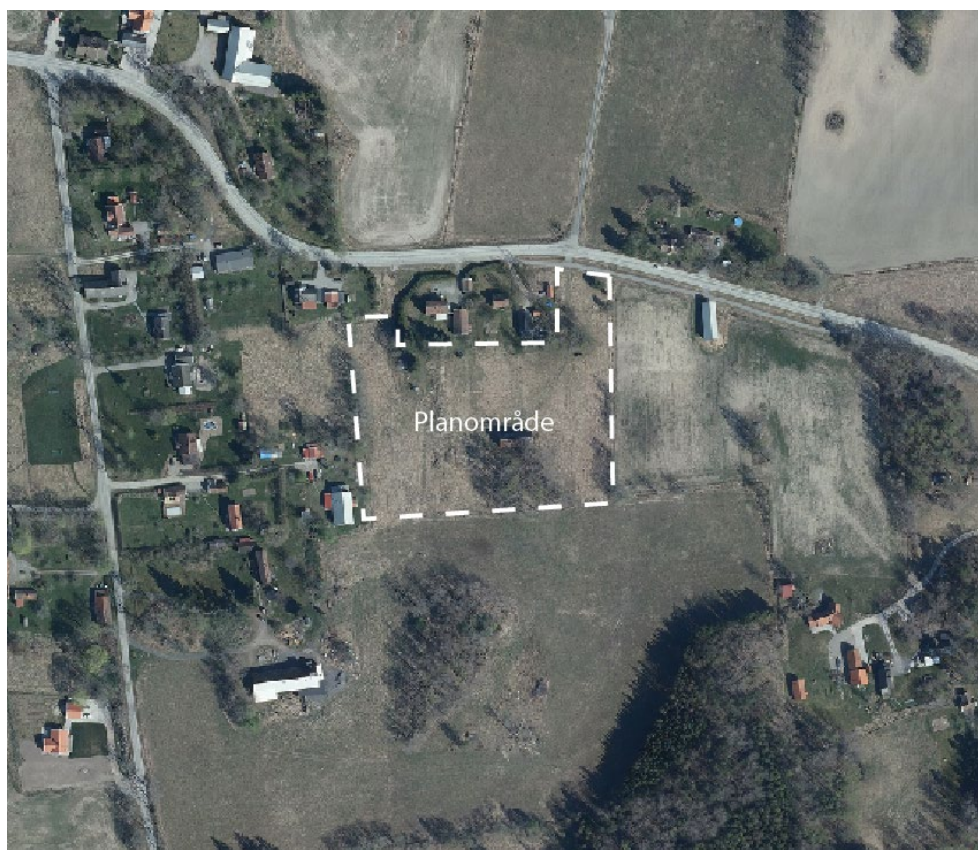


## GRANSKNINGSHANDLING



### Planbeskrivning

#### Detaljplan för fastigheten Rinkaby 3:13

Samråd tid: 31 mars 2023 – 12 maj 2023

Granskningstid: 21 december 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

Isak Wirling

E-post: [isak.wirling@orebro.se](mailto:isak.wirling@orebro.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....</b>	<b>4</b>
<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>LÄGE .....</b>	<b>5</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
Riksintressen .....	6
Översiktliga planer .....	6
Trafikprogram.....	8
Grönstrategi .....	9
Program för hållbar utveckling .....	9
Detaljplaner.....	10
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>11</b>
Markägoförhållanden .....	11
Mark .....	11
Natur .....	12
Vatten.....	14
Kulturmiljö, bebyggelse och landskap .....	15
Gator och trafik .....	19
Störningar och risker.....	19
Teknisk försörjning.....	21
<b>PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>22</b>
Natur .....	22
Vatten.....	33
Bebyggelse .....	35
Kulturmiljö .....	39
Gator och trafik .....	39
Huvudmannaskap .....	39
Störningar och risker.....	40
Teknisk försörjning.....	43
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>45</b>
Organisatoriska frågor .....	45
Fastighetsrättsliga frågor .....	45
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....</b>	<b>47</b>

<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....</b>	<b>47</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....</b>	<b>48</b>

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

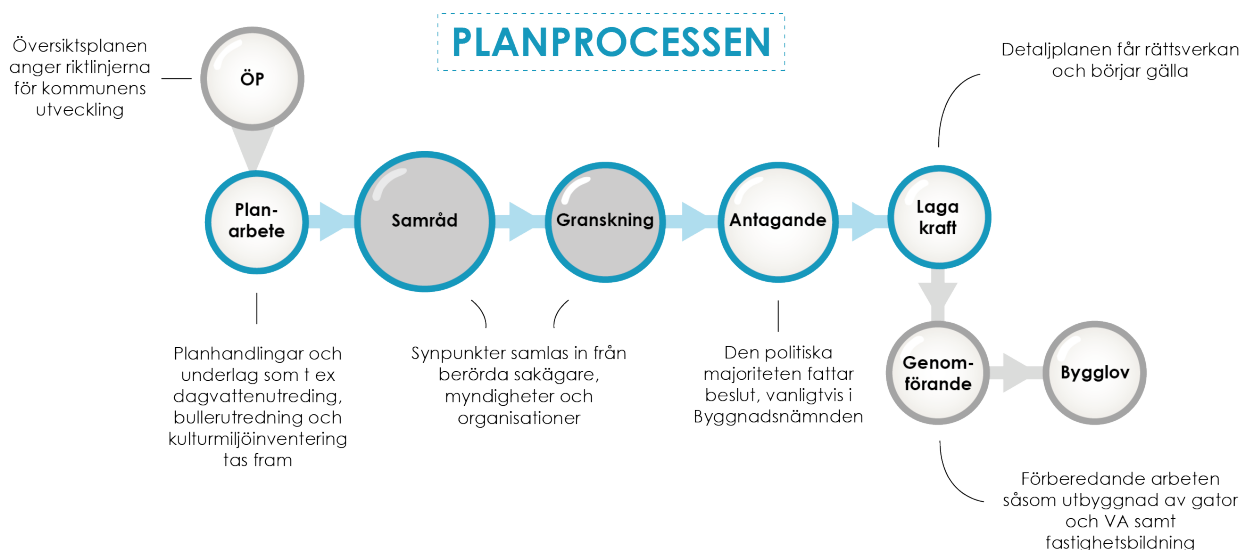
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av byggnadsnämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Rinkaby 3:13

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

#### HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- dagvattenutredning - VAP VA-Projekt AB (daterad 2023-02-17)
- kulturmiljöutredning - Norconsult (daterad 2023-03-06)
- arkeologisk utredning - Arkeologigruppen AB (fältarbete mars 2022)
- PM angående Rinkaby 3:13 – Arkeologigruppen AB

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av småhus i Rinkaby som i Översiktsplanen pekats ut som en lokal kärna inom ett utvecklingsområde för landsbygden för att möta upp det behov och efterfrågan som finns för denna boendeform i området. Vidare är syftet med detaljplanen att tillskapa en hållbar bebyggelsestruktur anpassad efter Rinkabys förutsättningar, som är en del av ett riksintresse för kulturmiljövården.

#### LÄGE

Planområdet är beläget i den östra utkanten av Rinkaby mellan Örebro centralort och Glanshammar. Avståndet till Örebro är ca åtta kilometer och till Glanshammar är det ca tre kilometer.



Detaljplanens och Rinkabys läge i kommunen markerat med röd cirkel.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

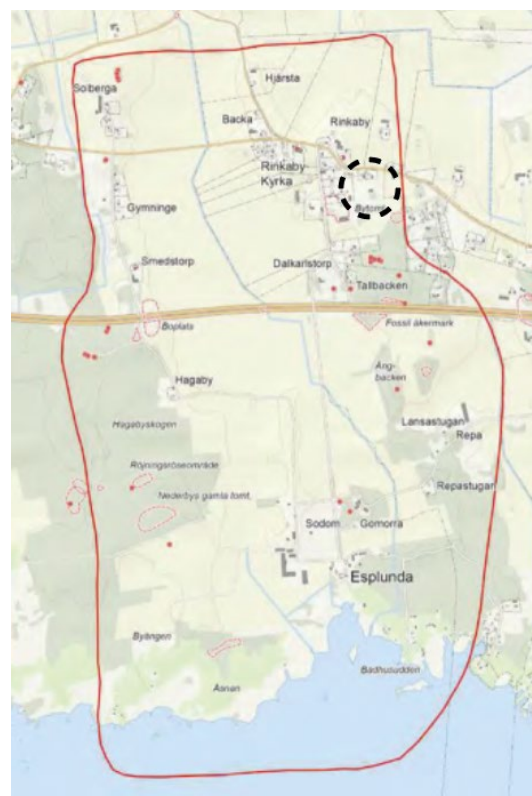
### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset Esplunda [I 24]. Utöver herrgården vilken gett namn till riksintresset infattas även kringliggande område med bland annat Rinkaby kyrka och tillhörande sockencentrum. Planområdets placering markerad med svart cirkel. Mer information om hur detaljplanen förhåller sig till riksintresset finns under rubriken förutsättningar och kulturmiljö.

### Översiktliga planer

#### Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.



Riksintressets utbredning i Rinkaby med omnejd.

I översiktsplanen är Rinkaby utpekad som en ”lokal kärna”, vilket innebär att orten ska ges möjlighet att fortsatt växa. Detta kan göras genom att ny bebyggelse anpassas till ortens unika förutsättningar och erbjuda alternativa boendeformer, framför allt småhus med större tomter än vad som ofta är möjligt i staden. Detaljplanen möjliggör relativt småskalig bebyggelse och säkerställer stora tomter, både för att följa översiktsplanen och anpassa bebyggelsestrukturen efter Rinkabys karaktär samt riksintresset.

Rinkaby ingår även i det som är utpekad i översiktsplanen som utvecklingsområde landsbygd. Dessa utvecklingsområden är lämpliga för bostadsbebyggelse utanför de lokala kärnorna. De erbjuder ett landsbygdsnära boende men ligger på samma gång i stråk för kollektivtrafik och cykel vilket gör ett hållbart resande möjligt. Närhet till lokala och kommunala kärnor är också en viktig aspekt i dess utbredning då de erbjuder en närhet till service som handel och skola.

Rinkaby sockencentrum, Esplunda gård och omgivande landskap är utpekad som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö i översiktsplanen och i kommunens kulturmiljöinventering.

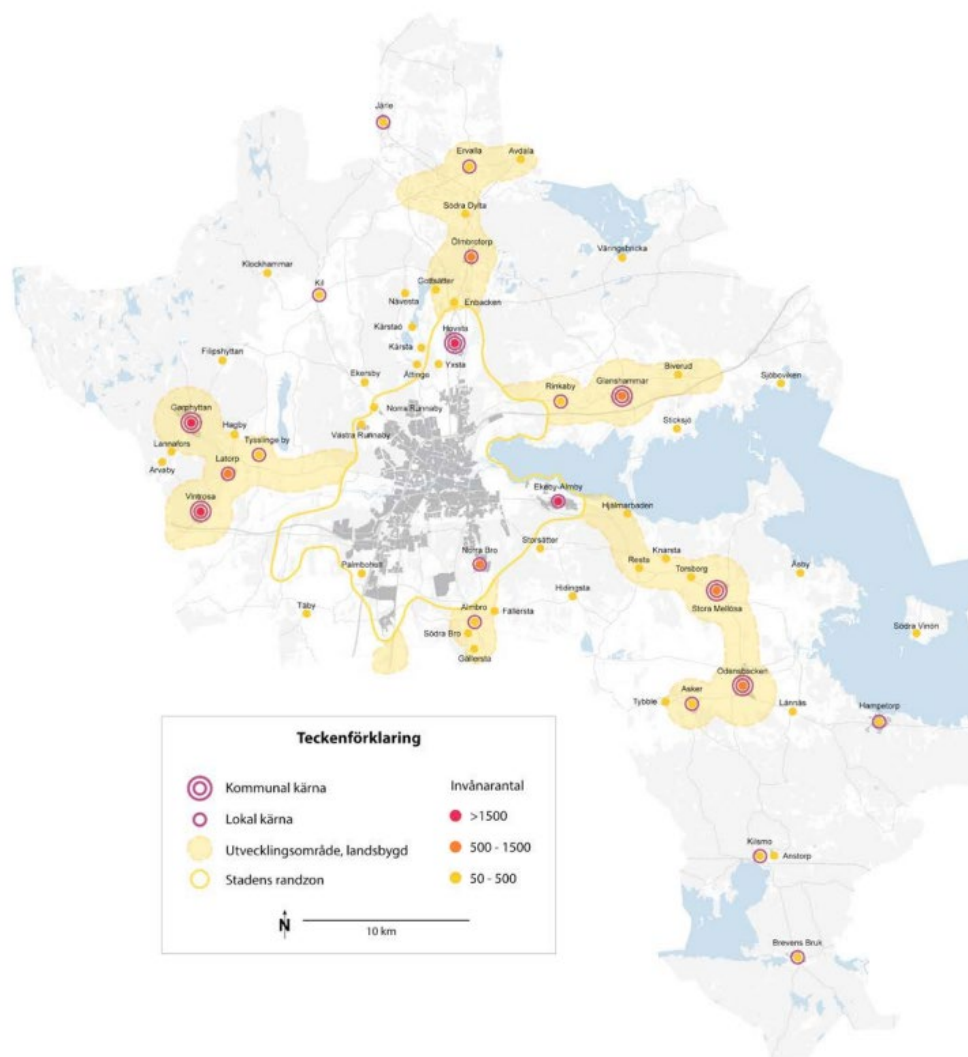
#### *Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun*

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Detaljplanen förhåller sig till strategin på så vis att den möjliggör ett bebyggelsestillskott till Rinkaby (både i strategin och översiktsplanen benämnd som en ”lokal kärna”) vilket i tur stärker underlaget för service i Rinkaby, men också utvecklingsområdet som helhet. Med service menas här exempelvis kollektivtrafik, affärer, restauranger och andra etablissemang. Om Rinkaby tillåts växa på ett hållbart sätt skulle exempelvis en livsmedelsbutik kunna finna att det finns ett tillräckligt kundunderlag för att etablera sig.

Mer konkret förhåller sig detaljplanen till strategin när det kommer till bebyggelsestruktur och gestaltning. Strategin anger att landsbygden ska utvecklas med hänsyn till platsen och till landskapet. Enligt strategin bör ny bebyggelse på landsbygden inte placeras mitt i landskapet utan i anslutning till befintliga orter, byar, gårdar och annan bebyggelse om sådan finns, alternativt i skogsbyrn och andra platser som utgör naturliga gränser i landskapet. Detaljplanen möjliggör en bebyggelse som är väl anpassad till befintligt landskap och bebyggelse i Rinkaby, både genom de relativt stora tomterna och gestaltningsmässigt med sadeltak, materialval och kulörer.





Karta som visar utvecklingsområdena för landsbygd och Rinkaby som en lokal kärna i kommunen.

### Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år. Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:



- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

### **Grönstrategi**

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

### **Program för hållbar utveckling**

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta

kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

**Detaljplaner**

Inga gällande detaljplaner finns i området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

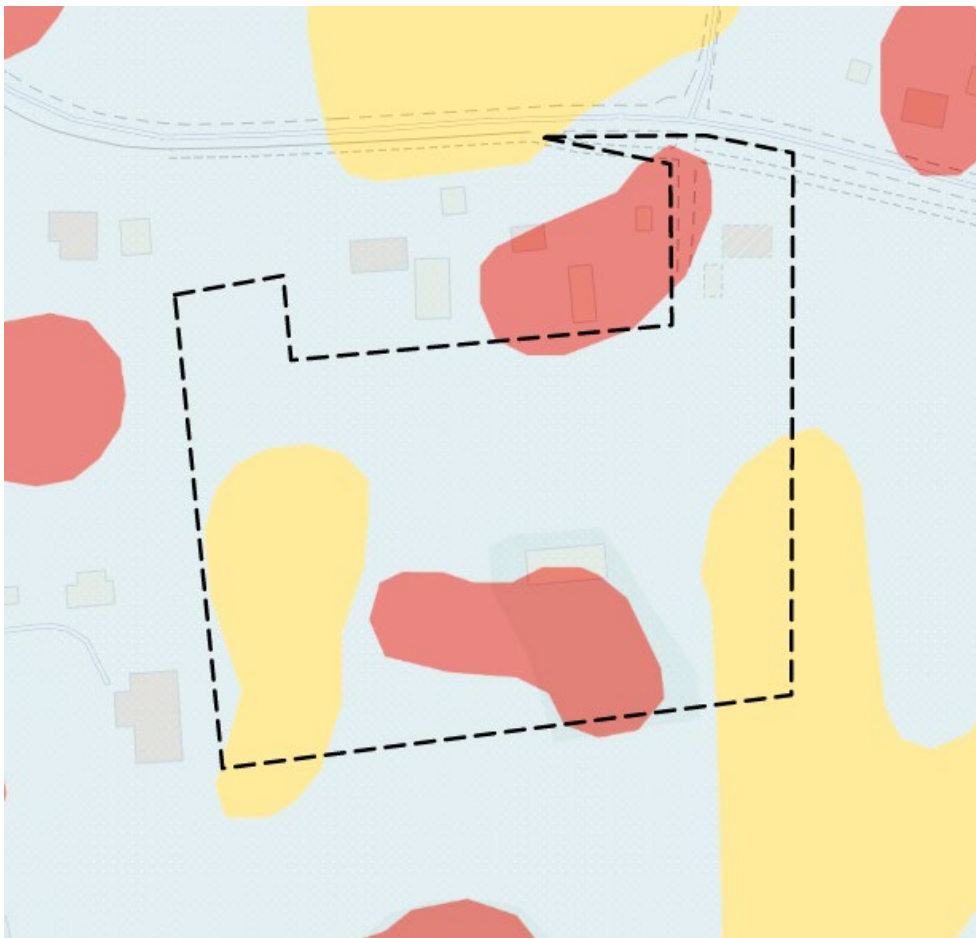
### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Rinkaby 3:13 vilken är i privat ägo.

### Mark

#### *Geotekniska förhållanden*

Jordarten består främst av sandig morän och till viss del av postglacial finlera. Åkerholmen i planområdets södra del består till större delen av urberg.



Karta över planområdet och dess olika jordarter. Röd innebär urberg, blå är sandig morän och de gula områdena motsvarar lera.

#### *Förorenad mark*

Ingen förorenad mark återfinns inom planområdet.

#### *Radon*

Ingen radonrisk har påträffats för platsen.

*Risk för skred*

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) finns ingen risk för skred.

**Natur***Mark och vegetation*

Planområdet består idag till största delen av jordbruksmark i form av äldre åkermark som till nyligen har betats. Området är relativt flackt med begränsad växlighet i form av sly och oslaget gräs. Mot väster finns ett nordsydligt stråk av lövträd och antydning till stengärdesgård utgör en tydlig gräns. Den centrala delen av planområdets södra del upptas av ett större impediment bestående av bergknallar, lös röjningssten av olika storlekar, samt lövträd, bland annat björk och lönn. På impedimentet finns också en äldre ekonomibyggnad. Merparten av växligheten är på eller i anslutning till åkerholmen i planområdets södra del. I planområdets nordvästra utkant finns berg i dagen och en samling träd.

*Jordbruksmark*

Delar av marken inom planområdet består av jordbruksmark som är att klassa som åkermark. Utifrån befintliga data som tagits fram av Länsstyrelsen Örebro län omfattas delar av planområdet av kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark då dessa arealer har brukats i närtid och erhåller eller har erhållit jordbruksstöd.



*Planområdet markerat i gul färg i förhållande till den brukningsvärda jordbruksmarken i mörkgrön.*

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen på sådan mark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning. I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Den aktuella platsens läge bör bedömas utifrån hur den relaterar till sin omgivning gällande såväl landskap som till bebyggelse och infrastruktur. I de fall ytan ingår som en del i ett större sammanhängande jordbrukslandskap är det vanligtvis av allmänt intresse att bevara ytan som jordbruksmark medan det i fall där markytan ligger åtskild från övrig jordbruksmark kan finnas skäl utifrån ett enskilt intresse att använda marken på annat sätt.

Planområdet och jordbruksmarken är idag inte tydligt avgränsad till intilliggande jordbruksmark. Men i ett något större perspektiv är både den anslutande jordbruksmarken och den inom planområdet avskärmat från det mer storskaliga jordbruket. I norr utgör Gamla Arbogavägen en barriär, i väst finns befintlig bebyggelse och ytterligare en väg. I söder blir terrängen mer kuperad och skogsbeklädd vilken i sin tur möter upp mer befintlig bebyggelse och Gamla Arbogavägen. Området bedöms till stor del ha förlorat kopplingen till övrig jordbruksmark i närområdet. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att marken utifrån förutsättningarna är möjlig att pröva för annan användning (*se vidare resonemang under planförslag och förändring*).

#### *Biotopskydd*

Enligt 7 Kap 11 § Miljöbalken och bestämmelserna i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken omfattas vissa biotoper i odlingslandskapet, exempelvis alléer, öppna diken, stenmurar, odlingsrösen och åkerholmar, av det generella biotopskyddet.

En åkerholme finns i planområdets södra del och en antydning till stenmur eller stengärdesgård tillsammans med träd inom planområdets västra del. Båda dessa omfattas av det generella biotopskyddet.





*Träd och rester av en stenmur/ stengärdesgård längs med planområdets västra gräns. Stenmuren omfattas av det generella biotopskyddet och tillsammans med träden utgör de tillsammans en historiskt och kulturmiljömässigt signifikant markör som ägoslagsgräns och gräns mot den äldre radbyn. Idag sammanfaller träden och resterna av stenmuren fortfarande med gällande fastighetsgräns.*

*Bild till vänster är från kulturmiljöutredning av Norconsult och bilden ovan är från platsbesök av Örebro kommun.*

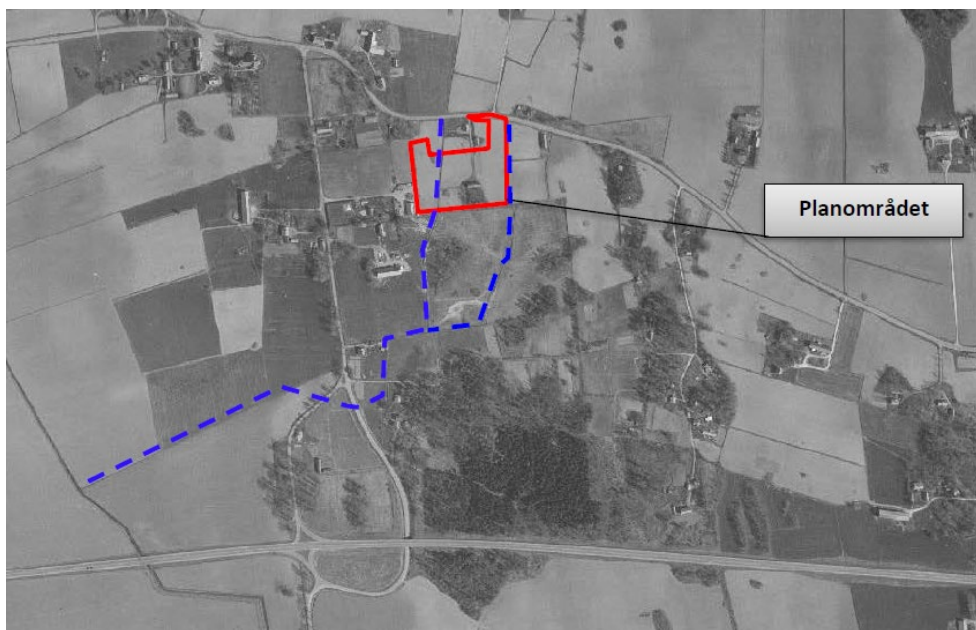
## Vatten

*Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden*

Planområdet ligger inom Hjälmarens avrinningsområde.

### *Dagvatten*

Området är oexploaterat och har idag således ingen omfattande dagvattenhantering. Vatten leds idag från områden via två ledningar, en kuperterad från områdets västra del ut mot den södra plangränsen, en via ett dike vid områdets östra gräns vilken också leds söderut. Dagvattenledningen i planområdets västra del leder även bort renat spillvatten från en befintlig markbädd i planområdets nordvästra del, vilken servar fastigheten Rinkaby 3:32 norr om fastigheten. Vid planens genomförande bör anläggning av dagvattenhantering samt kommunalt vatten och spillvatten synkas så att den befintliga markbädden och dagvattenledningen hanteras på lämpligt vis och anpassas efter dagvattenutredningens rekommendationer (se rubriken ”Dagvatten” under Planförslag och förändringar” för mer om hur dagvattnet föreslås hanteras i planområdet).



Hur vattnet avleds idag från området. Karta tagen från tillhörande dagvattenutredning.

#### *Översvämningsrisk*

Ingen känd översvämningsrisk finns i dagsläget.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Recipienten för området, Hjälmarens, uppnår idag vare sig inte god ekologisk status eller kemisk status och detaljplanens genomförande får inte bidra till att försämra dess status.

#### **Kulturmiljö, bebyggelse och landskap**

En kulturmiljöutredning har tagits fram av Norconsult med syfte att vara ett kunskapsunderlag avseende kulturmiljö som beskriver och karaktäriserar planområdet med näromgivningar. Utredningens syfte är också att analysera förslaget påverkan på riksintresset samt ge rekommendationer för hur planförslaget kan utformas för att anpassas till platsens karaktär och minimera negativ påverkan på riksintresset. Avsnittet nedan baseras på kulturmiljöutredningen.

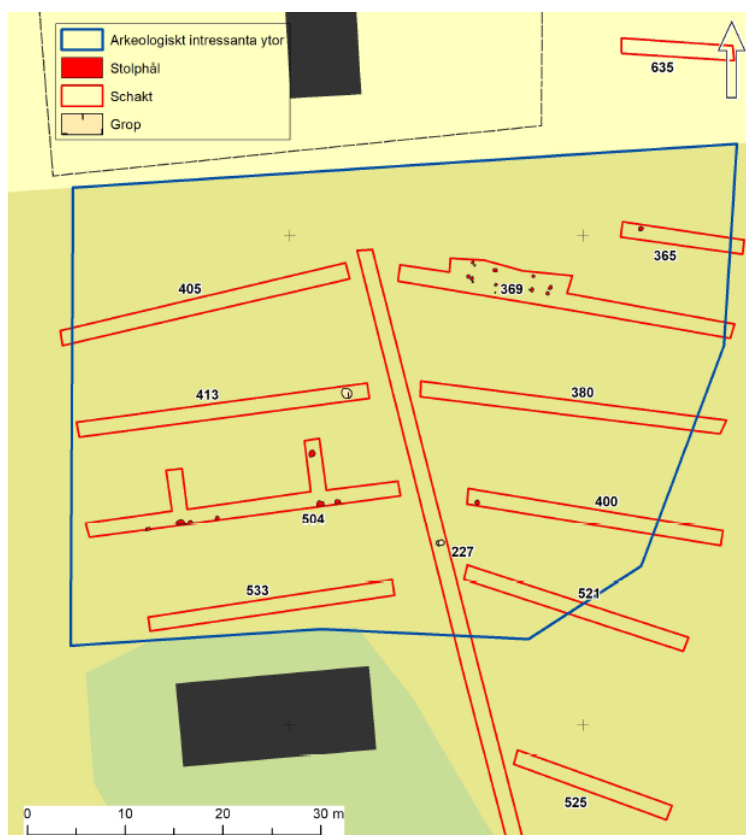
#### *Fornlämningar*

Kända fornlämningar i form av gravfält och boplatzlämningar samt namnet Rinkaby (rinker betyder man, kämpe eller krigare) vittnar om att platsen under förhistorisk tid hade ett försvarsstrategiskt viktigt läge nära flera av landskapets dåvarande vattenvägar. Platsen var lätt tillgänglig och uppförandet av en sockenkyrka här var strategiskt.

Fornlämningar har hittats på platsen under 2022 efter arkeologisk utredning av Arkeologgruppen AB. Utredningen har tagits fram efter samråd med Länsstyrelsen om potentiella fornlämningar på platsen. Utredningen har hittat flera



fynd som tyder på att det kan ha funnits en tidigare boplats daterad till sannolikt mellan 2-416 e. Kr.



Område som behöver undersökas vidare enligt den arkeologiska utredningen. I kartan syns ekonomibyggnaden i södra delen, i anslutning till åkerholmen (grön).

Arkeologisk förundersökning har utförts under 2023 för att mer exakt bestämma fornlämningens utbredning och eventuella borttagande. Utifrån resultaten från utredningen tillsammans med undersökningen, platsens topografi och bebyggelse görs bedömningen av arkeolog att inga fler arkeologiska insatser är nödvändiga eller motiverade. Aktuell användning (Bostäder) bedöms därför vara lämplig för området.

#### *Landskapsbild*

Landskapet mellan Rinkaby och Lillkyrka karakteriseras av ett småbrutet sprickdalslandskap på en bergsrygg. Mellan Rinkaby och Glanshammar är landskapsrummet öppet med odlingsmarker. Sprickdalarna varierar i storlek och tar en slättlikanden karaktär med mindre åkerholmar kring Rinkaby. Den gamla landsvägen passerar centralt genom sprickdalslandskapet och bildar en tydlig linjestruktur. Längs med vägen är de tre centrala byarna Rinkaby, Glanshammar och Lillkyrka belägna och vägen har sedan förhistorisk tid varit ett viktigt kommunikationsstråk i landskapet.

*Särskilt värdefull bebyggelsemiljö*

Den aktuella fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Esplunda T24. Området är även utpekad som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö i översiktsplanen liksom i kommunens kulturmiljöinventering. Esplunda är ett av de större riksintresseområdena i länet och omfattar herrgårdsanläggningen Esplunda, den allékantade vägen norrut mot Rinkaby kyrka, Rinkaby by och en del av det omgivande jordbrukslandskapet. Herrgården anlades i början av 1600-talet mellan Hemfjärden och det bördiga jordbrukslandskapet på norra Hjälmareslätten. Rinkaby sockencentrum med kyrka med anor från 1100-talet och kyrkby ligger i den norra änden av den raka allékantade vägen som leder norrut från herrgårdsanläggningen och binder samman dessa rumsligt och är ett centralt motiv i det öppna kulturlandskapet. Öster och väster om allén breder ett öppet jordbrukslandskap ut sig med breda och långa vyer i flera väderstreck.

Planområdet ligger i riksintressets nordöstra utkant och utgör idag en del av bostadsbebyggelsen och åkermarken som omgärdar Rinkaby kyrka. Den aktuella fastigheten ligger direkt öster om den under historisk tid väl avgränsade bybebyggelsen som hade formen av en för slättbygden karaktäristisk radby. Bytomten avgränsades i väster av den raka vägen som förband kyrkbyn med säteri och i öster av övergången mellan byns inägor och utmark. De spår som finns inom planområdet idag är framför allt spår som vittnar om den uppodling som tog sin början under 1800-talet. I fastighetsgränsen i väster finns ännu rester av en stengärdesgård som fungerat som avgränsning för radbyns tomter. Stengärdesgården är en tydlig markör som visar den historiska tomtavgränsningen för radbyn österut mot intilliggande mark. Den bär också vittne om den mödosamma stenröjning som behövde göras av åkermarken.

*Byggnadskultur och gestaltning*

Bebyggelsen i området är koncentrerad till byn Rinkaby och glesas ut i dess utkanter. Närmast kyrkan finns några äldre byggnader som tidigare utgjorde det gamla sockencentrat; sockenmagasin, skolhus, klockaregård samt ett före detta ålderdomshem samt några äldre gårdar. Huvuddelen av bostadshusen i Rinkaby har idag en mer modern karaktär, vissa på grund av ombyggnad av äldre hus, men i de flesta fall beroende på att det har tillkommit en hel del nya villor i området på senare tid. Väster om Rinkaby kyrka och skola tillkom efter detaljplaneläggning ett mindre småhusområde i början av 2010-talet. Spridd småhusbebyggelse finns längs vägen öster ut mot Glanshammar, äldre bebyggelse på den norra sidan av vägen och nyare bebyggelse söder om vägen. De äldre bostadshusen har röda träpaneler och sadeltak belagda med röda lertegelpannor. Uthusen har ofta rödfärgade timmerfasader och tak täckta av korrugerad plåt. De nya husen är uppförda i 1-1 ½ våning med träfasader i ljus grå, gula och röda kulörer samt sadeltak belagda med röda takpannor. Tomterna är förhållandevis små, och husen förhållandevis stora, jämfört med den äldre bostadsbebyggelsen i Rinkaby.



Norr om landsvägen och planområdet ligger ett äldre bostadshus som är karakteristiskt för den traditionella lantliga bebyggelsen på platsen där falurödfärgade träpanel, sadeltak täckta med rött lertegel tillhör de viktigaste karaktärsdragen.

Två tomter angränsar till planområdet i norr som är bebyggda med två bostadshus varav det östra är från 1800-talets mitt med fasader av grå träpanel och det västra en rödfärgad villa i två våningar från 1980-talets slut.



I anslutning till planområdet finns ett äldre bostadshus från mitten av 1800-talet och ett mer sentida från 1980-talets slut.

Planområdet är obebyggt förutom en äldre ekonomibyggnad i anslutning till åkerholmen. Ekonomibyggnaden har tillhört det äldre bostadshuset norr om planområdet. Byggnaden har en välbevarad traditionell karaktär med fasad i rödfärgat liggstimmer och stående brädpanel på övervåningen. Ursprungliga snickerier så som vita fönster tjärade portar och vitmålade listverk är bevarade. Byggnaden har ett sadeltak täckt med svartgrå plåt. På landsbygdens traditionellt utformade ekonomibyggnader förekommer såväl tegeltak som tak i galvaniserat

serad pannplåt eller sinuskorrugerad plåt. Helt svarta plåttak eller trapetskorru-gerad plåt bör undvikas för att bibehålla den äldre karaktären.



På impedimentet där ekonomibygnaden står finns odlingsrösen och en igensatt matkällare

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet nås från Gamla Arbogavägen vilken löper norr om planområdet. Längs med samma väg går även en gång- och cykelväg som leder till Rinkaby i västlig riktning och till Glanshammar österut.

#### *Kollektivtrafik*

Regionbuss 351 går förbi längs Gamla Arbogavägen och närmaste hållplats är vid Rinkaby Kyrka cirka 500 meter från planområdet.

### **Störningar och risker**

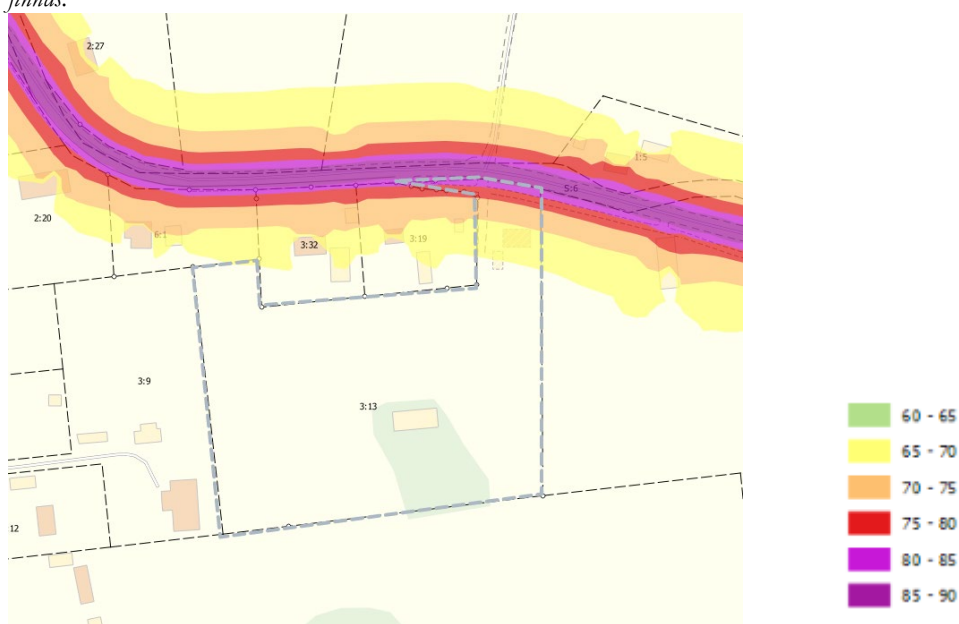
#### *Buller*

Planområdet är delvis utsatt av buller från Gamla Arbogavägen, men inte över gränsvärdena för bostäder vid fasad. För uteplats överskrids värdena för en mindre del av planområdets norra del i anslutning till Gamla Arbogavägen.





Ekvivalent ljudnivå (dBA) från Gamla Arbogavägen i förhållande till planområdet. Den norra tomten är utsatt för buller men understiger värdet på 60 dBA vilket är den förordade maxnivån för en bostads fasad. Möjlighet till uteplats på tomten som understiger det förordade maxvärdet 50 dbA ekvivalent nivå kommer också finnas.



Maximal ljudnivå (dBA) från Gamla Arbogavägen i förhållande till planområdet. Endast en tomt i planens norra del är utsatt för buller. Endast området närmast vägen överskrider det förordade maxvärdet (70 dBA) för uteplats. Möjlighet till uteplats som underskrider värdena kommer således finnas på tomten.

### Djurhållning

Djurhållning intill bostäder kan potentiellt utgöra en risk eller störning via exempelvis allergener och lukt. Eftersom planområdet ligger på landsbygden med närliggande jordbruk finns det en befogad anledning att undersöka om det

finns närliggande djurhållning. Vid platsbesök våren 2023 av Örebro kommun kunde ingen djurhållning som skulle kunna utgöra en potentiell risk eller störning påträffas i närheten till planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA). Utbyggnad av kommunalt VA planeras göras i Rinkaby under 2024 och 2025.

#### *El*

Möjlighet att koppla på till elnätet finns i anslutning till planområdet.

#### *Elektronisk kommunikation*

Möjlighet att koppla på till stadsnätet finns i anslutning till planområdet.

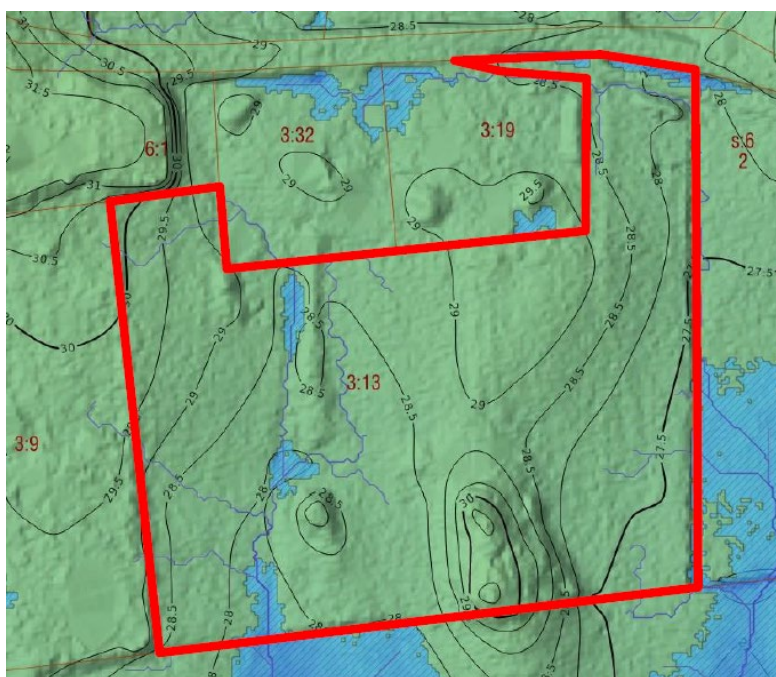
## PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget är utformat för att möjliggöra sju villatomter i relativt stor storlek för att anpassa dem till befintlig bebyggelsestruktur och karaktären inom riksintresset för kulturmiljö. Även mark reserverad för natur (**NATUR**) och dagvattenhantering (**Dagvatten**) finns utritad utöver användningen för bostäder (**B**). Nedan följer en redovisning och motivering av de saker detaljplanen reglerar med aktuella planbestämmelser.

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Befintlig åkerholme planläggs med användningen **NATUR** för att säkerställa dess fortlevnad och skydda växtligheten som finns på den, exempelvis träd. Stenmuren och träden i anslutning till den västra plangränsen skyddas från bebyggelse då planen reglerar prickad mark (marken får inte bebyggas) samt med bestämmelserna **p<sub>1</sub>** och **p<sub>2</sub>** vilka reglerar ett byggandsfritt avstånd för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader mot fastighetsgräns. Dessa bestämmelser i detaljplanen tillsammans med stenmurens generella biotopskydd samt riksintresset för kulturmiljövård bedöms vara tillräckliga för att tillgodose stenmurens fortlevnad.



*Höjdkurvor i planområdet innan exploatering. Karta från tillhörande dagvattenutredning från VAP. I söder syns den största höjdskillnaden i form av åkerholmen. Det är positivt ur kulturmiljösynpunkt om hänsyn till dessa befintliga böjder och topografi tas vid anläggandet av villatomterna.*

Markens höjd bör även ändras med varsamhet när planen genomförs utifrån områdets kulturmiljövärden och landskapsbild för att ansluta väl till den omgi-



vande topografin. Det är enligt kulturmiljöutredningen positivt för detaljplanens påverkan på riksintresset om höjdskillnader kan bevaras inom planområdet. Detta görs framför allt genom att åkerholmen bevaras, men det är även positivt enligt kulturmiljöutredningen om eventuella ändringar av markens höjd görs med försiktighet i resten av planområdet. På grund av detta har en bestämmelse om att markens höjd får endast ändras varsamt och att hänsyn ska tas till topografin vid placering av byggnader och utformning av tomter (**n**<sub>1</sub>).

Ändring av markens höjd är framför allt godtagbar för att bland annat genomföra de åtgärder som krävs utifrån dagvattenutredningen och annan infrastruktur. Det gäller exempelvis fördröjningsvolym och försiktig höjning av tomter i exempelvis planområdets västra del för att förebygga översvämningsrisk utefter avrinningssituationen. De ändringar för markens höjd som krävs ur denna synpunkt är dock inte särskilt omfattande. I kartan på föregående sida illustreras de områden vars höjd bör ändras utifrån rådande avrinningssituation med blått. Mer om dagvatten och avrinning under rubriken *Vatten*.

#### *Jordbruksmark*

För planläggning av jordbruksmark krävs att föreslagen markanvändning är att bedömas som ett väsentligt samhällsintresse som inte kan eller är svårt att lokalisera på annat ställe.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgör grunden för vad som bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktig hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktig hållbar utveckling kan detta sannolikt anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning. Återkommande exemplifieringar i rättsfall brukar vara bostadsförsörjning, möjligheten att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga fritids- och rekreationsområden.

Det aktuella planområdet täcks framför allt av två ställningstaganden i översiktsplanen, området ligger både i det utpekade utvecklingsområdet kring Glanshammar och i orten Rinkaby, vilken i sig är en så kallad lokal bebyggelsekärna.

Ställningstagandena i kommunens översiktsplan för de lokala kärnorna är och relaterar till det aktuella planförslaget enligt följande:

De lokala kärnorna ska ges fortsatta möjligheter att växa.

*Planens syfte att möjliggöra för bostadsbebyggelse i Rinkaby bidrar till detta.*

Samhällsservice bör så långt som det är möjligt samlas centralt i orterna.

*Planen i sig medger inget nytt och utökat utbud för service inom området, men ett ökat befolkningsunderlag i Rinkaby stärker den befintliga samhällsservice som finns (förskola) och bidrar till ett ökat behov av samhällsservice i orten.*

Lokala kärnor kan bli ett attraktivare boendeanternativ till staden om nya större tillägg med bostäder och boendemiljöer huvudsakligen utformas utifrån den karaktär och prägel som kännetecknar varje enskild ort och de landskap som omger dem.

*I planförslaget tas stor hänsyn till Rinkabys karaktär och riksintresset. Bland annat föreslås stora tomter och viss färgsättning och materialval för att behålla och stärka Rinkabys karaktär. Även saker som vittnar om områdets agrara historia bevaras, som en åkerholme och en äldre ekonomibygnad.*

De lokala kärnorna kan bli ett attraktivare boendeanternativ till staden om småhustomterna är större. Tomtstorlekarna i prioriterade orter/starka kärnor ska därför tillåtas vara större än i staden.

*Småhustomterna i förslaget är väsentligt större än i staden eftersom de ligger i den lokala kärnan Rinkaby. Utöver att bidra till en attraktivare boendemiljö som ett alternativ till staden är även syftet med de större tomterna att anpassa bebyggelsestrukturen efter Rinkabys karaktär.*

Dessa intressen bedöms bidra till att säkra kommunens bostadsförsörjningsansvar på sikt samt att de kan bidra till en hållbar landsbygdsnära tätortsstruktur och möjliggöra för tillkomst av service i form av ett ökat befolkningsunderlag.



*Rinkabys läge i förhållande till utpekade områden i översiktsplanen. Orten ligger i anslutning till stadens randzon (orange), i utvecklingsområde för landsbygd (blå prickar) samt är utpekad som en lokal kärna (blå stjärna).*

Rinkaby har ett väldigt attraktivt läge där orten befinner sig på landsbygden men samtidigt på nära avstånd till Örebro stad. Med tanke på ortens närhet till stadens randzon men samtidigt lantliga karaktär faller orten under vad som översiktsplanen kallas ”stadsnära landsbygd”. I kommunens översiktsplan beskrivs att Örebros stadsnära landsbygd fortsatt ska kunna växa sig stark är det viktigt att växande landsbygd och orter kan utvecklas med fler bostäder, på ett sätt som säkerställer en fortsatt attraktiv landskapsbild och viktiga hållbarhetsaspekter. Befolkningsunderlaget är på dessa platser avgörande för tillgång till såväl kommersiell som samhällsfinansierad service.

I kommunens översiktsplan lyfts bland annat följande för kommunens utveckling som bedöms vara applicerbara för det aktuella planområdet och dess innehåll:

Örebro ska vara en stad med boendemiljöer med stor närhet till natur, parker, fritid, handel, service, god kollektivtrafik och stadskärnan. *Planområdets läge på orten skapar förutsättningar för god lokalisering i närheten av samhällsfinansierad service (förskola) och där befintlig kollektivtrafik är etablerad.*

Nybyggnation längre från centrum ska främst lokaliseras till redan etablerade stadsdelar och orter samt längs starka stråk för busstrafiken eller där pendeltågstrafik är möjlig. *Planområdet angränsar till befintlig bostadsbebyggelse. Läget är även lokaliserat till ett befintligt starkt stråk för busstrafiken.*

Kommunala och lokala kärnor ska stärkas med fler bostäder så att de kan erbjuda god service och bli knutpunkter för gång-, cykel- och kollektivtrafik. *Rinkabys placering längs ett cykelstråk mellan Örebro stad och Glanshammar gör orten till en lämplig knutpunkt för framför allt cykeltrafik. Ett ökat befolkningsunderlag på grund av fler bostäder skulle både öka behovet och användningen av befintlig, hållbar infrastruktur. Detta gäller även kollektivtrafiken då det finns ett stråk för detta mellan Örebro stad och Glanshammar med hållplats i Rinkaby.*

Befolkningsunderlaget är avgörande för tillgång till såväl kommersiell som samhällsfinansierad service, särskilt utanför staden. Där förutsättningarna för serviceutveckling är som störst bör förutsättningar för ökat befolkningsunderlag tillskapas (genom bland annat goda planförutsättningar för byggande). *Som utpekad lokal bebyggelsekärna bedöms Rinkaby ha goda förutsättningar att växa för att möjliggöra en ökad tillgång till både kommersiell och samhällsfinansierad service. Detaljplanens syfte, att möta behovet och efterfrågan på bostäder på orten genom att möjliggöra för småhusbebyggelse bedöms bidra till ett stärkt befolkningsunderlag och möjligheten till ökad service på orten.*

Närhet till god kollektivtrafik, handel, kommersiell och offentlig service samt möjligheter till lokalt kvarboende är viktiga utgångspunkter för ett hållbart boende på landsbygd och mindre tätorter. *Planområdets läge med närhet till service och kollektivtrafik bedöms vara lämpligt för den typ av boende som planen möjliggör. Planens*

*syfte och innebåll möjliggör för en bebyggelse med småhus i stadsnäraläge landsbygd vilken kompletterar den tätare bebyggelse som återfinns närmre staden, men på samma gång erbjuder närhet till service och arbetstillfällen i både Glanshammar och Örebro stad.*

Friliggande enfamiljshus är en viktig hustyp för utvecklingen av kommunens mindre tätorter, småorter och övrig landsbygd. *Områdets storlek samt planens syfte möjliggör för utveckling av bebyggelse som består av friliggande enbostadshus.*

För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att ny bebyggelse lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras på ett bra sätt. *Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur med goda förutsättningar att bygga vidare på det kommunala vatten- och avlopps-systemet.*

Syftet med planläggning av marken är att tillskapa bostäder. Genom planförslaget möjliggörs byggnation av ca 7 bostäder i området vilket bidrar till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Detta bedöms bidra till att förstärka strukturen i den översiktsplanen utpekade lokala kärnan Rinkaby och fylla det behov som finns av föreslagna bostäder i detaljplanen. På grund av detta kan föreslagen markanvändning betraktas som ett väsentligt samhällsintresse.

Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning i den redan har prövats översiktligt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse måste dock prövas i varje enskilt ärende då det alltid är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett ärende kan därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen.

Då väsentliga samhällsintressen kan vara av många olika slag bör även de alternativa lokaliseringarna sökas i olika geografiska sammanhang. De alternativa lokaliseringarna bör generellt styras av detaljplanens syfte och översiktsplanens ambitioner med de ytor som pekas ut. Syftet med föreslagen detaljplan är följande:

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av småhus i Rinkaby som i Översiktsplanen pekas ut som en lokal kärna inom ett utvecklingsområde för landsbygden för att möta upp det behov och efterfrågan som finns för denna boendeform i området. Vidare är syftet med detaljplanen att tillskapa en hållbar bebyggelsestruktur anpassad efter Rinkabys förutsättningar, som är en del av ett riksintresse för kulturmiljövården.*

Alternativa lokaliseringar för utbyggnadsområden för bostäder bör i de flesta fall sökas i närområdet i den aktuella delen av orten. Detta grundar sig på översiktsplanens ställningstaganden kring hur bostadsstrukturen ska utvecklas geografiskt och innehållsmässigt likväl som utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning. Utifrån detaljplanens syfte, att tillskapa en mer hållbar struktur och utöka det mycket efterfrågade bostadsutbudet i form av framför allt småhus i denna

del av kommunen bedöms det som nödvändigt att söka de alternativa lokaliseringarna inom utvecklingsområdet för landsbygd kring Glanshammar och i första hand inom Rinkaby.

Som en av kommunens lokala kärnor utgör Rinkaby en viktig nod där tillgång och möjlighet till utveckling av service eller mötesplatser utgör viktiga inslag i den enskilda orten. Dessa funktioner ska därmed beaktas i planeringen. De ska vara lättillgängliga för närboende att ta sig till och nyttja. Rinkabys placering i ett stråk för hållbara transporter (cykel och buss) gör även orten lämplig för bostäder då det finns en tillgänglighet till både service och arbetsplatser även utanför orten.



Överst: Brukningsvärd jordbruksmark. Nere: Alternativa lokaliseringar för samma exploatering i Rinkaby.

I Rinkaby finns ett antal områden som under detaljplanarbetet bedöms vara lämpliga att utveckla för bostadsändamål. Nedan följer en sammanfattning av dessa och dess förutsättningar. Lokaliseringarna jämförs även med varandra för att motivera varför just planområdets valts med hänsyn till att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. De alternativa lokaliseringarna är valda utifrån att de har goda förutsättningar för att vara lämpliga för den bebyggelseutveckling den här detaljplanen syftar till. Alternativen är även placerade på oexploaterad mark då förtätning av ianspråktagen mark i Rinkaby riskerar att förvanska dess karaktär och strida mot riksintresset.

Majoriteten ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i Rinkaby, de närliggande, befintlig infrastruktur (framför allt kommunalt VA och i anslutning till befintlig väg) och har potential att kunna exploateras i enlighet med ett väsentligt samhällsintresse definierat utifrån tidigare argumentation. Områdena är även anpassade efter gällande ägoförhållanden och fastighetsgränser för att få en liknande jämförelse i detaljplanens genomförbarhet. Alla områden utom två ligger på brukningsvärd jordbruksmark, detta beror på att princip all mark runt Rinkaby är utpekad som brukningsvärd jordbruksmark. Detta illustreras av de gröna ytorna i kartan på föregående sida.

Enligt kartan kan de olika lokaliseringarna delas in i ett antal kategorier med liknande egenskaper inom respektive kategori. Dessa är och har följande egenskaper:

Norr om Gamla Arbogavägen – Område 1,2,3



Samtliga av dessa områden ligger i norra delen av Rinkaby där är alla av liknande storlek. Här tar det mer storskaliga jordbruket tar sin början, vilket talar emot dessa lokaliseringar. Det storskaliga jordbrukslandskapet är av intresse att behålla både ur synpunkt från matproduktion och den landskapsbild som finns i området med vida och öppna siktlinjer runt Rinkaby. Område 3 riskerar även att störa den struktur som finns med den äldre gården och tillhörande väg till denna.



## Centrala byn – Område 4,5



Dessa två områden är unika gentemot de andra med hänsyn till att de ligger mitt i byn och är signifikant mindre i storlek än de övriga. Unikt för område 5 är att det är det enda av två områden som inte är på brukningsvärd jordbruksmark. Området används idag som fotbollsplan. Anledningen till att dessa områden är mindre i storlek är dels för att område 5 är anpassat för att ligga utanför den brukningsvärda jordbruksmarken som en intressant jämförelse mot resterande områden. Att område 4 är mindre storlek än majoriteten är på grund av att det finns begränsat utrymme här i anslutning till Rinkaby kyrka och mitt vid en korsning i centrala byn.

Att de ligger centralt i byn talar för att dessa lokaliseringar skulle vara goda alternativ för föreslagen utveckling av Rinkaby. De ligger i anslutning till infrastruktur och har en potentiellt låg påverkan på bystrukturen. Det som talar emot dem är dock just deras storlek – de har inte lika bra förutsättningar att tillgodose det behov av bostäder, det vill säga det signifikanta samhällsintresset, som exempelvis område 1–3 eller 7-8. Detta blir framför allt framträdande när bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsen med relativt stora villatomter, vilket drastiskt minskar antalet bostäder. Område 5 exempelvis är knappt tillräckligt stort för att tillgodose två villatomter av tillräcklig storlek för att anpassas till den befintliga strukturen. Område 4 är något större och skulle kunna tillgodose tre till fyra tomter men är fortfarande betydligt lägre än de ca sju som övriga områden kan rymma. Norra delen är även utsatt för buller från Gamla Arbogavägen vilket ytterligare begränsar dess kapacitet att tillgodose behovet av bostäder.

Trots att båda områdena ligger centralt i byn är de fortfarande i anslutning till det mer storskaliga jordbruket som fortsätter västerut. Precis som område 1–3 riskerar område 4 att störa den framtida matproduktionen om det exploateras. Område 5 är ingår dock inte i det som klassats som brukningsvärd jordbruks-



mark och kan därför uteslutas från det argumentet trots att det ligger i anslutning till det storskaliga jordbruket.

Mellan Gamla Arbogavägen och Hagalidsvägen – Område 6,7,8



Gemensamt för område 6–8 är att de är avskurna från resten av det storskaliga jordbruket. Alla tre har i norr en större väg, i öst är det befintlig bebyggelse, i söder är det ett kuperat skogsparti och i väst finns mer befintlig bebyggelse och en till väg. Att områdena är avskurna får resten av jordbruksmarken talar för dem som lokaliseringar. Detta beror på att det är svårare att bedriva ett effektivt jordbruk om den aktuella marken inte är del av ett mer sammanhängande jordbruk. Marken är fortfarande värdefull för matproduktionen, därav att den är utpekad som brukningsvärd jordbruksmark, men i jämfört med de mer sammanhängande områdena är den inte av lika stort värde.

De tre områdena är av jämförlig storlek, där 8 är något större än de övriga. Område 8 är dock mindre lämpligt än de andra två då det inte ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och resten av Rinkaby. En exploatering här riskerar att skapa en ö av bebyggelse vid Gamla Arbogavägen som är svår att relatera till Rinkabys karaktär och struktur.

Område 6 och 7 är relativt snarlika varandra att de båda ligger i anslutning till befintligbebyggelse i utkanten av Rinkaby. Område 7 är något mer inbäddad i den befintliga bebyggelsen i ett hörn i strukturen. Område 6 är något mindre inbäddad i bebyggelsen men har potentialen att kunna fortsätta på radbyn och den struktur som finns här.



*Lämplig tomstruktur inom område 6 med hänsyn till kulturmiljön och den befintliga radbyn.*

För att kunna ta område 6 i anspråk för bostäder bör en struktur längs vägen likt kartan ovan eftersträvas för att ta hänsyn till den befintliga strukturen. Det lämnar alltså östra delen av område 6 olämplig för fler villatomter av erforderlig storlek. Lämplig exploatering blir här därför ca tre villatomter för att fortsätta på den radby som finns och inte bryta upp strukturen. Detta försätter område 6 i en liknande situation som område 4 och 5 där det inte har lika goda förutsättningar att uppnå det väsentliga samhällsintresset om fler bostäder i Rinkaby som de andra områdena.

Tillbaka till område 7 har det bättre potential att efterleva efterfrågan på bostäder i Rinkaby då området är lämpligare för fler villatomter än område 6 utan att störa bebyggelsestrukturen. Det som talar emot område 7 är att det finns en biotopskyddad åkerholme som tillsammans med det öppna landskapet skapar en bevarandevärd landskapsbild. Exploateras området med relativt gles bebyggelse och stora, öppna tomter kan dock denna landskapsbild till viss del bevaras.

## Skogsparti utanför Rinkaby – Område 9



Område 9 är ett relativt stort område utanför Rinkaby som utgörs av skogsmark. Området har ingår i en egen kategori i jämförelsen av lokaliseringar efter som det är det enda av områdena som utgörs av skog och att det, utöver område 5, inte kategoriseras som bruksvärd jordbruksmark.

Vid en första anblick skulle det här området kunna ses som ett lämpligt alternativ för föreslagen byggnation då det är ett relativt stort område och är ett av de få områden i trakten som inte utgörs av jordbruksmark. Likt område 8 ligger området dock på ett visst avstånd från befintlig bebyggelse i Rinkaby och skulle vara relativt svårt att exploatera utan att påverka landskapsbilden runt Rinkaby och den bebyggelsestruktur som är bevarandevärd enligt riksintresset. Tillsammans med dokumentet *Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun* som säger att nybyggnation bör ske i anslutning till befintlig bebyggelse på landsbygden blir område 9 ett mindre lämpligt alternativ än många av de andra tidigare nämnda alternativ. Strategin medger att enstaka hus är lämpligt att läggas i skogsbryn, vilket skulle kunna vara lämpligt i området som delvis utgör en gräns mellan jordbruksmark och skog. Syftet med detaljplanen är dock att medge mer än vad som kan bedömas vara enstaka bostadshus för att på bättre vis uppnå det väsentliga samhällsintresset för bostäder.

Infrastrukturmässigt är området också något mer otillgängligt i jämförelse med resterande områden vilka ligger i direkt anslutning till både kommunalt VA och väganlutningar. Området ligger förvisso närmre infrastruktur i form av E18 söder om planområdet. Eftersom detaljplanen rör bostäder kan detta dock tala

emot lokaliseringen då det inte är möjligt att angöra området direkt från motorvägen och att den alstrar trafikbuller.

Med hänsyn till det väsentliga samhällsintresset och jämförelsen av lokaliseringar bedömer Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen utifrån argumentationen ovan att område 7 är mest lämpat för planområde med hänsyn till att utveckla Rinkaby utifrån detaljplanens syfte och utifrån översiktsplanens ambitioner med utvecklingen av Rinkaby i stort.

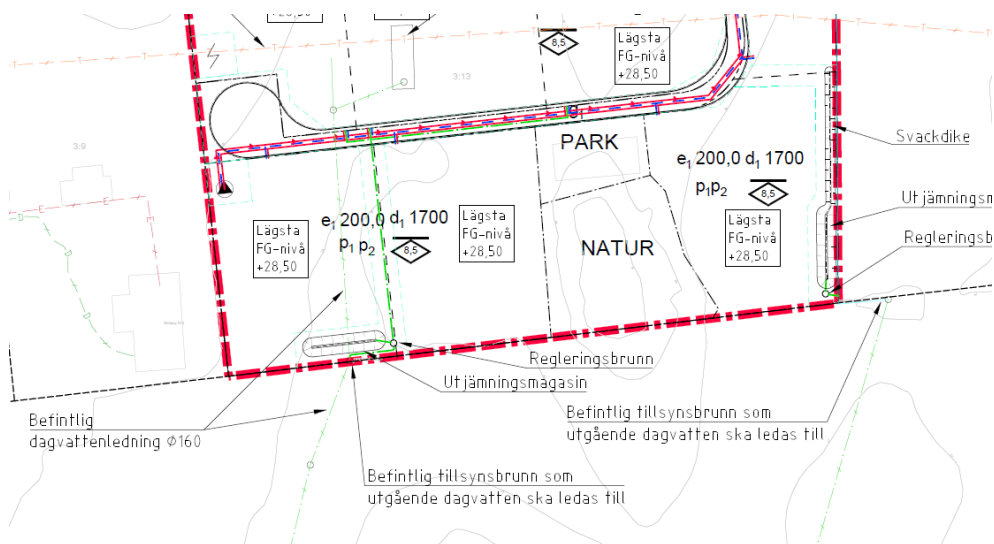
## Vatten

### Dagvatten

Dagvattenutredning daterad 2023-02-17 har genomförts av VAP VA-Projekt AB.

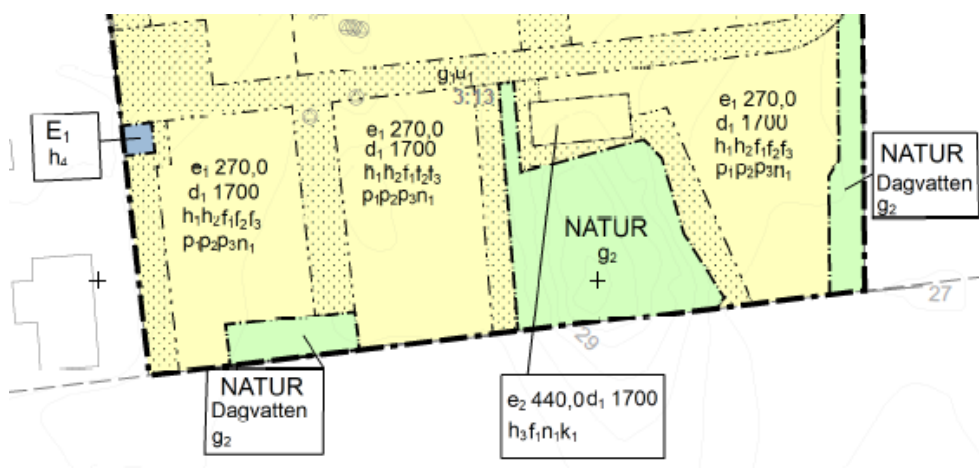
Åtgärder utifrån dagvattenutredningen är att man samlar upp dagvatten i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar samt i öppna gräsbelädda svackdiken längs tomtgränserna. Dagvattnet leds till två utjämningsmagasin före anslutningen till dagvattenledningarna söderut, ett för västra delen och ett för östra delen. Anledningen till att två utjämningsmagasin föreslås är för att ta hänsyn till områdets topografi med en höjdrygg i mitten i form av bland annat åkerholmen.

Vid utjämningsmagasinen anläggs enkla regleringsbrunnar som reglerar utflödet till de befintliga dagvattenledningarna. Utjämningsmagasinen kommer i normalfallet att vara torra och endast vara fyllda med vatten vid regntillfällen med större tillflöde till utjämningsmagasinet än det tillåtna utflödet.



Föreslagna dagvattenåtgärder i detaljplanens södra del. Observera att utredningen utgått från ett något äldre utkast av plankartan. Dess resultat bedöms dock fortfarande vara relevanta då strukturen är den samma.

Den totala fördröjningsvolymen i utjämningsvolymerna bör inte understiga 28 m<sup>3</sup> för att säkerställa planens genomförande. Den totala volymen bör delas mellan de två utjämningsmagasinen i var sin ände av planområdet. Erforderliga områden för föreslagen dagvattenhantering (för exempelvis diken, ledningar och utjämningsmagasin) har reglerats in i plankartan. Dessa regleringar återfinns i detaljplanens södra del, utifrån dagvattenutredningens rekommendationer. Utrymme för magasin och diken säkerställs med **NATUR**, specificerad för dagvattenhantering (**Dagvatten**). Ett u-område (**u<sub>1</sub>**) från vägen till ett av naturområdena finns även för att säkerställa sträckning av dagvattenledning.



Hur utrymme för dagvattenhanteringen säkerställs i planförslaget.

#### Översvämningsrisk

Ingen konstaterad översvämningsrisk finns inom planområdet och de åtgärder som föreslås i tillhörande dagvattenutredning säkerställer att vare sig befintlig bebyggelse eller framtida bebyggelse riskeras att skadas vid en översvämning.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

I tabellerna nedan illustreras planens påverkan på olika föroreningshalter.

Summa belastning (kg/år) (dagvatten+basflöde)

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni
<b>Före exploatering</b>	0,56	15	0,03	0,043	0,2	0,0027	0,0088	0,0057
<b>Efter exploatering utan rening</b>	0,3	3,9	0,013	0,037	0,097	0,00082	0,015	0,0079
<b>Efter exploatering med rening</b>	0,08	1,3	0,0014	0,0083	0,013	0,00016	0,0028	0,0016
<b>Avskiljd mängd</b>	0,22	2,6	0,0116	0,0287	0,084	0,00066	0,0122	0,0063
<b>Renings-effekt</b>	73%	67%	89%	78%	87%	80%	81%	80%



## Summa belastning (kg/år) (dagvatten+basflöde)

	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
<b>Före exploatering</b>	0,000021	280	0,67	0,00027	0,000027	0,00000057	0,0000007	0,000054
<b>Efter exploatering utan rening</b>	0,000051	56	0,76	0,00045	0,000032	0,00000047	0,00000058	0,000047
<b>Efter exploatering med rening</b>	0,000014	9,9	0,079	0,000072	0,000011	0,000000068	0,000000084	0,0000068
<b>Avskiljd mängd</b>	0,000037	46,1	0,681	0,000378	0,000021	0,000000402	0,000000496	0,0000402
<b>Renings- effekt</b>	73%	82%	90%	84%	66%	86%	86%	86%

Detaljplanens genomförande utifrån tillhörande dagvattenutredning innebär att utgående föroreningsmängder från fastigheten kommer att minska, inklusive PBDE, BaP och kvicksilver vilket har en positiv effekt för miljö kvalitetsnormer för vatten i recipienten Hjälmarén.

Ovanstående dagvattenanläggningar tillsammans med annan nödvändig infrastruktur för bostäder (väg, VA-ledningar och elanläggningar) anläggs med fördel innan byggnationen av bostäder påbörjas.

## Bebyggelse

### *Stadsbild, gestaltning och byggnadskultur*

Planförslaget har beaktat kulturmiljöutredningens rekommendationer för att mildra påverkan på kulturlandskapet. Bland annat genom att den visuella kopplingen mellan ekonomibygnaden och det äldre bostadshuset behålls, impedimentet bevaras, ekonomibygnaden ges förutsättningar att bibehållas och villornas volym och utformning har tagit fasta på områdets befintliga bebyggelsekaraktär.

På grund av planområdets läge inom en särskilt värdefull bebyggelsemiljö med Rinkabys äldre bystruktur föreslås den nya bebyggelsen att anpassas till platsen genom att bebyggelsens utformning regleras med ett antal utformningsbestämmelser. Detta med syfte att den nya bebyggelsen ska ansluta till traditionell bebyggelse på landsbygden. Bland annat innebär det bestämmelser som reglerar material, omfattning, tomtstorlek och kulörer. Nedan följer vilka planbestämmelserna är och hur de motiveras.

**e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 270 m<sup>2</sup> per fastighet inom egenskapsområdet, dock max 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad.** Syftet med den här bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens omfattning för vad som är lämpligt på platsen. Framför allt är det med hänsyn till befintlig bebyggelse denna begränsning har

satts. Enligt kulturmiljöutredningens rekommendationer skulle en exploateringsgrad på 25% per fastighet kunna vara lämpligt på platsen. Aktuell bestämmelse medger en något mindre exploateringsgrad, i praktiken ca 15%. Anledningen till detta är för att kompensera för de i grannskapet jämförelsevis mindre tomter som den här planen tillåter på ca 1700 kvadratmeter (se bestämmelse **d<sub>1</sub>** nedan). På detta vis tillåts en lämplig struktur med sju större villatomter som med en lägre exploateringsgrad tar hänsyn till den relativt låga täthet i befintlig bebyggelse och öppna landskap som omnämns i kulturmiljöutredningen.

**e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea är 440 m<sup>2</sup> per fastighet inom egenskapsområdet, dock max 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad.** Den här bestämmelsen reglerar samma sak som **e<sub>2</sub>** men har ett större utrymme för komplementbyggnader. Bestämmelsen sätts endast för en av de framtida fastigheterna i planområdets sydöstra del, vilket innefattar den äldre ekonomibygnaden. Anledningen att en större areal av komplementbyggnader tillåts här är för att ta hänsyn till den befintliga ekonomibygnaden och möjliggöra att bygganden bevaras men samtidigt tillåta en liknande mängd komplementbyggnader som resten av villatomterna. Den totala byggandsarean för tomten understiger fortfarande kulturmiljöutredningens rekommendation om 25% exploateringsgrad.

**Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras.** Det här en generell bestämmelse som gäller för hela planområdet. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att flera huvudbyggnader uppförs på samma fastighet och således undvika en för hög täthet som riskerar att skada både riksintresset och Rinkabys karaktär.

**h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub>, h<sub>3</sub>, h<sub>4</sub> – Högsta nockhöjd.** Den här bestämmelsen kan delas upp i fyra olika delar då detaljplanen reglerar fyra olika höjder för fyra olika sorters byggnader. Den första är en bestämmelse för huvudbyggnad där en maximal nockhöjd har satts till 8,5 meter (**h<sub>1</sub>**). Denna höjd har bedömts vara lämplig för att kunna utforma villor med både en och en halv och två fullgoda våningar enligt kulturmiljöutredningens rekommendationer. Den andra är en bestämmelse som reglerar maximal nockhöjd för komplementbyggnader till fem meter (**h<sub>2</sub>**), detta också enligt rekommendationer från kulturmiljöutredning. Genom att begränsa höjden olika för huvudbyggnad och komplementbyggnad behålls den struktur och hierarki mellan byggnaderna som redan finns på platsen. Den tredje höjden är också för komplementbyggnad, men specifikt för den äldre ekonomibygnaden som överstiger fem meter (**h<sub>3</sub>**). Här sätts en nockhöjd på maximalt sju meter för att byggnaden inte ska bli planstridig då den har en nockhöjd är över fem meter. Den fjärde höjden som regleras är nockhöjden för en transformatorstation (**E<sub>1</sub>**) som krävs i planområdets västra del, vilken begränsas till maximalt fem meter (**h<sub>4</sub>**).



**Marken får inte förses med byggnad.** Så kallad prickmark finns i flera delar av detaljplanen och har också olika syften beroende på var



den är placerad. Det första syftet är att hålla marken fri från bebyggelse för ledningar som kan behöva underhållas i framtiden. Dessa områden är markerade med  $u_1$  i plankartan. I det här fallet är det framför allt för framtida ledningar för kommunalt VA. Ett av u-områdena har dock ett dubbelt syfte och det är stråket mellan ekonomibygnaden och ett område utanför planen. Utöver att säkerställa utrymme för framtida VA-ledning är även syftet med den här prickmarken att reglera en byggnadsfri siktlinje mellan ekonomibygnaden och den äldre bebyggelsen norr om planområdet. Enligt kulturmiljöutredningen har dessa två byggnader ett viktigt historiskt samband som bör bevaras med exempelvis en siktlinje.

Prickmark återfinns även som en fem meter bered remsa runt åkerholmen. Denna finns till för att se till att bebyggelse inte hamnar för nära och riskerar skada biotopen. Även den förslagna kvartersgatan är inritad med prickmark för att säkerställa att utrymme finns kvar för tillfart i planområdet och framtida tomter. Mot befintlig bebyggelse finns en remsa prickmark på 6 meter för att minska påverkan från insyn och skuggning. Det fyller också ett syfte att skapa en mer gles bebyggelse med avstånd mellan byggnaderna på respektive tomt som är karaktäristiskt för Rinkaby.

Mot Gamla Arbogavägen återfinns prickmark för att skapa ett byggnadsfritt säkerhetsavstånd på 12 meter från vägbanan.

**$f_1$  – Endast friliggande enbostadshus.** Den här bestämmelsen finns till för att säkerställa att lämplig bebyggelse med hänsyn till kulturmiljön erhålls. I närområdet är det endast relativt gles villabebyggelse vilken den här bestämmelsen ämnar efterleva.

**$f_2$  – Takutformningen ska vara sadeltak med röda takpannor.** Likt  $f_1$  syftar den här bestämmelsen till att erhålla bebyggelse som är anpassad efter Rinkabys befintliga karaktär. Observera att det fortfarande, trots bestämmelse om färg och material för tak, är lämpligt att sätta upp solceller på taket.

**Generella utformningsbestämmelser.** Bebyggelsens utformning regleras utöver  $f_1$  och  $f_2$  även med tre generella utformningsbestämmelser som gäller för hela plankartan. Samtliga av dessa är formulerade från kulturmiljöutredningens rekommendationer med syfte att anpassa bebyggelsen till den befintliga bebyggelsekulturen i form av materialval och färgsättning. Dessa är:

- **Fasad ska vara målad i röd, ljusgul eller ljusa gråa kulörer.**
- **Fasad ska utgöras av stående träpanel.**

**d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 1700 kvadratmeter.** Den här bestämmelsen syftar till att tillsammans med **e<sub>1</sub>** reglera bebyggelsens struktur och omfattning till vad som är lämpligt på platsen. Som tidigare nämnt medger den här bestämmelsen något mindre tomter än kringliggande befintlig bebyggelse. Det bedöms att denna storlek av tomter tillsammans med den relativt låga exploateringsgraden bidrar till att fortsätta på den befintliga bebyggelsestrukturen med stora trädgårdar och gles bebyggelse.

**k<sub>1</sub> – Ekonomibyggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad ska bibehållas.** Syftet med bestämmelsen är att bibehålla karaktären på den äldre ekonomibyggnaden och precisera det allmänna varsamhetskravet i plan- och bygglagen. Till karaktären hos den traditionellt utformade ladugården hör de rödfärgade fasaderna av timmer i bottenvåningen och stående träpanel i övervåningen, detaljer så som vitmålade fönster, tjärade portar och vitmålade listverk i trä. Byggnaden har ett plåttäckt sadeltak.

**n<sub>1</sub> – Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden och kulturmiljövärden vid placering av byggnad och utformning av tomten.** Syftet med den här bestämmelsen är att i så stor uträkning som möjligt bevara de höjder och impediment som finns inom planområdet. Dessa är viktiga ur kulturmiljösynpunkt både inom planområdet och hur planområdet påverkar och upplevs från befintlig bebyggelse. Det öppna landskapet är känsligt för tillägg vilket gör att all ny bebyggelse kräver anpassning och hänsyn till platsen. Förändringar av marknivåer genom schakt- och fyllnadsarbete bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt. Det nya huset bör anpassas till tomten och de naturliga marklinjerna, inte tomten till det nya huset, för att passa in i landskapsbilden.

**p<sub>1</sub> – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.** Anledningen att den här bestämmelsen finns till är att förhindra för tät bebyggelse mellan villatomterna och att skapa en struktur i området.

**p<sub>2</sub> – Komplementbyggnad (garage/carport/förråd) ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.** Bestämmelsen har ett liknande syfte som **p<sub>1</sub>**. Komplementbyggnader är dock lämpligt att lägga något närmre fastighetsgräns då de sällan utgör bostadshus.

**p<sub>3</sub> – Garage och carport ska placeras friliggande från huvudbyggnad.** Friliggande garage och carport är lämpligt att reglera för att anpassa bebyggelsen till befintlig struktur och bibehålla en lantlig karaktär. Det är även positivt om garagen begränsas till enkelgarage med en port för att ytterligare anpassa dem efter befintlig bebyggelse och karaktär.

## Kulturmiljö

### *Fornlämningar*

Fornlämningar har påträffats i området vid arkeologisk utredning. Dessa har innan detaljplanens antagande undersökts vidare för att konstatera att föreslagna markanvändning är lämplig.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet föreslås ansluta till Gamla Arbogavägen norr om området via en kvartersgata som löper genom området. En kvartersgata bedöms i det här fallet vara lämplig då den utgör en återvändsgränd och serverar ett begränsat antal parter. Kvartersgatan är 6 meter bred och rymmer 5,5 meter vägbana med 0,25 meter rännal på båda sidor.

Ny anslutningspunkt till väg 823 (Gamla Arbogavägen) ska uppfylla utformning- och siktkraven enligt VGU för god standard. Hastighetsbegränsningen vid den framtida anslutningen är 50 km/h och sikten är god i båda riktningar. Anslutningen till planområdet har placerats så den inte är direkt emot befintlig anslutning norrifrån.

### *Parkering och angöring*

Parkering förläggs inom kvartersmark. Vid bygglovsprövning dimensioneras parkering enligt Örebro kommuns parkeringsnorm.

## Huvudmannaskap

Planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap för samtlig allmän plats.

Att planlägga allmänna områden med enskilt huvudmannaskap kan bland annat motiveras av att få till en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap.

Rinkaby ligger fortsatt en bit utanför de centrala och mer sammanhängande delarna av Örebro. Det aktuella planområdet skulle vid kommunalt huvudmannaskap var den enda delen med annan förvaltning som kan innebära försvärande omständigheter vid drift och skötsel. Detaljplaneläggning av allmänna platser har sedan tidigare reglerats på detta sätt i Rinkaby varför det är motiverat att planlägga på liknande sätt här. Även vägarna i Rinkaby utanför detaljplanelagt område har idag enskild väghållning, förutom Gamla Arbogavägen, vilken sköts av Trafikverket. För framtida boende innebär det att allmän plats i form av dagvattenanläggningar och naturmark sköts och driftas enskilt via exempelvis en gemensam vägförening.

## Störningar och risker

### *Buller och störningskydd*

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Eftersom värdena för uteplats överskrids i vissa delar av planområdet införs en bestämmelse om att minst en uteplats som understiger gränsvärdena ska anordnas:

**f<sub>3</sub> – Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22.00.**

### *Skuggning*

En skuggstudie har gjorts för att visa eventuell påverkan på befintlig bebyggelse från detaljplanen. I studien har ett scenario där byggrätten utnyttjats till fulla och huvudbyggnader, vilka är de byggnader med störst påverkan på skuggning, lagts så nära grannfastigheterna som detaljplanen tillåter. Nockhöjden är alltså 8,5 meter hög och byggnadsarean för huvudbyggnad utgör 200 m<sup>2</sup>. Byggnaderna på grannfastigheterna är även inritade i studien för att få en bild över hur de påverkas. Tre datum under året har valts för att ge en bild över hur

omgivningen påverkas under året: Vårdagjämning, Sommarsolståndet och ett datum i december månad när solen står lågt. Olika klockslag har valts per datum utifrån framför allt när solen står som lägst då påverkan från skuggning är som högst.

Vårdagjämning 20 mars



08:00



12:00



17:00



Sommarsolståndet 21 juni



05:00



08:00



12:00



18:00



20:00

10 december



10:00



12:00



15:00

Enligt modelleringen ovan framstår det som att den nya bebyggelsens påverkan på befintlig bebyggelse är relativt begränsad när det kommer till skuggning. Under årets mörkare månader är dock påverkan något högre, särskilt när solen går upp och ner (10:00 och 15:00 ovan).

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet kommer förses med anslutning till kommunalt vatten och spillvatten.

#### *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 900-1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150-250 meter.

*El*

Nyttillkommande bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet. Område för transformatorstation (**E<sub>1</sub>**) finns i planområdets västra del. Inom 5 meter från transformatorstation får ej finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

*Elektronisk kommunikation*

Stadsnätet har en kabel i planområdets norra del i anslutning till Gamla Arbogavägen.

*Avfall*

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Organisation*

Detaljplanen upprättas av Örebro Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter.

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

#### *Tidplan*

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastigheter och rättigheter*

Berörda fastigheter:

Rinkaby 3:13

Ledningsrätter:

1880-755.1

1880-755.2

1880-755.3

1880-755.4

1880-755.5

Servitut:

1880K-2020/146.1

#### *Fastighetsrättsliga åtgärder*

Rinkaby 3:13 indelas i lämpliga fastigheter för allmän plats och kvartersmark i enlighet med plankartan.

#### Servitut

Servitut 1880K-2020/146.1 är för avloppsanläggning till förmån för Rinkaby 3:32 och belastar Rinkaby 3:13. Servitutet har relevans för det enskilda avloppet för Rinkaby 3:32 och ska således finnas kvar till kommunalt VA finns utbyggt i området. Kommunalt VA kommer byggas ut både i planområdet och i anslutning till planområdet i samband med detaljplanens genomförande. När kommunalt VA-nät finns utbyggt och det enskilda avloppet inte längre brukas bör servitutet upphöra då det inte längre fyller något syfte.

#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör bildas för framtida väg i området och dagvattenhantering för att säkerställa deras skötsel efter planens genomförande. Även naturmarken bör ingå i denna gemensamhetsanläggning för att säkra skötsel. På plankartan har de områden som bör ingå i gemensamhetsanläggningen markerats med **g<sub>1</sub>** och **g<sub>2</sub>**.

Ägandet bör delas av samtliga av de bostadsfastigheter som bildas inom detaljplanen. När detaljplanen är genomförd lämnas ansvaret för underhåll och drift över till befintlig eller nybildad gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten och bör göras av exploatör i samband med planens genomförande.

#### Samfälligheter

En samfällighet föreslås bildas för kvartersgatan och all allmän plats i form av dagvattenanläggningar och naturområde när detaljplanen och tillhörande infrastruktur genomförs. Ägare till denna samfällighet bör vara samma som för ovan nämnda gemensamhetsanläggning för att säkerställa både ägande och skötsel av dessa anläggningar efter detaljplanens genomförande.

Ansökan om bildande av samfällighet görs hos Lantmäterimyndigheten och bör göras av exploatör i samband med planens genomförande.

#### Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) finns där det kommer finnas kommunala VA-ledningar och elkablar. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Ansökan om detta görs av berörd ledningsägare.

#### *Tekniska anläggningar*

Inom kvartersmarken finns det ledningar. Vid eventuellt behov av att flytt av dessa med anledning av exploateringen svarar fastighetsägaren för beställning av detta samt för alla påföljande kostnader.



Inom planområdet ges utrymme för två dagvattenmagasin. Dessa tillsammans med tillhörande dagvattenledningar och andra för dagvattenändamål nödvändiga åtgärder ska anläggas innan byggnation av kvartersmarken påbörjas. Förslagsvis anläggs dagvattenledningar och elledningar i samband med att kommunalt VA-nät byggs ut i området. Exploatör ansvarar sedan för att färdigställa väg och dagvattenanläggningar utöver ledningar.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### *Planavtal*

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

### *Planen bedöms ej medföra BMP*

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planen innebär en relativt begränsad exploatering i anslutning och med stor hänsyn till befintlig bebyggelse i Rinkaby och riksintresset. Det stämmer väl med översiktsplanen och inte kan anses orsaka någon större miljöpåverkan eller förvärra någon miljö kvalitetsnorm.

I kulturmiljöutredningen konstateras att planförslaget främst får konsekvenser för landskapet då det berör odlingslandskapet kring herrgården och sockencentrumet som lyfts in motiveringen för riksintresset. Påverkan bedöms dock mildras genom planområdets läge i riksintresseområdets östra utkant och inte visuellt påverka områdets kärnvärden i det öppna jordbrukslandskapet mellan Esplunda och Rinkaby kyrka. Den sammanfattande analysen är att detaljplanen innebär en måttlig negativ effekt för riksintresset.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljö- nämnden 2023-03-28.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Bo Davidsson, exploateringsingenjör

Erica Ek, stadsbyggnadssantikvarie

Erik Göthlin, kommunekolog

Magnus Karlsson, ingenjör teknik- och serviceförvaltningen

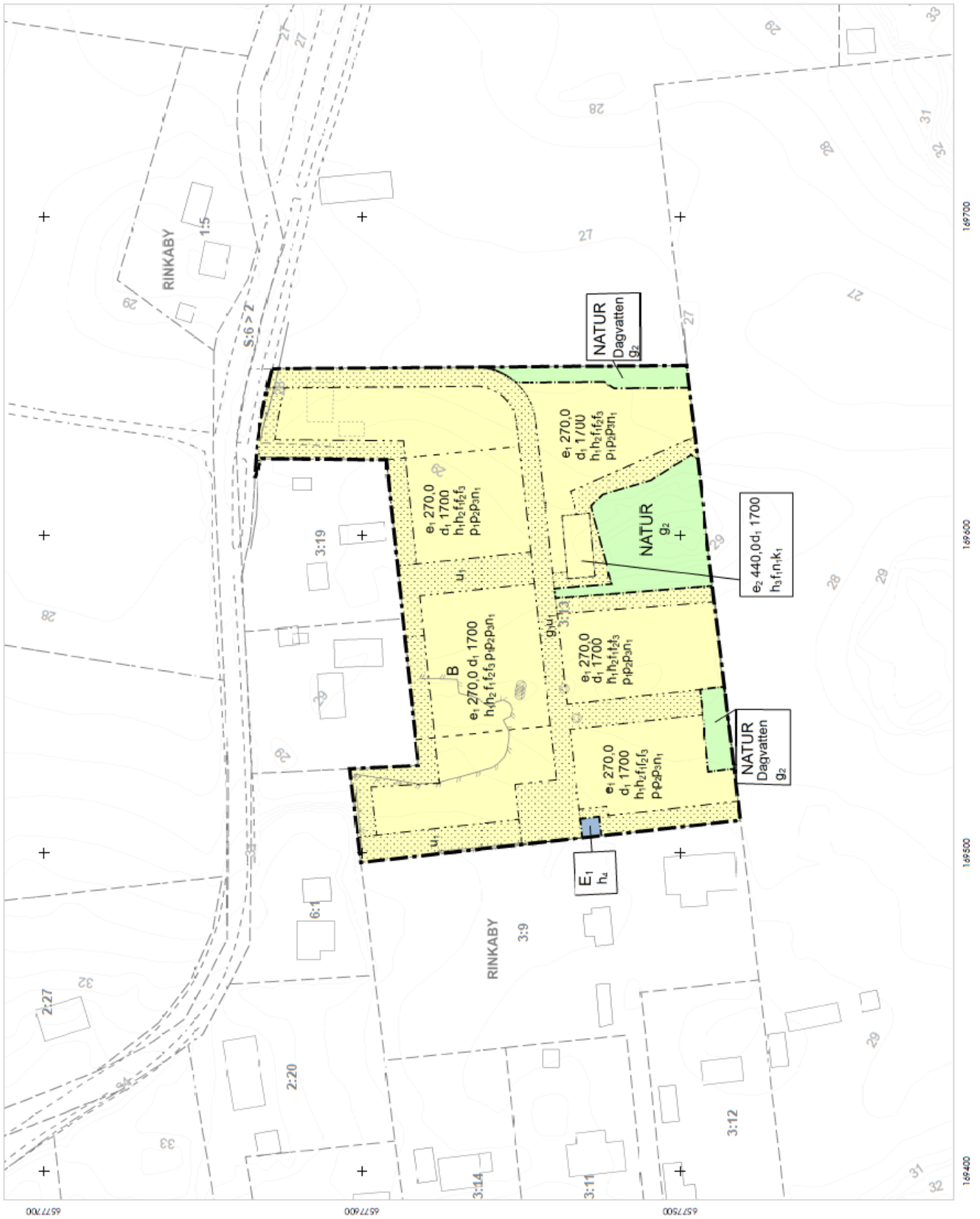
Staffan Bergh, bygglovsingenjör

Hanna Bäckgren

Enhetschef Detaljplan

Isak Wirling

Planarkitekt



## Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### Gränsbeteckningar

- ■ ■ ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — · — Användningsgräns
- · — · — · — Egenskapsgräns
- + — + — Administrativ gräns
- + · — + · — · — Egenskapsgräns och administrativ gräns

### Illustrationer

- - - - - Illustrationslinje - Streckad
- Illustrationslinje - Heldragen

### Användning av mark och vatten

#### Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E<sub>1</sub> Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

#### Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

#### Utformning

Dagvatten Dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Omfattning

- e<sub>1</sub> 270,0 Största byggnadsarea är 270,0 m<sup>2</sup> per fastighet inom egenskapsområdet, dock max 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> 440,0 Största byggnadsarea är 440,0 m<sup>2</sup> per fastighet inom egenskapsområdet, dock max 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd för komplementbyggnad (garage/carport/förråd) är 5,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd för komplementbyggnad (garage/carport/förråd) är 7,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- h<sub>4</sub> Högsta nockhöjd är 5,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

#### Placering

- ■ ■ ■ ■ Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p<sub>2</sub> Komplementbyggnad (garage/carport/förråd) ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p<sub>3</sub> Garage och carport ska placeras friliggande från huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Utformning

- f<sub>1</sub> Endast friliggande enbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Takutformningen ska vara sadeltak med röda takpannor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
Fasad ska vara målad i röd, ljusgul eller ljusa gråa kulörer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
Fasad ska utgöras av stående träpanel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

#### Fastighet

d<sub>1</sub> 1700 Minsta fastighetsstorlek är 1700 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st

#### Varsamhet

k<sub>1</sub> Ekonomibygnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

#### Mark

n<sub>1</sub> Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden och kulturmiljövärden vid placering av byggnad och utformning av tomten, PBL 4 kap. 10 §

### Administrativa bestämmelser

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

#### Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, dagvattenhantering och natur. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, dagvattenhantering och natur. Allmän plats, PBL 4 kap. 18 § 1 st