

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för fastigheten Rinkaby 3:13

### Vad är ett granskningsutlåtande?

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

### Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 21 december 2023 – 31 januari 2024.

### Förändringar av planförslaget

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

De huvudsakliga förändringar som skett är:

Endast mindre ändringar och förtydliganden har gjorts.

## Sammanställning av inkomna yttranden

### Yttranden utan synpunkter

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

### Yttranden med synpunkter

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

• Länsstyrelsen .....	3
• Lantmäterimyndigheten.....	5
• Trafikverket .....	8
• Teknik- och servicenämnden.....	9
• E.ON Energidistribution AB.....	10
• [redacted] och [redacted] .....	13
• [redacted] och [redacted] .....	15

## Personuppgifter

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

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

## Länsstyrelsen

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 2352-2023, daterat den 12 maj 2023.

### Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

### Övriga frågor

#### Vägar

Trafikverket är väghållare för väg 823 samt för gång- och cykelväg längs vägen. På plankartan har planområdesgränsen justerats söderut så att befintlig gång- och cykelväg undantas från planområdet. Planområdesgränsen går dock i kant med gång- och cykelvägen som illustreras i grundkartan. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att även dike och slänt mot gång- och cykelvägen från planområdet då detta är en del av vägområdet. Justering av planområdesgränsen behöver därför fortsatt ses över.

#### Planbestämmelser

På plankartan finns två planbestämmelser som reglerar markreservat för gemensambetsanläggningar, g1 och g2. Den ena gäller på kvartersmark och den andra på allmän platsmark. Båda bestämmelserna har samma formulering; "Markreservat för gemensambetsanläggning för väg, dagvattenhantering och natur." Länsstyrelsen ställer sig frågande till om det i alla berörda

*markreservat behöver säkerställas gemensambetsanläggning för såväl väg, dagvattenhantering som natur, såsom planbestämmelserna är formulerade.*

*I Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan finns inte administrativa bestämmelser och gränser. Rubriken "Administrativa bestämmelser" kan därför tas bort i listan över planbestämmelser. Administrativ gräns samt egenskapsgräns och administrativ gräns kan också tas bort från listan över gränsbeteckningar, eftersom de inte används på plankartan.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Gräns mot Trafikverkets vägområde har flyttats söderut för att planområdet ej ska innefatta vägområde. Markreservat om gemensambetsanläggningar har tydliggjorts.

## Lantmäterimyndigheten

*Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-12-15) har följande noterats:*

*För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

### *Gränsbeteckningar*

*Det finns plangränser som tagits bort i kartan sedan samrådet. Nu finns det bara egenskapsgränser och inga administrativa gränser. Det gör att markreservaten flyter ut över hela planområdet och det medför att planen inte är genomförbar.*

### *Gata*

*Lantmäterimyndigheten vill återigen påpeka att det vore lämpligt att planlägga gatan genom kvarteret som gata i stället för kvartersmark med prickmark och markreservat. Detta skulle säkra att marken används på det sätt som det är tänkt.*

*Markreservat för gemensambetsanläggning innebär inte att det är låst vart vägen ska gå, det är ett säkerställande att vägen kan och får gå där. När man lägger ut g-område är det inte säkert att vägen kommer att få den sträckning man tänkt.*

*Vägen kommer att nyttjas av alla fastigheter inom planområdet samt av allmän trafik. Gemensambetsanläggning är inte till för att lösa allmänna behov och då vägen ska användas av samtliga fastigheter inom planområdet vore det lämpligare att planlägga gatan som allmän plats*

*Mark ska planläggas för det ändamål som marken ska ha. I detta fall när det ska vara väg blir det märkligt att lägga ut för bostadsändamål.*

*Utrymmet för gatan måste ses över och breddas. 0,25 meter rännal räcker inte i kurvor och diken kommer sannolikt behövas.*

*Vändplanen har en 90 graders vinkel som måste ses över.*

### *Vatten och avlopp*

*Det framgår fortfarande inte i planbeskrivningen var anslutningen för kommunalt vatten och avlopp kommer placeras.*

*Det är inte möjligt att kombinera enskilt huvudmannaskap för naturmark inklusive dagvattenhantering med kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Gemensambetsanläggning för naturmark och ledningsrätt för dagvatten kan inte bildas på samma yta. Planen blir inte genomförbar i denna del. Kommunen bör överväga att planlägga naturmarken med kommunalt huvudmannaskap.*

### *Huvudmannaskap*

*Det står på sida 39 att det ska vara enskilt huvudmannaskap för natur och*

*dagvattenanläggningar, samt att detta ska driftas genom en gemensam vägförening. Det ska vara en samsällighetsförening som driver gemensambetsanläggningen och ser till att den tas om hand i framtiden.*

#### *Gemensambetsanläggningar*

*Det står på sida 46 att gemensambetsanläggning ska bildas. Lantmäterimyndigheten önskar förtydligande gällande gemensambetsanläggningarna och rekommenderar att det bildas olika för respektive ändamål.*

#### *Konsekvenser på ny sträckning på kvartersgata*

*Den planerade sträckningen för vägen genom området har ändrats och leder till att en planerad byggnad hamnar på prickad mark. Om bygglov inte längre gäller bör den planerade byggnaden plockas bort ur plankartan.*



#### *Plangränser*

*Trafikverkets vägrättsområdet ser ut att gå in på kvartersmark. Detta område bör plockas bort ur planområdet.*

#### *Fastighetsrättsliga konsekvenser*

*Det behöver framgå vad avsikten är med den del av Rinkaby 3:13 som inte planläggs. Rimligtvis borde den regleras till Rinkaby 3:7.*

#### *Egenskapsbestämmelse om byggrätt*

*På den sydöstra kvartersmarken blir det en svårtolkad situation med både e1 och e2 när man relaterar till fastighet.*

#### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

*Det nämns under h<sub>4</sub> att endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras. Gäller det för bestämmelsen h<sub>4</sub> eller ska det gälla över hela planområdet?*

*Brytpunkter*

*Plangränserna innehåller en del brytpunkter som inte är nödvändiga. Detta behöver ses över och överflödiga brytpunkter behöver sorteras bort.*

*g-område på allmän plats*

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

*Illustrationslinjer*

*I plankartan redovisas illustrationslinjer. Detta verkar strida mot planbestämmelsen med beteckning d<sub>1</sub> som gäller inom planområdet på följande sätt "minsta fastighetsstorlek är 1700 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1st. Det blir missledande att ha en illustration som strider mot vad planen tillåter.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Gränser har tydliggjorts och administrativa gränser har lagts till.

Gatan bedöms fortsatt vara lämplig som kvartersgata eftersom det finns ett begränsat allmänt behov av att bruka gatan.

Gatans bredd om 6 meter bedöms vara fortsatt tillräcklig.

Vändplanen har stämts av med berörd del av kommunen och är korrekt utformad.

Planbeskrivningen har förtydligats med var området kommer anslutas till VA.

Dagvattnet kommer inte ingå i kommunens verksamhetsområde. Det är endast VA som berörs av detta.

Text i genomförandebeskrivning som rör gemensambetsanläggningar och samfälligheter har redigerats enligt synpunkter.

Planerad byggnad i grundkartan är borttagen.

Plangränser har ändrats så vägrättsområdet inte längre omfattas av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser redigeras enligt föreslagen synpunkt.

Egenskapsbestämmelse har tydliggjorts.

Eftersom bestämmelsen under *h<sub>4</sub>* saknar beteckning gäller den för hela planområdet.

Överflödiga brytpunkter har tagits bort.

g har tagits bort för allmän plats.

Illustrationslinjer har tydliggjorts så de stämmer överens med övriga bestämmelser.

## Trafikverket

*Trafikverket är väghållare för väg 823 samt gång- och cykelväg längs vägen. Trafikverket välkomnar att gräns för planområdet justerats söderut så att befintlig gång och cykelväg undantas från planområdet. Plangränsen går dock i kant med gång- och cykelvägen som illustreras i grundkartan. Trafikverketuppmärksammar att även dike och slänt mot gång- och cykelbanan innefattas i vägområde. Trafikverket ser därför behov av att ytterligare justera plangränsen så att hela vägområdet (inklusive dike/slänt) mot gång- och cykelvägen undantas från planområdet.*

*Anslutning till väg 823 sker via en kvartersgata som löper genom planområdet, vilken regleras med g1- Markreservat för gemensambetsanläggning för väg, dagvattenhantering och natur. Trafikverket är positiv till att anslutningen flyttats österut och bedömer att det finns förutsättningar att klara krav enligt VGU vilket tydliggjorts i planhandlingen.*

### **Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Gräns mot Trafikverkets vägområde har flyttats söderut för att planområdet ej ska innefatta vägområde.



## Teknik- och servicenämnden

*Teknik- och servicenämnden vill framföra följande synpunkter:*

### *Kompletteringar*

*U-området/g-området i öst-västlig riktning genom planen är endast 6 m. Framgår dessutom att detta samma område planeras att användas både för dagvatten samt andra ledningsägare. 6 meter är för smalt för att säkra framtida åtkomst av VA och måste ökas till minst 10 m.*

### *Upplysningar*

*Exploatören ska säkerställa rådighet över uppställningsplats för avfallskärl. Platsen ska ligga i direkt anslutning till avfallsbilens transportväg. Avfallshanteringen ska utformas enligt Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun.*

*Markhöjder måste samordnas med VA.*

### **Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

U-område breddas till 10 meter.

## E.ON Energidistribution AB

*E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.*

*Vi noterar att E1-område för transformatorstation satts ut på plankartan samt att skrivelsen finns med i planbeskrivningen vilket vi är tacksamma för, dock behöver placeringen ändras en aning. Vi behöver prickmark runt hela stationen för att inte riskera att restriktionsområdet för anläggningen sträcker sig ut över planområdet in på fastigheten väster ut över fastigheten Rinkaby 3:9. Prickmarken behöver vara 5 m bred runt E1 området .*

*Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon, se bifogad karta.*

*Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan Transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Markanvändningsbegränsning bör framgå av planen.*

*EON avser att teckna avtals servitut för de planerade anläggningarna. Eftersom enskilt huvudmannaskap ska gälla för den allmänna platsmarken yrkar E:ON att planbeskrivningen även uppdateras med följande information: Flytt av kablar och utbyggnad av elnätet förutsätter att E:ON erhåller avtals servitut för ledningar och transformatorstation av lagfaren ägare och eventuellt övriga rättighetsinnehavare.*

*E:ON noterar att det i planbeskrivningen/ Tekniska frågor står att vid eventuellt behov av flytt av ledningar som går genom planområdet svarar fastighetsägare för beställning av detta samt för alla påföljande kostnader,*



**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

E-område för transformatorstation flyttas enligt synpunkt. Detaljplanen reglerar nu 5 meters byggnadsfritt avstånd runt hela E-området.

och

Synpunkter lämnade Av

1. Vi motsätter oss all nybebyggelse på 3:13 pga att marken är jordbruksmark och inte skall användas för bostadsbebyggelse.
2. Vi fick förfrågan från [REDACTED] angående ett köp av mark som gränsar mot 3:10. Han hade massor av planer som han skulle genomföra på marken.
3. Innan den här förfrågan kom hade vi planer på att avstycka 4 tomter eftersom vi hade fått förfrågan om vi hade mark att sälja. Vi fick hjälp med detta av en byggare som var mycket insatt i detta. Men det blev avslag på det eftersom man var tvungen att göra en arkeologisk undersökning, och den skulle betalas av beställaren. Vi bestämde att lägga ner projektet eftersom vi inte hade något behov att sälja.
4. Senare såldes Fastigheten 3:13. I annonsen stod det bla att fastigheten var exklusiv och kan användas till Hästgård eller att man kan stycka av tomter, det finns goda chanser att göra en mycket god affär. Det stod också skrivet att allt var klart med kommunen men eftersom våra planer har avslagits så undrar vi verkligen hur det går ihop?
5. Vi anser att någon form av Biologisk eller ekologisk undersökning skall göras med tillgången av våran vackra natur Vi har en riklig tillgång av växter och djur sorter.
6. Vi tänker också på våra trevliga grannar, som har sökt efter ett härligt liv på landet, och inte ha folk som sitter och ser vad dom äter både morgon och kväll och inte heller får in solen.

#### **Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

1. I kommunens översiktsplan är Rinkaby utpekat som en lokal kärna inom ett utvecklingsområde för landsbygden. För uppnå detaljplanens syfte har denna plats valts för att pröva lämplig bebyggelse. En lokaliseringstudering har gjorts där resultatet visar att det aktuella området vid Rinkaby 3:13 är mest lämpligt att ta i anspråk för detaljplanens ändamål. Eftersom nästan all mark kring Rinkaby är brukningsvärd jordbruksmark är alternativen att förtäta Rinkaby eller ta skogsmark i anspråk. En förtätning skulle troligtvis ha en negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövård och skogsmarken ligger olämpligt till för bostäder ur flera perspektiv, exempelvis infrastruktur och utanför Rinkaby, vilket talar emot både detaljplanens syfte och översiktsplanen.

2. Örebro kommun kan inte kommentera enskilda parter överenskommelser.
3. Arkeologisk undersökning har gjorts i samband med detaljplaneprovning vilken visar att föreslagen exploatering är lämplig.
4. Positivt planbesked gavs 2019 för att pröva en detaljplan för småhus. I planbeskedet står det skrivet att en arkeologisk undersökning ska göras i samband med planläggning. En sådan undersökning har gjorts under planarbetet.
5. Kommunekolog har bedömt att de tidigare åkrarna inte i sig har höga eller påtagliga naturvärden. Örebro kommun har förståelse för att platsen och dess natur kan ha upplevelsevärden även om de formella naturvärdena inte är påtagliga. Bedömningen är att en naturvärdesinventering inte skulle ge ytterligare information som skulle motivera en annan reglering. Åkerholmen har något högre värden med bland annat fler uppvuxna träd, där av att den skyddas med användningen NATUR. Utöver detta finns det inga indikationer från vare sig kommunekolog eller SLU:s tjänst Artportalen som skulle motivera en naturvärdesinventering eller annan reglering av den före detta åkermarken i detaljplan.
6. Skuggstudie har genomförts som visar att påverkan är begränsad på grannar. De relativt stora tomterna möjliggör mindre tät bebyggelse. Ett byggnadsfritt avstånd om 6 meter till befintliga, bebyggda fastigheter är reglerat.

██████████ och ██████████

*Vi har tidigare lämnat synpunkter på denna detaljplan (2023). Härmed vill vi förtydliga och lägga till dessa punkter:*

- 1. Vyerna påverkar vårt boende**
- 2. Påverkan på hela vår östra sida av fastigheten**
- 3. Byggavstånd till vår tomtgräns**
- 4. Rinkabys struktur som glesbyggd radby**
- 5. Skuggstudie och husens placering**
- 6. Husens storlek på höjden och längden**
- 7. Naturvärdesinventering**
- 8. Transformatorstation**
- 9. Brukningsvärd jordbruksmark vs ”väsentliga samhällsintressen”**

#### **1. Vyerna påverkar vårt boende**

*Vi önskar inga byggnader alls på denna mark.*

*Vi bor i en ombyggd lada, ██████████ som gränsar till den mark som detaljplanen avser. Fastigheten har funnits i familjens ägo sedan 1972, då Örebrokonstnären ██████████ (██████████ styvfar), inredde ladan som verkstad för sin emaljkonst med utställningsateljé på övervåningen, ritad av Örebroarkitekten ██████████. Under 1980-talet anpassades byggnaden till att även bli bostadsbus, fortsatt med verkstad och ateljé fram till år 2000 då vi tog över fastigheten efter ██████████ och ██████████ (██████████ styvfar och mor). Sedan dess har vi bott här, med våra 4 barn.*

*Vyerna som denna mark utgör, från vår tomt sett, är en stor del av hur vi uppfattar hela vårt boende. Bebyggelse på denna mark skulle sänka både det ekonomiska värdet på vår bostad och det oslagbara värdet i harmonin och den ro det tillför, att ha dessa öppna viddar, precis utanför vårt hus. Det har mycket stor betydelse för vår bostads helhetsupplevelse.*

*Vidare så skulle bebyggelse på denna mark tränga bort de vilda djur som använder sig av just dessa marker. Här bor både rävar, grävlingar och harar. Rådjur och hjortar kommer dagligen fram vid skogsbrynen och betar markerna. Ibland i flockar på över 20 individer. Fågellivet är rikt, både vinter och sommar, allt från trädkrypore, stenkäcka och grönfink till sånglärkor, bofinkar och grönkölingar. Träddungarna och fälten är som salar av fågelsång hela våren. Här finns också rovfåglar så som duvhök, sparvhök och kattuggla bland träden och vidderna på denna mark. Dessutom gynnar marken massvis av olika insekter som trivs i det vilda gräset, så som gräshoppor, vårtbitare, humlor och bin. Fjärilarna är också många; nässeljäril, blåvinge, aurora, amiral och sorgmantel. För att inte tala om alla nattfjärilar och fladdermössen som de drar till sig.*

*Alla dessa arter, det går inte att räkna upp alla, kommer till stor del, helt försvinna, om det blir bebyggelse här.*

När vi flyttade hit gick det kor på dessa marker och senare får. Vi föreslår att marken säljs eller hyrs ut som betesmark igen, för att bevara naturen och djuren. Den vackra ladan kan återgå till att bli foderlada.

## **2. Påverkan på hela vår östra sida av fastigheten**

Hela ena sidan av denna detaljplan löper utefter hela vår östra tomtgräns, som är 118 meter lång.

Av dessa 118 meter tomtgräns är det ca 60 meter, i södergående riktning, som utgör själva vår trädgård (resten är gårde). Och exakt utmed dessa 60 meter ska det enligt planförslaget byggas 2 villatomter samt en transformatorstation.

Vi förstår att det ligger i markägarens intresse att exploatera marken för vinnings skull. Men för oss handlar det om livskvalitet. Denna sida av vår tomt är vår utsikt från kök, sovrum, verkstad och veranda. Övriga delar av vår trädgård är omgiven av redan befintliga grannbus, utom vid södra gaveln av vårt bostadshus, där vi på grund av att vårt hus ligger i hörnet på vår tomt, aldrig vistas, eftersom det endast är några få meter sluttande mark ner mot gårdet där.

Som vi tidigare påpekat, bor vi i en ombyggd lada, vilket gör att vårt hus står oproportionerligt nära ett hörn av vår trädgård, då det inte är villaplanerat från början. Därmed hamnar själva vårt bostadshus väldigt nära denna detaljplan, då vårt hus ligger endast ca 12 meter från vår östra tomtgräns.

Vi skulle alltså få hela vår östra sida totalt förändrad vad gäller privatliv, utsikt och troligtvis även soltimmar, något som skulle påverka vårt boende väsentligt. Både vad det gäller insyn i trädgård och fönster samt närheten till de öppna yterna och naturen.

Vi vistas till största delen just i vårt kök, där vi har en lång rad fönster som vetter ut mot marken som detaljplanen gäller. Vi använder även till största delen just den sidan av trädgården under sommarhalvåret, där vi även har vår veranda som vetter ut mot samma håll.

För oss skulle ett villaområde där ute betyda att allt vi idag uppskattar så mycket, med det avskilda läget helt utan insyn och inga grannar nära inpå, skulle försvinna. Istället skulle vi ha 2-4\*) villatomter rakt utanför köksfönstret och verandan.

Hittills har som sagt, just denna östra sidan, varit vår "fria" sida, utan insyn och med öppna, helt fantastiska yter.

(\* det är svårt att förstå exakt hur många tomter som är tänkt att byggas på den delen som är precis framför vårt hus, men det ser ut att vara 3-4 tomter av sammanlagt 7 tomter)

## **3. Byggavstånd till vår tomtgräns**

Vad vi förstår ska det enligt detaljplanen kunna byggas hus 6 meter från tomtgränsen. Vårt hus ligger ca 12 meter från tomtgränsen, vilket skulle betyda att vi får nästa hus ca 18 meter



*från vårt hus. Det anser vi är alldeles för tätt. Vi noterar att ni ändrat från 4 meter till 6 meter, men med tanke på hur nära vårt hus ligger tomtgränsen, så är 6 meter bygganstånd fortfarande oacceptabelt för oss.*

#### **4. Rinkabys struktur som glesbyggd radby**

*I detaljplanen hänvisas till att man planerar en "relativt gles bebyggelse med stora tomter, efter den struktur som redan finns i Rinkaby". Det är en beskrivning som vi anser inte stämmer. De flesta hus som ligger här, runt kyrkan, området som är Rinkabys kärna, ligger mer glest och placerade utefter vägarna. Både vår egen, och grannarnas tomter, är väsentligt större, än de relativt små tomterna, som detaljplanen föreslår. Det enda som skäljer ut sig, från nyss nämnda beskrivning, är den lilla klungan av hus, väster om kyrkan, på den så kallade Vidarsbacken, som ligger mer tätt. De husen är också relativt nybyggda (ca 2010) och vi var inte involverade i någon detaljplan angående det, men vi anser att det bryter av mot den lantliga glesbebyggelsen här ute.*

*Så som detaljplanen är utformad för 3:13 påminner det mest om ett villaområde inne i stan. Vi ställer oss frågande till hur det skulle kunna anses vara Rinkabys struktur, på annat sätt än att det skulle bli det, om detaljplanen antas. Enligt detaljplanen ska det kunna byggas så mycket som 7 (!) villor med tillhörande tomter, vilket är svårt för oss att uppfatta som glesbyggsplanering på denna begränsade markyta. Och vad det gäller Rinkabys struktur, så är det faktiskt snarare att husen ligger utefter vägarna, och inte i klungor, så som detaljplanen är utformad. Rinkabys struktur är en glesbyggd radby med relativt stora tomter.*

*Vi tycker inte att detaljplanen stämmer överens med den struktur som redan finns i Rinkaby.*

*Det hänvisas i detaljplanen till "sambällsintresse", som om det vore ett sambällsintresse att förtäta Rinkaby och med det, på sikt också få hit mer samhällsservice i form av affär etc. Vi tycker inte det är önskvärt. Vi tror att de som söker sig till Rinkaby, vill bo "på landet", vilket innebär gles bebyggelse, långa siktlinjer med natur och större tomter. Service i form av affär etc behöver inte finnas runt knuten då det finns i Glanshammar, endast 3 km bort.*

#### **5. Skuggstudie och husens placering**

*Vi efterlyser en utförligare skuggstudie gällande vår fastighet.*

*Hur skulle hus så nära vårt hus och trädgård påverka ljusinsläpp, framför allt solljus, för vår del?*

*Den skuggstudie som gjorts för detaljplanen visar de tänkta husen utplacerade i enbart ett visst specifikt läge, i så att säga ett "best case scenario".*

*Men om man istället ritar in ett hus parallellt med vårt, då ser man att hela vår östra fasad skulle skuggas helt. Något som inte alls prövas i den befintliga skuggstudien.*

*Vi efterlyser en skuggstudie där "worst case scenario" redovisas, även för granntomterna.*

## **6. Husens storlek på höjden och längden**

Enligt plankartan fårnockhöjd vara 8,5 meter. Eftersom plankartan inte reglerar takvinkel eller symmetri, utan enbart reglerar att det ska byggas med "sadeltak", så skulle vi kunna få en 8 meter hög fasadvägg 16-18 meter från vår östra fasadlinje.

Det finns heller ingen uppgift om takfotshöjd i detaljplanen. Det betyder att ett hus i princip kan byggas 8 meter högt med en halv meter kvar till nock.

En reglering av både nock och takfot hade gett en mer förutsägbar volym. Det vore rimligt att takfotshöjden regleras i detaljplanen.

Det finns vidare ingen begränsning i hur ett nytt hus skulle få vara, bara ett maximalt tal på kvm. Detta betyder att vi skulle kunna få en 8,5 meter hög "mur" längs hela vår östra tomtgräns.

## **7. Naturvärdesinventering**

Vi efterlyser också en utförlig naturvärdesinventering.

Som det ser ut nu, är det bara rekommenderat att åkerholmen ska bevaras för sin natur, men utan vidare förklaring mer än att det ska sparas en bit natur.

Vi vill att hela marken inventeras, inklusive åkerholmen.

Vi som bor här, och ser området året runt, vet ju att det är ett fantastiskt djurliv här med även fåglar, insekter och många åkerväxter.

En noggrann naturvärdesinventering bör utföras av biolog för att säkerställa att inga sällsynta, eller redan hotade arter, av djur eller växter drabbas av bygget.

## **8. Transformatorstation**

Vi motsätter oss en transformatorstation på gränsen till vår tomt.

I detaljplanen har nockhöjd för denna satts till 5 meter, men inget står om längd och bredd.

Vi vill inte ha en sådan koloss på gränsen till vår tomt.

## **9. Brukningsvärd jordbruksmark vs "väsentliga samhällsintressen"**

Enligt gällande lagstiftning ska jordbruksmark bevaras. Detta gäller även mark- och bebyggelsestruktur som vittnar om jordbrukssambället ur ett kulturellt och historiskt perspektiv. Se plan- och bygglagen, miljöbalken, kulturmiljölagen osv

I planbeskrivningen framgår att marken är brukningsvärd jordbruksmark. Sådan mark ska inte tas i anspråk för bebyggelse, om det inte behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, står det vidare i planbeskrivningen.

*Vi ifrågasätter vad det är för väsentliga samhällsintressen man syftar på, när man väljer att gå vidare med detaljplanen på just denna mark?*

*Vi läser att 6 andra marker undersökts för ändamålet, varav 5 också var jordbruksmark och 1 var en fotbollsplan. Varför undersöker man inte mark som inte är jordbruksmark eller fotbollsplan?*

*Man resonerar i planbeskrivningen, under rubriken "Natur" om att marken på 3:13 inte ingår i ett större sammanhängande område av jordbruksmark som möjliggör mer storskaligt jordbruk, och därför kan avvaras till bebyggelse istället.*

*Vi tycker tvärtom, att just därför borde den sparas.*

*Mindre åkrar är gynnsammare för djur och natur, då det finns fler avgränsande biotoper där olika arter kan frodas. Det är väl känt att stora sammanhängande jordbruksmarker tränger undan artrikedomen i vår natur.*

*Och med den vackra ladan, vid åkerholmen, mitt i denna jordbruksmark (3:13), är det en plats som vittnar om både ett historiskt och kulturellt jordbrukssambälle, så som det såg ut innan det storskaliga bredde ut sig.*

*Vi tycker därför att, om man nu alls ska ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk till villabebyggelse, så vore det lämpligare att ta en remsa utefter vägen, av de större åkrarna.*

*Som vi tidigare påpekat (under punkt 4) så skulle det dessutom passa bättre in i Rinkaby's struktur.*

*Vi vill att man undersöker detta vidare, för att undvika att bygga bort denna brukningsvärda jordbruksmark.*

*Det framgår i planbeskrivningen att även Länsstyrelsen tycker så.*

#### **Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

1. Som tidigare jordbruksmark bedöms marken vara av begränsat naturvärde. Åkerholmen bedöms som biotop och beväxt med flera arter träd vara värdefull. Den har därför planlagts som NATUR för att bevaras. Befintlig lada skyddas genom varsamhetsbestämmelser som begränsar hur byggnaden kan ändras. Dess utformning är beskriven i planbeskrivning och kulturmiljöutredning. Angående arter inom planområdet är det enligt SLU:s tjänst Artportalen inga arter identifierade som skulle peka på att föreslagen exploatering är olämplig. Lämpligheten har även bedömts av behörig kommunekolog, där åkerholmen pekats ut att vara av vikt.
2. I kommunens översiktsplan är Rinkaby utpekad som en lokal kärna inom ett utvecklingsområde för landsbygden, det finns därför en indikation på att Rinkaby är lämpligt att exploatera med komplimenterande bebyggelse. Då detaljplanen utformats utifrån riksintresse och kulturmiljöutredning bedöms den ha en begränsad påverkan på Rinkaby. Mer specifikt reglerar detaljplanen relativt stora

fastigheter med begränsad exploatering samt ställer krav på utformning för att anpassas till befintlig struktur och bebyggelse i Rinkaby.

Lokaliseringsutredning visar att aktuellt planområde är mest lämpligt att planlägga i Rinkaby för att uppnå detaljplanens syfte.

3. 18 meter mellan ny och befintlig bebyggelse bedöms vara ett lämpligt avstånd. Detta grundas på skuggstuide och att bebyggelsens omfattning anpassats till befintlig bebyggelse i Rinkaby.
4. Fastighetsstorlekarna är något mindre än kringliggande bebyggelse. 1700 kvadratmeter bedöms dock vara en god anpassning till befintlig struktur, särskilt med tanke på den relativt begränsade exploateringsgraden och att kulturmiljöutredningens rekommendationer följts. Detaljplanen ger förutsättningar till varierande form för fastigheterna för att bryta upp mer stadsmässig karaktär med rutnät, exempelvis. Att förlägga 7 villatomter längs med exempelvis en väg bedöms få större påverkan på den brukningsvärda jordbruksmarken som är dominerande runt Rinkaby. Samhällsintresset hänvisar i det här fallet till kommunens åtagande att möjliggöra bostadsbebyggelse. I kommunens översiktsplan förtydligas detta, där bland andra Rinkaby pekats ut som en viktig lokal kärna att utveckla – med hänsyn till ortens karaktär. En ökad lokal service är ur hållbarhetsperspektiv positivt då det bland annat minskar behovet av transporter.
5. Husen i skuggstudien är placerade så nära fastighetsgräns till befintlig bebyggelse som detaljplanen tillåter. De två husen i detaljplanens västra del har vridits i antagandehandlingarna enligt synpunkt med långsidan österut/västerut för att ytterligare åskådliggöra husens påverkan på grannfastigheten.
6. Nockhöjd är den en av de bestämmelser som har störst inverkan på en byggnads totala höjd och således dess påverkan på omgivningen. Att reglera takfotshöjd anses här inte vara nödvändigt då nockhöjd ger en tillräckligt god förutsägbarhet. Att reglera takfotshöjd anses heller inte nödvändigt för att uppnå detaljplanens syfte och anpassa bebyggelsen i enlighet med riksintresset. Att i en detaljplan reglera exakt utbredning för en byggnad är ovanligt och många gånger olämpligt då det ger en väldigt snäv reglering. En sådan reglering skulle dessutom riskera att resultera i väldigt regelbunden bebyggelse, något som strider mot strukturen i Rinkaby. En detaljplan får inte heller vara mer detaljerad än vad som krävs med hänsyn till dess syfte.
7. Kommunekolog har bedömt att de tidigare åkrarna inte i sig har höga eller påtagliga naturvärden. Det finns utifrån kommunekolog och platsbesök inga indikationer att en naturvärdesinventering skulle ge ytterligare information som motiverar en annan bedömning. Örebro kommun har förståelse för att området kan ha ett upplevelsevärde utöver mer formella naturvärden. Det bedöms dock inte vara till den grad att en annan eller ingen exploatering skulle vara motiverat. Det

mest karaktäristiska för området enligt kulturmiljöutredningen och där mest naturvärden finns är Åkerholmen med dess ekonomibyggnad. Båda dessa och dess upplevelsevärden skyddas i detaljplanen.

Ekonomibyggnaden får en tydlig varsamhetsbestämmelse och dess värde och utseende är beskrivet i både planbeskrivning och kulturmiljöutredning. Åkerholmen med sina något högre naturvärden med bland annat fler uppvuxna träd skyddas med användningen NATUR. Utöver detta finns det inga indikationer från vare sig kommunekolog eller Artportalen som skulle motivera en naturvärdesinventering eller annan reglering i detaljplan.

8. Transformatorstationen har flyttats 6 meter österut från fastighetsgräns. Dess omfattning till ytan regleras av det så kallade E-områdets storlek (6x6 meter).
9. Örebro kommun har ett bostadsförsörjningsansvar som gäller i flera av kommunens delar. Dessa delar är utpekade i framför allt kommunens översiktsplan, utöver mer generella riktlinjer och policydokument om byggnation. I kommunens översiktsplan är Rinkaby utpekat som en lokal kärna inom ett utvecklingsområde för landsbygden. Det innebär alltså, förenklat, att det finns ett väsentligt samhällsintresse att till skapa bostäder i flera delar av kommunen, inklusive Rinkaby, för att möta upp behovet av bostäder. Eftersom Rinkaby både omfattas av ett riksintresse för kulturmiljövård och har omfattande mängd brukningsvärd jordbruksmark blir lämplig mark för exploatering något begränsad. Det finns dock fortfarande ett samhällsintresse i att till skapa bostäder i Rinkaby, varvid ett flertal områden har jämförts med varandra i en lokaliseringsutredning. Aktuellt område visar sig vara mest lämpligt för syftet ur flera perspektiv. Det handlar om infrastruktur, kulturmiljö, naturvärden, jordbruksmark med mera. Anledningen att flertalet områden med brukningsvärd jordbruksmark har jämförts är att i princip all mark runt Rinkaby utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Alternativet att förtäta Rinkaby genom att exempelvis möjliggöra fler avstyckningar och en tätare bebyggelse inne i byn talar emot riksintresset. Ett skogsområde söder om Rinkaby har också tagits med i lokaliseringsutredningen. Det visar sig dock att området är svårt att nå med infrastruktur och skapar ett flertal bostäder ej i direkt anslutning till Rinkaby, vilket talar emot både kulturmiljö och samt ”*Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun*”. Dessutom går det ifrågasätta om det på samma vis når upp till ett väsentligt samhällsintresse som aktuellt planområde då det inte ligger i Rinkaby, vilket är utpekat som en lokal kärna i kommunens översiktsplan och således bör utvecklas.

---

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplan

Isak Wirling  
Planarkitekt