

Planläggning på jordbruksmark

En del av marken inom planområdet består av jordbruksmark som klassas som åkermark. 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 av föreslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning.

För att kunna göra en avvägning behöver följande frågor besvaras

1. **Berör ärendet jordbruksmark?**
2. **Är jordbruksmarken brukningsvärd?**
3. **Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?**
4. **Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?**

Därefter följer en sammanfattande bedömning och slutsats (se s. 13–14)

Motivering till planläggning på jordbruksmark

Nedan redovisas kommunens ställningstaganden och de avvägningar som gjorts samt de motiv som bedöms finnas för att ta marken i anspråk för att möjliggöra utveckling av Stora Mellösa. Stora Mellösa är ett utvecklingsområde och utpekad som en kommunal kärna som ska beaktas och utvecklas enligt Örebro kommuns gällande översiktsplan.

1. Berör ärendet jordbruksmark?

Marken inom planområdet består till största del av skogsmark som inte räknas som jordbruksmark. Det finns däremot en mindre del i nordvästra delen av planområdet uppe på en ås som utgörs av jordbruksmark, ytan omfattar drygt 4 hektar. På grund av dålig bördighet upphörde marken att brukas 1997 och är idag trädbevuxen. Marken har inte brukats på 25 år och är numera igenvuxen men klassas enligt den juridiska definitionen som jordbruksmark om marken någon gång i närtid använts för odling. För att möjliggöra väsanslutning till området behöver också grusvägen från Göksholmsvägen ut till Sandåker gård breddas. Vägen omgärdas av åkermark på båda sidor som brukas idag. Därutöver behöver även jordbruksmark tas i anspråk för att bygga en gång och cykelbana längs med Göksholmsvägen in till Stora Mellösa vilket är av största vikt för att möjliggöra hållbara resor.

Bedömning: JA, ärendet berör jordbruksmark

2. Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Länsstyrelsen har tagit fram ett kartskikt utifrån marktäckedata baseras på odlad mark från Lantmäteriets fastighetskarta och Jordbruksverkets blockdatabas som omfattar jordbruksmark. Skiktet innefattar sådana arealer som någon gång erhållit jordbruksstöd/arealersättning. Fastigheter som inte är lantbruksfastigheter ingår inte i skiktet. Kartskiktet innehåller ytor där det med stor säkerhet kan sägas att det rör sig om brukningsvärd jordbruksmark. Skiktet innehåller emellertid inte hästhagar, små

betesmarker, avstyckade obebyggda tomter och liknande som inte är taxerade som lantbruksfastighet, men som ändå kan bedömas vara brukningsvärd jordbruksmark. Utifrån befintlig kartdata från Länsstyrelsen omfattas en mindre del av planområdet av kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark, detta då dessa arealer har brukats i närtid.



Grönt område i kartan visar mark som klassas som brukningsvärd jordbruksmark baserat på länsstyrelsens kartsiktet. Planområdet är markerat i vitt.

I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Det har exempelvis liten betydelse vad markägaren själv anser om den egna marken. Marken kan även vara tagen ur produktion genom en anmälan till länsstyrelsen, men det har ingen betydelse för om den ska betraktas som brukningsvärd eller ej.

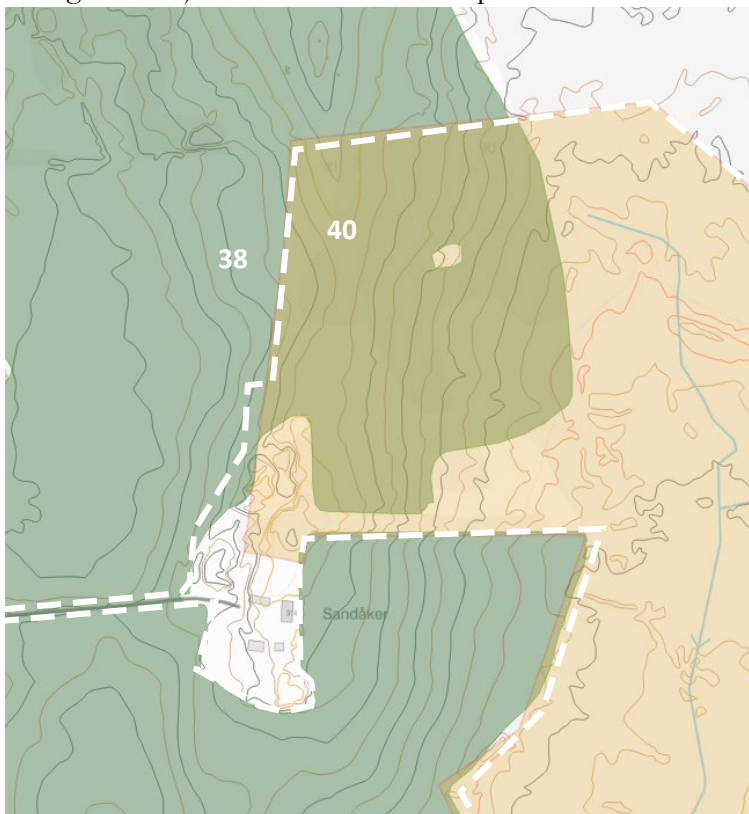
Läge

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 ligger nordöst om tätorten Stora Mellösa, ungefär 500 meter från den närmsta samlade bebyggelsen. Planområdet är en del av ett större område

produktionsskog som fortsätter öster om planområdet. I nordvästra delen finns en mindre del jordbruksmark som utanför planområdet möter upp ett ängslandskap med många äldre ekar. Väster om jordbruksmarken finns utanför planområdet brukad åkermark. Söder om jordbruksmarken inom planområdet sträcker sig en remsa skog innan marken återigen övergår i åkermark utanför planområdet. Längst västerut angränsar planområdet till en mindre lantgård.

Den delen som är jordbruksmark inom planområdet är tydligt avskild från övrig jordbruksmark genom att planområdet ligger på toppen av en ås som går från söder till norr. Höjdskillnaden ner till den brukade åkermarken är cirka två meter i sluttande terräng och skapar en tydlig avgränsning mellan den brukade jordbruksmarken och den igenväxta jordbruksmarken inom planområdet.



Bilden visar den del av planområdet som är registrerat som brukningsvärd jordbruksmark. Planområdet i gult är markerat med vit streckad linje och det som är brukningsvärd jordbruksmark är grönt. I grundkartan ses höjdkurvor med den högsta punkten på 40 m.ö.h.

Jordbruksmarken som behöver tas i anspråk för att vägen ska kunna bräddas är en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Ytan skärs dock redan av genom den befintliga vägen. En breddning av vägen kommer enbart ianspråkta en mindre yta längs med kanten på jordbruksmarken och kommer inte påverka möjligheten att fortsatt bedriva ett rationellt jordbruk.

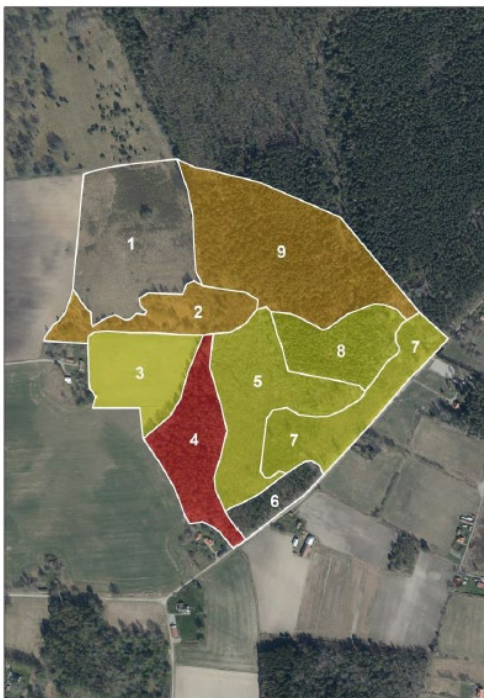
Läget för planområdet är valt utifrån att det till största del inte är jordbruksmark, i princip all annan mark i nära anslutning till Stora Mellösa är brukningsvärd jordbruksmark. Området ligger därför en liten bit från samhället men fortfarande så pass nära att det kommer gå att ta sig in till centrala orten via gång och cykel. För att möjliggöra ett hållbart resande är det av största vikt att en gång- och cykelbana anläggs längs med Göksholmsvägen. Det innebär att ytterligare jordbruksmark

behöver tas i anspråk för detta, men det rör sig endast om en remsa längs med befintlig väg vilket inte påverkar möjligheterna att fortsatt bedriva ett rationellt jordbruk.

Beskaffenhet

Området med bruksvärd jordbruksmark omfattas av drygt 4 hektar. Fram till och med 1988 odlades konventionellt spannmål på marken men det avvecklades på grund av dålig bördighet. Därefter gjordes försök att odla salix på marken men även det avbröts efter fyra år på grund av svag tillväxt. Mellan 1993-1997 användes marken till betesmark men på grund av att marken är torkkänslig med dåligt betesgräs och slyuppslag avvecklades även det. Sedan 1997 har marken i stort sett lämnats i fred förutom under 2010-talet då det på prov planterades lite björk och tallplantor, men även det försöket misslyckades då plantorna visade på en mycket långsam tillväxt. Eftersom det varit svårt att få ekonomisk bäring på marken på grund av den låga bördigheten har marken tagits ut ur produktion.

Idag har marken vuxit igen med högväxta gräs och unga björkar. I den naturvärdesinventering som tagits fram 2023 bedöms området ha lägsta nivån av naturvärde.



Naturvärdeskartan, delområde 1 utgörs till största del av jordbruksmarken inom planområdet. Röd färg = klass 2, högt naturvärde, Orange färg = klass 3, påtagligt naturvärde, Gul färg = klass 4, visst naturvärde, ingen färg = klass 5, lågt naturvärde.

Utifrån att marken omfattas av kartsiktet för bruksvärd jordbruksmark kan det konstateras att jordbruksmarken på åsen är bruksvärd i juridisk mening. Jordbruksmarken längs med grusvägen samt längs med Göksholmsvägen ingår även dessa i siktet bruksvärd jordbruksmark.

Bedömning: JA, jordbruksmarken bedöms vara bruksvärd.



Den igenväxta jordbruksmarken inom planområdet.

3. Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?

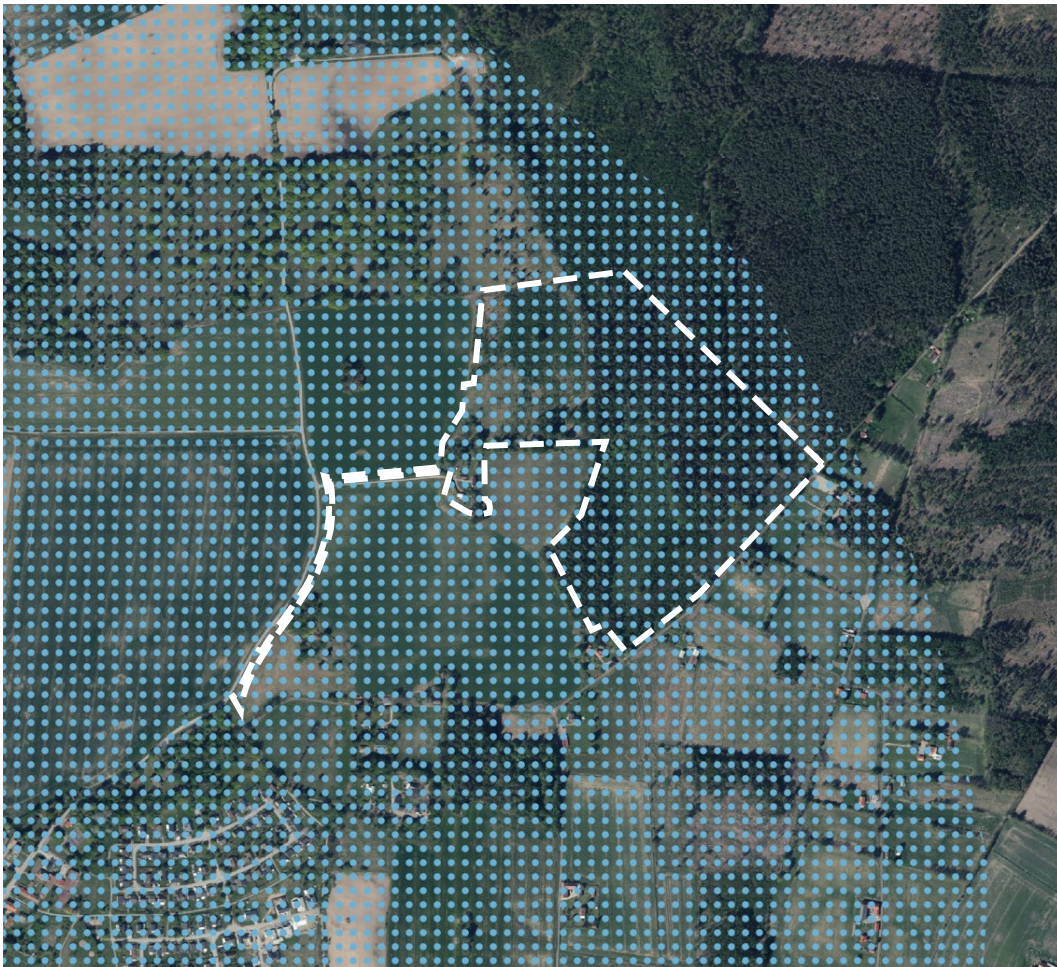
För att brukningsvärd jordbruksmark ska vara lämplig att ianspråkta enligt Miljöbalken krävs i första hand att exploateringen innebär ett väsentligt samhällsintresse som stödjer en långsiktigt hållbar utveckling och som skapar mervärde på platsen och för området. Ställningstaganden i kommunens översiktsplan bör utgöra grunden för vad som betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Även i rättsfall bedömer domstolarna i många fall att översiktsplanen väger tungt gällande åtgärder som kan betraktas som väsentliga samhällsintressen eller inte.

Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt 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.

Inom planområdet planeras det för bostäder i form av friliggande villor och radhus. Bostäderna planeras att anpassas till naturen för att skapa ett naturnära boende i samklang med landskap och kulturmiljö. Stora Mellösa är utpekad som en av kommunens prioriterade tätorter i översiktsplanen. Det innebär att utveckling här ska

prioriteras för att på så sätt skapa ett större befolkningsunderlag vilket i sin tur möjliggör för ett större serviceutbud, både kommersiellt och offentligt. Prioriterade tätorter spelar en viktig roll i kommunen som helhet då de genom sin storlek och samlande egenskaper fungerar som viktiga samlingspunkter i ett större omland samt utgör en viktig kollektivtrafiknod för förbindelser till och från Örebro. De är också viktiga för människors möjligheter att, oavsett ålder och socioekonomi, bo kvar i sin hembygd. Därutöver är de viktiga platser för in- och återflyttning till landsbygden.

I översiktsplanen är Stora Mellösa med omkringliggande marker utpekade som ett utvecklingsområde på landsbygden.



Den blåprickade ytan visar ett schematiskt område som i översiktsplanen utpekade som ett utvecklingsområde på landsbygden.

I översiktsplanen lyfts även följande ställningstagande som bedöms applicerbara på det aktuella planområdet.

- *De mindre tätorterna och landsbygden ingår i en geografisk och funktionell helhet tillsammans med staden och övriga regionen. Den geografiska och funktionella helheten ska stärkas för en fortsatt god utveckling på Örebro kommuns landsbygd.*

Stora Mellösa är en viktig del av Örebro kommun som helhet som bidrar till en fungerande landsbygd. Utveckling här stärker kommunen och möjliggör utveckling på landsbygden.

- *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).*

Genom detaljplaneläggning i Stora Mellösa kan fler folk stanna kvar samt bosätta sig i orten vilket skulle stärka befolkningsunderlaget som behövs för ett bredare serviceutbud.

- *Ny bebyggelse utanför tätorten Örebro ska i första hand lokaliseras till landsbygdens kommunala kärnor (det vill säga till de prioriterade tätorterna Hovsta, Garphyttan, Vintrosa, Odensbacken, Stora Mellösa och Glanshammar), till mindre tätorter och småorter som är viktiga i sin bygd (lokala kärnor) och till utpekade utvecklingsområden.*

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i Stora Mellösa i linje med översiktsplanens ställningstagande att utveckla kommunala kärnor och dessutom en av de prioriterade tätorterna. Området är även ett utpekat utvecklingsområde.

- *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.*

Detaljplanen möjliggör för olika bostadstyper vilket bidrar till att människor i olika livsskedan kan bo kvar eller flytta till orten. Orten har god tillgång till kollektivtrafik och det finns ett mindre utbud av service som dock skulle behöva utvecklas. Gång och cykelbanan längs Göksholmsvägen blir avgörande för att säkerställa att det går att nå kollektivtrafik på ett hållbart resesätt.

- *Olika behov och önskemål för boende behöver beaktas för att hela kommunens ska växa och vara attraktiv.*

Detaljplanen möjliggör för villor och radhus vilket skapar en flexibilitet i vilken typ av boende som finns. Stora Mellösa domineras idag av friliggande enbostadshus så en tillkomst med radhus skulle gynna orten och möjliggöra för fler att bo kvar och bosätta sig där.

- *Friliggande enfamiljsbus är en viktig hustyp för utvecklingen av kommunens mindre tätorter, småorter och övrig landsbygd.*

Inom planområdet finns potential att erbjuda hustomter som är något större än i staden samt med närhet till grönska och natur vilket det finns en stor efterfrågan på.

- *Bebyggelseutveckling på landsbygden ska eftersträva en attraktiv landskapsbild, det vill säga tillvarata landskapets befintliga värde och karaktär, och vara förenlig med viktiga hållbarhetsaspekter.*

I detaljplanearbetet har djupgående analyser gjorts av bland annat landskap och kulturmiljö där förslag har tagits fram på hur man bäst anpassar ny bebyggelse till befintliga värden.

- *Kommunens prioriterade tätorter ska ha ett blandat bostadsutbud med anseende 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.*

Detaljplanen tillskapar flertalet byggbara tomter i en av kommunens prioriterade tätorter samt tillför även ett varierat bostadsutbud vilket saknas i Stora Mellösa.

- *Kulturbistoriska värden i bebyggelsen och landskapet ska tillvaratas när landsbygden och de mindre tätorterna utvecklas.*

En landskapsanalys tas fram inom ramen för detaljplanearbetet för att bebyggelsen ska kunna anpassa och harmoniera med landskap och kulturmiljö.

- *Ny bebyggelse på landsbygden ska anpassas till terräng- och naturförhållanden samt till platsens kulturmiljövärden. Bebyggelse i jordbrukslandskapet har historiskt placerats i höjdlägen på mark som ur odlingsynpunkt har ett mindre värde och i randzonen mellan skogs- och odlingslandskap.*

Landskapsanalysen samt Naturvärdesinventeringen utgör underlag för att kunna anpassa bebyggelsen efter terräng och naturförhållanden samt till kulturmiljövärden. Placeringen på åsryggen stämmer väl med översiktsplanens ställningstagande om placering i höjdlägen i randzonen mellan jordbruksmark och skog.

- *Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs som ska värnas. Jordbruksmark får endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämplig alternativ lokalisering saknas, eller om alternativ användning ger totalt större miljövinst än när marken används för jordbruk.*

Planområdet läge är anpassat utifrån att den mest produktiva jordbruksmarken som finns runt om kring tätorten undviks. Den här detaljplanen innebär i stället att ett skogsområde med brukad skog exploateras, samt mindre delar jordbruksmark där den största delen jordbruksmark består av sådan som inte brukas. Den del som tas i anspråk för vägar brukas dock men är ett angeläget samhällsintresse för att skapa en hållbar utveckling.

- *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.*

Det finns goda förutsättningar att ansluta området till det kommunala vatten och avloppsledningsnätet.

Bedömning:

JA, föreslagen markanvändning bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Syftet med planläggning av marken är att tillskapa bostäder i en av kommunens prioriterade tätorter. I och med det befolkningstryck Örebro kommun står inför där fler och fler vill bosätta sig på landsbygden i kommunens mindre tätorter behöver kommunen verka för att skapa möjligheter till ny bebyggelse där. Kommunen behöver även skapa möjligheter för ett mer varierat bostadsutbud. Småhus med större tomter än i stan är en viktig kategori men med en ny detaljplan möjliggörs även för andra typer av bebyggelse så som parhus och radhus. Detta breddar möjligheterna för människor att anpassa sitt boende utefter sin rådande livssituation och de förändringar som sker genom livet vilket inte bara möjliggör för invånare att flytta dit utan även för de som vill bo kvar men i annat boende än i villan. Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner att utveckla prioriterade tätorter, lägga en grund för ett

ökat befolkningsunderlag och därmed möjliggöra för ett utvecklat serviceutbud i orter som Stora Mellösa.

4. Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig än den aktuella jordbruksmarken?

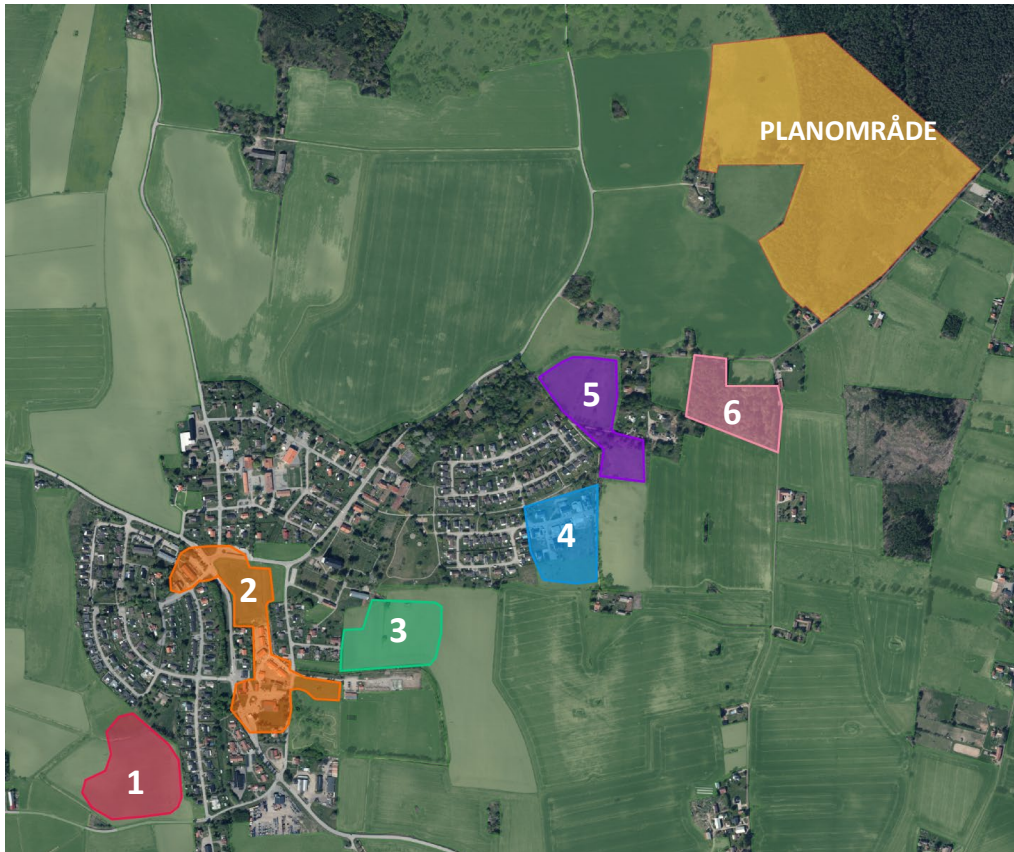
Att ett ärende kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse är inte ensamt tillräckligt för att ianspråka brukningsvärd jordbruksmark. Det förutsätter därutöver att det inte finns någon annan lokalisering som är mer lämplig och det behöver fastslås att det aktuella samhällsintresset väger tyngre i jämförelse med att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken. Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning i den redan har prövats översiktligt. Dessutom redovisas strategiska ställningstaganden för hur den byggda miljön ska utvecklas, bevaras och användas i framtiden samt anger utgångspunkter för lokalisering och utformning av den byggda miljön. Sammantaget har föreslagen markanvändning prövats och bedömts lämpligt utifrån allmän synpunkt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse måste dock prövas i varje enskilt fall 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 lokaliseringar 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 för ny bostadsbebyggelse i en av kommunens översiktsplans utpekade prioriterade tätorter. Detaljplanen ska bidra med att stärka Stora Mellösa genom att skapa ett större befolkningsunderlag vilket bidrar till att stärka orten som en serviceort. Bebyggelsen ska även medverka till att skapa ett mer varierat bostadsutbud i orten vilket möjliggör för människor i olika livssituationer att flytta dit eller bo kvar. Bostäderna ska anpassas till platsens naturliga förutsättningar och kulturmiljön i landskapet.

Eftersom syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i den prioriterade tätorten Stora Mellösa har alternativa lokaliseringar undersökts i och runtomkring Stora Mellösa. I översiktsplanen finns de gulfärgade och orangea områdena som är utpekade som utvecklingsområdet för bostäder alternativt blandstad. Alternativa lokaliseringar har främst sökts bland dessa alternativ men även andra lokaliseringar har undersökts.



Bilden visar de alternativa lokaliseringar som utretts.

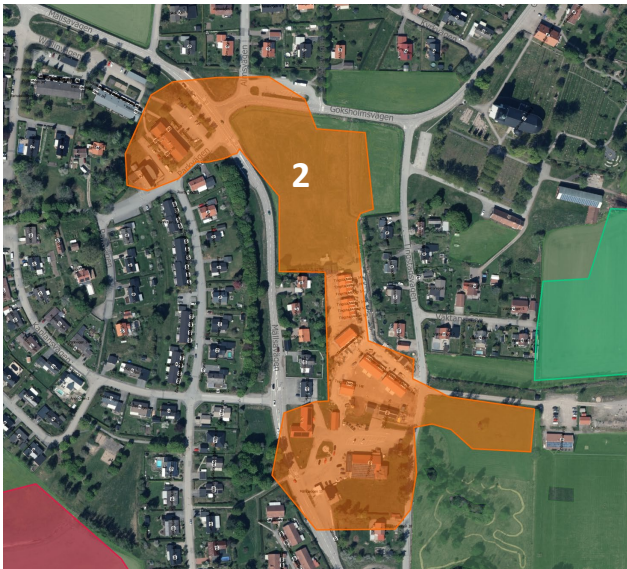
1. Sydväst om Stora Mellösa

Området består av brukningsvärd jordbruksmark som brukas och är en del av ett större sammanhängande åkerlandskap. Området angränsar i öster till bebyggelse. Fördelar med området är att det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bygger därmed vidare på ortstrukturen. Dock är området förhållandevis litet på cirka 3,5 hektar vilket kan jämföras med aktuellt planområde som är 26 hektar. Det kan konstateras att hela bostadsbehovet inte skulle täckas genom en etablering här. Det sträcker sig dessutom en kraftledning tvärs genom området där det inte är lämpligt med bebyggelse i närheten. Området är utpekad i översiktsplanen som ett framtida bebyggelseområde men hänsyn har inte tagits till jordbruksmarken när det pekades ut. En exploatering av jordbruksmarken här skulle kapa en stor del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap.



2. Centrala Stora Mellösa

Dessa områden är detaljplanelagda men stora delar är ännu inte utbyggda. I och med att området är bebyggt och planlagt finns enbart möjlighet till kompletteringsbebyggelse och inte flertalet enbostadshus vilket är detaljplanens syfte. Området längst i sydöst är även det brukningsvärd jordbruksmark. Det ligger även i direkt anslutning till en idrottsanläggning vilket brukar vara känsligt eftersom det kan innebära störningar för de boende i form av ljud och ljus från anläggningen. I och med ovanstående, framförallt att området till största del redan är planlagt och de kvarvarande delarna inte kan tillgodose detaljplanens syfte, bedöms det inte som aktuellt med planläggning här.



3. Sydöst om kyrkan

Även detta område består av brukningsvärd jordbruksmark som brukas och är en del av ett större sammanhängande åkerlandskap. Området är utpekade i kommunens översiktsplan som ett utvecklingsområde för bostäder men hänsyn togs inte till jordbruksmarken. Den utpekade ytan är ca 3 hektar stort och skulle inte kunna täcka hela bostadsbehovet som finns i Stora Mellösa. Det skulle även skära av en mindre del jordbruksmark från övrig mark och därmed förhindra ett rationellt brukande. En etablering på en åker bakom kyrkan är också en känslig kulturmiljö där landskapsbilden skulle förändras stort.



4. Johannes Palmqvists väg

Största delen av området som är ungefär 3 hektar är redan planlagt och utbyggt enligt plan. Området är även detta utpekade som ett utvecklingsområde i kommunens översiktsplan och planering har redan skett i linje med denna. Enbart en mindre del på ungefär 4 500 m² är icke planlagt samt utgörs inte av brukningsvärd jordbruksmark. Den ytan skulle kunna vara lämplig för planläggning men är inte tillräckligt stor för att uppfylla detaljplanens syfte.



5. Mellösa-Råby

Området består i huvudsak av brukningsvärd jordbruksmark samt bedöms heller inte kunna uppfylla detaljplanens syfte eftersom området är så pass litet på ungefär 3,5 hektar. Det uppfyller därmed inte behovet av ett högre antal bostäder som kan medföra ett ökat befolkningsunderlag som i sin tur kan bidra till ett utökad serviceutbud. Jordbruksmarken brukas dessutom och ingår i ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Området är också ett tydligt grönsstråk som skulle brytas om området skulle bebyggas.



6. Skogsområde nordost om Stora Mellösa.
Området är ungefär 2,8 hektar och består av skog, till stor del lövskog men även
blandskog. Området är en av mycket få ortsnära naturområden runt omkring Stora
Mellösa. Området har därför sociala och biologiska värden och en exploatering här
bedöms inte lämplig.



Bedömning:

De flesta alternativa lokaliseringar består av brukningsvärd jordbruksmark som
brukas och alla ingår i ett större jordbrukssammanhang. Exploatering av dessa skulle
försämra förutsättningarna för ett fortsatt rationellt brukande av stora
jordbruksarealer. De områden som inte är brukningsvärd jordbruksmark är redan

planlagda men ännu inte utbyggda alternativt består av bebyggelsenära och viktig natur. Den jordbruksmark i aktuell detaljplan som föreslås ta i anspråk är på ett tydligare sätt avskild från övrig jordbruksmark och ligger i ett läge, i skogsbrynet på en höjd, som traditionellt sätt varit lämplig för bebyggelse och som pekas ut i kommunens strategi för arkitektur och byggande som lämplig plats. De övriga lokaliseringarna är inte heller tillräckligt stora för att på samma sätt ombesörja tillräckligt stort antal nya bostäder som skulle kunna bidra med ett större befolkningsunderlag som i sin tur skapar underlag för ett bättre serviceutbud. På så sätt stämmer inte alternativa lokaliseringar med detaljplanens syfte och exploatering av jordbruksmark inom dess områden skulle påverka ett rationellt brukande av kvarvarande arealer negativt. Bedömningen är därför att **nej, det finns inga alternativa lokaliseringar.**

Slutsats

Örebro kommun bedömer att en del 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 tillgodose. Visionen med bostäder i skog tillskapar även en typ av boende i Stora Mellösa som inte finns i tätorten idag vilket kan bidra med en högre attraktionskraft för orten vilket är något som eftersträvas i kommunens översiktsplan.

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 och som dessutom är tydligt avskild från resterande jordbruksmark. 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* som pekar ut höjdlägen i skogsbryn som lämpliga platser för bebyggelse på landsbygden. 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.