# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för fastigheten Sandåker 1:1

### Vad är en samrådsredogörelse?

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

### Redogörelse för samråd

Detaljplanen var på samråd 19 december 2024 till 9 februari 2025.
Ett samrådsmöte hölls i Björneborg hembygdsgård i Stora Mellösa den 16 januari. Drygt 30 boende i Stora Mellösa besökte samrådsmötet.

### Förändringar av planförslaget

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

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Reglering av dagvattenfördröjning har ökat till 928 kubikmeter efter att återkomsttiden har ändrats till 10 år samt har en yta för skyfallshantering säkerställts i plankartan.
- Villkor för lov har införts i plankartan för att säkerställa att gång- och cykelbanan kommer till stånd.
- En ny bestämmelse (f8) reglerar att endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras för villorna i skogen.
- Radhusområdet vid fältet har ritats om utifrån en skiss från exploatör. En ny bestämmelse som reglerar att varje byggnadskropp max får inneha 4 lägenheter (v1) säkrar skissen och ersätter bestämmelsen om att endast friliggande en-eller tvåbostadshus får finnas på vissa byggrätter. En bestämmelse som säkrar fria siktlinjer från radhusområdet ut mot fältet har även införts.
- Transformatorstationernas placering har korrigerats för att ha ett större riskavstånd till bostäder.

**Bygg- och miljönämnden**
orebro.se

Box 33400, 701 35 Örebro
Östra Bangatan 7 A, vån 4, 703 61 Örebro
byggochmiljonamnden@orebro.se
Servicecenter 019-21 10 00

ÖREBRO

- Ytan för skoländamål har utökats.
- 1 meter u-område längs infart och rundslinga har införts på båda sidor om vägen för att säkerställa åtkomst till ledningar i gatan.
- Infartsvägen till området är breddad till 10 meter samt korsningspunkten vid Göksholmsvägen är utökad.
- En trafikutredning har tagits fram för att beräkna framtida trafik på Göksholmsvägen.

I övrigt har mindre justeringar gjorts i formuleringar av planbestämmelser samt finns nya resonemang i planbeskrivningen kring dagvatten, översvämning, friyta för användningen skola, fåglar och kräldjur samt om invasiva arter

## Sammanställning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden, med eller utan synpunkter, som omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § 1 och 5 p. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) redovisas inte i samrådsredogörelsen.

### Yttranden utan synpunkter

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

- Polismyndigheten Örebro
- Lokalförsörjningsenheten
- Strängnäs stift, svenska kyrkan

### Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.


- Länsstyrelsen ..... 4
- Lantmäterimyndigheten ..... 13
- Teknik och servicenämnden ..... 16
- Trafikverket ..... 18
- Nerikes Brandkår ..... 20
- E.ON AB ..... 21
- Region Örebro län ..... 23
- Yttrande 1 ..... 24
- Yttrande 2 ..... 26
- Yttrande 3 ..... 28
- Yttrande 4 ..... 29
- Yttrande 5 ..... 38


## Personuppgifter

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

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

## Länsstyrelsen

*Beskrivning av ärendet*
*Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.*

*Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt*

1. *ta till vara och samordna statens intressen*
2. *verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser*
3. *verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt*
4. *verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.*

*Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.*

*Överensstämmelse med översiktsplanen*
*Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.*

### *Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

*Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör dagvatten och skyfall ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.*

*Dagvatten och skyfall*
*I dagvattenutredningen anges att den planerade översvämningsytan behöver kunna hålla en volym på ca 9 300 m3 för att omhänderta ett 100-årsregn. I planbeskrivningen anges att det planeras för en översvämningsyta på 7 500 m3 och i plankartan finns endast planbestämmelse för 323 m3. Länsstyrelsen bedömer att kommunen mer tydligt behöver säkerställa att ett skyfall (100-årsregn) inte medför negativ påverkan på omgivningen (i detta fall framför allt jordbruksproduktion), exempelvis genom att införa en planbestämmelse på plankartan.*

*Länsstyrelsen vill också framföra att det för utjämningsmagasin är brukligt att använda återkomsttiden för trycklinjer i marknivå. För gles bostadsbebyggelse är då återkomsttiden för utjämningsmagasin i detta område 10 år enligt P110. I dagvattenutredningen har en återkomsttid på 5 år använts för att beräkna fördröjningsbehovet i området. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utgå från praxis för dagvattenhantering*

## *Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL*

*Kulturmiljö och gestaltning*
*Länsstyrelsen anser att planförslaget generellt är väl genomarbetat utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Planförslaget innehåller planbestämmelser om kulörer vilket motiveras tydligt och bedöms som rimligt med tanke på kulturmiljövärden i närheten.*

*Länsstyrelsen bedömer dock att planbestämmelsen f7 solenergianläggningar på tak ska anpassas till takmaterial inte är tillräckligt specifik och bör preciseras något för att uppfylla tydlighetskravet. Det framgår exempelvis inte om solenergianläggningarna ska anpassas vad gäller kulör eller utformning. För mer vägledning om formulering av planbestämmelser se PBL kunskapsbanken.*

*Arkeologi*
*Inom det aktuella detaljplanområdet förekommer ett relativt stort antal lämningar som finns registrerade i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister (KMR). Dessa lämningar består av såväl fornlämningar, möjliga fornlämningar som övriga kulturhistoriska lämningar. Flera av dessa lämningar påträffades och registrerades i samband med de två arkeologiska utredningar, som har utförts inom ramen för detaljplaneringen av området.*

*Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950), vilket innebär att det är förbjudet att utan tillstånd av Länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Övriga kulturhistoriska lämningar*

*är inte direkt skyddade enligt kulturmiljölagen, men kan många gånger ändå vara en viktig del av kulturmiljön i sitt närområde. Det är därför ofta önskvärt att hänsyn visas även till sådana typer av lämningar.*

*Länsstyrelsen har i tidigare kontakter, både i samband med utförande av de arkeologiska utredningarna och under arbetet med framtagande av detaljplanen, framfört synpunkter på hur hänsyn kan visas till de lämningar som förekommer inom planområdet.*

*I den norra delen av planområdet finns två lagskyddade fornlämningar. De finns registrerade i KMR under beteckningarna L2022:10461 och L2023:1397. De utgörs av ett boplatsområde i form av en medeltida gårdstomt respektive ett område med fossil åker. Av plankartan och planbeskrivningen framgår att området vid och runt de båda fornlämningarna planeras som naturmark, delvis i syfte för att inte påverka fornlämningarna. Länsstyrelsen ser positivt på detta förslag till hänsyn, och bedömer att avståndet från fornlämningarna till planerad ny bebyggelse är tillräckligt stort för att fornlämningarna ska kunna bevaras på ett meningsfullt sätt. Länsstyrelsen vill dock understryka att alla typer av markarbeten (till exempel schaktning eller ledningsdragning) inom naturmarken i närheten av fornlämningarna riskerar att påverka dem, och kan därmed kräva tillstånd till ingrepp i fornlämning.*

*I den södra delen av planområdet finns ett objekt registrerat i KMR under beteckningen L2022:1540. Lämningen utgörs av den äldre bytomten för Sandåkers by. Lämningen är bedömd som 'möjlig fornlämning' då delar av bytomten fortfarande finns kvar i form av befintlig bebyggelse, samt då det är oklart i vilken mån bevarade lämningar kan ha ett samband med bytomten som förekommer under mark. Av samrådsunderlaget framgår att den befintliga äldre gårdsbilden inom bytomten avses att bevaras. Av plankartan framgår också att ett område söder om den befintliga bebyggelsen inom bytomten planeras för skola/centrumverksamhet. Denna del av planområdet har inte omfattats av de utförda arkeologiska utredningarna. Med hänsyn till att detta delområde är beläget inom och i närheten av den äldre bytomten skulle en kompletterande arkeologisk utredning kunna krävas för detta delområde. Inte heller områdena för infartsväg och ny gång- och cykelväg har omfattats av de utförda arkeologiska utredningarna. Med hänsyn till terrängförhållandena på platsen, kunskapen om den äldre bebyggelsens placering inom bytomten, samt de förhållandevis små ytor som berörs av de aktuella vägåtgärderna, bedömer Länsstyrelsen att det inte är motiverat att utföra någon kompletterande arkeologisk utredning. Länsstyrelsen vill dock påminna om att den som under ett pågående arbetsföretag påträffar en tidigare okänd fornlämning måste avbryta arbetet och meddela Länsstyrelsen.*

*Detaljplanen som helhet anses vara väl anpassad för att visa hänsyn, och även anknyta, till de kulturmiljövärden i form av fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar som finns inom området. Ett genomförande av samrådsförslaget bedöms kunna genomföras utan att tillstånd till ingrepp i fornlämning krävs, och medför inget behov av ytterligare arkeologiska åtgärder.*

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

*I en bilaga till planbeskrivningen har en bedömning gjorts att den aktuella jordbruksmarken är brukningsvärd samt att den föreslagna markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Det har även gjorts en bedömning av möjligheten att lokalisera den planerade exploateringen på annan plats. Alternativa lokaliseringar för den föreslagna exploateringen har sökts i närområdet. En exploatering inom planområdet har jämförts med sex andra alternativa lokaliseringar. Fyra av de alternativa lokaliseringarna ligger på jordbruksmark, endast en ligger på annan mark än jordbruksmark (skogsmark) och den sjätte är till största del redan utbyggd. De utvalda alternativa lokaliseringarna har utgått från kommunens gällande översiktsplan från 2018 i vilken hänsyn till brukningsvärd jordbruksmark inte har tagits. Det framgår inte heller om kommunen exempelvis har utrett huruvida planområdets utbredning kan utökas på skogsmarken i nordost som ett alternativ till att ianspråkta jordbruksmarken i väster. Sammantaget anser Länsstyrelsen att kommunen bör utreda fler alternativa lokaliseringar i närområdet som inte ligger på jordbruksmark.*

*Skola och kvartersmark för allmänt ändamål*
*Planförslaget medger en mindre byggrätt för centrum och skola i entrén till området i sydväst. I planbeskrivningen motiveras markanvändningen skola (S) som att det ska vara möjligt att ordna en förskola om behov finns. Vidare beskrivs syftet med att reservera marken för annan användning än bostäder vara ”för att dedicera marken för sociala verksamheter eller aktiviteter som kan skapa förutsättningar för social hållbarhet. ”*

*Länsstyrelsen vill framföra att användningen skola (S) ofta ställer höga krav på bland annat friytor och trafikanordningar av olika slag vilket förefaller vara frågor som inte utretts inom ramen för planförslaget. Länsstyrelsen råder därmed kommunen att vidare utreda huruvida*

*markanvändningen skola (S) är lämplig på den aktuella platsen. I planbeskrivningen framgår att den skola som kan behövas på platsen är en förskola. Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen så kan, enligt PBL Kunskapsbanken, användningen preciseras till exempelvis S1 - Förskola. Det blir då tydligt vilket ändamål som avses för området. Om kommunen avser att behålla skola (S) som användning på den specifika platsen bör detta motiveras mer tydligt inför granskningsskedet.*

*Vidare bör kommunen även säkerställa genomförandet av den planerade gång- och cykelvägen då den i planförslaget föreslås ha enskilt huvudmannaskap. Enligt Boverket bör kommunen planlägga allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns inte något krav på att genomföra de allmänna platserna vid enskilt huvudmannaskap. Länsstyrelsens bedömning är att kommunen mer utförligt behöver beakta denna fråga utifrån att osäkerheten i genomförandet av gång- och cykelvägen riskerar allmänhetens tillträde till skolan.*

*Länsstyrelsen vill också upplysa om att skola (S) även är så kallad kvartersmark för allmänt ändamål (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.*

*Naturmiljö*
*Av framtagen naturvärdesinventering (NVI) framgår att varken fågel- eller groddjursinventering har genomförts då inventeringen gjordes under en årstid som av olika skäl inte lämpar sig för det.*
*Länsstyrelsen anser generellt att en fågelinventering alltid bör göras när skog ska avverkas inför en kommande exploatering till följd av en ny detaljplan. I det här fallet är det dock endast en mindre del av skogen som kommer att avverkas, vissa delar är dessutom redan avverkade och områden med förekomst av hackspettsarter har sparats, varför en fågelinventering kan bedömas vara omotiverad. Vidare vill Länsstyrelsen upplysa om att avverkning inom planområdet inte bör ske under häckningssäsong och att detta bör framgå av planbeskrivningen.*

*Eftersom dammen, bäckmiljöerna, stenmurarna och områden med död ved inte kommer exploateras, bör eventuella livsmiljöer för groddjur inte påverkas. Länsstyrelsen anser att en groddjursinventering ändå bör genomföras eftersom groddjur vissa perioder vandrar på land mellan sina livsmiljöer. Alla groddjursarter i Sverige är fridlysta och förekommer*

*groddjur kommer hänsyn behöva tas till detta avseende tidpunkt för åtgärder i området. En inventering utgör underlag för om detta är nödvändigt eller inte.*

*Invasiva arter*

*Invasiva arter är ett hot mot den inhemska floran och faunan. Att minska spridningen genom försiktighets- eller bekämpningsåtgärder vid arbete i eller nära bestånd av invasiva arter, bidrar således till att uppnå våra nationella miljömål. Enligt planhandlingarna finns kanadensiskt gullris inom planområdet. Idag finns ingen lagstiftning som reglerar hur kanadensiskt gullris ska hanteras, men en översyn av invasiva främmande arter pågår och kanadensiskt gullris kan komma att omfattas av regelverk innan exploateringen är genomförd.*

*I planbeskrivningen anges att spridning av kanadensiskt gullris kan minimeras under genomförandet av detaljplanen genom att massor inte flyttas till nya områden. Länsstyrelsen ser även risk för att framtida boende ovetandes kan råka sprida arten om frön och fragment av jordstammen finns kvar i marken. Även vid arbeten i samband med exploateringen finns risk för spridning av arten. Ytterligare försiktighetsåtgärder bör därför vidtas.*

*Markavvattning och vattenverksamhet*
*Eftersom det finns ett vattendrag inom planområdet, samt att det är oexploaterad mark som ska tas i anspråk, bör information om vattenverksamhet och markavvattning läggas in i planhandlingen för att tydliggöra att vissa åtgärder kan kräva prövning enligt 11 kap. miljöbalken.*

*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. 4*

*Planbestämmelser*
*På plankartan anges att bestämmelsen korsmark betyder att Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader medan planbeskrivningen anger att samma bestämmelse betyder att marken får endast förses med förråd, uthus och dylikt. Länsstyrelsen anser att detta bör korrigeras så att formuleringen av planbestämmelsen stämmer överens i de olika planhandlingarna och om den formulering som anges på plankartan behålls bör kommunen förtydliga i planbeskrivningen vad som avses med andra anläggningar än byggnader. Vidare behöver korsmark på plankartan generellt kompletteras med en planbestämmelse som reglerar största utnyttjandegrad för att begränsa bebyggelsens omfattning och en planbestämmelse om höjd behöver införas på korsmarken för markanvändningarna skola (S), bostäder (B) och centrum (C). Det bör på plankartan även införas planbestämmelser som reglerar höjd på byggnadsverk inom användningsområdet för E1 Transformatorstation samt E2 Pumpstation.*

*I planbeskrivningen anges att prickmark har betydelsen marken får inte förses med byggnadsverk medan det på plankartan anges att bestämmelsen betyder att marken får inte förses med byggnad. Byggnadsverk och byggnad definieras på olika sätt enligt 1 kap. 4 § PBL. Det är därför viktigt att samma formulering används på plankartan och i planbeskrivningen. En bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnadsverk innebär att marken vare sig får förses med byggnader eller andra anläggningar än byggnader. En bestämmelse om att marken inte får förses med byggnader träffar bara byggnader och innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar än byggnader. Mer information finns på PBL Kunskapsbanken.*

*I det sydöstra hörnet av planområdet är plankartans gränslinjer svårlästa. Det är exempelvis svårt att utläsa vilken typ av gränslinje det är som reglerar den nya byggrätten i söder intill Sandåker gård. Länsstyrelsen rekommenderar att detta ses över och förtydligas inför granskningsskedet.*

*Undersökning om betydande miljöpåverkan*
*Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

*Dagvatten och skyfall*
Dagvattenutredningen har uppdaterats med efterfrågad återkomsttid samt förtydligat vilket vatten som avses att fördröjas. Dagvattenanläggningen som i samrådsskedet avsåg att fördröja 323 kubikmeter avser enbart dagvatten från allmän plats vilket är det vatten vi reglerar mängden på i plankartan. Utifrån att utredningen har reviderats och återkomstiden beräknats på 10 år istället för 5 år så har även mängden dagvatten som ska fördröjas ökat till 928 m3 istället för 323 m3. Vad gäller skyfallsvatten är det inte praxis att skapa en fördröjningsanläggning som kan hålla de mängderna vatten. Däremot har vi nu i plankartan förtydligat att vissa ytor är avsedda som översvämningsytor.

*Kulturmiljö och gestaltning*
Planbestämmelsen om solenergianläggningar på tak har förtydligats.

*Jordbruksmark*
I stort sett all oexploaterad mark runt Stora Mellösa är registrerad som brukningsvärd jordbruksmark vilket gör det svårt att hitta alternativa lokaliseringar som inte är på jordbruksmark. Detta gör det även svårt att ta i anspråk annan typ av mark så som skogsmark eftersom den marken är i minoritet och också är viktig att skydda mot åtgärder som förhindrar ett rationellt skogsbrukande. Vad gäller planområdets lokalisering och utbredning har ett noga övervägande gjorts där vi tar i anspråk större delen skogsmark men även en mindre del jordbruksmark. Jordbruksmarken som tas i anspråk består av en mindre del mark som sedan länge inte har brukats då den inte ansetts bördig. Marken är tydligt åtskild från angränsande jordbruksmark som brukas och som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser har ett större skyddsvärde än jordbruksmarken inom planområdet. Bedömningen är därför att det är mer rationellt att ta i anspråk en mindre del icke bördig jordbruksmark i stället för att utvidga planområdet mer på värdefull skogsmark som brukas. Andra alternativ som Alternativ lokalisering nr 6 i en mindre skogsdunge anses även den beröva området samt boende i Stora Mellösa på en naturtyp som finns i extremt liten omfattning då marken domineras av jordbruksmark.

*Skola och kvartersmark för allmänt ändamål*
Marken som är avsedd för skola är anpassad efter kommunens riktlinjer vad gäller friyta samt för att parkering och angöring ska kunna ordnas. Ett förtydligande av detta finns att läsa i planbeskrivningen.
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att det finns goda skäl att behålla möjligheten till förskola på platsen eftersom det skapar en flexibilitet i framtiden.
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen samt markägaren är införstådda med att kvartersmark för allmänt ändamål omfattas av inlösensregler. En avvägning har

gjorts där flexibiliteten i att ha mark planlagd för skola om behovet skulle uppstå värdesätts högre än eventuella svårigheter med inlösen.

*Naturmiljö*
I planarbetet har vi utgått ifrån att det finns grodor i området i och med att det finns flertalet vanliga livsmiljöer så som stenhögar och diken. Groddjur har även observerats vid platsbesök av planarkitekt och kommunekolog. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att en grodinventering inte är nödvändig eftersom deras livsmiljöer ändå skyddas i planen. Däremot läggs det till i planbeskrivningen att åtgärder endast ska utföras mellan 1 juli och 15 oktober då djurlivet störs minst.

*Invasiva 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, bland annat 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.

*Markavvattning och vattenverksamhet*
Informationen har lagts till i planbeskrivningen.

*Planbestämmelser*
Synpunkterna har åtgärdats.

## Lantmäterimyndigheten

*För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

*VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?*
*I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Det gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

*Ett exempel på lösning är att skriva " (begränsas av sekundär egenskapsgräns) " efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.*

*PLANBESTÄMMELSE OM ENSKILT HUVUDMANNASKAP SAKNAS = KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP*
*Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men på plankartan saknas en planbestämmelse a1 om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för naturmarken i det aktuella planförslaget.*

*VILKA AV ÅTAGANDENA INGÅR I EXPLOATERINGSAVTALET?*
*I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tas fram innan detaljplanen antas. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäterimyndigheten konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär.*

*Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndigheten mening vara konkret kring:*

- *vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)*
- *vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha*
- *vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala*
- *åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar*
- *tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar*

*• om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet*

*Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Under rubriken Exploateringsavtal står att "Exploateringsavtalet kommer att reglera att exploatören står för samtliga kostnader för lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar för allmän plats om kommunen ansöker om det". Lantmäterimyndigheten antar att kommunen då avser förrättningskostnaden, i övrigt skrivs inget om vilka av andra åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. För att tydliggöra skulle alla åtaganden kortfattat kunna redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande.*

*HUVUDMANNASKAP FÖR VA- OCH DAGVATTENHANTERING*
*Det beskrivs i planbeskrivningen att kommunen ska vara huvudman för vatten och spillvatten. Det behöver tydliggöras hur ansvaret för dagvatten ska organiseras. Lantmäterimyndigheten har vid genomläsningen inte sett att det står tydligt om dessa anläggningar är tänkta att ingå i allmän VA-anläggning, i gemensamhetsanläggning eller vara enskilda anläggningar. I områden som ska ha enskilt huvudmannaskap för allmän plats och kommunalt ansvar för VA är det extra viktigt att i ett tidigt skede tydliggöra hur dagvattenhanteringen ska organiseras annars riskerar genomförandet att bli komplicerat.*

*Delar av planen som bör förbättras*

*OTYDLIG REDOVISNING*
*Plankartan är något otydlig och svårläst i den del som är planlagd för BSC och SC. Det är svårt att se vilka gränser som är egenskapsgränser respektive sekundära egenskapsgränser och sammanfallande egenskapsgränser. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.*

*GRUNDKARTA*
*• Gällande servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter saknas i grundkartan.*
*• Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.*
*• Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?*

*FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER*
*Planbeskrivningen skulle kunna kompletteras med information om vilket regelverk som gäller vad avser markåtkomst och ersättning när en rättighet ska upplåtas inom*

*markreservatet u. Planbeskrivningen behöver kompletteras med information om ledningsrätt och vem som avses att ansöka om det.*

*ALLMÄN KVARTERSMARK I PLANEN SAMT KONSEKVENSER OCH EFFEKTER Av planbeskrivningen framgår att kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som enligt detaljplan ska användas för "annat än enskilt bebyggande" (allmän kvartersmark). Det bör tilläggas att kommunen på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.*

*Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.*

*Lantmäterimyndigheten rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.*

*REDOVISNING AV KOSTNADER FÖR ENSKILDA*
*Det bör framgå av planbeskrivningen vilka kostnader som planen medför enskilda, till exempel anslutningskostnader för VA, el och fjärrvärme. Lantmäteriet har vid genomläsningen inte sett att det framgår av texten.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Synpunkter kring sekundära egenskapsbestämmelser, huvudmannaskap, exploateringsavtal samt ansvar för VA har tagits hänsyn till och plankartan och/eller planbeskrivningen har reviderats.

Eftersom det är enskilt huvudmannaskap med en privat markägare tas inget exploateringsavtal fram.

Servitut, rättigheter och liknande redovisas inte i grundkartan eftersom det påverkar läsbarheten av detaljplaneinformationen negativt.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen samt markägaren är införstådda med att kvartersmark för allmänt ändamål omfattas av inlösensregler. En avvägning har gjorts där flexibiliteten i att ha mark planlagd för skola om behovet skulle uppstå värdesätts högre än eventuella svårigheter inlösensskyldigheter kan innebära.

## Teknik och servicenämnden

*•Det är tveksamt om det är ett allmänt intresse att alla gator och all naturmark ska vara allmän plats. Om det ska vara så behöver planbeskrivningen motivera varför det är av allmänt intresse.*

*• Gatorna beskrivs anläggas med en planbredd om 8,0 meter. Det behöver verifieras att erforderligt utrymme för gata, gångbanan samt stödremsa mm ryms inom gatans bredd.*

*• Det är viktigt att det skrivs in i anläggningsbeslut att vägföreningen ansvarar gatan och i det ingår dagvattenbeteckningar/brunnar med mera.*

*• För att säkra åtkomst till VA-ledningar för framtida drift och underhåll behöver uområdet breddas till 10 meter. Det kan komma att innebära att u-området ibland går in på kvartersmarken.*

*• På sid 9 under Gator och Trafik står det att det är viktigt att bara ett körfält i taget stängs av men VA-ledningar ligger ofta mitt i vägen vilket innebär att en större del av vägbanan kan komma behöva schaktas upp.*

*• Det är väldigt mycket "knixar" på gatorna vilket försvårar anläggandet av ledningar. Det är önskvärt att dessa rätas ut på åtminstone några ställen.*

*• Dagvattenutredningen säger att kommunalt verksamhetsområde inte behövs då fastigheterna själva kan ta omhand om dagvatten men samtidigt beskrivs en lösning som framstår som en samlad lösning. Om den lösning som beskrivs är översvämningsskydd och hantering av vägdagvatten bör det framgå tydligare. Det bör även visas att det faktiskt går att lösa dagvattenhanteringen inom de enskilda fastigheterna. Det vore positivt att ta geoteknikprover i detaljplaneskedet för att säkra att infiltrationskapacitet finns. Det är viktigt att resultaten från dagvattenutredningen ritas in på plankartan.*

*• Det ska framgå från planbeskrivningen att VA-huvudmannen bygger ut kommunala VA-anläggningar inom hela planområdet.*

*• På sid 30 under Utbyggnad VA bör förtydligas till att nytt ledningsnät ansluts till befintligt VA-nät i Stora Mellösa.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**
Ytorna som planläggs som allmän plats bedöms vara nödvändiga för att skapa den naturnära karaktär som är syftet med planen samt skydda de naturvärden som finns. Rundslingan försörjer ett så stort område att den också bedöms som nödvändig att vara allmän plats. Däremot bedöms slingan vid radhusområdet inte vara nödvändig som allmän plats utan den planeras som kvartersgata.

Gatans bredd har ökats till 10 meter på infartsvägen fram till radhusområdet för att säkerställa att det finns plats med en gång – och cykelbana. 8 meter bredd i övriga området bedöms tillräckligt.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med informationen kring samfällighetens ansvar.

U-området har utökats med 1 meter på båda sidor om vägen.

Planområdet är stort och rundslingan är större än den uppfattas i plankartan. Utan ”knixar” skulle det bli långa raksträckor vilket inte är eftersträvansvärt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv samt utifrån att området ska ha en småskalig karaktär som passar på landsbygden. Gatorna har gjorts bredare i svängarna för att få mer utrymme för ledningar där.

Dagvattenutredningen har reviderats och resultatet har fått godkännas av teknik- och serviceförvaltningen. Dagvattenyta samt numera även skyfallsyta är reglerad i detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med synpunkterna.

## Trafikverket

*Trafikverkets synpunkter*
*Trafikverket är väghållare för väg 668 (Göksholmsvägen) som är den väg som närmast kommer användas för att trafikera planområdet. Väg 668 har på den aktuella sträckan hastighetsbegränsningen 70 km/h och trafikmätningar från år 2016 visar en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) om 118 fordon/dygn. Väg 668 ansluter vidare mot allmän statlig väg 207 söderut i Stora Mellösa. Detaljplanen möjliggör för ett 100-tal nya bostäder, kommunen räknar med att det kommer bli en dubbling av trafikmängden (minst) när detaljplanen genomförs. Med anledning av bostadsområdets läge samt dess gleshet uppmärksammar Trafikverket att området i hög grad riskerar att bli bilberoende, ett genomförande av detaljplanen bedöms därför kunna alstra en större mängd fordonsrörelser än kommunens beräkning. Tillkommande fordonsrörelser kommer utgöra en mycket stor del av befintlig ÅDT på väg 668.*

*Exploateringen kommer generera ökad mängd trafik och ökat tryck och påverkan på vägnätet. Detta medför också ökade krav och behov. När nya bostadsområden byggs utmed vägar som denna ser Trafikverket att det är vanligt med önskemål om åtgärder och standardhöjning av vägen. Det kan gälla åtgärder för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet på vägen, inte minst möjlighet till trafiksäkra gång- och cykelförbindelser. Åtgärder som behöver göras på det statliga vägnätet med anledning av detaljplaneläggningen behöver bekostas av kommunen/exploateringen. I samband med planläggning behöver den påverkan som exploateringen medför utredas och belysas och kommunen behöver ta höjd för åtgärder som krävs för att inte negativt påverka infrastrukturen så som trafiksäkerhet och framkomlighet. Trafikverket ser sammantaget behov av att fördjupa dessa frågor.*

*Planförslaget möjliggör för en gång- och cykelväg längs med väg 668 för att kunna erbjuda ett hållbart och trafiksäkert sätt att ta sig in till Stora Mellösa. Enligt planbeskrivningen är det viktigt att den kommer till stånd då cykelmöjligheterna längs med Lagmansgatan kommer vara begränsade på vinterhalvåret då den inte vinterväghålles. Gång- och cykelvägen går cirka 5 meter öster om väg 668 för att lämna hänsyn till Trafikverkets vägområde. Trafikverket välkomnar planläggning av en gång- och cykelväg men anser att utförandet/byggandet behöver säkerställas. Enligt Boverket bör kommunen planlägga allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig. Vidare påtalar Boverket att då det till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, inte finns något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas, måste det finnas ett visst intresse från fastighetsägarna att genomföra planen för att enskilt huvudmannaskap ska kunna fungera. Detta behöver kommunen beakta när detaljplanen tas fram. Trafikverket ifrågasätter enskilt huvudmannaskap för gång- och cykelvägen med tanke på allmänhetens tillträde samt osäkerhet kring genomförandet.*

*Trafikverket är också frågande till att gång- och cykelvägen avslutas i fastigheten Sandåker*

*1:1 söder del. Trafikverket anser att ett sammanhållet stråk för gång- och cykel mot Stora Mellösa behöver beskrivas och säkerställas, inte minst för att skapa möjlighet till trygga skolvägar.*

*Anslutning väg 668*
*Planförslaget innebär in-utfart mot väg 668 via befintlig anslutning. Anslutningar mot allmän statlig väg behöver uppfylla VGU:s krav (Vägar och gators utformning) gällande bland annat sikt och utformning beträffande vilplan, bredd och vägskälsradier etc. Detta behöver tydligt framgå av planbeskrivningen.*

*Övrigt*
*Trafikverket ser sammantaget att detaljplanen behöver förtydliga ovanstående frågor innan en granskning av planförslaget.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

*Göksholmsvägen*
En utredning har tagits fram för att beräkna vad exploateringen och den ökade trafiken skulle innebära för Göksholmsvägen. Resultatet går att läsa i bilaga 8. Resultatet visar att framkomligheten på Göksholmsvägen fortsatt kommer vara god och kommer fungera bra med ökade trafikmängder.

*Gång- och cykelbanans genomförande*
I plankartan har införts en bestämmelse som villkorar bygglov för att uppföra bostadshus, villkoret innebär att gång- och cykelbanan måste vara på plats innan området kan exploateras. På så sätt säkerställs gång- och cykelbanas genomförande.

*Gång- och cykelbanans fortsättning*
Där gång- och cykelbanan avslutas i plankartan finns möjligheter att fortsätta på mindre vägar och gång- och cykelbanor inne i stora Mellösa. En beskrivning av tänkt färdväg har inkluderats i planbeskrivningen.

*Anslutning till väg 668*
Hörnavskärningarna vid anslutningen till väg 668 har ökats till 10 meter.

## Nerikes Brandkår

*Nerikes Brandkår noterar att planbeskrivning samrådshandling behandlar brandvattenförsörjningen för aktuellt område samt hänvisar till att uppfylla gällande riktlinjer. Förutsättningarna för brandvattenförsörjningen är, om det är möjligt, lämplig att införa som en planbestämmelse.*

*Det är viktigt att planering av brand- och släckvatten beaktas tidigt i kommunens fysiska planering. Nerikes Brandkår anser att kommunen bör ta ett helhetsgrepp genom att ta fram en plan för brand och släckvattenhantering med utgångspunkt i publikation från Svenskt Vatten, P114.*

*Nerikes Brandkår bedömer att kapaciteten för en brandpost bör vara minst 900 l/min samt placeras med maximalt inbördes avstånd på 250 meter mellan brandposterna. För ytterligare frågor avseende utformning och kapacitet på brandvattensystemet bör dessa diskuteras i samråd med Nerikes Brandkår.*

*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.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Förvaltningen instämmer i att det är viktigt att planera för brand- och släckvatten och säkerställa att det finns tillräckligt med vatten och lämpliga brandposter för räddningstjänstens behov. Placering av brandposter och krav på vattenflöde bör göras i nära samarbete mellan kommunens VA-huvudman och räddningstjänsten vilket lämpligast hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Angående synpunkten om att ta fram en plan för brand- och släckvattenhantering låter det sig inte göras inom ramen för detaljplanen men förvaltningen tar med sig frågan då den behöver hanteras i ett större sammanhang.

## E.ON AB

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

*Inom planområdet har E.ON lågspänningskabel samt transformatorstationer, se bifogad översiktskarta. Markkablar Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html*

*För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.*

*Transformatorstationer*
*För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation som komplement till de två befintliga.*

*Vi noterar E1-områden för transformatorstationer satts ut på plankartan men hemställer att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från transformatorstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.*

*Gällande det norra E1-området som har lagts ut i plankartan "kloss-i-kloss" med kvartersmarken med bestämmelser P1 och P2. Enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter. E.ON yrkar därför att det i plankartan avsätts ett prickmarksområde runt E-området, där ovan angivna mått uppfylles, samt att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar om att det 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.*

*Kring alla strömförande elanläggningar bildas lågfrekventa (50 Hz) magnetfält. Magnetfältet är som starkast närmast elanläggningen och styrkan avtar snabbt med ökande avstånd. Magnetfältsbidraget från en nätstation har en styrka som beror på stationens konstruktion och belastning, samt på avståndet från stationen. Genom mätningar av magnetfältsbidrag från ett stort antal nätstationer kan konstateras att för en nätstation bestyckad med endast en transformator med märkeffekt om högst 500 kVA, underskrider i normalfallet magnetfältsbidraget 0,2 mikrotesla på ett avstånd av minst fem meter från stationens plåtvägg.*

*Avslut*
*Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Transformatorstation i det norra läget har flyttats så att den nu ligger placerad med en väg mellan stationen och den närmsta bebyggelsen.

## Region Örebro län

*Kommunen anger i sin översiktsplan att Stora Mellösa är en av kommunens prioriterade tätorter på landsbygden där en lantlig boendemiljö kan kombineras med ett varierat, trafiksäkert och hållbart vardagsresande till arbete, handel, service och fritidsaktiviteter. Kommunen vill främja bebyggelseutveckling för att stärka befolkningsunderlaget för förbättrad kollektivtrafik och service. I översiktsplanen pekas flera områden för bostadsbyggnation ut, dock inte den fastighet som denna detaljplan omfattar.*

*Region Örebro län anser att lokaliseringen för den i sammanhanget relativt omfattande exploateringen innebär ett relativt långt gångavstånd, cirka 1,5–2 km, till tätorten och dess servicefunktioner i form av kollektivtrafik, skola, förskola, handel mm. Det är positivt att en gång- och cykelbana planeras längs med Göksholmsvägen för att knyta ihop området med tätorten. Risken bedöms dock stor för att ett bilberoende byggs in i strukturen. Region Örebro län anser dock att ambitionen med att möjliggöra för en variation av bostadstyper i Stora Mellösa är positiv, då det kan komplettera befintligt bostadsbestånd på ett positivt sätt.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Miljö – och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att gång- och cykelbanan är avgörande för detaljplanens genomförande och inför bestämmelsen **$a_2$** *Bygglov får inte ges för bostadshus förrän en gång-och cykelbana längs med Göksholmsvägen har kommit till stånd.*

## Yttrande 1

*Att bygga ett samhälle vid en hästgård på landsbygden kan leda till en rad problem för både djuren, miljön och de boende. Här är några argument för varför detta inte är en bra idé:*

*Djurens välmående*
*Husdjur som hästar, hundar och katter har vant sig vid en lugn och ostörd miljö. Hästar är särskilt känsliga för stress och kan bli oroliga om det plötsligt blir ökad trafik, buller eller närvaro av fler människor. Hundar och katter som rör sig fritt på gården kan också känna sig hotade av en större mängd människor eller husdjur som flyttar in i närheten.*

*Miljöförändringar och störningar*
*Hästgårdar och landsbygdsmiljöer erbjuder en unik flora och fauna som riskerar att bli störd av stadsutveckling. Den ökade exploateringen innebär ofta förlust av öppna marker, grönområden och vilda djurs naturliga habitat. Att bygga ett samhälle kan också skapa föroreningar, både i form av buller och avfall, vilket påverkar den lokala miljön och ekosystemet negativt.*

*Säkerhetsrisker*
*Hästar, som är stora djur, behöver trygghet och säkra områden att röra sig i. Ökad trafik i området kan leda till olyckor, där både djur och människor kan skadas. Om ett samhälle byggs nära en hästgård, kan det bli svårare att hålla hästarna säkra när det gäller staket och transportvägar. Hundar och katter som vanligtvis rör sig fritt kan också råka ut för olyckor om området urbaniseras och trafikmängden ökar.*

*Livskvalitet för boende*
*De som väljer att bo på landsbygden vid en hästgård gör det ofta för att njuta av lugn och ro, samt närhet till naturen och djuren. Om ett samhälle byggs i närheten, kan detta förändra områdets karaktär och försämra livskvaliteten för både de nuvarande boende och de nya invånarna. Landsbygdsmiljöns speciella charm kan gå förlorad om det plötsligt blir mer bebyggelse och urbanisering.*

*Lukter och ljud*
*Djur som hästar, hundar och katter, liksom djurhållning generellt, medför ljud och lukter som kan vara obehagliga för människor som inte är vana vid det. De nya invånarna som flyttar till området kanske inte är beredda på att hantera sådana faktorer, vilket kan skapa missnöje och konflikter. Det finns även risk för att djurhållningen blir mer restriktiv för att anpassa sig till de nya invånarna, vilket kan påverka gårdens verksamhet negativt.*

*Stark belysning, dyngstack och dammig miljö*
*En hästgård med ridbana kräver ofta belysning under mörkare tider på dygnet för att kunna träna hästar. Denna starka belysning kan störa de nya invånarna, särskilt om den används sent på kvällen eller tidigt på morgonen. Vidare kan en dyngstack ge upphov till både luktproblem och en ansamling av insekter, vilket inte är önskvärt för boende nära gården. Gårdsmiljön kan också vara dammig, särskilt vid ridning på banan eller under torra*

*perioder, vilket kan skapa olägenheter för de som bor nära och påverka deras livskvalitet negativt.*

*Detta kommer även påverka den biologiska mångfalden samt levnadsvillkoren för vilda djur, detta är något som vi ser allvarligt på.*

*Dessutom önskar vi att avståndet på 200 meter från vår tomtgräns till eventuell bebyggelse som varit praxis innan ska följas. Detta för att vi ska undvika att störa boende pågrund aktiviteten som sker på vår tomt.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**
I detaljplanearbetet utreds om platsen är av sådan karaktär att det tål den förändring som en etablering av bostäder innebär, men det är såklart alltid en stor omställning för boende när närmiljön förändras. För att ta hänsyn till de som bor närmast togs bland annat beslutet i ett tidigt skede att inte ansluta området med biltrafik via Säbygatan, utan att det nya bostadsområdet enbart kan anslutas till vägen via gång eller cykel.
Utredningar visar också att detaljplaneförslaget inte riskerar att mängden föroreningar ökar på ett icke godtagbart sätt.

Området byggs med naturen i fokus och stor hänsyn tas för att de boende som flyttar dit också ska njuta av de kvalitéer som finns i ett naturnära boende. Området kommer därutöver byggas ut etappvis, därmed kommer förändringen ske gradvis vilket innebär att både människor och djur får tid att vänja sig vid förändringarna i miljön. I Boverkets nya riktlinjer kring planering av bostäder i närheten av hästgård finns ett flexiblare synsätt där närhet till hästgård också ses som en tillgång. I det här läget med en mindre hästgård i närheten av ett naturnära boende på landsbygden bedöms hästgården och de nya bostäderna inte stå i konflikt med varandra. Det är de nya boendes ansvar att ta reda på förhållandena där de väljer att bo. Mellan de nya bostäderna samt hästgården planeras även för ett naturområde som fungerar som en barriär som kan skydda mot exempelvis ljus och luktstörningar.

## Yttrande 2

*Synpunkter över sandåker*

*1. Avvattning av området*

*a) Problem redan nu vid snösmältning och kraftiga regn så uppstår redan nu översvämningar och bort spolad brotrumma*

*b) Vid kraftigt regn så finns det avloppsanläggningar som redan nu får problem (fastighet [redacted])*

*c) Enligt göksholm och komunen så ska avvattningen bromsas genom dammar och reglering*

*1a År 2024 så spolades brotrumman bort 3 gånger. Regnmängden då var 35-37 mm problemet på verkas av att marken är vatten mättad. Vi har funderingar på när dammkonstruktionerna är fulla så måste vattnet ändå gå ur området och korsa lagmansgatan vid bro trumman som har problem redan. Längre ner i lagmansgatan på andra sidan av byggområdet så berörs avvattningen av ett stort område som idag går genom byggområdet. Om vattnet höjs med 10-15 cm så blir det alvarliga problem för vattentäkter, avlopp, och dräneringar.*

*1b Vi vill ha info om bromsningen av dagvattnet hur detta ska kunna regleras utan påverkan av andra områden*

*2 Redan nu får [redacted] översvämning i sin trädgård vid högt vatten stånd från avvatningen från sandåkers kvarn*

*3 Fastigheterna som ska byggas kommer dessa at påverkas av LOD eller kommer deras takvatten ledas genom dagvatten ledning*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:**

Tack för synpunkten. Vi har full förståelse för de problem som vattnet orsaker er och åtgärder har vidtagits för att förbättra den befintliga situationen. I första hand har volymen för dagvattenfördröjning som regleras i plankartan ökat från 323 i samrådet till 928 kubik nu, vilket motsvara ett 10-årsregn. Exploatören har dessutom initierat en dialog med medlemmarna i markavvattningsföretaget nedströms och det finns nu en plan för att underhålla diket som är kraftigt eftersatt. En första inspektionsvandring är planerad i vår. Åtgärder nedströms kommer minska den belastning som uppstår vid Lagmansgatan då vattnet får en smidigare färdväg med mindre hinder och diket kan rymma den mängd som det egentligen ska ha kapacitet för. Därutöver har även markägaren utfört åtgärder uppströms, norr om planområdet, för att minska flödet som rinner genom planområdet samt vidare söderut. Åtgärderna innebär att vattendraget utökas med 96 kvadratmeter samt att en fördämning monteras vid breddningens utlopp för att kontrollera flödet. På så sätt kommer belastningen på Lagmansgatan att minskas.

Inom planområdet kommer allt vatten från vägar och naturytor att fördröjas i en damm i söder som kommer reglera så att inte mer vatten släpps vidare från planområdet än det gör naturligt idag. Därutöver kommer även översvämningsytor att anordnas som kan ta emot vattenmängder motsvarande ett 100-årsregn. Ett 100-årsregn innebär mycket höga flöden, är högst ovanligt och sker i snitt vart hundrade år. Åtgärderna som ska utföras i samband med exploatering bedöms vara väl tilltagna för att inte påverka situationen negativt.

## Yttrande 3

*Lämnar härmed in synpunkt på detaljplanen för Sandåker 1:1, ärendenummer Bom 317/2023. Som orförande i Usta-Helgesta Invallningsföretag vill vi försäkra oss om att inte hastigheten på flödet av vattnet inte kommer att öka efter exploateringen av Sandåker 1:1. Usta- Helgesta Invallning består av ca 30 delägare. Dagvattnet som rinner under vägen i den södra gränsen kommer först till Vallby-Högby diknigsföretag av 1947. För att sedan mynna ut i vårat UstaHelgesta Invallningsföretag. Eftersom vi pumpar ut allt vatten i Kvismare kanal så är det av stor vikt att inte hastigheten på flödet ökar. Vi har pumpkapacitet som klarar dagens flöden men inte mer. Resultaten av ökade flöden kan resultera i översvämningar på jordbruksmark med stora ekonomiska förluster. Eventuella kostnader för översvämning eller utbyggnad av pumpkapacitet pga av ökade flöden är inget vårat företag vill stå för.*

*Avslutar med att vi tycker det är trevligt med utbyggnad av Stora Mellösa, och tror det kommer gynna bygden.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Tack för er synpunkt. Som princip när en detaljplan tas fram får den nya bebyggelsen inte orsaka ökade vattenflöden till befintliga vattendrag. I den här detaljplanen innebär det att en dagvattendamm behöver anläggas som kan fördröja dagvattnet från allmänna platser och reglera så att inte större flöden än tidigare släpps vidare till recipienten. Sedan samrådet har vissa åtgärder gjorts för att förbättra situationen för dagvattnet. I första hand har volymen för dagvattenfördröjning som regleras i plankartan ökat från 323 i samrådet till 928 kubik nu, vilket motsvarar ett 10-årsregn. Därutöver har även exploatören utfört åtgärder uppströms, norr om planområdet, för att minska flödet som rinner genom planområdet samt vidare söderut. Åtgärderna innebär att vattendraget utökas med 96 kvadratmeter samt att en fördämning monteras vid breddningens utlopp för att kontrollera flödet.

Inom planområdet planeras även översvämningsytor som ska kunna ta emot flöden motsvarande ett 100-årsregn, som nu är utritade i plankartan. Ett 100-årsregn innebär mycket höga flöden, är högst ovanligt och sker i snitt vart 100 år. Kapaciteten för omhändertagande av skyfall inom planområdet kommer därmed avsevärt förbättras än tidigare.

## Yttrande 4

*Synpunkter beträffande dagvatten från Sandåker 1:1 / Bom 317/2023*

*Dagvattnet kommer enligt detaljplanen sammankopplas med befintliga diken och ledas i brotrumman under Lagmansgatan och söderut via Högby - Vallby dikningsföretag av år 1947.*

*I dagvattenutredningen nämns det att dokument för Högby - Vallby dikningsföretag är okända.*

*Dokument finns att begära ut från Länsstyrelsen i Örebro innehållande bl.a. utredning och kartskisser.*

*Dagens situation*
*Högby - Vallby dikningsföretags huvudsträckning går från Lagmansgatan, passerar genom Vallby, under väg 666 till södra delen av Högby, där den övergår till Usta-Helgesta invallningsföretag, en sträcka om ca: 2km. Större delen av sträckan består företaget av en rörledning i betong förlagd under dikesbotten med öppen grav ovanför. I normalfallet sker vattenströmningen i rörledningen men vid regnfall eller snösmältning flödar vatten även i den öppna graven, ofta ända upp till bredden.*

*Omgivningen kring diket består uteslutande av öppen åkermark förutom ett parti i början av sträckningen som gränsar till skogsmark ett par hundra meter.*

*Åkermarken är dränerad både via öppna diken och täckdikning. Dessa omständigheter gör att vid regn letar sig vattnet från åkrar snabbt ut i diket medan vattnet från skogen kommer lite fördröjt. Hushållen längs sträckningen har även sina enskilda avlopps utsläpp till nämnda dike.*

*Nuvarande situation är att diket ofta går fullt vid kraftiga längre regnfall eller snösmältning. Direkta följder av överfullt dike är att jordbruksmarken blir översvämmad vilket leder till att grödor drunknar samt att det omöjliggör körning med maskiner på marken.*

*De enskilda avloppen får det även svårt att bli av med spillvattnet samt att källare blir översvämmade. Maxkapaciteten på diket är redan nådd och ett ytterligare tillskott av vatten med hög hastighet vid kraftiga regnfall är inte möjligt.*

*Ett ökat antal dagar per år med fullt dike drabbar både lantbruk och hushåll ekonomiskt.*

*Vid kraftigt regnfall har även vägtrumman under Lagmansgatan översvämmats och vägen har spolats ned i diket. Se bild 9 längre ned.*

*Angående fördröjningsytor*
*I dagvattenutredningen beskrivs att översvämningsytor ska anläggas för att fördröja dagvattnet.*

*Vid besök på platsen (av undertecknad) för det som benämns som "villorna i skogen" kunde det konstateras att marken är mycket blöt, se bilder nedan.*

*Då skogen i nuläget redan fungerar som en stor fördröjningsyta är risken att de nya översvämningsytor som är tänkta att skapas inte klarar av att kompensera både för den fördröjande ytan som tas bort vid exploatering, samt de nya vägar och hustomter som tillkommer inom området.*

*Det föreslås en total fördröjningsyta på 15.000m² fördelat på en större och en mindre yta.*

*Markerat område (på bild 5 nedan) som är mer eller mindre översvämmat nu, är närmre 50.000m² och det är nu vid normalt vinterväder, inte vid skyfallsliknande regn som de nya ytorna är tänkta att hantera. Om man räknar med att det i genomsnitt nu i översvämmat tillstånd är 4 cm vattendjup blir det 2000m³ ,vilket redan fyller den ena ytan (1800m³) vid normalt väder.*

*För att kunna bebygga platsen måste området först torrläggas och därmed inte kunna svämma över som i dagsläget vilket kommer leda till att översvämningsytorna ofta kommer vara vattenfyllda och marginalerna vid skyfall blir mindre.*

*Vid besöket noterades även att nivån vid vägtrumman under Lagmansgatan inte var speciellt hög, det visar på att översvämningen i skogen inte är ett resultat av överdriven nederbörd utan ett normaltillstånd vid regnväder. Jämför då med sommarbilderna på brotrumman längre ned (bild.9) när det regnat kraftigt och hur det kan tänkas se ut i skogen då.*



*Bild:1*



*Bild:2*

*Bilder tagna 25/1 -25, cirka två veckor efter påbörjad snösmältning och med regn under veckan. Ett normalt väder som inträffar i stort sett varje år. I den öppna graven flödade det vatten men det var ej fullt till bredden. Situationen mildras av att skogen absorberar vattnet och fördröjer det.*



*Bild:3*



*Bild:4*

*Bild 5 till vänster: Området markerat Bild 6 till höger: Nivån vid vägtrumman normal vid besöket. Det som visas på bild 1-4 ,7-8. i ljus orange står under vatten vid besöket.*






*Befintligt dike i skogen klarar inte av vattenmängderna utan svämmar över. I bild 8. syns hur vattnet flödar genom skogen.*



*Bild:7*



*Bild:8*



*Bild:9*



*Bild:10*

*Bild:9 visar Lagmansgatan sett åt nordost när brotrumman svämmar över. Nya bostadsområdet planeras direkt till vänster om vägen i bild.*

*Bild:10 visar när graven svämmar över bredden och vatten rinner vid sidan av i spannmålen.*

*Båda bilderna är tagna efter kraftigt sommarregn.*

*Risken kan vara att man har använt en teoretisk modell för att beräkna framtida flöden från området och inte tagit hänsyn till de lokala förutsättningarna, att det är en vattensjuk skog man vill bebygga.*

*Det är inte främst att de hårdgjorda ytorna tillkommer utan kombinationen med att man tar bort en naturlig våtmark som kan leda till ökade utflöden från området.*

*Man kan i utredningen ha underskattat hur mycket vatten som redan är i rörelse i området och framför allt inte tagit hänsyn till den fördröjande effekt som den översvämmade skogen har nu och som kan försvinna vid exploateringen. Vad man kan läsa nämns endast att andelen grönytor minskas, men det är stor skillnad på skogsmark och gräsmatta.*

*Det är ett stort skogsområde norröver som avvattnas genom det tänkta planområdet och jag anser att en ytterligare fördröjningsyta tillsammans med reglering skulle anläggas i norra delen av planområdet för att fördröja vattnet som ska passera, kanske genom en större damm/ våtmark med vattenspegel? Då kan de nya ytorna användas mer effektivt till dagvattenhantering.*

*Då framtida klimatförändringar bedöms leda till att stora regnfall blir vanligare är det av stor vikt att hänsyn tas även till det vid dimensionering av ytor.*

*Under punkt 4.3 i dagvattenutredningen fastställs att verksamhetsområde för dagvatten inte behöver upprättas. Frågan är då var ansvaret för underhåll av dagvattenanläggningar med reglering hamnar?*

*Är det någon annan form av gemensamhetsanläggning som får ansvar över dem?*

*Angående underhåll*
*Löpande underhåll av den öppna graven i Vallby - Högby dikningsföretag består av att markägare underhåller sin del genom slåtter av vegetationen i dikesslänter och vid behov utförs rensning med grävmaskin.*

*Då det är den öppna gravens förmåga att avleda vattnet vid stora flöden som avgör hur mycket vatten som kan släppas ut från Sandåker, kan behovet av rensning med maskin komma att öka i framtiden om vattenmängden ökar.*

*Om underhållsbehovet på diket ökar på grund av exploateringen i Sandåker anser vi markägare att den ökade ekonomiska belastningen som hamnar på Vallby - Högby bör delas med någon part.*

*På andra håll i landet finns exempel på att det vid exploatering av fastigheter som leder till ökad belastning på ett existerande dikningsföretag slutits överenskommelser mellan fastighetsägare och dikningsföretag där ägaren av den ny exploaterade fastigheten hjälper till med underhållet genom ekonomiska medel. Detta utan delägarskap.*

*Om ett verksamhetsområde för dagvatten inte bildas kommer det saknas en naturlig samarbetspartner i dessa frågor.*

*Ett förslag i detta fall där det tillkommer flera små fastighetsägare skulle vara att en sådan överenskommelse kan hamna på den nya vägsamfälligheten för enklare hantering.*

*Det skulle kunna bestå av att samfälligheten t.ex. står för en del av kostnaden när rensning med maskin ska göras.*

*Någon part bör ha ansvaret för skötsel och underhåll för den nya dagvattenanläggningen för enklare samarbete i framtiden.*

*Detta bör vara utrett och inskrivet i detaljplanen när den vinner laga kraft så att diskussionen inte behöver uppstå i efterhand, särskilt som utbyggnaden av området beräknas*

*fortgå över många år. Om 30 år och efter ett antal ägarbyten kommer informationen ha fallit i glömska.*

*Angående sandfång*
*I utredningen gjord 1947 inför anläggandet av dikesföretaget förordas att ett sandfång ska uppföras för att förhindra sand och slam att dämma ledningen.*

*Citat ur utredningen 1947:*

*"Till förebyggande av den olägenhet, som i sammanträdesprotokollet §8 omnämnes genom sand- och slamföring från skogsmark inom Sandåker m.fl. ; har ägaren av ifrågavarande skogsmark, friherre Tage Leijonhufvud förbundit sig, att på egen bekostnad anordna s.k. sandfång i huvudsaklig överensstämmelse med av förrätningsmannen framlagt förslag – och att underhålla anläggningen – frånsett länshållning av sandfånget. Sandfånget bör vara utfört när rörledningsarbete inom huvudavloppet påbörjas"*

*I en kontroll gjord 1951 nämns att sandfånget inte är utfört enligt arbetsplanen. Hur det är utfört istället är oklart, eventuellt kan det ihop med branddammen vara någon form av sandfång.*

*I samband schaktning inför byggandet av vägar och hustomter kommer vegetation bestående av bl.a. träd och buskar med dess rötter att tas bort. Detta kan göra att sand följer med vattenströmmen i en utsträckning det aldrig gör vid en vanlig skogsavverkning då rötter, stubbar och markvegetation blir kvar och binder marken. Blir rörledningen dämd av sand kan det leda till att densamma måste grävas upp och ersättas med höga kostnader som följd.*

*Sandfånget bör därmed restaureras och förbättras innan något större schaktarbete startar inom området. Om inte hänsyn tas och rörledningen blir dämd bör entreprenör / exploatör hållas ersättningsskyldig.*

*Slutord*
*Jag vill avsluta med att jag är positiv till planerna som sådana att ny bostadsbebyggelse tillkommer. Området ser ut att bli trevligt och fint. Det jag vill belysa är att det berör ett område där vi redan har problem med vatten och är oroliga för vad följderna kan bli av exploateringen.*

*Det uppstår en del frågetecken från dagvattenutredningen. Särskilt slutsatsen under punkt 3.7 som jag anser är både nonchalant och felaktig.*

*Citat ur utredning:*

*"Det finns inga områden utanför planen som kan påverkas av planens genomförande. Områdena nedströms och utanför planområdet bedöms inte få en ökad risk för påverkan på grund av de förändringar som föreslås i planen."*
*slut citat.*

*Att det skulle gå att genomföra ett så här stort projekt utan att det får följder nedströms anser jag är omöjligt. Däremot går det att arbeta för att göra följderna så små som möjligt.*

*Då området nedströms redan har en ansträngd vattensituation är det av stor vikt att projektet inte leder till att det blir sämre. Utförs det rätt med ordentliga marginaler kan det istället leda till att vi tillsammans får en bättre vattensituation i hela området.*

*Sammanfattning*

- *Större fördröjningsytor som verkligen klarar av svälja allt vatten.*
- *Restaurera sandfånget innan schaktning inom området påbörjas.*
- *Hjälp från någon part med ekonomiskt underhåll till Vallby - Högby dikningsföretag av år 1947 som blir direkt påverkat av projektet.*
- *Klarlägga vem som har ansvar för skötsel av nya dagvattenanläggningar och regleringen av dessa.*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Tack för din synpunkt och den värdefulla informationen. Vi har förstått att det redan idag är en ansträngd situation i området och exploatören har därför vidtagit åtgärder för att förbättra den befintliga situationen. I första hand har volymen för dagvattenfördröjning som regleras i plankartan ökat från 323 i samrådet till 928 kubik nu, vilket motsvarar ett 10-årsregn. Markägaren har även utfört åtgärder uppströms för att minska flödena genom planområdet och den belastning de orsakar vid Lagmansgatan och nedströms. Därutöver har även en dialog med markavvattningsföretaget nedströms initierats och en inspektionspromenad är planerad i vår för att se vilka underhållsåtgärder som behöver utföras.

Som princip får inte en detaljplan innebära att flödena till befintliga vattendrag ökar och därför kommer dagvattendammen i söder att reglera hur stora mängder vatten som släpps vidare söderut.
Vad gäller översvämningsytor är de dimensionerade för ett 100-årsregn. Ett 100-årsregn sker i genomsnitt vart hundrade år och innebär mycket höga flöden. Översvämningsytan har därför kapacitet för att ta emot 7500 kubik + 1800 kubik i dagvattendammen vilket är mer än fyra gånger så mycket vatten än de 2000 kubik som i yttrandet observerades vid vårfloden. Den södra dagvattendammen/översvämningsytan har därmed kapacitet för mer normala flöden medan översvämningsytan norr om rundslingan är till för när det är mer extrema flöden.

I och med att det är enskilt huvudmannaskap är det brukligt att ansvaret för skötsel av allmänna platser, inklusive dagvattendammen, lämnas över till en samfällighet efter genomförd exploatering. Dessförinnan är det markägaren som är ansvarig.

## Yttrande 5

*Önskemål Sandåker 1.1 Bom 317/2023*

*Hej! Jag tycker att naturen och jordbruket är väldigt värdefullt, och för att ta vara på detta är det därför mycket viktigt med en effektiv markanvändning. I planbeskrivningen upplever jag att motsatsen föreslås – låg och utspridd bebyggelse som använder stora ytor för ett väldigt litet antal personer. Detta riskerar att leda till stor förlust av skog och jordbruksområden på lång sikt. Det blir svårare att erbjuda bra och tillgänglig service till rimliga kostnader. Även underhållskostnaden för infrastruktur per person tror jag blir helt orimlig med förslaget i planbeskrivningen.*

*Vissa kan tycka att man ska bygga lågt och glest för att man är ute på landsbygden, med även tätbebyggda områden har ofta byggts på vad som tidigare varit åkermark eller skog.*



*Bild från 1932, en ort som idag har växt ihop med Stockholm.*

*Det är en fin ide att skapa en gata som omringar ett rekreationsområde med en damm och lekplatser, detta gynnar biologisk mångfald och dagvattenhantering. Dock så tror jag att denna mängd med grönyta är bättre lämpad för flerbostadsbebyggelse eftersom villor redan har privata tomter.*

*Hur kan det se ut med andra bostadstyper?*



*Detta är ett utmärkt exempel på hållbar stadsplanering. Bebyggelsen är sammanhängande, vilket ger ett mer organiserat intryck jämfört med områden där byggnader har många mellanrum.*

*Den täta strukturen bidrar till ökad trygghet genom naturlig övervakning av gemensamma ytor, man har även högre skatteintäkter per yta, vilket stärker kommunens ekonomi.*

*Dessutom gör denna täta bebyggelse att man minskar avstånden mellan bostäder, arbetsplatser och service, vilket leder till lägre transportkostnader och ett mer hållbart resande.*

*Utöver detta finns dammar omgivna av varierad växtlighet, vilket främjar biologisk mångfald och samtidigt underlättar hantering av dagvatten.*

*Från planebeskrivningen: "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"*

*Fler radhus och flerbostadshus bevarar naturen på lång sikt och skapar ett alternativ och en variation som inte finns i Stora Mellösa där majoriteten av byggnader är villor.*

### *Gator*

*Känslan av att vara omsluten av bebyggelse eller grönska gör att ett gatuutrymme upplevs som mysigt. Om man har en bred villagata som dessutom är omgiven av stora gräsmattor så upplevs platsen tom och inte särskilt mysig.*

*Har man istället smala enkelriktade gator omgivna av träd och häckar blir gatan väldigt mysig och inbjudande.*



*Villaområde i Saltsjöbaden, Stockholm.*



*Bilorienterat villaområde i Laholm.*



*Flerbostadsbebyggelse i Paris, detta byggdes 2007.*



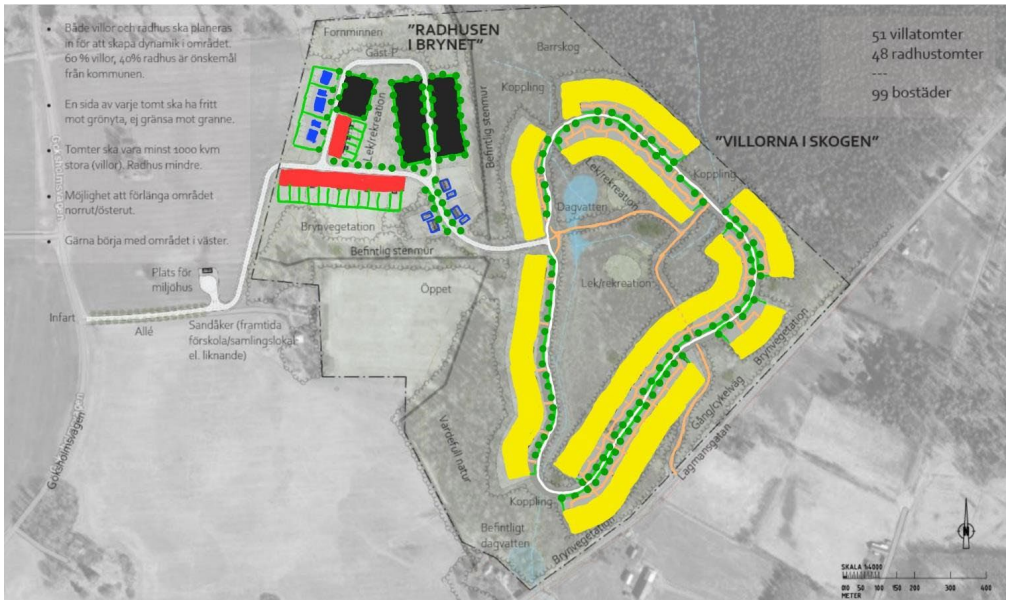
*Stort gatuutrymme där bilarnas yta prioriteras. Örebro.*

## *Vilka förändringar hade jag gjort?*

*Först och främst hade jag effektiviserat markanvändningen vilket är helt nödvändigt om vi ska bevara natur och åkermark på lång sikt.*

*Jag hade prioriterat de bostadstyper som det finns en brist på i Stora Mellösa: radhus och tätare bebyggelse i 3 – 5 våningar.*

## *Detta önskar jag.*




*Gul: Sammanhängande flerbostadshus i 3 – 5 våningar.*

*Rött: Radhus*

*Blått: Villor*

*Svart: Parkeringsplats*

*För att skapa en mer effektiv och trivsam boendemiljö är det fördelaktigt att placera parkeringsytor i gemensamma anläggningar. Detta underlättar snöröjning och underhåll samtidigt som det bidrar till en tryggare miljö där människan, snarare än bilen, står i fokus.*

*Den högre bebyggelsen har jag valt att placera i skogsområdet, där den visuella påverkan på omgivningen blir minimal. Detta möjliggör dessutom en naturlig övergång från lägre till högre bebyggelse vid ankomsten till området.*

*Runslingan kan vara enkelriktad, då detta är ett bostadsområde och inte en genomfartsled. Gatan är primärt avsedd för gång och cykling, samt i- och urlastning och sophämtning. Den gemensamma parkeringsytan fungerar som en busshållplats, då boende behöver promenera dit för att fortsätta sin resa. Detta upplever jag som en rimlig lösning för de allra flesta personer. Detta tillvägagångssätt frigör gatuutrymme som istället kan användas för en grönskande barriär mellan byggnader, vilket är ett mer estetiskt och behagligt alternativ än en 7 meter bred asfalterad gata.*

*Tack för att ni läste mina önskemål!*

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:** Tack för ditt engagemang och dina önskemål. I och med att det finns en politisk inriktning att möjliggöra för fler småhus i Örebro kommun har detaljplanen fokuserat på detta samt bedöms detta inte vara en lämplig plats för en allt för tät och hög bebyggelse. Det möjliggörs även ett visst antal bostäder i annan form i radhusområdet som i senaste skissförslaget från exploatören även innehåller ”tiny houses”, ett alternativ som medger ett efterfrågat boende i form av eget hus, men i mindre skala som då får en något tätare exploatering. Vad gäller gatans utformning hade det varit positivt om de kantades av träd eller buskar som i ditt förslag men det är väldigt svårt att reglera den typen av växtlighet i detaljplan genom planbestämmelser eftersom de är svåra att följa upp. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap är det således upp till markägaren eller framtida fastighetsägare och samfällighet att skapa ett trevligt gatuutrymme. Ur ett bostadslivsperspektiv hade smalare gator varit att föredra men för att ledningar ska kunna få plats i gatan med rimliga schaktbredder vid underhåll behöver gatan vara bredare.

---

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Michaela Frisk
Planarkitekt