

Enligt sändlista

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för fastigheten Almby 13:165 m fl (Ekeby-Almby)

#### Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra en förskola på fastigheten Almby 13:165. För att öka planens flexibilitet möjliggörs även för bostäder.

I syfte att öka trafiksäkerheten föreslås Stensoppsvägen göras om till en gång- och cykelväg parallellt med förskolan. För att säkra allmänhetens tillgänglighet i området planläggs Stensoppsvägen som allmän platsmark. Från förskolan föreslås en gång- och cykelväg med passage över Gamla Hjälmarvägen.

I koppling till planarbetet planläggs Karpvägen för att anpassa planen efter hur verkligheten ser ut. Vägområdet för Gamla Hjälmarvägen utökas något norrut för att inkludera en markremsa som tidigare inte varit planlagd.

#### Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 13 februari 2018 – 23 mars 2018.

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](http://orebro.se/detaljplan) för kännedom.

#### Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- E:ON Energilösningar AB
- Boende (Almby 13:143)

**Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:**

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten Örebro kommun
- Miljönämnden
- Tekniska nämnden
- E.ON Energidistribution AB
- Nerikes Brandkår
- Trafikverket
- Dreve SMF, GA:19 och GA:20
- Karpvägens samfällighetsförening, GA:29
- Boende (Almby 13:140)
- Boende (Almby 13:139)
- Boende (Almby 13:350)
- Boende i BRF (Almby 13:818)
- Boende (Almby 13:296)
- Boende (Almby 13:162)
- Boende (Almby 13:157)
- Boende (Almby 13:150)

## Länsstyrelsen



### Yttrande

1(1)

Datum  
2018-03-21Diariumnummer  
402-985-2018Byggnadsnämnden, Örebro kommun  
Box 33400  
701 35 ÖREBRO

### Förslag till detaljplan för fastigheten Almby 13:165 m.fl. (Ekeby-Almby), 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.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Planbestämmelser

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan bör höjd på byggnader anges i meter istället för i antal våningar. Om markförhållandena är mycket oregelbundna bör, enligt de allmänna råden, höjd på byggnader anges som plushöjd över ett givet nollplan.

Enligt planbeskrivningen föreslås en vändplats på Stensoppsvägen söder om gång- och cykelvägen. Det bör förtydligas om det även krävs en vändplats norr om gång- och cykelvägen. För att säkerställa nödvändigt utrymme för vändplatser bör de anges på plankartan.

#### De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschef Anita Norén med samhällsplanerare Camilla Lund som föredragande.

### Kommentar:

I diskussion med bygglovsavdelningen har det bedömts mer lämpligt att reglera byggnadens höjd med antal våningar framför byggnadshöjd, eftersom markens kupering gör det svårt att på förhand avgöra markmedelnivån. Våningsantal bedöms vara en tydligare och mer förutsägbar bestämmelse i detta fall.

Plankartan kompletteras med en illustration av vändplatsen söder om gång- och cykelvägen. Norr om gång- och cykelvägen, på infarten från Gamla Hjälmavägen, behövs ingen vändplats eftersom detta behov löses inne på förskolefastigheten. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

## Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten anser att det vore bra att redovisa de ställningstaganden som ligger bakom att ange infartsvägen som allmän plats mark och inte som en enskild utfartsväg på kvartersmark för Almby 13:165 och 13:149 samt varför det är lämpligt att vägen ingår i gemensamhetsanläggningen som är under bildande för det sk ”Perstorpsområdet”. Huruvida vägen kan ingå i gemensamhetsanläggningen prövas i förrättningen varför ordalydelsen ”gemensamhetsanläggningen ... ska även omfatta gc-väg ... samt infarten” inte är korrekt att använda. Om vägen skulle komma att ingå i en gemensamhetsanläggning så undrar Lantmäterimyndigheten hur det säkerställs att vägen överlämnas till anläggningsansvarigheten utan kostnad.

Myndigheten anser också att en motsvarande redovisning av ställningstagandet bör göras i detaljplanen vad gäller gc-vägen. Lantmäterimyndigheten anser även att det vore bra med en redovisning om det finns några särskilda krav på skötsel när det gäller gång- och cykelvägar och infart i planområdet samt hur det säkerställs rättsligt att kraven uppfylls. I en lantmäteriförrättning för gemensamhetsanläggning prövas endast de yrkanden om skötsel som kommer in till förrättningen. Lantmäterimyndigheten undrar även hur man tänker runt det juridiska säkerställandet av skötseln av naturmarken norr om förskolan. Planmyndighetens val av enskilt huvudmannaskap ska motiveras och redovisas i planbeskrivningen.

Vändplanen som anges i beskrivningen är inte redovisad på plankartan. Lantmäterimyndigheten anser vidare att det är bra om man redovisar hur rätten att ha soptunnor på i planen angivet ställe säkerställs rättsligt samt hur platsen ska utformas.

Almby 13:165s gräns mot Almby 13:143 är redovisad med dålig noggrannhet i registerkartan. Gränsen utgör också gräns mellan kvartersmark och allmän plats mark. En gränsutredning och ev. efterföljande fastighetsbestämning bör utföras innan planen antas.

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor anges att allmän plats mark/natur mellan den allmänna vägen och kvartersmarken ska överföras Almby 13:34 som ägs av kommunen. Myndigheten är tveksam till om det uppfyller kraven på lämplighet i fastighetsbildningslagen då det inte är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanerna och Almby 13:34 inte kan sägas utgöra en gatumarksfastighet. Om överföring trots det vill prövas i en förrättning måste överenskommelse om fastighetsreglering upprättas

mellan kommunen och ägaren till Almbys 13:34. Samma sak gäller marköverföringen från Almbys 13:140.

Under rubriken ekonomiska frågor står att exploatören genomför och bekostar åtgärderna. Lantmäterimyndigheten vill påpeka att bildandet av gemensamhetsanläggningen inom Perstorpsområdet bekostas av ägarna till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. Under rubriken "Utgifter" står även inlösen av samfällad mark. Lantmäterimyndigheten undrar vad som avses eftersom inget tidigare nämnts om det.

Lantmäterimyndigheten tror att det vore bra om planens konsekvenser anges för var och en av de fastigheter och gemensamhetsanläggningar som påverkas av planen vad gäller ändring av utfarter, sophantering, skötsel av vägar, fastighetsbildning, deltagande i gemensamhetsanläggningar och kostnader.

Lantmäterimyndigheten anser inte att myndigheten deltagit i planarbetet utan att man endast svarat på frågor av mer generell karaktär vad avser genomförandet av olika tänkta åtgärder. Namnet på namngiven tjänsteman bör därmed tas bort. Myndighetens synpunkter på den färdigställda planen lämnas i detta yttrande.

#### **Kommentar:**

Planbeskrivningen kompletteras med ställningstagande till varför infarten från Gamla Hjälmarvägen planläggs som allmän platsmark och till valet av enskilt huvudmannaskap, där skötselansvaret föreslås tillfalla den gemensamhetsanläggning som är under bildande för det sk "Perstorpsområdet".

Gemensamhetsanläggningen får i egenskap av huvudman bestämma skötselkrav. Utformningskrav på gång- och cykelvägarna specificeras i genomförandebeskrivningen och exploateringsavtalet. Om skötseln av naturmarken söder om Gamla Hjälmarvägen inte ingår i gemensamhetsanläggningen tillfaller skötselansvaret fastighetsägaren.

Plankartan kompletteras med en illustration av vändplatsen söder om gång- och cykelbanan. Plankartan utökas för att inrymma den föreslagna placeringen av avfallskärl. Marken reserveras för gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering.

En beställning av gränsutredning är gjord hos Lantmäteriet.

Uppgifter under rubriken ekonomiska frågor i genomförandebeskrivningen revideras efter Lantmäteriets synpunkter. Kostnadsposten för inlösen av samfällad mark ändras till inlösen av vägmark.

Stadsbyggnad anser att planens konsekvenser för berörda fastigheter och gemensamhetsanläggningar redan framgår av handlingarna. En mer omfattande redovisning bedöms tynga planhandlingarna och inte vara motiverat i detta fall.

Stadsbyggnad delar Lantmäterimyndighetens uppfattning om att ni inte deltagit i planarbetet mer än som informerande part och namngiven tjänsteman tas bort från planbeskrivningen.

## Miljönämnden

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har översänt rubricerat ärende med begäran om yttrande senast den 23 mars 2018.

Planens syfte är att möjliggöra en förskola på fastigheten Almby 13:165. Man planerar även att göra om Stensoppsvägen till cykelväg parallellt med förskolan.

### Beslutsunderlag

Samrådshandlingar från Stadsbyggnad Örebro den 12 februari 2018.

### Förslag till beslut

Miljökontorets förslag till Miljönämnden:

Miljönämnden har följande synpunkter på detaljplanen:

### Buller

Miljökontoret saknar en framtidsanalys för trafikflödet på Gamla Hjälmarevägen. Då många byggnationer pågår och planeras i området är det motiverat att analysera framtida (ca 10-20 år) trafikförhållanden då en ökad trafikmängd kan vara av betydelse för planen.

### Friyta

Enligt planbeskrivningen blir den planerade friytan cirka 2300m<sup>2</sup> räknat på det planerade antalet barn som är 70 stycken blir friytan cirka 32m<sup>2</sup>/barn.

I Boverkets rapport 2015:8 "Gör plats för barn och unga!" står att bedömningen av tillräckligt stor friyta bör ta hänsyn till både friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Där står vidare att ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara 40 m<sup>2</sup> friyta per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan bör överstiga 3000 m<sup>2</sup> då en mindre gård, oavsett antal barn, kan göra att en barngrupp får svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Miljökontoret bedömer att man bör se över antalet förskoleplatser och friytan för att kunna ge barnen en bra utomhusmiljö. Tillräcklig friyta är viktig för barnens hälsa och välmående samt har en positiv inverkan på inlärningsförmåga och utveckling. Därför bör dessa värden skyddas.



Per Lilja  
Ordförande Miljönämnden

**Kommentar:**

Trafikplaneringen utgår från en viljestyrd planering, där ambitionen är att andelen resor med biltrafik ska minska. Någon framtidsanalys för trafikflödet utifrån en generell uppräknig av trafiken på Gamla Hjälmavägen har därför inte gjorts. I den bullerberäkning som gjorts har det tagits höjd för den trafikökning som förskolan i teorin kan medföra. I praktiken bedöms ökningen dock inte bli så stor eftersom många bilar sannolikt redan passerar Gamla Hjälmavägen på väg till och från jobb och skola. Bullerberäkningen visar att de största delarna av förskolans utomhusmiljö klarar Boverkets riktlinjer på högst 50 dBA. Förskolebyggnaden kommer även att fungera som en bullerskärm.

Stadsbyggnad delar Miljönämndens synpunkt om vikten av att säkerställa tillräckliga friytor. I planarbetet görs en prövning av markens lämplighet för förskoleverksamhet, där tillgången till utomhusmiljö ingår. Stadsbyggnad har gjort bedömningen att det finns förutsättningar för en kvalitativ utomhusmiljö på denna plats, med tillgång till uppvuxen vegetation och en varierande terräng. En prövning av exakt hur många barn som är lämpligt att inrymma på förskolan kommer att göras i bygglovsskedet.



## Tekniska nämnden

### Protokollsutdrag

### Tekniska nämnden

Sammanträdesdatum: 2018-03-22  
Justeringsdatum: 2018-03-26  
Anslagsdatum: 2018-03-28

### § 39 Yttrande över detaljplan Almby 13:165

Ärendenummer: Tn 642/2018  
Handläggare: Magnus Karlsson

#### Ärendebeskrivning

Planens syfte är att möjliggöra en förskola på fastigheten Almby 13:165. För att öka planens flexibilitet möjliggörs även bostäder.

I syfte att öka trafiksäkerheten föreslås Stensoppsvägen göras om till en gång och cykelväg parallellt med förskolan. För att säkra allmänhetens tillgänglighet i området planläggs Stensoppsvägen som allmän platsmark.

Från förskolan föreslås en gång- och cykelväg med passage över Gamla Hjälmarvägen. I koppling till planarbetet planläggs Karpvägen för att anpassa planen efter hur verkligheten ses ut. Vägområdet för Gamla Hjälmarvägen utökas något norrut för att inkludera en markremsa som tidigare inte varit planlagd.

#### Beslutsunderlag

Förslag till planprogram upprättad av Stadsbyggnad och tjänsteskrivelse från Tekniska förvaltningen.

#### Förslag till beslut

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

- Servitut för avfallshanteringen krävs för att berörda fastighetsägare ska ha rätt att placera sina avfallskärl på den tilltänkta ytan.

- De dagvattenbestämmelser som finns i plankartan ska formuleras om utifrån att det ej är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området.

- Ombyggnationen av Stensoppsvägen måste ta hänsyn till att avvattningen idag sker i diken och funktionen måste finnas kvar även efter ombyggnationen.

---

Utdragsbestyrkande: Peter Björk

- Första meningen på s.16 ska ändras till □Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten□.

- Första stycket på s.17 rörande verksamhetsområde dagvatten ska tas bort eftersom det inte finns något beslut på att det ska bli verksamhetsområde för dagvatten i Ekeby-Almby.

#### **Yrkande**

Linn Josefson (V) yrkar på tillägg i yttrandet som lyder "Gång- och cykelbanan ska planläggas så att den får tillräcklig bredd, för att möjliggöra att gång- och cykeltrafik separeras från varandra med en fysisk gräns."

Ordförande yrkar avslag på Linn Josefssons tilläggsyrkande.

#### **Proposition**

Ordförande ställer först proposition för bifall av yttrandet i sin helhet och sedan bifall för tilläggsyrkandet mot avslag av detsamma.

#### **Beslut**

Tekniska nämnden beslutar att lämna följande yttrande över detaljplanen:

- Servitut för avfallshanteringen krävs för att berörda fastighetsägare ska ha rätt att placera sina avfallskärl på den tilltänkta ytan.

- De dagvattenbestämmelser som finns i plankartan ska formuleras om utifrån att det ej är kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området.

- Ombyggnationen av Stensoppsvägen måste ta hänsyn till att avvattningen idag sker i diken och funktionen måste finnas kvar även efter ombyggnationen.

- Första meningen på s.16 ska ändras till □Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten□.

- Första stycket på s.17 rörande verksamhetsområde dagvatten ska tas bort eftersom det inte finns något beslut på att det ska bli verksamhetsområde för dagvatten i Ekeby-Almby.

#### **Reservation**

Linn Josefsson (V) reserverar sig till förmån för sitt yrkande.

#### **Kommentar:**

Plankartan utökas för att inrymma den föreslagna placeringen av avfallskärl. Marken reserveras för gemensamhetsanläggning avseende avfallshandling.

Dagvattenbestämmelserna formuleras om efter dialog med Tekniska förvaltningen. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag. Planbeskrivningen justeras i enlighet med era synpunkter på sida 16 och 17. Information om att ombyggnation av Stensoppsvägen ska ta hänsyn till att avvattningen sker i diken och att denna funktion ska kvarstå förs in i planbeskrivningen och exploateringsavtalet.

## E.ON Energidistribution AB

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

Inom planområdet och i närhet till planerad förskola/bostäder kan en nätstation bli nödvändig att placera för att klara av elförsörjningen till tänkt verksamhet, innan nästa steg i planhanteringen skall nödvändigheten av en nätstation vara utredd, behöver en station placeras skall den platsen vara utredd och ha ett markerat E i plankartan, för nätstation åtgår ett minsta område på 6x6m med stationen i centrum.

Från nätstation skall också ett brandskyddsavstånd på minst 5m upprätthållas till brännbar byggnad eller brännbart utplag.

### **Kommentar:**

Efter dialog med E.ON har en transformatorstation möjliggjorts i korsningen Karpvägen/Lakevägen. Den avsatta ytan är planlagd som  $E_1$  – *transformatorstation* och är ca 7x7 meter stor. Det passerar två vägservitut genom området som bedöms ha förlorat sitt syfte och som därför kan upphävas till förmån för transformatorstationen.

## Nerikes Brandkår

### Yttrande avseende detaljplan Bn 258/2016

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning samrådshandling daterad 2018-02-06

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

1. Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 liter per minut med ett inbördes avstånd mellan 250-400 meter.

Placering av brandposter bör ta särskild hänsyn till planerad förskola så att uttag möjliggörs i nära anslutning till byggnaden.

**Kommentar:** Planhandlingarna kompletteras med ovanstående information.

## Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola på rubricerad fastighet. För att öka planens flexibilitet möjliggörs även bostäder.

Planområdet angränsar i norr till Gamla Hjälmavägen (väg 679) som är en allmän väg.

Trafikverket och Örebro kommun har haft en dialog i tidigt skede inför framtagandet av detaljplanen. Anledningen till detta har varit att diskutera frågor och problem rörande trafiken och anslutningar.

Trafikverket vill återigen informera om de synpunkter vi haft under den tidiga dialogen.

- Korsningen Stensoppsvägen/Gamla Hjälmavägen ska utformas enligt VGU.
- Den planerade GC-passagen över Gamla Hjälmavägen ska planläggas utan hinder som kan försvåra drift och underhåll av vägen.

**Kommentar:** Synpunkterna noteras. I exploateringsavtalet anges att korsningen Stensoppsvägen/Gamla Hjälmavägen ska utformas enligt VGU.

## Dreve SMF, GA: 19 och GA:20

1. En säker trafiksituation måste skapas för alla parter.  
Detta kan man göra om man förlänger G/C-vägen som går österut längs Ga Hjälmarvägen ända fram till Stensoppsvägen och helst ända fram till Dröjarbacken. Idag slutar denna G/C-väg vid Murkelvägen. Hur skall alla barn med föräldrar som inte åker bil på ett säkert sätt kunna ta sig till och från förskolan! Detta gäller mellan Murkelvägen - Stensoppsvägen och Dröjarbacken - Stensoppsvägen. Problem finns med inlösen av fastighetsmark där husen ligger nära Ga Hjälmarvägen.  
  
Ett möjligt sätt att lösa detta är att vid sidan av befintliga vägar bygga en G/C-väg längs Drevevägen - Lakevägen - Karpvägen. Detta kan eventuellt göras genom att bygga kulvert över befintliga diken. Styrelsen i Dreve SMF (Ga 19 och Ga 20) biträder detta förslag.  
  
Förslaget att bygga en G/C-väg ett par få meter vid sidan av Karpvägen, är ingen bra lösning. På båda sidor finns idag avbärräckten. Karpvägen är kurvig. Det är inte lämpligt att efter några få meter tvingas ut i körbanan mellan dessa avbärräckten. Om bilar möter var skall fotgängarna ta vägen. Sikten är begränsad. Risken för olyckor blir stor.  
  
Om man skall bygga en G/C-väg längs Karpvägen skall denna gå öster eller väster om hela Karpvägen ända ner till Lakevägen.
2. Med erfarenhet från hur det ser ut vid de övriga förskolorna i Ekeby Almby när föräldrar lämnar och hämtar sina barn syns antalet P-platser (avlämningsplatser) vara för snålt tilltaget (8+4 platser)! Dessutom är antalet P-platser för de anställda också snålt tilltaget. Några möjligheter att parkera på andra platser i närheten av förskolan finns inte.
3. I Ekeby Almby kan inte dagvatten rinna söderut. På sidan 16 och 25 bör det stå norrut.

### **Kommentar:**

Svar på punkt 1: Kommunen instämmer i att det vore önskvärt att förlänga gång- och cykelvägen längs Gamla Hjälmarvägen och har uppmärksammat Trafikverket i frågan. Trafikverket är väghållare för Gamla Hjälmarvägen och därmed de som ansvarar för att anlägga gång- och cykelväg längs med vägen. Sträckan finns också utpekad i Region Örebro Läns regionala cykelstrategi och i det arbetet har Örebro kommun prioriterat sträckan högt. Kommunen är än så länge inte väghållare någonstans i Ekeby-Almby och därför kan inte

kommunen bygga ut gång- och cykelinfrastruktur på alternativa eller parallella sträckor. De gång- och cykelåtgärder som föreslås i detaljplanen bekostas av exploatören av förskolan.

Den föreslagna trottoaren längs Karpvägen kommer sträcka sig ca 12 meter längs det östra avbärräcket. Denna lösning bedöms vara tillräcklig utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv, men det hade varit önskvärt att trottoaren fortsatte ned till Lakevägen. Karpvägen har breddats på plankartan för att möjliggöra en framtida förlängning av trottoaren, men det finns inte pengar för det i koppling till detta projekt.

Svar på punkt 2: Antal parkeringsplatser för bil och cykel uppfyller kommunens parkeringsnorm. En förhoppning med förskolans etablering är att fler får gång- och cykelavstånd till sin närmsta förskola, vilket kan minska bilberoendet.

Om det skulle visa sig vara för få parkeringsplatser ligger det i förskoleverksamhetens intresse att tillgodose detta behov genom att i sådana fall utöka antalet parkeringsplatser. Det går även att jobba förebyggande med informationsinsatser och icke-fysiska åtgärder för att sprida ut och/eller minska biltrafiken, vilket vore bra för både barn, miljön kring förskolan, klimatet och föräldrarnas hälsa.

Svar på punkt 3: Informationen ändras till norrut i enlighet med er synpunkt.

## Karpvägens samfällighetsförening, GA:29

Vi uppfattar att det ska bli någon form av cykelväg som ska ledas ner via Karpvägen till Lakevägen. Eftersom det redan idag är en väldigt skarp och dold kurva från G:a Hjälmavägen ner på Karpvägen och vice versa, så anser vi att en cykelväg behöver läggas vid sidan om Karpvägen för att skydda ev gångare och cyklister. Sikten är ordentligt begränsad på grund av nivåskillnad och växtlighet. Det finns risk för att bilister sneddar över fel körbana i den skarpa kurvan och det kan också innebära en risk för gångare och cyklister i kombination med begränsad sikt.

Det blir för smalt med cyklister på den befintliga vägbanan även på grund av att det sitter vägräcken på båda sidor som hindrar att trafik kan tänja på utrymmet vid behov med risk för köbildning ut på G:a Hjälmavägen om det blir för trångt på Karpvägen.

Ett annat alternativ till att bereda plats för cykelväg i nivå med bilvägen är att göra en tunnel under G:a Hjälmavägen som kommer ner jämnsides med Karpvägen, väster om Karpvägen. Det skulle öka säkerheten ytterligare, då gångare och cyklister inte behöver passera över G:a Hjälmavägen.

### **Kommentar:**

Placeringen av den föreslagna gång- och cykelpassagen över Gamla Hjälmavägen har diskuterats med Trafikverket och placeringen i höjd med Karpvägen bedöms vara den mest lämpliga. Den föreslagna trottoaren längs Karpvägen kommer att sträcka sig ca 12 meter längs det östra avbärräcket. Denna lösning bedöms vara tillräcklig utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv, men kommunen instämmer i att det hade varit önskvärt om trottoaren fortsatte ned till Lakevägen. Karpvägen har breddats på plankartan för att möjliggöra en framtida förlängning av trottoaren, men det finns inte pengar för det i koppling till detta projekt. Kommunen är än så länge inte väghållare någonstans i Ekeby-Almby och därför kan inte kommunen bygga ut gång- och cykelinfrastruktur. Det är exploitören av förskolan som bekostar de föreslagna åtgärderna.

En tunnelloösning är mycket dyr och skulle kräva samtycke från Trafikverket som är väghållare för Gamla Hjälmavägen.



## Boende (Almby 13:140)

Jag äger fritidsfastigheten 13:140 i Örebro Ekeby-Almby.

Jag är som ni kanske förstår inte speciellt nöjd över utvecklingen av Ekeby-Almby. Fram tills för några år sedan fanns det bara ängar och fält fram till koloniområdet strax intill Hjälmarensjön. En tydlig utsikt över sjön och friden och lugnet som är precis det man söker när man befinner sig på landsbygden. Den idyllen är nu totalt förstörd pga att staden Örebro växer så det knakar och området blivit starkt exploaterat.

Mitt hus och tomt är Q-märkt och tidigare har jag sett det som ett skydd, men nu börjar jag tvivla och mer se det som ett hinder. (Har sökt min kontakt på länsstyrelsen för en dialog men hon har dessvärre inte haft tid med ett samtal.) Värdet av Q-märkningen är totalt förstörd av stadens framfart anser jag. Och i och med denna detaljplan kommer det bli ännu värre.

Jag lägger därför in min starkaste protest mot detta. Det kommer bli ökad biltrafik i området av alla som ska hämta/lämna sina barn. Det kommer bli en mycket ökad bullernivå som är direkt störande för oss boende i området.

### **Kommentar:**

Stadsbyggnad har förståelse för att vissa förändringar kan upplevas som negativa. Ekeby-Almby har genomgått stora förändringar under de senaste decennierna med fritidshus som omvandlats till permanentboende och nybyggd bebyggelse. Närheten till Örebro och de natursköna omgivningarna gör detta till en plats som många vill bo och leva på. Detta är en del av samhällets utveckling, men det är förståeligt att alla förändringar inte upplevs som positiva. Särskilt inte när det är mycket som hänt på kort tid.

I närheten av förskolan kommer biltrafiken likväl som gång- och cykeltrafiken att öka. En stor del av den biltrafik som förskolan kommer att generera passerar sannolikt redan Gamla Hjälmarvägen idag, vilket innebär att trafikökningen inte behöver bli så stor i praktiken. Bullernivåerna bedöms inte överskrida gällande riktvärden. En förhoppning med förskolans etablering är att fler får gång- och cykelavstånd till sin närmsta förskola, vilket kan minska bilberoendet.

## Boende (Almby 13:139)

För står att det behövs en ny förskola i Ekeby Almby. Då Annelund kommer att bebyggas och troligen marken kring Ekebygård anser jag att den nya förskolan är felplacerad. Då de flesta bilar idag går in mot Örebro kommer trafiken att öka betydligt genom byn morgon och kväll. Vore bättre om den placerades i början av byn. Positivt är att det blir en gång och cykelväg över Gamla Hjälmavägen för att minska hastigheten genom byn det går idag många gånger för fort.

Kommer de träd som är rödmarkerade tas ner blir det inte många kvar. Tråkigt att en fin tomt förstörs det är en av de sista tomterna som minner om det gamla Ekeby Almby. Positivt är att huset kommer byggas med träpanel.

### **Kommentar:**

Denna detaljplan har initierats av en privat fastighetsägare och inte kommunen. Eftersom det redan finns förskolor i den västra delen av Ekeby-Almby är förhoppningen med denna placering av förskolan att fler boende får gång- och cykelavstånd till sin närmsta förskola. Det kan innebära att trafiken genom samhället inte nödvändigtvis ökar.

Ambitionen är att bevara så många träd som möjligt, både på förskolans gårdsmiljö och ut mot Gamla Hjälmavägen. En viss urgallring är dock nödvändig för att möjliggöra byggnationen och ge ljusinsläpp på tomten. En inventering av bevarandevärda träd och miljöer har gjorts efter samrådet. Denna kommer att fungera som ett underlag vid byggnationen av förskolan. På den del av fastigheten som huvudsakligen kommer nyttjas som gårdsmiljö har en bestämmelse förts in som innebär att det krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter på över 25 cm.

## Boende (Almby 13:350)

Jag har några synpunkter gällande detaljplan för fastigheten Almby 13:165 m.fl. (Ekeby-Almby). Jag är positiv till planen men jag önskar en vidare planering för trafiksituationen för gång/cykelväg i området Ekeby-Almby, förslagsvis att gång-och cykelbanan fortsätter där den slutar på gamla hjälmarvägen bortåt mot nya området kring Glashyttevägen. Alternativt en gång-och cykelbana på ovansidan genom Svampvägen-Murkekvägen. Området Ekeby-Almby växer. Vi behöver säkra och upplysta gångbanor!

Vi är även i stort behov av fler passager längs gamla hjälmarvägen, tex övergången röksvampsvägen / lakevägen. Bilarna kör väldigt fort. Otäckt när barnen ska till skolan!

En annan grej är ju belysning längs Hjälmarvägen. Jag försöker att cykelpendla till och från jobbet, men känner mig otrygg i mörkret.

### **Kommentar:**

Stadsbyggnad instämmer i att det vore önskvärt att förlänga gång- och cykelvägen längs Gamla Hjälmarvägen och har uppmärksammat Trafikverket i frågan. Trafikverket är väghållare för Gamla Hjälmarvägen och övriga gator i Ekeby-Almby har enskilt väghållarskap. Kommunen är alltså inte väghållare och därmed inte ansvarig för att t.ex. bygga ut gång- och cykelinfrastruktur. Dock är det önskvärt och något som kommunen försöker se till att de kommer till i nybyggnadsprojekt likt detta. De föreslagna åtgärderna i denna detaljplan bekostas av exploitören. Kommunen för också dialog med både Trafikverket och Region Örebro Län om cykelvägen till Ekeby-Almby och behovet av cykelbana (och trafiksäkerhetsåtgärder) genom samhället, men handlingsutrymmet för kommunen är begränsat.

## Boende i BRF (Almby 13:818)

Hej, jag har ett förslag angående byggandet av förskola och gång/cykelväg i Ekeby-almby med ärendenummer Bn 258/2016.

Jag bor i det nya området bortanför som heter Glashyttan 1-5 (bor på Tallsoppsvägen 54) i dagsläget finns ingen cykel/gångförbindelse till övriga området i Ekeby-Almby utan barn/ungdomar/familjer/vuxna måste ta sig ner till gamla Hjälmarevägen och använda vägrenen mitt i kurvan som ligger där. Väldigt svårt synliga för de bilister som kommer i minst 50 km/h.

Mitt förslag är istället att använda den markremsa som finns mellan husen mitt i vårt område till att göra en gång/cykelväg som gör det betydligt mycket säkrare att transportera sig från detta område samt även framtida områden bortanför.

Hoppas att ni tar med och diskuterar om detta så att vi kan få en säkrare trafiksituation för alla.

### **Kommentar:**

Trafikverket är väghållare för Gamla Hjälmarevägen och därmed de som ansvarar för att anlägga gång- och cykelbana längs med vägen. Det vore önskvärt att få till en gång- och cykelbana genom Ekeby-Almby och kommunen har uppmärksammat Trafikverket i frågan. Sträckan finns också utpekad i Region Örebro Läns regionala cykelstrategi och i det arbetet har Örebro kommun prioriterat sträckan högt.

Kommunen instämmer i att det vore bra att få till den gång- och cykelkoppling som du beskriver. Den gällande detaljplanen möjliggör detta, men man stötte på problem vid genomförandet. Så länge alla parter är överens är det dock möjligt att få till en gång- och cykelväg här.

## Boende (Almby 13:296)

Kul att det ska bli en ny förskola i vårt samhälle. Med tanke på antalet barn som bor i Ekeby-Almby är jag övertygad om att det finns ett stort behov.

Mitt förslag är att direkt ansluta den planerade gång och cykelbanan till den befintliga gång och cykelbanan som finns i början av Ekeby-Almby. Jag cyklar till jobbet i Örebro centrum varje dag. Min cykelväg består bland annat av sträckan mellan den planerade förskolan vidare in på den befintliga cykelvägen på gamla Hjälmarvägen. Redan idag är det mycket trafik på gamla Hjälmarvägen bland annat en del tyngre trafik från Ösab. Jag ser ofta barn som vinglande cyklar den här vägen. Faktum är att den här sträckan är den enda relevanta cykelvägen om man ska cykla till Örebro beroende på vart man bor i Ekeby-Almby. Även om man ska cykla inom Ekeby-Almby krävs det ibland att man cyklar den här vägen.

Från ett trafiksäkerhetsperspektiv borde det för länge sedan anlagts en gång och cykelbana längs den bebyggda delen av gamla Hjälmarvägen. Snälla, planera för en sådan innan det händer en olycka!

För att skapa sig en ärlig bild av hur mycket trafik som går på den gamla Hjälmarvägen borde en mätning utföras om det inte gjorts på sistone.

### **Kommentar:**

Kommunen instämmer i att det vore önskvärt att förlänga gång- och cykelvägen längs Gamla Hjälmarvägen och har uppmärksammat Trafikverket i frågan. Trafikverket är väghållare för Gamla Hjälmarvägen och därmed de som ansvarar för att anlägga gång- och cykelbanan. Sträckan finns också utpekad i Region Örebro Läns regionala cykelstrategi och i det arbetet har Örebro kommun prioriterat sträckan högt. Kommunen är än så länge inte väghållare någonstans i Ekeby-Almby och därför kan inte kommunen bygga ut gång- och cykelinfrastruktur på alternativa eller parallella sträckor. I detta projekt är det exploatören av förskolan som bekostar de föreslagna åtgärderna.

Trafikverket utför normalt både trafikmätningar och prognoser för sina vägar, men det finns endast mätningar från år 2007 för Gamla Hjälmarvägen. I detta projekt har en uppskattning av dagens trafikflöden gjorts, där en uppräknings gjorts utifrån Trafikverkets siffror.

## Boende (Almby 13:162)

Synpunkter/överklagan av byggnation av förskola på fastigheten Almby 13:165. Tycker att byggnation av förskolan är direkt olämplig, med den rådande trafiksituation som är med mycket trafik, avsaknad av cykel/gångbanor gör Gamla Hjälmavägen farlig och har svårt att se att man kan göra någon säker in/utfart till förskolan. Skulle vi få en förskola med plats för 70 barn och personal så ökar faran, då förmodligen de flesta föräldrar lämnar/hämtar sina barn med bil. Vi som närliggande fastighet använder Stensoppsvägen som tillfarts väg till våran fastighet, som då stängs av och det upplever vi som negativt.

Tycker också att valet av tomt till förskolan är konstig då det är en rätt kraftig lutning på tomten, måste finnas lämpligare tomter att bygga på i Ekeby-Almby, där man inte har den sämsta delen av Gamla Hjälmavägen precis utanför förskolan. Har också synpunkter på om Stensoppsvägen stängs av så ska det bli en gemensam upphämningsyta för avfall som då ska placeras precis utanför min tomt som jag absolut ej vill ha.

### **Kommentar:**

Trafikverket är väghållare för Gamla Hjälmavägen och övriga gator i Ekeby-Almby har enskilt väghållarskap. Kommunen är alltså inte väghållare och därmed inte ansvarig för att t.ex. bygga ut gång- och cykelinfrastruktur. Dock är det önskvärt och något som kommunen försöker se till att de kommer till i och med nybyggnadsprojekt likt detta. Kommunen för dialog med både Trafikverket och Region Örebro Län om cykelvägen till Ekeby-Almby och behovet av cykelbana (och trafiksäkerhetsåtgärder) genom samhället. I övrigt kan bilberoendet i Ekeby-Almby minskas genom att fler serviceinrättningar kommer till då samhället växer.

In- och utfarten till förskolan från Gamla Hjälmavägen ska uppfylla de krav som Trafikverket ställer enligt VGU (Vägar och gators utformning). Detta innebär bl a krav på gatubredd, lutningar och siktlinjer för att korsningen ska bli trafiksäker.

Detaljplanen har initierats av en privat fastighetsägare. Den uppvuxna vegetationen och varierade terrängen bedöms ge förutsättningar för en kvalitativ utomhusmiljö till förskolan, men vid utformningen är det viktigt att även skapa platser som är mer flacka och lättillgängliga för barnen. För att säkerställa en god trafiksituation i närområdet har Stadsbyggnad gjort bedömningen att Stensoppsvägen bör göras om från genomfartsgata till återvändsgata. En oundviklig konsekvens av detta är att sopbilen inte längre kan köra längs Stensoppsvägen. Den gemensamma hämtningsytan för avfall

behöver placeras nära de boende längs Stensoppsvägen, då de kommer behöva dra avfallskärnen hit på hämtningsdagen (alternativt gå till kärnen med avfallet). I korsningen Stensoppsvägen/Svampvägen finns tillgänglig yta för detta samtidigt som sopbilen har god framkomlighet. Den placering som föreslås i planhandlingarna bedöms vara mest lämplig eftersom det finns en sten och befintlig vegetation här som ger en naturlig avskärmning och skugga. För att avfallskärnen ska störa så lite som möjligt kommer ytan att utformas med träspaljéer, vilket bekostas av exploatören.

## Boende (Almby 13:157)

Vi bor på Stensoppsvägen 10 (13:157) och känner en oro för kommande förändring.

Vi befarar att de planerade åtgärderna, som ska säkerställa att biltrafiken inte ska åka "bakvägen" via Stensoppsvägen, är otillräckliga. Vi tror att antalet parkeringsplatser och avlämningsplatser är för få vilket kommer leda till att föräldrar som ska lämna/hämta kommer hitta en alternativ väg, d.v.s. Stensoppsvägen. Om personalen också ska utnyttja parkeringen kommer det med all säkerhet bli väldigt trångt vid lämning och hämtning.

Stensoppsvägen är en smal väg med ett stort dike på ena sidan vilket gör det omöjligt att mötas två bilar i bredd - om man inte svänger av på någon av infarterna till fastigheterna längs vägen. Detta kommer oundvikligen att drabba oss längs vägen vars infarter kommer nyttjas som mötesplatser.

Vi kräver i så fall en garanti på att bilar som ska till förskolan inte tillåts köra på Stensoppsvägen.

Att vägen endast får nyttjas av oss som bor längs den. Tydliga skyltar med anvisning om att det endast är boende på Stensoppsvägen som får nyttja vägen.

### **Kommentar:**

Stadsbyggnad har förståelse för att det kan uppstå oro kring de förändringar som planförslaget innebär. Förskolans angöringsytor och parkeringsplatser går inte att nå via Stensoppsvägen. All biltrafik är hänvisad till in- och utfarten från Gamla Hjälmarvägen. Om Stensoppsvägen mot all förmodan skulle användas som avlämningsyta till förskolan finns möjlighet att sätta upp förbud mot obehörig trafik, eftersom det är enskilt huvudmannaskap där vägföreningen har ansvar för vägens drift och skötsel. Detta behöver dock stämmas av med Tekniska förvaltningen om det skulle bli aktuellt.

Antalet parkeringsplatser till förskolan är enligt kommunens parkeringsnorm. Om det skulle visa sig vara för få parkeringsplatser ligger det i förskoleverksamhetens intresse att tillgodose detta behov genom att i sådana fall utöka antalet parkeringsplatser. Förhoppningsvis kan förskolans placering innebära att fler boende får gång- och cykelavstånd till sin närmsta förskola.



## Boende (Almby 13:150)

Med en krånglande dator har jag inte skrivit "helt klart" men våra synpunkter är att vi är helt emot att det byggs en förskola på tomten Almby 13:165.

Om inget annat hjälper - tänk på barnperspektivet!

Under vinterhalvåret är tomten helt utan solljus eller minimalt med solljus och en plattare tomt måste vara mera lämplig att bygga på. Även den planerade byggnaden kommer att skugga.

### Synpunkter på planförslaget:

#### 1) Mycket olämpligt läge

Att bygga en förskola på fastigheten Ekeby-Almby 13:165, Stensoppsvägen 2 är synnerligen olämpligt av flera skäl

#### 2) Fastighetens lutning:

Marken sluttar ner mot Gamla Hjälmarvägen i norr. Det skiljer, enligt era handlingar cirka 9 meter i höjdmeter från +43 till +34 i norr. Då vi bor på en liknande fastighet (lutar också från söder till norr) så vet vi hur otroligt besvärligt det är, speciellt vintertid med snöröjning, halka, is och det är nästintill omöjligt att skapa en säker yta. Barn kan ju dessutom inte förväntas veta att man kan halka och kan inte förväntas ha det i åtanke när de leker utomhus på förskolan.

Att utsätta små barn, som ska vara ute och leka på förskolan helt huvudlöst. Visst, man kan åka rutschkana och ordna en pulkabacken men du ska även kunna gå, röra dig och leka utan att riskera att ramla på grund av lutning, halka vintertid osv.

#### Transport:

Transport inom området sker till fots (villagata) eller med cykel (villagata) men till stor del med bil. Busshållplatser finns med jämna mellanrum utmed Gamla Hjälmarvägen – dvs inte inne i själva området.

Enligt era handlingar

Ekeby-Almby ligger på pendlingsavstånd till Örebro, möjligt att åka buss, bil och cykla.

Självklart är bilanvändandet högt, cirka 90% av alla resor görs med bil och det beror inte på att gång och cykelnätet är bristande och att kollektivtrafiksystemet inte upplevs som tillräckligt konkurrenskraftigt.

Kalla fakta är att en ung familj med barn väljer bilen då det är bekvämare, snabbare och enklare då man tidigt på morgonen ska lämna barn på förskola/skola och sedan transportera sig själv till sitt arbete, t ex inne i Örebro.

Barnens ”arbetstid” räknas från hemmet till förskolan, restid och arbetstid och restid tillbaka till förskolan för föräldrarna och sedan hem! Varje minut räknas!

Ett bostadsområde som Ekeby-Almby, Adolfsberg, Ormesta, Näsby, Lundby, Vivalla, Hovsta, Lillån, Brickebacken osv är områden där man bor och största delen av de boende jobbar utanför sitt område – inget nytillkommet!

Var finns barnperspektivet?

Lek och rekreation:

Få anordnade lekplatser och rekreationsytor inom Ekeby-Almby, vilket inte är så konstigt med radhus, där barnen är hänvisade till lek på gatan!

Att serviceutbudet inte har utvecklats i proportion till det nytillskott av bostäder som skett senaste 15 åren är en miss redan vid tidigare detaljplaner och beviljade bygglov. Kommunen verkar helt tagna på sängen när de upptäcker att de som har byggt och bygger är unga familjer med barn och flera föds efter att man flyttat till området. Självklart borde förskola/skolor ha planerats redan tidigare och inte i panik när man upptäcker vilka som flyttar till Ekeby-Almby – men vem är förvånad...

### **Störningar:**

Bullermätning.

För oss som kommer att bo granne med förskolan kommer biltrafiken att öka på en redan smal väg och kurvig väg (Gamla Hjälmärvägen). Vill minnas att orsaken till att man byggde ny väg, 207, var att Gamla Hjälmärvägen inte tålde stor mängd trafik och risk för olyckor var överhängande. Mängden bilar är förstås inte lika många som den trafik som passerar Ekeby-Almby mot Stora Mellösa och Odensbacken men vägen är fortsatt smal och krokig.....

Redan i dagsläget passerar många bilar genom området (från villagator) och dessutom länsbuss 721 som under den tid som förskolan är öppen

åker förbi med cirka 26 turer från Örebro genom Ekeby-Almby och 26 turer från Odensbacken mot Örebro.

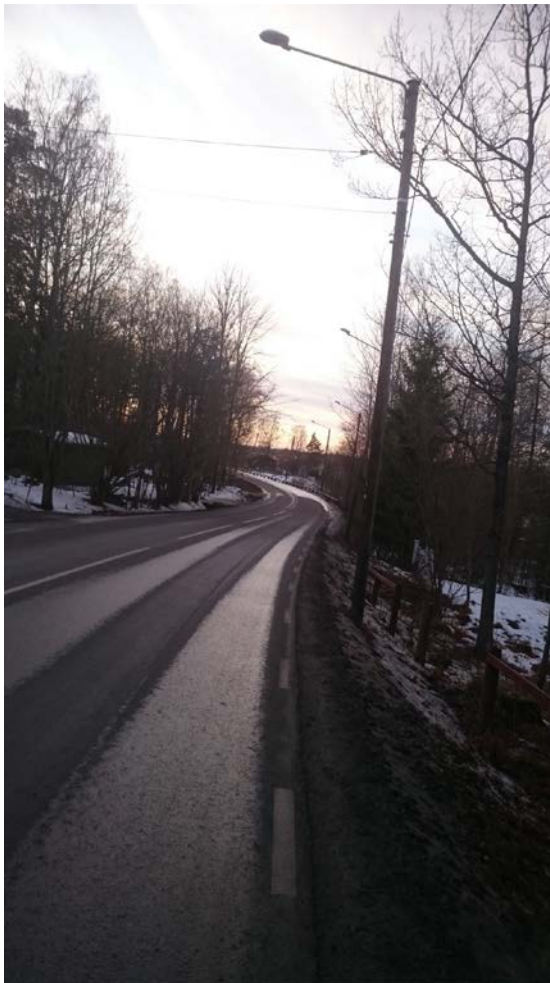
Klart olämpligt att bygga en förskola i direkt anslutning till Gamla Hjälmarvägen pga bil- och busstrafik. Vägen trafikeras också av skolbussar, hantverkare och andra som har ärende i området. Även mycket tung trafik då flera nybyggen ständigt är på gång.

Med tre, numera vuxna barn är jag också orolig för hur man ska kunna skydda barnen från att komma ut på Gamla Hjälmarvägen. Staket, självklart – men alla som har haft barn vet att barn inte alltid gör som man säger utan med lätthet, i ett oöverskådligt ögonblick kan ”rymma” och hamna ute på Gamla Hjälmarvägen. Att bygga en förskola så nära smal och krokig väg är synnerligen olämpligt. Planeras fyra avdelningar med cirka 70 barn, det tror jag inte en sekund.

Det ni anger som NATUR utmed Karpv sluttar mot tomtmark, ingen yta att man kan vara p

Bilaga:

Bild från idag, Gamla Hjälmarvägen där infarten till planerad förskola syns till vänster i kurvan - 70 barn med familjer ska passera in och ut!!



**Kommentar:**

Svaren har sammanfattats utifrån rubrikerna nedan.

Förskolans placering och utemiljö. Detaljplanen har initierats av en privat fastighetsägare/exploatör. Eftersom det redan finns förskolor i den västra delen av Ekeby-Almby är förhoppningen att fler boende får gång- och cykelavstånd till sin närmsta förskola med denna placering av förskolan. Fastighetens kupering och befintliga vegetation ses som en tillgång då det möjliggör en varierad och spännande utemiljö för barnen. Vid utformningen är det dock viktigt som ni påtalar att skapa platser som är mer flacka och lättillgängliga genom t ex terrassering. En viss urgallring av vegetationen kommer också att ske för att möjliggöra byggnationen och ge ljusinsläpp. På förskolegårdar är det samtidigt viktigt att kunna erbjuda skuggiga miljöer. En prövning av exakt hur många barn som är lämpligt att inrymma på förskolan kommer att göras i bygglovsskedet.

Trafik och säkerhet. Förskolans placering innebär att fordonstrafik i form av personbilar, sopbil och varutransport kan angöra förskolan direkt från Gamla Hjälmavägen och inte behöver dras in i befintliga villaområden. Diskussioner har förts med Trafikverket (som är väghållare för Gamla Hjälmavägen) ang. hur angöringen till förskolan ska utformas på bästa sätt. Den lösning som presenteras i planhandlingarna bedöms vara den mest lämpliga ur trafiksynpunkt. In- och utfarten till förskolan ska uppfylla de krav som Trafikverket ställer enligt VGU (Vägar och gators utformning). Detta innebär bl a krav på gatubredd, lutningar och siktlinjer för att korsningen ska bli trafiksäker.

Det finns många förskolor som är placerade i närheten av vägar. I detta fall kommer det finnas en naturremsa med en gång- och cykelväg som buffert ut mot vägen. Förskolegården kommer vara omgärdad av ett staket/stängsel och lekmiljöerna är koncentrerade till den södra delen av fastigheten.

Buller. I närheten av förskolan kommer biltrafiken likväl som gång- och cykeltrafiken att öka. En stor del av den biltrafik som förskolan genererar passerar sannolikt redan Gamla Hjälmavägen idag, vilket innebär att trafikökningen inte behöver bli så stor i praktiken. Bullernivåerna bedöms inte överskrida gällande riktvärden. En förhoppning med förskolans etablering är även att fler får gång- och cykelavstånd till sin närmsta förskola, vilket kan minska bilberoendet.

Frida Hammarlind  
Enhetschef detaljplan

Malin Palmgren  
Planarkitekt