

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Sandåker 1:1

Samrådstid: 19 december 2024 – 9 februari 2025

Standardförfarande

Michaela Bolin

E-post: michaela.bolin@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Genomförandetid	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	11
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Användning av allmän plats	16
Användning av kvartersmark	17
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	18
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	19
Genomförandefrågor	26
Organisatoriska frågor	26
Markägoförhållanden	26
Mark- och utrymmesförvärv	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Kulturvärden	31
Prövning enligt annan lagstiftning	32
Planeringsförutsättningar	33
Kommunala ställningstaganden	33
Regionala	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Riksintressen	36
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	36
Miljökvalitetsnormer	39
Miljö	40
Hälsa och säkerhet	41
Geotekniska förhållanden	42
Hydrologiska förhållanden	42
Kulturmiljö	42
Fysisk miljö	46
Teknisk försörjning	50
Service	50

Trafik	51
Konsekvenser	52
Fastigheter och rättigheter.....	52
Natur	52
Miljö	52
Miljö kvalitetsnormer.....	53
Hälsa och säkerhet.....	53
Kulturmiljö	54
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	54
Trafik	54
Övrigt	55

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 Bygg- och miljönämnden. 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)



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 1:2 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Bilagor:
 - Bilaga 1. *Arkeologisk utredning etapp 1 - Torpstugor, bytomt och boplatslägen i Sandåker*, 2022, Arkeologgruppen AB
 - Bilaga 2. *Arkeologisk utredning etapp 2, Sandåker – bosättning och odling från skilda tider*, 2023, Arkeologgruppen AB
 - Bilaga 3. *Naturvärdesbedömning, Sandåker 1:1 Örebro kommun*, Juli 2023, Linnea – Natur och Ekologi,
 - Bilaga 4. *Sandåker 1:1, Stora Mellösa Landskapsanalys*, 2024-06-07, Mälark Landskap
 - Bilaga 5. *Kulturmiljöbeskrivning inför detaljplan*, 2024-09-23, Arkitektur och byggnadsvård
 - Bilaga 6. *Jordbruksmark motivering Sandåker*, 2024-11-08, Örebro kommun
 - Bilaga 7. *PM Dagvatten Sandåker 1:1*, 2024-11-13, VAP

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i en av kommunens prioriterade tätorter. Detaljplanen avser att möjliggöra för cirka 100 nya bostäder i form av småhus, parhus och radhus. Bostäderna ska anpassas till platsens naturliga förutsättningar och kulturmiljön i landskapet och vara ett naturnära boende.

Detaljplanen ska bidra med att stärka Stora Mellösa genom att skapa ett större befolkningsunderlag vilket kan bidra till att stärka orten som en serviceort.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger nordöst om Stora Mellösa, ungefär 500 meter från närmsta samlade bebyggelse. Området är omkring 25 hektar stort. Till Katrinelund och Hjälmarén är det ungefär 3 kilometer. In till Örebro stad är det ungefär 2 mil.



Bilden visar planområdet markerad med vit streckad linje i förhållande till Stora Mellösa.

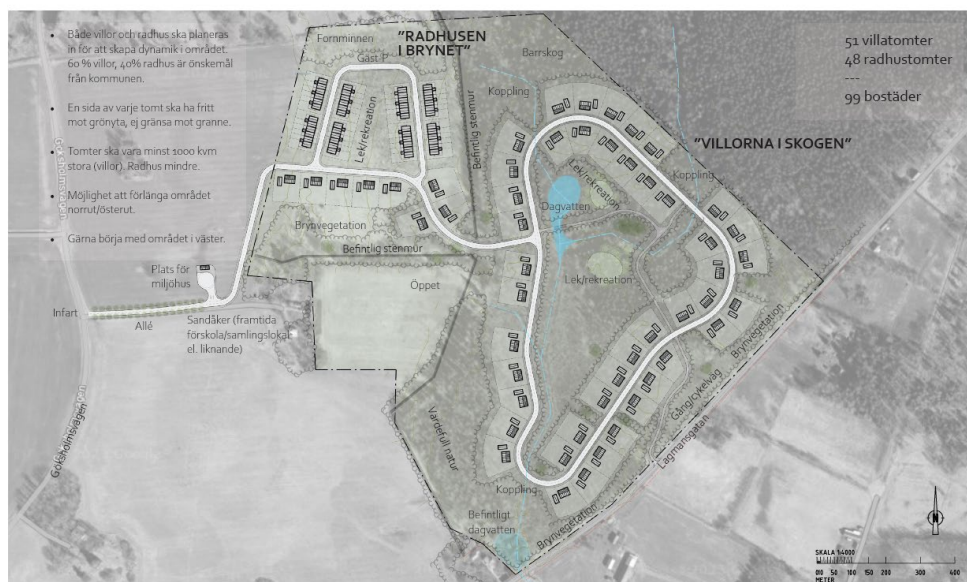
Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år (60 månader) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för omkring 100 nya bostäder i form av småhus, parhus och radhus. Visionen för området är att skapa bostäder i skog där de boende får ett naturnära boende och bebyggelsen anpassas till naturen. Området är uppbyggt som en rundslinga med småhus längs med sidorna och ett större sammanhängande

naturområde i mitten. I norr och väst sparas även naturområden med särskilda värden. På åsryggen som ligger på jordbruksmarkens krön placeras radhus med utblick över fälten. För att anpassa bebyggelsen till kulturmiljövärden i landskapet planeras bebyggelsen med en sammanhållen palett i traditionella slamfärger. Särskilt bevarandevärd bebyggelse på Sandåker gård från tidigt 1800-talet bevaras och samtidigt möjliggörs att gården kan användas som en lokal mötesplats eller förskola för bostadsområdet.



Bilden visar exploitörens idé på utformning av området. Området är uppdelat i "Villorna i skogen" vid rundslingen i öster samt "Radhusen i brynet" som ligger på den tidigare jordbruksmarken i väster med utsikt över åkerlandskapet.

Allmän plats

Mark och vegetation

Användningen natur säkerställer ett naturnära boende genom att säkerställa att varje småhusomt har minst en sida mot naturområde samt säkerställer att det finns gott om grönområden i bostadsområdet. Användningen används också för att skydda vissa skyddsvärda områden så som stenmurarna, områden med högre naturvärden och vattendrag. Även nordvästra delen i utkanten av planområdet där fornlämningar påträffats planläggs som NATUR. Detta ger inte ett fullgott skydd men det är fortsatt förbjudet enligt 2 kap. kulturmiljölagen att utföra åtgärder som på något sätt kan ändra eller skada fornlämningarna. Bebyggelsen tar stor hänsyn till de förutsättningar som finns och är anpassad efter befintliga värden.

Områden i plankartan som är planlagda som natur för att bevara vissa kvaliteter är följande:

1. Fornlämningar
2. Stenmurar (innehar biotopskydd)
3. Område med tallbestånd
4. Särskilt värdefull natur.
5. Vattendrag
6. Särskilt skyddsvärda träd (grön trädssymbol)



1. Fornlämningar. 2. Stenmurar (Lila linjer) 3. Område med tallbestånd. 4. Särskilt värdefull natur. 5. Vattendrag (blå linjer) 6. Särskilt skyddsvärda träd (grön trädsymbol)

Lek och rekreation

Det finns gott om ytor där en lekplats skulle kunna anordnas. Det är också något som anses viktigt sett till antalet bostäder. Rekreationsmöjligheter finns i den bostadsnära naturen. Mindre stråk med stigar kan tillgängliggöra naturen ytterligare.

Gator och trafik

Huvudstråket går från Göksholmsvägen över åkern, förbi radhusområdet och mynnar sedan ut i en rundslinga. Vägen planläggs med en bredd på 8 meter. Gatorna behöver anläggas med en bredd på minst 7,75 meter för att möjliggöra för både biltrafik samt gång och cykel. Vid arbeten på vägen möjliggör bredden att ett körfält i taget kan stängas av för att vägen aldrig ska behöva stängas av helt vilket är viktigt eftersom det bara finns en infart till området.

Längs med Göksholmsvägen planeras en gång och cykelbana för att kunna erbjuda ett hållbart och trafiksäkert sätt att ta sig in till Stora Mellösa. Det är viktigt att den kommer till stånd då cykelmöjligheterna längs med Lagmansgatan kommer vara begränsade på vinterhalvåret då den inte vinterväghålles. I plankartan reserveras en bredd på 4 meter, GC-banan bör vara minst 3,5 meter bred. Gc-banan går cirka 5 meter öster om Göksholmsvägen för att lämna hänsyn till Trafikverkets vägområde.

I detaljplanen lämnas luckor i bebyggelsen för att kunna möjliggöra för gena kopplingar för gående och cyklister. Särskilt viktigt anses det att stigar/vägar anläggs som kopplar samman villorna i skogen med byggrätten på Sandåker som kan fungera som förskola eller någon mötesplats, samt ut mot Lagmansgatan i söder och att stråk skapas genom det centrala naturområdet.

I och med att det är enskilt huvudmannaskap är det exploatören och fastighetsägaren som är ansvarig för att bygga ut gator.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i centrala Stora Mellösa.

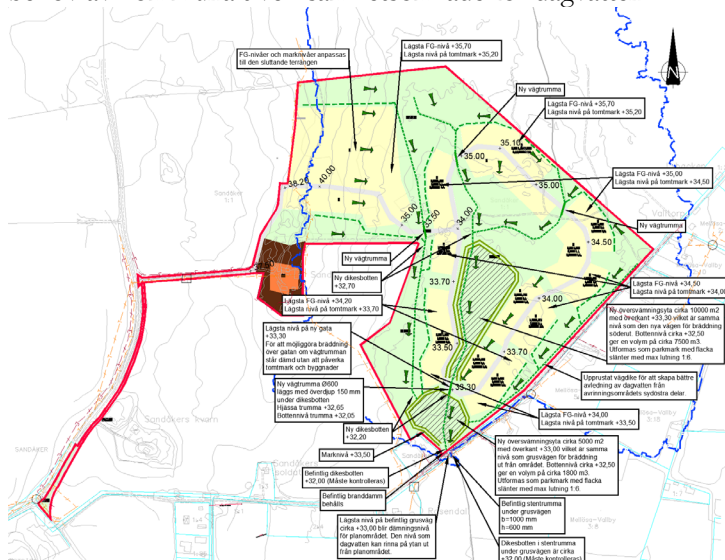
Huvudmannaskap

Eftersom marken är i privat ägo kommer de allmänna platserna ha enskilt huvudmannaskap. Det finns inte heller någon tradition av kommunalt huvudmannaskap i Stora Mellösa vilket gör att det enskilda huvudmannaskapet innebär att orten fortsatt får en enhetlig förvaltning. Ansvaret för förvaltning av allmänna platser kommer ligga på fastighetsägaren vilket efter exploateringen innebär att en samfällighet av de boende ansvarar för driften av de allmänna platserna.

Dagvatten

En fördröjningsyta planeras i sydvästra hörnet av planområdet vilket är en naturlig lågpunkt. Här finns också utlopp genom en trumma under vägen som leder vattnet vidare i dikessystem till Kvismare kanal. Vid fördröjningsytan anläggs enklare regleringsbrunnar som reglerar utflödet till vägtrumman. Beräknad fördröjningsvolym är 323 m³ och är reglerad i plankartan genom bestämmelsen **b₁ Dagvattenfördröjning med en total volym av 323 kubikmeter ska finnas**. Fördröjningsytan föreslås vara 5000 m² stor vilket rymmer 1800 m³ och då även kan fungera som översvämningssyta. Vattnet föreslås samlas upp i dagvattenbrunnar för avledning via täta dagvattenledningar samt i öppna gräsbeklädda svackdiken längs tomtgränser. En yta snett ovanför dedieras även den som översvämningssyta och kan rymma 7500 m³, genom att den är utformad med svaga släntlutningar kommer den kunna utformas och fungera som parkmark när det inte finns något behov av vattensamling (se bilaga 7). För att bibehålla en naturnära känsla är det viktigt att utforma ytorna organiskt, gärna med variation i släntlutning, var gränsen går samt varierande bottendjup. Likadant är det viktigt att utforma diken organiskt, gärna på ett meandrande sätt samt att bottennivåerna inte anläggs för djupt om det inte är nödvändigt. På så sätt undviks diken med djupa stup som upplevs som barriärer och naturytorna får en större social potential.

I och med att infiltrationsmöjligheterna är så pass goda bedöms det inte finnas något behov av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.



Bilden visar dagvattenutredningens förslag på hantering av dagvatten (bilaga 7).

Grundvatten

Planområdets västra del ligger på ett grundvattenmagasin som är del av Stora-Mellösa-åsen. Grundvattenmagasinet har låggenomsläppliga lager ovan magasinet enligt SGU och dessutom ligger större delen av exploateringsområdet öster om grundvattenmagasinet, detta talar för att detaljplanen innebär liten risk för grundvattenmagasinet.

Kvartersmark

Mark och vegetation

I detaljplanen införs bestämmelsen **n1** *Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av tomten.* Eftersom visionen för detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i naturnära läge i skogen bidrar den här bestämmelsen till att bebyggelsen anpassas till befintlig natur och dess terrängförhållanden.

Bebyggelse

För området med villor i skogen planläggs för småhustomter på båda sidor av rundslungan förutom längs västra delen där det går ett vattenstråk på ena sidan av vägen. Villorna i skogen samt rad- och parhusområdet får en exploateringsgrad på 20% byggnadsarea genom bestämmelsen **e1 20,0** *Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.* Alla bostäder förutom de vid Sandåker gård får en höjdbegränsning på 8,5 meter i nockhöjd samt 4 meter för komplementbyggnader.

Friytor

Privata friytor anordnas på den egna fastigheten. Den begränsade byggrätten säkerställer att detta möjliggörs.

Kulturmiljö

För att exploateringen på ett hänsynsfullt sätt ska knyta an till befintlig omkringliggande bebyggelse regleras gestaltningen genom utformningsbestämmelser utifrån den kulturmiljöanalys som tagits fram (se bilaga 5). Analysen har kategoriserat planområdet i tre olika områden med olika känslighetsgrad. Sandåker gård (1) som bedöms ha en hög känslighet för förändring, radhusområdet på åsen (2) bedöms känslig för förändring samt området med villor i skogen (3) som bedöms tålig för förändring. Område 4 ligger utanför planområdet.



Bild som visar de olika områdenas känslighet för förändring enligt kulturmiljöanalysen.

Sandåker gård (1) är ett äldre gårdsläge med bebyggelse karaktäristisk för landsbygden grupperad kring en gårdsplan med äldre vårdträd. Av den äldre bebyggelsen från 1800-talets början finns ett bostadshus och fyra mindre gårdsbyggnader bevarade. För att bevara gårdsbilden samt den fond som gården utgör från infartsvägen till området är prickmark – *Marken får inte försees med byggnad* placerad framför huvudbyggnaden, på gården och ut mot vägen. Bostadshuset och ekonomibyggnaden i norr som bedöms som mest bevarandevärda och viktiga för kulturmiljövärdet försees med bestämmelsen **r₁** – *Byggnad får inte rivas*. Detta kombineras med varsamhetsbestämmelsen **k₁** – *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad ska bibehållas*. Bestämmelsen tydliggör hur förändringar av byggnaderna ska kunna ske och utgår från följande karaktärsdrag: Byggnaderna har fasader av stående faluröd träpanel och sadeltak täckta med lertegel. Bostadshuset är uppfört i 1 1/2-våning och har vitmålade detaljer som knutlådor, veranda och spröjsade vitmålade tvåluftsfönster i trä. En gårdsbyggnad är uppförd i liggtimmer med synliga stockarna målade i falu rödfärg. Murade skorstenar i tegel är karaktäristiska för bostadshuset.



Sandåker gård och vy från infartsvägen till planområdet.

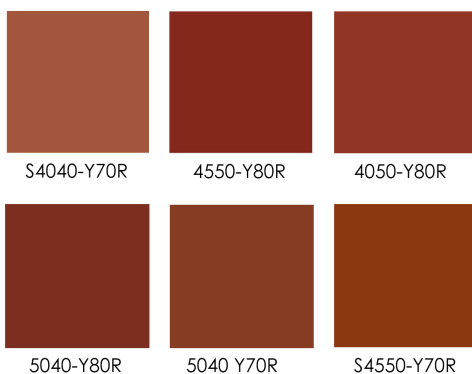
De två byggnaderna har båda en till ytan begränsad byggrätt men med marginaler för att byggnaderna ska kunna byggas ut på ett hänsynsfullt sätt. Söder om bostadshuset har en ny byggrätt tillskapats som är placerad mitt emot den norra ekonomibyggnaden för att förstärka gårdsbilden. Byggrätten är begränsad till 100 m² för att underordna sig befintlig huvudbyggnad. Byggrätten försees med utformningsbestämmelserna **f₂** – *Takutformningen på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Taken ska utformas med röda takpannor eller slät plåt i rött eller svart, eller tak med sedum eller biotoptak*, **f₃** – *Huvudbyggnadens fasad ska i huvudsak vara stående träpanel*, **f₄** – *Fasad ska i huvudsak vara målade i röd slamfärg kulör NCS 4040-Y70R, 4550-Y80R, 4050-Y80R, 5040-Y80R, 5040 Y70R eller 4550-Y70R*, **f₆** *Solenergianläggningar på tak ska anpassas till takmaterial*

För radhusområdet (2) som är väl synligt över åkern görs i kulturmiljöanalysen bedömningen att för att anpassa bebyggelsen till landskapet bör en varierad komposition i skala och utformning planeras i syfte att föra kopplingar till en mindre radby och äldre gårdsbebyggelse. Området försees därför med samma bestämmelser som ovan. Byggrätten som möter åkermarken är också uppdelad i tre byggrätter genom remsor av prickmark för att förhindra en massiv bostadslänga och genom detta möta åkermarken med mer variation och luftighet.



Vy från Göksholmsvägen in mot Sandåker gård. Radbusområdet kommer placeras till vänster i bild.

Färg på byggnaderna regleras genom NCS-koder. För att skapa en viss variation och flexibilitet vid val av röd slamfärg ges ett urval av NCS-koder enligt bilden nedan.



För tomterna söder om radhusen gäller bestämmelsen **d₂1500,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Eftersom dessa tomter ligger närmare Sandåker gård som har högt kulturmiljövärde är syftet med den något större tomtstorleken här än för övrig bebyggelse att skapa en varsammare övergång från gårdsbebyggelsen till den större exploateringen.

För villorna i skogen som inte är lika synliga är utformningen något friare. I kulturmiljöanalysen rekommenderas en sammanhållen palett med traditionella slamfärger som varierar och skapar dynamik samtidigt som området gestaltning hålls samman. Därför har det för variationens skull tagits fram ett antal NCS-koder som hålls samman genom att de alla är traditionella slamfärgskulörer samt har en dov framtoning som passar bra i skogsmiljön. Förutom färgerna nedan får även de olika faluröda nyanserna ovan användas.



Villorna i skogen förses med följande utformningsbestämmelser: **f₁** Endast friliggande enbostadshus samt **f₂** Takutformningen på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Taken ska utformas med röda takpannor eller slät plåt i rött eller svart, eller tak med sedum eller biotoptak. Fasad ska i huvudsak vara målad i slamfärg i rött, gult, grönt, brunt eller svart i kulör: NCS 4040-Y70R, 4550-Y80R, 4050-Y80R, 5040-Y80R, 5040 Y70R, 4550-Y70R (faluröd), S 3050-Y20R (ockragul), S 6020-G30Y (mörkgrön), 7010-Y30R (grönumbra), S 8005-Y80R (mörkbrun umbra), S 9000-N (svart), S4030-Y70R (ljus faluröd), S6010-G30Y (grön), S4040-Y40R (brunorange), S4020-Y30R (beige). Utöver dessa gäller även bestämmelsen **p₃** Garage, carport, komplementbyggnad och dylikt ska placeras friliggande från huvudbyggnad. Detta eftersom det följer en mer traditionell byggstil som därmed är mer anpassad till bebyggelsens plats i landskapet.

För att området ska bebyggas med lite större tomter i enlighet med kulturmiljöanalysen införs bestämmelsen **d₁** 1000,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m². Eftersom byggrätterna inte är exakt anpassade efter 1000 kvadratmeter per avstyckning så medför det att det skapas en variation uppåt i fastighetstorlek.

Gestaltning

Visionen för området är bostäder i skog där boende ska ha ett naturnära boende väl anpassat till naturen och landskapet. Utformningsbestämmelserna beskrivna under rubriken kulturmiljö här ovan syftar till att både fånga detta samt anpassa gestaltningen till kulturmiljövärdena.

Gator och trafik

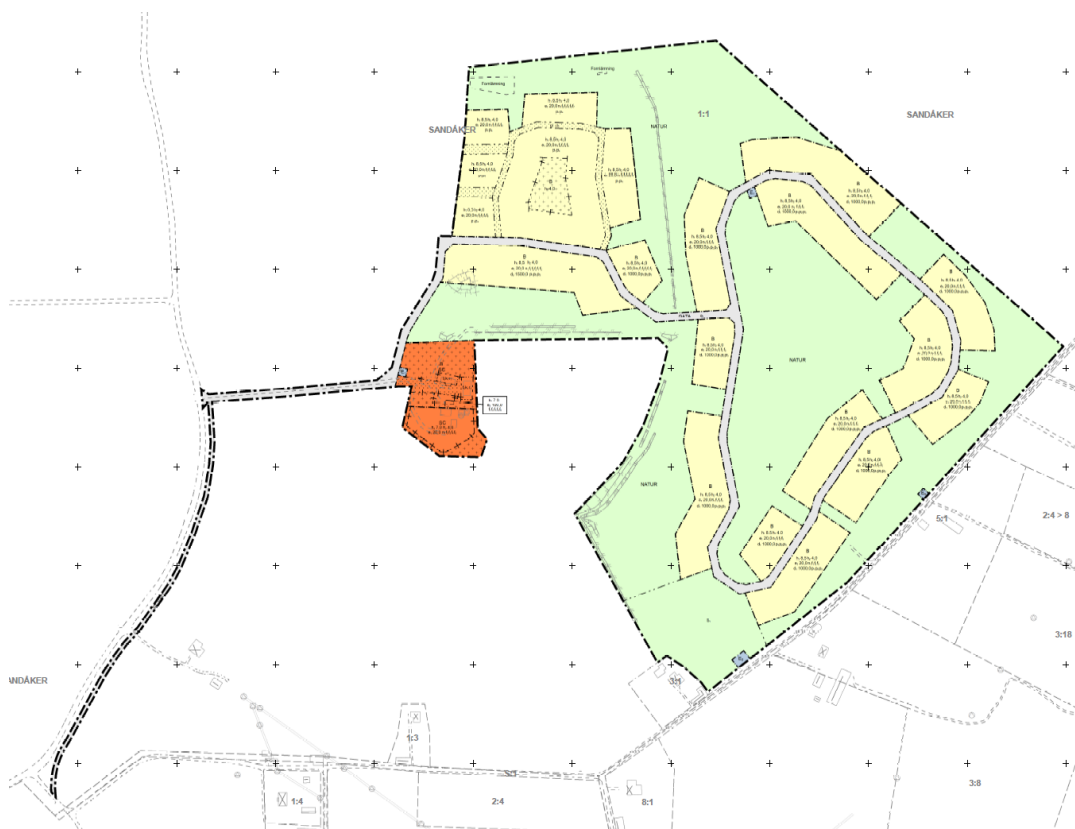
Inom radhusområdet planeras en rundslinga. Eftersom gatan enbart serverar boende i radhusen är den inte allmän plats. Rundslingan är något smalare än den allmänna vägen, 7 meter bred och är försedd med prickmark samt har bestämmelsen **g₁** Markreservat för

gemensambetsanläggning för att säkerställa att en gemensambetsanläggning med ansvar för kvartersgatan kan upprättas. Marken är även reserverad för att ledningar ska kunna grävas ner i marken genom bestämmelsen **u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Parkering och angöring

Parkering sker på egen fastighet. För radhusområdet är intention att bostäderna planläggs med flertalet mindre gemensamma parkeringsplatser. Detta för att skapa ett mer gång- och barnvänligt område då antalet utfarter minskas vilket skapar en tryggare miljö för oskyddade trafikanter.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Användning

Gata reglerar att marken används för blandtrafik vilket möjliggör åtkomst till bostäderna.

GC-VÄG

Gång- och cykelväg

Syftet med markanvändningen är att möjliggöra för en gång-och cykelbana in till Stora Mellösa.

NATUR

Natur

Stora delar av planområdet planläggs som natur för att bevara skog och möjliggöra ett naturnära boende. Området planlagt som natur i mitten av

rundslungan kommer genomkorsas av gång och cykelvägar och vara en mötesplats för de boende i området. Området norr om rundslungan samt området direkt väster om rundslungan är planlagda som natur för att bevara värdefulla naturvärden där. Området norr om radhusområdet är planlagt som natur för att skydda de två fornlämningar som finns där. Likaså är plankartan utformad så att de biotopskyddade stenmurarna finns inom användningen natur. Naturen fungerar även som en buffertzoon mot jordbruksmark och bebyggelsen i söder. På så sätt blir den nya bebyggelsen inte särskilt synlig från omkringliggande områden och påverkan för grannar och på landskapsbilden begränsas.

Användning av kvartersmark

S

Skola

Vid entrén till området planläggs befintlig gård som både bostäder, centrum och skola. På så sätt möjliggörs fortsatt användning som bostadshus men det blir också möjligt att ordna en förskola om behov finns. Gården är indelad i två användningsområden och möjliggör en större byggrätt på den södra delen där bostäder inte tillåts. Syftet är att reservera marken för annan användning än bostäder för att dedicera marken för sociala verksamheter eller aktiviteter som kan skapa förutsättningar för social hållbarhet.

B

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av friliggande enbostadshus, radhus och parhus. Området på åsen i väster är tänkt för radhus och parhus. De södra byggrätterna på åsen är tänkta för friliggande enbostadshus.

Området i skogen är planerade att bestå av friliggande enbostadshus.

Sandåker gård får användningen bostäder på den norra delen av tomten. Detta för att möjliggöra fortsatt användning som bostad. Södra delen får dock inte användningen bostad. De ekonomibyggnader som ligger där kommer kunna fortsätta användas som bostadstillbehör men

kommer inte kunna få bygglov för att byggas om då planen innebär att de blir planstridiga. En byggrätt har i stället tillförts på den norra delen som en flygel sydväst om bostadshuset. Placeringen syftar till att vara en klassisk placering som skapar ett traditionellt gårdsrum. Här kan ännu ett bostadshus uppföras eller något komplement till bostadsanvändningen eller någon av de andra användningarna.

C*Centrum*

Sandåker gård får även användningen Centrum. Användningen möjliggör att platsen kan fylla ett socialt behov av en mötesplats i området. Den flexibla användningsbestämmelsen möjliggör flertalet olika initiativ. Platsen skulle kunna användas som café, restaurang, handelsbod, hantverksbod, glasskiosk, gym, gemensamhetslokal eller liknande.

E₁*Transformatorstation*

Användningen finns på två befintliga transformatorstationer i sydöst och i väst samt en ny i norra delen av planområdet i skogen. Platserna är avstämda med Eon och syftar till att säkra elförsörjning av området.

E₂*Pumpstation*

Platsen avser att möjliggöra för en pumpstation för spillvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**a₁***Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*

För gator och naturområden på allmän platsmark är det enskilt huvudmannaskap. Detta för att Stora Mellösa saknar kommunalt huvudmannaskap idag och därför bör tillkommande bebyggelse fortsätta ha enskilt huvudmannaskap i enlighet med hur andra områden i orten har byggts ut och sköts.

b₁

Dagvattenfördröjning med en total volym av 323 kubikmeter ska finnas

För att säkerställa en adekvat dagvattenfördröjning införs bestämmelsen ovan. Egenskapsområdet säkerställer att dagvattenfördröjningen placeras på den plats som dagvattenutredningen bedömt som lämplig, dit vattnet rinner naturligt och där det finns ett utlopp som leder vidare till Kvismare kanal.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnadsverk

Prickad mark finns i området västerut där planområdet möter jordbruksmark. Prickmarken är placerad som 10 meter breda horisontella remsor för att säkerställa att det lämnas luckor i bebyggelsen ut mot jordbrukslandskapet. Detta för att skapa ett luftigt och varierat uttryck över fältet.

Prickad mark finns även utlagd som en 7 meter bred slinga inom radhusområdet. Prickmarken är tänkt att vara kvartersgata och är prickad för att säkerställa gatans dragning samt att ledningar kan ligga i gatan.

För Sandåker gård är även en del av gården framför befintligt bostadshus prickad. Gården är utpekad i kulturmiljöanalysen som det område som är känsligast för förändring. Prickmarken syftar till att bevara vyn av gården från tillfartsvägen till området.



Marken får endast förseras med förråd, uthus och dylikt

Ett område i mitten av den prickade slingan i radhusområdet är markerat med korsmark för att möjliggöra ytan till ett grönområde/friyta för de boende.

Inom Sandåker gård är alla ytor som inte utgör byggrätt eller prickmark markerade med korsmark. I och med gårdens kulturmiljövärde syftar bestämmelsen till att bevara strukturen och styra lämplig placering av eventuell tillkommande bebyggelse.

h₁ 8,5

Högstanockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att bygga ett standardhus i två våningar. Två våningar är en lämplig höjd som passar in väl i landskapet och följer rådande byggnadstradition.

h₂ 4,0

Högstanockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Motivet på bestämmelsen är att begränsa höjden på komplementbyggnader så de inte dominerar över huvudbyggnaden.

h₃ 7,0

Högstanockhöjd är angivet värde i meter

Bestämmelsen finns på byggrätten för den södra flygeln på Sandåker gård. Bestämmelsen syftar till att kunna uppföra en byggnad i två våningar men höjden är något lägre än övriga detaljplanen för att inte dominera alltför mycket över befintligt bostadshus.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservatet finns i den prickade slingan i radhusområdet för att säkerställa att ledningar kan ligga där.

e₁ 20,0

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten.

e₂ 100,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att den inte dominerar över befintlig huvudbyggnad.

n₁

Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden och natur vid placering av byggnad och utformning av tomten

För att på ett hänsynsfullt sätt tillskapa bostäder på oexploaterad mark finns ovan bestämmelse med. Syftet med detaljplanen är att tillskapa naturnära bostäder och för att detta ska uppnås behöver stor hänsyn tas till natur och terräng när byggnad placeras och tomten utformas.

f₁

Endast friliggande enbostadshus

Syftet med detaljplanen är att både enbostadshus, radhus och parhus ska tillskapas. Bestämmelsen om friliggande enbostadshus styr var enbostadshus är lämpliga att placeras samt säkerställer att området förses med tillräckligt många enbostadshus i förhållande till radhus och parhus.

f₂

Endast friliggande en- eller tvåbostadshus

Det känsliga området på åsen är planerat att bebyggas med radhus. För att begränsa mängden radhus och därmed skapa en mer hänsynsfull, småskalig och varierad bebyggelse gäller ovan bestämmelse för tre av byggrätterna längst norr och öster i området.

f₃

*Takutformning på huvudbyggnad ska vara sadeltak.
Taken ska utformas med röda takpannor eller slät plåt i
rött eller svart, eller tak med sedum eller biotoptak*

Bestämmelsen motiveras utifrån
kulturmiljöanalysens rekommendationer att den
nya bebyggelsen inspireras av den äldre.
Ovanstående form, material och färg är
traditionella val av takutformning som återfinns i
befintlig bebyggelse runtomkring.

f₄

*Huvudbyggnadens fasad ska i huvudsak vara stående
träpanel.*

Eftersom området ut mot åkermarken bedöms
som känsligt för förändringar regleras att fasaden
inom området ska utgöras av stående huvudpanel
som är ett traditionellt val som är hänsynsfullt mot
kulturmiljön.

f₅

*Fasad ska i huvudsak vara målad i röd slamfärg
kulör NCS 4040-Y70R, 4550-Y80R, 4050-Y80R,
5040-Y80R, 5040 Y70R eller 4550-Y70R*

Motivet till bestämmelsen är att hålla bebyggelsen
inom det känsliga området ut mot
jordbruksmarken enhetligt i en traditionell kulör i
enlighet med kulturmiljöanalysens bedömning.
Eftersom det finns faluröda nyanser i flertalet
olika NCS-koder finns ett urval med för att ge en
viss flexibilitet.

f₆

Fasad ska i huvudsak vara målad i slamfärg i rött, gult, grönt, brunt eller svart i kulör: NCS 4040-Y70R, 4550-Y80R, 4050-Y80R, 5040-Y80R, 5040 Y70R, 4550-Y70R (faluröd), S 3050-Y20R (ockeragul), S 6020-G30Y (mörkgrön), 7010-Y30R (grön umbra), S 8005-Y80R (mörkebrun umbra), S 9000-N (svart). Utöver grundfärgerna får följande nyanser användas: NCS S4030-Y70R, S6010-G30Y, S4040-Y40R, S4020-Y30R

Området i skogen bedöms som tåligare för förändring samtidigt som kulturmiljöanalys rekommenderar en sammanhållen palett i traditionella slamfärger. Urvalet av färgerna ovan kommer ge ett sammanhållet intryck samtidigt som en variation skapas genom de olika kulörerna.

f₇

Solenergianläggningar på tak ska anpassas till takmaterial.

Bestämmelsen finns inom det känsliga området mot jordbruksmarken och syftar till att behålla ett enhetligt och harmoniskt uttryck.

d₁ 1000, 0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Utifrån kulturmiljöanalysen bör tomter vara något större för en varsammare anpassning till omkringliggande bebyggelse.

d₁ 1500, 0

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Byggrätten söder om radhusen får en minsta fastighetsstorlek på 1500 m² för att möta upp befintlig och känslig bebyggelse vid Sandåker gård samt för att skapa en variation i tomtstorlekar.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns och/eller gata

Bestämmelsen syftar till att reglera att huvudbyggnad inte står för nära fastighetsgräns, detta för att säkerställa att boende kan underhålla sin byggnad från sin egen fastighet. Måttet är något mindre än standard eftersom byggnaders placering ofta är väldigt varierat på landsbygden. Genom denna flexibilitet i placering skapas större förutsättningar att hitta en lämplig placering som uppfyller bestämmelse n1 om att bebyggelsen ska anpassas till terräng och natur.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att reglera att komplementbyggnad inte står för nära fastighetsgräns, detta för att säkerställa att boende kan underhålla sin byggnad från sin egen fastighet. Måttet är något mindre än standard eftersom byggnaders placering ofta är väldigt varierat på landsbygden. Genom denna flexibilitet i placering skapas större förutsättningar att hitta en lämplig placering som uppfyller bestämmelse n1 om att bebyggelsen ska anpassas till terräng och natur.

p₃

Garage, carport, komplementbyggnad och dylikt ska placeras friliggande från huvudbyggnad

Genom denna bestämmelse får området en mer traditionell struktur som tar hänsyn till omgivande kulturlandskap.

p₄

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

Bestämmelsen ovan gäller där det tillåts vara radhus eller parhus och det är mer passande att komplementbyggnader är sammanbyggda.

k₁

Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad ska bibehållas

Eftersom Sandåker gård är utpekad som det känsligaste området i kulturmiljöanalysen reglerar bestämmelsen att dess värden behålls men ger samtidigt utrymme för varsamma förändringar.

r1*Byggnad får inte rivas*

Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad samt norra ekonomibyggnaden vid Sandåker gård inte får rivas. Detta för att gården bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde då den fortfarande ligger kvar på samma plats sedan början av 1800-talet. Gården bedöms ha en hög känslighet för förändring och genom rivningsförbud säkerställs att de kulturhistoriska värdena bevaras.

g1*Markreservat för gemensambetsanläggning*

Motivet till bestämmelsen är att fastställa var rundslingan på kvartersmarken för radhusen ska ligga och därmed reservera den för väg.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tas fram innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet kommer att reglera att exploatören står för samtliga kostnader för lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar för allmän plats om kommunen ansöker om detta.

Markägoförhållanden

Hela planområdet omfattas av en fastighet, Sandåker 1:1. Fastigheten är i privat ägo.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Vid enskilt huvudmannaskap där kommunen inte är huvudman för allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som enligt detaljplan ska användas för "annat än enskilt byggande" om det inte ändå kan anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet. I denna detaljplan finns bestämmelsen S som utgör kvartersmark för annat än enskilt byggande.

Rätt till inlösen, huvudman

Vid enskilt huvudmannaskap finns inga tvingande inlösenregler för den ägare vars fastighet ska användas som allmän plats. Fastighetsägaren kan alltså inte ansöka om att få sin fastighet inlöst. Om ett beslut om bildande av gemensamhetsanläggning ges på fastigheten i fråga utgår ersättning då övrigt nyttjande av marken i stort sett blir utsläckt av anläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

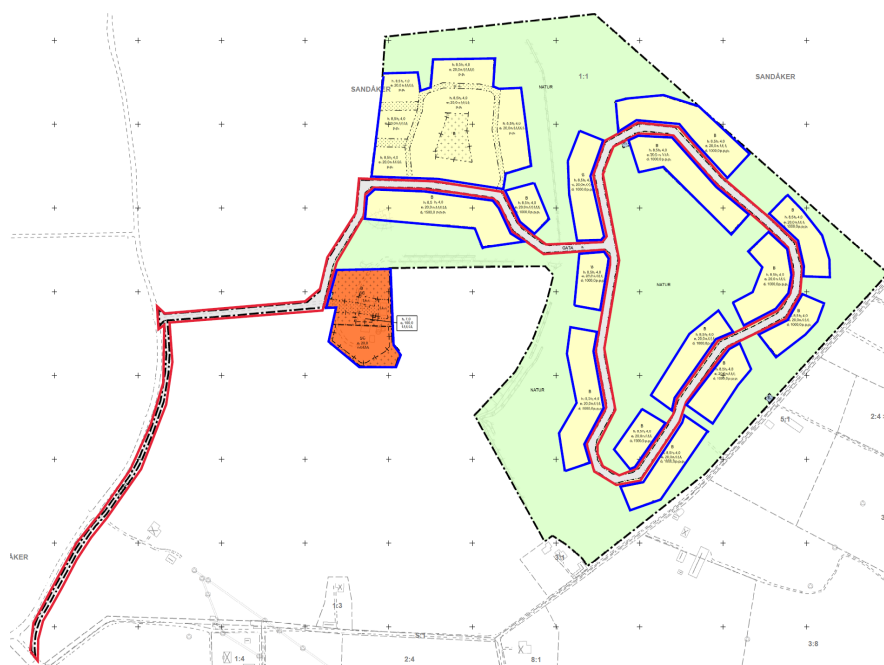
Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att till skapa allmän plats samt kvartersmark provas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

- **Sandåker 1:1**

Avstyckning av nya bostadsfastigheter på det som är planlagt som kvartersmark. De avstyckade skol- respektive bostadsfastigheterna bör ingå i nybildade gemensamhetsanläggningar för väg respektive natur. De områden inom fastigheten Sandåker 1:1 som planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan fortsatt ligga kvar på fastigheten och gemensamhetsanläggning bildas för byggnation och förvaltning av de allmänna platserna.

- **Ny gemensamhetsanläggning för mark som planläggs som GATA samt GC-VÄG**

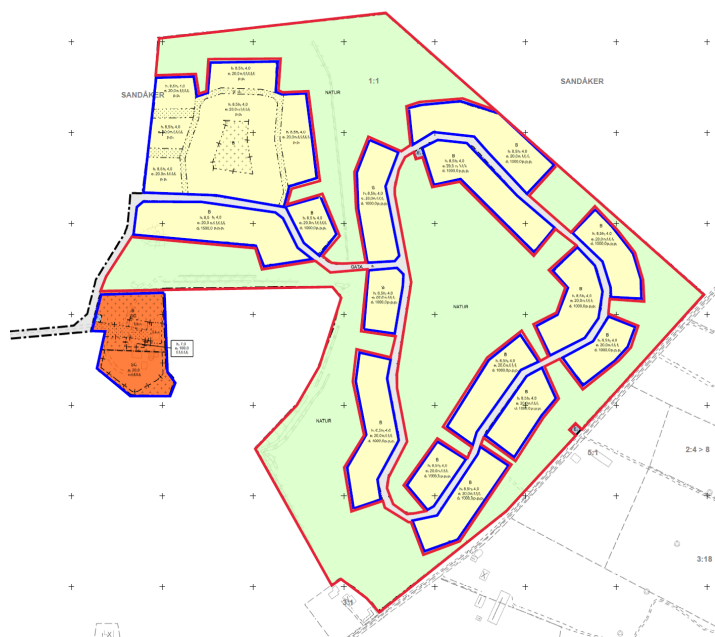
Ny gemensamhetsanläggning bildas för utförande och drift av gatuområden inom detaljplanen samt den GC-väg som ligger inom planområdet som ska knyta ihop det nya bostadsområdet med övriga Stora Mellösa för gående och cyklister. Samtliga nybildade skol- respektive bostadsfastigheter som bildas inom planområdet bör ha del i gemensamhetsanläggningen. Marken under kan fortsatt ingå i fastigheten Sandåker 1:1.



Röd markering visar de områden som föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen för allmän plats gata. Blå markering visar föreslagna fastigheter som ska ha andel i gemensamhetsanläggningen.

- **Ny gemensamhetsanläggning för mark som planläggs som NATUR**

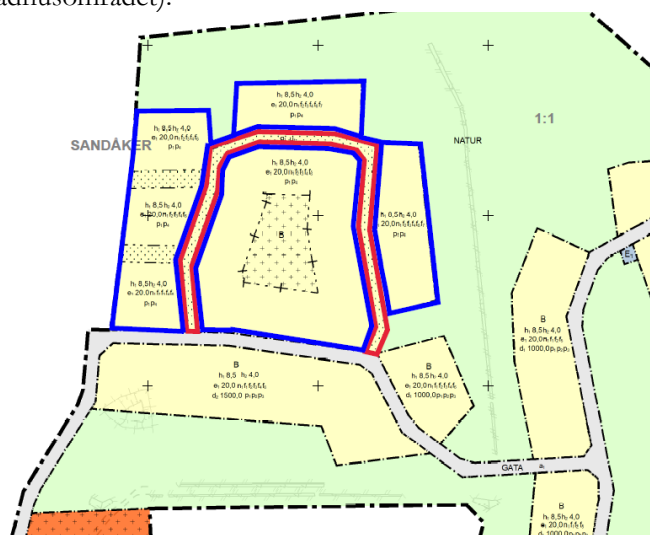
Ny gemensamhetsanläggning bildas för utförande och drift av naturområden inom detaljplanen. Samtliga nybildade skol- respektive bostadsfastigheter som bildas inom planområdet bör ha del i gemensamhetsanläggningen. Marken under kan fortsatt ingå i fastigheten Sandåker 1:1.



Röd markering visar de områden som föreslås ingå i gemensambetsanläggningen för allmän plats natur. Blå markering visar föreslagna fastigheter som ska ha andel i gemensambetsanläggningen.

- **Ny gemensambetsanläggning för kvartersgata (g-område)**

Ny gemensambetsanläggning bildas för kvartersgata i planområdets norra del. Området markeras med g₁ i plankartan. De nybildande bostadsfastigheterna i planområdets nordvästra del som direkt angränsar till kvartersgatan bör ha del i denna gemensambetsanläggning. Marken kan fortsatt ingå i Sandåker 1:1 alternativt ingå i samma fastighet som bostadsmarken om den styckas av till en enhet (exempelvis om det bildas en bostadsrättsförening av hela radhusområdet).



Röd markering visar de områden som föreslås ingå i gemensambetsanläggningen för kvartersgata. Blå markering visar föreslagna fastigheter som ska ha andel i gemensambetsanläggningen.

- **Ny ledningsrätt för kommunala VA-ledningar i gatorna**

För att ge kommunen rätt att anlägga, bibehålla och underhålla kommunala vatten- och avloppsledningar som behövs för områdets VA-försörjning ska ledningsrätt bildas till förmån för kommunen i de lägen på allmän plats och på kvartersgatan i områdets nordvästra del där ledningarna ska förläggas.

Gemensambetsanläggning

När en anläggning ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt inrättas ofta en gemensambetsanläggning. Gemensambetsanläggningen bildas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning, där anläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift, med mera beslutas. Huvudregeln är att kostnaderna fördelas efter den nytta som respektive fastighet har av anläggningen. För att förvalta de gemensambetsanläggningar som kan inrättas, kan samfällighetsförening/ar bildas. En samfällighetsförening bildas hos Lantmäterimyndigheten efter initiativ från fastighetsägare eller kommun.

Inom denna detaljplan föreslås att tre nya gemensambetsanläggningar bildas – två för allmän plats och en på kvartersmark. Gemensambetsanläggningarna på allmän plats avser en för de områden som planläggs som GATA och en för de områden som planläggs som NATUR. De delägande fastigheterna föreslås att bli samtliga nybildade skol- respektive bostadsfastigheter som styckas av från Sandåker 1:1. Det föreslås även att bildas en gemensambetsanläggning för en gata på kvartersmark för det område som har bestämmelse g1. De delägande fastigheterna till den anläggningen föreslås att bli den/de nybildade bostadsfastigheterna som ligger direkt intill kvartersgatan.

Det föreslås bildas en ny samfällighetsförening för förvaltning av de två gemensambetsanläggningar som omfattar allmän plats.

Kostnaden för utförandet av gemensambetsanläggningarna samt lantmåteriförrättningen ska betalas av exploatören. Om exploatören dock inte skulle fullgöra detta åtagande så kommer kostnaden för utbyggnationen och förrättningen att hamna på fastighetsägarna som har del i gemensambetsanläggningen.

Framtida drift av gemensambetsanläggningarna kommer att bekostas av fastighetsägarna inom planområdet utefter respektive fastighets andelstal för drift enligt anläggningsbeslutet.

Det finns inget krav på att eller hur den allmänna platsen ska ordnas efter hand som detaljplanen genomförs, så som vid kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning för bildande/omprövning av gemensambetsanläggning. Om exploatören inte fullföljer sitt åtagande om att ansöka om bildande av gemensambetsanläggningar kommer kommunen att ansöka om detta.

Tekniska frågor

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

Tekniska åtgärder

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.

Elledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet. Dessa byggs ut för att försörja planområdet med el. Inom planområdet finns två transformatorstationer, en tredje planeras för att kunna försörja området med elektricitet.

Inom planområdet, på det som är planerat som NATUR, finns en befintlig brandvattendamm.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Arkeologisk utredning
- Landskapsanalys
- Naturvärdesbedömning
- Kulturmiljöanalys
- Dagvattenutredning

Utbyggnad allmän plats

- Gata från Göksholmsvägen och in till det nybyggda området, samt gata genom området.
- GC-väg som knyter ihop det nya bostadsområdet med befintliga gång- och cykelvägar i Stora Mellösa
- Naturområden inom planområdet utvecklas med nya gång- och cykelvägar och mötesplatser.

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap. Det är Exploatören/fastighetsägarna/samfällighetsföreningen som både bekostar och bestämmer hur anläggningarna på allmän plats ska genomföras, driftas och underhållas. Det finns inget krav på att eller hur den allmänna platsen ska ordnas efter hand som detaljplanen genomförs, så som vid kommunalt huvudmannaskap.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Lantmäteriförrättning allmän plats (bildande av gemensamhetsanläggningar)	300
Gata	6 000
GC-väg	1 000
Belysning	3 000
Natur	1 500
Administration	600
Övriga kostnader/Oförutsett	1 300
Summa utgifter	13 700

Kostnader för åtgärder för dagvattenhantering kompletteras till granskningen.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Sandåker 1:1 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Rivningsförbud har införts för huvudbyggnaden på Sandåker gård samt för den norra ekonomibyggnaden, området bedöms ha ett högt kulturmiljövärde och dessa två byggnader bedöms som mest bevarandevärda.

Bevarandekrav

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

En arkeologisk utredning om två etapper har utförts (se bilaga 1 och 2). Det är framför allt två fornlämningar som är bevarandevärda. Dessa ligger i norra delen av området och har planlagts som natur för att skyddas mot exploateringen. Utöver detta gäller fortsatt skydd enligt 2 kapitlet i kulturmiljölagen om att fornlämningar inte på något sätt får ändras eller skadas. Om fler fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Biotopskydd

Stenmurarna inom området innehar delvis biotopskydd. Planförslaget är anpassat efter dessa och de kommer inte påverkas av exploateringen. Ingen ansökan om dispens enligt 7 kapitlet 11 § i miljöbalken för påverkan på stenmurarna behövs.

Planeringsföresättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Området är inte detaljplanlagt.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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.

Området är i översiktsplanen utpekat som ett utvecklingsområde på landsbygden där en lantlig boendemiljö kan kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter genom närhet till staden och kommunens kärnor på landsbygden. Kommunen vill främja bebyggelseutveckling i dessa områden eftersom det skulle stärka befolkningsunderlaget för förbättrad kollektivtrafik och service. Stora Mellösa är utpekad som en prioriterad tätort och kommunal kärna vilket innebär att den är eller har stor potential att bli samlingspunkt för offentlig och kommersiell service vid sidan om Örebro tätort.

I översiktsplanen görs också flertalet ställningstaganden som är relevanta för planen:

- *Kommunens prioriterade tätorter ska ha ett blandat bostadsutbud med avseende på hustyp, upplåtelseform och bostadsstorlek. Fler radhus och flerbostadshus med hyres- och bostadsrätt behövs liksom fler mindre bostadsstorlekar. Byggbara tomter som bidrar till ett diversifierat bostadsutbud ska alltid finnas i Örebro kommuns prioriterade tätorter.*
- *De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ 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.*
- *En strategiskt viktig hustyp för utvecklingen av de prioriterade tätorterna är det friliggande enfamiljshuset, som där kan få ta stor plats.*
- *De prioriterade tätorterna kan bli ett attraktivare boendalternativ till staden om småhustomterna är större. Tomtstorlekarna i prioriterade tätorter ska därför tillåtas vara större än i staden.*
- *Detaljplaner som säkerställer en utveckling enligt ställningstagandena ovan ska finnas. Det ger orten möjlighet att växa, vilket i sin tur skapar ökade förutsättningar för förbättrad offentlig och kommersiell service samt utökad kollektivtrafik.*
- *Behovet av en mer blandad bostadsstruktur är viktig i alla prioriterade tätorter, men av särskild vikt i Odensbacken och Stora Mellösa utifrån deras roll som kommunala kärnor i det vidsträckta Östernärke*

- *Tätorternas lättillgängliga grön- och naturområden och promenadstigar värnas och utvecklas för att tillgodose behovet av motion och rekreation, lek, naturupplevelser, mötesplatser och fritidsaktiviteter.*
- *I utvecklingsområden kan nya by- och ortsbildningar få växa fram, särskilt i lägen med stor närhet till kommunala kärnor eller kollektivtrafikens hållplatser.*
- *Kommunen kommer som regel inte aktivt att initiera planläggning och exploatering i utvecklingsområden annat än i eller i direkt anslutning till tätorter, utan överlåter det till privata initiativ.*
- *Vid planläggning och laggivning ska gång- och cykelvägars markanspråk tillgodoses.*
- *Kommunens planeringsinriktning ska vara att eventuella nya utbyggnadsområden för kommunalt vatten och avlopp på landsbygden i första hand bör tillkomma i utvecklingsområdena.*

Trafikstrategi

Örebro Kommuns trafikstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för:

- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
 - en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
 - att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
 - en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
 - att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
 - att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och

- skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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 som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

För planområdet som utgörs av oexploaterat skogsområde finns goda möjligheter att planera området med en hög tillgång till grönska och natur. Utöver de boendes egna trädgårdar skulle en lekpark kunna bidra till behovet av en mötesplats och rum för andra aktiviteter så som picknick och bollsporter m.m. Det finns även potential att kunna ordna strövområden i intilliggande skog samt i ekängen norr om planområdet. Rör man sig ännu lite längre bort finns goda friluftsmöjligheter samt möjlighet till bad, fiske, båtliv och dylikt vid Hjälmarén. Rör man sig in mot Stora Mellösa finns även parker av olika karaktär och funktion så som Mellösa Garden där bollsporter kan utövas.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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 bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro. Det framhålls även här att det är viktigt med en variation i boendemöjligheter och bostadstyp även på landsbygden för att på så sätt stärka ortens roll som en kommunal kärna med möjlighet att få ett utökat serviceutbud. För ny bebyggelse är det viktigt att kulturmiljön och landskapet är utgångspunkt för utvecklingen, samt att nya byggnader anpassas till lokal byggnadstradition i form, material och färg. I strategin framhålls samtidigt att det är själva läget i landskapet och närheten till miljöer med kulturvärden och traditionell bebyggelse som avgör om den nya bebyggelsen behöver anpassas till områdets karaktär eller om förhållningssättet kan vara friare.

Övriga ställningstaganden**Planbesked**

Fastighetsägaren inkom år 2021 med en ansökan om att få pröva lämpligheten för

bebyggelse på omkring 12 olika platser runt Stora Mellösa och Göksholmshalvön. Stadsbyggnad bedömde enbart aktuellt planområde som där det vore lämpligt att inleda en prövning för detaljplan eftersom övriga områden låg på jordbruksmark, hade viktiga naturvärden, inte hade stöd i översiktsplanen eller låg för långt från service och därmed bedömdes olämpliga för bostadsbebyggelse i större omfattning.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

En mindre del av planområdet utgör av jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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 planhandlingarna finns en motivering framtagen som tydliggör varför det är lämpligt att exploatera jordbruksmarken (se bilaga 6).

Örebro kommun bedömer att delar av marken som tas i anspråk för planområdet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Planen utgör emellertid ett väsentligt samhällsintresse eftersom den tillskapar bostäder i en av kommunens prioriterade tätorter på landsbygden. Genom bostadsbebyggelse här kan ett större befolkningsunderlag skapas och på så sätt möjliggörs för ett ökat serviceutbud och att Stora Mellösas roll som en kommunal kärna kan stärkas. Detaljplanen bidrar även till att skapa ett mer diversifierat bostadsutbud vilket möjliggör för fler människor i olika socioekonomiska skeden i livet att bo kvar eller flytta dit. Att både skapa ett mer diversifierat bostadsutbud samt tillskapa fler villatomter av större storlek är båda ställningstagande i kommunens översiktsplan. Planområdets stora omfattning möjliggör för båda dessa mål att kunna tillgodoses.



Den igenvuxna jordbruksmarken.

De alternativa lokaliseringarna som undersöktes innebar även de att jordbruksmark skulle exploateras och dessutom mark som fortfarande brukas och som har en större samhörighet med övriga arealer brukad mark. Den föreslagna exploateringen bedöms därför som mest lämplig eftersom den till största del utgörs av brukad skog och endast en mindre del består av brukningsvärd jordbruksmark som dock inte brukas eftersom marken inte är bördig. Skogen är inventerad och bebyggelsen i planförslaget är anpassat för att bevara de naturvärden som finns och möjliggöra tillgänglighet till naturen för framtida boende i området. Örebro kommun bedömer därför att det finns skäl att utveckla området och att det inte finns något annat område i närheten som skulle kunna tillgodose detta behov på ett tillfredsställande sätt.

Bebyggelse på jordbruksmarken på åsen skulle utgöra ett naturligt inslag i miljön då det av tradition varit en lämplig placering för bebyggelse på en höjd i skogsbrynet vilket stämmer väl med rekommendationerna i Örebros Strategi för arkitektur och byggande. Att jordbruksmarken inom planområdet ligger på en högre höjd än angränsande jordbruksmark innebär även att området är tydligt avskild från övriga arealer. Den breddning av grusvägen samt anläggandet av gång- och cykelbanan i utkanterna av jordbruksmarken är ofrånkomliga och högst nödvändiga för att kunna få åtkomst till området både med bil och för gång- och cykeltrafikanter. En exploatering av planområdet förhindrar inte möjligheterna att fortsatt bedriva ett rationellt jordbruk. Sammantaget bedömer miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att det finns anledning att med stöd av PBL Kap 3 §4 utveckla del av jordbruksmarken för bostadsändamål.

Skogsbruk

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Planområdet består till största del av skogsmark som brukas och som efter detaljplanens genomförande inte längre kommer kunna brukas. Eftersom planområdet finns i utkanten av skogsmarken och angränsar till jordbruksmark påverkas inte möjligheten att fortsätta bruka kvarvarande och sammanhängande skogsmarker nordöst om planområdet och ett rationellt skogsbruk på kvarvarande skogsmarker kan därmed fortsatt bedrivas.



Hygge i östra delen av planområdet.

Oexploaterade områden

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Planområdet är oexploaterat men brukad skogsmark. En exploatering av området anses motiverat utifrån behovet av bostäder och att utveckla en av kommunens prioriterade tätorter. Området ligger ungefär 500 meter ifrån befintlig sammanhängande bebyggelse och bildar en utvidgning av Stora Mellösa även om det finns en viss distans till befintlig bebyggelse. Andra utpekade platser för exploatering i direkt anslutning till bebyggelse består av brukningsvärd jordbruksmark och är därför inte aktuella för exploatering. Aktuellt planområde anses utifrån dessa förutsättningar vara bäst lämpad för en exploatering.

En naturvärdesinventering (se bilaga 3) har gjorts för att kartlägga områdets naturvärden och i den görs följande bedömning: Området är starkt påverkad av mänsklig verksamhet som dikningar och skogsbruk. Under senare decennier har i huvudsak igenväxning påverkat vegetationens utformning. Naturvärden som tidigare kan ha funnits i området har missgynnats av denna utveckling. Områdets värden idag består av resterna från ett tidigare kulturlandskap, främst av ett system av stenmurar, vilka är biotopskyddade enligt lag, samt sparade äldre lövträd, främst av asp och sälg, där många av träden idag utgör viktiga habitat för i synnerhet fåglar, insekter och lavar. Om hänsyn till utpekade naturvärden kan visas, finns inga hinder för att genomföra en detaljplan i stort.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Ekologiskt särskilt känsliga områden är områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär.

Planområdet ingår i Hjälmarens lövskogar som är utpekade som ett naturvärde. Exploateringen utgör en så liten del av detta område att det inte bedöms påverka naturvärdet i sin helhet. Dessutom är området kraftigt påverkad av skogsbruk och dikningar. Naturvärden som tidigare kan ha funnits i området har missgynnats av denna utveckling. En naturvärdesinventering (se bilaga 3) har tagits fram för att kartlägga de naturvärden som finns kvar och för att kunna anpassa bebyggelsen efter de naturvärden som identifierats. Det är framför allt ett område inom planområdet där höga naturvärden har identifierats. Området ligger i sydvästra hörnet och består av en äldre branddamm som omges av tät lövskog och en frodig vegetation på näringsrik mark. Längre åt norr finns en högvuxen aspskog med träd av en ålder av 50 – 75 år. De utgör en värdefull biotop med sin rika flora och fauna och värdefulla fågelliv där det finns rödlistade arter, mindre hackspett samt spillkråka. Längs brynet leder en välbevarad stenmur som är biotopskyddad. Längre mot norr växer en 50-årig tallskog med en ört-ormbunksrik vegetation. Det finns även ett bestånd av gamla grova tallar i norra delen av planområdet som bedöms ha ett påtagligt naturvärde.



Gammal aspiskog inom området med högst naturvärde.

Norr och nordväst om planområdet finns en ekhage som genomkorsas av Göksholmsvägen. Hagarna är två av länets mest skyddsvärda hagar och behöver betas för att underhållas och bevara sina värden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

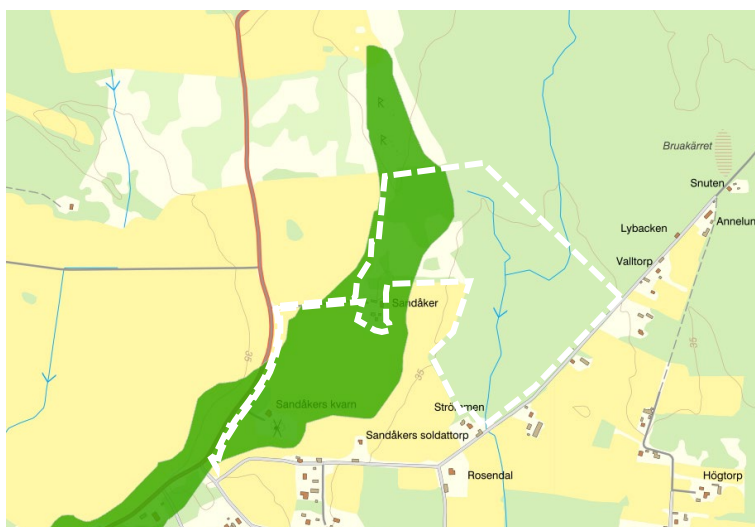
Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Området ingår i avrinningsområde för Kvismare kanal/Täljeån. Det går ett mindre vattendrag genom planområdet som leder söderut och mynnar ut i Kvismare kanal som därefter leds vidare till Hjälmarén. Kvismare kanal bedöms ha en måttlig ekologisk potential samt en kemisk status som klassas som uppnår ej god. Det räcker med en försämring av en kvalitetsfaktor för att en försämring av status ska ha skett. Detta innebär att utredningsområdet inte får orsaka en försämring av någon av de kvalitetsfaktorer som ingår i ekologisk status eller försämrade möjligheterna att underskrida halter av prioriterade ämnen som ingår i kemisk status. I och med att det inte går att beräkna exakt hur en ökad mängd ämnen påverkar MKN brukar kravet vara att mängderna från området inte får öka efter en om- eller nybyggnation.

Det dagvatten som avleds från planområdet i nuläget är enbart dagvatten från ett skogsområde. Dagvatten från skogsområden kan innehålla höga halter av fosfor, kväve, kadmium, koppar, nickel, zink, bly och kvicksilver

Under den västligaste delen av planområdet sträcker sig Stora Mellösaåsen. Åsen har både en god kemisk och kvantitativ status. Vattenförekomsten omfattas även den av miljökvalitetsnormerna för vatten.



Kartan visar Stora Mellösaåsen i grönt. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022. De vägar som finns närmast planområdet har båda väldigt låg trafik samt är vägarna små med mycket begränsad andel tung trafik. Enligt bullerkartläggningen är området inte utsatt för buller från närliggande vägar.

Miljö

Dagvatten

Området består av skogsmark och en mindre del igenväxt jordbruksmark. Marken i området består av sandgrus i södra mittendelarna, sandig morän i nordöstra delen samt isälvsediment på åsryggen i väster. Planområdet tillhör ett större avrinningsområde med ett dike som leder vatten genom planområdet.

Planområdet ligger i anslutning till två markavvattningsföretag, Alm Göksholms dikningsföretag 1938 samt Sandåkers dikningsföretag 1949. Dessa bedöms inte påverkas av förslaget. Högby- Vallby dikningsföretag 1947 sträcker sig en liten bit in i södra delen av planområdet men det största delen företaget återfinns längre söderut. I och med att dagvattnet inom planområdet kommer fördröjas så att inte mer vatten släpps till diket än det gör idag så kommer företaget inte att påverkas.

Förorenad mark

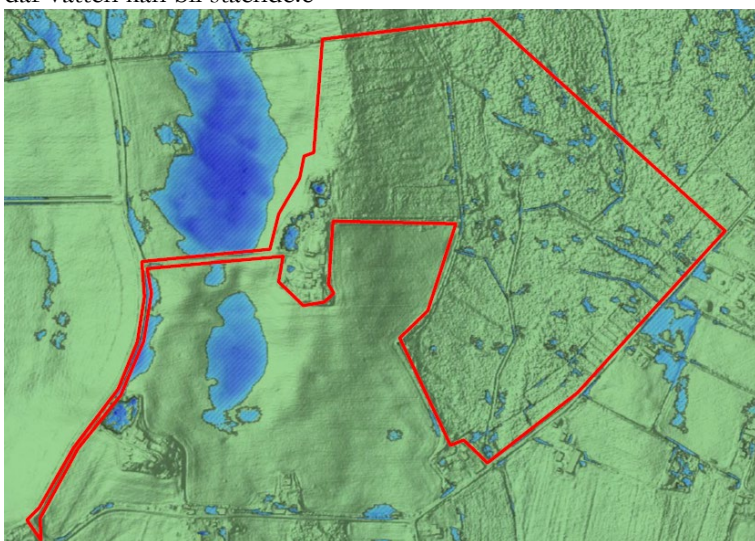
Det finns inga kända eller misstänka förorenade områden i eller i närheten av planområdet.

Hälsa och säkerhet**Omgivningsbuller**

Området är inte utsatt för buller.

Risk för översvämning

I och med att infiltrationsförmågan i marken är god finns inga större risker för översvämning. Bilden nedan visar de lokala mindre lågpunkter som finns i området där vatten kan bli stående.c



Lågpunkterna som redovisas visar var marken är låg i förhållande till omgivande terräng och tar ingen hänsyn till eventuella diken eller kulvertar som avleder dagvattnet. (se bilaga 7)

Risk för skred eller ras

Det finns inga utpekade risker för skred eller ras i eller i närheten av planområdet.

Djurhållning

Söder om planområdet på andra sidan grusvägen finns en mindre hästgård. Tidigare rekommendationer kring planläggning nära hästgård har krävt mycket hänsyn med stora skyddsavstånd mellan hästgård och bostäder men nuvarande rekommendationer anser att bostäder kan ligga närmare än som tidigare antagits och att platsens unika förutsättningar är avgörande. Däremot gäller fortfarande större skyddsavstånd när det kommer till känsligare verksamheter så som skola eller förskola.

Risken för allergenspridning ses som en hälsorisk då mellan 7-10 procent av befolkningen beräknas vara allergisk mot häst. Allergenerna sprids främst inom 50-100 meter från platsen där hästarna vistas. Den största spridningen sker dock via människor som har varit i direkt kontakt med hästarna. Därför är det snarare viktigare att det finns möjlighet att duscha och byta kläder vid stallet än stora skyddsavstånd.

De vanligaste störningarna från hästgårdar utöver allergener är lukt, flugor, damm,

höga ljud och starkt ljussken från ridbanor. Olägenheterna går ofta att avhjälpa genom åtgärder så som placering av gödselstack och paddock och liknande. Vegetation mellan hästgård och bostäder kan även avhjälpa störningar och spridning av allergener. I boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning beskrivs hur hästen spelar en stor roll för människors rekreation och välmående. Boverket förordar även att möjligheterna med hästgård i närheten ska tas till vara snarare än att bara ses som ett hinder för planeringen. Eftersom Sandåker är ett område på landsbygden anses även omgivningspåverkan från djurhållning vara i högre grad acceptabel än i exempelvis mer stadsnära miljöer. Det framhålls också att antalet hästar är avgörande, en ridskola eller travbana innebär att mängden allergener och störningar ökar. Aktuell hästgård är däremot av ringa storlek. Detta medför en mindre mängd allergener samt mindre sannolikhet att allergener sprids via människor som varit i kontakt med hästarna. En annan faktor att ta hänsyn till är den förhärskande vindriktningen i området, i ett öppet landskap där vinden blåser från hästgård till bostäder kan allergener spridas längre än 100 meter. För Sandåker är emellertid hästgården placerad i ett gynnsamt läge då allergener med en vindriktning från sydväst sprids i huvudsak öster om planområdet.

Norr och nordväst om planområdet finns även ekhagen där betesdjur förekommer. Ekhagen behöver betas för att dess särskilda värden ska bibehållas. Vissa störningar i form av lukt kan förekomma men det är inte lika känsligt med allergener som vid hästhållning. Eftersom planområdet är på landsbygden bedöms att betesdjur är ett givet inslag som får tålas.

Geotekniska förhållanden

Radon

Större delar av planområdet ligger inom ett område med risk för radon. Det kommer därför eventuellt behövas byggnadstekniska åtgärder för att skydda bostäderna mot radon. Ansvar för detta ligger på byggherren och kommunen utför tillsyn.

Hydrologiska förhållanden

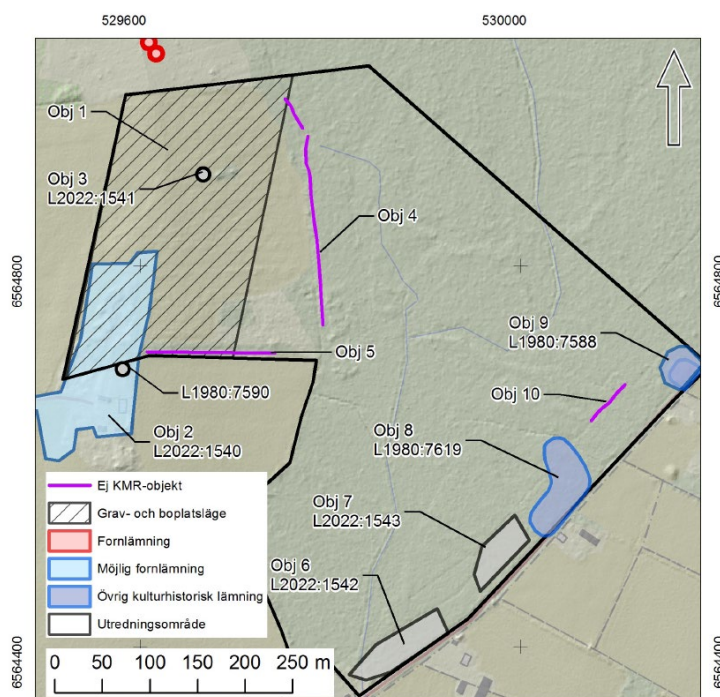
Området ingår i avrinningsområde för Kvismare kanal/Täljeån. Det går ett mindre vattendrag genom planområdet som leder söderut och mynnar ut i Kvismare kanal som därefter leds vidare till Hjälmarens. Kvismare kanal bedöms ha en *måttlig ekologisk potential* samt en kemisk status som klassas som *uppnår ej god*. Hjälmarens bedöms ha en *dålig ekologisk status* samt en kemisk status som även den klassas som *uppnår ej god*.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Sandåkers by har medeltida belägg och utgjordes under historisk tid av fyra gårdar vilka löd under Göksholms gård. Under 2023 har en arkeologisk utredning i två etapper utförts. Den första etappen innebar en skrivbordsbedömning där en genomgång av historiska kartor och dokument gjordes tillsammans med en okulär besiktning (se bilaga 1). Etapp två innebar en utgrävning (se bilaga 2). Sen tidigare fanns två objekt registrerade i Kulturmiljöregistret och vid arkivstudier kunde tre ytterligare torp påträffas, vid den okulära besiktningen kunde dock inga synliga lämningar påträffas. I samband med utredningen reviderades den antikvariska bedömningen från möjlig fornlämning till övrig kulturhistorisk lämning för båda

objekten. De ytterligare tre objekt som påträffades registrerades som ”ingen antikvarisk bedömning”. Sandåkers bytomt registrerades som ”möjlig fornlämning” (L2022:1540).

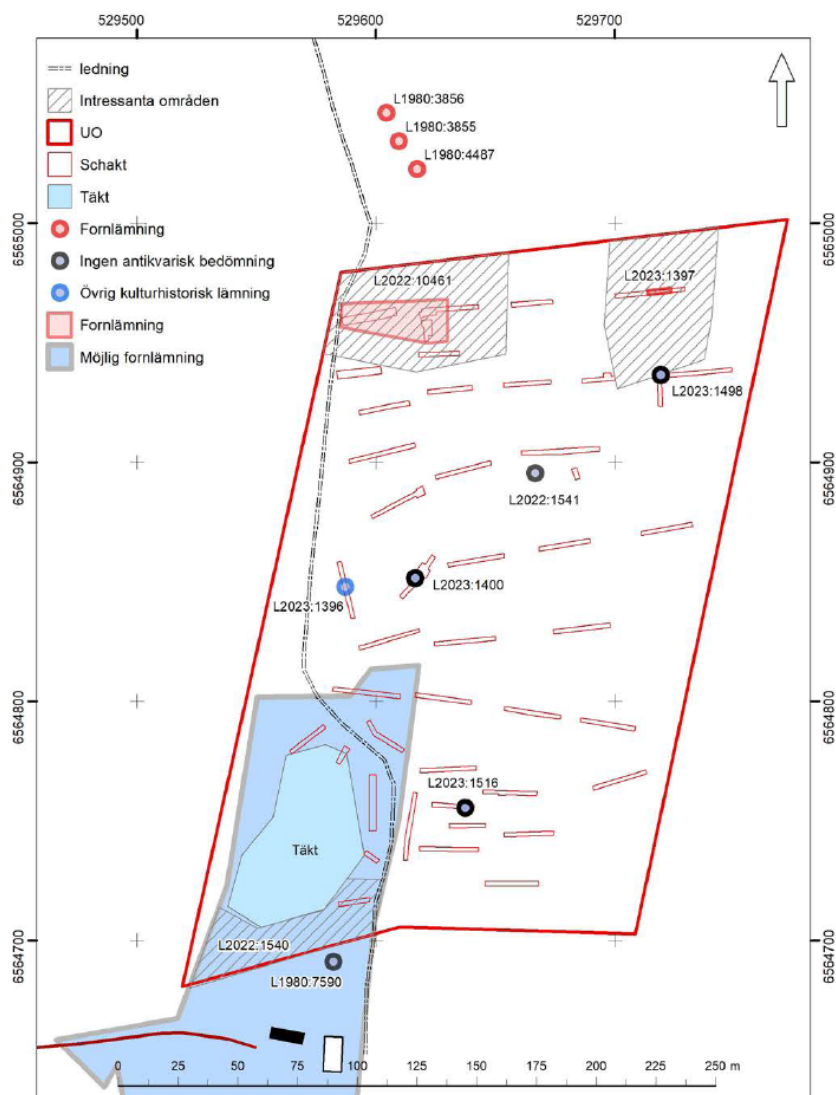


Figur 5. Objektplan över registrerade och påträffade lämningar inom inventeringsområdet. Ett flertal objekt registrerades inte i KMR då de inte uppfyllde kraven för att registreras. Mot bakgrund av uppdragets syfte utgör de emellertid spår efter historisk verksamhet från tiden efter år 1850, vilka behöver förklaras. Skala 1:5 000.

Bilden visar de fornlämningar som fanns registrerade i kulturmiljöregistret sedan tidigare samt påträffade objekt efter utredningens etapp 1

I första etappen identifierades den tidigare jordbruksmarken på åsryggen som ett potentiellt grav- och boplatsläge från järnålder (se skrafferade ytan på bilden ovan). I etapp två gjordes utgrävningar av platsen på åsryggen och sex nya lämningar kunde registreras. Dessa var ett boplatsoområde, en fossil åker, en boplatslämning övrig, en övrig, ett röjningsröse och en husgrund från historisk tid (se tabell 1). Utöver de registrerade lämningarna påträffades flertalet diken och avfallsgropar från nyare tid.

Det är främst två områden i norra delen av utredningsområdet där det bedöms finnas behov att lämnas hänsyn till dessa, ett boplatsoområde och en fossil åker. I södra delen fanns också en äldre bytomt som vid utgrävningen bedömdes som en möjlig fornlämning. Större delen av bytomten bestod av en stor täktgrop som delvis blivit igenfylld av raseringsmassor från äldre bebyggelse. Det finns dock vissa bevarade lämningar i södra delen av området. Resultatet har stämts av med Örebro länsstyrelse som gör bedömningen att lämningarna i södra delen inte är av sådan karaktär att det kommer krävas tillstånd för ingrepp i fornlämning om planförslaget skulle påverka området.



Figur 14. Plan över utredningsområdet med boplatsoområde L2022:10461, fossil åker L2023:1397, röjningsröse L2023:1396, bytomt L2022:1540 och lägenhetsbebyggelse L2022:1541. Skala 1:2 000.

Bilden visar det område av jordbruksmarken på åsen i planområdets nordöstra del där en utgrävning genomfördes.

Kulturmiljö

En kulturmiljöbeskrivning (se bilaga 5) har tagits fram som ett tillägg till landskapsanalysen (se bilaga 4). I den delas planområdet upp i 3 delar som bedöms olika känsliga. Den fjärde delen ingår inte i planområdet. Område 1, Sandåkers gård bedöms som mest känslig för förändring och bedöms enligt följande: Sandåkers gård var förr en av de större gårdarna inom Sandåker. Gården har ett högt kulturhistoriskt värde då den fortfarande ligger kvar på platsen sedan början av 1800-talet. Gården och gårdsbilden har hög känslighet för förändring. Tillägg och underhåll bör vara av hög arkitektonisk kvalitet. Nya tillägg bör vara väl anpassade och underordna sig den befintliga bebyggelsen.



Område 2, bebyggelsen med radhus kommer att bli synlig från vägen samt synlig långväga då området präglas av platt åkermark. Området är idag igenvuxen gräsmark där få större träd växer som ger skydd. Det är viktigt att bebyggelsen håller hög arkitektonisk kvalitet samt anpassas till den kringliggande kulturmiljön.

Område 3, bebyggelsen i skogen kommer att bli mindre synlig både från Göksholmsvägen, Lagmansgatan och kringliggande stråk. Mycket av den omkringliggande skogen kan behållas och skapa en krans som kan fungera som insynsskydd till det nya bostadsområdet. På grund av detta kan området utformas mer fritt.

Analysen rekommenderar att området med radhus som kommer bli väl synligt från vägen utformas med en varierad komposition i skala och utformning för att föra kopplingar till en mindre radby och äldre gårdsbebyggelse, exempelvis med inspiration av ladugårdar och mindre komplementbyggnader. För att skapa en bykänsla bör det finnas en variation i storlekar på tomter och byggrätter vilket möjliggör för att byggnader placeras på olika sätt på tomten. Det är viktigt att även större tomter planeras eftersom det minskar tätheten i området och är en varsammare anpassning till torp- och gårdsbebyggelsen runt omkring. Den äldre omkringliggande bebyggelsen får med fördel inspirera den nya i form av proportioner, material, formspråk och detaljer. Analysen rekommenderar en sammanhållen palett som varierar eftersom det skapar dynamik samtidigt som områdets gestaltning hålls samman.

Det rekommenderas även att utgå från platsens växtlighet vid planering av nya tomter och gröna stråk, och att det är viktigt att träd behålls på de nya tomterna.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet förutom Sandåker gård i väster. I sydväst angränsar området även till en mindre gård med torp. På andra sidan grusvägen i söder finns ett antal bostadshus längs med vägen.



Lagmansgatan söder om planområdet.

Mark och vegetation

I stort sett hela planområdet består av skogsmark som brukas. I östra delen är skogen nyligen avverkad. I norra delen finns ett område med igenvuxen gräsmark som klassas som brukningsvärd jordbruksmark. På den tidigare jordbruksmarken syns på ortofoton att det finns en träddunge som eventuellt kan vara en tidigare åkerholme. Träddungen har inventerats och det bedöms som oklart om det är en åkerholme då den inte finns med på ortofoton före 1975. Träden består av yngre lövträd av främst ask och björk. Sten och jordmassor har tillförts mot och runt dungen i omgångar. Naturvärdet bedöms som begränsat.



Träddungen.

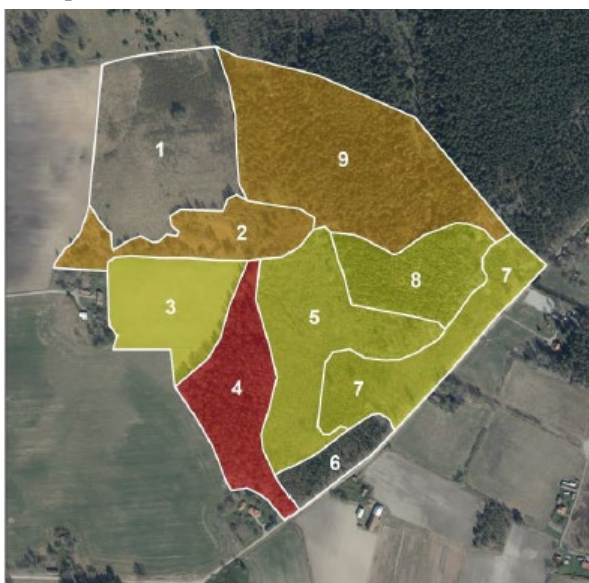
Kanadensiskt gullris som är en invasiv art finns inom planområdet. Arten är vitt spridd i mellersta och södra Sverige men omfattas inte av någon lagstiftning om invasiva främmande arter. Spridning av kanadensiskt gullris kan minimeras under genomförandet av detaljplanen genom att massor inte flyttas till nya områden.



Kanadensiskt gullris

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering (se bilaga 3) av området gjordes 2023 som redovisar vilka naturtyper som finns, vilket värde de har samt förekomst av rödlistade arter och biotoper.



Naturvärdeskarta. Röd färg = klass 2, högt naturvärde, Orange färg = klass 3, påtagligt naturvärde, Gul färg = klass 4, visst naturvärde, ingen färg = klass 5, lågt naturvärde

Delområde 1: *Igenvuxen gräsmark*. Klass 5 – lågt naturvärde. Marken har tidigare odlats med energiskog och efter att odlingen avvecklats har marken vuxit igen med högväxta gräs och unga björkar. En del av marken är tallplanterad.

Delområde 2: *Gles blandskog*. Klass 3 - Påtagligt naturvärde. Igenväxande hagmark som i söder och hela vägen mot sandåker avgränsas av en dubbel stenmur. Muren omfattas av det generella biotopskyddet och har ett stort värde ur naturvårds- och kulturminnesvårdssynpunkt. Längs muren växer gamla lövträd som bedöms innehålla

rödlistade och skyddsvärda arter som dock vid inventeringens tillfälle inte kunde påvisas. Stenmuren med omgivande träd bör skonas från exploatering.

Delområde 3: Gräsmark vid sandåker. Klass 3 – Visst naturvärde
Området ingår ej i planområdet.

Delområde 4: Lövskog. Klass 2 - Högt naturvärde. I södra delen närmast torpet Strömmen finns en gammal branddamm av storlek cirka 5 x 15 meter, som håller vatten året om. Den omges av tät lövskog och en frodig vegetation på näringsrik mark. Längre åt norr finns en högvuxen aspskog med träd av en ålder av 50 – 75 år. De utgör en värdefull biotop med sin rika flora och fauna och värdefulla fågelliv där det finns rödlistade arter. Längs brynet leder en välbevarad stenmur som är biotopskyddad. Längre mot norr växer en 50-årig tallskog med en ört-ormbunksrik vegetation. Exploatering för bebyggelse är olämplig inom området.

Delområde 5: Dikad sumpskog. Klass 4 – Visst naturvärde. Området utgörs av en gammal sumpskog som dikats och avverkats. En successionsskog av ung asp, al, björk, ask, alm och hägg har utvecklats tillsammans med en frodig vegetation av örter och ormbunkar på näringsrik grund. Några större bevarandevärda träd finns inom området och bör sparas vid en exploatering.

Delområde 6: Tät lövskog. Klass 5 – lågt naturvärde. Mellan den dikade sumpskogen och vägen i söder växer på morän en tät, svärgenomtränglig ungskog som utvecklats efter en tidigare avverkning. Inga speciella hänsyn till naturvärden behöver visas vid en eventuell exploatering.

Delområde 7: Ung aspskog längs grusvägen. Klass 4 - Visst naturvärde. Områdets vegetation har förändrats genom en tidigare avverkning och har nu utvecklat en intressant successionsfas med unga aspar och lövbuskar. Naturvärdena är ännu inte utvecklade. Om möjligt bör några gamla sälarna skonas vid en eventuell exploatering.

Delområde 8: Hygge i öster. Klass 4 – visst naturvärde. Ett nyupptaget hygge där marken tidigare var bevuxen med granskog. En del unga – medelålders lövträd har sparats. Samtidigt har det planterats lövträd, mest björk, men många av de unga plantorna verkar ha dött av torka. I östra delen av hyggeskanten står fyra grova aspar som är viktiga för fågellivet och bör skonas vid en exploatering.

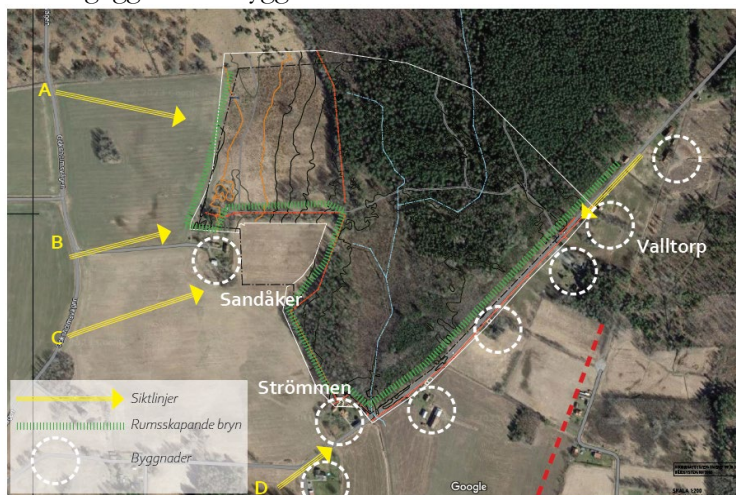
Delområde 9: Barrskog. Klass 3 – Påtagligt naturvärde (norra delen). nordöstra delen av inventeringsområdet växer en äldre, men olikåldrig blandskog som åt söder blir mer barrdominerad. Mot område 1 i väster går en stenmur som är biotopskyddad enligt lag, här finns ett bestånd av grova, gamla tallar. Delar av skogen inklusive stenmuren har betydelse ur naturvårdssynpunkt, särskilt norra delen med de grova tallarna men också skogen söder om där det kan finnas mykologiska värden. Död ved av gran förekommer i söder och det vore värdefullt om denna biotop kunde bevaras.



Område med barrskog i norr

Landskapet

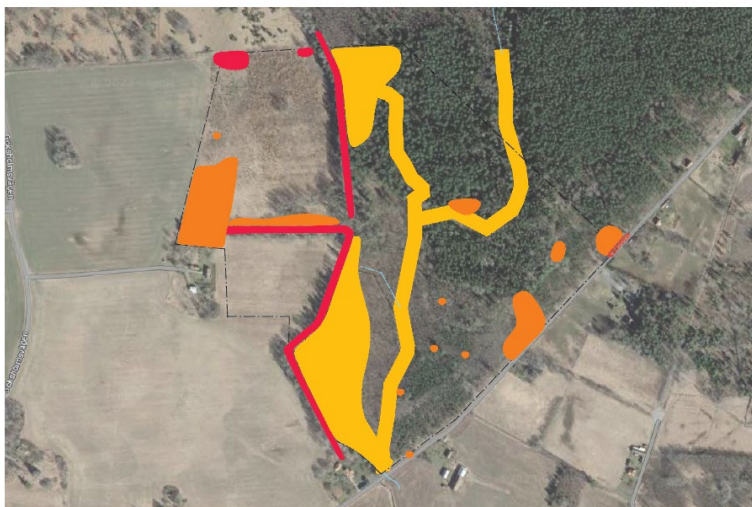
En landskapsanalys (se bilaga 4) har tagits fram för att ringa in vad som är karaktäristiskt och värdefullt i landskapet för att utifrån detta utforma ett förslag på bostadsbebyggelsen. Analysen undersöker olika siktlinjer och rumsligheter som finns i landskapet runt omkring planområdet. Planområdet är mest synligt från Göksholmsvägen. Bebyggelse på jordbruksmarken på åsen i planområdets västligaste del bedöms vara något som landskapet tål. Brynen i skogskanten bedöms vara viktiga att bevara, både ur ett ekologiskt perspektiv men även för att de skapar rumsligheter i landskapet samt fungerar som en hänsynsbarriär till omkringliggande bebyggelse.



Nulägeskarta. Kartan visar rumsskapande bryn, siktlinjer och hur befintlig bebyggelse är placerad i landskapet.

Landskapsanalysen rekommenderar en anpassning till naturvärden och biotopskyddade element och pekar ut områden som är mer eller mindre känsliga för exploatering. Därutöver rekommenderar de även att vägar får en dynamisk och varierad form där långa, raka gator undviks. För att förstärka närheten till naturen

rekommenderas att varje tomt har en sida mot naturmark.



Kartan redovisar känsliga områden. Rött – Lagskyddade områden, Orange – Hänsynskrävande områden, Gul – Bevarandevärda områden

Lek och rekreation

I området finns ingen lekpark eller dylikt, däremot gott om vistelseområden och friytor i naturen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp finns i Stora Mellösa. Fastigheterna i anslutning till planområdet har däremot enskilt vatten och avlopp. När planområdet byggs ut med så stort antal bostäder kommer det innebära att planområdet måste försörjas med kommunalt vatten och avlopp i enlighet med §6 i lagen om allmänna vattentjänster.

El och andra ledningar

Elledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet. I planområdet västra del sträcker det sig en fiberledning från norr till söder som försörjer Sandåker gård, den kommer behöva flyttas i samband med exploateringen.

Service

I Stora Mellösa finns ett litet utbud kommersiell service i form av matvaruaffär, restaurang och pizzeria och handelsträdgård. Offentlig service finns i form av skola och äldreboende men är i övrigt ganska sparsam då det saknas tillräckligt stort befolkningsunderlag.

Trafik

Gator och trafik

Planområdet nås i dagsläget på två sätt. Från Stora Mellösa finns en mindre grusväg som kallas Lagmansgatan, som sträcker sig längs södra planområdesgränsen. Samt nås planområdet via en grusväg från Göksholmsvägen som leder in till Sandåker gård som ingår i planområdet. Grusvägen till Sandåker gård är inkluderad i planområdet för att möjliggöra utbyggnad av denna. Inom planområdet finns inga gator utbyggda.

Kollektivtrafik

Från Stora Mellösa går det kollektivtrafik dagligen. Till hållplatsen är det knappt 1,5 kilometer fågelvägen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att kvartersmarken för bostadsbebyggelse inom planområdet kan styckas till flertalet nya fastigheter. Sandåker 1:1 kommer därmed minska i storlek och marken som ingår i planen kommer inte längre vara en skogsbruks- och jordbruksfastighet. De områden som inte styckas till nya fastigheter för bostäder kommer bli allmän plats med enskilt huvudmannaskap som antingen förvaltas av nuvarande fastighetsägare eller genom en samfällighet. Den allmänna platsen får användningen väg, natur och gång-och cykelbana. Sandåker gård som i dagsläget inte planlagd begränsas genom detaljplanen men byggrätter säkerställer att utveckling är möjlig samt ger även möjlighet till skola och centrumanvändning.

Planområdet ligger i anslutning till två markavvattningsföretag, Alm Göksholms dikningsföretag 1938 samt Sandåkers dikningsföretag 1949. Dessa bedöms inte påverkas av förslaget. Högby- Vallby dikningsföretag 1947 sträcker sig en liten bit in i södra delen av planområdet men det största delen av företaget återfinns längre söderut. I och med att dagvattnet inom planområdet kommer fördröjas och inte släppa mer än i dag så kommer företaget inte att påverkas.

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanens genomförande innebär att stora delar av mark och vegetation genomgår en förändring. I detaljplanen finns bestämmelsen ***n1** Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av tomten,* vilket innebär att hänsyn kommer tas till topografiförutsättningar vid byggandet vilket begränsar markens förändringar. Intentionen med planen är att möjliggöra bostäder med bostadsnära natur. Eftersom det dock kommer vara enskilt ägande av småhusen är det svårt att säga hur mycket av naturen som kommer behållas på enskilda fastigheter. Detaljplanen däremot bevarar stora sammanhängande ytor genom att de planläggs med användningen natur. På så sätt begränsas de förändringar som sker för naturen.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer förändras främst åt väster där radhusbebyggelsen på åsen kommer vara väl synlig över fälten. Söder om Sandåker gård kommer däremot ett naturområde fungera som en buffert ut mot åkermarken och bebyggelsen kommer inte vara synlig från fälten. Längs med den södra grusvägen, kallad Lagmansgatan går även där en remsa naturmark innan kvartersmarken börjar vilket innebär att bebyggelsen troligtvis inte kommer vara synlig utifrån. Övriga väderstreck angränsar till skog och har inga utblickar.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan

betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att detaljplanen ses som prioriterad utifrån att den tillskapar bostäder i en av kommunens prioriterade tätorter. Detaljplanen får vissa negativa effekter genom att den exploaterar skogsmark och en mindre del jordbruksmark men tillskapandet av bostäder väger tungt. Planförslaget är därför väl anpassat till natur, landskap och kulturmiljö för att mildra de negativa effekterna och tillskapa ett naturnära boende med stor hänsyn till natur där stora ytor är undantagna exploatering.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

För att inte öka mängden dagvattnet från området har förslag till fördröjning tagits fram i dagvattenutredningen (se bilaga 7). Förslaget innebär att två översvämningsytor byggs där den söderut fungerar som fördröjningsyta med regleringsbrunnar som styr utflödet till diket söderut.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslagets konsekvenser med en ökad trafikallsträng är så pass liten att den inte bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Enligt beräkningar i dagvattenutredningen kommer föroreningshalter från området att minska i och med den föreslagna exploateringen. Detta på grund av att marken omvandlas från skogsmark till bostadsmark samt att dagvattnet då kommer renas (se bilaga 7).

För grundvattenåsen bedöms inte miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas av detaljplanens genomförande. Grundvattenmagasinet har låggenomsläppliga lager ovan magasinet enligt SGU och dessutom ligger större delen av exploateringsområdet öster om grundvattenmagasinet, detta talar för att detaljplanen innebär liten risk för grundvattenmagasinet. De föreslagna dagvattenanläggningarna ligger också på betryggande avstånd från grundvattenmagasinet.

Buller

Planområdet är inte utsatt för buller. Planförslaget innebär att bullernivåerna kommer öka något eftersom området kommer trafikeras men det bedöms att trafikmängden kommer vara förhållandevis ringa och den bedöms inte kunna skapa något buller som skulle överskrida miljökvalitetsnormerna eller påverka människors hälsa negativt.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Det finns låga risker för översvämning i dagsläget. I dagvattenutredningen föreslås att

två översvämningsytor anläggs för att kunna hantera eventuella översvämningsmängder (se bilaga 7).

Kulturmiljö

Fornlämningar

Detaljplanen är anpassad utefter de fornlämningar som finns och de kommer därför inte behöva tas bort. Området där fornlämningar finns är planlagt som NATUR vilket ger ett varaktigt skydd mot exploatering. Marken måste dock skyddas från andra markingrepp, framför allt i samband med genomförandet av planen. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och eventuella markingrepp kräver tillstånd eller samråd med länsstyrelsen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Detaljplanen innebär att en del jordbruksmark exploateras för bostadsbebyggelse (se bilaga 6). Jordbruksmarken omfattar en del jordbruksmark på en ås som dock inte brukats på många år på grund av att den inte varit bördig. För jordbruket i sin helhet innebär det därmed inga större förändringar. Övriga delar jordbruksmark som behöver tas i anspråk för att möjliggöra bil, gång och cykelväg till planområdet består av mark som brukas. Detta innebär att kvarvarande jordbruksmark kommer minska något. Dock ligger den jordbruksmarken som tas i anspråk i utkanterna av kvarvarande arealer vilket är fördelaktigt då det inte försvårar brukandet av jorden utan enbart minskar den något. Exploateringen av jordbruksmarken innebär att marken i princip aldrig kan tas i bruk igen.

Skogsbruk

Större delen av planområdet består av skogsmark som brukas. Exploateringen kommer innebära att skogen där inte längre kommer kunna brukas. Den del som exploateras ingår i ett större sammanhängande skogsbruksområde vilket innebär att detta kommer minska något. De kvarvarande arealerna skog utanför planområdet kommer fortsatt att kunna brukas.

Oexploaterade områden

Planförslaget genomförande kommer innebära stora förändringar för marken som i nuläget är oexploaterad. Området består till största del av svårtillgänglig skogsmark som inte längre kommer kunna brukas som produktionsskog. I stället möjliggörs skogen för naturnära rekreation vilket kommer innebära stora sociala värden då naturen kommer tillgängliggöras för de boende.

Ekologiskt känsliga områden

Planförslaget är väl anpassat efter de naturvärden som har identifierats i området. Genom att de områdena planläggs som natur undviks en exploatering av dessa.

Trafik

Trafikmängden längs med Göksholmsvägen förväntas öka med minst det dubbla efter att hela planområdet är utbyggt. Eftersom antalet fordon är väldigt lågt idag innebär dubbleringen fortfarande inte någon större mängd trafik. Den senaste mätningen 2016 visar att årsmedelsdygnstrafiken år ligger på 118 fordon per dygn. För att möjliggöra

för hållbara färdmedel planläggs en gång och cykelbana längs med Göksholmsvägen som leder in till Stora Mellösa. I söder kommer det även vara möjligt att ta sig in till Stora Mellösa till fots eller cykel via Lagmansgatan och mindre gator som anknyter till denna.

Övrigt

Planens omfattning innebär ett behov av en utbyggd teknisk infrastruktur. Inom planområdet finns två transformatorstationer och en tredje planeras i norra delen av planområdet för att kunna försörja området med elektricitet.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Michaela Bolin och exploateringsingenjör Linnéa Nilsson tillsammans med flertalet andra kompetenser på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Michaela Bolin
Planarkitekt