

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av fastigheten Ånsta 20:17 samt upphävande av del av detaljplan 1880- P779

Vad är en samrådsredogörelse?

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

Redogörelse för samråd

Samrådstitiden varade mellan 15 november 2021 – 9 januari 2022.

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:

- Planområdet har utökats österut för att ta med hela vägen Sanatorieskogen
- Byggrätten har förtydligats genom att avgränsa ytorna för bostäder och parkering med korsmark.
- U-området har breddats med 1 meter.
- Planbeskrivningen har kompletterats om förorenad mark.
- Planbeskrivningen har kompletterats om gestaltning och kulturmiljö.
- En egenskapsbestämmelse om *hinder* har införts på allmän plats, GATA.
- En egenskapsbestämmelse, n₂, om fördröjningsmagasin för dagvatten har införts på plankartan.

- För att säkerställa att byggnaderna inte översvämmas har en egenskapsbestämmelse, b_1 , införts om lägst sockelnivå.
- Planbestämmelsen f_2 har tagits bort och placering och utförande av bebyggelse är istället reglerat genom begränsning av markens utnyttjande, korsmark.

I övrigt endast mindre och redaktionella ändringar

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

- Ellevio
- E.ON Energinfrastruktur AB (tidigare E.ON Energilösningar AB)
- E.ON Energidistribution AB
- Nerikes Brandkår

Yttranden med synpunkter

- | | |
|------------------------------------|----|
| • Länsstyrelsen | 3 |
| • Lantmäterimyndigheten | 7 |
| • Tekniska nämnden | 8 |
| • Programnämnd barn och utbildning | 10 |
| • Miljönämnden | 11 |
| • Örebro läns museum | 14 |
| • Sandhems samfällighetsförening | 16 |

Länsstyrelsen

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 förorenade områden, miljö kvalitetsnormer för vatten samt risk för översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Förorenade områden

I planbeskrivningen anges att inga kända markföroreningar finns i planområdet. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver bedöma och vid behov undersöka om förorenade områden i närområdet kan påverka planerad markanvändning nu och framöver.

Sydost om planområdet finns, enligt EBH-stödet (Länsstyrelsens databas över misstänkt, konstaterat och åtgärdade förorenade områden), en deponi i relativt nära anslutning till planområdet (objekt 114 640 Sandhem/Dignus Deponi, riskklass 3). Även norr om planområdet finns enligt EBH-stödet en deponi (objekt 114 639 Nastagropen Deponi, riskklass 2). Utöver detta finns i EBH-stödet objekt inom Pilängens industriområde samt handelsträdgårdar etc. längre söderut.

Miljö kvalitetsnormer för vatten/Grundvatten

I planhandlingarna saknas information om miljö kvalitetsnormer, status, risker, etc. för grundvattenförekomsten Karlslund-Kilsåsen: Skråmstaområdet. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras i detta anseende samt med en bedömning av planförslagets påverkan på grundvattenförekomsten.

I kommunens översiktsplan finns ställningstagandet att exploatering av åsar ska undvikas. Detta ställningstagande nämns dock inte i planförslaget. Med tanke på närheten till vattentäkt och vattenskyddsområde anser Länsstyrelsen att resonemanget i frågan behöver utvecklas och det behöver tydliggöras att planförslaget delvis går emot ställningstagandet i översiktsplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram och planerade åtgärder beskrivs även i planbeskrivningen. På plankartan finns en generell planbestämmelse som anger att förorenat dagvatten inte får infiltrera utan ska avledas. Dagvattenutredningens övriga rekommenderade åtgärder har dock inte säkerställts på plankartan. I utredningen anges bl.a. att ett underjordiskt magasin ska placeras inom kvartersmark för bostäder och att ett svackdike ska placeras längs anslutningsvägen till området. Länsstyrelsen anser att magasinet och diket behöver säkerställas på plankartan. De behöver säkerställas med

tillhörande fördröjningsvolym för att garantera att avledningen fungerar även vid kraftig nederbörd. Även områdets höjdsättning är i vissa delar en förutsättning för att dagvattenhanteringen ska fungera, se nedan.

Översvämning

Enligt dagvattenutredningen behöver marken fyllas upp, som mest med två meter, i den lågpunkt som finns centralt i området. Höjdsättningen anges vara mycket viktig. Utredningen föreslår även en sockelhöjd på minst +58,2 meter samt tät konstruktion utan källare. Korrekt höjdsättning av marken behövs även för att säkerställa den planerade dagvattenhanteringen. Sammantaget innebär detta att markhöjder och sockelhöjd behöver säkerställas genom planbestämmelser på plankartan.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider delvis mot kommunens översiktsplan. I översiktsplanen finns ställningstagandet att exploatering av åsar ska undvikas. Detta ställningstagande nämns inte i planhandlingarna (se synpunkter under rubriken Miljö kvalitetsnormer för vatten/ Grundvatten.)

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Kommunen behöver utveckla sitt resonemang i frågan om planförslagets påverkan på grundvattenförekomsten Karlsund-Kilsåsen: Skrämsåtområdet innan Länsstyrelsen kan ta ställning till om detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan eller ej (se synpunkter under rubriken Miljö kvalitetsnormer för vatten/ Grundvatten.)

Planförfarande

Ett utökat planförfarande ska, enligt 5 kap. 7 § PBL, användas för en detaljplan som inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planen ev. kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (se synpunkter under rubriken Undersökning av betydande miljöpåverkan). Om planen riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan behöver kommunen tillämpa ett utökat planförfarande.

Naturvård

Länsstyrelsen anser att området bör inventeras på invasiva arter. Om sådana påträffas ska de hanteras enligt gällande lagstiftning.

Om några av tallarna i området har håligheter ska det säkerställas att dessa inte nyttjas som boplats av fåglar eller fladdermöss. Om så är fallet kan en dispens från artskyddsförordningen krävas.

Planbestämmelser

Enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan kan bestämmelser om höjd på byggnadsverk betecknas b.

Stadsbyggnads kommentar:

Stadsbyggnad gör bedömningen att de förorenade områden som finns i närområdet inte kommer att påverka planområdet. I samband med ledningsarbete på deponiområdet, Nastagropen, gjordes en miljöteknisk undersökning. Utifrån undersökningen görs bedömningen att risken att planområdet påverkas negativt är liten. Skulle föroreningar spridas så är det via grundvattnet och i detta fall ligger planområdet uppström deponin. Föroreningar i jord bedöms vara lokala.

Deponin sydöst om planområdet bedöms inte heller ha någon påverkan på planområdet. 2007 gjordes en nedklassning från 2:a till 3:a efter undersökningar av miljökontoret där man gör bedömningen att innehållet av farliga ämnen sannolikt är mycket övervärderad. Skulle föroreningar spridas så är det via grundvattnet och då planområdet ansluts till kommunalt dricksvatten så kommer det inte påverka markanvändningen.

Då övriga potentiella föroreningar ligger mer än 500 meter från planområdet är bedömningen att det inte är sannolikt att det skulle påverka planområdet utifrån avståndet. Ifall föroreningar skulle spridas så är det också via grundvattnet.

Planbeskrivningen har kompletterats om miljökvalitetsnormerna för vatten. Som dagvattenutredningen visar så kommer inte planförslaget påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Svartån då dagvattnets renas och fördröjs inom planområdet.

Enligt översiktsplanen ska exploatering undvikas men är inte otillåtet. I detta fall så är området redan detaljplanelagt, vilket det också var när översiktsplanen antogs, och planförslaget innebär att området delvis kommer användas för bostäder istället för parkering. Genom att följa de föreskrifter som finns för vattenskyddsområdet bedöms planförslaget inte heller påverka åsen negativt. Stadsbyggnad anser därmed att planförslaget inte strider mot översiktsplanen.

Läge för fördröjningsmagasin samt dess volym är reglerat i detaljplanen. Även fördröjningsvolymen för hela området har

säkerställt på plankartan så att planförslaget inte leder till ökade dagvattenflöden från planområdet.

Genom att följa de föreskrifter som finns för vattenskyddsområdet samt de dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen, med rening och fördröjning av dagvatten, så är bedömningen att planförslaget inte kommer påverka vattenskyddsområdet eller vattenkvaliteten negativt.

En planbestämmelse har införts om lägsta sockelhöjd så att bebyggelsen inte ska riskeras att översvämmas. I övrigt är det mycket svårt att reglera höjderna då höjderna kommer variera inom planområdet. För att det skulle vara möjligt skulle projektering behöva göras vilket stadsbyggnad inte anser vara nödvändigt för att säkerställa planens lämplighet.

Inga indikationer finns på att invasiva arter förekommer.

Vid inventering av tallarna så påträffades en tall med hålighet. Någon noggrannare inventering har inte gjorts då tallen kommer behöva tas ner för att genomföra detaljplanen. Slutsatsen är att håligheten troligtvis används som boplats och dispens från artskyddsförordningen kommer därmed behöva sökas.

Då planarbetet påbörjades innan årsskiftet används Boverkets tidigare allmänna råd om redovisning och reglering i plankartan och därför används symbolen för nockhöjd istället för att betecknas med h.

Lantmäterimyndigheten

Huvuddragen av upprättat exploateringsavtal och konsekvenser av detta ska framgå av fastighetskonsekvensbeskrivningen. Gemensam infart i området kan med fördel tydliggöras med ett "g" i plankartan.

Stadsbyggnads kommentar:

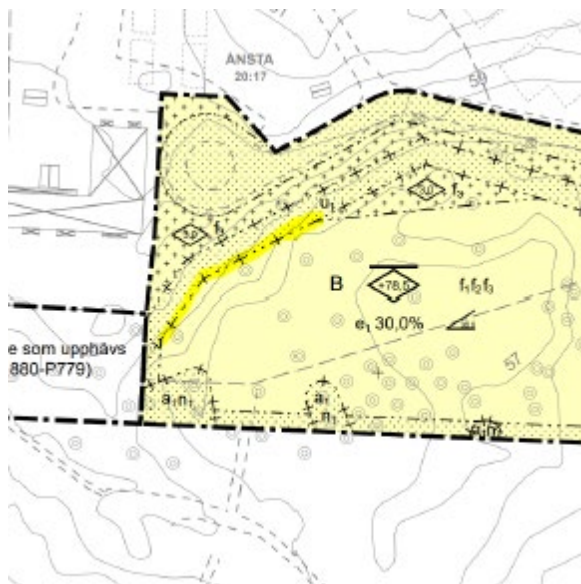
Planbeskrivningen har kompletterats om exploateringsavtalet.

En gemensamhetsanläggning för infarten är inte tänkt att bildas, därmed kommer inte planbestämmelse införas på plankartan.

Tekniska nämnden

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

- Motionsspåret är välanvänt av medborgarna och bidrar till mycket rörelse som korsar Sanatorieskogen vid "stigen" i östra delen av planen. Dessa inte sällan ouppmärksamma från spåret. Detaljplanen behöver kompletteras med någon form av trafiksäkerhetshöjande åtgärd ges möjlighet och att "binder" läggs in i detaljplanen.
- Öster om detaljplanen närmre cirkulationen så ansluter oskyddade trafikanter från det befintliga villaområdet från Sanatorievägen till gång- och cykelbanan norr om Sanatorieskogen. Det finns ingen anordnad passage eller övergångsställe och platsen upplevs redan idag otrygg. I samband med denna detaljplan så kommer trafikflödet öka ytterligare och därmed bidra till en än mer otrygg plats att korsa gatan på. Genomförandet av detaljplanen behöver ta ekonomisk höjd för att anlägga en säker passage på platsen.
- Som det står i planbeskrivningen ligger området inom sekundär skyddszon vilket medför att inget dagvatten får infiltrera utan tillstånd från miljökontoret. Eftersom man ej kan säkerställa att takmaterialet som används ej släpper ifrån sig föroreningar bör exploatören vara beredd på att även takdagvatten från område B ska gå i slutna ledningssystem till anvisad förbindelsepunkt.
- U-området behöver bräddas med minst 1 m på den markerade sträckan i bifogad bild då detaljplanen medger bygggrätt i direktanslutning till u-området.



Konsekvenser

Planförslaget innehåller en konsekvensbedömning.

Synpunkterna i Tekniska nämndens yttrande ger ingen anledning att förändra eller tillägga något till konsekvensbedömning.

När detaljplanen är genomförd kommer Tekniska nämndens årliga driftkostnader för allmän plats inom planområdet att minska med ca 40 000 kr.

Stadsbyggnads kommentar:

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om *binder*, för att förtydliga att en trafiksäkerhetshöjande åtgärd ska utföras där motionsspåret korsar vägen.

Planområdet har utökats för att korsningen med Sanatorievägen ska ingå i detaljplanen. En planbestämmelse om *binder* har införts i korsningen för att en trafiksäkerhetshöjande åtgärd ska utföras. Åtgärden finns med i budgeten för detaljplanen.

Exploatören är införstådd i att valet av takmaterial kan påverka dagvattenhanteringen och frågan hanteras vidare i bygglovet.

U-området breddas enligt tekniskas önskemål.

Programnämnd barn och utbildning

Nuvarande detaljplan hade bland annat ambition om att uppföra en förskola. Dagens bullerkrav gör dock detta till en olämplig placering och kulturmiljömässigt bedöms volymen idag som ett tveksamt tillägg till Sanatoriebyggnaden. Fastighetsägaren önskar inte att bygga någon förskola där och Örebro kommun ser inte heller längre behovet.

Programnämnd barn och utbildning ser inte att det är en lämplig placering av förskola då det är viktigt att erbjuda en bullerfri förskolemiljö. Det finns även ett överskott av förskoleplatser i området Adolfsberg så det ses möjligt att erbjuda förskoleplatser i närområdet. Det är dock viktigt att säkerställa plats för förskola om området exploateras ytterligare.

Stadsbyggnads kommentar:

Stadsbyggnad delar Programnämnd barn och utbildnings synpunkt om att någon förskola inte behövs inom området.

Miljönämnden

§ 13 Yttrande - detaljplan del av Ånsta 20:17 m.fl. samt upphävande av del av detaljplan 1880-P779

Ärendenummer: Mn 191/2021

Handläggare: Kayumba van den Brink

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har översänt rubricerat ärende med begäran om yttrande senast den 9 januari 2022 med förlängd svarstid till 31 januari 2022.

Planens syfte är att skapa möjligheter att bygga bostäder i den sydöstra delen av fastigheten Ånsta 20:17 samt en del av fastigheten Ånsta 20:96. Syftet är även att göra åtgärder i allmän plats och förbättra huvudcykelstråket som pekas ut i översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Planbeskrivning

Plankarta

Samrådsinformation

Undersökning av betydande miljöpåverkan Bullerutredning

Dagvattenutredning

Tjänsteskrivelse med yttrande 2021-12-10

Förslag till beslut

Miljökontorets förslag till Miljönämnden:

Planförslaget tillstyrkes under förutsättning att nedanstående synpunkt beaktas.

- Då området ligger inom sekundärzon för Örebro kommuns vattenskyddsområde är det viktigt att man inte låter dagvatten från potentiellt förorenade ytor infiltreras inom området.*
- Det är viktigt att det framgår vilka hårdgjorda ytor som avvattnas vart och vart dagvattnet tar vägen inför framtida behov av renovering/ underhåll så man bibehåller kontroll över potentiellt förorenade dagvattenflöden och att ledningsnäten ut ur vattenskyddsområdet behålls täta.*
- Då området ligger inom vattenskyddsområdet är det särskilt viktigt att fyllnadsmassor inte innehåller några föroreningar.*
- Det bör framgå av plankartan att allt markarbete ska föregås av tillståndsansökan till Miljökontoret då planområdet ligger inom vattenskyddsområde.*
- Vid händelse av brand får släckvatten inte tillåtas infiltrera då området ligger i vattenskyddsområde.*

- Delar av planområdet exponeras för buller från motorvägen. Det är viktigt att byggnationen görs på ett sådant sätt att risk för störning för de boende minimeras.
- Planområdet ligger inom riskområde för markradon. Det är viktigt att radonsäker grundläggning genomförs. Avledning av jordluft från buskroppar minskar också risken för radon i byggnad.

Beslut

Planförslaget tillstyrkes under förutsättning att nedanstående synpunkt beaktas.

- Då området ligger inom sekundärzon för Örebro kommuns vattenskyddsområde är det viktigt att man inte låter dagvatten från potentiellt förorenade ytor infiltreras inom området.
- Det är viktigt att det framgår vilka hårdejorda ytor som avvattnas vart och vart dagvattnet tar vägen inför framtida behov av renovering/underhåll så man bibehåller kontroll över potentiellt förorenade dagvattenflöden och att ledningsnäten ut ur vattenskyddsområdet behålls täta.
- Då området ligger inom vattenskyddsområdet är det särskilt viktigt att fyllnadsmassor inte innehåller några föroreningar.
- Det bör framgå av plankartan att allt markarbete ska föregås av tillståndsansökan till Miljökontoret då planområdet ligger inom vattenskyddsområde.
- Vid händelse av brand får släckvatten inte tillåtas infiltrera då området ligger i vattenskyddsområde.
- Delar av planområdet exponeras för buller från motorvägen. Det är viktigt att byggnationen görs på ett sådant sätt att risk för störning för de boende minimeras.
- Planområdet ligger inom riskområde för markradon. Det är viktigt att radonsäker grundläggning genomförs. Avledning av jordluft från buskroppar minskar också risken för radon i byggnad.

Stadsbyggnads kommentar:

Vid val av dagvattenlösningar för planområdet har hänsyn tagits till att planområdet ligger inom vattenskyddsområdet och endast en mindre del av dagvattnet kommer få infiltreras direkt i mark. En planbestämmelse finns om att dagvatten från förorenade ytor eller dagvatten som kommer i kontakt med material som kan förorena dagvattnet inte får infiltreras.

Dagvattenutredningen redovisar ett förslag på dagvattenhantering för planområdet och hur dagvattnet avvattnas. Exakt lösning är inte möjligt att reglera i en detaljplan.

Information om vattenskyddsområdet finns i planbeskrivningen.

Den bullerutredning som har tagits fram visar att riktvärdena för buller går att uppnå inom planområdet, förutom för uteplatser. En planbestämmelse har därför införts på plankartan, f₁, så att minst en uteplats anordnas där riktvärdena kan uppnås.

Att byggnader uppförs i radsäkert utförande säkerställs i bygglovskedet.

Örebro läns museum

Länsmuseet har getts möjligheten att lämna yttrande angående rubricerad planbeskrivning och vill framföra följande synpunkter.

Bakgrund

I slutet av 1800-talet inleddes en offensiv mot tuberkulosen i Sverige, först genom privata initiativ och senare även från statligt håll. Inrättandet av sanatorier, särskilda tuberkulosjukhus, var en del av detta. Sanatorierna uppfördes vanligtvis på avskilda, skogsrika, och på högt belägna platser med frisk luft vilket ansågs hälsosamt.

Adolfs bergs sanatorium uppfördes 1908 - 1912 i den skog som i dag benämns Sanatorieskogen. Byggnaden som ritades av dåvarande stadsarkitekten Magnus Dahlander har ett högt socialhistoriskt och samhällshistoriskt värde som representant för en tidsperiod i historien då kampen mot tuberkulos var aktuell. Den har även ett högt arkitektoniskt och byggnadshistoriskt värde och är ett tydligt exempel på den nationalromantiska tegelarkitektur som var karakteristisk både för Magnus Dahlanders arkitektur och för det tidiga 1900-talets institutionsbyggnader.

Örebro läns museum anser att:

- Detaljplaneförslaget tar inte tillräcklig hänsyn till platsens kultur- och naturvärden. De kulturhistoriska och naturhistoriska värdena är beroende av varandra för att man ska kunna förstå och uppleva sanatoriets kulturhistoriska värde, både som byggnad och dess ursprungliga funktion som sanatorium för tuberkulossjuka patienter där tallskogen är en viktig del i det värdet/ kulturmiljön. Med detaljplaneförslaget försvinner en stor del av tallskogen som är själva grundorsaken till lokaliseringen av sanatoriet.
- De närbelägna tallarna intill sanatoriebyggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är en omistlig del för förståelsen och avläsbarheten av områdets kulturhistoriska värde.
- Detaljplaneförslaget beaktar inte i tillräcklig stor utsträckning allmänintresset natur- och kulturmiljö.
- Exploateringen med nya bostadskomplex kommer att bidra till ökad bilism inom området och får som följd att sanatorieskogen som rekreationssområde påverkas negativt.
- Redan i dag, med uppförda flerbostadshus och hårdgjorda ytor, har sanatoriet hamnat i skymundan. Med ytterligare byggnader kommer förståelsen för platsen helt förvanskas och sanatoriebyggnaden bli en främmande fågel i området.
- Om detaljplaneförslaget för byggande går igenom bör man ej tillåta byggnader högre än 3-4 våningar för att de ej ska dominera över sanatoriebyggnaden.
- Om detaljplanen skall genomföras bör byggnaderna anpassas bättre till befintliga värden i material, form, volym etc. än redan uppförda flerbostadshus. PBL:s varsambetskrav ska beaktas.

Stadsbyggnads kommentar:

Ny bebyggelse kommer att påverka platsen liksom skogskaraktären i Sanatoriebyggnadens närhet. Bedömningen är dock att planen kan genomföras utan att platsens kulturvärden skadas på ett avgörande sätt.

Sanatoriebyggnaden har en stark karaktär som byggnad och bedöms därav relativt tålig för tillägg i dess omgivning i kombination med att området fortfarande helt kommer att omges av skog. Sanatorieskogen är ett skogsområde som i översiktsplanen är utpekad som grönområde med stora ekologiska och sociala värden och kommer bevaras.

Utformningsbestämmelsen f₃ ihop med korsmark säkerställer att ny bebyggelse utformas och placeras med hänsyn till Sanatoriebyggnaden. Enligt planförslaget hålls ett avstånd mellan Sanatoriebyggnaden och den nya bebyggelsen för att Sanatoriet fortfarande ska vara en solitär byggnad. Den nya bebyggelsen kommer också placeras så att siktlinjerna mot Sanatoriet kommer bevaras när man kommer in i området.

Planen innebär en förbättring jämfört med gällande detaljplan i och med att ytan söder om Sanatoriebyggnaden som i gällande plan är möjlig att bebygga med uthus och garage upphävs. Vilket innebär att skogspartiet närmast Sanatoriebyggnaden nu inte kommer att bebyggas. I gällande detaljplan fanns inte heller några utformningsbestämmelser för den nya bebyggelsen.

I gällande plan är platsen planlagd för parkering med möjlighet att uppföra garagebyggnad. Träden omfattades inte av något skydd. I detaljplanen införs markklov, bestämmelsen a₁, för ett antal träd vilket ger förutsättningar att fler träd bevaras. Till skillnad från den stora parkeringsyta som gällande detaljplan möjliggör ger detaljplaneförslaget förutsättningar att platsen kan utvecklas till en positiv helhetsmiljö med utgångspunkt i platsens karaktär. En bostadsmiljö med friliggande punkthus ger möjlighet till inslag av grönska både mellan och framför de nya byggnaderna.

Planförslaget bedöms inte påverka rekreationsområdet/motionsspåret. Den tillkommande exploateringen kommer inte ianspråka någon mark som används för motionsspåret idag och vägen finns redan. En säkerhetshöjande åtgärd föreslås där motionsspåret korsar vägen för att förbättra säkerheten och tydliggöra motionsspåret vilket blir positivt för motionsspårets användare.

Sandhems samfällighetsförening

Sandhems samfällighetsförening som företrädar 43 boställ på Sanatorievägen 1–85, Örebro önskar inkomma med följande åsikter gällande förslaget till detaljplan.

Allmänt

Adolfsberg och Marieberg är populära bostadsområden i södra Örebro. Vi välkomnar nya bostäder men ser ett behov av byggnation med eftertanke. Då områdena står inför stora nybyggnadsprojekt kommande år är det viktigt med bevarande av grön- och rekreationsområden, samt ett helhetstänkt kring trafiklösningar då situationen genom området idag redan är ansträngd.

Bevarande av grönområden

Sanatorieskogen med dess elljusspår är idag ett populärt motions- och rekreationsområde för såväl gående, löpande som cyklande allmänhet - en allmänhet som kommer från betydligt längre håll än de omkringliggande kvarteren. Dessa värden behöver säkras och bevaras.

Redan idag är det betydande trafik in till området på vägen som skär av flera passager för de motionerande. Med pågående byggnation samt det föreslagna projektet i denna detaljplan så innebär det att antalet boende i området och därmed även trafiken kommer att tredubblas på några års sikt. En sådan stor ökning kommer att innebära en betydande påverkan för motionärernas frihet till rörelse samt minska naturupplevelsen i området.

De bostadsbus som idag är under uppförande i områdets nordöstra kant är höga och står mycket tätt. Oavsett om man kommer in i området via infartsvägen eller närmar sig det från skogen så upplevs dessa byggnader snarast som en vägg. Detta är något som rimmar illa med bevarande av naturvärden, samt även de kulturvärden som finns i en sanatoriemiljö. I planförslaget ser vi att man är på väg att göra samma misstag igen med möjlighet till tre byggnader om fem våningar utplacerade i rad enligt förslaget i skissen.

Förslag: Utifrån detta resonemang föreslår vi en något reducerad byggnation än vad som görs möjligt i förslaget. Detta kan ske genom att maximera antalet byggnader till två av motsvarande storlek som de som illustreras i planförslaget och/ eller genom att reducera antalet våningar till hälften.

Trafik

Idag tar inkluderar planområdet större delen av tillfartsvägen till området, men tar slut strax väster om vägen in till vårt område. Vi föreslår istället att planområdet utvidgas ända fram till Sanatorierondellen för att se till helhetslösningar för trafiken.

Vi ser i planförslaget att kommunen avser att göra flera förändringar för ökad säkerhet och framkomlighet utmed tillfartsvägen. Vägen är smal och slingrig med en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Så vi håller med om dessa förslag om ändringar då den idag inte är säker och ser även ytterligare behov.

Tillfartsvägen har under senaste åren fått ökad trafik i och med inflyttningen i sanatoriebyggnadens lägenheter. Med detta har vi även sett tillkommande problem i trafiken för vår del då vår väg ansluter till denna tillfartsväg. Trafiken inifrån sanatoriet kommer ofta snabbt och högerregeln förbises ofta, vilket försvårar utfart för vår del. Med en tredubblad trafik på siket ser vi att detta får en betydande inverkan för vår del för biltrafik, men även gående och cyklande.

Det som dock upplevs som störst/trafikesfarligast problem idag är den g/c-väg som kommer upp från tunneln under Mosåsvägen mot vårt område. Denna väg ansluter inte rakt mot vår infartsväg. Det innebär att cykeltrafik måste snedda betydande över vägen för att komma vidare på g/c-vägen - något som innebär en otrygg trafikmiljö och skapar missförstånd mellan trafikanter. Då trafik utifrån kommer in direkt från den angränsande rondellen så är det inte säkert att man har möjlighet att observera kommande trafik innan man korsar vägen. Likaså har insvängande trafik från rondellen omedelbart ytterligare en korsning (som är dåligt utformad) att förhålla sig till. Det bör i sammanhanget påpekas att detta är skolvägen för barnen i villaområdet och då det är en pågående generationsväxling kommer barn i skolåldern att frekventera denna korsning lång tid framöver och den närmsta tiden att öka i antal.

Förslag: Utifrån detta resonemang föreslår vi att planområdet skall utvidgas ända till Sanatorierondellen. I och med detta ska man också se över trafiksituationen vid korsningen in till villaområdet samt g/c-vägen norrut och där särskilt beakta säkerheten för de oskyddade trafikanterna. Dessutom bör hastigheten reduceras till 30 km/h för infartsvägens hela sträckning. Detta kommer att innebära en ökad säkerhet för oskyddade trafikanter såväl vid korsningen in mot Sanatorievägens villaområde samt för korsande motionärer.

Trafiksituationen genom Adolfsberg

Den övergripande trafiksituationen ingår inte i denna plan, men vi vill ändå påpeka behovet av en översyn och ett helhetsgrepp då Adolfsberg/Marieberg står inför ytterligare och omfattande nybyggnationer kommande år. Trafiken på Mosåsvägen som planen ansluter till, är idag i rusningstrafik vid sin bristningsgräns. Då vägen dessutom används som alternativ väg vid olyckor på E18/E20 så innebär det att situationen så gott som någon gång varje vecka är i det närmsta ohanterlig med långa köer genom hela Adolfsberg bort genom Aspholmen. Vid dessa köer innebär situationen att det även blir köer in på anslutande vägar som Sanatorievägen och Glomman m.fl, med stora

svårigheter att komma vidare. Vi efterlyser därför nya och bättre lösningar från kommunen för att redan nu möta upp de kommande behoven med tusentals nya hushåll som ska nyttja dessa vägar.

Stadsbyggnads kommentar:

Bevarande av grönområden

Föreslagen bebyggelse samlas i anslutning till Sanatoriet så att endast en mindre del av skogen påverkas. En planbestämmelse, n₁ har iförts för att träd ska bevaras i kanten mellan kvartersmarken och skogen för att det ska bli en mjuk övergång. Till skillnad från gällande detaljplan där träden inte omfattas av något skydd. Se även svar till Örebro läns museum.

Vägen finns redan så även om trafiken ökar bör upplevelsen av området inte påverkas. Även Sanatoriet och den nya bebyggelsen gör att området redan är ianspråktaget. Som beskrivs i planbeskrivningen kommer gång- och cykelvägen mellan Mosåsvägen och Pilängen att förlängas längs vägen Sanatorieskogen för att koppla ihop befintliga gång- och cykelvägar. Genom att separera trafiken förbättras trafiksäkerheten och framkomligheten för gående och cyklister. Där motionsspåret korsar vägen kommer även en trafiksäkerhetshöjande åtgärd genomföras, med någon form av hinder. Det gör att säkerheten för motionärerna kommer att förbättras. Skyltad hastighet är också tänkt att sänkas för vägen.

Planområdet har utökats för att ta med hela vägen Sanatorieskogen. För att sänka hastigheten och skapa en säkrare övergång över Sanatorieskogen kommer en trafiksäkerhetshöjande åtgärd anläggas i anslutning till korsningen till Sanatorievägen. Det gör att hastigheten kommer att sänkas för biltrafikanterna och gång- och cykeltrafikanterna uppmärksammas. Med denna lösning hoppas stadsbyggnad skapa en tryggare trafikmiljö för de oskyddade trafikanterna till ert område och att högerregeln efterföljs bättre.

Mosåsvägen/Adolfsbergsvägen är exempel på vältrafikerade huvudgator men där det finns tillräcklig kapacitet för bil. Då det blir köer är oftast främst vid rusningstid vilket är en kort stund sett över hela dygnet och det är inget vi tar höjd för i form av en ombyggnation av gatorna. Örebro kommun har i nuläget inga planerade åtgärder på Mosåsvägen. När nya områden planläggs och byggs ut, som till exempel omvandlingen av Aspholmen enligt dess planprogram planeras nya åtgärder för trafiken då.

Utgångspunkten för kommunens planering är att fokusera på hållbara färdmedel och vi satsar regelbundet på att bygga ut infrastrukturen för till exempel cykel för att underlätta det hållbara resandet vilket inte bara är positivt för klimatet men också är mer yteffektivt.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Klara Ågren
Planarkitekt