

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för fastigheten Rinkaby 3:13

### Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samrådstitid.

### Redogörelse för samråd

Samrådstitiden varade mellan 31 mars 2023 – 12 maj 2023

### Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Byggnadsfritt avstånd på 6 meter har lagts till mot befintliga villatomter.
- Kvartersgata har flyttats österut enligt Trafikverkets krav.
- Planbestämmelse om bullernivåer för uteplats har lagts till.
- Skuggstudie har genomförts och lagts till i planbeskrivning.
- Generella förtydliganden i planbeskrivning om jordbruksmark, genomförande och tekniska anläggningar.

## Sammanställning av inkomna yttranden

### Yttranden utan synpunkter

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

- Skanova (Telia Company) AB
- Nerikes Brandkår
- Kultur- och fritidsnämnden
- Navirum energi AB

### 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 .....	6
• Trafikverket .....	8
• Teknik och servicenämnden .....	9
• E.ON Energidistribution AB.....	10
• Yttrande 1 - [REDACTED] .....	14
• Yttrande 2 - [REDACTED] .....	16

## Personuppgifter

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

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

## **Länsstyrelsen**

### ***Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning***

*Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.*

### ***Råd enligt 2 kap. PBL***

#### ***Överensstämmelse med översiktsplan***

*Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.*

### ***Undersökning av betydande miljöpåverkan***

*Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.*

### ***Riksintresse för kulturmiljövård***

*Planområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljövård, Esplunda, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser att det är positivt att det har tagits fram en ambitiös kulturmiljöanalys. Den har på ett bra sätt förvaltats och omsatts i hänsyn till kulturmiljön genom flera egenskapsbestämmelser på plankartan som syftar till att tillvarata befintlig topografi, siktelinjer och att den tillkommande bebyggelsen anpassas till den riksintressanta kulturmiljön.*

### ***Fornlämningar***

*En arkeologisk utredning har under 2022 utförts inom planområdet. Resultaten från utredningen finns redovisade i Arkeologgruppen Rapport 2022:27 och visar på att en fornlämning förekommer inom området. Fornlämningen har registrerats i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister under beteckningen L2022:4578 och utgörs av ett förhistoriskt boplatsoområde. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen, vilket innebär att det krävs tillstånd för alla typer av åtgärder som kan påverka fornlämningen.*

*WH Utveckling AB har under vintern 2022 inkommit med en ansökan om tillstånd att få ta bort den aktuella fornlämningen, i syfte att kunna genomföra det aktuella planförslaget. Länsstyrelsen har preliminärt bedömt att ett tillstånd till borttagande av fornlämningen sannolikt kan lämnas, men att en arkeologisk förundersökning först behöver utföras. En sådan förundersökning kan komma att utföras under 2023, under förutsättning att WH Utveckling AB väljer att få förundersökningen utförd.*

### **Vägar**

*Del av det norra planområdet innefattar vägområde till väg 823 liksom gång- och cykelvägen längs vägen. Trafikverket är väghållare för väg 823 samt gång- och cykelvägen, samt förfogar över vägområdet genom vägrätt och bestämmer över markens eller utrymmets användning.*

*Planområdesgränsen behöver därför justeras så att vägområdet till väg 823 liksom gång- och cykelvägen undantas från planområdet. Till vägområde räknas förutom vägbanan även diken och slänt mot väg/gång- och cykelväg.*

*Planområdet föreslås anslutas till väg 823 via en kvartersgata som löper genom planområdet. Ny anslutningspunkt till väg 823 behöver uppfylla utformnings- och siktkraven enligt VGU (vägar och gators utformning) för god standard. Länsstyrelsen vill framhålla Trafikverkets synpunkt om att anslutningen behöver placeras vid fastighetens östra gräns, inte mitt emot den befintliga vägen som ansluter väg 823 norrifrån.*

### **Trafikbuller**

*I planbeskrivningen anges att planområdet delvis är utsatt av buller från Gamla Arbogavägen, men inte över gränsvärdena för bostäder vare sig vid fasad eller uteplats. Enligt de bullerberäkningar som visas i planbeskrivningen överskrids dock riktvärdena för uteplats, enligt förordning om (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, i den norra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser därför att det för denna del av planområdet behöver införas en planbestämmelse som anger att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.*

### **Jordbruksmark**

*Planområdet består av jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*

*I planbeskrivningen har en bedömning gjorts att den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd samt att den föreslagna markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Det har även gjorts en bedömning av möjligheten att lokalisera den planerade exploateringen på annan plats. Alternativa lokaliseringar för den föreslagna exploateringen har sökts i närområdet. En exploatering i planområdet har jämförts med sex andra alternativa lokaliseringar. Fem av de alternativa lokaliseringarna ligger på jordbruksmark, ett ligger på annan mark än jordbruksmark; en fotbollsplan. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utreda om det finns fler alternativa lokaliseringar i*

*närområdet som inte ligger på jordbruksmark.*

### **Planbestämmelser**

*I planbeskrivningen och i rubrik på plankartan framgår att det ska vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats i planområdet. Om det finns särskilda skäl kan någon annan än kommunen vara huvudman. I planbeskrivningen redovisas särskilda skäl och vilka avvägningar som gjorts för enskilt huvudmannaskap. Länsstyrelsen anser att det även bör redovisas vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda. Enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan kan en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap anges under rubriken "Egenskapsbestämmelser för allmän plats" på plankartan. I Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan finns inte administrativa bestämmelser och gränser. De planbestämmelser som på plankartan redovisas som administrativa bestämmelser kan istället redovisas som egenskapsbestämmelser som avgränsas med egenskapsgränser. För att möjliggöra reglering med egenskapsbestämmelser som överlappar andra egenskapsbestämmelser kan sekundär egenskapsgräns användas.*

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

Förtydligande om VGU har lagts till planbeskrivning. Anslutning har flyttats österut för att inte ligga direkt emot befintlig anslutning norrifrån.

Planbestämmelse som anger att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids har införts i planen.

Alternativ lokalisering för exploateringen har lagts till i planbeskrivningen efter rekommendation. Lokaliseringen utgörs av skogsmark för att få ytterligare en alternativ lokalisering som inte utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. I övrigt är i princip all annan alternativ obebyggd mark brukningsvärd jordbruksmark i anslutning till Rinkaby.

Fornlämning har utretts vidare och föreslagen markanvändning (Bostäder) bedöms vara lämplig utifrån undersökningens resultat.

## Lantmäterimyndigheten

*Varför inte göra gata i stället för prickmark där gata är tänkt att gå? Det är viktigt att infarten är tillräckligt utredd, sträckning, bredd eventuella diken och så vidare.*

*Kommer VA vara kommunalt eller enskilt inom planområdet?*

*Var kommer anslutningspunkt för kommunalt VA att vara?*

*Om det endast ska dras fram till området kommer det behövas gemensambetsanläggning för VA inom området.*

*Vem ska sköta och underhålla dagvattendammen?*

*Vem är tänkt att äga marken under de gemensambetsanläggningar som ska bildas? Ska det bildas en fastighet eller samfällighet för det?*

*u-området som går i sydväst verkar vara till för dagvattenhanteringen.*

*Då kan det vara rimligare att ha ett g2 istället för u-område på sträckan.*



*Under fastighetsrättsliga åtgärder står det att servitut 1880K-2020/146.1 bör ses över. Detta är en otydlig formulering och behöver förtydligas. Ska servitutet upphävas i och med att kommunalt VA ska anläggas?*

*Sista meningen i stycket om gemensambetsanläggning bör ändras till*

*”Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensambetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter”*

*Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplätas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Förtydliganden om fastighetsrättsliga åtgärder har lagts till genomförandebeskrivningen. U-området i sydvästra delen har ett dubbelt syfte att möjliggöra ledningar för kommunalt VA och dagvattenledning. Plankartan har gjorts om så g<sub>1</sub> även täcker detta område. Förtydligande om u-området och ledningsrätt/servitut har lagts till i genomförandebeskrivning.

Eftersom kommunalt VA behöver dras genom planområdet för att serva fastigheter norr om planområdet via utlagda u-områden finns ingen anledning att bilda en gemensamhetsanläggning för detta. Däremot kan det bli aktuellt med ledningsrätt för VA-ledningarna där u-områden är utplacerade. Kommunalt VA är tänkt att ansluta till området via naturmarken i kartan ni bifogat och vidare norrut via u-området (samma u-område som ska användas för dagvattenledning).

## Trafikverket

*Trafikverket är väghållare för väg 823 samt gång- och cykelväg längs vägen. Till vägområde räknas förutom vägbanan även diken och slänt mot väg/gång- och cykelväg. Trafikverket förfogar över vägområdet genom vägrätt och bestämmer över markens eller utrymmets användning. Planområdesgränsen behöver justera så att hela vägområdet till väg 823/gång- och cykelvägen undantas från planområdet. Trafikverket anser även att inga nya byggnader bör placeras inom 12 meter från väg 823.*

*Planområdet föreslås anslutas till väg 823 via en kvartersgata som löper genom planområdet, regleras med g- Markreservat för gemensambetsanläggning för väg. Trafikverket önskar uppmärksamma att ny anslutningspunkt till väg 823 behöver uppfylla utformning- och sikteraven enligt VGU för god standard, vilket bör förtydligas i planhandlingen. Anslutning till planområdet föreslås mitt emot en befintlig väganslutning norrifrån. Trafikverket anser att anslutningen till planområdet istället ska placeras vid fastighetens östra gräns.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Förtydligande om VGU har lagts till planbeskrivning. Anslutning har flyttats österut för att inte ligga direkt emot befintlig anslutning norrifrån. Byggnadsfritt avstånd från väg 823 regleras in i plankartan.



## Teknik och servicenämnden

*Teknisk och serviceförvaltningen föreslår att Teknik och servicenämnden ska lämna följande yttrande över detaljplanen:*

*Projektering av utbyggnad av VA till området pågår. U-områdena i planen måste anpassas efter VA-projekteringen när den är klar.*

*Sid 21, Vatten och avlopp: Texten ska ändras till Planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA). Området kommer inte ingå i verksamhetsområde för dagvatten.*

*Sid 39, Vatten och avlopp: Texten ska ändras till Planområdet kommer förses med anslutning till kommunalt vatten- och spillvatten.*

*Vad gäller dagvattnet låter det i dagvattenutredningarna som att förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet på fastigheterna är goda (sandig morän och stora tomter) Detta alternativ borde utredas mer. Om inte måste bredden på u-området ses över så att samtliga funktioner får plats.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Föreslagna ändringar av planbeskrivning har genomförts. Dagvattenlösningen har stämts av med konsult och bedöms vara fortsatt lämplig. U-områden och projektering stäms av löpande med projektledare, fastighetsägare och dagvattenkonsult för att se till att alla anläggningar och ledningar får plats och anläggs på korrekt vis.

## **E.ON Energidistribution AB**

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

*Inom området har E.ON en markförlagd lågspänningskabel, se bifogad fil: `202300894 bef ledningar Rinkaby 3;13`.*

### **Kabelvisning**

*Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs Kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: [www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html) För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln 5 meter till regionnätetskablarna. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.*

*För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behöver vi förlägga låg- och mellanspänningsledningar samt placera en transformatorstation inom området.*

### **u1-Område**

*E:ON noterar att det i plankartan har satts ut u1 område samt att planbestämmelserna har skrivningen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartermark, PBL 4kab 6§ vilket vi är tacksamma för. Vi noterar dock att det behövs u1 område inom fler platser i plankartan. vänligen se våra kommentarer i bifogad fil: `inritat förslag u-område`*

### **E1-Område**

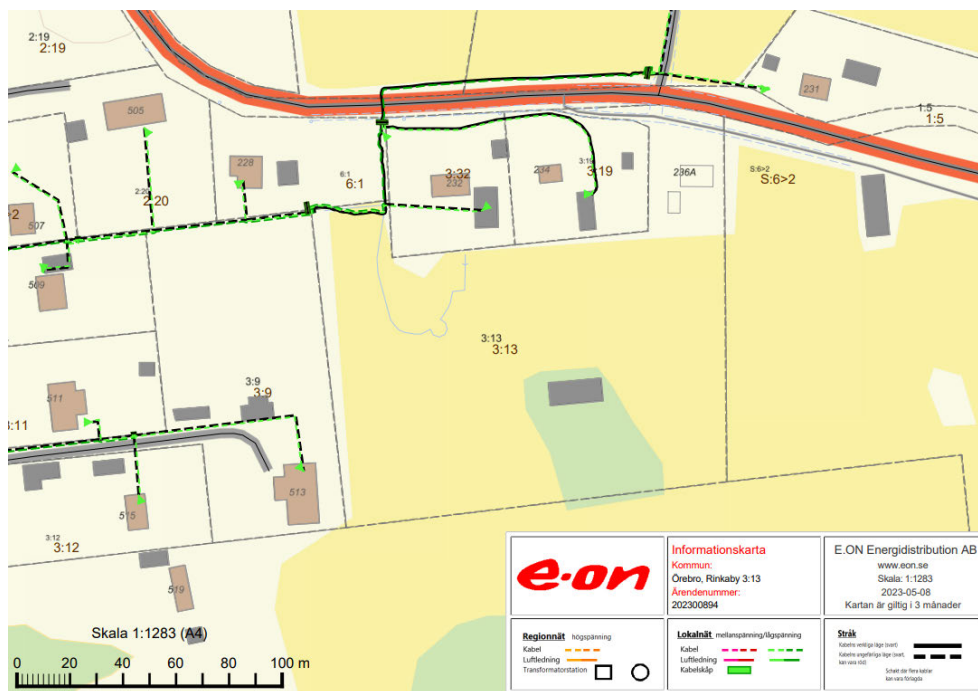
*Vi noterar att E1-område för transformatorstation satts ut på plankartan samt skrivelsen finns med i planbeskrivningen vilket vi är tacksamma för. E.ON önskar att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.*

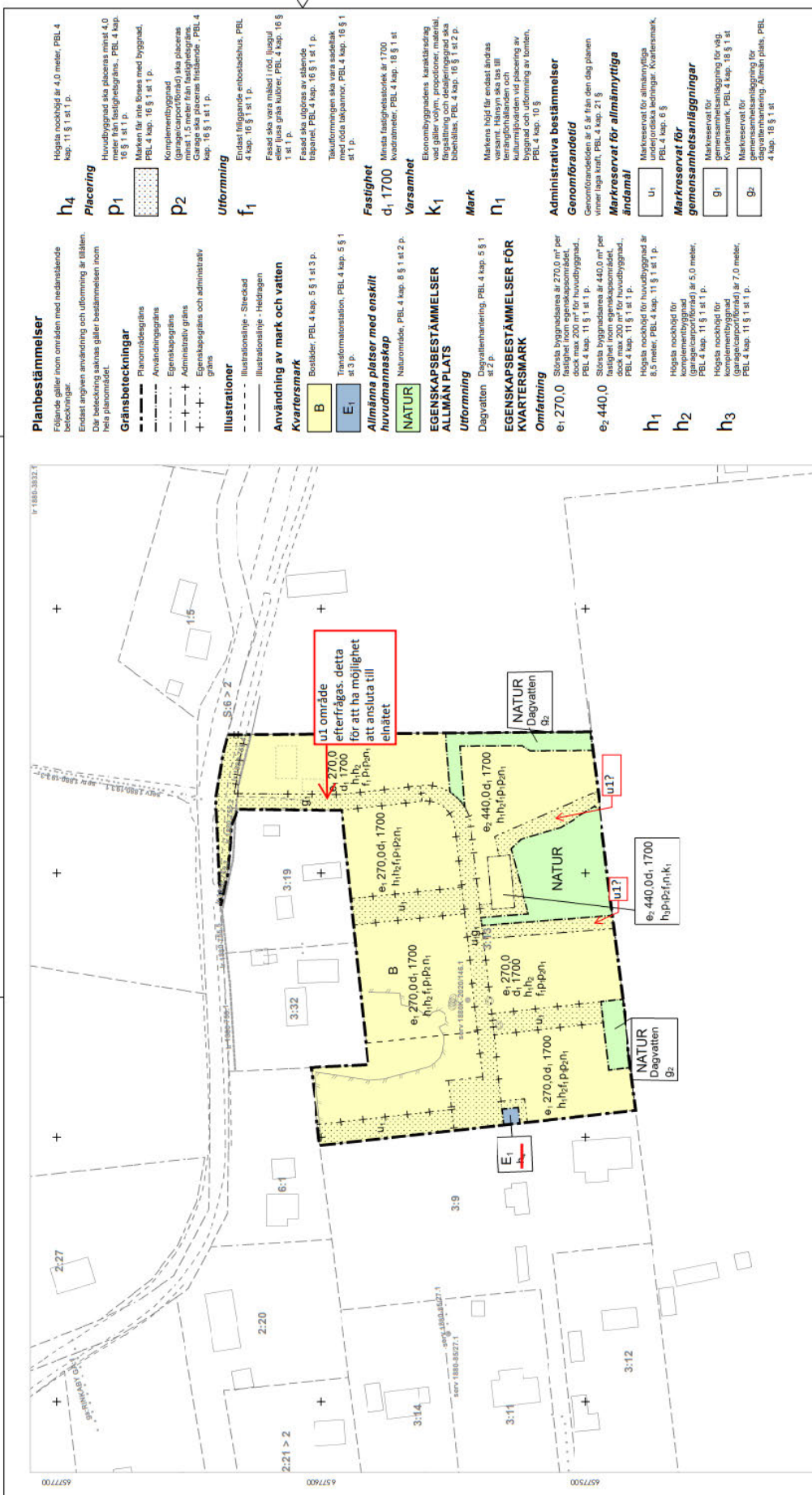
*E.ON noterar att det inom E1-området i plankartan finns en egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd. E.ON yrkar för att nockhöjdsbestämmelsen tas bort från E1-området. Höjdbegränsningen anser E.ON vara riskabel då det i framtiden kan bli aktuellt med byte ut stationen till andra transformatorer. En exakt höjdbegränsning kan riskera att framtida byten inte kan genomföras. E.ON yrkar därför för att höjdbegränsningen stryks från plankartan inom E1-området.*

*Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga och nya anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör*

framgå av genomförandebeskrivningen.

För övrigt har E.ON inga synpunkter på planen.





**Planbestämmelser**  
 Följande gäller inom området med redovisade beteckningar.  
 Endast angiven användning och utformning är tillåten. Om beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

**Gränsbeteckningar**  
 - - - - - Planområdesgräns  
 - - - - - Användningsgräns  
 - - - - - Egenkapsgräns  
 - - - - - Administrativ gräns  
 + + + + + Egenkapsgräns och administrativ gräns

**Illustrationer**  
 - - - - - Illustrationstyp - Streckad  
 - - - - - Illustrationstyp - Hedragen

**Användning av mark och vatten**  
**Kvartersmark**  
 B Bstadsdel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.  
 E1 Transformationszon, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap**  
 NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄNNA PLATS**  
**Utformning**  
 Dagvatten Dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
**Omfattning**  
 e1: 270,0 Största byggnadsareal är 270,0 m<sup>2</sup> per fastighet inom egenkapsområdet, dock max 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad, dock max 11 § 1 st 1 p. 440,0 m<sup>2</sup> per fastighet inom egenkapsområdet, dock max 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
 e2: 440,0 Högsta nöckhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**h1** Högsta nöckhöjd för komplementbyggnad (garagecarportförläng) är 5,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
**h2** Högsta nöckhöjd för garagecarportförläng är 7,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
**h3**

**h4** Högsta nöckhöjd är 4,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
**Placering**  
 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
 Marken får inte lösas med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
**p1** Komplementbyggnad (garagecarportförläng) ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Garage ska placeras fristående, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
**Utformning**  
 f1 Endast följande enskedsbhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
 Fasad ska vara målad i röd ljusgul färg på grå kubiter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
 Fasad ska utformas av råbetonde läspanel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
 Takutformningen ska vara sadeltak med två olika takramar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
**Fastighet**  
 d1: 1700 Minsta fastighetsareal är 1700 kvadratmeter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
**Varsamhet**  
**K1** Ekonomibyggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material, färg och detaljer ska vara i överensstämmelse med läroplanens bestämmelser, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.  
**Mark**  
**n1** Marken höjd får endast ändras i överensstämmelse med tillverkningsföreläggningen och kulturmiljöövrigt vid placering av byggnad och utformning av tomten, PBL 4 kap. 10 §

**Administrativa bestämmelser**  
**Genomförandetid**  
 Genomförandetsikt är 5 år från den dag planen överlämnats till, PBL 4 kap. 21 §  
**Markreservat för allmännyttiga ändamål**  
 U1 Markreservat för allmännyttiga ändamål som behövs, Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §  
**Markreservat för gemensamhetsanläggningar**  
 G1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, Kvartersmark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
 G2 Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering, Allmän plats, PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

**Detailplan för fastigheten Rinkaby 3:13**  
 Rinkaby, Örebro kommun  
  
 Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen Örebro kommun  
**Samrådshandling**  
 Standardförfarande  
 Upprättad: 2023-03-22

Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, Örebro kommun.  
 Koordinatsystem: Lokalt, SWEREF99, 15 00  
 Höjdsystem: RH, 2000

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**  
 - - - - - Fastighetsgräns  
 - - - - - Väggräns  
 - - - - - Staket eller mur  
 - - - - - Staket  
 - - - - - Höjdsyn  
 - - - - - Begravningsplats  
 - - - - - Kyrka  
 - - - - - Industribyggnad  
 - - - - - Fastighetsgräns  
 - - - - - Staket  
 - - - - - Gårdsgräns  
 - - - - - Jämväg  
 - - - - - Stråvatten, Dike  
 - - - - - Korstavatt

Skala 1:0 000 (A2/L)  
 Skala 1:0 000 (A4)  
 Samrådsföretag: 2023-03-31 till 2023-05-12  
 Grundningsföretag: 0000-00-00 till 0000-00-00  
 Anslutningsföretag: 0000-00-00 till 0000-00-00  
 Laga kraft: 0000-00-00

0 50 100 Meter

169700  
169600  
169500

657700  
657500  
657300

Dnr nr: Bom 64/2023  
 Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** U-område expanderas längs med föreslagen kvartersgata för att säkerställa utrymme för framtida anslutning för el norrut till befintlig kabel. Information om 5 meters avstånd för brännbara byggnadsdelar och upplag läggs till i planbeskrivning. Nockhöjd höjs till 5 meter för större marginal till framtida transformatorstation. Höjdbestämmelsen bör vara kvar för att inte bilda en olämplig byggrätt utan höjdbegränsning.

**Yttrande 1 -**

I detta mail önskar vi uttrycka våra invändningar gällande planerna att bygga ett antal hus i direkt anslutning till vår fastighet, [REDACTED]. Som grannar kommer detta projekt att ha en betydande inverkan på fastighetens värde och på vår livskvalitet.

Vi flyttade till vårt nuvarande boende, från att tidigare bott i villa, för att komma lite närmare landsbygden och en lugn samt naturnära miljö. Vid köpet av huset var vi mycket nöjda med läget på huset, då insynen är begränsad på g a en hög häck samt att det endast var ett fåtal grannar i anslutning till tomten.

Den föreslagna byggnadsplanen ändrar detta i stor utsträckning. Man planerar tre byggnader som är i direkt anslutning till vår tomt med relativt höga hus vilket kommer att flera negativa konsekvenser för oss. Dels innebär den nuvarande planen att vi inte längre kommer att ha någon del av tomten utan insyn från grannar i vår trädgård och vårt hem. Mot den södra sidan av tomten kan man förvänta sig att det naturliga ljuset kommer att begränsa möjligheten att använda denna del av trädgården, oavsett om man planerar att ha ett växthus där samt solceller två alternativ som vi överväger.

Vi har full förståelse för att den som köpt tomten i anslutning till vårt hus vill nyttja den på bästa sätt och kan även förstå, dock med viss besvikelse, att man har syftet att exploatera denna för att kommersiellt gynna en näringsverksamhet. Utöver detta är det positivt att man i nuvarande plan har beaktat storlek av tomter samt antal hus i detta projekt.

Dock är det högst sannolikt att genomförande av nuvarande plan kommer att påverka oss negativt. Vi önskar således överklaga mot nuvarande plan på grund av:

1. Att höjden på föreslagna hus i anslutning till tomten helt ändrar förutsättningarna som funnits då vi köpte detta, vilket varit en insynsskyddad trädgård.
2. Det kommer att vara svårt att nyttja tomtens södra sida då solen kommer att skymmas.
3. Den naturnära miljö som gjorde att vi faktiskt valde att flytta till just detta boende till stor del kommer att försvinna.

Vi uppskattar att dessa invändningar tas i beaktande om och hoppas att det går att finna en lösning som fungerar bra för alla inblandade parter.

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** En skuggstudie har genomförts och lagts till planbeskrivningen. Resultatet visar en relativt begränsad påverkan från ny bebyggelse på befintliga byggnader och fastigheter. Det är främst under årets mörkaste månad, december, det finns en påverkan vid soluppgång och nedgång. För att ytterligare förebygga skuggning har ett byggnadsfritt avstånd på 6 meter lagts in i planområdet mot befintliga villatomter.

Det byggnadsfria avståndet på 6 meter skapar en situation där en ny huvudbyggnad inom detaljplan kan hamna som närmast ca 27 meter till befintliga huvudbyggnader norr om planområdet. Tillsammans med bestämmelse om enbostadshus, höjd och relativt stora tomter och gels bebyggelse bedöms påverkan från insyn vara relativt begränsad.

Detaljplanen möjliggör relativt gles bostadsbebyggelse med stora tomter (ca 1700 m<sup>2</sup>) för att bygga vidare på den struktur som redan finns i Rinkaby. Majoriteten av växligheten i form av träd kommer sparas i naturområdet som också utgör en åkerholme.

Enligt Örebro kommuns Översiktsplan från 2018 är Rinkaby en lokal kärna och utgör ett av de utpekade områden på landsbygden där ny bostadsbebyggelse bör tillkomma. Det finns således en viss indikation på att orter som Rinkaby kan få ytterligare bebyggelse. Detta med förbehåll att det görs omsorgsfullt och efter ortens karaktär.

**Yttrande 2 -**

1. Vi önskar inga byggnader alls på denna mark.

Vi har bott här sedan år 2000 och 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 vidder, precis utanför vårt hus. Det har mycket stor betydelse för vår bostads behövsupplevelse.

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 trädkryppare, stenknäck och grönfink till sånglärkor, bofinkar och grön gölingar. Träddungarna och fälten är som salar av fågelsång hela våren. Här finns också rovfåglar så som duvhök, spurvök och kattuggla bland träden och vidderna på denna mark. Dessutom gynnar marken massvis av olika insekter som trivs i det vilda gräset, så som gräsboppor, 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. Om våra synpunkter vid punkt 1 inte kan beaktas, så önskar vi få möjlighet att köpa loss marken som ligger mellan vårt hus och dungen. Alternativt en bredare remsa på ett antal meter, i anslutning till vår tomt, precis framför vårt hus. Vi kommer gissningsvis inte ha råd med detta, men vill ändå pröva möjligheten.

3. Om inte heller våra synpunkter vid punkt 2 kan beaktas, så har vi slutligen dessa synpunkter:

A. Bevara ladan och dungen.

Ladan skulle kunna fungera som gemensam lokal för fester eller förvaring, och vara gemensam för de som bygger hus här. Dungen blir ett mjukt inslag och bevarar lite av fågellivet. Ladan och dungen tillsammans skulle bevara det lantliga uttrycket bland de nya husen. Lador i denna stil byggs inte längre, vi önskar att den betraktas som kulturminne och bevaras.

B. Minska antalet tomter med åtminstone hälften.

Som det ser ut på förslaget till detaljplanen verkar det planeras för 6 eller 7 tomter (!). Det skulle bli som ett villakvarter inne i stan enligt oss. Och med tanke på att vi bor i en ombyggd lada, så skulle vårt hus framstå som en koloss, bredvid alla dessa småhus. Vi önskar att det byggs högst två tomter, fördelat på längden utmed vår tomtgräns. Och



*ytterligare två tomter på andra sidan dungen. Vi önskar också att infarter och vägar görs som grusvägar och inte asfalteras. För att värna om natur och bevara den lantliga känslan.*

*C. Om det nu blir husbyggen på denna mark, så önskar vi att hänsyn tas till att vårt hus ligger oproportionellt nära ett hörn på vår tomt. Oproportionellt i förhållande till vår tomtarea och husets storlek, vilket beror på att det som sagt är en före detta lada, och inte villa-planerat från början. Vi önskar därför att eventuella utbus, carportar eller dylikt, byggs minst 4 meter från vår gräns, och inte 1,5 meter, som det står i detaljplanen.*

*Vi bifogar även en bild med utsikten från vår veranda.*

*Detta är vyerna som vi lever med, det är dem och allt liv där ute, som vi vill bevara!*



**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Enligt Örebro kommuns Översiktsplan från 2018 är Rinkaby en lokal kärna och utgör ett av de utpekade områden på landsbygden där ny bostadsbebyggelse bör tillkomma. Det finns således en viss indikation på att orter som Rinkaby kan få ytterligare bebyggelse. Detta med förbehåll att det görs omsorgsfullt och efter ortens karaktär.

Örebro kommun har inte rådighet över fastigheten Rinkaby 3:13 och kan således inte ta ställning till en eventuell markköp/försäljning. En sådan transaktion kan ske mellan de privata parterna utanför detaljplaneprocessen.


Både dungen och ladan bevaras på olika vis i detaljplaneförslaget. Ladan skyddas med en varsamhetsbestämmelse om att dess utformning ska bevaras. Dungen, vilken även är en åkerholme, omfattas idag av generellt biotopskydd. I detaljplanen säkerställs åkerholmen som NATUR i plankartan och kan således inte bebyggas. Användningen NATUR syftar även till att bevara majoriteten av växligheten, vilken utgörs av träd på åkerholmen.

Detaljplanen möjliggör relativt gles bostadsbebyggelse med stora tomter (ca 1700 m<sup>2</sup>) för att bygga vidare på den struktur som redan finns i Rinkaby. Detaljplanen möjliggör också huvudbyggnad om 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet vilket tillsammans med krav om utformning som materialval och färg bedöms medföra en god anpassning till Rinkabys karaktär och bebyggelsestruktur.

Ett byggnadsfritt avstånd på 6 meter har lagts in i plankartan mot befintliga fastigheter i området.

---

  
Enhetschef Detaljplan

  
Planarkitekt