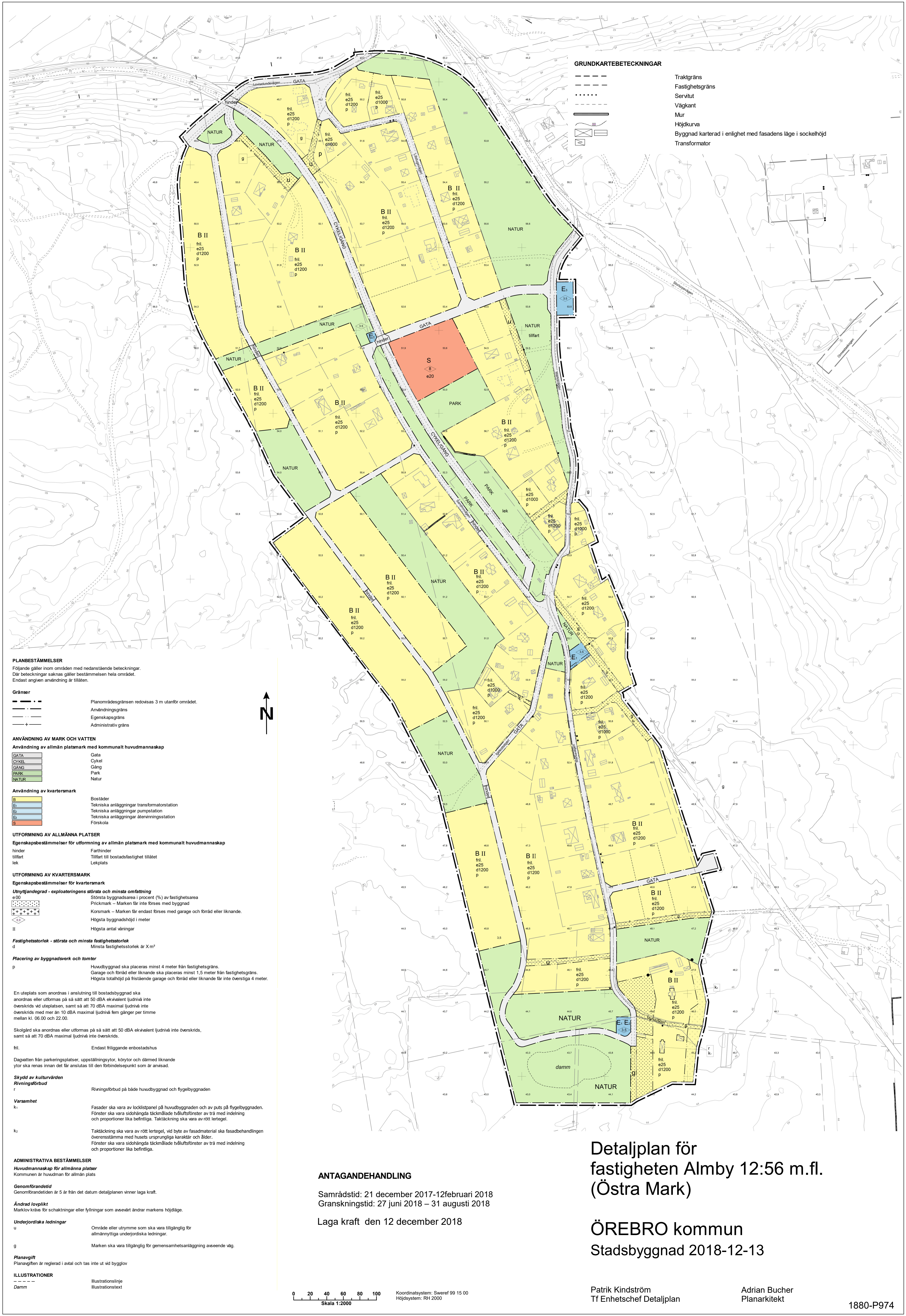




Detaljplan för
fastigheten Almby 12:56 m.fl.
(Östra Mark)

ÖREBRO kommun
Stadsbyggnad 2018-12-13

ANTAGANDEHANDLING

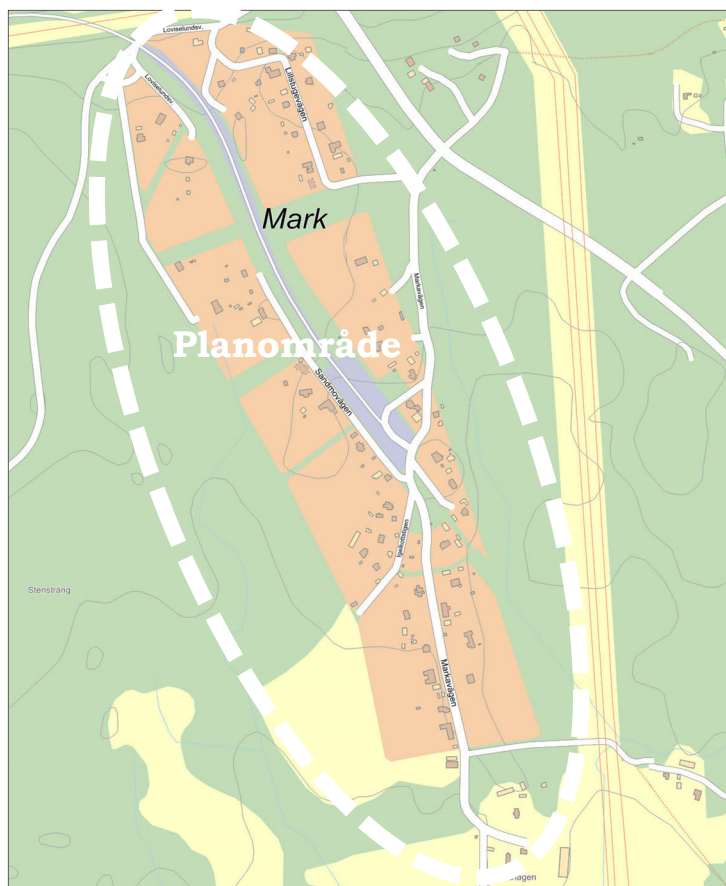
Samrådstitid: 21 december 2017-12februari 2018
Granskningstid: 27 juni 2018 – 31 augusti 2018

Laga kraft den 12 december 2018

Patrik Kindström
Tf Enhetschef Detaljplan

Adrian Bucher
Planarkitekt

LAGAKRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Almby 12:56 m.fl. (Östra Mark)

Samrådstitid: 21 december 2017 – 12 februari 2018

Granskningstid: 27 juni 2018 – 31 augusti 2018

Standardförfarande

Adrian Bucher

E-post: adrian.bucher@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

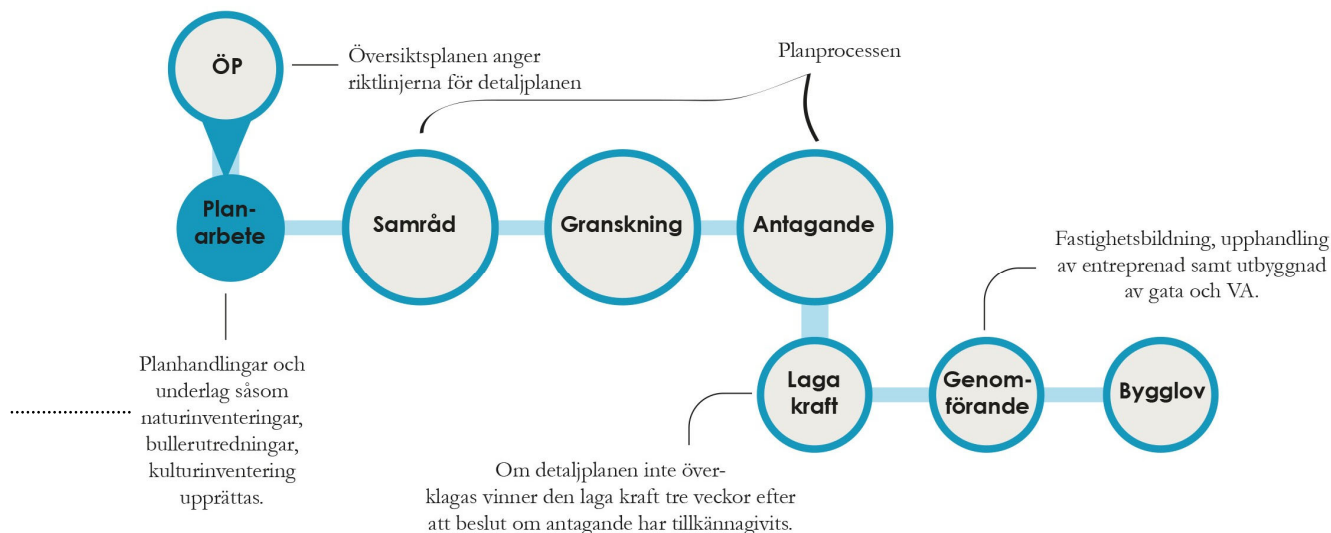


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter 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 fastigheten Almby 12:56 m.fl. (Östra Mark)

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

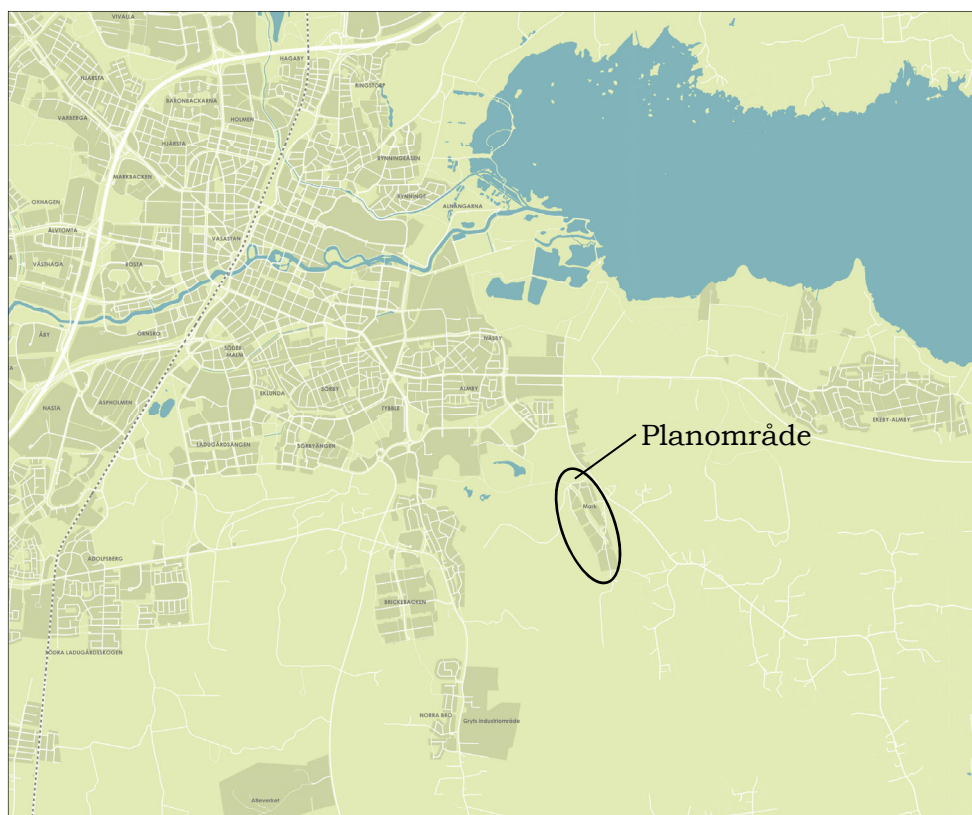
- plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- granskningsutlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning
- konsekvens- och behovsbedömning
- Gatukostnadsutredning

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att planlägga för friliggande enbostadshus samt befästa den pågående utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen göra det möjligt att bygga cirka 60 nya villor i en lantlig miljö. Syftet är även att ändra det enskilda huvudmannaskapet för allmänplatsmark till kommunalt huvudmannaskap. Planen reglerar byggrätter i den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

LÄGE

Planområdet är ligger i Mark, cirka 6 kilometer sydöst om Örebro centrum och omfattar totalt cirka 39 hektar. Området avgränsas i öster av Stortorpsvägen.



Kartbild över planområdes läge. Planområdet är schematiskt inritat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planförslaget berör inga riksintressen eller Natura 2000 områden.

Översiktliga planer

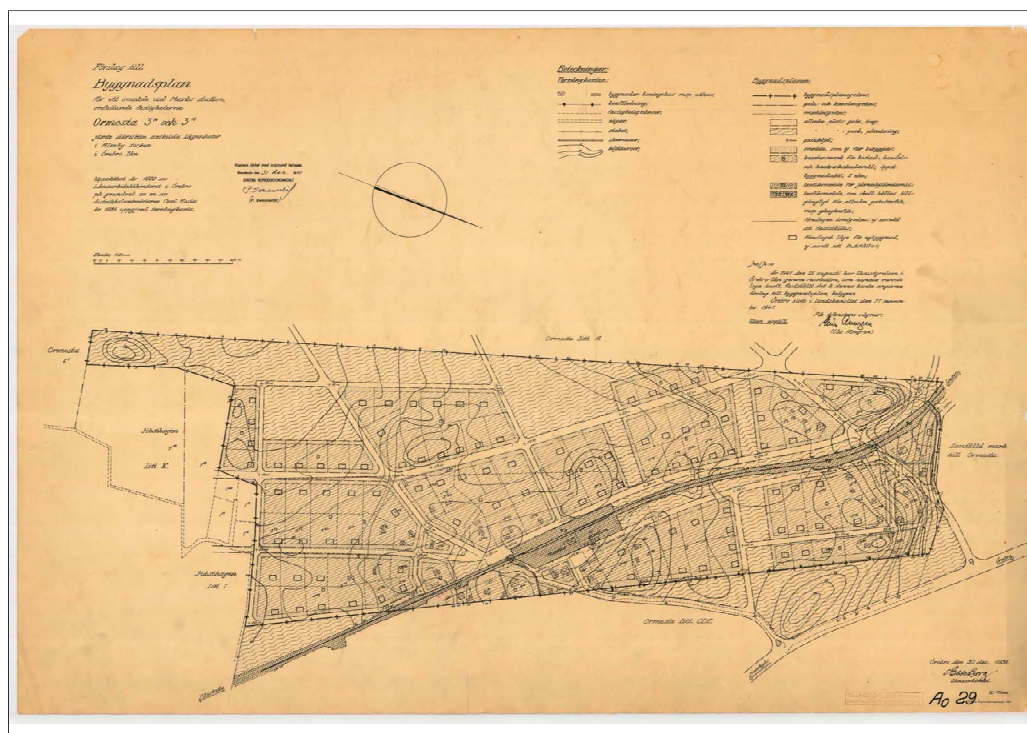
När föreslagen detaljplan gick ut på samråd gällde översiktsplan för Örebro kommun, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24. Under våren 2018 har en ny översiktsplan antagits. Nu gällande översiktsplan är Vårt framtida Örebro, antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2018. I aktuell översiktsplan anges att området i Östra Mark är ett utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder. För planområdet finns inga specifika riktlinjer. På mer översiktlig nivå anger översiktsplanen bland annat att ”Även om tätheten även i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av

kollektivtrafik och service.”

Föreslagen detaljplan bedöms inte strida mot gällande översiktsplan är Vårt framtida Örebro, antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2018.

Detaljplaner

Gällande byggnadsplan från 1941 (1880K-AO29) tillåter bostäder, handel samt hantverksändamål i två våningar. Avgränsningen för föreslaget planområde följer till stora delar gränsen för gällande byggnadsplan.



Gällande byggnadsplan från 1941, observera att norr är till höger i bild.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

De bebyggda fastigheterna är i privat ägo kvarvarande ytor är till största delen i kommunal ägo.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt söder. Marken inom planområdet karakteriseras av naturmark och blandskog med gran, björk och tall som dominerande trädslag samt inslag av stenblock. Marken inom bostadsbebyggelse är på sina ställen riklig på växtlighet. Området är delvis kuperat men inte så pass att det skulle medföra större svårigheter vid en exploatering.

Geotekniska förhållanden

Till övervägande del består planområdet av morän. En rygg av silt sträcker sig i nordsydlig riktning genom områdets västra delar. I den norra delen av planområdet tangeras förkastningsbranten. I de södra mer låglänta områdena består marken av lera.

Förorenad mark

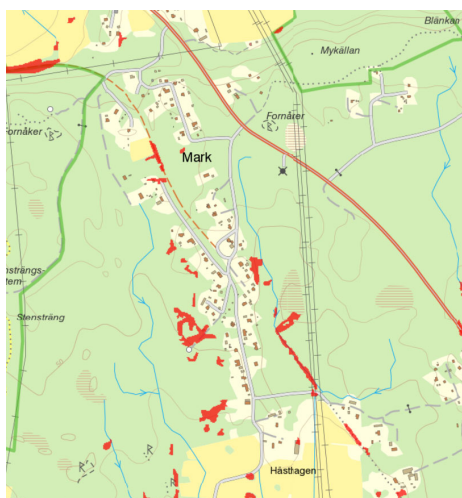
Enligt det MIFO- register som redovisar eventuell förorenad mark, har det inte upptäckts några markföroreningar inom planområdet eller i direkt anslutning.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon. Observera att kartläggningen av radonriskområde inte är exakt. Vid nybyggnation av bostäder behöver man beakta risken för markradon.

Risk för skred

I rapporten Ras- och skredrisker i Örebro län, framtagen av Länsstyrelsen i Örebro län samt Förutsättningar för skred i finkornig jordat framtagen Sveriges geologiska undersökning, framgår att det är vissa mindre delar av planområdet som har risk för ras och skred (se nedan). Vid byggnation bör en djupare analys göras om det föreligger risk för ras eller skred i de utpekade områdena.



*Ras- och skredrisker i Örebro län
framtagen av Länsstyrelsen i Örebro län.*



*Förutsättningar för skred i finkornig jordat,
framtagen av Sveriges geologiska undersökning.*

Fornlämningar

Central i planområdet sträcker sig Pålsbodabanans järnvägsbank i nord-sydlig riktning, vilkens sträckning är synlig och nyttjas idag som gång- och cykelväg. Länsstyrelsen gjorde en fördjupad besiktning av området den 7 juni 2018. De

lämningar som i samrådsskedet tolkades som möjliga fornlämningar kunde vid besiktningen konstateras vara rester från odling i området. Det finns i Markaskogen, väster om det tänkta planområdet, många lämningar som utgör spår av äldre odling, i vissa fall från förhistorisk tid. Många av dessa lämningar utgör fornlämningar, som är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). De nu påträffade lämningarna av odling ger dock ett ungt intryck, och hör troligen samman med odling under modern tid. De kan därmed inte sägas utgöra fornlämningar. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen därför att inga fornlämningar kommer att beröras av ett genomförande av aktuell detaljplan. Inget tillstånd till ingrepp i fornlämningar krävs, och det finns heller ingen anledning att utföra några arkeologiska åtgärder.

Bostäder

Den nuvarande bebyggelsen i Mark utgörs av ett 50-tal bostadshus i blandade åldrar och utföranden. Sportstugor från 1900-talets början samt äldre torp finns kvar, antalet åretruntbostäder är dock övervägande. Bebyggelsen består av en- och tvåvåningshus, vanligen belägna mitt på förhållandevis stora tomter. Flera tomter har karaktär av villaträdgård, några liknar mer gårdsmark eller naturtomt. Direkt intill den yttre tomtgränsen runt området tar skogsmark vid. Den varierade bebyggelsen, tomternas rikliga växtlighet och närheten till den omgivande skogen ger en säregen karaktär till området.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns få arbetsplatser.

Generellt biotopskydd

Inga kända biotoper som omfattas av biotopskyddet har upptäckts i området. Exempel på skyddade biotoper är: Stenmurar i jordbruksmark, åkerholmar och alléer. Om biotoperna riskerar att skadas måste en dispens från det generella biotopskyddet sökas innan området exploateras. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall.

Kulturmiljö och historik

Marks bostadsområde uppstod runt Marks station som etablerades 1901 och var en hållplats utmed Pålsbodabanan. Den ursprungliga sträckningen gick mellan Pålsboda och Finspång. 1899 påbörjades förlängningen mellan Pålsboda till Örebro och invigdes 1901. Fem år senare förlängdes järnvägen ytterligare fram till Norrköping. När Mark station byggdes fanns några torp och enstaka stugor i området. Söder om området fanns även två äldre gårdar, Hästhagen och Lilla Hästhagen. Merparten av bostadshusen i området tillkom under första hälften av 1900-talet. De karakteriseras av sammanhållna byggnadsvolymer i en- och en halv våning, fasader av träpanel och sadeltak eller brutna tak täckta med tegelpannor. Äldre hus har förändrats i skiftande omfattning. 1962 upphörde tågtrafik mellan Örebro och Finspång och spåren

revs upp. En stor del av järnvägsbanken finns dock fortfarande kvar och används idag som gång- och cykelväg. Kvarvarande banvall är det tydligaste spåret från järnvägsperioden som ger platsen en historisk förankring. Där stationen låg finns nu en relativt öppen plats mitt i området. Området har ett kulturhistoriskt värde genom sambandet med framväxten av ett stationssamhälle kring Marks station. Bebyggelsen från det tidiga 1900-talet samt banvallens bevarade sträckning är de spår som tydligast vittnar om den tidigare järnvägen. Bebyggelsens varierande karaktär och placering på tomterna samt områdets växtlighet och nära förbindelse med skogsmarken tillför området ett högt miljöskapande värde. Viktigt för områdets karaktär är den variationsrikedom som bebyggelse och tomter uppvisar och som till stor del är en följd av områdets successiva utbyggnad under hela 1900-talet.

Hästhagen

I den södra delen av planområdet, söder om stationssamhället finns två äldre gårdar; Hästhagen och Lilla Hästhagen.

Gårdarna präglas av en lantlig och öppen karaktär med ett öppet samband mellan bebyggelsen och den omgivande åker- och hagmarken. Trädgårdarna är öppna med inslag av äppelträd och uppväxta lövträd. Gården Hästhagen avgränsas mot norr av en stenmur samt en trädrad längs vägen. Växtligheten på tomterna, byggnadernas placering, husens volymer liksom de ursprungliga fasad- och takmaterialen tillför stora kvaliteter och är betydelsefulla för möjligheten att uppleva gårdarnas agrarhistoriska struktur och karaktär

Gårdarna har ett kulturhistoriskt värde genom sin långa historia och kontinuitet som på samma plats sedan 1600- respektive 1700-talet. Bebyggelsen härrör från 1700-talet och framåt och uppvisar traditionella gårdsstrukturer med mangårdsbyggnader, uthus och ekonomibyggnader. Det omgivande odlingslandskapet har stor betydelse för upplevelsen och förståelsen av den bevarade agrara bebyggelsen. Gårdarna i Hästhagen har sammantaget ett högt kulturhistoriskt värde sett ur ett samhällshistoriskt, agrarhistoriskt, arkitekturhistoriskt och socialhistoriskt perspektiv.

Byggnadskultur och gestaltning

Gården Hästhagen inom fastigheten Almby 12:176 har en huvudbyggnad ursprungligen uppförd på 1760-talet. Troligen var huset ursprungligen en parstuga som byggdes på med en våning under 1800-talet. Senare har en farstu byggts till mot väster samt en altan med fönsterdörr mot söder. Fönstren har under senare tid bytts men är anpassade till tidigare utförande och material. Mot norr finns en öppen förstukvist. Byggnaden har fasader av locklistpanel av trä, sadeltak täckt med tvåkupigt lertegel och sidohängda, spröjsade en- och tvåluftsfönster av trä. Norr om huvudbyggnaden finns en flygelbyggnad i en våning med fasader av spritputs i en gul kulör med slätputsade hörnlistor och fönsteromfattningar. Väster om huvudbyggnaden finns en uthusbyggnad.

På gården Lilla Hästhagen inom fastigheten Almby 12:180 finns ett bostadshus och några uthusbyggnader. Det nuvarande bostadshuset består i grunden av en timrad parstuga som i början av 1900-talet byggdes om och fick den korsformiga planen. Efter en brand 1954 återuppbyggdes huset som det såg ut innan branden men med enternitklädda fasader samt nya fönster.

Tillsammans bildar gårdarna Hästhagen och Lilla Hästhagen inom fastigheterna Almby 12:176 och Almby 12:180, en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Båda gårdarna har lång historisk kontinuitet på platsen och bebyggelsen har en för landsbygden traditionell utformning.



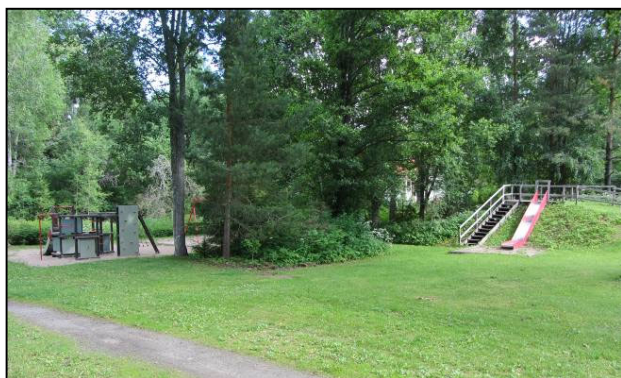
Bilden visar planområdets södra del.

Friytor*Lek och rekreation*

Planområdet ligger i nära anslutning till flera större grönområden. Naturreservatet Markaskogen finns väster om planområdet där elljusspår, mountainbike-leder, skidspår och en mängd olika strövstigar finns. Centralt i området finns en mindre lekplats.

Friluftsliv

Naturreservatet Markaskogen finns väster om planområdet där elljusspår, mountainbike-leder, skidspår och en mängd olika strövstigar finns.



Bilderna visar lekplatsen samt eken i anslutning till lekplatsen.

Vattenområden

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Djurhållning

Utanför planområdets sydöstra hörn finns idag ett stall med möjlighet för hästhållning av ett mindre antal hästar. Avståndet till stallet och planerad bebyggelse är cirka 150 meter. Avstånd till beteshagen är cirka 60 meter.

Som stöd för kommunernas planering har Boverket tagit fram Vägledning för planering för och invid djurhållning (2011). Vägledningen bygger på nya forskningsrön om bl.a. djurallergier och har legat till grund för bedömningen vad gäller respektavstånd till hästhållning. Vägledningen innehåller inte några rekommenderade skyddsavstånd. Dock påpekar Boverket att verksamhetens art och omfattning måste beaktas. Boverket anger bland annat att: ”Allmänt gäller att ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Mängden av allergen som sprids ökar med antalet hästar. Några få hästar ger oftast obetydlig störning medan ridskola eller travbana med många hästar och mycket aktivitet i omgivningen kan ge upphov till betydligt större olägenheter. Studierna visar att höga koncentrationer av hästallergen kunde uppmätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjönk med avståndet från hästarna. Förhöjda värden kunde uppmätas i närområdet, men efter 50–100 meter från källan var halterna mycket låga eller under detektionsgränsen.” I rapporten ”Djurhållning och bostäder”, Länsstyrelsen i Blekinge län 2008, anges ett avstånd på 25 meter från hage och 50 meter från stall när det gäller avstånd man bör följa till skola och bostäder från en hästverksamhet på 1–10 hästar.

Bedömning

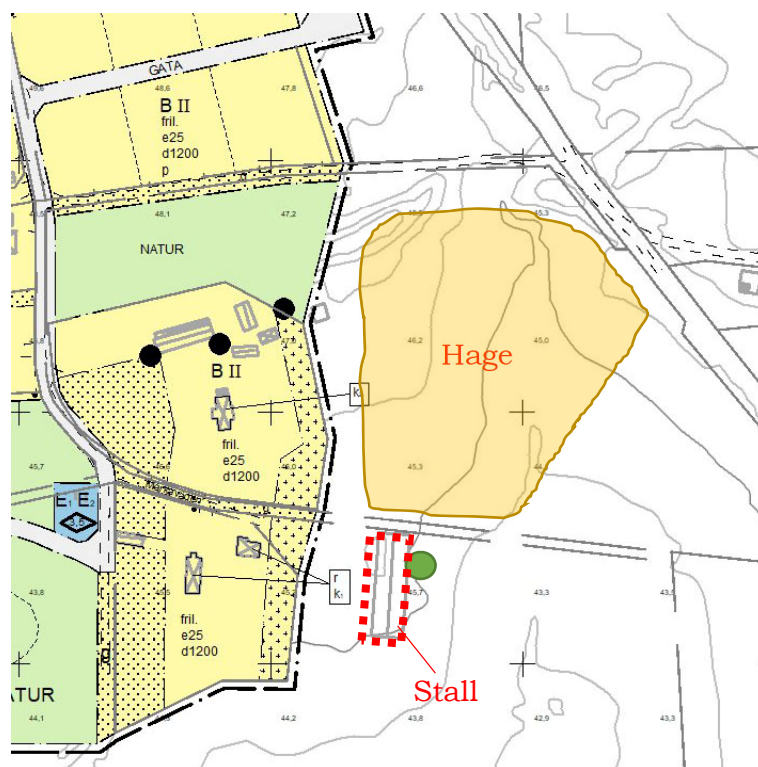
Faktorer som har tagits hänsyn till är: Antal hästar, områdets karaktär, placering av gödselhantering, extra känsliga verksamheter samt vindriktning. I dagsläget finns tre hästar. Antalet möjliga hästar har beräknats utifrån dagens storlek på stall och bedöms kunna bli cirka 9 stycken. Området har lantlig karaktär, även efter ett genomförande av detaljplanen. Gödselhanteringen sker på stallets östra sida. Känsliga miljöer som skolor och förskolor finns inte i anslutning till stallet. Härskande vindriktning i planområdet är sydvästlig.

Planerad bebyggelse

Då antalet hästar är lågt. Avståndet till stallet och planerad bebyggelse är cirka 150 meter. Avstånd till beteshagen är cirka 60 meter. Gödselhanteringen sker på stallets östra sida det vill säga stallet skärmar av gödselhanteringen från befintlig och planerad bebyggelse. Inga känsliga verksamheter finns i närheten till stallet. Härskande vindriktning i planområdet är sydvästlig vilket kan anses som gynnsamt då allergener och lukt blåser ifrån planerad bebyggelse. Bedömningen görs att stallet är relativt litet och förutsättningarna på platsen borde kunna ses som gynnsamma vilket innebär att föreslagna avstånd till planerad bebyggelse kan anses vara fullt tillräcklig.

Befintlig bebyggelse

Vad gäller befintlig bebyggelse i anslutning till stallet (Almby 12:176) har ett säkerhetsavstånd i form av kryssmark lagts till plankartan. Därmed blir närmaste avstånd mellan stall och bostadshus 43 meter. Mellan bostadshus och hage blir avståndet cirka 30 meter. För bebyggelsen inom Almby 12:180 har ett säkerhetsavstånd i form av kryssmark lagts till plankartan. Därmed blir närmaste avstånd mellan stall och bostadshus 44 meter. Mellan bostadshus och hage blir avståndet cirka 25 meter.



Bilden visar stallets placering. Gödselhantering är markerad med grön punkt.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till planområdet sker från Stortorpsvägen via Loviselundsvägen och Markavägen. Stortorpsvägen har en hastighetsbegränsning på 50 km/h i anslutning till planområdet. Cirka hundra meter söder om Markavägens infart övergår hastigheten till 70 km/h. Inom planområdet är vägstandarden varierande och har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Pålsbodabanans järnvägsbank nyttjas som gång- och cykelväg. Vägarna inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och ingår i gemensamhetsanläggning för väghållning (Almby ga:14).

Kollektivtrafik

Området trafikeras av landsortslinje 724 in till Marks station via Stortorpsvägen och Markavägen.

Vattenkvalitet

MKN för vatten gäller för samtliga vattenförekomster, både ytvatten och grundvatten. Planområdet ligger till stor del inom huvudavrinningsområden Norrström. Norrströmen har sin avrinning till Täljeån (Kvismarekanal). Inom Täljeåns avrinningsområde har samtliga vattenförekomster måttlig eller otillfredsställande status, vilket främst hänger samman med höga fosforhalter och förändrade hydrologiska förhållanden. I dagsläget finns ett stort antal enskilda avloppsanläggningar inom planområdet. Planerad utbyggnad bedöms till viss del kunna påverka avrinningsområdet positivt då enskilda avloppsanläggningar kopplas till det kommunala Va-nätet.

Störningar

Buller

Stortorpsvägen ger upphov till liten bullerpåverkan inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inte inom planområdet när detta dokument går till antagande. Emellertid har beslut tagits att planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp pågår.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet karakteriseras av naturmark och produktionsskog med gran, björk och tall som dominerande trädslag. Delar av nuvarande skog främst i de västra delarna och centrala delarna kommer avverkas för att ge plats för ny bebyggelse samt vatten- och avloppsledningar. Emellertid har inslag av naturmark sparats inom planområdet för att bibehålla områdets karaktär.

Bebyggelse

Bostäder

Markanvändningen inom planområdet kommer till största delen vara bostadsbebyggelse (**B**). Detaljplanen möjliggör att ca 60 nya villatomter kan byggas inom planområdet. Merparten av de nya byggrätterna tillskapas i planområdets västra delar. Byggrätter skapas även i anslutning till den föreslagna anslutningsvägen som förbinder Markavägen och Sandmovägen. Kommunen har valt att reglera byggnadshöjden genom antal våningar (**II**), och inte genom en höjdangivelse som till exempel byggnadshöjd. Detta på grund av den stora variationsrikedomen vad gäller höjder inom området vilket gör det svårt att fastställa en exakt byggnadshöjd. Plankartan reglerar att fastigheternas storlek inte får understiga **1200 m²** och byggnadsarean inte får överstiga **25 %** av fastighetsarean. Inom planområdet finns i dagsläget några fastigheter där fastighetsstorleken understiger 1200 m², för dessa fastigheter har planbestämmelserna justerats så att minsta fastighets storlek är **1000 m²**. Området kommer planeras för friliggande bebyggelse genom bestämmelsen (**fril.**), vilket innebär att det endast är möjligt att bygga friliggande enbostadshus.

Offentlig service

Förskola

Planförslaget möjliggör uppförande av en förskola med en maximal byggnadshöjd på 8 meter (**S**). Enligt kommunens schablon uppgår en avdelning i snitt till 18 förskolebarn vilket innebär att planförslaget möjliggör cirka 6 avdelningar på fastigheten. Förskolan nås från den föreslagna anslutningsvägen som förbinder Markavägen och Sandmovägen. Plats för inlastning av varor och parkeringsplatser för personal och besökande bör anläggas närmast vägen inom kvartersmark. Utomhusytorna vid skolan föreslås till allra största delen vara belägen söder om skolbyggnaden. Vegetationen i området ger goda förutsättningar till en levande förskole gård där fullvuxna träd kan sparas inne på skolområdet. I Boverkets rapport 2015:8 "Gör plats för barn och unga!" står att bedömningen av tillräckligt stor friyta bör ta hänsyn till både friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Där står vidare att ett rimligt

dimensionerade mått utifrån antalet barn kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer samt friytor enligt gällande lagstiftning.

Byggnadskultur och gestaltning

Tillsammans bildar gårdarna Hästhagen och Lilla Hästhagen inom fastigheterna Almby 12:176 och Almby 12:180, en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Båda gårdarna har lång historisk kontinuitet på platsen och bebyggelsen har en för landsbygden traditionell utformning.

Huvudbyggnaden och flygelbyggnaden inom fastigheten Almby 12:176 bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla och skyddas från rivning genom rivningsförbud (**r**). En varsamhetsbestämmelse (**k₁**) reglerar att ändringar ska göras i enlighet med byggnadernas karaktärsdrag till dessa hör fasadmaterialet; locklistpanel av trä på huvudbyggnaden liksom spritputs på flygelbyggnaden, rött lertegel som taktäckningsmaterial, sidohängda spröjsade träfönster och ytterdörrar av trä.

Ändringar av bostadshuset på Lilla Hästhagen regleras genom en varsamhetsbestämmelse (**k₂**) som anger att vid byte av fasadmaterial ska fasadbehandlingen överensstämma med husets ursprungliga karaktär och ålder, att taktäckningsmaterial ska vara av rött lertegel och att fönster ska vara sidohängda spröjsade träfönster av trä.

Bebyggelsen inom fastigheterna Almby 12:176 och Almby 12:180 härrör från 1700-talet och framåt och uppvisar traditionella gårdsstrukturer med mangårdsbyggnader, uthus och ekonomibygnader. Det omgivande odlingslandskapet har stor betydelse för upplevelsen och förståelsen av den bevarade agrara bebyggelsen. Detaljplanen föreslår att den viktiga kontakten mellan bostadshusen och odlingslandskapet säkras genom prickmark (mark som inte får bebyggas) samt att åkermarken i söder skyddas genom beteckningen natur (**NATUR**).



Bilderna visar bebyggelsen i planområdets södra del.

Friytor

Lek och rekreation

Central i området, i närheten av före detta Marks station finns i dagsläget en lekplats. Lekplatsens placering säkerställs i detaljplanen med beteckningen lekplats (**lek**).

Friluftsliv

Naturreseptatet Markaskogen finns väster om planområdet där elljusspår, mountainbike-leder, skidspår och en mängd olika strövstigar finns. Huvudentrén till Markaskogen finns bland annat via Åstadalsvägen. I dagsläget upplevs tillgängligheten till Markaskogen från planområdet som svårtillgänglig. Ytor av naturmark har sparats i planområdets västra delar för att möjliggöra passager ut i markaskogen från de planerade vägarna, på så vis underlätta tillgänglighet till Markaskogen.

Gator och trafik

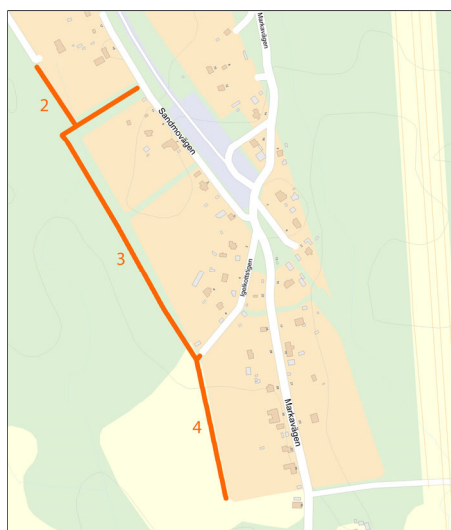
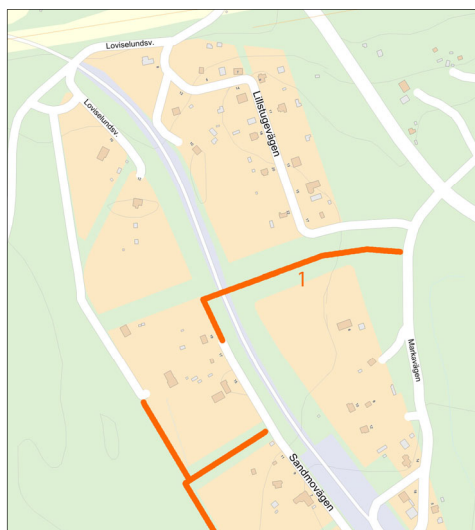
Huvudmannaskap för allmänna platser

I detaljplanen regleras vilket huvudmannaskap det ska vara för allmänna platser till exempel gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta allmänplats, till exempel för att bygga ut och sköta gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap är det ofta en samfällighet som sköter utbyggnad och skötsel av allmänna platser. Huvudregeln är emellertid att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Bedömningen har gjorts att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser då det inom planområdet pågår en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. I ett område med kommunalt huvudmannaskap ställs högre krav på till exempel gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Det innebär att många gator, gång- och cykelvägar och lekplatser måste byggas om eller nyanläggas. Enligt Plan- och bygglagen får kommunen besluta att kostnaderna för utbyggnad av allmänplatsmark ska betalas av fastighetsägarna.

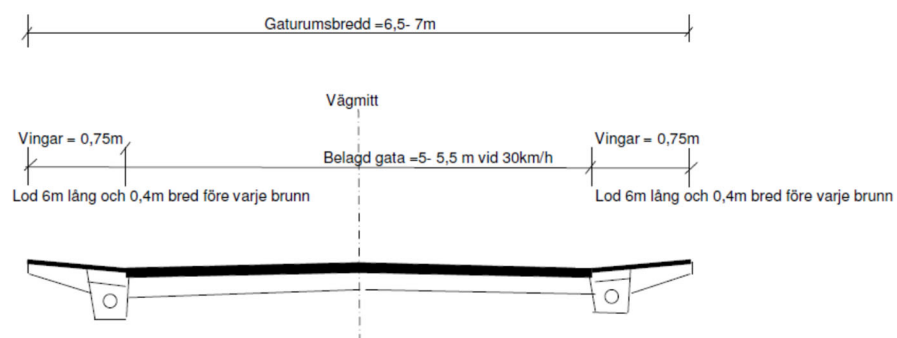
Det medför att en viss del av kostnaden för de standardhöjande åtgärderna kommer belasta fastighetsägarna inom planområdet. Vänligen läs mera under avsnittet Genomförande längre ner i dokumentet.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget innebär ett par nya lokalgator inom området. En förbindelse föreslås mellan Markavägen med Sandmovägens norra del. Längs med denna sträckning ges utrymme för en gång- och cykelväg som förbinder Stortorpsväen med gamla järnvägsbanken (1). Denna förbindelse avlastar Markavägen och möjliggör en central placering av förskolan. Vidare föreslås en förlängning av Igelkottsstigen mot sydväst (4). Från Sandmovägen föreslås en koppling västerut vilken ansluts på Igelkottsstigens förlängning (3). Denna förbindelse avlastar Igelkottsstigen och försörjer föreslagen bebyggelse i planområdets västra del. I anslutning till denna förbindelse föreslås en förbindelse norrut som ansluter till lokalgatan i planområdets nord västra del (2). Den gamla järnvägsbanken blir planlagd som gång- och cykelväg **(CYKEL/GÅNG)**. Inom planområdet utökas det befintliga gatuutrymmet till 7 meter **(GATA)**. Gatubredden på nytilkomna gator föreslås även de bli 7 meter. Förslagsvis anläggs hastighetssäkringar i viktiga korsningspunkter för att förebygga höga hastigheter och att öka säkerheten inom området.



Bilderna visar nyfullkomna gatusträckningar.

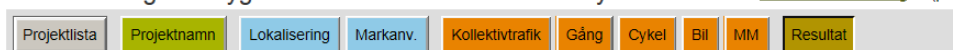


Gatan föreslås bestå av en körbana för fordonstrafik med bredden 7 meter (inklusive måsvinge).

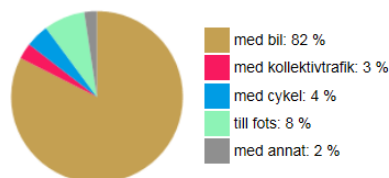
Trafikalstring

En trafikalstringsbedömning har genomförts med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Scenario för landsbygdsbebyggelse har använts. Trafikalstringsverktyg uppvisar ett resultat där andelen bilresor är 82 %, kollektivtrafikresor 3 %, cykelresor 4% och resor till fots 8%. Andelen resor till fots bedöms vara uppskattad högt jämfört med existerande områden med liknande förutsättningar. Andelen resor med bil bedöms vara något låg. Andelen resor med cykel kan vara något högre än uppskattat.

Trafikalstringsverktyg - Resultat - Östra Mark- Almby 12:56

[Användarhandledning](#) (pdf)**Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)**

Bästa skattning: 783 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning**Osäkerhet**

Andelen av resorna som är baserade på trafikalstringstal med *låg* / *medel* / *hög* osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	646	24	34	61	19	783

Resor uppdelat efter markanvändning**Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning**

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Villa	646	24	34	61	19	783
Totalt	646	24	34	61	19	783

Uppskattat antal bilar

Antal bilresor, exkl nyttotrafik: 646 bilresor

Uppskattning av antal bilar: 475 bilar (ADT),

vilket motsvarar ungefär 528 ÅVDT

Antaganden:

- 1,2 personer per bil för arbetsresor
- 1,4 personer per bil för inköp/serviceresor
- 1,5 personer per bil för fritidsresor
- Bostäders resor fördelar sig enligt:
 - 35% arbetsresor
 - 23% inköp/serviceresor
 - 42% fritidsresor

Jämförelse med liknande områden i RVU från 2017:

- Hovsta: Bil: 78 %, Kollektivtrafik:14 %, Cykel 4 %, till fots:3 %
- Mosås: Bil: 88 %, Kollektivtrafik:4 %, Cykel 3 %, till fots:2 %
- Ekeby-Almby: Bil: 87 %, Kollektivtrafik:9 %, Cykel 1 %, till fots:2 %

- Lillån: Bil: 62 %, Kollektivtrafik:10 %, Cykel 14 %, till fots:12 %

Resultat trafikstring

Befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms tillsammans generera ca 800 resor per dygn varav resor med bil är 87% =ca 700 resor/dygn, kollektivtrafik 3 %, Cykel 5%, till fots 3 % Annat 2 %. Tillkommande resor utifrån ny föreslagna bebyggelse i detaljplan är 450 resor varav ca 400 med bil.

Kollektivtrafik

Det kommer finnas möjligheter för bussen att åka in till Marks station via Stortorpsvägen och Markavägen. Tillbaka från Marks station via Sandmovägen och den föreslagna väganslutningen ut på Markavägen igen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker inom den egna fastigheten.

Buller

Enligt trafikstringmodellen blir antalet resor totalt med bil cirka 700 resor per dygn. Enligt den övergripande trafikbullerberäkningen klarar man riktvärdena både vad det gäller ekvivalent ljudnivå vid fasad och vid uteplats samt maximal ljudnivå utomhus. Ljudnivåerna är genomgående beräknade för situationen 2,0 meter över mark samt en skyltad hastighet på 30 km/h. Vid en full utbyggnad beräknas de ekvivalenta nivåer som högst 49 dBA vid fasad. Vad gäller ekvivalenta och maximala värden för uteplats finns risk att riktvärden kan överskridas vid byggrätterna för bostäder samt vid förskolegården. För att säkra att uteplatser placeras så att riktvärdena klaras har en planbestämmelse lagts till plankartan som anger att dessa riktvärden ska klaras vid uteplats och förskolegård. Om fastigheten finns i anslutning till Sandmovägen, Markavägen, Igelkottstigen samt redovisad uteplatsen är närmare vägmitt än 10 meter måste en bullerbedömning göras för att säkerställa att riktvärdena för uteplatsen klarar riktvärdena.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inte i anslutning till planområdet när detta dokument går på antagande. Emellertid har beslut tagits att planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp.

Anläggningar och en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp pågår. I planområdets södra del finns en befintlig pumpstationen. Ett "E"-område (E₂) har avsatts för en pumpstation. Boverket har gett ut rekommendationer om riktvärden för skyddsavstånd för pumpstationer. Avsikten med dessa skyddsavstånd är att undvika störande lukt och smittspridning till angränsande bostadsbebyggelse. Boverkets riktvärden grundas i första hand på risken för

besvärande lukt. Det rekommenderade skyddsavståndet för pumpstationer som betjänar mer än 25 personer är 50 meter. Riskerna beträffande bakteriespridning från pumpstationer är normalt mycket små. Enligt Boverkets allmänna råd ska behovet av och storleken på ett skyddsavstånd bedömas i det enskilda fallet. Det finns således möjlighet att tillämpa kortare skyddsavstånd om vissa förutsättningar är uppfyllda till exempel särskild störningsbegränsande teknik. Närmaste avstånd till bostadshus är 30 meter. Bedömningen görs att med dagens pumpstationer är riskerna små för att en luktspridning ska ske. Skulle den mot all förmodan bli lukt i anslutning till pumpstationen kan luktreducerande åtgärder vidtas så att befintliga stationer inte kommer medföra störning i form av lukt. Exempel på luktreducerade åtgärder är kolfilter och minskning av svavelväten.

Dagvatten

Dagvattnet från tak och annat naturligt dagvatten skall avledas till grönytor inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det allmänna dagvattensystemet. Ytor för fördröjning av dagvatten föreslås ligga i planområdet södra del. Varje fastighet bedöms kunna ha förutsättningar att ta hand om sitt eget dagvatten genom exempelvis vattenutkastare och stenkista. Gatorna kommer utformas med vingar där dagvattnet leds till dagvattenbrunnar i gatan och vidare genom ledningar till en fördröjningsyta planerad i områdets södra del inom naturmark.

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. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett inbördes avstånd mellan 250–400 meter. Placering av brandposter bör ta särskild hänsyn till planerad förskola så att uttag möjliggörs i nära anslutning till byggnaden.

El

Tre föreslagna byggrätter för transformatorstationer (E_1) finns inom planområdet. Byggnadshöjden för transformatorstationer får inte överstiga 3,5 meter och runt dessa ska det finnas en fem meter bred skyddszon mot bostadsbebyggelse samt minsta brandskyddsavstånd på minst 5 meter ska upprätthållas mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag

Telenät

Befintliga teleanläggningar finns inom planområdet. Vid undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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.

Återvinningsstation

I plankartan har en yta avsatts för en miljöstation i anslutning till Markavägens norra del. Plankartan har försetts med en planbestämmelse som möjliggör en miljöstation (**E₃**).

Fastighetsgränser

De fastighetsgränser som syns i kartan kan ha stora variationer i lägesnoggrannhet. I samband med detaljplanearbetet pågår parallellt en fastighetsbestämning för att öka kvalitén på fastighetsgränserna.

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.

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

Tidplan

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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

I detaljplanen regleras vilket huvudmannaskap det ska vara för allmänna platser till exempel gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta allmänplats, till exempel för att bygga ut och sköta gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap är det ofta en samfällighet som sköter utbyggnad och skötsel av allmänna platser. Huvudregeln är emellertid att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Bedömningen har gjorts att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser då det inom planområdet pågår en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Nedan följer en beskrivning av konsekvenserna för de fastigheter som ligger innanför detaljplaneområdet när det gäller fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser om markens nyttjande.

Sammanställning av förändringar för respektive fastighet i planområdet samt principer för uttag av gatubyggnadskostnader från fastigheterna:

I samband med att kommunen föreslås bli huvudman för allmän platsmark, såsom allmänna vägar och parkområden följer en del kostnader för att bygga om vägarna till kommunala gator med kommunal standard. Det innebär också att det enskilda huvudmannaskapet upphör och framtida drifts- och underhållsansvar tas över av kommunen.

Förslag om hur kostnaderna för detta ska fördelas på fastighetsägarna är enligt följande princip: De fastigheter som har en bostad räknas som sedan tidigare etablerat boende i området och bidrar med mindre del till gatubyggnadskostnader, 1/10 andel. Om fastigheten är så stor att den kan avstyckas i flera nya fastigheter räknas de nya som exploateringsfastigheter och bidrar med en större del till gatubyggnadskostnader, en hel andel. Obebyggda fastigheter, som saknar bostad, räknas direkt som exploateringsfastigheter och betalar med en hel andel.

Fastigheter med bostadshus betalar sin gatukostnadsandel snart efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och att gatorna blir byggda och färdigställda. Exploateringsfastigheter betalar sina andelar vid senare tillfälle då fastigheterna eventuellt avstyckas för ny bostadsbebyggelse och då i samband med att bygglov söks för den nya byggnationen. 1,0 andel motsvaras enligt beräkning av ca 0,74% av total byggkostnad (ca 30 000 000 kr) 0,1 andel motsvarar då ca 0,074%

Fastighet	Tomtjusteringar mm	Gatukostnad Tot. andelstal efter eventuell avstyckning	Andel att betala efter gatubygg nation	Andel betala efter löpande avstyckn ingar/by gglov
Almby 12:100	En befintlig bostadstomt. Kan avstyckas till max två tomter. En ny infart kan ordnas från öster där mark kan köpas för ev. ny infart, inga övriga tomtjusteringar.	2,1	0,1	2,0
Almby 12:101	En befintlig bostadstomt, gemensam infart kan ordnas från nordost	1,1	0,1	1,0
Almby 12:103/56	En befintlig bostadstomt, Infart direkt från gata	1,1	0,1	1,0
Almby	En befintlig bostadstomt,	0,1	0,1	0

12:104	Infart direkt från gata			
Almby 12:105	En exploateringsstomt Infart direkt från gata	1,0	0	1,0
Almby 12:106	En befintlig bostadstomt. Infart direkt från gata. Inga övriga tomtjusteringar är nödvändiga.	0,1	0,1	0
Almby 12:107	Kan avstyckas i 2 delar, Infarter direkt från gata, inga övriga tomtjusteringar nödvändiga	1,1	0,1	1
Almby 12:108	Exploateringsfastighet, småhusenhet Infart ordnas över naturmark mot Markavägen eller via gemensam privat infart från norr	1,0	0	1,0
Almby 12:109	En befintlig bostadstomt, Infart direkt från gata	0,1	0,1	0
Almby 12:110	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata	0,1	0,1	0
Almby 12:111/11 2	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata Kan eventuellt avstyckas om den först läggs samman med 12:112	1,1 (0,1)	0,1	(1,0)
Almby 12:112	Belastas med rättighet för gemensamhetsanläggning för tillfart	0	0	0
Almby 12:146	Exploateringsfastighet, kan avstyckas till flera nya bostadstomter, nya infarter direkt från gata	13,0	0	13
Almby 12:175	Ej byggbar tomt, kan läggas samman med 12:176	0	0	0
Almby 12:176	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata eller via gemensam privat infart Kan också avstyckas till 3 st nya tomter.	3,1	0,1	3
Almby	Naturmark enligt	0	0	0

12:179	detaljplanen, allmän plats, löses in av huvudmannen, kommunen.			
Almby 12:180	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Byggnader Varsamhetsbestämmelse (k ₂). Infart direkt från gata eller via gemensam privat infart Kan ev. avstyckas till fler tomter.	5,1	0,1	5,0
Almby 12:181	Exploateringsfastighet, kan ev avstyckas till två nya bostadstomter efter reglering med 12:184, nya infarter direkt från gata eller via gemensam privat infartsväg	2,0	0	2,0
Almby 12:182	Befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata eller via gemensam privat infart. Förslag att tomten köper mark direkt norr om för en bättre form och storlek.	0,1	0,1	0
Almby 12:183	Exploateringsfastighet, tomtmark Infart direkt från gata eller via gemensam privat infart Mark kan köpas direkt i norr	2,0(1,0)		2,0(1,0)
Almby 12:184	Exploateringsfastighet, tomtmark Infart direkt från gata eller via gemensam privat infart	1,0	0	1,0
Almby 12:188	Befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata	0,1	0,1	0
Almby 12:193	Befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata Mark direkt öster kan läggas till fastigheten, del av 12:66	0,1	0,1	0

	mot en markkostnad			
Almby 12:194	Befintlig bostadstomt, småhusenhet, kan styckas av till 3 nya tomter. Infart ordnas över naturmark mot Markavägen eller via gemensam privat infart från norr	3,1	0,1	3,0
Almby 12:195	Befintlig bostadstomt, småhusenhet, kan styckas av till 2 nya tillkommande tomter. Infart ordnas direkt från gata Belastas med rättighet för gemensamhetsanläggning för tillfart	2,1	0,1	2,0
Almby 12:196	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata Kan avstyckas till 1 ny tomt. Tomt kan justeras i storlek, mark kan köpas från 12:58 och läggas till tomten efter överenskommelse.	1,1	0,1	1,0
Almby 12:197	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart från gata via nyttjanderätt över annan fastighet alternativt att 12:197 förvärvar marken vid infarten. Då erhålls också erforderlig tomtstorlek. Kan avstyckas till 1 ny tomt.	0,1	0,1	0
Almby 12:198	Befintlig bostadstomt, småhusenhet, Infart ordnas över naturmark mot Markavägen eller via gemensam privat infart från norr	0,1	0,1	0
Almby 12:199	Allmän plats, Natur mark enligt detaljplanen, löses in av huvudmannen för allmän plats, Örebro kommun och	0	0	0

	regleras till allmän platsfastighet.			
Almby 12:200	Allmän plats, Natur mark enligt detaljplanen, löses in av huvudmannen för allmän plats, Örebro kommun och regleras till allmän platsfastighet.	0	0	0
Almby 12:201	Allmän plats, Parkmark enligt detaljplanen, löses in av huvudmannen för allmän plats, Örebro kommun och regleras till allmän plats parkfastighet.	0	0	0
Almby 12:224	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata. Kan avstyckas till 1 ny tomt	1,1	0,1	0
Almby 12:226	En befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Kan avstyckas till 2 ny tomter	2,1	0,1	2,0
Almby 12:243	Exploateringsfastighet, tomtmark Infart direkt från gata. Tomt behöver för övrigt ej justeras.	1,0	0	1,0
Almby 12:3	Allmän plats, Cykel/gångväg mark enligt detaljplanen, löses in av huvudmannen för allmän plats, Örebro kommun och regleras till allmän platsfastighet	0	0	0
Almby 12:50	Befintlig bostadstomt, småhusenhet, Infart ordnas via gemensam privat infart från norr mot Markavägen. Ges rättighet för tillfart över södra hörnet av Almby 12:51	0,1	0,1	0
Almby 12:51	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart ordnas via gemensam privat infart från norr mot	1,1	0,1	1,0

	Markavägen. Kan avstyckas till 1 ny tomt. Belastas med tillfart över södra hörnet av fastigheten till förmån för Almby 12:52			
Almby 12:52	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt mot gata. Kan avstyckas till 1 ny tomt.	1,1	0,1	1,0
Almby 12:53	Exploateringsfastighet, småhusenhet Infart ordnas från gata eller via gemensam privat infart i södra delen. Kan avstyckas till 2 nya tomter.	2,1	0,1	2,0
Almby 12:55	En befintlig bostadsfastighet, småhusenhet Infart ordnas via gemensam privat infart från norr Kan avstyckas till 9 nya tomter.	9,1	0,1	9,0
Almby 12:56, del av	Delvis tomtmark för nya bostäder, delvis Allmän plats, gatumark enligt detaljplanen, löses in av huvudmannen för allmän plats, Örebro kommun och regleras till lämplig allmän platsfastighet	31,0	0	31
Almby 12:58, del av	En del mark är allmän plats enligt detaljplanen och regleras till allmän platsfastighet, annan del av 12:58 utgör tomtmark och styckas till nya bostadsfastigheter	27,0	0	27
Almby 12:61	En befintlig bostadsfastighet, småhusenhet Infart ordnas via gemensam privat infart från norr Kan avstyckas till 4 nya tillkommande tomter.	4,1	0,1	4,0
Almby 12:62	En befintlig bostadstomt, småhusenhet	0,1	0,1	0

	Infart direkt från gata. Mark kan köpas från 12:7 och läggas till tomten.			
Almby 12:63	En del mark är allmän plats enligt detaljplanen och regleras till allmän platsfastighet, annan del av 12:63 utgör tomtmark och regleras till nya bostadsfastigheter	0	0	0
Almby 12:64	Tomtmark för bostäder, Regleras in i 12:65	0	0	0
Almby 12:65	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata. Mark kan köpas/regleras från 12:64 och läggas till tomten.	0,1	0,1	0
Almby 12:66	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata. Tomtmark föreslås köpas/regleras från 12:63 och läggas till tomten.	1,1	0,1	1,0
Almby 12:67	En befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata.	0,1	0,1	0
Almby 12:68	Tomtmark för bostad, regleras förslagsvis till 12:195.	0	0	0
Almby 12:69	Befintlig bostadstomt, småhusenhet, kan avstyckas till 2 nya tillkommande tomter. Infart ordnas över naturmark mot Markavägen eller via gemensam privat infart från norr	2,1	0,1	2,0
Almby 12:7	Del av fastighet bildar gatufastighet, allmän plats, en del i norr blir E-fastighet, en del i skifte 3 i söder regleras till gatufastighet, vändplan och en del i söder blir tomtmark	0	0	0
Almby	Befintlig bostadstomt,	1,1	0,1	0

12:70	småhusenhet, kan avstyckas till 1 ny tillkommande tomt. Infart direkt från gata			
Almby 12:72	Befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata Mark direkt väster och norr kan köpas och läggas till fastigheten, del av 12:66 och 12:58 mot markkostnad Kan då styckas till en ny tomt	1,1	0,1	1,0
Almby 12:73	Befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart direkt från gata	0,6	0,1	0,5
Almby 12:74	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt mot gata. Tomt behöver ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:75	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt mot gata. Tomt behöver ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:76	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt mot gata. Tomt behöver ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:77	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver ej justeras.	1,1	0,1	1,0
Almby 12:78	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:79	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt justeras med hörnavskärning vid gemensam väginfart	0,1	0,1	0
Almby 12:80	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata.	0,6	0,1	0,5

	Tomt behöver ej justeras.			
Almby 12:81	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver ej justeras.	0,6	0,1	0,5
Almby 12:82	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt justeras med hörnavskärning vid gemensam väginfart	0,6	0,1	0,5
Almby 12:83	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt kan justeras i storlek, mark från 12:58 kan köpas efter överenskommelse. Kan styckas till en ny tomt	1,1	0,1	1,0
Almby 12:84	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Kan styckas till en ny tomt Tomt behöver för övrigt ej justeras.	1,1	0,1	1,0
Almby 12:85	Exploateringstomt för bostad, Infart direkt från gata. Tomt behöver ej justeras.	1,0	0	1,0
Almby 12:86	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart från gata via privat gemensam väg. Tomt behöver ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:87	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart från gata via privat gemensam väg på 12:56 som ordnas genom lantmäteriförrättning. Tomt behöver ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:88/94	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver för övrigt ej	0,6	0,1	0,5

	justeras.			
Almby 12:89	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver för övrigt ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:90	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver för övrigt ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:91	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Kan styckas till en ny tomt Tomt föreslås justeras i sydvästra hörnet för en bättre form mot närliggande tomter.	1,1	0,1	1,0
Almby 12:92	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart från gata via kvartersmark och eventuell gemensam infart med andra tomter, alternativt att marken söder om tillförs 12:92.	1,0	0	1,0
Almby 12:93	Befintlig bostadstomt, småhusenhet Infart ordnas över naturmark mot Markavägen eller direkt från gata. Tomt behöver för övrigt ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:94/88	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver för övrigt ej justeras.	0,1	0,1	0
Almby 12:95/80	Befintlig bostadstomt, småhusenhet. Infart direkt från gata. Tomt behöver för övrigt ej justeras.	0,6	0,1	0,5
Almby	Befintlig bostadstomt,	3,1	0,1	3,0

12:97	avstyckningsbar fastighet, Infart direkt från gata och om fastigheten avstyckas till max 3 nya tomter kan tillfarter ordnas från östra sidan via gemensam infart på tomtmark			
Almby GA:14	Gemensamhetsanläggningen upplöses genom lantmäteriförrättning i samband med att kommunen tar över huvudmannskapet	0	0	0

Fastighetsrättsliga åtgärder

I samband med genomförandet av allmän plats och gator inom planområdet görs en omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Almby Ga: 14 för vägar i området. Detta görs genom en ansökan om lantmäteriförrättning vid genomförandet av detaljplanen. Servitut bildas till förmån för fastigheterna Almby 12:198, Almby 12:108, Almby 12:194 samt Almby 12:69 ger rätt att nyttja kommunens mark för in och utfart inom natur (NATUR) till egen fastighet.

Tekniska frågor

Kommunen i egenskap av huvudman för vatten – och avlopp bygger ut ledningar i planområdet.

Kommunen i egenskap av huvudman för allmän platsmark bygger ut och förbättrar nya gator och parkmark i området.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Inga kända markföroreningar finns i området. Geotekniska undersökningar görs efter behov för Va- och gatuutbyggnad och även för enskild tomtmark inför byggande av bostadshus.

Tekniska anläggningar

Mark reserveras för el-stationer och avloppspumpstationer som servar planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för fastighetsägaren/ byggherren/ exploatör

För preliminär bedömning av gatubyggnadskostnaderna för enskild

fastighetsägare vänligen se gatukostnadsutredningen. Kostnader för vatten och avloppsanläggningsavgift debiteras enligt den kommunala VA- taxan. Kostnader för eventuellt egna privata utredningar, undersökningar och tillstånd som till exempel bygglovsavgift, geotekniska undersökningar etc. kan tillkomma.

Kommunens kostnader

Kommunens kostnader har beräknats till ca 43 000 000 kr och fördelar sig enligt tabellen nedan. Kostnaderna är preliminära och uppskattade i detta skede.

UTGIFTER	kkr
Mark	10 000
Förberedande arbeten	1 000
Planläggning	800
Fastighetsbildning	250
Gata och gång- och cykelväg	30 000
Belysning	3 000
Park	1 000
VA	0
LOD	0
Övrigt/oförutsett	1000
Administration	500
Summa	48 000

Utgifter

För kommunen som huvudman för utbyggnad av allmän platsmark.

Mark

Ingående markvärde, bokfört värde.

Förberedande arbeten

Dagvattenutredning etc.

Planläggning

Kostnader för upprättande av detaljplan

Fastighetsbildning

Avstycknings- och fastighetsregleringskostnader inom planområdet samt inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Gata

Kostnad för byggnation av gator och gång- och cykelvägar i kommunal standard.

Belysning

För gata, gång och cykelvägar och park.

Park

Iordningställande av lekpark.

VA-ledningar samt LOD åtgärder

Utförs av VA-huvudmannen, Örebro kommun.

Administration

Kostnader för arbetstid för genomförande av detaljplanen.

Driftkostnader allmän plats mark

Driftkostnader för allmän plats inom planområdet uppgår till 1 Mkr/år.

Inkomster

Inkomster inom planområdet för som ska täcka beskrivna kostnader ovan.

Intäkter i	Kkr
Markförsäljn. småhustomtmark	70 000
Markförsäljn. Skoltomt	2 000
Genomförandeavtal	0
Gatukostnadsersättningar	12 500
Summa	84 500

Markförsäljning

Försäljning av kvartersmark för bostads- eller skoländamål.

Övriga (intäkter) inkomster

Gatukostnadsersättningar, tas ut i samband med ansökan om bygglov för nytillkomna exploateringsfastigheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**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 2017-12-19.

KONSEKVENSER

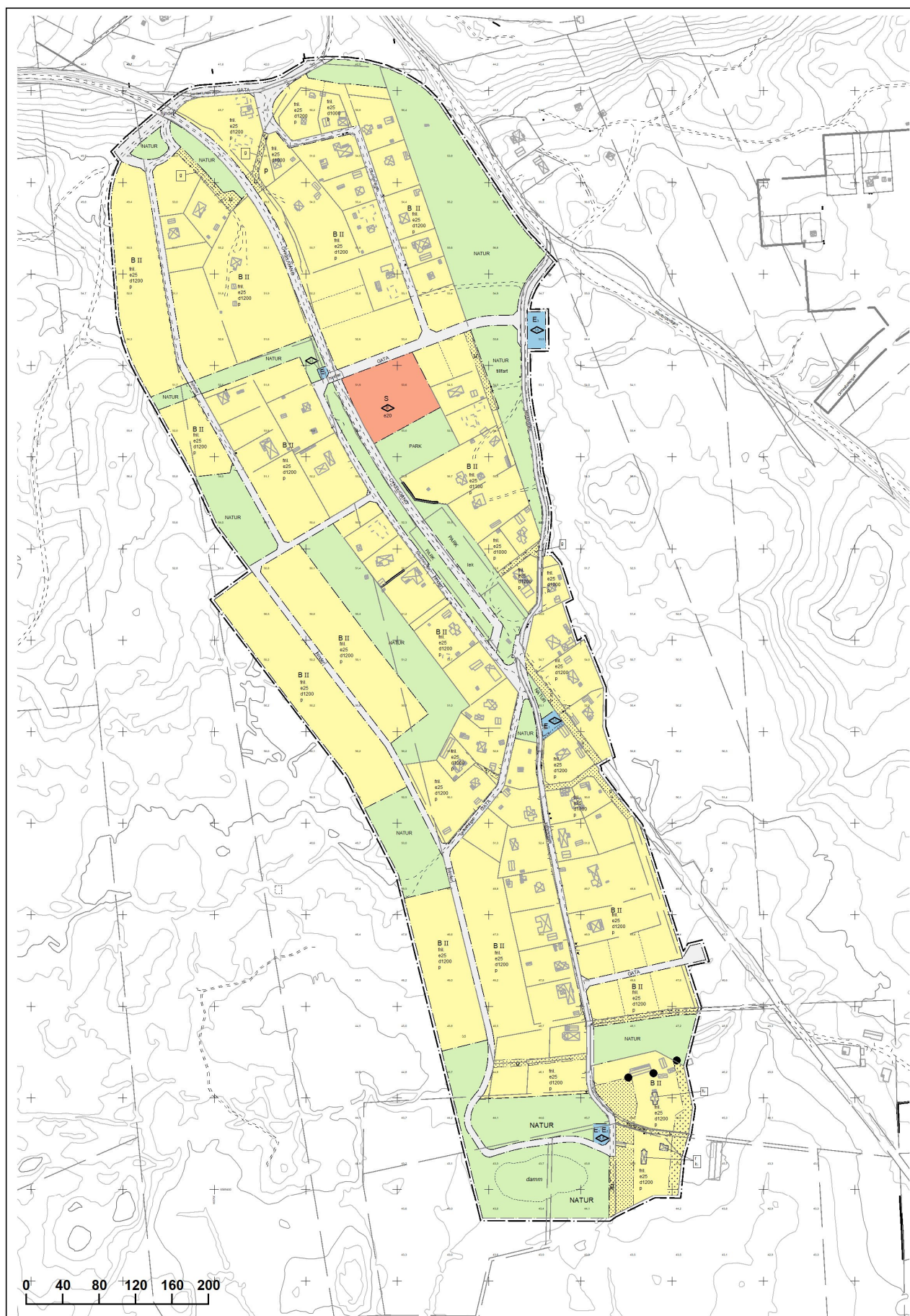
Detaljplanen möjliggör för ca 60 nya villatomter. I planförslaget föreslås bostadsbebyggelse med maximalt två våningar. Fastigheterna föreslås bli 1200 kvm. Området ligger på landsbygden vilket ger goda förutsättningar till att vistas i natur och skog. Detaljplanen är utformad så att naturområden sparas. Utbyggnaden av medför sannolikt ett ökat bilresande, men mängden ny fordonstrafik som genereras bedöms dock som acceptabel. I området saknas i dagsläget handel, skolor och andra samhällsfunktioner dock finns kollektivtrafik central i området. I och med planförslaget möjliggörs en förskola inom planområdet. Syftet är även att ändra det enskilda huvudmannaskapet för allmänplatsmark till kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär kostnader för enskilda fastighetsägare inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på stadsbyggnad i Örebro genom planeringsarkitekt Adrian Bucher. Medverkande tjänstemän har varit karttekniker Terttu Nilsson. För genomförandefrågor samt gatukostnadsutredning har Patrik Simonsson och Bo Davidsson ansvarat. För Trafik och gator har Lovisa Blomér deltagit. Erika Ek har ansvarat för byggnadskultur och gestaltungsfrågor.

Patrik Kindström
TF Enhetschef Detaljplan

Adrian Bucher
planarkitekt



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Gata
	Cykel
	Gång
	Park
	Natur

Användning av kvartersmark

	Bostäder
	Tekniska anläggningar transformatorstation
	Tekniska anläggningar pumpstation
	Tekniska anläggningar återvinningsstation
	Förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

hinder	Farthinder
tillfart	Tillfart till bostadsfästighet tillåtet
lek	Lekplats

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad - exploaterings största och minsta omfattning

	Största byggnadsarea i procent (%) av fastighetsarea
	Prickmark – Marken får inte förses med byggnad
	Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad
	Högsta byggnadshöjd i meter
II	Högsta antal våningar

Fastighetsstorlek - största och minsta fastighetsstorlek

d	Minsta fastighetsstorlek är X m²
---	----------------------------------

Placering av byggnadsverk och tomter

p	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage och föråd eller liknande ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Högsta totalhöjd på fristående garage och föråd eller liknande får inte överstiga 4 meter.
---	---

Utformning

En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Skolgård ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider.

fril.	Endast friliggande enbostadshus
-------	---------------------------------

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.

Skydd av kulturvärden

Rivningsförbud

r	Rivningsförbud på både huvudbyggnad och flygelbyggnaden
---	---

Varsamhet

k ₁	Fasader ska vara av locklistpanel på huvudbyggnaden och av puts på flygelbyggnaden. Fönster ska vara sidohängda täckmålade tvåluftsfönster av trä med indelning och proportioner lika befintliga. Taktäckning ska vara av rött lertegel.
k ₂	Taktäckning ska vara av rött lertegel, vid byte av fasadmateriäl ska fasadbehandlingen överensstämma med husets ursprungliga karaktär och ålder. Fönster ska vara sidohängda täckmålade tvåluftsfönster av trä med indelning och proportioner lika befintliga.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för schaktningar eller fyllningar som avsevärt ändrar markens höjdläge.

Underjordiska ledningar

u	Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende väg.

Planavgift

Planavgiften är reglerad i avtal och tas inte ut vid bygglov

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
Damm	Illustrationstext