

## GRANSKNINGSHANDLING



## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Sandåker 1:1

Samrådstitid: 19 december 2024 – 9 februari 2025

Granskningstid: 9 april 2026 – 30 april 2026

Standardförfarande

Michaela Frisk

E-post: [michaela.frisk@orebro.se](mailto:michaela.frisk@orebro.se)



## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>7</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>7</b>
Genomförandetid .....	7
Detaljplanens huvuddrag .....	7
Allmän plats .....	9
Kvartersmark .....	12
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>20</b>
Användning av allmän plats .....	20
Användning av kvartersmark .....	21
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	22
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	23
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>30</b>
Organisatoriska frågor .....	30
Mark- och utrymmesförvärv .....	30
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Tekniska frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	35
Kulturvärden .....	36
Prövning enligt annan lagstiftning .....	37
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>38</b>
Kommunala ställningstaganden .....	38
Riksintressen .....	41
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	41
Miljökvalitetsnormer .....	44
Miljö .....	45
Hälsa och säkerhet .....	46
Geotekniska förhållanden .....	47
Hydrologiska förhållanden .....	47
Kulturmiljö .....	47
Service .....	56
Trafik .....	57
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>58</b>
Fastigheter och rättigheter .....	58
Natur .....	58

Miljö .....	59
Miljö kvalitetsnormer .....	59
Hälsa och säkerhet .....	60
Kulturmiljö .....	60
Trafik .....	61
Övrigt .....	61
Medverkande tjänstepersoner .....	61

## 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
- samrådsredogörelse
- 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*, 2026-03-27, 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, kulturmiljön och 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



## Allmän plats

### Mark och vegetation

Användningen natur säkerställer ett naturnära boende genom att säkerställa att varje småhustomt 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 trädsymbol)



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. Rekreativmöjligheter finns i den bostadsnära naturen. Mindre stråk med stigar kan tillgängliggöra naturen ytterligare.

### Gator och trafik

Huvudstråket in till området går från Göksholmsvägen (väg 668) över åkern, förbi radhusområdet och mynnar sedan ut i en rundslinga. Infartsvägen planläggs med en bredd på 10 meter och övergår sedan till 8 meter där bebyggelsen tar vid. Gatorna behöver anläggas med en bredd på minst 7,75 meter för att möjliggöra för både biltrafik samt gång och cykel.

Längs med Göksholmsvägen planeras en gång och cykelbana för att kunna erbjuda ett hållbart och trafiksäkert sätt att ta sig in till Stora Mellösa. Den är viktig eftersom cykelmöjligheterna längs med Lagmansgatan kommer vara begränsade på vinterhalvåret då den inte vinterväghålles. I plankartan reserveras en bredd på 4 meter, gång- och cykelbanan bör vara minst 3,5 meter bred. Gång- och cykelbanan placeras cirka 5 meter öster om Göksholmsvägen för att lämna hänsyn till Trafikverkets vägområde. Gång- och cykelbanan avslutas i Sandåker 1:1 södra del där den genom en mindre väg ansluter till bostadsområdet vid Linfrövägen. För skolbarn finns här trygga cykelvägar som leder vidare till församlingsbyggnaden vid Stora Mellösa kyrka där det finns ett övergångsställe för att ta sig över Göksholmsvägen och sedan ta Nämndvägen sista biten till skolan. Eftersom gång- och cykelbanan är nödvändig för att bebyggelsen ska vara lämplig införs bestämmelsen *a<sub>2</sub> Bygglov får inte ges för bostadsbus förrän en gång-och cykelbana inom hela sträckan av användningsområdet GC-bana har kommit till stånd.* Detta innebär att ingen bostadsbebyggelse kan uppföras förrän gång- och cykelbanan är utbyggd.

En trafikutredning (se bilaga 8) har tagits fram för att se över hur en ökad trafik till och från planområdet skulle påverka Göksholmsvägen. Årsmedeldygnstrafiken uppmättes mellan 2019–2021 till 116 bilar och efter en exploatering beräknas årsmedeldygnstrafiken öka till 535. I utredningen har särskilt korsningssituation vid infarten till planområdet från Göksholmsvägen studerats. Om belastningsgraden överstiger 0,6 bedöms att åtgärder behöver vidtas. I utredningen framkommer att samtliga sträckor vid trevägskorsningen, Göksholmsvägen söder, Göksholmsvägen norr och den nya vägen in till planområdet kommer långt under deras maximala kapacitet. Kapaciteten beräknas vara 0,06, 0,03 och 0,08. Samtliga belastningsgrader är därmed mycket lägre än 0,6 vilket innebär att önskad servicenivå uppfylls.

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

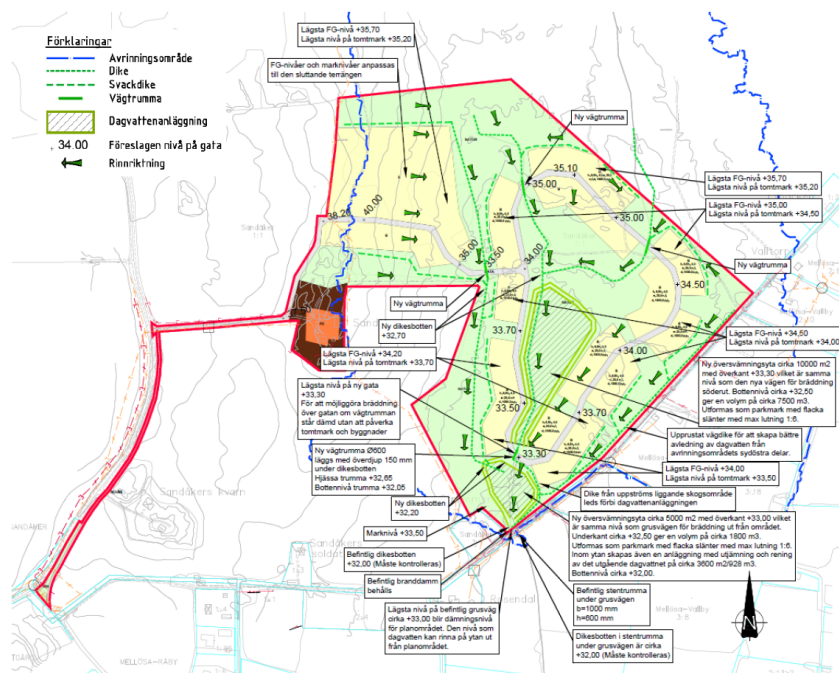
innebär att orten fortsatt får en enhetlig förvaltning. Ansvaret för förvaltning av allmänna platser kommer ligga på fastighetsägaren vilket efter exploateringen innebär att en samfällighet av de boende bör ansvara för driften av de allmänna platserna.

### Dagvatten

En fördröjningsyta för att ta hand om dagvatten från allmän plats 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 för att inte släppa mer mängder än som avrinner till diket idag. Beräknad fördröjningsvolym som är baserad på 10-år som återkomsttid är 928 kubik och volymen är reglerad i plankartan genom bestämmelsen **b<sub>1</sub>** *Dagvattenfördröjning med en total volym av 928 kubikmeter ska finnas*. Fördröjningsytan föreslås vara 5000 m<sup>2</sup> stor vilket rymmer 1800 m<sup>3</sup> och då utöver att fördröja dagvatten även kan fungera som översvämningssyta. Vattnet föreslås samlas upp i dagvattenbrunnar för avledning via tätta dagvattenledningar samt i öppna gräsbeklädda svackdiken längs tomtgränser. Eftersom förutsättningarna för infiltration är goda i området bedöms dagvatten inom kvartersmark kunna infiltreras lokalt. Dagvatten från garageuppfarter kommer däremot att ingå i den samordnade dagvattenhanteringen för allmän plats.

När det gäller skyfall har beräkningar gjorts för ett 100-årsregn. En yta norr om fördröjningsytan utformas som översvämningssyta och kan rymma 7500 m<sup>3</sup> för att ta hand om mer extrema flöden. 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 för kvartersmarken.



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 läggensläppliga 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 syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i naturnära läge i skogen som tar stor hänsyn till platsen 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 rundslingan förutom längs västra delen där det går ett vattenstråk på ena sidan av vägen. Villorna i skogen samt rad- och parhusområdet i väster 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. Därutöver införs även bestämmelsen **f8** *Endast en huvudbyggnad per fastighet* som säkerställer en luftig struktur anpassad till det lantliga läget.

Bebyggelsen i radhusområdet i väster förses med bestämmelsen **v1** *Högst antal lägenheter per byggnadskropp är 4.* Detta för att säkerställa att bebyggelsen blir småskalig. Den allra

västligaste tomten förses även med bestämmelsen **f7** *I bebyggelsen ska minst 2 släpp om minst 8 meter bredd vardera finnas som säkerställer fri siktlinje från angränsande u område i öster ut mot fältet i väster.* Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen placeras på ett sådant sätt att det blir synliga släpp i bebyggelsen ut mot åkermarken.

För sandåker gård möjliggör användningen S att området även kan användas för skoländamål. Ytan i söder är låst till antingen centrumverksamhet eller skola men utesluter bostäder. Ytan är ca 3700 m<sup>2</sup> stor vilket är anpassat för att kunna få till en sammanhängande friyta på omkring 3000 m<sup>2</sup>. Om hela byggrätten utnyttjas samt en schablonyta på 500 m<sup>2</sup> för parkering och dylikt tas bort lämnar det en total friyta på 2727 m<sup>2</sup> på den södra delen. Detta får anses vara tillräckligt gott i och med de stora möjligheterna till naturvistelse som finns i närområdet. För att uppnå Örebro kommuns krav på friyta om 40 m<sup>2</sup> per barn innebär det att en förskola kan ta emot 68 barn om enbart den södra delen nyttjas till förskola. Om däremot hela användningsytan används för ändamålet skola ger det en generös friyta på ungefär 6700 m<sup>2</sup> (byggrätter och parkeringsyta borträknade). Det skulle möjliggöra för att 167 barn får tillgång till 40 m<sup>2</sup> friyta var.

Ett annat alternativ skulle vara att bygga om den befintliga bostaden till en mindre förskola eller bygga en ny mindre förskola på den tillkommande byggrätten på 100 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Det skulle ge en friyta på nästan 3800 m<sup>2</sup> (parkering och byggrätter borträknat) vilket möjliggör för cirka 94 barn vilket dock skulle begränsas av inomhusytan.

Oavsett vilket alternativ som väljs så finns det flera olika möjligheter att tillskapa en förskola av olika storlek om behovet och initiativet skulle uppstå.

### **Friytor**

Privata friytor anordnas på den egna fastigheten. Den begränsade byggrätten säkerställer att detta möjliggör. Se avsnittet *Bebyggelse* på föregående avsnitt för en redogörelse kring en förskolas potentiella friyta.

### **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 karakteristisk 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 förses med byggnad* reglerad framför huvudbyggnaden, på gården och ut mot vägen. Bostadshuset och ekonomibygnaden i norr som bedöms som mest bevarandevärda och viktiga för kulturmiljövärdet förses med bestämmelsen **r<sub>1</sub>** – *Byggnad får inte rivas*. Detta kombineras med varsamhetsbestämmelsen **k<sub>1</sub>** – *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.



*Bilderna visar ekonomibygnaden med bostadshuset i bakgrunden på den nedre bilden.*





*Bilder på 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

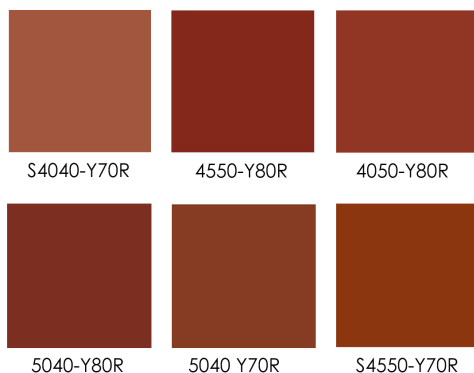
för att förstärka gårdsbilden. Byggrätten är begränsad till 100 m<sup>2</sup> för att underordna sig befintlig huvudbyggnad. Byggrätten förses med utformningsbestämmelserna **f<sub>2</sub>** - *Takutformningen på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Taken ska utformas med röda takpannor eller plåt i rött eller svart, eller tak med sedum eller biotaktak*, **f<sub>3</sub>** - *Huvudbyggnadens fasad ska i huvudsak vara stående träpanel*. **f<sub>4</sub>** - *Fasad ska i huvudsak vara målad i röd slamfärg kulör NCS 4040-Y70R, 4550-Y80R, 4050-Y80R, 5040-Y80R, 5040 Y70R eller 4550-Y70R*, **f<sub>6</sub>** *Solenergianläggningar på tak ska i kulör och placering 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 förses därför med samma utformningsbestämmelser som ovan samt bestämmelsen **v<sub>1</sub>** *Högst antal lägenheter per byggnadskropp är 4*. På så sätt säkras en mer småskalig radhusbebyggelse. För byggrätten närmast åkermarken i öster gäller även bestämmelsen **f<sub>7</sub>** *I bebyggelsen ska minst 2 släpp om minst 8 meter bredd vardera finnas som säkerställer fri siktlinje från angränsande u-område i öster ut mot fältet i väster*. Detta för att förhindra en massiv bostadslänga och genom detta möta åkermarken med mer variation och luftighet precis som det är beskrivet i kulturmiljöutredningen.



*Vy från Göksholmsvägen in mot Sandåker gård. Radhusområdet 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 **d<sub>2</sub>1500,0** *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>*. 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 områdets 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: **f<sub>1</sub>** Endast friliggande enbostadsbus samt **f<sub>2</sub>** Takutformningen på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Taken ska utformas med röda takpannor eller plåt i rött eller svart, eller tak med sedum eller biotoptak. **f<sub>3</sub>** 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 (falu-röd), S 3050-Y20R (ockragul), S 6020-G30Y (mörkgrön), 7010-Y30R (grönumbra), S 8005-Y80R (mörkebrun umbra), S 9000-N (svart), S4030-Y70R (ljus faluröd), S6010-G30Y (grön), S4040-Y40R (brunorange), S4020-Y30R (beige). Utöver dessa gäller även bestämmelsen **p<sub>3</sub>** Garage, carport och dylikt ska placeras friliggande från huvudbyggnad. Detta eftersom en separat placering av garage 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 **d<sub>1</sub>** 1000,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>. 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.

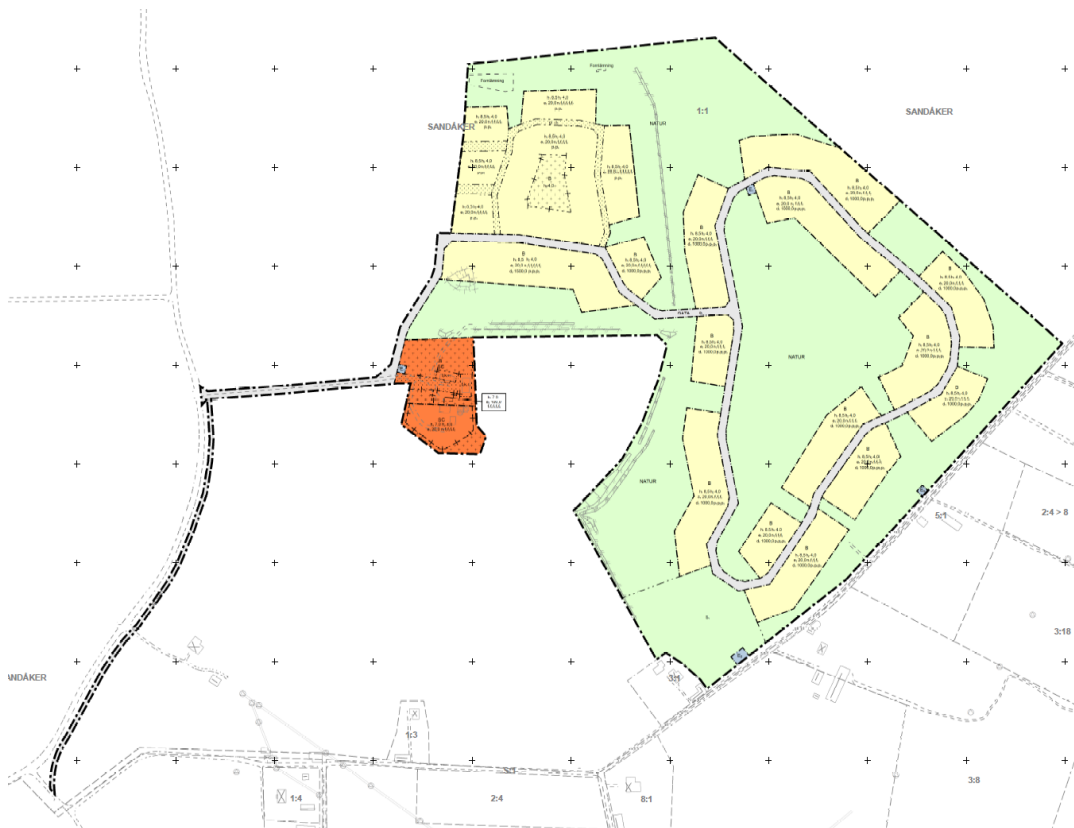
### Gator och trafik

Inom radhusområdet planeras en rundslinga som planläggs som prickmark. Eftersom gatan enbart servar ett mindre antal boende i radhusen är den inte allmän plats. Kvartersgatan är något smalare än den allmänna vägen, 7 meter bred och har bestämmelsen **g<sub>1</sub>** 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 **u<sub>1</sub>** 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**

#### *Gata*

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

rundslingan kommer genomkorsas av gång och cykelvägar och vara en mötesplats för de boende i området. Området norr om rundslingan samt området direkt väster om rundslingan 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

### 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 planerat att bestå av friliggande enbostadshus.

Sandåker gård får användningen bostäder på den norra delen av tomten. Detta för att möjliggöra fortsatt användning som bostad. En byggrätt har i tillförts 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.

### 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.

**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.

**e<sub>1</sub>**

*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.

**e<sub>2</sub>**

*Pumpstation*

Platsen avser att möjliggöra för en pumpstation för spillvatten.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

**b<sub>1</sub>**

*Dagvattenfördröjning med en total volym av 928 kubikmeter ska finnas*

För att säkerställa en tillräcklig 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.

**Skyfallsyta**

*Område avsett för hantering av vatten vid skyfall*

Vid skyfall och höga flöden ska vatten kunna samlas inom reserverad yta.

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.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



*Marken får inte förses med byggnadsverk*

Prickad mark finns 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. Längs med den större rundslungan finns även prickmark med en meter bredd längs vardera sida av vägen. Detta för att säkerställa åtkomst till ledningar 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 förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader*

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.

**h<sub>1</sub> 0,0**

*Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden på 8,5 meter 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.

På de nya byggrätterna på Sandåker gård är 7 meter i nockhöjd för att möjliggöra 1,5 våningar.

**h<sub>2</sub> 4,0**

*Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter*

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

**u<sub>1</sub>**

*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

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

Längs med den större rundslingan finns även 1 meter u-område på vardera sida av vägen. Detta för att säkerställa åtkomst till ledningar i gatan.

**e<sub>1</sub> 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.

**e<sub>2</sub> 0,0**

*Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att den inte dominerar över befintlig huvudbyggnad på Sandåker gård samt reglerera mängden bebyggelse på korsmark i planen.

**n<sub>1</sub>**

*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 som tar stor hänsyn till platsens förutsättningar och för att detta ska uppnås behöver stor hänsyn tas till natur och terräng när byggnad placeras och tomten utformas.

**f<sub>1</sub>**

*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.

- f<sub>2</sub>** *Takutformning på huvudbyggnad ska vara sadeltak. Taken ska utformas med röda takpannor eller plåt i rött eller svart, eller tak med sedum eller biotaktak*

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.

- f<sub>3</sub>** *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. I huvudsak innebär att detaljer, så som del av ett gavelparti eller andra mindre partier kan utformas med liggande panel för att få variation i fasaden.

- f<sub>4</sub>** *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. I huvudsak innebär att knutar, fönsterfoder och liknande detaljer kan vara av annan kulör.

- f<sub>5</sub>** *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 (mörkbrun umbra), S 9000-N (svart) samt NCS S4030-Y70R, S6010-G30Y, S4040-Y40R, S4020-Y30R*

Området i skogen bedöms som tåligare för förändring samtidigt som kulturmiljöanalysen 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. I huvudsak innebär att knutar, fönsterfoder och liknande detaljer kan vara av annan kulör.

- f<sub>6</sub>** *Solenergianläggningar på tak ska i kulör och placering anpassas till takmaterial*

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

- f<sub>7</sub>** *I bebyggelsen ska minst 2 släpp om minst 8 meter bredd vardera finnas som säkerställer fri siktlinje från angränsande u-område i öster ut mot fältet i väster*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen ut mot fältet inte byggs som en sammanhängande länga. Detta för att bebyggelsen inte ska uppfattas allt för dominant i vyn från fältet samt för att siktlinjer från bostadsområdet ska finnas även längre in i bebyggelsen.

- f<sub>8</sub>** *Endast en huvudbyggnad per fastighet*

Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet bostäder i området. Detta för att hålla en luftig struktur med en lantlig karaktär.

**d<sub>1</sub> 1000, 0**

*Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>*

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

**d<sub>1</sub> 1500, 0**

*Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>*

Byggrätten söder om radhusen får en minsta fastighetsstorlek på 1500 m<sup>2</sup> för att möta upp befintlig och känslig bebyggelse vid Sandåker gård samt för att skapa en variation i tomtstorlekar.

**p<sub>1</sub>**

*Huvudbyggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns*

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.

**p<sub>2</sub>**

*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 varierad 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.

**p<sub>3</sub>**

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

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

- k<sub>1</sub>** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, höjd, 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.
- r<sub>1</sub>** *Byggnad får inte rivas*
- Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad samt norra ekonomibygnaden 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.
- a<sub>2</sub>** *Bygglov får inte ges för bostadshus förrän en gång-och cykelbana inom hela sträckan av användningsområdet GC-bana har kommit till stånd*
- g<sub>1</sub>** *Markreservat för gemensambetsanläggning*
- Motivet till bestämmelsen är att fastställa var rundslingan på kvartersmarken för radhusen ska ligga och därmed reservera den för väg.
- v<sub>1</sub>** *Högst antal lägenheter per byggnadskropp är 4*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa en småskalig bebyggelse.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Markägoförhållanden

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

### Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2026.

### Genomförandeavtal

#### Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte tas fram.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen kan vara skyldig att, på fastighetsägares begäran, lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för ”annat än enskilt byggande”. Det kan handla om t.ex. skola, reningsverk, simhall, värmecentral, med mera. All verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, region eller kommun) inkluderas i uttrycket. I denna detaljplan finns bestämmelsen S som utgör kvartersmark för annat än enskilt byggande.

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.

### 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.

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.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder prövas för att tillskapa allmän plats samt kvartersmark och för att bilda gemensamhetsanläggningar som föreslås för att tillgodose underhåll och drift av allmän platsmark samt vatten och avlopp. Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar och Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

### **Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder**

- **Sandåker 1:1**

Nya bostadsfastigheter avstyckas från fastigheten av mark som ska bli kvartersmark.

De avstyckade skol- respektive bostadsfastigheterna bör ingå i nybildade gemensamhetsanläggningar för VÄG/GC-väg respektive NATUR.

För mark som planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap föreslås att marksamfällighet bildas. Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

- **Nya gemensamhetsanläggningar**

När en anläggning ska ägas och tas om hand av flera fastigheter gemensamt bildas ofta en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning där anläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för utförande och drift med mera beslutas. Huvudregeln är att kostnaderna för utförande av anläggningen/arna fördelas utifrån den nytta som respektive fastighet har av anläggningen. Kostnader för drift av anläggningen fördelas utifrån hur mycket varje fastighet kommer att använda anläggningen. Det innebär att alla fastigheter som ska vara delägare i anläggningen kan komma att få betala förrättningskostnader, ersättningar, utbyggnation samt framtida drift och underhåll. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar 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 gemensamhetsanläggningar bildas – två för allmän plats och en på kvartersmark. Det föreslås bildas en ny samfällighetsförening för förvaltning av de två gemensamhetsanläggningar som omfattar allmän plats.

Kostnaden för utförandet av anläggningarna och lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning ska bekostas av exploatören. Om exploatören inte fullföljer sitt åtagande om att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningar kommer kommunen att ansöka om detta.

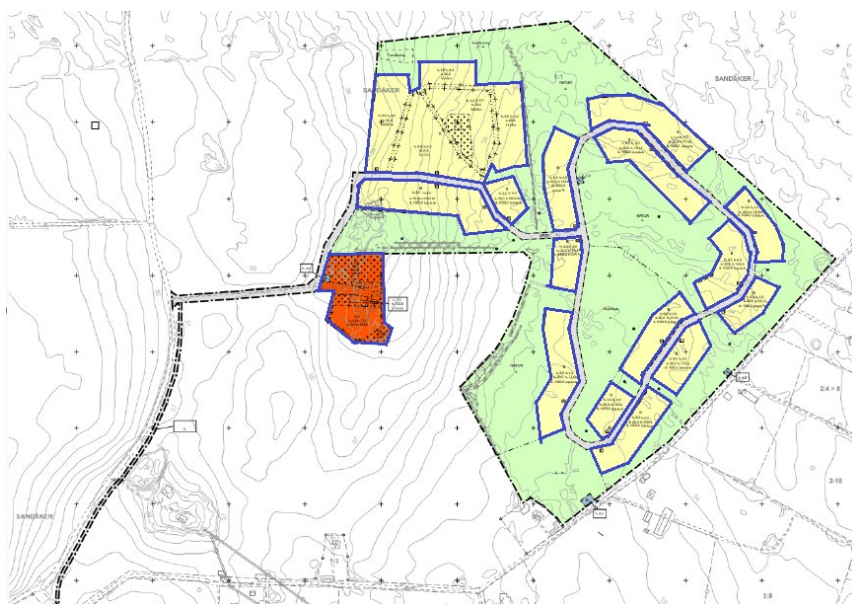
Det finns inget krav på att eller hur den allmänna platsen ska ordnas efter hand som detaljplanen genomförs, så som vid kommunalt huvudmannaskap.

- **Ny gemensamhetsanläggning för GATA och GC-VÄG**

Ny gemensamhetsanläggning bildas för utförande och drift av allmän plats GATA och GC-VÄG, inklusive brunnar/dagvattenbeteckningar för avvattning av dessa, inom detaljplanen. Exploatören ska bekosta och ansvara för att gemensamhetsanläggning inrättas och samtliga nybildade skol- respektive bostadsfastigheter som bildas inom planområdet bör ha del i gemensamhetsanläggningen. De slutliga besluten gällande gemensamhetsanläggning genomförs av Lantmäterimyndigheten.

Se karta nedan.

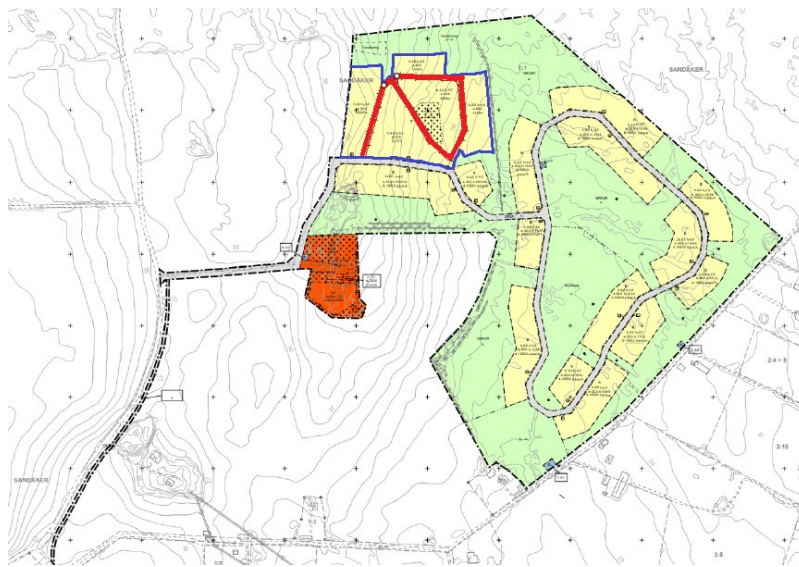
- **Ny gemensamhetsanläggning för mark som planläggs som NATUR och dagvattenfördröjning allmän plats**  
Ny gemensamhetsanläggning bildas för utförande och drift av allmän plats NATUR och dagvattenfördröjning av allmän plats på naturområde inom detaljplanen. Exploatören ska bekosta och ansvara för att gemensamhetsanläggning inrättas och samtliga nybildade skol- respektive bostadsfastigheter som bildas inom planområdet bör ha del i gemensamhetsanläggningen. De slutliga besluten gällande gemensamhetsanläggning genomförs av Lantmäterimyndigheten.



*Blå markering visar föreslagna fastigheter som ska ha andel i gemensamhetsanläggningen för allmän plats GATA (grått), GC-väg (grått) och NATUR (grönt).*

- **Ny gemensamhetsanläggning för kvartersgata (g-område)**  
Ny gemensamhetsanläggning bildas för kvartersgata i planområdets norra del. Området markeras med g<sub>1</sub> i plankartan. Exploatören ska bekosta och ansvara för att gemensamhetsanläggning inrättas och de nybildade bostadsfastigheterna i planområdets nordvästra del som direkt angränsar till kvartersgatan bör ha del i denna

gemensamhetsanläggning. Marken kan ingå i samma fastighet som bostadsmarken om den styckas av till en enhet (exempelvis om det bildas en bostadsrättsförening av hela radhusområdet). De slutliga besluten gällande gemensamhetsanläggning genomförs av Lantmäterimyndigheten.



*Blå markering visar föreslagna fastigheter som ska ha andel i gemensamhetsanläggningen för kvartersgata (rödmarkerad).*

- **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, kvartersmark och på kvartersgatan i områdets nordvästra del där ledningarna ska förläggas. Ingen inträngsersättning utgår till exploatören. Kommunen ansvarar för och bekostar ansökan om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.
- **Markavvattning och vattenverksamhet**  
Det finns ett vattendrag inom planområdet. Om åtgärder ska vidtas i vattendraget som finns inom planområdet utgör det vattenverksamhet, vilket som huvudregel kräver tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Dock omfattas ett antal mindre omfattande vattenverksamheter istället av anmälningsplikt (19 § förordningen (1998:1388) om vattenverksamheter). Anmälan görs till Länsstyrelsen.  
Åtgärder som varaktigt ändrar markens vattenförhållanden eller som görs för att skydda mot vatten, när syftet är att marken ska bli lämplig att använda för ett visst ändamål exempelvis möjliggöra exploatering eller bebyggelse, utgör markavvattning (se 11 kap. 2 § andra stycket miljöbalken). Markavvattning kräver alltid tillstånd enligt 11 kap. 13 § miljöbalken. I Örebro kommun råder även markavvattningsförbud. Undantag är om det gäller avledande av avloppsvatten, vilket inte utgör markavvattning.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Brandvatten - Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Kapaciteten för en brandpost bör vara minst 900 l/min samt placeras med maximalt inbördes avstånd på 250 meter mellan brandposterna. En brandvattenpost placeras lämpligen i anslutning till planerat område för eventuell förskola där behovet av brandvatten bedöms vara som störst vid en eventuell framtida släckinsats. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer. Inom planområdet, på det som är planerat som NATUR, finns en befintlig brandvattendamm.

För ytterligare frågor avseende utformning och kapacitet på brandvattensystemet bör dessa diskuteras i samråd med Nerikes Brandkår.

- El - Elledning finns 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.
- Pumpstation - En pumpstation för spillvatten ska anläggas inom planområdet.
- Dagvattendamm – En fördröjningsyta för dagvatten från allmän plats samt en skyfallsyta ska anläggas inom planområdet.

### Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Dagvattenutredning

### Utbyggnad kvartersmark

Exploatören svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar, ledningsflyttar, ev lantmäteriförrättning samt andra eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

### Utbyggnad allmän plats

Exploatören ska bekosta och ansvara för utbyggnad av allmän plats såsom GATA, NATUR och dagvattenfördröjning i detaljplanen.

### Enskilt huvudmannaskap

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap. Det är Exploatören/fastighetsägarna/samfällighetsföreningen som både bekostar och bestämmer hur anläggningarna på allmän plats ska genomföras, drifas 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.

*Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:*

- Anslutning mot väg 668 behöver uppfylla VGU:s krav (Vägar och gators utformning) gällande bland annat sikt och utformning beträffande vilplan, bredd och vägskaalsradier etc.

- Gata från väg 668 (Göksholmsvägen) in till det nybyggda området, samt gator inom området.
- GC-väg längs med väg 668 (Göksholmsvägen) 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.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Nytt ledningsnät ansluts till befintligt VA-ledningsnät i Stora Mellösa. VA-huvudmannen bygger ut kommunala VA-anläggningar inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Genomförandekalkyl planekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Lantmåteriförrättning allmän plats, inkl bildande av gemensamhetsanläggningar	400
Gata/GC-väg/belysning	10 000
Natur/Dagvatten	2 000
Övriga kostnader/Oförutsett	1 500
<b>Summa utgifter</b>	<b>9 500</b>

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap. Kostnaderna för det tekniska utförandet av gemensamhetsanläggningarna och för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning ska bekostas av exploatören. Om exploatören inte fullgör detta åtagande innebär det att kostnaden för utförandet och förrättningen ska betalas av fastighetsägarna som har del i gemensamhetsanläggningen utifrån respektive fastighets andelstal för utförande enligt anläggningsbeslutet.

Utöver kostnader för allmän plats tillkommer anslutningsavgift för el och VA vilket bekostas av den enskilde fastighetsägaren.

### Drift allmän plats

Framtida drift av gemensamhetsanläggningarna bekostas av de fastighetsägare som har del i gemensamhetsanläggningen utefter respektive fastighets andelstal för drift enligt anläggningsbeslutet.

### VA-taxa

Planområdet ingår i VA-anläggningens verksamhetsområde. Kostnaden för utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa enligt lagen om allmänna vattentjänster och faktureras respektive fastighetsägare.

### 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.

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

### 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 utpekad 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 flerbostadsbus 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 småbustomterna 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 lovgivning 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 bebyggelsestäthet 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 Hjälmaran. 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 Göksholms halvön. Stadsbyggnad bedömde enbart aktuellt planområde som en lämplig plats 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 utgörs 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 anpassad 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 påverkat 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 aspskog 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.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

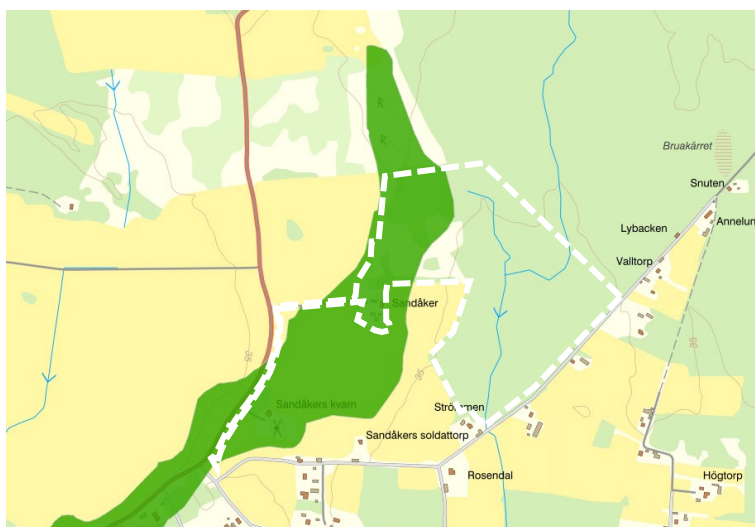
### Vatten

Miljö kvalitetsnormer 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 Hjälmarens. 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 både 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 isälvssediment 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**

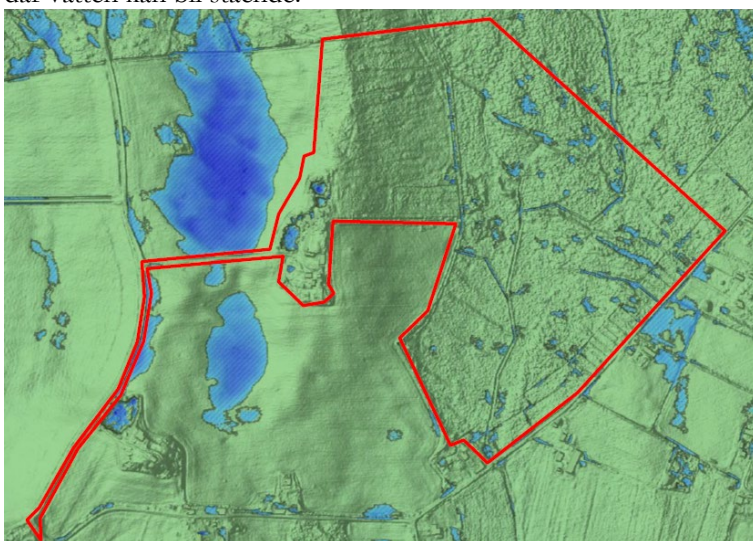
Det finns inga kända eller misstänka förorenade områden i eller i närheten av planområdet.

**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.



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

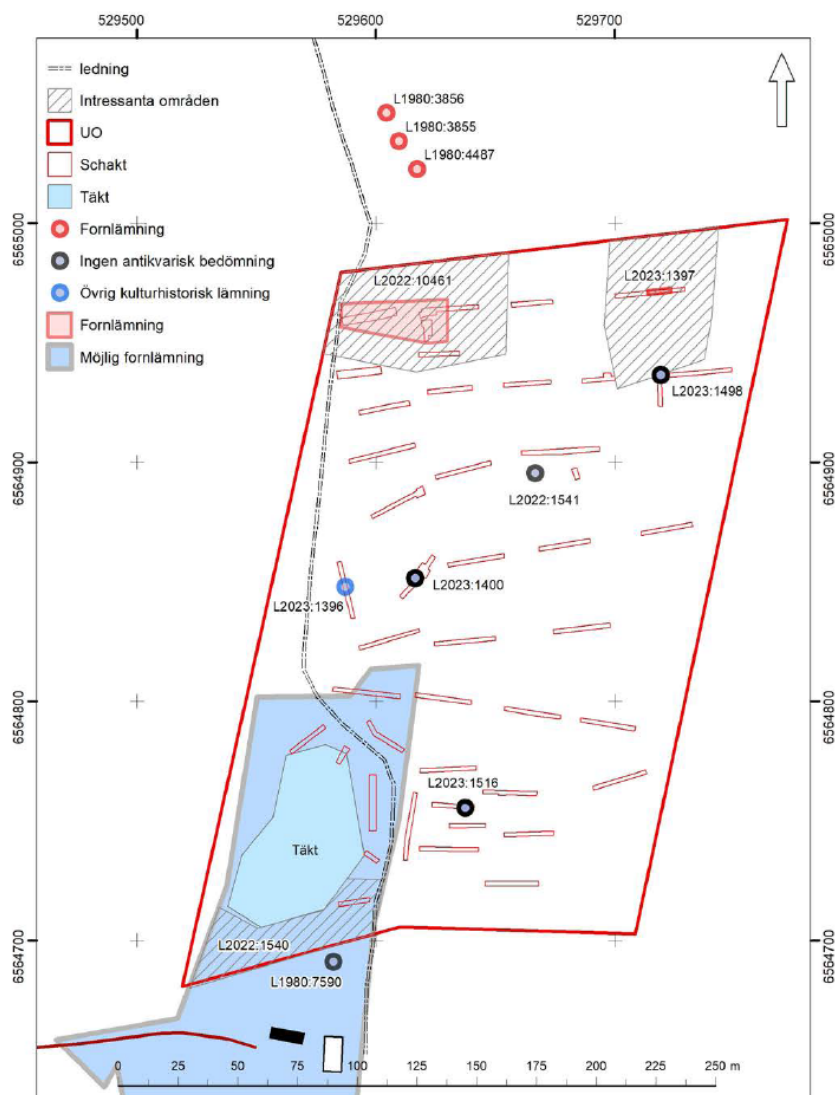
Området ingår i avrinningsområde för Kvismare kanal/Täljeån. Det går ett mindre vattendrag genom planområdet som leder söderut och mynnar ut i Kvismare kanal som därefter leds vidare till Hjälmarens. Kvismare kanal bedöms ha en *måttlig ekologisk potential* samt en kemisk status som klassas som *uppnår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





Figur 14. Plan över utredningsområdet med boplatsområde 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, Sandåker 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.*

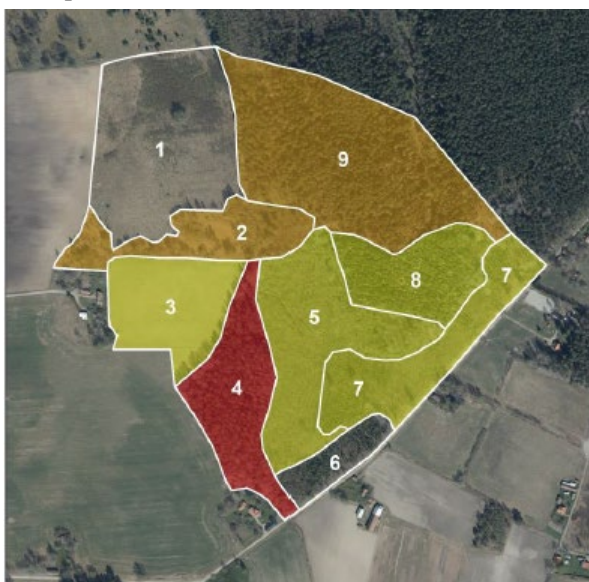
Kanadensiskt gullris som är en invasiv art finns inom planområdet. Arten är vitt spridd i mellersta och södra Sverige men omfattas inte av någon lagstiftning om invasiva främmande arter. Planområdet utmärker sig inte från andra platser i kommunen gällande risk för spridning av Kanadensiskt gullris. Arten är vida spridd och allmänt förekommande i hela kommunen. Örebro kommun arbetar aktivt med bekämpning av invasiva arter, bl a med ekonomiskt stöd från Länsstyrelsen. Örebro kommun jobbar även kontinuerligt med information till allmänheten och fastighetsägare om hantering och risker av invasiva arter. Örebro kommun kommer fortsättningsvis att informera allmänheten, inklusive nya boenden i planområdet. 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.



Naturvärdeskartan. 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, svårgenomtränglig 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.



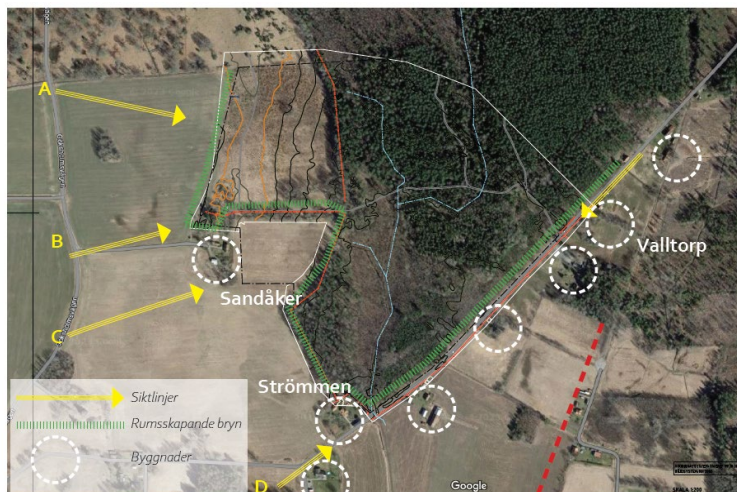
*Område med barrskog i norr*

### **Fåglar och groddjur**

Inom planområdet har flertalet fåglar iakttagits under inventering och vid besök av kommunens ekolog. Även grod- och kräldjur har observerats. I stort bevaras mycket natur i planen vilket innebär att varken fåglar eller groddjurs livsmiljöer bedöms påverkas i någon betydande omfattning. Särskilt känsliga miljöer så som stenmurar som fungerar som boplats för grod- och kräldjur är också skyddade från exploatering. Alla grodor är skyddade enligt lag och åtgärder i området kommer behöva anpassas i tid för att inte störa deras livsmiljöer eller förflyttningar mellan dessa. Fåglar som observerades under naturvärdesinventeringen var mindre hackspett, spillkråka, kungsfågel, trädkrypare, koltrast, rödhake, bofink. Därutöver observerades en kopparödla.

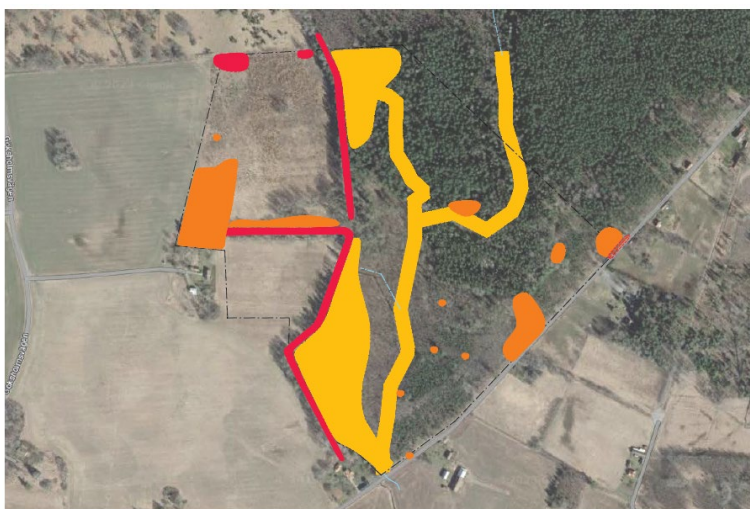
### **Landskapet**

En landskapsanalys (se bilaga 4) har tagits fram för att ringa in vad som är karakteristiskt 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 – Hänsynskrivande 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. För att denna hänsyn ska få effekt fullt ut behöver även exploateringsåtgärder i området begränsas i tid från 1 juli till 15 oktober för att inte störa djurliv.

### Landskapsbild

Landskapsbilden kommer förändras främst åt väster där radhusbebyggelsen på åsen kommer var 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.

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). I plankartan regleras att 928 kubikmeter dagvatten från allmän plats ska fördröjas innan det släpps vidare i diket söderut. Syftet är att säkerställa att inte mer vatten släpps till diket än vad det gör idag.

## 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 från allmän plats 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

I dagvattenutredningen föreslås att två översvämningssytor anläggs för att kunna hantera eventuella översvämningssmängder (se bilaga 7). Genom att dessa ytor anläggs kommer situationen vid höga flöden förbättras mot hur situationen ser ut idag då vatten vid snösmältning och dylikt breddas på skogsmarken samt över Lagmangatan.

## 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 markåtgärder, framför allt i samband med genomförandet av planen. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och eventuella markåtgärder 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. Det är viktigt att exploateringsåtgärder i området sker med stor hänsyn för att inte störa fåglar och groddjur som är fridlysta. Mellan 1 juli och 15 oktober är en bra tid för

exploatering.

## 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 är 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 Frisk och exploateringsingenjörerna Linnéa Nilsson och Åsa-Hanna Halén tillsammans med flertalet andra kompetenser på Miljö-och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Michaela Frisk  
Planarkitekt