

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheten Almby 11:199 (Brickebacken, Örebro)

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Samrådstiden varade mellan 24 september 2021 – 24 oktober 2021.

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:

- En dagvattenutredning har tagits fram vars slutsatser förts in i planhandlingarna.
- Regleringen av byggrätt ändras till % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- Kompletteringar i text med information om höjdsättning, pumpning av spillvatten, utredning om VA-försörjning, ytterligare information om bl.a inventering av skyddade träd, VA verksamhetsområde samt avfallshantering.
- Planstöd för teknisk anläggning i form av transformatorstation och pumpstation har lagts till.
- Högsta nockhöjd har höjts inom delar av kvartersmarken för att där möjliggöra bebyggelse i 4 våningar.

- En begränsning av höjden på byggnadsdelar som får uppföras utöver högsta nockhöjd har förts in på plankartan.
- Mindre justeringar i bestämmelseformuleringar mm

Sammanställning av inkomna yttranden

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

Yttranden utan synpunkter

- Kulturnämnden Örebro kommun
- Ellevio

Yttranden med synpunkter

- Länsstyrelsen 3
- Lantmäterimyndigheten Örebro kommun 4
- Miljönämnden 6
- Fritidsnämnden 8
- Tekniska nämnden 11
- Region Örebro län 12
- E.ON Energiinfrastruktur AB 13
- Nerikes brandkår 14
- [REDACTED] 14
- [REDACTED] 15
- Boende, [REDACTED] 16

Länsstyrelsen

Detaljplan för del av fastighet Almby 11:199, Brickebacken, Örebro kommun

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 ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

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.

Dagvatten

Enligt planbeskrivningen kommer förutsättningarna för infiltrering, och lösningarna som kan användas för den här aktuella detaljplanen, att utredas närmare under tiden mellan samråd och granskning. Länsstyrelsen inväntar kommande dagvattenutredning och har inga synpunkter att lämna i detta skede.

Naturvärden

Länsstyrelsen har tagit del av den översiktliga naturvärdesinventering som gjorts övergripande inom planprogrammet för Brickebacken. Det behövs tydliggöras vilka naturvärden som finns inom det aktuella detaljplaneområdet då det inte framgår av dokumentet om någon bedömning gjorts inom just detta område.

Fornlämning

I nära anslutning till planområdet, sydväst om detsamma, finns en känd fornlämning. Fornlämningen påträffades i samband med arkeologiska utredningar under år 2020–21. Fornlämningen är registrerad i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister under beteckningen L2020:11369 och utgörs av fossil åker i form av ett område med röjningsrösen.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). En tidigare aktuell utformning av detaljplanen berörde delvis denna fornlämning. Detaljplanens utbredning har senare justerats, vilket även framgår av planbeskrivningen. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplan enligt den nu aktuella, justerade utbredningen är möjligt utan att riskera att fornlämningen påverkas.

Stadsbyggnads kommentar: *Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning inför granskning samt förtydliganden kring naturvärden inom planområdet. Planområdets utbredning har inför samråd justerats och bedöms inte längre påverka fornlämningen, vi noterar att Länsstyrelsen delar den bedömningen. Övriga synpunkter noteras.*

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun

- Det saknas tydliga fastighetsbeteckningar i plankartan.
- Det är dålig kvalitet på fastighetsgränserna på Tallriset 1 och 3. Kvaliteten bör höjas med hjälp av Lantmäterimyndigheten innan planen går ut på granskning. Detta för att veta att inte ytterligare fastighetsägare är berörda av planen.
- Det är inte lämpligt med en total största byggnadsarea på ett område som kan komma att delas upp i flera fastigheter. Det kan då bli så att en fastighet inte får någon byggrätt då övriga fastigheter inom området nyttjat all byggrätt. Det är därför bättre med t.ex. byggrätt i procent av användningsområdet.
- Vad är syftet med att markera träd inom GATA? Ska det verkligen vara ändrad lovplikt för fällning av träd inom GATA? Går det ens planmässigt enligt Boverkets regler att ha träd inom mark markerad som GATA? Blir bara förvirrande och inget man kan ta egentlig hänsyn till vid genomförandet av DP. Vill man att det ska bildas en allé eller liknande bör detta framgå av planen.
- Ytan för föreslagna parkeringsplatser samt infart till området från GATA bör

markeras med g i plankartan för att möjliggöra en lämplig gemensamhetsanläggning för parkering. Bör även nämnas under fastighetsrättsliga åtgärder i beskrivningen att gemensamhetsanläggning för infart och parkering kan komma att bildas.

- Vad är syftet med en så bred gata? Rita in gatan där den ska ligga. Annars risk att det blir mark som är allmänplats men som inte Tekniska vill sköta då de inte har någon egentlig gata på delar av marken. Ska något vara parkmark av gatuytan bör detta visas som sådan. Infarter på det som anges som GATA måste anläggas av Tekniska, är därför bättre att det redan från början syns var infarterna är planerade.

- Bestämmelsen om att infart måste ligga med 50 meters mellanrum kan bli problematisk om det bildas flera fastigheter. Bygger grannen utfart närmare än 50 meter kanske det inte går att bygga ny utfart för nästa fastighet. Bättre att markera med utfartsförbud där man inte vill ha utfarter.

- I planbeskrivningen: Sidan 25–26 och 27–28 innehåller samma rubriker men med olika information. Vilken gäller?

Stadsbyggnads kommentar:

- *Plankartan kompletteras med fastighetsbeteckningar.*
- *En översyn av fastighetsgränserna har gjorts inför granskning för att bedöma var kvalitetshöjning är lämpligt. Enligt den översynen har gränserna som planen går emot öka kvalitet då det är en analog plan och behöver inte kvalitetshöjas. Inga samfälligheter har hittats inom området.*
- *Marken inom planområdet ägs av Örebro kommun och kommer att markanvisas enligt Örebromodellen, det innebär att vi har rådighet över marken och det antal fastigheter som bildas. För att undvika framtida hinder ändras ändå regleringen till att styra exploateringsgraden med ett e-tal med procentsats kopplat till fastighet.*
- *Träd inom gatuområdet är enbart utmarkerade som illustrationer för att tydliggöra dess värde. Örebro kommun äger marken träden i gatan står på både före och efter ett genomförande av detaljplanen vilket gör att ett bevarande av träden styrs av kommunen oavsett om de illustreras på plankartan eller ej. Illustrationslinjen på plankartan tas bort och illustrationstexten omformuleras för att förtydliga att träden är inventerade som värdefulla och bör bevaras om möjligt, i relation till byggnationen av förlängningen av Saxons väg.*
- *Fastighetens slutliga utformning samt byggnaders och funktioners placering styrs inte i denna detaljplan som görs utifrån Örebromodellen utan kommer att bestämmas i efterföljande förstudieprocess. Det är också i förstudieprocessen det kommer att diskuteras var eventuella gemensamhetsanläggningar mm är lämpliga.*
- *Gatubredder har diskuterats mycket inom projektet och dialog har förts framförallt mellan detaljplan, exploatering och tekniska förvaltningen. En exakt placering av gatans utbredning är givetvis att föredra i detaljplanen men är inget som har funnits*

utrymme för att ta fram i detta skede av processen. Marken som planläggs för GATA ägs av kommunen och består innan planens genomförande av natur. De delar som inte genomförs som GATA kommer att kvarstå med det skötselansvar som är innan planens genomförande. Ytterligare planläggning planeras söder och till viss del väster om detta område, när vidare planläggning görs bör även detta gatuområde tas med för att planlägga vägen samt intilliggande grönytor i sina faktiska utbredningar.

- *Önskemål har kommit in bland annat från tekniska förvaltningen och exploateringsenheten om en större flexibilitet i utfartsförbuden. Detta är en detaljplan där Örebro kommun äger marken och där den slutliga disponeringen av fastigheten kommer att bestämmas i en förstudieprocess. Det är inte alltid möjligt att i ett tidigt skede avgöra var de lämpligaste placeringarna för utfarter är vilket kan riskera låsningar i detaljplanen om vi sätter ut utfartsförbud som sedan visar sig vara i icke önskvärda lägen. Som nämns i yttrandet kan detta bli en begränsning för intilliggande fastigheter men fördelarna med flexibiliteten anses ändå väga upp begränsningen som då blir en förutsättning för intilliggande fastigheter.*
- *Upprepande text och rubriker justeras.*

Miljönämnden

Planförslaget tillstyrkes under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Dagvatten

I planbeskrivningen framgår att en översiktlig dagvattenutredning har skett i samband med arbetet med *Planprogrammet för Brickebackenområdet*. Utredningen beskriver att stora delar av ytorna inom planprogrammet som ska bebyggas är skog med låg avrinning och det kräver fördröjning av stora volymer. Vidare konstateras att det krävs att dagvattenflödet inte ökar jämfört med ett nuvarande 20-års regn. Bebyggelse av skogsmark ökar även mängderna föroreningar vilket innebär att dagvattnet måste renas. I utredningen föreslås åtgärder som att rening främst sker i dammar och våtmarker.

Det finns ingen specifik redovisning för aktuellt planområde i planbeskrivningen eller plankartan hur hantering av dagvatten kommer att ske. Det kommer att utredas under tiden mellan samråd och granskning.

Miljönämnden inväntar därmed kommande utredning om hantering av dagvatten. Ytterligare synpunkter kan då komma att framföras vid granskningen. Som framgår i planbeskrivningen får inte förslaget förhindra eller försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Värdefulla träd

Värdefulla träd har pekats ut i detaljplanen för att säkerställa att dessa bevaras och trädfällning får endast ske om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Det finns dock en risk att träden kan upplevas som hinder vid byggnation. Det finns även risk att träden tar skada om byggnader placeras för nära deras rötter. Därför behöver placeringen av byggnader ske utifrån trädens förutsättningar.

Klimatanpassning

Aktuell detaljplan avser att möjliggöra byggnation för ett vård- och omsorgsboende. Planen berör därmed en känslig grupp men trots det omnämns inte de förutsättningar och anpassningar som bör beaktas utifrån gruppens behov inför ett förändrat klimat. Även om det inte är styrt enligt lag att ingå i planprocessen, bör ändå klimatförändringar som sker vara en del av planeringen för nybyggnation och särskilt vid planering som riktar sig till känsliga grupper.

- *Skyfall och översvämning.*
Extrema regn och skyfall blir vanligare och leder till ökad risk för översvämningar som kan ge stora konsekvenser. I planbeskrivningen framgår att översvämningensrisken inom planområdet är relativt liten. Det finns dock områden där vatten kan samlas vid stora regn och det behöver tas hänsyn till i planeringen. Placering av byggnader och omgivningen till vårdboende får inte riskeras att drabbas av översvämningar som kan leda till hinder.
- *Värmeböljor*
I och med klimatförändringar som sker kommer värmeböljor att bli alltmer vanligare, längre och varmare. Ett vårdboende kan vara utformat så att boende har ett eget rum och övriga utrymmen delas. Det kan då vara svårt att undvika instrålning av solen och hålla nere inomhustemperaturen. Därför bör byggnaden placeras så att direkt instrålning undviks eller att värmen stängs ute genom att exempelvis använda fönsterluckor eller markiser. Det ska även vara möjligt att kunna reglera inomhustemperaturen för att ge behaglig inomhusmiljö i året om.
- *Utemiljö*
Planen möjliggör för ökad utevistelse för de boende, vilket är viktigt för folkhälsan. En god förutsättning är att det finns träd på gården som ger skugga och sänker temperaturen.

Stadsbyggnads kommentar:

- *Planhandlingarna kompletteras med dagvattenutredning.*
- *De träd som inventerats värdefulla och avses bevaras har markerats och skyddats på plankartan. Samtliga står vid planens framtagande på kommunens mark och kommer att anvisas enligt Örebro kommuns markanvisnings-/förstudiemodell vilket innebär att kommunen har rådighet över och kan styra placering av träd och skyddsåtgärder för skydd av träd under byggprocessen utanför denna detaljplan.*
- *Påverkan av klimatförändringar är en viktig fråga, dock har vi inte lagstöd till att reglera mer än nödvändigt i en detaljplan, därför sätts inga planbestämmelser om detta. Då detaljplanen är flexibel i sin användning och kommunen har rådighet över kommande exploatering finns möjligheter att påverka utformningen längre fram.*
- *Underlag från dagvattenutredningen läggs in i planhandlingarna som även förtydligar översvämningssituationen. Detaljplanen är flexibel men bebyggelsen bör/ska anpassas till förutsättningarna på platsen. Detta görs i markanvisnings-/förstudieprocessen efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.*
- *Frågan om värmeböljor är ingen planfråga, synpunkten noteras för att beaktas av exploitören/i kommande förstudie.*
- *En större andel av de träd som finns inom planområdet kommer att försvinna i och med genomförandet av denna plan. Ett antal träd är inventerade som särskilt värdefulla och avses bevaras. De träd som bevaras kan bidra till upplevelsen av platsen samt ge skugga och sänka temperaturer. Om den framtida bebyggelsen och utformningen på platsen tillåter kan ytterligare träd bevaras alternativt nyplanteras, detta regleras dock inte av detaljplanen.*

Fritidsnämnden

Fritidsnämnden har tagit emot samråd av detaljplan för fastigheten Almby 11:199. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende med tillhörande behov av utemiljöer, angöringsvägar, parkeringsplatser mm. Vidare möjliggör detaljplanen för bostadsbebyggelse.

Bakgrund

Hundlekplatserna i Örebro är uppskattade fritidsytor. De är viktiga aktivitetsområden där hundar tillåts springa fritt och leka samt fungerar därtill som mötesplatser för människor. Hundlekplatsen i Brickebacken har en instängslad yta på ca 2190 m² och är en välbesökt plats av både boende i närområdet.

Platsen vid Saxons park är en viktig nod idag såväl som på längre sikt.

Brickebacken har i dagsläget ett sammantaget invånarantal på drygt 3900 personer och är en stadsdel som står inför en framtida succesiv utveckling med ökat boendeantal i området. Det är viktigt att tillgodose både dagens och framtidens behov av fritidsytor i denna stadsdel.

Yttrande avseende planens utförande

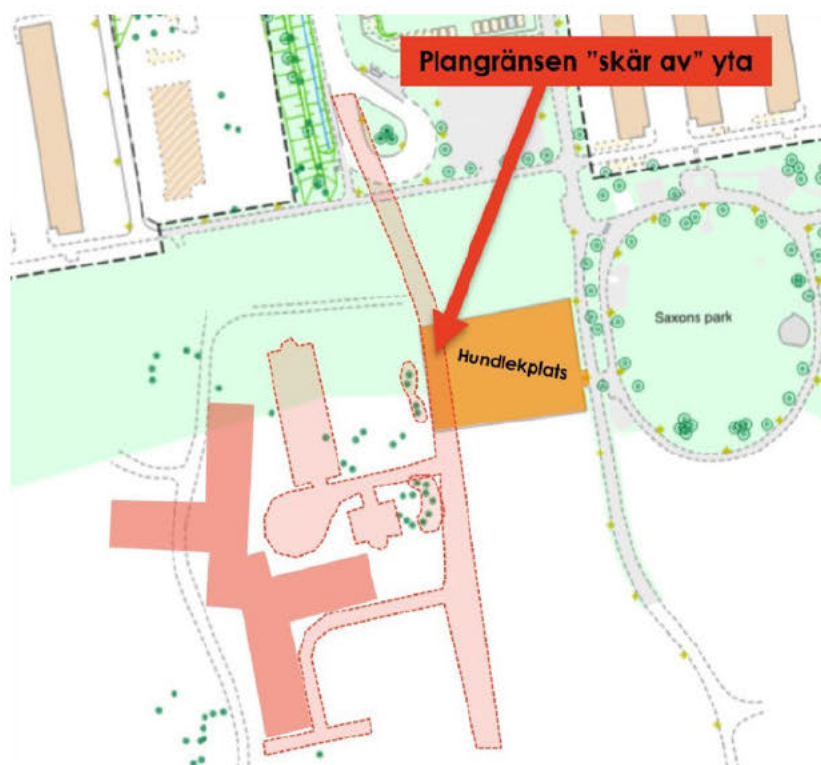
Den föreslagna plangränsen är placerad på ett sådant sätt att planen skär av yta på den kommunala hundlekplatsen som ligger lokaliserad väster om Saxons park i Brickebacken. Den yta som detaljplanen tar i anspråk gör att en yta om uppskattningsvis ca 435 m² tas i anspråk till hundlekplatsens nackdel, se figur 1 nedan.

I första hand tillstyrker Fritidsnämnden detaljplanen i den del som avser plangränsen, under premissen att en yta motsvarande ej mindre än den inanspråkta ytan kompenseras och tillförs hundlekplatsen.

Kompensationsytan bör lämpligen ske norr- eller söderut om hundlekplatsen. Kostnaden för flytt av befintligt staket, ny dragning av staket eller andra kostnader som uppstår i samband med genomförandet av ersättningsåtgärden ska ej belasta Fritidsnämnden. Angående detaljplanens övriga delar har Fritidsnämnden inga synpunkter.

I andra hand avstyrker Fritidsnämnden detaljplanen i den del som avser plangränsen och förordar istället en alternativ dragning av plangränsen som inte hamnar i konflikt med Fritidsnämndens hundlekplats. Angående detaljplanens övriga delar har Fritidsnämnden inga synpunkter.

Efter eller under samrådet bör en diskussion inledas med Kultur- och fritidsförvaltningen gällande möjliga lösningar för genomförandet av de delar i detaljplanen som hamnar i konflikt med Fritidsnämndens hundlekplats.



Figur 1. Schematisk illustration av potentiell bebyggelse och vägdragnings (rött). Befintlig kommunal hundlekplats (orange).

Stadsbyggnads kommentar: *Kostnader för iordningställande av hundlekplats i ny utbredning budgeteras för i genomförandebeskrivningen.*

Tekniska nämnden

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

Inför granskningen av detaljplanen behöver följande synpunkter beaktas:

- Tekniska förvaltningen kan ej uttala sig om dagvattenhanteringen innan dagvattenutredningen är färdig.
- Nuvarande marknivå för allmän platsmark "GATA" måste följas för att kunna försörja fastigheten med kommunalt VA.
- Fastigheten måste med största sannolikhet pumpa sitt spillvatten till den kommunala förbindelsepunkten.
- Det bör framgå i detaljplanen att en avstyckning av kvartersmarken ej kan genomföras utan att en utredning om VA-försörjningen görs innan avstyckning då det är ett problematiskt område utifrån rådande omständigheter.
- Utformning av allmän plats GATA och anslutningen till Saxons väg måste studeras ytterligare med särskilt beaktande av BRT och den framtida förbindelsen till Norra Bro.
- Skyddade träd på gatumark behöver utredas ytterligare för att inte skapa målkonflikter vid genomförandet.
- Säkerställa att skyddade träd på kvartersmark har erforderlig skyddszon för både byggskede och förvaltningsskede.
- Området ligger utanför verksamhetsområde för VA. För att VA-kollektivet ska kunna förbereda för VA-anslutning behöver kommunfullmäktige fatta beslut om att området ska ingå i verksamhetsområdet. Om förberedande åtgärder behöver göras på VA-anläggningen innan området ingår i verksamhetsområdet måste det bekostas av exploateringen.
- Kvartersgatorna ska utformas för att fordon för avfallshämtning ska kunna trafikera i enlighet med Örebro kommuns föreskrifter för hantering av hushållsavfall. Vägen ska ha rätt bärighet och radie och man ska ta särskild hänsyn till trafiksäkerhet eftersom tunga fordon ska trafikera ett område där bland annat många barn rör sig.

Stadsbyggnads kommentar:

- *Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning inför granskning.*
- *Örebro kommun äger marken för såväl blivande GATA som*

kvartersmarken. Byggnation kommer att föregås av en förstudieprocess där Örebro kommun har rådighet över och möjlighet att bevaka marknivåerna. Planbeskrivningen kompletteras med information om att höjdsättning inom området kan behövas innan planens genomförande och att markens lutning föreslås höjdsättas likt nuvarande marklutning för att fortsatt möjliggöra yttlig avledning till de flödesvägar/diken som finns nedströms planområdet.

- *Planbeskrivningen kompletteras med förutsättningen att spillvatten troligtvis kommer behöva pumpas till den kommunala förbindelsepunkten.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med att eventuell avstyckning av kvartersmark ska föregås av en utredning om VA-försörjning.*
- *Planlagt område för GATA har lämnats brett i planen för att ge en framtida flexibilitet för utbyggnad av Saxons väg och BRT. Mått för att rymma en sektion för BRT har uppskattats till 11-17 meter. Området för GATA är i planen ca 18-28 meter brett. Vid framtida planläggning söder om detta planområde bör övervägas om detta gatuumråde kan tas med för att planlägga efter hur gatusektionen byggdes.*
- *Träden på gatumark ligger enbart som en illustration. Illustrationslinjen har tagits bort inför granskningen och illustrationstexten har uppdaterats för att förtydliga att det är träd som är inventerade värdefulla och som bör bevaras om möjligt i avvägande med andra intressen.*
- *Skyddade träd på kvartersmark har inför planläggning inventerats av Naturvårdsenheten på Stadsbyggnad samt Parkenheten på Tekniska förvaltningen. De områden som är utritade på plankartan utgår från ett skyddsavstånd som uppskattats av Stadsbyggnads kommunekolog. Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om den inventeringen samt de träd som lyfts som skyddsvärda.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information om att området ligger utanför VA-verksamhetsområdet, vilka följer det har samt vad som behöver göras framgent.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om krav för avfallshämtning.*

Region Örebro län

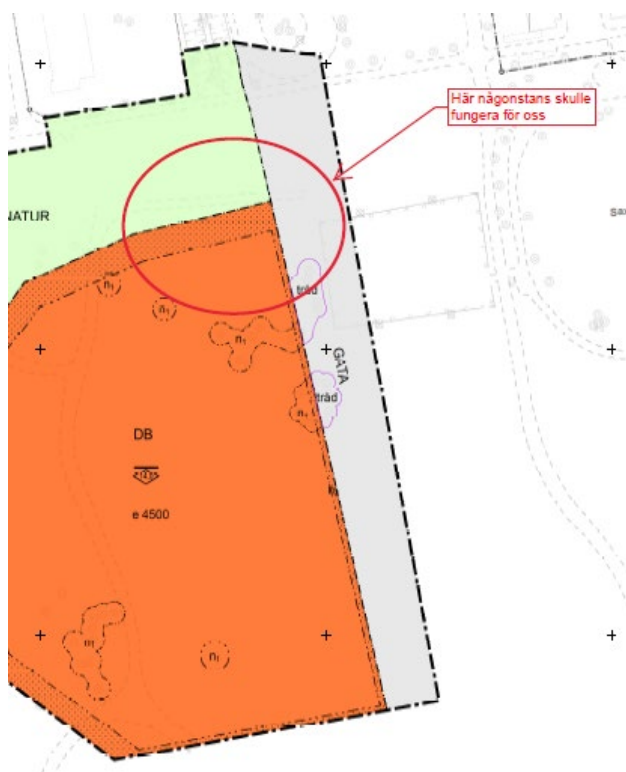
Region Örebro läns synpunkter i samrådsskedet har bemötts på ett tillfredsställande sätt. Två saker bör dock framföras i granskningskedet. Nämligen att vändslingsan just söder om Tallrisvägen även fortsättningsvis

kommer att fungera för busstrafiken, d.v.s. framtida Bus Rapid Transit (BRT), samt att förlängningen av Saxons väg lämpar sig för en eventuell framtida förlängning av kollektivtrafiklinjen söderut.

Stadsbyggnads kommentar: *Synpunkten noteras. Projektering för BRT utbyggnad i Saxons väg har gjorts parallellt med denna detaljplan. Ombyggnationen för BRT kommer att ske strax innan eller i samband med genomförandet av denna detaljplan.*

E.ON Energiinfrastruktur AB

Vi svarade att vi inte hade något att erinra och att vi kunde el försörja boendet från befintlig nätstation i närliggande kvarter, nu ser vi att det är en betydligt bättre lösning med att ställa en ny nätstation i närhet till omsorgsboendet.



Stadsbyggnads kommentar: *Område för nätstation läggs in på plankartan inom det område som pekats ut av E.ON.*

Nerikes brandkår

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar vill Nerikes Brandkår framföra följande:

1. Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600-900 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter

Stadsbyggnads kommentar: *Synpunkten noteras och planhandlingarna kompletteras med informationen.*

Det står lite luddigt i detaljplanen vart regn o dagvatten skall ta vägen från det nya äldre boendet skall rinna ut det står att det skall vara uppsamlingsdammar och sedan rinna ut i naturliga vatten avrinningar.

Jag hoppas att det inte skall rinna ut mot Lilla Åsskogens dike som dränerar åkermarken.

Om det skall byggas mera mellan Brickebacken och Norra Bro så skall det väl byggas nya spill och dagvattenledningar så då räknar jag med att allt spill o dagvatten rinner ned mot Norra Bro.

Vi hade redan problem i somras med översvämningar när det kom 65mm på ett dygn för det kommer vatten från väg 207 från Atlebergtäckt till Brickebacken.

Våra vägtrummor tål inte mera vatten.

Jag tror att det finnes någon form av vattendom när dom byggde väg (51) nu 207 på 1960 talet. Jag har för mig att far min (han ägde) fick skriva på papper som berörde dagvattnet från vägen.

Jag för talan för:

Stadsbyggnads kommentar: *Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning inför granskning, där föreslås kvarvarande dagvatten från planområdet efter fördröjning, infiltration och rening pumpas norrut. En föreslagen helhetslösning finns i planprogram för Brickebackenområdet som baseras på att hela det föreslagna området som visas i planprogrammet byggs ut. Innan det är utbyggt behövs andra lösningar. Föreslagen lösning i och med denna detaljplan är att dagvatten pumpas norrut till förbindelsepunkt vid Tallrisvägen. Med de åtgärder för rening och fördröjning som föreslås i*

dagvattenutredningen bedöms ökningen av flödet till diket i väster (som leds till markavvattningsföretaget Bro-Gryts dikningsföretag av år 1943 nedströms) vara marginell då mängden hårdjord yta inom denna del av planområdet kommer att öka. Men då markens genomsläpplighet är medelhög och då träd planeras finnas kvar, kommer dagvatten vid mindre regn kunna infiltrera till viss del och tas upp av träd och växtlighet. Den samlade bedömningen är att påverkan på markavvattningsföretaget är begränsad.

Min granne Arne Ässkogen har tidigare idag skickat in synpunkter kring detaljplan för fastigheten Almby 11:199 och jag som ägare av [REDACTED] vill bekräfta att jag instämmer i hans synpunkter kring detaljplanen.

Vid stora regnmängder blir de diken som finns vid våra ägor inte tillräckliga för vattenflödet, varför större mängder vatten skulle ge oss stora problem.

Jag vill göra ett tillägg, då vår dricksvattenbrunn ligger i närheten av det dike som ger stora mängder vatten vid riklig nederbörd, från syd-ost till våra marker. Som Ässkogen skriver fick vi översvämningar i våras när det kom stora regnmängder. Under år 2000 då nederbörden var mycket riklig en period, sträckte sig översvämningen till vår dricksvattenbrunn, som medförde stora besvär.

Sammanfattningsvis vill jag bekräfta att vi är eniga i våra synpunkter som [REDACTED] skrev tidigare idag, samt att jag önskar att även mitt tillägg innebär en tydlig hållbar plan för hanteringen av spill- och dagvatten i detaljplanens genomförande.

Stadsbyggnads kommentar: *Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning inför granskning, där föreslås kvarvarande dagvatten från planområdet efter fördröjning, infiltration och rening pumpas norrut. En föreslagen helhetslösning finns i planprogram för Brickebackenområdet som baseras på att hela det föreslagna området som visas i planprogrammet byggs ut. Innan det är utbyggt behövs andra lösningar. Föreslagen lösning i och med denna detaljplan är att dagvatten pumpas norrut till förbindelsepunkt vid Tallrisvägen. Med de åtgärder för rening och fördröjning som föreslås i dagvattenutredningen bedöms ökningen av flödet till diket i väster (som leds till markavvattningsföretaget Bro-Gryts dikningsföretag av år 1943 nedströms) vara marginell då mängden hårdjord yta inom denna del av planområdet kommer att öka. Men då markens genomsläpplighet är medelhög och då träd planeras finnas kvar, kommer dagvatten vid mindre regn kunna infiltrera till viss del och tas upp av träd och växtlighet. Den samlade bedömningen är att påverkan på markavvattningsföretaget är begränsad.*

Boende, [REDACTED]

Då det har gällrats hårt och huggits ned mycket skog i och omkring Brickebacken de senaste åren anser jag att det är förkastligt av miljö- och klimatskäl, och för djurens skull, att ta ned ytterligare skog. Skogen är även ett centralt värde för åtminstone vissa av oss som bor i Brickebacken, men det ständiga hotet från skogsmaskiner och motorsågar, sprängningarna och dunkandet från stenbrottet, och trafiken från Norrköpingsvägen, utgör redan nu en negativ påverkan på boendemiljön och utelivet. Det är lysande att Sörbyskogen som jag förstår det nu ska bevaras, men låt det inte ske på bekostnad av annan avverkning i området.

Exproprier golfbanan och bygg där (jag är helt seriös), förtäta villaområdena runtomkring (varför är det alltid livsmiljön för oss i förorten som ska försämrats?), eller om det absolut måste ske i just Brickebacken - använd de ytor där det inte växer träd/skog (t.ex. mellan Björkrisvägen låga nummer och Saxons väg, där skola/förskola låg förut). Om ni trots allt inte kan låta bli att bygga vid Saxon, ta hundrastgården men lämna träden.

Stadsbyggnads kommentar: *Byggnationen mellan Brickebacken och Norra Bro finns utpekad i den kommunövergripande översiktsplanen och har länge setts som en möjlig utbyggnad. Området är en viktig del i att sammanläka stadsdelarna så att det möjliggörs för ökad rörelse och möjlighet att ta del av service, parkkvaliteter med mera i Brickebackens centrum som boende i Norra Bro. Skogen kommer vara en utgångspunkt vid utformningen av området och bebyggelsen föreslås ha en karaktär som bygger på närheten till skogen där terränganpassning och bevarade grönparter är bärande karaktärsdrag.*

Ett planprogram har tagits fram som omfattar bland annat detta planområde där det i ett större sammanhang utreds vilka ytor som exempelvis ska bebyggas och vilka ytor som ska utgöra grönytor. Utgångspunkt för förslaget är den kommunövergripande översiktsplanen och dess ställningstaganden vilket präglar förslaget till fortsatt utveckling. I planprogrammet föreslås stora sammanhängande ytor med skog och rekreationsytor bevaras då detta är en viktig del i boendemiljön. Flera utvecklingsarbeten pågår hos kommunen och föreslås även i naturområdena, såsom lekmiljöer, dagvattendammar i så kallade hållbarhetsparker med vistelsemöjlighet samt mer utvecklade parkytor.

Denna detaljplan är därmed ett steg i genomförandet av Örebro kommuns översiktsplan samt det planprogram för Brickebackenområdet som godkändes 2021.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt