

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Södra Bro 4:25 m.fl.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 20 april 2020 – 1 juni 2020.

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan för kännedom.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Stadsbyggnad gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Kvarterensmarken har minskats inom den östra delen av planområdet vid Almbro för att i stället möjliggöra ytor för teknisk anläggning och park. Yta för utjämningsmagasin har flyttats till den södra delen.
- Område för farthinder har lagts till vid Södra Brovägen för gångare och cyklister.
- Gång- och cykelvägen har fått planstöd och regleras som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

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.

Sammanställning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden utan synpunkter

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

- E.ON Energilösningar AB
- Polismyndigheten Polisregion Bergslagen
- PostNord

Inkomna yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter. I anslutning till respektive yttrande finns Stadsbyggnads kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Föreerade områden

I planbeskrivningen anges att det inte finns kännedom om föreerad mark inom planområdet eller att det ska ha funnits verksamheter som kunnat orsaka förorening. I Länsstyrelsens databas över misstänkt och konstaterade föreerade områden (EBH-stödet) finns dock tre objekt i närområdet. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver innehålla en bedömning om dessa objekt kan påverka planområdet. I Länsstyrelsens kartor syns även en industri, "Industri Svanfallet", nordväst om

planområdet. Det bör beskrivas vad det är för typ av industri samt ev. föroreningsrisk från verksamheten.

Råd enligt 2 kap. PBL

*Överensstämmelse med översiktsplan
Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.*

*Undersökning av betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.*

Fornlämningar

Inom den västra delen av planområdet (inom fastigheten Södra Bro 4:25) har en arkeologisk utredning utförts under våren 2020. Resultaten från utredningen finns ännu inte avrapporterade, men det står klart att fornlämningar förekommer inom denna del av planområdet.

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. Enligt 2 kap. 2 § gäller detta skydd även ett område utanför själva fornlämningen. Detta större område kallas fornlämningsområde.

Länsstyrelsen ser inget principiellt hinder för att kunna lämna tillstånd till borttagande av fornlämningar inom det aktuella planområdet. Ett tillstånd till borttagande kommer dock medföra behov av ytterligare arkeologiska åtgärder. Enligt kulturmiljölagen ska kostnaden för sådana åtgärder bekostas av den som ansöker om tillstånd till borttagande.

Fornlämningarna inom området har sannolikt en relativt stor utbredning. Det är därför lämpligt att i möjligaste mån utforma planområdet så att påverkan på fornlämningar minimeras, dels för att skydda fornlämningarna och dels för att minska de kostnader som kan bli aktuella i samband med arkeologiska åtgärder.

En rapport för den arkeologiska utredningen bedöms vara färdigställd under maj eller juni. Det är lämpligt att avvakta med utformningen av den berörda delen av planområdet tills dess att resultaten från den arkeologiska utredningen är kända.

Naturvård

Enligt planbeskrivningen berörs inga biotopskyddade objekt av planförslaget. Länsstyrelsen anser dock att det behöver förtydligas om jordbruksdiken, som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (MB), berörs av planförslaget, vilket bör utredas av en sakkunnig. Länsstyrelsen anser även att beskrivningen av nuvarande markanvändning och eventuella naturvärden i det västra området behöver

tydliggöras. I äldre kartmaterial ser delar av området ut att ha varit betesmark, vilket innebär att det skulle kunna finnas botaniska värden där.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att planen inte kommer påverka miljö kvalitetsnormer för berörda vattenförekomster med föreslagen dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen, såsom kapacitet och fördröjningsmagasin, behöver dock regleras med planbestämmelser på plankartan.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att huvudregeln är att alla vattenverksamheter kräver tillstånd enligt 11 kap. 9 MB. Vissa mindre omfattande vattenverksamheter, exempelvis byte av trumma, kan anmälas till Länsstyrelsen enligt 11 kap. 9 a § MB. Enligt 11 kap. 12 § MB kan en vattenverksamhet vidtas utan tillstånd eller anmälan om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen påverkas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Markavvattning kräver dock alltid tillstånd enligt 11 kap. 13 § MB. Enligt 11 kap. 15 § MB krävs inte tillstånd för att utföra rensningar för att bibehålla vattnets djup eller läge eller för att omedelbart återställa ett vattendrag som har vikit från sitt förra läge eller som på något annat sätt har förändrat sitt lopp. Om arbetena berör en fastighet som tillhör någon annan, ska fastighetsägaren alltid underrättas innan arbetena påbörjas.

Djurhållning

Planområdet ligger i ett lantligt läge. Länsstyrelsen anser därför att det av planhandlingarna behöver framgå om det i närheten av planområdet bedrivs djurhållning. Vid planering av bostäder i närheten av djurhållning behöver olägenheter, hälsorisker och skyddsavstånd beaktas. I redovisningen av om tillräckliga skyddsavstånd kan uppnås behöver frågor om antal djur, områdets topografi, förhärskande vindriktning etc. studeras. Vid bedömning av påverkan från djurhållning kan Boverkets rapport *Vägledning för planering för och invid djurhållning från 2011* vara vägledande.

Planbestämmelser

I en detaljplan ska kommunen, enligt 4 kap. 5 § PBL, bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. Mot bakgrund av detta bör utformningen av natur- och parkmarken preciseras med egenskapsbestämmelser på plankartan.

Kommentar:

Förorenade områden

De tre objekt som Länsstyrelsen hänvisar till gällande eventuell föroreningspåverkan har utretts och en bedömning har lagts till i planbeskrivningen. Bedömningen är att dessa objekt/verksamheter inte innebär en föroreningsrisk för planområdet.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har genomförts där flera fornlämningar har påträffats. Nästa steg är att en slutundersökning genomförs för att ta bort fornlämningarna och samla in intressanta objekt som påträffats på föreslagen kvartersmark.

Dagvatten

Bestämmelse om dagvattenmagasin har införts inom parkytorna i västra och östra planområdet.

Naturvård

Dispens från biotopskydd har godkänts av Länsstyrelsen för den västra delen av planområdet vid Södra Brovägen. Befintligt dike öster om planområdet kommer inte att ändras. Dock kan det komma att rensas vilket kräver en prövning enligt miljöbalken 11 miljöbalken hos Länsstyrelsen. Detta nämns i planbeskrivningen.

Djurhållning

Planområdet inte är utsatt för påverkan från djurhållning i form av lukter och allergener. Det finns ingen verksamhet idag som bedriver djurhållning i planförslagets närområde.

Planbestämmelser

Allmän plats som park och skydd i detaljplanen regleras med egenskapsbestämmelser, bortsett från naturmarken där det inte finns skäl till att reglera med en egenskapsbestämmelse.

- Tekniska nämnden

Tekniska förvaltningen föreslår att Tekniska nämnden ska lämna följande yttrande över detaljplanen:

- *Gatusektionerna inom planområdet behöver beskrivas ytterligare för att bli säkerställa trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.*
- *Södra Brovägen utgör tillfart till det västra området. Denna exploatering medför att trafiken ökar och översiktsplanen stödjer ytterligare exploatering. Denna detaljplan behöver ta sin del för att vägen ska klara framtida trafikflöden. Förslagsvis ska Södra Brovägen förbi planområdet ingå i detaljplanen så att erforderlig yta ansätts för framtida behov.*
- *Trafiksäkerhetshöjande åtgärder bör genomföras där framtida gång- och cykelbana korsar Södra Brovägen Planbestämmelsen SKYDD bör införas.*
- *Vid eventuella avstyckningar är det viktigt att tänka på hur fastigheterna ska anslutas med vatten och spillvatten i enlighet med gällande lagstiftning.*
- *Under Teknisk försörjning, Vatten och avlopp (s. 9) ska dagvattenledning strykas då det endast finns vatten- och spillvattenledningar i området.*
- *Då området ej ingår i verksamhetsområdet för dagvatten ska texten (s.14 Vatten och avlopp) ändras till "nya vatten- och spillvattenledningar". Detta medför också att stycket om dagvatten bör skrivas om utifrån dessa förutsättningar.*
- *Dagvattenutredningen är bristfällig och ska uppdateras med informationen under "fortsatt arbete". Om geotekniken tillåter ska detaljplanen reglera så att det blir tillräckligt stora tomter för att kunna ta hand om dagvattnet på egen fastighet samt fastställa hårdgörningsgraden på kvartersmark för att säkerställa att detta är genomförbart.*
- *Om en gemensam dagvattenanläggning ska finnas ska detta regleras med gemensambetsanläggning.*
- *Plankartan ska uppdateras med u-området med en bredd på 12 m med befintliga ledningar centrerat i mitten. Om dagvattenanläggning ska anläggas inom samma område måste u-området breddas.*

Kommentar:

Tillkomsten av villor i det västra planområdet vid Södra Brovägen medför inte en sådan ökad trafik att vägen behöver tas med i planförslaget. I framtiden vid mer exploatering längs vägen kan det bli aktuellt att ta fram en gatukostnadsutredning för att då förbättra vägens standard.

Vid korningen till det västra planområdet och Södra Brovägen har en bestämmelse om farthinder lagts till som möjliggör för en trafiksäker lösning för gångare och cyklister som ska ta sig över till Almbro genom den nya GC-banan öster om Södra Brovägen.

En illustration har lagts till i genomförandebeskrivningen som visar hur en möjlig avstyckning kan komma att se ut och därmed hur vatten och spillvatten kan anslutas.

”Dagvattenledningar” är borttaget från stycket på s. 9 i planbeskrivningen.

Hårdgörningsgraden behöver inte regleras på kvartersmarken.

Bestämmelsen g för gemensamhetsanläggning har lagts till inom området för SKYDD där utjämningsmagasinen ska placeras.

Ett u-område har lagts till på den angränsande kvartersgatan till förlängningen av Vallare Winqvists väg för att säkra utrymmet på 12 meter för befintliga vattenledningar inom allmän plats GATA och PARK. Utjämningsmagasinet har flyttats söderut för att inte krocka med u-området. Utrymmet varierar mellan 11-12 meter, en meter av utrymmet går att nyttja på prickmarken norr om PARK och GATA. Detta är avstämt med Tekniska förvaltningen.

- Miljönämnden

Planen är uppdelad i två områden. Det finns uppgifter om två verksamheter som kan ha givit upphov till förorening utanför det västra planområdet. En bilvårdsanläggning ca 200 meter från planområdet samt en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel ca 350 meter från planområdet. Om det blir aktuellt med pålning eller liknande åtgärder såsom borring för bergvärme så behöver ev. risker från verksamheten där halogenerade lösningsmedel hanterats bedömas.

Kommentar:

Gällande en eventuell föroreningspåverkan har de verksamheter som påpekats utretts och en bedömning har lagts till i planbeskrivningen. Bedömningen är att dessa objekt/verksamheter inte innebär en föroreningsrisk för planområdet. Det har även tagits vattenprov i befintliga brunnar för att kunna påvisa föroreningar i grundvattnet. Inga föroreningar har påträffats.

- Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

I Plankartan:

- *Måste stå att det är enskilt huvudmannaskap i plankartan om det tänkt att allmän platsmark ska skötas av en gemensambetsanläggning.*

- *Bostadsbyggnaden samt uthus på [REDACTED] kommer att bli planstridiga eftersom de ligger för nära fastighetsgräns, kan detta påverka fastigheten negativt?*

- *Saknas fastighetsbeteckningar och traktamn i kartan.*

Gör u-område för tele (ledningsrätt 1880K-92/561.1) eller skriv under "Fastighetsrättsliga åtgärder" att ledningen ska flyttas på exploitörens bekostnad. Om ledningen flyttas måste en ändring av ledningsrätten till genom en lantmäteriförrättning efter ansökan från fastighetsägaren eller ledningsrättshavaren.

Finns befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (1880-2691.1) i det östra området. Om den allmänna platsmarken inte tar upp hela ledningsrätten ska det finnas u-område för de delar av kvartersmarken som berörs av ledningsrätten för att säkra denna för framtiden.

Om det dras nya kommunala VA-ledningar i området bör det säkras att de får plats inom allmänna platsmarken, alternativt göra u-området för att se till att utrymme för ledningarna finns.

Under "Fastighetsrättsliga åtgärder" i planbeskrivningen behöver det bli tydligare exakt vad som är tänkt att göras:

- *Skriv tydligt att det ska bildas en ny gemensambetsanläggning för allmänna platser i det västra området. Servitut för utfart för [REDACTED] ska regleras bort i samband med bildande av gemensambetsanläggningen.*

- *Skriv tydligt att det ska bildas en ny gemensambetsanläggning för allmänna platser i det östra området samt att en gemensambetsanläggning*

för väg även bör innefatta de redan nu befintliga fastigheterna längs Klockare Winqvists väg. Dvs dessa fastigheter borde därmed vara med i granskning och samråd. Skriv att befintligt utfartsservitut på Klockare Winqvists väg bör regleras bort.

- *Skriv tydligt att de nya fastigheterna i det västra området måste erhålla andel i gemensambetsanläggningen [REDACTED]. Det kan ske med överenskommelse med föreningen enligt 43a§ AL eller genom en omprövning av gemensambetsanläggningen.*
- *Skriv vad syftet med g1 områdena i kartan är samt vilka fastigheter som är tänkta att delta i dessa gemensambetsanläggningar.*
- *I näst sista meningen skriv att det är gator ni tänker ska vara gemensamt inte vägar. (Om denna mening ens ska vara kvar om ni skriver ovanstående istället.)*

- Sista meningen. Det går inte att styra bildandet av rättigheter för GC-väg utanför planområdet i en detaljplan. Dessutom är det tveksamt om det går att bilda ett sådant servitut ni skriver om då ett servitut ska vara av väsentlig betydelse för den fastighet som det är till förmån för. Vilken specifik fastighet det skulle röra sig om, som har en sådan väsentlig betydelse av ett sådant servitut? Det kan eventuellt bildas en gemensambetsanläggning för GC-vägen. Men så länge den inte ingår i detaljplanen är det inget som kan bestämmas i denna plan. För att blida en sådan gemensambetsanläggning måste det finnas båtnad i den, dvs att nyttan med anläggningen överstiger kostnader och olägenheter. Båtnaden prövas i en anläggningsförrättning och är inte alltid självklar, det gäller även när vi bildar gemensambetsanläggningar i enlighet med befintlig detaljplan. Det går troligen inte att tvinga någon fastighet att delta i en gemensambetsanläggning för GC-väg utan det måste vara på frivillig basis, då anläggningen nog inte kan anses vara av sådan väsentlig betydelse för fastigheterna. För att kunna bilda en gemensambetsanläggning måste det finnas minst två fastigheter som ska delta i den.

- Det finns två remsor kvartersmark för bostadsändamål längs befintlig del av Klockare Winqvists väg. Bör stå något om dessa är tänkta att fastighetsregleras från [REDACTED] till [REDACTED] och [REDACTED] i lantmäteriförrättning som söks av fastighetsägarna.

Befintlig del av Klockare Winqvists väg bör ingå i planområdet. Detta då det kommer bildas många nya bostadsfastigheter som kommer nyttja den befintliga vägen och deras rätt till väg bör lösas genom en gemensambetsanläggning tillsammans med redan befintliga fastigheter längs vägen. De befintliga fastigheternas nuvarande rätt till vägen kommer påverkas av den nya detaljplanen och även [REDACTED] och [REDACTED] där Klockare Winqvists väg är belägen påverkas av detaljplanen. För att

förtydliga att vägen ska skötas med enskilt huvudmannaskap och då trafikmängden på vägen kommer öka bör Klockare Winqvists väg ingå i planområdet.

Kommentar:

Samtliga synpunkter relaterade till en ökad tydlighet i genomförandebeskrivningen har beaktats.

Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap är tillagt på plankartan.

Vägen norr om [REDACTED] har justerats för att undvika påverkan på befintliga byggnader.

U-område har lagts till på kvartersmarken där befintligt ledningstråk för VA finns i den östra delen av planområdet.

Fastighetsbeteckningar och traktnamn finns nu med på plankartan.

Den planerade gång och cykelvägen mellan Södra Brovägen och Almbro blir nu planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Samtliga fastigheter längs Klockare Winqvists väg har nu inkluderats i Fastighetsförteckningen och kommer att informeras under granskningen om planförslaget. Vi ser dock ingen nödvändighet att inkludera den delen av vägen i planförslaget eftersom den redan är planlagd i en gällande detaljplan.

- E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

Södra Bro [REDACTED] berörs av en 10 kV:s kabel, se bifogad karta. Kabelstråket har osäkert läge och behöver därför sättas ut.

Flytt av E.ONs anläggningar bekostas av den som det begär om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Det kan behöva kompletteras med nya nätstationer för att klara elförsörjning av tillkommande byggnation på ett bra sätt. Våra projektörer håller förnärvarande på att titta på detta, vi kommer med förslag inom en snar framtid.

Kommentar:

Befintlig ledning föreslås flyttas och läggas inom allmän plats, park och gata inom den östra delen av planområdet. Vid senaste avstämningen med E.ON Energidistribution AB finns det i dagsläget inget behov av ny nätstation som behöver planläggas.

- Skanova-Remisser-Goteborg /Telia Sverige AB /Örebro

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam-band med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen har haft en dialog beträffande den ledningsrätt som idag går genom det östra planområdet. Ledningsrätten och ledningen behöver flyttas i samband med exploateringen. Förslag på ny sträckning för ledningen redovisas i genomförandebeskrivningen. Telia/Scanova har tagit del av förslaget och godkänt det.

- ██████████ Gällersta-Ekebyortens vägsamfällighet

För bygden är det positivt med ny bebyggelse för att behålla en levande landsbygd.

Detaljplanens västra område utefter Södra Brogatan kommer att beröra Gällersta -Ekebyort ens vägsamfällighet. Det finns två tillfartsvägar till fastigheten Södra Bro 4:25. Kortaste vägen är söderut via den sk Ångsholmögatan med utfart på RV 51. Den andra tillfartsvägen är norrut via Gällersta Forngård och genom Almbro.

Bägge tillfartsvägarna används idag av barn och vuxna som cyklar till Almbro. I Almbro finns det skola, lekplats och grillplats samt Länsbussarnas hållplatser. Tillfartsvägarna är mellan 3,20 och 4,00 meter breda. Mötesplatser måste byggas utefter båda tillfartsvägarna.

Utfarten från planområdet till Södra Brogatan är planerad nedanför en backe med skymd sikt.

Denna utfart måste noga kontrolleras ur trafiksäkerhetsynpunkt.

Gällande hastighet är 70 km/h. Eftersom det finns många barnfamiljer utefter sträckorna är vi oroliga över trafiksäkerheten. Vid två tillfällen har vi ansökt hos Länsstyrelsen Örebro, senast 2014, för att få sänkt hastighet men fått avslag. Vi befarar att trafiksäkerheten blir sämre med fler fastigheter utefter gatan.

Vi anser att Örebro kommun måste ta ansvar för hela trafiksituationen på sträckorna som berörs.

Kommentar:

Gång och cykelbanan är nu planlagd och på så vis har den planstöd att kunna möjliggöras. I korsningen där den nya vägen ska ansluta mot Södra Brovägen kommer en säker passage att skapas för gående och cyklister. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelsen farthinder. Det är ett problem att Södra Brovägen är så pass smal och rak som den är. Det skulle behövas åtgärder för att få ner hastigheten. Det behöver tas ett helhetsgrepp om den situationen. Dock kan inte den här detaljplanen bära en sådan utredning och kostnad för åtgärder längs Södra Brovägen. Det behöver ske en separat utredning då det är många fastigheter längs vägen som berörs samt att det kommer krävas fastighetsregleringar för att eventuellt kunna få till mötesplatser, breddning etc.

- [REDACTED]

Jag är starkt emot detaljplan utifrån flera olika perspektiv:

Informationen om detaljplanen har gått ut efter att samrådet startat.

Fastighetens ursprung som helhet skulle förändras på ett negativt sätt och inte passa in i området längre.

Inget samrådsmöte ägt rum trots att detaljplanen skulle påverka hela området i Södra bro på ett negativt sätt.

Det skulle innebära betydande miljöpåverkan på sambället, det skulle inte främja god och långsiktigt hållbar livsmiljö för de flesta boende, särskilt inte bönderna.

Det skulle totalt förändra områdets ursprungliga karaktär. Vi har valt att bo på landet i ett lugnt område med många bönder vilket skulle försvåra för alla att få in så mycket mer fastigheter som skulle belasta miljön, förstöra trivsel, resultera i föroreningar. Och allt detta pga. att ägaren till fastigheten vill till varje pris tjäna pengar på bekostnad av att ett helt område skulle bli förstörd och förlora sin karaktär och lugnet. Ska vi alla behöva flytta för att någon ska kunna bli rik(are)??

Kommentar:

Det blev ett fel i fastighetsförteckningen inför samrådet att inte alla närmast berörda fastigheter kom med, varav att dessa fick informationen med en förklaring om varför informationen kom efter samrådets start.

Almbro och Södra Brovägen ligger i ett utpekad stråk för bebyggelse på landsbygden i gällande översiktsplan. Almbro pekas även ut som lokal kärna i detta stråk. Det är positivt att det skapas möjlighet för fler att bo på landsbygden. Del av detaljplanen är förslagen på jordbruksmark vid Almbro. Den är del av jordbruksmarken som ska tas i anspråk för att möjliggöra för villabebyggelse bedöms inte påverka den fortsatta möjligheten att kunna bedriva jordbruk på det åkerlandskap som finns mellan Södra Bro vägen och Almbro. Den nya villabebyggelsen som föreslås kommer inte att orsaka föroreningar.

- De boende i Södra bro genom [REDACTED]

Vi vill å det bestämdaste framföra våra åsikter angående den detaljplan för Södra Bro 4:25 som är ute på samråd.

Vi bor på fastighet [REDACTED] och vi har i flera års tid nu haft stora problem med den person som nu ansöker om att planlägga mark inom fastighet Södra Bro 4:25. Vi har överösts av diverse tomtavstyckningar,

förhandsbesked och så vidare i hur många olika varianter som helst. I höstas förföljde och trakasserade personen oss för att försöka tvinga oss att byta vår mark mot hans. Det kändes mycket hotfullt och obehagligt när han ringde flera gånger varje dag och inte gav sig. Kommunen har haft flera ärenden angående denna fastighet och bland annat gjort avslag på förhandsbesked för ett antal tomter där det nu planeras att planläggas.

Anledningen till att vi är starkt emot en detaljplan, exploatering av Södra Bro samt byggnation av flera hus i området är flera. Vi kommer nedan beröra bl a den enskilda byvägen som går genom Södra Bro. Riksväg 51 och skolan i Almbro, brukningsvärd åkermark, dränering och avlopp, ökad miljöpåverkan samt avståndet Södra Bro-Almbro samt allmänhetens intresse.

Enskild byväg genom Södra Bro

Genom Södra Bro går en mycket smal asfalterad byväg som ägs av en samfällighet av boende längs vägen. Vägen är endast 3,5 meter bred och två bilar kan i dagsläget inte mötas på vägen. I dagsläget får man köra åt sidan och släppa förbi fordon för att två bilar ska kunna passera varandra. Bland annat vår infart används flitigt som mötesplats och så även flera andra boendes infarter och gräsmattor. Vägen är en 70-väg, vilket bestämts av Länsstyrelsen.

Föreningens påpekan om en hastighetsbegränsning till 40 km/h har inte godtagits. Således handlar det om en 3,5 meter bred väg med mötande trafik och med en hastighetsgräns på 70 km/h. För att få bidrag för underhåll av en enskild väg måste vägen vara bredare än 3,5 meter om det ska passera mer än 25 fordon per dygn på vägen, enligt Trafikverket. Den siffran kommer överskridas betydligt om fler hus byggs.

Bebyggelse av ett antal fler hus i området kommer leda till en betydlig ökning av antalet fordon. I dagsläget har samtliga boende längs vägen minst två bilar per hushåll. Ytterligare 20 hus skulle innebära en ökning med minst 40 (!) bilar längs vägen, vilket är helt orimligt och bidragen för underhåll av vägen riskerar att helt utebli från Trafikverket. Här till kommer att flera längs bygatan arbetar som lantbrukare och använder vägen dagligen för sina traktorer och jordbruksmaskiner. Vägen används också flitigt av postbilar, lastbilar, skolbussar, sopbilar mm och än mer biltrafik i området skulle försvåra både de boendes och lantbrukarnas framkomlighet betydligt. En traktor med dubbelmontage eller en skördetröska kan i dagsläget knappt få plats på vägen ensam och än mindre möta en bil. Ska ytterligare hus byggas i området bör därför vägen breddas i hela sin sträckning, vilket är en kostnad som samfälligheten inte är beredd att ta. Samfälligheten säger alltså NEJ till fler hus.

Kostnad för breddning av vägen inklusive inlösen av privatpersoners tomtmark, åkermark osv skulle i så fall läggas på den sökande. En mötesplats längs vägen hjälper knappast i det här fallet, utan det måste till en breddning i hela vägens sträckning, från Forngårdsvägen ända bort till Kumla kommun. Ett antal kilometer, eftersom ökade problem med framkomlighet drabbar alla boende längs vägen. I dagsläget finns en utfart vid Ängsholm (mellan Södra Bro och Almbro) till riksväg 51, denna utfart försvinner i och med den nya sträckningen av riksväg 51 och därför blir det än mer trafik längs bygatan med längre avstånd mellan utfarterna.

Viktigt att notera och informera sökanden om: Kostnaden för breddning av vägen och inlösen av tomtmark/åkermark läggs på den sökande och kommer inte bekostas av samfälligheten.

Riksväg 51 samt skolan i Almbro

Trafikverket har planerat en ny sträckning av riksväg 51, vilket innebär färre utfarter och ökad trafik längs bygatan i Södra Bro. Riksväg 51 är planerad att dras genom Almbro och förbi skolan, vilket gör att den gamla cykelvägen som finns till skolan kommer att försvinna. Ökad bebyggelse i både Almbro och Södra Bro kommer leda till en ökad störning vid skolan och därmed en ökad säkerhetsrisk för barnen som går i årskurs 0-6.

Den gamla bron på riksväg 51 över Täljeån kommer att försvinna och ersättas av en ny bro några hundra meter bort. Nuvarande cykelvägen under riksväg 51 kommer därmed också att försvinna. Buss hållplatser kommer att förläggas med på- och avstigning på riksväg 51.

Almbro är inte prioriterat av Trafikverket och deras planer har vunnit laga kraft. Utbyggnad av Almbro är därför inte heller något som borde prioriteras, då det blir svårare att ta sig ut på riksväg 51, med köer och trängsel som följd.

Örebro kommun har inte tidigare visat intresse vare sig för Trafikverkets planer eller för Almbro som ort och har inte brytt sig om att komma med invändningar gällande riksväg 51. De boende i Almbro med omnejd har protesterat, men inte fått gehör hos Trafikverket, så därför är inte Almbro prioriterat för varken utfart på riksvägen eller lantbrukarnas krav att kunna ta sig till åkermark på andra sidan riksväg 51. Därför innebär en ökning av antalet hus i både Almbro och Södra Bro en ökad belastning för utfart till riksväg 51 och försämring av framkomligheten i både Almbro och för lantbrukarna. Önskemål om rondell vid Almbro har avslagits av Trafikverket och Örebro kommun har inte varit intresserad.

De boende i Almbro och Södra Bro pendlar inte i så stor utsträckning med buss i dag på grund av att man hellre åker till Marieberg och Kumla

än till Örebro för att uträtta sina ärenden. Dessa ställen är lätta att nå med bil och har gratis parkering. Till dessa ställen går ingen kollektivtrafik. Många jobbar också på andra ställen än i centrala Örebro. Från Södra Bro till Almbro är det några kilometer att ta sig och pendlarparkering finns inte i Almbro. Cyklar gör man knappast. De som åker buss från Almbro är i stort sett bara ungdomar i årskurs 7-9 och några på gymnasiet. De flesta i Södra Bro är släkt med varandra och har veteranfordon, bilar, epatraktorer, motorcyklar och lastbilar som sitt största intresse.

Ungdomarna börjar köra epa och A-traktor till skolan så snart de har möjlighet. Därför är inte Almbro eller Södra Bro att räkna som några orter man pendlar från med buss, även om det finns. Utan boende här tar bilen, i synnerhet i dessa tider med corona så undviker de flesta att ta bussen. Man skjutsar hellre sina barn till skola och aktiviteter.

Brukningsvärd åkermark

Den del som är tänkt att planläggas närmast Almbro handlar om åkermark av ett högt brukningsvärt intresse. I dagsläget har sökande arrenderat ut marken för odling till lantbrukare [REDACTED] som brukar jorden med stödrätter. I nuläget är vete odlat på marken. Innan [REDACTED] brukades jorden med stödrätter av [REDACTED]. Åkermarken har brukats i generationer och åkermarken hänger ihop i ett stycke med [REDACTED] åkermark som gräns på ena sidan och [REDACTED] och [REDACTED] åkermark på andra sidan. Att stycka upp marken för att bygga hus är därför inte lämpligt. Lantbrukande grannar har i dag sitt levebröd från marken och tar varje år rikliga skördar vete, havre, raps, ärtor och annat på intilliggande mark. Så marken är i högsta grad odlingsvärd.

Enligt Miljöbalkens 3 kap, 4 § andra stycket får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk.

För att besvara de frågor ni ställt kring åkermarken så är vårt svar:

* Jordbruksmarken är i högsta grad odlingsvärd och brukas i dagsläget med stödrätter och har gjort så sedan 1800-talet. Åkermark i Örebro län tillhör den bästa i Sverige, med en klassning av 4-5 på en 10-gradig skala. Huvuddelen av åkermark i Sverige är av betydligt sämre kvalitet än denna, enligt Jordbruksverket. Enbart åkermark i sydligaste Sverige håller bättre kvalitet. V g se bilaga "klassning av åkermark".

* *Det som ska byggas anser vi inte vara av ett väsentligt samhällsintresse. Örebro kommun har själva, genom förfrågan vid utbyggnad av riksväg 51, kommenterat att Almbro inte är en utvecklingsmiljö och därför behövde inte kommunen lägga någon kraft gällande att sätta sig in i planeringen och utbyggnaden av riksväg 51. Samtliga boende längs byvägen i Södra Bro har tidigare lämnat in en protestlista till kommunen gällande exploatering av Södra Bro 4:25 och detta bör räknas som allmänhetens intresse, de som redan bor i området och har sin försörjning av marken. Vi borde vara av samhällsintresse som samhällsförskjare och inte bli undanträngda för att vi vill bruka marken. Samhällsintresse borde vara att bygga ut Örebro stad och inte bygga flera kilometer ut på landsbygden, där merparten tänker fortsätta köra bil hur många bussar som än sätts in. Ökad bilpendling in till Örebro är knappast något Örebro kommun vill ha, men något man får räkna med om man bygger ut på landsbygden. Så allmänhetens intresse här är:*
**BEVARA ÅKERMARKEN OCH
LIVSMEDELSFÖRSÖRJNINGEN FÖR KOMMANDE
GENERATIONER!!**

* *Annan plats som är mer lämplig att bebygga är att bygga på höjden inom Örebro stad. Inte förstöra fin och högst brukningsvärd åkermark på landet. Varje dag minskar Sveriges självförsörjningskapacitet och det är ingen hållbar utveckling, särskilt inte med tanke på hur det ser ut i världen i dag med corona, överbefolkning och naturkatastrofer. Då ska vi nog se till att ta tillvara och fortsätta bevara den odlingsbara mark som finns, särskilt den som är av högt odlingsvärt intresse! Där har kommunen ett viktigt ansvar. Vi är flera lantbrukare som mer än gärna skulle fortsätta odla denna mark och producera livsmedel till befolkningen.*

Skogsmark

Den del av Södra Bro som är tänkt att bebyggas ligger på en bit skogsmark. Även skog börjar bli en bristvara i Sverige och bör bevaras, den räknas dessutom till odlingsvärd mark och både åkermark, betesmark och skogsmark faller in under Miljöbalkens 3 kap.

Skogen fyller också en viktig funktion och är planterad av en anledning på höjden ovanför Södra Bro. På 1800-talet sänktes sjön Mosjön, som ligger på andra sidan skogen, till förmån för odling. För att marken på Mosjön ska hålla sig torr och odlingsbar så har man lett bort vattnet via avvattning till Täljeån. Även skogen har här varit en viktig barriär som har dränerat bort vatten och skyddat lägre liggande mark från att översvämmas. Träd tar upp mycket vatten. I dag har ägare av Södra Bro 4:25 kalhuggit marken så inga träd finns kvar att kunna ta upp vattnet,

vilket bland annat har lett till fuktskador på bus i backen där planläggningen är beräknad. Härdgör man dessutom skogsmarken med asfalterade vägar, bus och trädgårdar, så måste vattnet ta vägen någon annanstans. Ett stort antal bus innebär också en stor mängd dagvatten som samlas upp från tak osv. Alltså en mycket stor mängd vatten som ska dräneras bort om det inte ska översvämma nedanförliggande mark, bus och åkermark. Den enda avrinningen som finns i dag är ett igenvuxet dike, som sökande vill försämra ytterligare genom att anlägga en gång- och cykelbana över, mitt på bästa åkermark. Ingen bra ide! Diket rinner i förlängningen ut i Täljeån, som redan i dag har ett högt tryck.

Lantbrukarna i Södra Bro är medlemmar i Mosjöbottens vattenledningsföretag, som har hand om avrinningen och vattenregleringen ut i Täljeån och föreningen är inte förtjusta i att dräneringar och vattenavledningar kopplas på ån hur som helst. Det är nog reglerat och beräknat hur det ska gå till och skötas.

I Almbro vill dessutom kommunen ta bort det flödesbord i ån som finns, då någon rödlistad fisk kallad Asp, ska kunna simma uppför ån och kunna leka. Bebyggs marken i Södra Bro för det med sig att avrinningen ökar både från Mosjön och Södra Bro, då ingen skog finns kvar som tar upp vattnet. Den ökade vattenmängden tar med sig gödning från åkerarna på Mosjön, via Södra Bro och åkerarna där, innan det når Täljeån. Det vill säga en stor risk att Täljeån får än mer övergödning av åkermarken både från Mosjön och åkermarken i Södra Bro/ Almbro. Och vad händer då med den fisk som Örebro kommun och Länsstyrelsen är så måna om att rädda och bevara? Här rimmar det lite dåligt med kraven att få Täljeån friskare och en bättre miljö för fisken Asp, som är av riksintresse.

Lantbrukarna i Södra Bro motsätter sig därför å det bestämdaste bebyggelse på skogsmark i Södra Bro, just för risken för översvämning av odlingsvärd mark samt bevarandet av fisken Asp i Täljeån. Kostnad för både dränering, vattenavrinning, ersättning för eventuellt förstörd mark samt eventuell vattenrening kommer därför läggas helt på den sökande och kommunen och är inte en kostnad som lantbrukarna, någon annan part eller de redan boende i Södra Bro eller Almbro kommer att ta. Man kan inte både kräva att en fiskart ska bevaras från ett håll i kommunen och sedan från annat håll i samma kommun försämra förhållandena för fisken. Det rimmar mycket illa. Här handlar det om en rödlistad fisk och i högsta grad brukningsvärd både skogs- och åkermark, så därför borde svaret till planläggning vara mycket enkelt. Ett tydligt NEJ!

Försäljning av Södra Bro 4:25

Mangårdsbyggnaden på Södra Bro 4:25 [REDACTED] som ligger centralt på den fastighet som nu är tänkt ska planläggas, ligger i dagarna ute till försäljning hos [REDACTED] Mäklari, mäklare [REDACTED]. Vi antar att inte den potentiella köparen av huset informerats om denna planläggning. Det står ingenting om någon planläggning i annonsen och det syns inte heller på fastighetskartan. Mäklaren har tidigare sålt tomtmark utan att meddela köpare om rådande omständigheter, så detta är därför högst tveksamt. Därför bör kommunen och sökande noggrant informera mäklaren och köparen om planläggningsidéerna och även inhämta nya ägarens åsikter i frågan. Risken finns annars att denne köper ett hus och får någonting helt annat, utan att vara medveten om det och därmed blir lurad. God fastighetsmäklarsed kräver att mäklaren informerar köparen om det han/hon känner till och kommunen bör därför upplysa om detta. Det finns åtminstone här nu på pränt för er kännedom och eventuellt rättsligt efterspel.

Bra att veta är att mangårdsbyggnaden precis har renoverats av sökande och har vit fasadfärg (tidigare faluröd med vita knutar), vilket inte verkar stämma med planläggningsidéerna för Södra Bro 4:25, där inte vita fasader är tillåtet.

Omgivning

Södra Bro är en gammal anrik jordbruksbygd där åkermarken har odlats i generationer. Förfäder till dagens invånare har anlagt marken på Mosjön och slitit för åkermarken i byn. Att någon lycksökare bara i syftet att tjäna pengar ska förstöra denna mark är helt obegripligt, i synnerhet som de flesta längs bygatan är släkt med varandra och har ärvt marken för att fortsätta bruka den. Livsmedel kommer inte från ICA eller Coop och inte från Willys heller, utan från bönder, djur och åkermark och det närproducerade borde i dagsläget vara en självklarhet. Bostäder måste byggas på mark av sämre kvalitet och i närheten av städerna, inte genom att tränga undan bönderna och försvåra deras arbete. Mer mark till bönderna borde därför prioriteras.

I omedelbar närhet till Södra Bro ligger också Gällersta forngård. En mycket vacker gård som smälter bra in i skogs- och jordbruksmiljön och där man har midsommarting, bröllop och även ett museum med jordbruksföremål från trakten. Att bygga ett modernt villaområde här är att våldföra sig på de gamla traditionerna och att förstöra miljön kring Gällersta forngård. På Södra Bro 4:25 ligger en gammal lada längs byvägen, i gammalt handslaget tegel, som fint ansluter till den miljön. Denna har sökande tidigare ansökt om att riva, men har fått nej från

Örebro kommun. Han har också fått nej till att bebygga mer än en tomt på Södra Bro 4:25, trots att han ansökt om flera stycken till vid olika tillfällen. Denna tomt som ligger inom det tänkta planlägningsområdet är redan avstyckad och har förhandsbesked.

OBS! Detta ska tas i stort beaktande, att sökande har fått nej förut och nu försöker igen.

Örebro kommun har genom en dom i Mark- och miljödomstolen inte fått bygga 800 bostäder på brukningsvärd åkermark i omedelbar närhet av Örebro stad (Ormesta) och om inte det är något som är väsentligt samhällsintresse, så är definitivt inte några hus i Almbro/Södra Bro det. Flera kilometer från staden och där invånarna skrivit under en protestlista. Vi bor på landet här, inte något villaområde i stan.

Vi har som sagt blivit trakasserade av den här sökande personen i flera års tid nu (började 2016) och det har knappt gått en månad tills det är någon ny dumbet som det måste yttras om. Vi börjar bli riktigt trötta på det här och vill få lugn och ro att sköta våra lantbruk. Den sökande bor inte i området och har inte för avsikt att göra det, utan är en lycksökare som inte bryr sig ett dugg om de boende och deras vardag. Ska vi inte behöva lägga ner jordbruken, sälja gårdarna och byta till en kommun där vi hellre lägger våra skattepengar, så behöver vi gebör från Örebro kommun nu. Lantbrukare är Sveriges framtid, inte några penningtörstande lycksökare!

Förslag till åtgärd för Örebro kommun

För det första vill vi inte alls ha någon exploatering eller utbyggnad av vare sig Södra Bro eller Almbro. Det är nummer ett. Vi är elva hushåll längs bygatan med efternamnet ████████, vi har bott här i flera generationer och våra förfäder anlade åkermarken, dikade och planterade skog. Det är vårt arv och vår boendemiljö, som vi inte vill ha förstört. Mark och skog är mycket värdefullt för oss, inte enbart i pengar utan för vår försörjning och som arv till kommande generationer. Det är svårt för en utomstående att förstå och särskilt för en person som härstammar från platser där det varken finns skog eller en levande landsbygd utan mest är öken. Han ser varje kvadratmeter som möjlig mark att exploatera och förstår inte hur det kan finnas "tomma ytor där ingen bygger något", dvs åkermark och skog. Åkermark och skog genererar pengar och livskvalitet över tid och över lång tid om den brukas rätt, för flera generationer. Hans tänk är mycket kortsiktigt. Bebyggd åkermark eller skogsmark går inte att återställa, medan skogsmark kan bli åker och åker kan bli skogsmark, allt efter behov. Detta vill vi bevara och de vilda djuren och pollinerande insekterna

med oss, de som också har sitt hem här på ängar, åkrar och skogar runt Almbro och Södra Bro. Det är Sverige!

Vi vill rekommendera för Örebro kommun att ta vår önskan på största allvar och inte köra över oss som försörjer kommunen och dess invånare.

Att rekommendera efter coronaepidemins slut, är ett möte där samtliga boende i Södra Bro, Almbro och boende längs hela byvägen bjuds in. Vi efterfrågar också representanter från Trafikverket, Länsstyrelsen, Jordbruksverket, LRF, Miljönämnden samt Mosjöbottens vattenavledningsföretag. Vi vill också se protokoll och få en noggrann redovisning av alla utförda undersökningar. Detta rör sig om ett gigantiskt projekt som kostnadsmissigt och utförandemässigt sträcker sig långt utanför vad den sökande och kommunen förmodligen väntat sig eller räknat med. Och ett stort störningsmoment i vår vardag, boende- och arbetsmiljö, som vi inte är beredda att ta gratis. Alla kostnader både före, under och efter bygge kommer läggas på den sökande och minsta lilla det påverkar skördar och jord- och skogsbruk eller våra fastigheter och boendemiljö negativt så kommer det krävas god ersättning. Detta bör antecknas noga hos kommunen om man lämnar ett positivt planlägningsbesked!

Vi är beredda att ta strid för detta!

Kommentar:

Trafik

Det är ett problem att Södra Brovägen är så pass smal och rak som den är. Det skulle behövas åtgärder för att få ner hastigheten. Det behöver tas ett helhetsgrepp om den situationen. Dock kan inte den här detaljplanen bära en sådan utredning och kostnad för åtgärder längs Södra Brovägen. Det behöver ske en separat utredning då det är många fastigheter längs vägen som berörs samt att det kommer krävas fastighetsregleringar för att eventuellt kunna få till mötesplatser, breddning etc. Tillkomsten av villor i det västra planområdet vid Södra Brovägen medför inte en sådan ökad trafik att vägen behöver planläggas i nuläget. I framtiden vid mer exploatering längs vägen kan det bli aktuellt att ta fram en gatukostnadsutredning för att då förbättra vägens standard.

Inför granskningen har ett område för farthinder lagts till det västra området ansluter över Södra Brovägen till den planlagda gång- och cykelbanan. Vilket innebär att det kan skapas möjlighet för en säker passage över Södra Brovägen med en

fartdämpande lösning i lämpligt utförande riktat mot trafiken på vägen.

När det gäller krav på vägbredder beroende på trafikmängd så finns det några riktvärde se nedan, men det kan framgå i vägföreningens förrättning vilken vägbredd deras väg ska ha. Om vägföreningen skulle förlora bidraget går inte att svara på däremot så kan det påverka bidraget om det blir detaljplanelagt område. Vägar i trafikklass låg (under 25 fordon/dygn) 3 m, Trafikclass mellan (25–125 fordon/dygn) 3,5 m. Trafikclass hög (mer än 125 fordon/dygn) 4.5-6 m.

Kommunen har haft en dialog med Trafikverket om planförslaget skulle bidra till ökad belastning för in och utfarten till riksväg 51 och fått svaret att de inte ser någon påverkan. I planförslaget som det ser ut nu blir gång och cykelvägen mellan Södra Brovägen och Almbro planlagd som allmän plats. Vilket skapar stöd för att den möjliggörs. GC-vägen är tänkt att koppla vidare och underlätta för de som vill ansluta till den större GC-vägen längs riksvägen.

Jordbruksmark

Almbro och Södra Brovägen ligger i ett utpekad stråk för bebyggelse på landsbygden i gällande översiktsplan. Almbro pekas även ut som lokal kärna i detta stråk. Det är positivt att det skapas möjlighet för fler att bo på landsbygden. Del av detaljplanen är på jordbruksmark vid Almbro. Den del av jordbruksmarken som ska tas i anspråk för att möjliggöra för villabebyggelse bedöms inte påverka den fortsatta möjligheten att kunna bedriva jordbruk på det åkerlandskap som finns mellan Södra Bro vägen och Almbro. I det här fallet har kommunen gjort den bedömningen att utbyggnaden av bostäder i Almbro får ses som ett väsentligt samhällsintresse.

Skogsmark och avrinning

Det västra planområdet kan inte räknas som skogsmark i dagsläget. Området består i dagsläget utav sly och triviallöv. De tätare partier av träd som finns kvar säkras inom naturmark i planförslagets västra område.

Det har tagits fram en dagvattenutredning som visar på att dagvattnet från de planerade villatomterna inte kommer orsaka högre flöden i Täljeån eller översvämning av jordbruksmarken. Utredningen föreslår utjämningsmagasin som ska fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut till befintliga diken i

åkerlandskapet mellan bebyggelseområdena. Planförslaget kommer inte bidra till en försämring av Täljeåns vattenkvalité.

Försäljning av [REDACTED]

Det är mäklarens ansvar att informera potentiella köpare om vilka detaljplaner som kan gälla för potentiella köpare. Dialog har förts med den nya ägaren till fastigheten och planförslaget har anpassats till befintligt rådande situation.

Omgivning

Det har sedan tidigare genomförts en kulturmiljöanalys av jordbrukslandskapet runt Almbro, Gällersta forngård och Södra Brovägen där en bedömning gjordes om var det skulle vara lämpligast med att komplettera med bostäder utan att göra inverkan på jordbrukslandskapet och dess utblickar. En avgränsning gjordes i samband med utredningen, vilket det aktuella planförslaget följer. På den del av Södra Bro 4:25 som inte kommer att bebyggas, det vill säga merparten av det öppna åkerlandskapet, kommer fortsatt vara lämpligt för jordbruk.

Förslag till åtgärd för Örebro kommun

Kommunens bedömning är att planförslaget är rimligt i sin omfattning och att det är lämpligt i förhållande till sin omgivning. Allmänna och privata intressen har vägts mot varandra och det har resulterat i att de allmänna väger tyngre i att skapa möjlighet för fler bostäder på landsbygden enligt stödet i den gällande översiktsplanen.

Kommunen har valt att inte bjuda in boende i området till ett samrådsmöte. I stället har närmast berörda och boende i området gets möjlighet att föra fram sina synpunkter i samrådet och i den kommande granskningen.

Utredningar som gjorts för detaljplanen kommer att finnas tillgängliga på kommunens hemsida under granskningen.

- [REDACTED]

Synpunkter på planförslaget (delen som avser Södra Bro gatan)

1) Södra Bro, Gällersta och Frommesta (Kumla kn) är en mycket lång sammanhängande bygata. Det torde vara en av de längsta radbyarna i Närke. Den gamla jordbruksbebyggelsen har efterhand kompletterats med

att nya hus byggts i de luckor som finns. Detta har skett utan att karaktären av gammal radby förändrats allt för mycket trots att vissa av de tillkommande husen avviker från lokal byggtradition. Men det aktuella planförslaget riskerar att ändra karaktären och göra bygatan mera stadslik. Om planen går igenom öppnar det för liknande husgrupper på andra ställen i bygatan. Ägaren till marken har slaktat den gamla jordbruksfastigheten i ren spekulering för att tjäna pengar. Att riva den gamla ladugården är också ett exempel på detta.

2) De nya husen skall anslutas till bef kommunalt VA- nät. De uppgifter vi fått tidigare är att kapaciteten att pumpa avloppet till reningsverket i Örebro är starkt begränsad. Ett nybygge utmed Hidingstavägen lär enl andrabandsuppgifter inte fått ansluta sig pga kapacitetsbrist. Är det kapacitetsbrist eller inte? Det måste klargöras.

3) Jag bor på [REDACTED] och använder den sk Ängsholmsgatan för att ta mig ut till Rv 51. Det är den sämsta av de tre stickvägarna, den har sämst underlag och den är smal. De nya husen kommer att använda den vägen eftersom den är närmast och därmed ännu mer trafik, buller och damm. Hastigheten är hög (70 km/h). Trafiksäkerheten blir ännu sämre.

Med dessa skäl vill jag att hela planen stoppas

Kommentar:

Bedömningen har gjorts att förslaget vid Södra Brovägen inte orsakar en negativ påverkan på radbyns struktur. Det finns idag placeringar av bebyggelse som anspelar på planförslagets utformning och utbredning. I förslaget är det planlagt för natur i mitten av det västra bebyggelseområdet för att från vägen skapa en ridå av grönska som döljer den fortsatta villabebyggelsen bakom. På så sätt upplevs det visuellt att området inte fortsätter västerut och att känslan av radby bevaras.

De nya fastigheterna inom detaljplanen kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten vilket innebär att VA-huvudmannen ansvarar över dessa tjänster för de berörda fastigheterna.

Den vägen som du syftar på kommer troligtvis få en mer ökad trafik när området vid Södra Brovägen är utbyggt.

Kommunens bedömning är att merparten av de som flyttar in till den nya delen kommer att använda Södra Brovägen norrut och vidare ta sig på Forngårdsvägen till riksväg 51.

- [REDACTED]

Jag vill överklaga detaljplan Bn 89/2019.

Vi bor på landet ej inne i stan, det ska ej vara tätbebyggt område här. Vill man bo tätt så köper man hus/tomt inne i stan. Den här detaljplanen förstör harmonin och lugnet här ute.

Det är respektlöst att planera så många tomter på ett så litet område.

Vi har tomten precis bredvid den här planen. Det är helt orimligt att det här ska genomföras.

Jag heter [REDACTED] och bor på adress [REDACTED]

Kommentar:

Förstår din oro kring det som planeras och att det påverkar. Almbro och Södra Brovägen ligger i ett utpekad stråk för bebyggelse på landsbygden i gällande översiktsplan. Almbro pekas även ut som lokal kärna i detta stråk. Det är positivt att det skapas möjlighet för fler att bo på landsbygden. Kommunens bedömning är att planförslaget är rimligt i sin omfattning och att det är lämpligt i förhållande till sin omgivning.

Det är först efter ett antagande av en detaljplan som berörda kan överklaga den och inte under samrådet eller granskning.

- [REDACTED]

Jag vill överklaga detaljplan Bn 89/2019.

Jag köpte hus på landet då jag vill ha det lugnt och harmoniskt. Jag köpte inte hus på landet för att ha många grannar tätt inpå min tomt/hus. Skulle den här planen gå igenom så har ni helt plötsligt skapat tätbebyggt område på landet där folk bor som absolut inte vill det.

Dom här tomterna "skapades" för att tjäna väldigt mycket pengar och skaffa sig ovänner i hela området. Men hen som tjänar pengar bryr sig ju inte om hur stämningen i området blir om allt går igenom då hen inte är den som ska bo här.

Det är respektlöst att planera så många tomter på ett så litet område. Hen hade möjlighet att sälja tomten till oss som bor här ute och ha bra stämning i området. Det är fruktansvärt tråkigt att det ska komma till det här.

Vi har tomten precis bredvid den här planen. Det är helt orimligt att det här ska genomföras.

Jag heter [REDACTED] och bor på adress [REDACTED]

Kommentar:

Förstår din oro kring det som planeras och att det påverkar. Almbro och Södra Brovägen ligger i ett utpekad stråk för bebyggelse på landsbygden i gällande översiktsplan. Almbro pekas även ut som lokal kärna i detta stråk. Det är positivt att det skapas möjlighet för fler att bo på landsbygden. Kommunens bedömning är att planförslaget är rimligt i sin omfattning och att det är lämpligt i förhållande till sin omgivning.

Det är först efter ett antagande av en detaljplan som berörda kan överklaga den och inte under samrådet eller granskning.

- [REDACTED]

Jag motsätter mig den nuvarande detaljplanen och bygge av ett helt nytt bostadsområde av flera skäl. En så stor bebyggelse ändrar karaktären av området helt och hållet, vilket i allra högsta grad borde tas i beaktning. Planen innebär att en helt ny "gata" ska göras med bebyggelse på båda sidor.

Boendesituationen förändras betydligt. Jag har valt att bo här för att jag mår bra av att ha skogen/naturen som granne. Jag har full förståelse för att det byggs och förändras, men jag menar att då markägaren inte själv bor i området ser han endast till sina egna ekonomiska intressen och inte alls till karaktären på området.

Det kommer även innebära ökad belastning på vägar, mer trafik är negativt för alla som nu använder vägarna i området och med ett ökat antal bilar blir följden även ökad ljudförrorening. Placeringen av utfarten kan utgöra fara då den ligger längst ner i en sänka.

Med det antal tomter och hus som är planerade så blir påverkan på området mycket stort.

██████████ ärendenummer Bn 89/2019

Kommentar:

Förstår din oro kring det som planeras och att det påverkar. Almbro och Södra Brovägen ligger i ett utpekad stråk för bebyggelse på landsbygden i gällande översiktsplan. Almbro pekas även ut som lokal kärna i detta stråk. Det är positivt att det skapas möjlighet för fler att bo på landsbygden. Kommunens bedömning är att planförslaget är rimligt i sin omfattning och att det är lämpligt i förhållande till sin omgivning.

Det är ett problem att Södra Brovägen är så pass smal och rak som den är. Det skulle behövas åtgärder för att få ner hastigheten. Det behöver tas ett helhetsgrepp om den situationen. Dock kan inte den här detaljplanen bära en sådan utredning och kostnad för åtgärder längs Södra Brovägen. Det behöver ske en separat utredning då det är många fastigheter längs vägen som berörs samt att det kommer krävas fastighetsregleringar för att eventuellt kunna få till mötesplatser, breddning etc. Tillkomsten av villor i det västra planområdet vid Södra Brovägen medför inte en sådan ökad trafik att vägen behöver planläggas i nuläget. I framtiden vid mer exploatering längs vägen kan det bli aktuellt att ta fram en gatukostnadsutredning för att då förbättra vägens standard.

I korsningen där den nya vägen ska ansluta mot Södra Brovägen kommer möjligheten för en säker passage att skapas för gående och cyklister. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelsen farthinder. Beroende på utformning kan hindret bidra till att få ner hastigheten vid korsningen.

De villatomter som planeras vid Södra Brovägen kommer inte bidra till en sådan ökad trafik att det blir bullerpåverkan som anses påverka folks hälsa negativt.

- ██████████

Jag motsätter mig detaljplanen helt, på grund av följande punkter:

På landet känsla

När vi flyttade till Södra Bro så var det för att det var på landet och att vi var nära skog och natur.

Jag förstod att det skulle byggas hus runt om oss vart efter som, men aldrig i min vildaste fantasi trodde jag att vi skulle få ett helt nytt bostadsområde som granne.

Detaljplanen är enbart för vinstintresse

Personen som äger 4:25 bor ej här och har inget intresse av att göra det bästa för området och sina grannar. Därför tror jag inte detta kommer bli en bra lösning, och enbart leda till att tomten hackas upp i småbitar och säljs till högstbjudande, med ingen reservation för vad som känns som lagom många hus för marken.

Tomtstorlekar

I området längst med vägen så är det större villor och gårdar och en sak de har gemensamt är att det är rätt stora tomter.

Jag har gjort en excellfil med alla tomter som ligger längst med vägen, där jag plockat bort alla som har större än 10000kvm för att inte påverka resultatet av min analys.

Medelstorleken för dessa tomter är på 4354kvm

Och 60% av dem är större än 3000kvm

Se excellfil

Att det nu ska klämmas in många bostäder på en så liten yta stämmer inte mot hur resten av området ser ut, hur har ni tänkt där?

Placering av nya vägen

Placeringen av nya vägen är inte bra då den ligger i en svacka. Det är svårt siket och risken är stor för ohycka.

Buller och ljud

Då vi som sagt flyttade hit för att komma bort från stan och få det lugnt, så kommer en helt ny gata med 10+ hus kännas som att vi bor i ett bostadsområde, vilket ingen här ute vill ha.

Utökning av naturområdet bakom vårt hus

Om det nu blir av, även fast vi motsäger oss detaljplanen så skulle vi önska att naturområdet utökas så det blir en dunge mellan vårt hus och det nya bostadsområdet. Detta för att minska buller och insyn.

Samt att det behövs för bryta av mellan de olika tomterna och inte få allt att bli ett stort kvarter.

Kommentar:

Förstår din oro kring det som planeras och att det påverkar. Almbro och Södra Brovägen ligger i ett utpekat stråk för bebyggelse på landsbygden i gällande översiktsplan. Almbro pekas även ut som lokal kärna i detta stråk. Det är positivt att det skapas möjlighet för fler att bo på landsbygden. Kommunens bedömning är att planförslaget är rimligt i sin omfattning och att det är lämpligt i förhållande till sin omgivning.

Tomtstorlekarna i det västra området vid Södra Brovägen är anpassade i sina storlekar till angränsande befintliga tomter, där minsta fastighetsstorlek varierar från 1700 kvm till 2700 kvm. Det är så nära det går att komma de befintliga tomterna i storlek.

I korsningen där den nya vägen ska ansluta mot Södra Brovägen kommer möjligheten för en säker passage att kunna skapas för gående och cyklister. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelsen farthinder. Beroende på utformning kan hindret bidra till att få ner hastigheten vid korsningen.

De villatomter som planeras vid Södra Brovägen kommer inte bidra till en sådan ökad trafik att det blir bullerpåverkan som anses påverka folks hälsa negativt.

Det finns ingen bevarandesvärd natur just där. Prickmarkremsan på fem meter syftar till att det inte ska gå att bygga fram till fastighetsgräns och att det där finns möjlighet att spara vegetation som en avskärmning. För att det ska vara möjligt behöver en dialog föras mellan fastighetsägarna.

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt