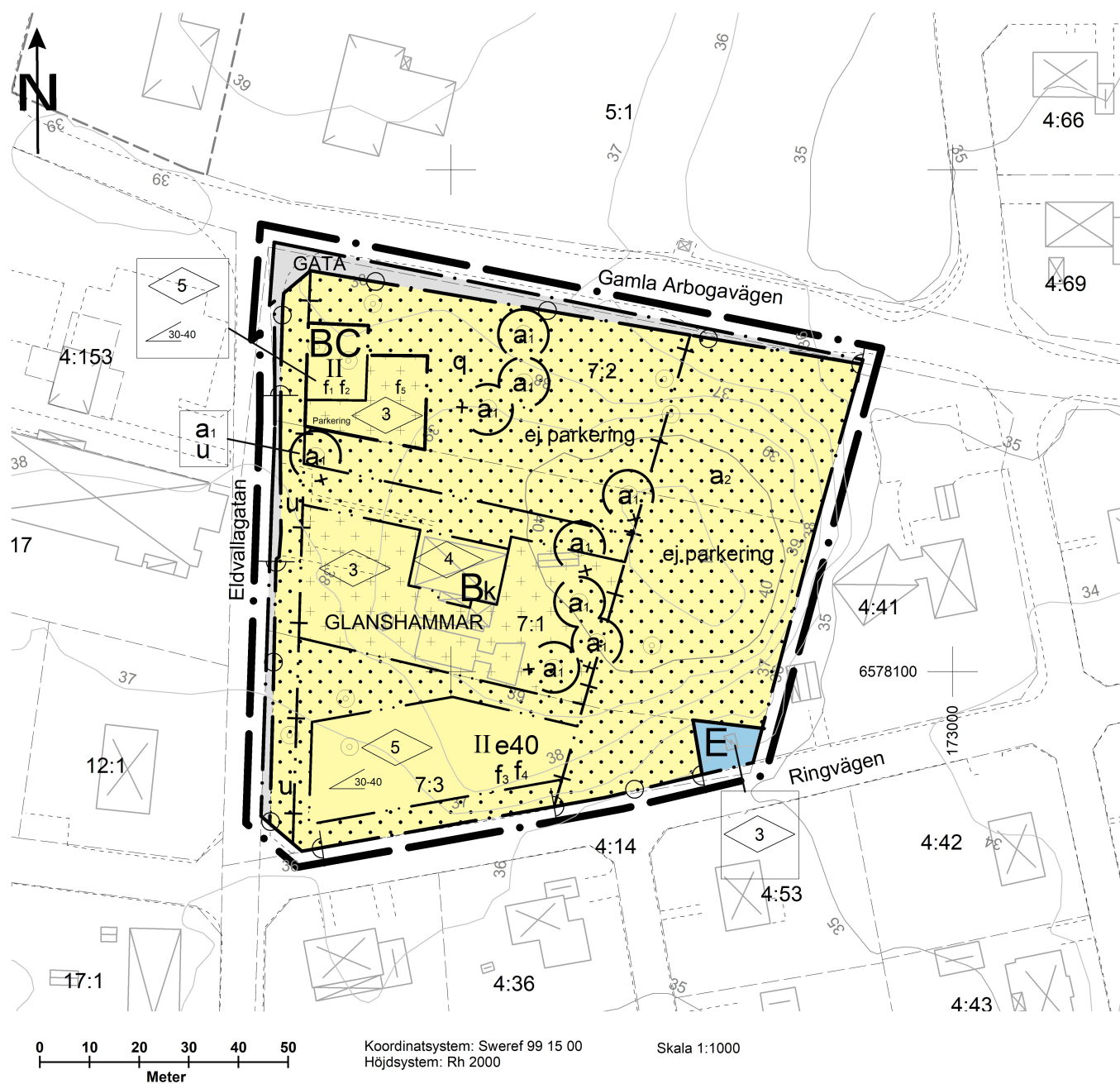
KONSEKVENSER

Detaljplaneförslaget innebär att en byggrätt möjliggörs på Glanshammar 7:2, med en tilltagen grön miljö öster om denna, genom att bebyggelsen anpassas till platsens kulturhistoriskt värdefulla förutsättningar. En byggrätt möjliggörs också i södra delen av planområdet, Glanshammar 7:3, där en friliggande villa eller parhus kan uppföras. Konsekvensen av planförslaget är att bebyggelsen bidrar till att bibehålla de viktiga kulturmiljövärdena på platsen och i relation till omgivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Frida Hammarlind
Enhetschef Detaljplan

Annika Burlin
Planarkitekt



ANTAGANDEHANDLING

Samrådstitid 5 juni 2018 - 6 aug 2018

Granskningstitid 23 okt 2018 - 6 nov 2018

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombination av plangränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap**

GATA

Gata

Användning av kvartersmark

B
E
C

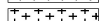
Bostäder
Transformatorstation
Centrum

UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark****Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning**

e40



Största byggnadsarea i procent % inom egenskapsgräns
Prickmark – Marken får inte föras med byggnad



Korsmark – Marken får endast föras med komplementbyggnad och skärmtak eller liknande



Högsta byggnadshöjd i meter



Takvinkel - med ett intervall mellan en minsta och största vinkel

II

Högsta antal våningar

Placering av byggnadsverk och tomter

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns.

Parhus får sammanbyggas i fasthetsgräns.

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

Komplementbyggnad såsom garage, carport och förråd integrerat i huvudbyggnad ska placeras med komplementdelen minst 1,5 meter från fasthetsgräns.

Utformning

f ₁	Ny bebyggelse ska utformas med stående träpanel i faluröd slamfärg, samt sadeltak av tegelröda takpannor som ansluter till karaktärsdrag hos den äldre bebyggelsen i omgivningen.
f ₂	Friliggande enbostadshus
f ₃	Friliggande en- och tvåbostadshus
f ₄	Ny bebyggelse utformas med sadeltak
f ₅	Komplementbyggnadens utformning och färgsättning ska anpassas till huvudbyggnadens karaktär

Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, där ljudnivån inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Mark och vegetation

Markens plushöjd får endast ändras varsamt. Byggnadens placering och tomten ska utformas med hänsyn till terräng och topografi på grund av platsens kulturmiljövärden

ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Utfart

In- och utfartsförbud

Skydd av kulturvärden

q

Värdefull gårdsmiljö. Trädgårdsanläggningen och växtligheten skall bevaras och skötas

Varsamhet

k

Byggnadens karaktär vad gäller fasadfärg, fasadmateriell, takfärg, takmaterial samt byggnadens volym och placering ska bibehållas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**Huvudmannaskap för allmänna platser**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Ändrad lovplikta₁

Marklov krävs för fällning av träd. Träd får endast fällas om det utgör en risk för människors säkerhet.

a₂

Tas träd ner ska det ersättas av nytt träd av likvärdig storlek och art

a₃

Marklov krävs för fällning av träd med ett stamomfång >50 cm

Underjordiska ledningar

u

Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planavgift

Planavgift tas ej ut vid bygglov.

ILLUSTRATIONER

Text

Illustrationstext