

Enligt sändlista

Samrådsredogörelse

(Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.)

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Bebyggelsen kommer till stor del omfatta flerbostadshus, radhus och viss del villabebyggelse.

Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 5 juli 2016 – 1 september 2016.

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

Inkomna yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Hanna Werner, E.ON Värme Sverige AB

E.ON Värme Sverige AB har tagit del av detaljplanen för ovanstående område och har inget att erinra.

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen Örebro län

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Bebyggelsen kommer till stor del

omfatta flerbostadshus, radhus, mindre stadsvillor och viss del villabebyggelse.

*Överensstämmelse med översiktsplan
Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.*

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Trafikbuller, bostäder

Länsstyrelsen anser att de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska uppfyllas vid planläggning av bostäder. En bullerutredning har gjorts och bifogats till planhandlingarna. Enligt utredningen utsätts planområdet av trafikbuller från väg och järnväg.

Bullerutredningen utgår från ett utbyggnadsförslag med innergårdar omslutna av sammanhängande fasader längs gatorna. En förutsättning för att gällande riktvärden för trafikbuller ska kunna klaras är, enligt bullerutredningen, att en bullerskärm anordnas till en höjd av 2,5 meter minst 4 meter från spårmittpunkt vid järnvägen öster om planområdet.

Eftersom bullerplanket är en förutsättning för att kunna bebygga området anser Länsstyrelsen att plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse om att lov eller startbesked för ändrad markanvändning endast får ges under förutsättning att bullerplanket har anordnats, dvs. villkorat lov i enlighet med 4 kap. 14 § PBL. Trafikverket har i sitt samrådsyttrande, daterat 2016-08-25, meddelat att inga byggnader eller byggnadsverk tillåts inom järnvägsfastigheten och att framtida drift och underhåll av planket ska kunna ske utanför järnvägsfastigheten. I yttrandet påtalar även Trafikverket att de regler och krav som anges i Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 2008:1) måste följas, vilket innebär att ingen byggnadsdel av elsäkerhetsskäl får förekomma inom fem meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning. Placeringen av bullerplanket måste därmed justeras i planen. Vid en justering av placeringen behöver bullerutredningen uppdateras så att det framgår om riktvärdena i förordningen kan klaras med den nya placeringen.

Det aktuella planförslaget är en relativt flexibel detaljplan då den i liten utsträckning reglerar byggnadernas placering, utformning och utförande. Flexibla planer förespråkas ofta eftersom användbarheten är bredare och för att de är mer hållbara över tid. I bullerutsatta lägen är det dock, enligt Boverkets vägledning kring trafikbuller, normalt inte lämpligt eller ens möjligt att jobba med flexibla planer. I bullerutsatta lägen krävs, enligt Boverket, ofta

en viss typ av bebyggelse för att göra marken lämplig för användningen, vilket måste säkerställas genom regleringar i detaljplanen. I bullerexponerade lägen behöver, enligt Boverkets vägledning, ofta flera olika planbestämmelser kombineras för att säkerställa att området blir lämpligt för den användning som planeras. Detaljplaner i bullerutsatta lägen kan därför inte vara mer flexibla än vad bullret tillåter. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är mer flexibel än vad bullret tillåter och anser att regleringar behöver göras i detaljplanen för att säkerställa att förordningens riktvärden uppfylls. Det kan exempelvis handla om att reglera placering av byggnadsverk, utvändigt utformning och lägenhetsutformning samt att begränsa markens utnyttjande (dvs. kors- eller prickmark). På plankartan anges en planbestämmelse för att säkerställa de riktvärden som anges i förordning (2015:216). De riktvärden som anges för uteplats är dock felaktiga, vilket behöver ändras.

Riksintresse

Öster om planområdet ligger en järnväg, Godsstråket genom Bergslagen, som är av riksintresse för anläggningar för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (MB). Järnvägen ingår i TEN-T nätet och är av internationell betydelse och ingår även i det strategiska godsnetet. Om ny bebyggelse eller byggnadsverk lokaliseras i nära anslutning till järnvägen kan dess funktion skadas och förutsättningarna för framtida utveckling kan påverkas negativt, vilket kan innebära att riksintresset för järnvägen inte kan tillgodoses. I planen föreslås ett bullerplank uppföras i nära anslutning till järnvägen. Trafikverket har i sitt samrådsyttrande, daterat 2016-08-25, meddelat att inga byggnader eller byggnadsverk tillåts inom järnvägsfastigheten och att framtida drift och underhåll av planket ska kunna ske utanför järnvägsfastigheten. Länsstyrelsen anser därför att placering av nytt bullerplank behöver utredas för att säkerställa att riksintresset för kommunikationer tillgodoses.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § MB behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Trafikbuller, skolor och förskolor

Enligt planbeskrivningen medger detaljplanen yta för fyra förskolor samt en yta för en större låg- och mellanstadieskola. Eftersom barn är särskilt känsliga för buller anser Länsstyrelsen att det i planen behöver förtydligas om dessa ytor är utsatta för trafikbuller från väg och järnväg.

Barn tillbringar en stor del av sin barndom i förskolan och skolan, dessa miljöer har därför stor betydelse för barnens utveckling och för deras hälsa, något som kommunen även tar upp i sitt åtgärdsprogram för buller. Barn

väljer inte själva vilken miljö de vill befinna sig i och kan inte heller själva utforma sin närmiljö. Barn i förskolan vistas oftast flera timmar per dag på gården utombus. Både förskolor och grundskolor har även pedagogiska verksamheter utombus vilket kräver en bra ljudmiljö. Vid planläggning finns god möjlighet att utforma en så bra miljö som möjligt för barnen, bl.a. utifrån buller.

För utemiljöer vid skolor och förskolor är det enligt Boverkets rapport 2015:1, Gör plats för barn och unga!, önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av skolgården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan, enligt rapporten, vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Länsstyrelsen anser att dessa nivåer bör vara vägledande vid planläggning av skolor och förskolor.

Järnvägsreservat

I den norra delen av planområdet möjliggörs bostäder i anslutning till ett utpekad järnvägsreservat i översiktsplanen. Det bör i planbeskrivningen förtydligas vilka konsekvenser de föreslagna bostäderna kan få för eventuell framtida utbyggnad av den planerade järnvägen, exempelvis vad gäller risker och trafikbuller.

Trafikflöden

Detaljplanen möjliggör för 2 000 bostäder vilket kommer att generera ökad trafik till och från området och dess närhet. Det bör i planbeskrivningen förtydligas om dagens trafiksystem klarar av den mängd trafik som det nya området kommer att alstra. En trafiksäkerhetsanalys bör även göras över föreslagna korsningspunkter för vägar och gång- och cykelvägar.

Dagvatten

Enligt planbeskrivningen pågår en dagvattenutredning för planområdet. Beroende på vad utredningen visar kan eventuellt justeringar behöva göras i planen för att tillgodose hanteringen av dagvatten. Länsstyrelsen rekommenderar därför att ett antagande av detaljplanen avvaktar utredningen.

Djurbällning

Det bör i planbeskrivningen tydliggöras om det förekommer djurbällning inom eller i anslutning till planområdet. Om djurbällning förekommer behöver nödvändiga skyddsavstånd till bostäder säkerställas i detaljplanen.

Jordbruksmark

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Detta innebär att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att

ta jordbruksmark ur produktion krävs en anmälan till Länsstyrelsen enligt 12 kap. 9 § MB.

Fornlämningar

Planområdet har tidigare varit föremål för en arkeologisk utredning, etapp 1. Någon fullständig arkeologisk utredning utfördes dock inte vid detta tillfälle. Detta innebär att en arkeologisk utredning, etapp 2 (utredningsgrävning), återstår att utföra inom ramen för den fortsatta projekteringen. Örebro kommun har redan kontaktat Länsstyrelsen, enheten Plan och Kultur, i detta ärende.

Tekniska anläggningar

I bestämmelseförteckningen på plankartan anges planbestämmelsen E, tekniska anläggningar varav transformatorstation, pumpstation och dyl. Bestämmelsen saknas dock på plankartan. För att tydliggöra lokaliseringen av olika tekniska anläggningar bör respektive anläggning preciseras på plankartan samt anges med lämplig byggnadshöjd.

Kring pumpstationer kan vissa störningar uppstå, vanligtvis i form av lukt. I Boverkets allmänna råd (1995:5), Bättre plats för arbete, anges 50 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder för pumpstationer som betjänar fler än 25 personer. Om rekommenderat skyddsavstånd inte uppfylls behöver planbeskrivningen kompletteras med en redovisning och motivering till varför avsteg från de allmänna råden är tillämpligt.

Planbestämmelser

På plankartan anges planbestämmelsen B1, bostäder med verksamheter i bottenplan till en höjd av fyra meter. Länsstyrelsen anser att eventuella verksamheter i bottenplan bör regleras med separat planbestämmelse, exempelvis genom att precisera H (handel) eller C (centrumverksamhet), för att tydliggöra vilka typer av verksamheter som avses.

På plankartan anges bestämmelsen T1, bestämmelsen saknas dock i bestämmelseförteckningen där istället planbestämmelsen T (järnvägsändamål) anges.

I handläggningen av ärendet har enhetschef Malin Rosén beslutat och Camilla Lund, samhällsplanerare, varit föredragande.

Kommentar:

En ny bullerutredning har tagits fram där planket har förlängts ytterligare norrut för att skärma av planområdet bättre från trafikbullret från järnvägen. Med förlängningen dämpas bullerpåverkan så pass att det går att ha smala släpp mellan byggnader utan att höga nivåer läcker in på innergårdarna. Det har

även blivit möjligt att placera villabebyggelse i planområdets sydöstra del med skyddad sida. Planket är flyttat åtta meter från västra spårets mitt för att klara säkerhetsavståndet på fem meter från elledning. Bestämmelse om att planket måste uppföras innan bygglov får ges har säkerställts på plankartan. Riktvärden för uteplats har korrigerats inom den generella bullerbestämmelsen.

Riksintresset för järnvägen påverkas inte av några byggnadsverk. Planket är flyttat utanför Trafikverkets fastighet vilket att drift och underhåll av spåren inte hindras. Planket är flyttat åtta meter från västra spårets mitt för att klara säkerhetsavståndet på fem meter från kontaktledningar.

Stycke om påverkan på bostäder av en framtida nobelbanesträckning har införts i planbeskrivningen.

Bullerpåverkan på skol och förskoletomter har lyfts in i bullerutredningen och visar på att nivåerna kan klaras genom placering av skolbyggnader som avskärmning.

En beskrivning av påverkan på föreslagna bostäder om reservatet för järnväg skulle realiserats har lyfts in i planbeskrivningen.

Trafikenheten har tagit fram en trafikutredning som följer med som bilaga till planhandlingen. Den visar på att befintligt vägnät skulle klara en ökning av trafik från planområdet och även från framtida bebyggelse öster om järnvägen.

Stycke om påverkan från hästhållning har förts in i planbeskrivningen. Det finns plats för två hästar inom Moholms gård. Kommunen gör den bedömningen att antalet hästar får liten inverkan på planerade bostäder vad gäller allergener. Handläggare har haft dialog med Länsstyrelsen som delar samma uppfattning.

E-områden för transformatorstationer har nu införts på plankartan likaså för en pumpstation inom planområdet.

Beteckningen B1 har ändrats till (C) centrumhandel.

Bestämmelsen T1 har ersatts med SKYDD.

- Trafikverket

**Samråd Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.
Marieberg, Örebro kommun**

Syftet med planen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Till stor del är gällande det flerfamiljsbus, radbus, mindre stadsvillor och till viss del villabebyggelse för 2000 nya bostäder. Trafikverket har följande synpunkter på det aktuella planen:

Riksintresse

Öster om planområdet ligger riksintresset Godsstråket genom Bergslagen. Banan ingår i TEN-T nätet och är av internationell betydelse, den ingår även i det strategiska godsnetet. Banan sträcker sig från Storvik till Mjölby. Om ny bebyggelse lokaliseras i nära anslutning till järnvägen kan järnvägens funktion skadas och förutsättningarna för framtida utveckling kan påverkas negativt. Det kan då bedömas som en skada på järnvägens riksintresse.

Trafikbuller

Trafikverket anser att gällande riktvärden enligt förordningen (SFS 2015:216) ska klaras. Om det krävs en viss placering av byggnaderna i det aktuella området för att klara riktvärdena skall detta regleras i detaljplanen. De bullerdämpande skydd som krävs för att klara gällande riktlinjer ska även det regleras i planen. I detta fall föreslås ett 600 meter långt plank.

Planförslaget kräver enligt handlingarna att en 600 meter bullerskärm placeras uppförs längs med järnvägen på ett avstånd från järnvägen på 4 meter. Trafikverket tillåter inga byggnader eller byggnadsverk inom den egna fastigheten och anser därmed att placeringen av planket måste justeras i planen. Enligt föreslagen handling ser det ut som att halva ytan av skyddsområdet/planket är inne på vår fastighet. Framtida drift och underhåll av planket skall kunna ske utan att man behöver ge sig in på järnvägsfastigheten. Samtliga kostnader för eventuellt bullerskydd som uppkommer till följd av exploateringen skall bäras av kommunen.

Elsäkerhet

De regler och krav som anges i Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSAK-FS 2008:1) måste följas. Här framgår att ingen byggnadsdel av elsäkerhetsskäl får förekomma inom fem meter från del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning. Järnvägens kontaktledning står i detta fall mellan föreslagen ny fastighetsgräns och spår. Med hänsyn till angivet avstånd ovan innebär detta att planerat bullerplank måste hålla säkerhetsavstånden i föreskrifterna.

Trafiklösningar

2000 nya bostäder kommer generera ökad trafik till och från området och dess närhet. Trafikverket efterfrågar därmed att en beskrivning hur omgivande trafiksystem kommer att påverkas i framtiden. Finns det risk för trafikstockning eller andra problem i anslutning till det aktuella området eller klarar dagens trafiksystem av den mängd trafik som det nya området kommer att medföra?

Kommentar:

Riksintresset för järnvägen påverkas inte av några byggnadsverk. Planket är flyttat utanför Trafikverkets fastighet vilket att drift och underhåll av spåren inte hindras. På sikt om mark skulle behöva reserveras för utbyggt järnvägsändamål så är det möjligt att flytta på planket.

Planket är flyttat åtta meter från västra spårets mitt för att klara säkerhetsavståndet på fem meter från kontaktledningar.

Trafikenheten har tagit fram en trafikutredning som följer med som bilaga till planhandlingen. Den visar på att befintligt vägnät skulle klara en ökning av trafik från planområdet och även från framtida bebyggelse öster om järnvägen.

- Robin Öhman för Miljönämnden

Förslag till beslut

Planförslaget tillstyrkes under förutsättning att nedanstående punkter beaktas.

Synpunkter

- Bullerplanket bör förlängas cirka 200 meter norrut så att det täcker planområdets östliga del. Dessutom bör man utreda huruvida det är möjligt att sammanfoga bullerplanket med den bullervall som löper längs järnvägen på fastigheterna Törsjö S:20 och Törsjö 3:6.
- Man bör lägga till i beskrivning av områden med beteckningen B1 att verksamheter som etableras i ett sådant ej ska vara störande.
- Av beskrivningen framgår att man planerar att bygga en transformatorstation inom planområdet. För att säkerställa att rätt förutsättningar ges för byggherrar inom området bör ett område för tekniska anläggningar ritas in.

• *Miljönämnden kan inte yttra sig över dagvattenhantering gällande detaljplanen då dagvattenutredningen kommer att presenteras efter samrådet.*

Kommentar:

Planket har förlängts norrut för att skärma av bullret från järnvägen norrifrån. En vall är placerad vinklad inåt mot Planområdet för att skapa större avskärmning.

Föreslaget bullerplank länkas samman med befintligt plank söder om.

Beteckningen B1 har ändrats till (C) centrumhandel.

E-områden för transformatorstationer har nu införts på plankartan.

- Erika Ek, stadsantikvarie

Stadsantikvarien har fått rubricerade detaljplan på remiss.

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Den nya bebyggelsen kommer bestå av flerbostadshus, radhus, mindre stadsvillor och viss del villabebyggelse.

Planområdet ligger intill Mariebergs bostadsområde i anslutning till Moholms gård. Södra Lindhult angränsar i norr och stambanan öster om. Området består av öppen jordbruksmark och Moholms gård med äldre bevarad jordbruksbebyggelse, som dock inte ingår i planområdet. Kring planområdet finns villa-bebyggelse.

Planen innebär en storskalig utbyggnad med ett bostadsområde om 2000 nya bostäder. I planprogrammet från 2003 pekas planområdet ut som en plats för i huvudsak bostäder i form av villabebyggelse. I planbeskrivningen saknas ett resonemang om varför planeringen idag delvis utgår från andra ställningstaganden. En analys av landskapet och den befintliga bebyggelsestrukturen och vilka avvägningar som har lett fram till den föreslagna kvartersstrukturen och bebyggelsens skala saknas också.

Med hänsyn till den befintliga bebyggelsen och karaktären i området skulle en mer småskalig utbyggnad med övervägande delen enbostadshus, parhus eller radhus och flerbostadshus/stadsvillor i tre våningar, vara lämpligare.

Kvartersstrukturen med långa sammanhängande huskroppar i oregelbundna kvartersformer utan förgårdsmark ger en stadsmässighet som kan ifrågasättas utifrån hur karaktären i omgivningen ser ut. Även våningsantal upp till sex våningar i enstaka kvarter bedöms vara en för hög exploatering med hänsyn till den småskaliga omgivningen. Det är bra att tätheten och skalan i kvarteren som ligger närmast den befintliga villabebyggelsen är låg, men planförslaget bör justeras så att alla kvarter i planområdets västra kant har samma byggnadshöjd.

Ambitionen vad gäller gestaltning av bebyggelsen och utemiljöerna bör stärkas genom utformningsbestämmelser.

Kommentar:

Beskrivning utifrån ytterligare ställningstagande har lyfts in i planbeskrivningen utifrån Handlingsplanen för stadens byggande.

Planförslaget har nu justerats till att omfatta ca 1200 bostäder varav våningsantalen har minskat generellt i förslaget och ligger nu som högst på fyra våningar inklusive möjlighet till vindsvåning. Antalet möjliga radhus och villor har ökat i nuvarande förslag för att på ett mer hänsynstagande sätt möta upp mot den befintliga bebyggelsen i Marieberg.

- Magnus Karlsson för Tekniska nämnden

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Bebyggelsen kommer till stor del omfatta flerbostadshus, radhus, mindre stadsvillor och viss del villabebyggelse.

Beslutsunderlag

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

Förslag till beslut

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

• Vatten, avlopp och dagvattenhantering måste studeras ytterligare innan planen går ut på granskning.

- Fri höjd på X-område ska vara minst 3,5 m.

- *Vattenledningen i Femte Tvärgatan och österut ska skyddas med ett U-område på kvartersmark.*
- *De flesta mindre gatorna bör få en bredd på 5,5 meter istället för 6,0 meter och de större gatorna bör få en bredd på 6,5 meter istället för 7,0 meter för att inte inbjuda till för höga hastigheter.*
- *De föreslagna gatusektionerna bör utredas mer detaljerat för att det inte ska bli för stora ytor som tas i anspråk för de olika trafikslagen eller riskerar att bli bytor som skall skötas och underhållas.*

Beredning

Magnus Karlsson, Jan Strömberg, Kristin Karlsson, Göran Carlsson, Peter Smedberg och Helena Briede har deltagit i beredningen.

Konsekvenser

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

Kommentar:

Vattenledningen som löper ut från femte Tvärgatan har säkrats med ett u-område.

x-område har tagit bort efter justering av strukturen.

Gatubredderna har setts över och justerats efter Tekniska nämndens förslag.

- Lantmäterimyndigheten, Örebro kommun

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun har följande synpunkt med anledning av samrådet som utsänts för ovan nämnd detaljplan:

- *De kvartersgator där gemensambetsanläggning för väg är tänkt att inrättas bör markeras med bestämmelsen ”g”, d.v.s. att marken ska vara tillgänglig för gemensambetsanläggning.*

Kommentar:

Bestämmelse ”g” har införts på plankartan för att möjliggöra för gemensambetsanläggning på kvartersgata.

- Nerikes brandkår

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

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900 - 1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 - 250 meter. Brandpost placeras med fördel i anslutning till högre byggnader, skola, förskola, etc.

Nerikes Brandkår anser efter granskning att detaljplanens konsekvenser avseende risker och säkerhet behöver formuleras annorlunda eller verifieras tydligare. Närhet till transportled av farligt gods på järnväg med bör värderas mot planerad verksamhet. Det bör framgå i detaljplanen om- eller hur detta har utretts med verifiering av resultatet. Alternativt att behovet ska utredas i samband med exploatering av aktuell exploatör.

Kommentar:

Riskavstånd till farligt gods och nobelbanans föreslagna sträckning i förhållande till planområdet har förtydligats i planbeskrivningen under ett eget stycke.

- E.ON Elnät Sverige AB

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

Bifogad karta visar befintliga och nya nätstationsplaceringar, två befintliga nätstationer kan nyttjas varav en kanske måste flyttas, tre nya lägen finns markerade i kartan.

Längs planområdets östra och norra del går en 10 kVs kabel där dess läge måste säkerställas gentemot detaljplanen.

Trädplanteringar och kabelstråk måste separeras ifrån varan.

I "Genomförande/Organisatoriska frågor" bör komplettering göras med att eventuell flytt av ledningar och anläggningar på grund av detaljplanens genomförande bekostas av kommunen eller av exploatören.

Kommentar:

Förslag för lägen på nätstationer har lyfts in på plankartan. Den 10 kVs kabel som passerar planområdets nordöstra del måste ledas om och förslagsvis läggas i planerat gatunät.

Förtydligande om ansvar gällande flytt och anläggning av ledningar har införts i genomförandebeskrivningen.

- Skanova

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

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

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Kommentar:

Handläggare har tidigare efter samrådet haft dialog med Skanova om ledningssituationen inom planområdet och kommit fram till att befintliga ledningar inte påverkas av detaljplanens genomförande.

- Stadsnät

Enligt förändringarna som gjordes 2011 i PBL, bl a 2 kap 5§ punkt 3 samt 4 kap 6§ skall det i detaljplanen förutom VA, trafik, avfall mm även finnas beskrivning hur hänsyn har tagits även för Elektronisk kommunikation (bredband). I tillhandahållen detaljplan saknas denna beskrivning. Detaljplanen borde kompletteras med en sådan beskrivning för att vara komplett och säkerställa sådan försörjningen för boende och företag m fl i området. KumBro Stadsnät AB har ledningar inom angivna området Eventuella kostnader för KumBro Stadsnät AB för flytta eller annan påverkan på ledningarna för att genomföra detaljplanen skall belasta börda fastighetsägare. Detta ska framgå av detaljplanen.

Kommentar:

Ett stycke om KumBro Stadsnät AB:s ledningar för bredband och beskrivning av eventuella åtgärder har lyfts in i planbeskrivningen. Del av befintliga ledningar måste flyttas.

- Närkes Marieberg Vägförening

Närkes Marieberg vägförenings yttrande angående detaljplan Bn 87/2015

Mariebergs vägförening säger nej till förslaget till ny detaljplan. Vi framför följande som skäl till vårt beslut.

Stor förändring jämfört med tidigare planprogram.

Den föreslagna detaljplanen skiljer sig avsevärt från det planprogram som kommunen gemensamt med boende och intresseföreningar arbetade fram 2003. Då lade man stor vikt på att lyssna på medborgarna och planera för att bygga ansvarsfullt. I planprogrammet togs stor hänsyn till miljön och de boende i området. Dagens planförslag innehåller inget av detta. Förslaget har tagits fram helt utan dialog med oss i Marieberg. Vi kräver att få komma till tals. Ett planförslag är inte juridiskt bindande, vilket detaljplanen är. Det är då ännu viktigare att alla parter får vara med och arbeta fram ett förslag som vi boende i Marieberg kan acceptera.

Stor miljöpåverkan genom ökad trafik

Trafikökningen som följer med den föreslagna utbyggnaden innebär en stor påfrestning på närmiljön. Mariebergs bostadsområde har under de senaste tio åren redan påverkats negativt i miljöhänseende, bland annat genom följande förändringar.

- Mariebergs köpcentrum utbyggt utefter Kumlavägen och i Bauhausområdet
- Flera industrilokaler vid södra grusgropen och utefter Johandalsvägen
- Flera stora industrilokaler mellan Marieberg och Mosås.
- Betydlig trafikökning på järnvägen
- Södra tvärleden har byggts
- Berglunda industriområde har byggts

Nu vill man öka på belastningen ytterligare.

Ökad genomfartstrafik genom befintligt bostadsområde

Mariebergs vägförening har i många år arbetat för säkrare gator genom minskad genomfartstrafik. Vi har lyckats få bort genomfartstrafik från Mariebergsvägen och Travbanevägen.

Förslaget att bygga en ny genomfartsled genom hela bostadsområdet via

Travbanevägen och vidare förbi travet innebär bland annat att barn på väg till Mariebergsskolan måste korsa en genomfartsled. Detta är i direkt motsats till vad vägföreningen har verkat för i flera år.

En framtida järnvägsöverfart kommer dessutom att ytterligare öka trafiken på denna led då den kommer att utgöra en förbindelse från de sydöstra delarna av Örebro till Mariebergs köpcenter.

Vi har erfarenheter från tiden då trafiken till travet gick genom Marieberg. Detta var en stor fara för barn i området. Efter mycket arbete i många år, från vägföreningen lyckades vi få bort denna.

Minskade ytor för rekreation och idrott

I detaljplaneförslaget har man inte redovisat var de boende i det nya området skall ges möjlighet att aktivera sig. Marieberg samhälle är byggt med i huvudsak villor där man naturligt har sin rekreation med möjlighet att promenera runt i området. I det befintliga bostadsområdet som är drygt 70 hektar finns cirka 550 bostäder. I det nya området planeras 2000 bostäder på ett område som bara är drygt 30 hektar. Vägföreningen ser en risk för konflikt mellan "nya" och "gamla" Marieberg då boende i nya området troligtvis söker sig ut därifrån till det område som Mariebergs vägförening äger och förvaltar, för att få utrymme till rekreation.

Detaljplanen delar in området i kvarter omgivna av hus med innergårdar. Dessa innergårdar kommer inte att komma andra till nytta än de som bor i husen omkring dem. Vi andra kommer bara att se husväggar. Detta är tvärsen mot det Marieberg vi har idag med omvärdade villatomter ut mot vägarna.

I Marieberg finns idag två fotbollsplaner mitt i samhället. Dessa ligger idag perfekt då barnen i området lätt på egen hand kan cykla eller gå till träning och match via gång- och cykelbanor.

I detaljplaneförslaget föreslås att en stor del av fotbollsplanerna ersätts med en genomfartsled. Om man nu vill bygga 2000 nya bostäder så är det direkt olämpligt att minska på ytor som skapar gemenskap och sysselsättning för barn och ungdomar.

I Örebro kommuns planförslag står det att befintliga idrottsanläggningar ska bevaras.

Orimligt stort bostadsområde

Det finns idag bara ett bostadsområde i ytterområde med ett större **antal** bostäder i och det är Vivalla. Områdena Oxhagen, Markbacken, Varberga, Baronbackarna, Brickebacken och Stjärnhusområdet är knappt hälften så stora som det nya området som detaljplaneförslaget gäller.

Erfarenheterna från områden med många bostäder har visat att problem kan skapas i sådana områden där det bor väldigt många på liten yta. Detta borde man dra lärdom av i planering av ett nytt bostadsområde.

Oklar finansiering

I förslaget finns ett grönt stråk med bland annat en park. Kommunen har idag inte råd att sköta om det befintliga bostadsområdets träd och grönytor.

Vägföreningen har bland annat begärt trädbesiktningar och beskärningar utan att få något gehör. Det redovisas inte hur man har tänkt finansiera driften av nya parkområden.

Skogsdungen vid Moholmsgård har kommunen låtit växa igen på tre år.

Vägföreningen har i 1 ½ år arbetat för att göra plankorsningen vid Torells väg säker. Där har kommunen gett tillstånd till ett bullerplank som medför en trafikfara, vilket Vägföreningen har påpekat. Kommunen vidtar nu inga åtgärder för att man ska kunna passera järnvägen på ett säkert sätt. Anledningen uppges vara att det saknas ekonomiska resurser. –Vad händer vid ökad trafik?

Betydligt ökat ansvar för Mariebergs vägförening

Från det exploaterade området planeras cirka tio anslutningar av vägar ut till föreningens vägnät. Vägföreningen kan inte ta på sig ansvaret att hålla vägarna i bra skick med en sådan trafiklösning. Vägföreningen anser att trafiken från det nya området istället ska ledas upp mot Kumlavägen, så att trafiken inte ökar väsentligt i föreningens område. Moholmsvägen, Mobackavägen och Törjögatan är inte byggda för den trafikmängden.

Detaljplanen hänvisar parkering till parkeringsbus. 2000 boende ska ha en eller flera bilar i avgiftsbelagda parkeringsbus när vägföreningens gator är gratis. Detta håller inte - bilar kommer att parkeras på våra gator. En plan för hur parkeringsfrågorna ska lösas måste skapas.

En ny andelsfördelning måste göras och godkännas innan planen kan beslutas.

Felaktig beskrivning i detaljplaneförslaget

I planbeskrivningen står det att området gränsar mot järnvägen i öster. Det stämmer inte då det finns villor mellan järnvägen och det planerade området.

Det planerade området är inkelat i Marieberg vägförening och gränsar till oss i öst, syd och väst. I norr gränsar det till den planerade järnvägen, Nobelbanan.

Hela sambället förändras och alla bör informeras innan beslut

Mariebergs bostadsområde har karaktären av en by med villor på mindre gator blandat öppna ytor och skog. Allt detta förändras om detaljplaneförslaget genomförs. Planen kommer att förändra områdets karaktär totalt. Den avviker radikalt från planprogrammet för området från 2003. Alla som har köpt villor i området har utgått från denna inför köpet. Vi som bor här idag vill också kunna bo här om femton år. Det är därför viktigt att anpassa det nya området så det fungerar för alla.

Inför en så här stor förändring gentemot planprogrammet anser vi det nödvändigt att kommunen inbjuder samtliga invånare i Marieberg, som också är medlemmar i Mariebergs vägförening, till ett möte för att informera om förslaget till ny detaljplan, innan man kan besluta planen.

Det är mycket märkligt att inte Mariebergs vägförening blivit inbjudna till samråd om detaljplaneförslaget innan det skickades ut på remiss. Vägföreningen har yrkat om mer tid för att hinna stämma av förslaget med våra över 500 medlemmar innan yttrande. Vi har inte fått någon respons från kommunen på denna begäran.

Vi har på möte med kommunen blivit lovade en återremiss i ärendet.

Kommentar:

För att minska belastning på vägföreningens vägnät har Mobackavägen och del av Törsjögatan tagits med i planförslaget och föreslås ändras från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap. **Ett planuppdrag för att ändra alla gator i gällande detaljplaner inom Marieberg till kommunalt huvudmannaskap har påbörjats.**

Beskrivningen av planområdets placering intill den östliga villabebyggelse och järnvägen har förtydligats i planbeskrivningen.

För ytterligare svar se s. 79, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Stefan Andersson/ Anna Samuelsson i fastigheten Mosås 7:59

Jag heter Stefan Andersson och bor i fastigheten Mosås 7:59 (Ekebergsvägen 19 i Marieberg). Jag har idag fått en planbeskrivning hemskickad från er angående bebyggelse öster om min fastighet på ängsmarkerna upp mot järnvägen. I detaljplanen står att ni nu är framme vid steg tre, samråd, av sex steg. Jag har några frågor angående denna detaljplan:

När får vi som blir väldigt drabbade av detta yttra oss i ärendet, är det nu? Det kan tyckas märkligt att man redan är framme vid steg tre utan att någon tidigare har informerat oss som bor längs med Ekebergsvägen mot planområdet vad som är på gång? Om jag så mycket som ska bygga en Friggebod så måste jag ha alla grannars tillstånd innan jag gör något? Enligt det förslag som står i planbeskrivningen så är det en villatomt mellan mig och ett trevåningshus som löper längs med hela Ekebergsvägen? Jag accepterar inte att det öppna landskapet försvinner. Villatomter kan jag ta att man anlägger utanför mig men dessa jättehus, det är inte acceptabelt!

Vad är det för tidsaspekt på detta? När är det tänkt att detaljplanen ska vinna laga kraft? När är det tänkt att byggnationer ska kunna påbörjas?

Om detta ska genomföras så drabbas även den gräsplan som Mariebergs IK tillhandahålls att bli halverad, var ska dom få en kompensationsyta för det? Jag är aktiv i klubben och jag vet att man i många år har försökt få till en gräsyta till på bland annat den gamla grusplanen som finns utanför klubbstugan men utan gehör från kommunens sida. Det kanske är dags att ta tag i detta redan nu så klubbens verksamhet inte blir drabbad när eventuella byggnationer påbörjas. Det är många barn aktiva i denna förening och det lär inte bli färre med den inflyttning som kommer att bli.

En sista sak jag undrar över är varför man skickar ut planförslaget mitt i semestertider med väldigt kort tid på sig att lämna en åsikt? Det nämns ingenstans i planförslaget att man bara har fram till den 1 september på sig att lämna åsikter om detta. Den informationen får man leta reda på själv.

Jag vill ha en bekräftelse på att ni har tagit emot detta mail med mina åsikter om detaljplanen.

Kommentar:

Planhandläggaren har haft en fortsatt dialog med svarande och delgivit information angående ovanstående frågor. Efter svarandes önskemål sänks våningsantalet från fyra till två våningar i merparten av den västra delen av planområdet.

För ytterligare svar se s. 79, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Louise Ekblom

Mitt namn är Louise och jag bor på Ekebergsvägen precis bredvid det stora gårdet som Örebro kommun tänker bygga en massa hus och andra större byggande på. På mina 18 år har jag aldrig varit med om något som är så fruktansvärt kränkande samt respektlöst och ogenomtänkt som denna byggnadsplan. Varför? Jo för att det här gårdet, de här stigarna och den här miljön är mitt och många andras älskade hem. Det är här jag växte upp. Det är här man kan gå ut och leka på kvällen och njuta av att slippa den tränga staden men fortfarande få närhet till det sociala livet inne i city Örebro. Och utan någon som helst hänsyn tänker Örebro kommun ta bort detta från oss. De har planerat en stor park. En stor park som jag tolkar som en lite ursäkt att de tar bort våran vackra natur. Detta gjorde mig i alla fall lite glad eftersom jag tänkte att den stora organisationen som kallar sig kommunen inte är helt hjärtlösa. Sen fick jag syn på detaljplanen... i detaljplanen har Örebro kommun satt en stor betongklump till lägenhetshus med bara en villa emellan oss och klumpen. Vad betyder detta mån tro? Jo det betyder att varje morgon när jag och mina grannar går upp kommer vi istället för att kunna njuta av den vackra naturen få stirra in i en betongklump.

Jag bor här! Jag blir påverkad av detta beslut och kommer behöva leva med det dagligen. Och jag vill kunna få leva mitt liv som jag har valt när jag flyttade in i mitt och min mors hus. Så jag ber er så vänligt att inte bygga några hus. Jag ber er att visa respekt för oss som bor här. Och om det inte är möjligt kan ni åtminstone ge oss möjligheten att se parken istället för en betongklump.

*Med vänlig hälsning
Louise Ekblom*

Kommentar:

För svar se s.80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Carina Davidsson

Med anledning av den kungörelse jag som fastighetsägare till Mosås 7:57, erhållit i min brevlåda måndagen den 4 juli, lämnar jag härmed följande synpunkter:

I Stadsbyggnads beskrivning av Bebyggelsen står följande:

”I den södra delen, öster om parken kommer bebyggelsen att vara lågskalig för att möta upp med den befintliga angränsande

villabebyggelsen. Byggnadshöjden inom de lågskaliga partierna kommer variera mellan två till tre våningar och byggnadstypen kommer vara radbus samt mindre stadsvillor.”

En rimlig slutsats här är att kommunen tagit stor hänsyn till att de människor som valt att bosätta sig i villa på den här sidan om gärdet ska få fortsätta att leva i den småskaliga miljö de valt. Det är med stor glädje jag kan konstatera att kommunen planerar på ett sätt som gör att människors val av bostadsmiljö respekteras.

Det är med anledning av ovanstående kloka bedömning mycket märkligt att kommunens hänsynstagande synsätt helt plötsligt ändras i fullkomligt i motsatt riktning. Helt plötsligt saknas fullkomlig respekt för de människor som, sedan många år tillbaka, valt att leva och bo småskaligt.

I samma utlåtande, upprättad av samma kommun, ändrar sig nämligen denna hänsynstagande inställning till människor abrupt.

Till alla de villaägare som bor väster om parken meddelar man nämligen:

”Väster om parken kommer bebyggelsen vara mer blandad med två till tre våningar mot befintlig villabebyggelse och fyra till sex våningar mot parken”.

För er information innehåller vårt område på denna sida om gärdet endast extremt låga enplansbus!!

Praktiskt innebär det att vi som bor utmed gärdet på Ekebergsvägen, kommer att, på mycket nära håll, stirra in i en gigantisk huskropp uppgående till sex våningar plus lokalyta i markplan på max 4 meter och av en yta som är större än någon annan bostadskropp i hela södra tätortsdelen av Örebro. Helt plötsligt har alltså kommunen svängt i sin bedömning att befintlig villabebyggelse ska mötas upp med lågskalighet.

Jag tolkar kommunens planering här som MYCKET DISKRIMINERANDE och ställer mig frågan hur det kan komma sig att man gör så olika bedömning för olika områden??? Det framgår nämligen om man läser vidare, att man återigen svänger i sitt hänsynstagande till villaägarna närmare Lindbult där man plötsligt planerar radbustomter och villatomer igen i anslutning till befintliga villor.

Stadsbyggnad har planerat en genomgående, mycket vacker park i det nya området. Man har lagt ett gigantiskt flerbostadshus utefter en sträcka som är lika lång som alla våra sex villatomter på Ekebergsvägen. Utsikten från denna gigantiska huskropp kommer att vara magnifik mot den vackra parken. MEN som ni ser har vi sex villor på Ekebergsvägen inte en chans att se den vackra

parken. Stadsbyggnad väljer att skärma av oss, som bevisligen gjort ett aktint val att bo med denna vackra natur som utsikt, helt. Det här är lika oacceptabelt och omoraliskt som att en lång och reslig karl med berätt mod tränger sig in framför ett barn som i god tid valt att ta plats på läktaren för att se en fotbollsmatch. Om kommunen har någon som helst moral ställer man inte denna jättekoloss till hyresbus mellan våra små, låga enplansvillor och den vackra park som planerats. Tyvärr kan jag inte dra någon annan slutsats än att vi som bor i gamla villor i Marieberg med ett förhållandevis lågt ekonomiskt värde inte har samma värde för kommunen som de som bor i nybyggda villor. Det är fullkomligt sant att våra hus inte har samma ekonomiska värde som de nybyggda villorna har men kommunens uppgift är att ta socialt ansvar för alla invånare utan ekonomisk särskiljning och det har man INTE gjort här.

Jag önskar svar från kommunens Stadsbyggnad på min fråga hurvida man anser att vi i de gamla villorna har ett lägre socialt värde än de människor som bor i de mer nybyggda villakvarteren? Jag önskar också svar på om man avsiktligt har valt att skärma av dessa låga små villor mot den gröna härliga miljön som man planerat i mittenstråket? Finns det en tanke att man valt att lägga en jättekoloss, som får tillgång till denna magnifika naturresurs, mellan oss och parken?? Parken kommer bara att åtnjutas utsiktsmässigt av de nya husen. Varför planerar inte kommunen även för oss som redan finns här?

Jag ställer som krav att vi i de äldre delarna i Marieberg ska få samma typ av lågskalig bebyggelse på hela vår sida om parken som de på andra sidan parken. Jag anser annars att kommunen grovt diskriminerar oss för att våra hus inte är lika mycket värda som de nybyggda villorna.

Jag föreslår att om kommunen önskar bygga på höjden för att få fler bostäder så gör man det i det nordöstra hörnet av området där det i dag saknas angränsande bebyggelse och där redan uppvuxna träd kan sparas för att mjuka upp miljön kring höga hus.

Det skulle bli ett effektivt bullerskydd för hela det nya och gamla området när Nobelbanan kopplas på från befintligt söderkommande järnvägsspår.

Jag ser fram emot svar på mina frågor. Jag tycker också det vore på sin plats att kommunen bjuder in oss på gamla "Mobackasidan" till ett gemensamt informationsmöte då vi enligt detta förslag blir så extremt drabbade av högskalig byggnad.

Vänliga hälsningar
Carina Davidsson
Ekebergsvägen 15

Kommentar:

Planhandläggaren har haft fortsatt dialog med svarande. För svar se s. 79, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Maria Lager

Synpunkt:

Att parkeringsmöjligheter frigörs i anslutning till gräs-fotbollsplanen som ligger öster om femte tvärgatan.

I dagsläget trafikeras femte tvärgatan för hämtning och lämning till fotbollsplanen. När det är säsong parkeras det dagligen bilar på värdzonen i änden av femte tvärgatan.

Mariebergs bostadsområde är helt platt. Det skulle vara fint med lite nivåer i det nya området. Och stora fina parker.

Hälsn. Maria

Kommentar:

Femte tvärgatan är idag inte en kommunal väg, utan en enskild, varför kommunen inte kan reglera exempelvis parkering på gatan. Men parkeringsmöjligheter ska ses över i planen i anslutning till de idrottsanläggningar som flyttas och planeras.

- Anders Öbrink

Är ägare till fastighet Mosjö 7:48 och har synpunkter på denna detaljplan.

Idag har vi en idrottsförening som använder fotbollsplanen i Marieberg. I föreningen finns ett hundratal barn i olika åldrar som spelar fotboll i organiserad träning men även mycket spontanfotboll på gräsplanen som finns. Inte med ett ord (vad jag kan se) så nämner ni i detaljplanen om att anlägga en ny fotbollsplan med klubbstuga (som finns idag). Om någon bra alternativ lösning inte framkommer i detaljplanen så kommer jag att överklaga beslutet. För kännedom så är jag ledare för ett av MIK:s ungdomslag och utan att ha mandat att tala för föreningen så är vi naturligtvis öppna för att diskutera alternativa lösningar.

Med vänlig hälsning

Anders Öbrink

Kommentar:

Planhandläggaren har haft fortsatt dialog med svarande. För svar se s.79, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Helena Rundqvist

Mitt namn är Helena Rundqvist och bor på Törsjögatan 4 i Marieberg fastighetsbeteckning 5:79 Törsjö

Jag har synpunkter om bebyggelsen som skall byggas i centrala Marieberg Törsjö 3:14 mfl.

Vi bor som andra hus på gatan och enligt detaljplan skall det uppföras höga våningshus ut med huvudgatan, vilket vår insynsskyddade tomt kommer få helt insyn från höghusen. Vi köpte vårt hus för att det var så insynsskyddad och detta kommer ni nu rubba om ni uppför flervåningshus i anslutning till våra villor på Törsjögatan L Jättetråkigt och så vill vi absolut inte ha det. Detta vill jag verkligen framföra och vill verkligen att ni tänker om och uppför exempelvis vanliga småhusvillatomter så att det harmoniserar med våra småvillor och att vi får en lugn och skön miljö som vi har idag.

Mina barn cyklar till och från skolan varje dag och detta kommer påverka dem med mer trafik av bilar, då de flesta i Marieberg behöver bil för att sig till och från sina arbeten.

Det står att det skall byggas småvillor så att det smälter ihop med befintlig bebyggelse, men detta verkar bara avse västra delen och inte den del som är ner mot järnvägen och oss. Varför tas inte hänsyn till vår bebyggelse i öst (mot järnvägen), vi vill inte ha några höghus i närheten då alla vår privata och insynsskyddade tomt kommer rubbas.

Vi flyttade till huset och området för att komma ifrån höghus och komma ut på landet, vilket ni nu kommer förstöra, så himla synd.

Förlaget är att småvillor bebyggs runt alla nuvarande villor och i mitten kan några höghus uppföras runt ”torget” för de som köper de nya villatomterna vet då med sig från början att de kommer få höghus som grannar.

Gör inte samma misstag som i Sörbyängen snälla, där villorna är inklämde bland höghusen och där man sett att villorna är jättesvårsålda för att de ha helinsyn på tomten från höghusen.

SNÄLLA SNÄLLA tänk på oss som redan bor här och ta hänsyn till synpunkterna som kommer in.

På detaljplanen kommer fotbollsplanen halveras, vart skall barnen spela fotboll på? Det är trångt redan i dag med tider på planen för att alla lag skall få plats, vad har ni tänkt här?

Kommentar:

Kvarteren kommer inte att bestå av en blandning av flerbostadshus och villor. Istället blir det villor och radhus inom samma kvarter eller renodlat flerbostadshus inom samma kvarter.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Kersti Wallin

Skulle härmed vilja framföra mina åsikter i ärende nr Bn 87/2015.

Marieberg kännetecknas som ett lugnt och tryggt bostadsområde med "landet" känsla. Det var en av anledningarna till att vi flyttade hit. Den känslan skulle försvinna om det byggs stora flerfamiljshus i området. Känns som man blivit lite lurad.

Den härliga utsikten över fälten och naturen är underbar här.

Dessutom är skolan redan för liten som den är. Vart ska alla dessa barn få plats?

Fotbollsplanen ser ut att försvinna dessutom, vilket är tråkigt för alla barn som använder denna.

Kände att jag ville uttrycka min åsikt i detta.

Mvh Kersti Wallin, Ekebergsvägen 2

Mosås 6:46

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Robert Helgesson

Jag bor på Törsjögatan 40 sedan 1983. Min fastighet heter Törsjö 2:5.

Jag har tittat på detaljplaneförslaget och ritningen.

Det ser ut som om det ska byggas en lång, hög busfasad just väster om mitt hus. Stämmer det?

Rent spontant, så vore det väl naturligare att låg nybebyggelse, skulle knyta an till befintlig villabebyggelse, eller?

Högre flerbostadshus skulle i så fall ligga längre in i det nya området.

Robert Helgesson

Kommentar:

Föreslagen bebyggelse framför Törsjö 2:5 har justerats till att exempelvis kunna bestå av radhus i högst två våningar.

- Berit Malmsten

Synpunkter gällande detaljplan Törsjö 3:14 m.fl

Som ägare av fastigheten Törsjö 1:53 säger jag nej till hela detaljplanen med följande motivering:

- 1. Den sydöstra delen av fastigheten används för bl.a in och utfart från ladugård, där är det inritat en väg på detaljplanen, den får inte gå där.*
- 2. Man har inte tagit tillräcklig med hänsyn till befintliga fastigheter, alldeles för många bostäder, alldeles för höga hus och för många gator.*

Kvarteren är svängda så man får ingen sol som lyser igenom. Området är idag anledningen till att många flyttat till Marieberg, stora öppna ytor, relativt tyst och lugnt.

Att bygga ett så dominerande innerstadsområde med så många lägenheter är bland det dummaste förslaget kommunen kommit med under många år.

Långa och höga fasader i stora kvartér tar bort precis allt som har gjort det som Marieberg är idag.

Man bygger kvartér som påminner om kumlabunkern.

Vi kommer mötas av höga fasader, men de som flyttar in får förmodligen trevliga innergårdar och utsikt över våra gröna trädgårdar, gör om och gör rätt!

Lämna plats för låga villor i flera rader i syd, öst och väst för att möta upp med några punkthus centralt i norr mot järnvägsreservatet. Det totala antalet bostäder måste minskas till kanske 3-400

3. *Då vi hyr ut beteshage till häst med tillgång till stall måste hänsyn tas till allergiavstånd.*
4. *Det saknas anslutningsväg till min fastighet på kartan som gäller för detaljplanen, hur har man tänkt?*
5. *Kräver bullerplank mot planerade gator, har idag ingen störande trafik.*
6. *Tanken att bygga väg över fotbollsplanen strider mot Örebro kommuns översiktsplan*
Där står att befintliga idrottsanläggningar ska bevaras vid exploatering.
Att ta bort det som skapar gemenskap tyder på bristande omdöme.
Att bygga en genomfartsled genom villaområdet mellan Adolfsberg och travet skapar en dålig miljö för oss, vi vill inte ha tillbaka den trafik som försvann när travet flyttade sin infart mot söder.
7. *Detaljplanen strider mot Örebro kommuns naturplan.*
8. *Miljöpåverkan blir för stor.*
Trafiken på järnvägen ökar, tunga industrier söder om travet, småindustrier utefter Kumlanvägen,
Köpcentret byggs ut norrut, Berglunda industriområde byggs ut, Södra tvärleden, Södra Lindbult.
Detta har tillkommit under senare år, vår boendemiljö är redan påverkad negativt.
Det måste finnas utrymme för en grönare boendemiljö i Örebro och Marieberg.
9. *Idag är det allmän gång och cykelbana genom Moholms gård, vid en så här stor förändring av närområdet måste det begränsas till att gälla endast vi som bor på gården.*
10. *Hur påverkas grundvattnet? vi har grävd brunn.*
Står exploitören för indragning av kommunalt vatten?
11. *Finns ingen plan för parkering av bilar, finns stor risk att befintligt villaområde blir uppställningsområde.*
12. *Idén att anlägga ett centrum här när vi redan har ett av Sveriges största köpcentrum i Marieberg är nog inte genomtänkt.*
13. *Förslaget att placera ett bostadsområde (lägenheter) i storlek med Vivalla mitt i ett villaområde är ett vansinnesprojekt, om man en gång byggt det är det sedan för sent att backa. Kommunen måste visa hänsyn till oss som bor här idag.*

Visst behöver det byggas, men det finns folk som inte vill bo i innerstadsmiljö men ändå vill bo i Örebro. Eller hänvisar ni oss till Lanna? Man löser inte ett problem genom att skapa flera andra. Bristen på att informera oss och hör våra åsikter innan framtagandet av detaljplanen tyder på en kommun som inte är intresserad av sina medborgare, men man vill gärna slå sig för bröstet och visa hur duktig man är på att bygga bostäder inför övriga Sverige.

*Berit Malmsten
ägare av fastigheten Törsjö 1:53*

Kommentar:

Gränsen har justerats så att föreslagen gata inte påverkar fastigheten. In och utfart till fastigheten Törsjö 1:53 kommer vara möjlig från den föreslagna nya gatan.

Utifrån antalet hästar som vistas inom fastigheten har kommunen bedömt risken som liten för spridning av hästallergener till planerade bostäder. För att minimera risken för spridning anläggs ett planterbart skyddsområde mellan Törsjö 1:53 och föreslagen bebyggelse.

Bullerplank kommer inte vara nödvändigt. Enligt bullerutredningen blir det ingen påverkan på fastigheten.

Planförslaget går inte emot Örebro kommuns naturplan. Området är utpekade i översiktsplanen som en plats för bostäder. Planförslaget följer det utpekade grönstråk som finns i översiktsplanen genom den större parken.

I samband med att vattenledningar anläggs kommer fastigheten få möjlighet att anslutas till nätet genom en servis.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Anders Lennartsson

Synpunkter ang. Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.

*Jag bor i Adolfsberg (Lindhult).
Detaljplanen ser bra ut och ett väl avvägt område för park som tagits i beaktande är positivt.
Vad som saknas är en bra överfart över järnvägen till Övre Adolfsberg.*

Främst för cyklister från Mariberg / Nya Lindhult och Gamla Lindhult. Det går en cykelbana på andra sidan järnvägen som är perfekt att användas när barn och vuxna ska ta sig till tex Adolfsbergsskolan. Som det ser ut idag går de flesta barn på Brunskskolan och Mariebergsskolan men börjar på Adolfsbergsskolan i 7:e klass.

Som det är idag är närmaste överfarten bilbron över Järnvägen vid Adolfsbergskyrkan vilket jag anser är en inte så lämplig lösning. Att knyta ihop Övre Adolfsberg och Marieberg / Lindhult med en cykelbro / Nya bilbro över järnvägen skulle vara bra för hela stadsdelen.

Kommentar:

Planförslaget lämnar öppet för en eventuellt framtida passage över eller under järnvägen. Ett utbyggnadsområde för bostäder är utpekad i översiktsplanen och ett planprogram för Södra Ladugårdsskogen öster om järnvägen, söder om Adolfsberg. På sikt kan det vara möjligt att länka samman områdena med varandra.

- Tobias björk med flera bostadsrättsföreningar

Synpunkter och förslag gällande detaljplan för Törsjö 3:14 m.fl.

Med anledning av den av Örebro kommun (nedan kommunen) annonserade detaljplanen för området Törsjö 3:14 m.fl. (nedan Törsjö) lämnas följande synpunkter och förslag gällande:

- i) dragningen av den planerade primära infartsvägen ("ny lokal huvudlänk") genom bostadsområdet Södra Lindhult*
- ii) antalet planerade bostäder och den tydliga dominansen av flerbostadshus i planområdet*
- iii) den planerade byggnationen på den tomt som angränsar till det naturområde som vetter mot Södra Lindhult*
- iv) den planerade byggnationen av väg ("ny lokal huvudlänk") på de idag befintliga fotbollsplanerna i Marieberg*

Bakgrund

*Kommunen har på sin hemsida annonserat ut en kungörelse gällande detaljplanen för området Törsjö. I dokumentet framgår att kommunen avser bygga **ca 2 000** bostäder på ytan mellan de redan befintliga bostadsområdena Södra Lindhult och Marieberg. Vidare förklaras att den primära infartsvägen (eller "ny lokal huvudlänk") till Törsjö ska vara den väg som löper ifrån Lindhultsrondellen och genom Södra Lindhult. Vägen ska i ett senare skede kunna dras vidare till andra sidan järnvägen. Det framgår även att "behovet av ett nord- sydligt grönstråk" ska beaktas, detta anses viktigt för folkhälsan enligt kungörelsen.*

Vidare ska det enligt kommunen finnas "lättillgängliga rekreationsskogar och ekoparker...". Det framgår också av kungörelsen att naturmiljön "utnyttjas sparsamt av allmänheten". Kommunen menar i kungörelsen också att ett av de prioriterade miljömålen i kommunens miljöprogram är en "god bebyggd miljö" och det övergripande målet är att "bebyggd miljö skall utgöra god och hälsosam livsmiljö." Det planeras även enligt kungörelsen en BRT-linje (snabbuss) på den nya lokala huvudlänken där två bussfält i mittenvägen skall vara avsedda för buss medan de yttre körfälten är avsedda för biltrafik vilket ger vägen en total bredd på 23 meter. Enligt kommunens planprogram 2003-08-11 framgår att området ska vara "en plats för i huvudsak bostäder, då i form av villabebyggelse" och att **ca 200 villor och radhus ska byggas i området.**

i) dragningen av den planerade primära infartsvägen ("ny lokal huvudlänk") genom bostadsområdet Södra Lindhult

Enligt kungörelsen skall den primära infartsvägen till Törsjö vara genom Södra Lindhult. Ett bostadsområde som innefattar ca 2 000 bostäder kommer också att innefatta en stor mängd bilar. Enligt SKOP 2013 har 85 % av hushållen tillgång till minst en bil och enligt SCB RVU RES 2011/2012 har 25 % av hushållen två bilar eller fler (en siffra som sannolikt ökat sedan dess). Givet ovan skulle de ca 2 000 hushållen i Törsjö inneha omkring 2 200 bilar. Om dessa bilar dagligen (åtminstone på vardagar) ska ta sig ut respektive in genom Södra Lindhult vid ett tillfälle innebär det 4 400 passager per dag. Om detta sker under 16 timmars tid så är det 275 bilar i timmen eller en bil var 13 sekund. Det är givetvis ett teoretiskt resonemang, vissa invånare kommer att åka kollektivt eller cykla, men trafikintensiteten kommer att vara alltför hög och det skulle räcka med hälften av ovan för en ohållbar trafiksituation i Södra Lindhult.

I bostadsområdet Södra Lindhult är planen att bygga ca 400 bostäder (d.v.s. 1/5 jämfört med detaljplanen för Törsjö). I detta jämförelsevis lilla bostadsområde finns redan stora problem med trafiken t.ex. brist på parkeringar, avsaknad av farthinder, dåligt planerade korsningar, och för tät bebyggelse. Flera olyckor har redan skett mellan bilister och cyklister/mopedister. Hur avser kommunen att lösa den rådande trafiksituationen i Södra Lindhult med ännu mer trafik och hur ska den lösas i Törsjö? För detta presenteras ingen reell plan i kungörelsen.

I den absoluta majoriteten av bostäder i Södra Lindhult bor barnfamiljer med ett eller flera barn. Vissa av dessa barn går på förskolan Valpebo (fn 85 barn) som ligger bara några få meter ifrån denna nya huvudlänk. De barnen kommer att få utstå betydligt mer av både buller och avgaser än idag om denna plan genomdrivs. Flera utav barnen i västra Södra Lindhult går på Brunnskolan och kommer dagligen (på vardagar) att behöva passera denna mycket tungt trafikerade väg på sin väg till och från skolan. Vägen kommer också att skära av barnen i västra Södra Lindhult ifrån det lilla grönområdet med lekplats, pulkabacke och

fotbollsmål som finns i områdets sydöstra delar. Vidare kommer barnen inte själva, med samma enkelhet som idag, träffa kompisar på olika sidor om vägen. Hur väl stämmer alla dessa parametrar överens med att bebyggd miljö skall utgöra god och hälsosam livsmiljö?

I Södra Lindhult finns väldigt få grönytor undantaget den yta som beretts av kommunen bakom fastigheterna Dalmatinern 3-5. Den innehåller lekplats, pulkabacke samt en liten fotbollsplan. Enligt ett pressmeddelande från miljödepartementet i mars 2010 framgår att en av de viktiga förändringarna i den nya plan- och bygglagen är att tillgången till grönområden för boende ska säkerställas. Tanken är att framtagande av detaljplaner innehållande bostäder ska göras med hänsyn till att det i närområdet ska finnas parker och andra grönområden samtidigt som det även ska finnas lämpliga ytor och platser för lek och motion. Därför är det förvånande att kommunen avser dra den nya huvudleden rakt igenom den lilla fotbollsplanen och precis bakom pulkabacken och lekplatsen i Södra Lindhult. Hur väl stämmer det överens med plan- och bygglagens krav kring grönytor och för all del med kommunens egna tankar kring en "god bebyggd miljö"? Vidare kommer vägen att dras rakt igenom det i kungörelsen beskrivna nord- sydgående grönområde som enligt kommunen ska vara "sammanhängande" från Brunnsgården till Marieberg. Hur sammanhängande blir det grönområdet då?

Det kan även konstateras att ingen bullerutredning har gjorts för Södra Lindhult, likt den som gjorts för Törsjö. Dock finns en trafikbullerberäkning för den nya huvudgatan som visar att den ekvivalenta utombusnivån blir 52 dBA vid närmsta bostadshus och 70 dBA vid uteplats (läs lekplats) vilket enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är den högsta tillåtna nivån. I Arbetarskyddsstyrelsens författningssamling, AFS 1992:10, anges max 60 dBA ekvivalentnivå som gräns då krav ställs på möjlighet till samtal och uppmärksamhet, vilket kan tyckas lämpligt vid en lekplats, men det är alltså i en högre ljudnivå som barnen i Södra Lindhult ska leka på sin lekplats. Hur väl stämmer detta med kommunens miljömål?

Vad gäller planerna på snabbuss genom områdena kan snabbt konstateras att en anslutning till vägen genom Södra Lindhult inte är lämplig. Vägen här är alltför smal för att göras om till fyrfilig och fastigheterna kring vägen ligger i allt för nära anslutning till vägen för att bredda den. Vägen kommer då att utgöra en flaskbals och sådana avser väl inte kommunen bygga in i nya trafiklösningar för det framtida Örebro? Man kan också fråga sig hur snabb en snabbuss egentligen blir på en väg där hastighetsbegränsningen är 30 km/h?

Det är även anmärkningsvärt att kommunen så radikalt har förändrat sitt ursprungsförslag från 2003 då grundtanken var att det nya området Törsjö skulle bli "en plats för i huvudsak bostäder, då i form av villabebyggelse". Att döma av det ursprungliga planprogrammet var ytan i Törsjö planerad för 200 bostäder och inte för 2 000 bostäder. Nu är det också en tydlig betoning på flerbostadshus. Måste inte en sådan radikal förändring av ursprungstanken göra att man

reviderar den ursprungliga trafiklösningen? Det är självfallet rimligt att också den frågan utreds på nytt. Om det nu är så enkelt att förändra ursprungstanken gällande "villabeläggelse" torde det väl inte vara svårare att förändra planen för "ny lokal huvudled"?

Den nya huvudleden kommer att belastas ytterligare när fler områden ansluts till denna i takt med att Örebro växer ännu mer. Slutligen måste därför frågan ställas hur dragningen av en så hårt trafikerad vägsträcka genom ett bostadsområde förhåller sig till den av Riksdagen fastställda nollvisionen. Av propositionen framgår att "det är viktigt att kommunerna fortsätter... med ytterligare förbättringar av tätorternas trafikmiljöer. Kommunerna har ett stort ansvar för sina medborgare även i sin egenskap av arbetsgivare och beställare av transporter. Detta bör vara vägledande i kommunernas trafiksäkerhetsarbete." Är det då ett ansvarsfullt trafiksäkerhetsarbete av kommunen att dra en så tungt trafikerad väg genom ett bostadsområde med i huvudsak barnfamiljer? Självfallet inte.

Förslag till förbättring

Det går lätt att finna flera alternativa och mer lämpliga möjligheter till trafiklösningar för de ovannämnda områdena:

- 1. Trafikplats Marieberg, längs Mosåsvägen, ligger inte mer än ca 400 meter från motorvägen E20. Varför inte ansluta denna trafikplats till motorvägen och leda trafiken ut på en väg som är avsedd för mycket trafik, tung trafik och snabb trafik? Detta kräver Trafikverkets inverkan men om den politiska viljan finns så borde det inte vara en omöjlig lösning. Sedan kan Mobackavägen logiskt ledas under järnvägen.*
- 2. Ett annat tänkbart eller kompletterande alternativ till ovan är att bredda Mosåsvägen till tvåfilig från Lindhultsrondellen och fram till Mariebergs köpcentrumområde. Vägen går, till skillnad ifrån vägen genom Södra Lindhult, genom områden med lätt industri och då blandas inte barn och stora mängder trafik i samma områden. Dessutom skulle en snabbussfil då med enkelhet kunna byggas utan den flaskhals och hastighetsbegränsning på 30 km/h en bussfil förbi Södra Lindhult skulle innebära. Mosåsvägen skulle då kunna fungera som huvudled förbi bostadsområdena och på så vis leda ut mycket trafik från bostadsområdena istället för att leda trafiken igenom.*
- 3. Vägen genom Södra Lindhult skulle i första hand kunna få förbli återvändsgränd eller möjligen anslutas till den planerade villa- och radhusgatan norr om Lars-Pettravägen, då företrädesvis med en gata endast avsedd för buss liksom de lösningar som finns i flera andra*

bostadsområden i Örebro. Den planerade huvudlänken skulle istället vända vid det planerade busstorget i Törsjö. Park- och grönområdena i Törsjö och Södra Lindhult skulle då bli sammanhängande i enlighet med kommunens ambition om ett sammanhängande park- och grönområde från Brunnsgärdet till Marieberg.

4. *Kollektivtrafiken genom Södra Lindhult skulle istället kunna ledas via den planerade villa- och radbusgatan till Johansdalsgatan och vidare till Marieberg och "busstorget".*

ii) antalet planerade bostäder och den tydliga dominansen av flerbostadshus i området

Enligt kommunens planprogram 2003-08-11 ska området Törsjö vara "en plats för i huvudsak bostäder, då i form av villabebyggelse". Det lätt att förstå varför det ursprungliga förslaget förordar villabebyggelse. Dels harmoniserar detta betydligt mer med den bebyggelse som finns i Marieberg, oavsett i vilket väderstreck man tittar, och den bebyggelse som finns i den södra delen av Södra Lindhult. Dels, och om möjligt viktigare, är lämpligheten i att bebygga denna förhållandevis lilla yta med en stor mängd flerbostadshus som förtätar området på ett sätt som inte kommer att vara hållbart. Förändringen från planprogrammets 200 bostäder till detaljplanens 2 000 bostäder är enorm. Som påtalats ovan kommer så många hushåll leda till ännu fler bilar. Detta kommer att skapa en trång, bullrig och farlig trafiksituation, främst för barnen, i samtliga tre områden som berörs (Södra Lindhult, Törsjö och Marieberg) och det kommer att skapa en bullrigare miljö för de som redan valt att bosätta sig i befintliga områden (vilka i många fall valt just dessa områden för lugnet och närheten till naturen). Hur stämmer det överens med kommunens ansats om att "bebyggd miljö skall utgöra god och hälsosam livsmiljö"?

Det är självfallet positivt att antalet bostäder i Örebro ökar och det är bra för tillväxt och skatteintäkter med inflyttning, men ska de invånare som redan bor i dessa områden betala priset för kommunens tillväxt? Byggandet av nya områden borde ske i harmoni med de som redan bor i befintliga områden. Varför bygga en stadsliknande miljö mitt bland dem som valt att bo i en mer lantlig villamiljö? Kommunens vilja att bygga mer blandade områden såsom t.ex. Södra Lindhult är i grunden god. Men varför i sådana fall bygga ett område som i så stor utsträckning domineras av flerbostadshus? Detaljplanen för området Törsjö tycks tillsynes vara resultatet av ett försök att nå orimliga politiska tillväxtmål på bekostnad av dem som redan bor här. Varför inte hitta en lösning som är hållbar i ett längre perspektiv både för befintliga och nya invånare i stadsdelen?

Förslag till förbättring

1. *Minska antalet planerade bostäder i planområdet till hälften.*
2. *Återgå, åtminstone till del, till ursprungstanken för planområdet och utöka villa- och radbusbebyggelsen för att få ett varierat område och ett område som harmoniserar med omgivningen.*
3. *Låt de höga husen byggas som punkthus istället för att bygga långa fasader längst gatorna. Det skapar en luftigare miljö för alla de som kommer att röra sig i området, men inte bo i det, istället för en stadsliknande miljö långt utanför centrum.*
4. *Begränsa byggnadshöjden till 3 eller max fyra våningar så harmoniserar det med kringliggande områden i norr.*

iii) den planerade byggnationen på den tomt som angränsar till det naturområde som vetter emot Södra Lindhult

Det framgår, som nämnts inledningsvis, i detaljplanen att "behovet av ett nord- sydligt gröntstråk" ska beaktas, detta anses viktigt för folkhälsan. Vidare ska det också finnas "lättillgängliga rekreationsskogar och ekoparker". I grunden är dessa tankar mycket goda. Att det också ska finnas ett sammanhängande grönt stråk ifrån Brunnsgärdet och hela vägen igenom det nya området är ännu bättre. Att trädningen vid den nuvarande cykelstigen från Södra Lindhult ska sparas och förvaltas som "Natur" enligt detaljplanen är mycket bra. Det framgår dock av kungörelsen att naturmiljön "utnyttjas sparsamt av allmänheten", vilket inte stämmer. Den utnyttjas dagligen av barnen som bygger kojor och leker i dessa små men värdefulla skogsdungar. Därför är det anmärkningsvärt att kommunen norr om dungen har styckat en tomt för ett högt och långt flerbostadshus. Detta hus skapar en helt onaturlig gräns i grönområdet mellan Södra Lindhult och Törsjö. Går inte detta helt stick i stäv med kommunens ansats om ett sammanhängande grönt stråk från Brunnsgärdet till Törsjö? Det är lätt att förstå att denna malplacerade byggnad finns där som ett bullerskydd mot kringliggande fastigheter bakom men en sådan behövs endast om den planerade "nya huvudlänken" genomförs vilket i grunden är en dålig idé. Byggnaden möter inte heller alls upp de kringliggande byggnaderna på ett naturligt sätt, varken befintliga eller planerade, vilket ändå är kommunens ansats enligt detaljplanen.

Förslag till förbättring

1. *Låt den styckade tomten som angränsar till området "Natur" (i norra planområdet) istället få bli parkmark. På så sätt finns en möjlighet att knyta ihop det nu befintliga grönområdet i Södra Lindbult med planerad natur och parkmark i det nya området. Då blir också kommunens ansats om ett grönt stråk ifrån Brunnsgärdet verklighet.*

iv) den planerade byggnationen av väg på de idag befintliga fotbollsplanerna i Marieberg

Enligt detaljplanen så avser kommunen också att förstöra den nu befintliga och mycket väl underhållna fotbollsanläggningen i Marieberg. Mariebergs IK bedriver på denna fotbollsplan en mycket väl organiserad och väl fungerande verksamhet som redan idag kräver den yta som planerna utgör. Enligt detaljplanen ska kommunen nu förvandla dessa till dels väg och dels parkmark för att sedan ersätta dem med en plan istället, det väcker en del frågor: Hur ska Mariebergs IK bedriva sin befintliga verksamhet på halva ytan? Med de (som mest) 2 000 nya hushållen kommer självfallet också många ny barn. Varför då halvera möjligheten till utombusidrott i närområdet? Hur rimmar det med en "god och hälsosam livsmiljö"? Sist men inte minst; varför avsätta 10 mkr av skattemedel för att bygga något som redan finns? Är det ansvarfullt hanterande av Örebro's skattemedel? Det är lätt att förstå av detaljplanen att kommunen hellre vill ha en fyrvägskorsning istället för två T-korsningar och därför offras fotbollsplanerna. Men det kan väl omöjligt vara orsaken till att förstöra en bra och befintlig idrottsanläggning samt halvera möjligheten till fotbollsträning för barn och unga i området?

Förslag till förbättring

1. *Lämna idrottsanläggningen orörd och dra vägen parallellt med Moholms gård där yta idag är avsatt för parkmark, det ger också en besparing på 10 mkr för kommunen.*
2. *Utöka istället parkmarken i de norra delarna av området enligt förslag under punkt iii*

Kommentar:

För svar se s. 80, "Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg".

- Mats Zachrison

Hej,

Enligt den nya detaljplanen för Marieberg planeras det att byggas 2000 nya bostäder på en yta ursprungligen avsedd för villabebyggelse, i en stadsdel som har 1200 innevånare idag. Dvs stadsdelen kommer att öka med kanske sex gånger dagens innevånarantal, och därmed förändras i grunden. Det Marieberg vi flyttat till och bor i kommer att bli något helt annat än vad vi hade sett framför oss. Så stora och omvälvande förändringar ska inte kunna smygas in i beslutsordningen, utan måste ske i dialog med de nuvarande innevånarna.

- Har detta skett? Har det hållits informationsmöten, dialoger, enkäter?

- Om det har skett, hur har dessa offentliggjorts?

Personligen har jag inte hört något om dessa uppenbarligen långt gångna planer, förrän i helgen när vi nåddes av en kallelse till informationsmöte som vad jag tolkar som att vägföreningens styrelse ligger bakom. Dessutom anser kommunens ansvariga att besvärstiden går ut 1 sept, dvs på torsdag, och att man därefter har fritt fram att börja gräva.

Det här är ett skolexempel på hur kommunen missbrukar sin uppgift och sitt ansvar att verka för sina invånares bästa. Berättigade krav är därför:

- Förläng besvärstiden tills samtliga berörda har haft en möjlighet att yttra sig och påverka planerna!

- Se omgående till att aktivt sprida information om planerna för hela Marieberg, inklusive bebyggelse, vägar, utbyggnad av Palmbohult, etc! Kalla till informations- och diskussionsmöten och se till att alla nås av inbjudan!

- Var beredda att riva upp planerna på att expandera Marieberg på planerat sätt om inte en klar majoritet i området kan stå bakom ett sådant beslut!

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Andreas Nilsson

Jag Andreas Nilsson med adress Ekebergsvägen 17 , 702 31 Örebro (Mosås 7:58) kommer här redogöra kort mina synpunkter om denna urbanisering som är i antågande i Marieberg:

1. Att det skulle byggas något på berört område var för mig en självklarhet, men inte att det skulle byggas enligt föreskriven detaljplan som kommer förändra Marieberg och dess naturområden på ett för mig alldeles för välbekant och experimentellt sämre resultat i flera aspekter.

2. Att man planerar höghus (Flerfamiljboenden) där det istället skulle kunna planeras en mer öppen och välkomnande detaljplan, med tex, radhus , villor etc. hade för mig varit mer inpassande än en Quick fix med(bostadsbrist vad gör vi lösning) dvs höghus.

3. Vägen som är inritad bakom min fastighet ställer jag mig frågande till? den borde kunna flyttas samt hela höghuset och i stället placera radhus och villor där. Fler bostadshusen kan istället planeras och byggas riktning S.lindhult där det redan finns en sådan miljö.

Förslag: titta på detaljplanen Limhamn (Malmö) där Skanska bygger radhus och villor det är för mig en mer tänkbar lösning eller flytta parkområdet närmast vår baksida .

Så jag är emot detta förslag så som det är planerat nu.

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Mathias Vestman, Louise Lindberg

Vi säger nej till hela planen.

Nedan frågor vi vill ha svar på samt anledningar till vårt Nej:

- Då detta påverkar hela Marieberg, varför endast informera de närmast närliggande fastigheterna och inte alla befintliga fastigheter?
- Varför skicka ut detta i juli månad under rådande semestertider?
- Marieberg står för det lugna lantliga området med småvillor, små vägar, öppna ytor och bykänsla. Det gick att läsa från förra planen och som senast gick att ta del utav från 2003. Vad gick snett?
Vi kollade upp Detaljplanen när vi ville köpa våran fastighet 2013 då vi sökte just detta. Vi vill bort från blandade områden med mycket trafik.
- 500 plus de planerade 2000 bostäderna blir det i särklass det största området i Örebro kommun. Trodde man tagit lärdom av detta från tex Vivalla med ”blandade bostäder” och många människor på liten yta. Kräver svar om ni övervägt detta i denna plan eller att ni anser Vivalla är ett lyckat område?
- I Marieberg idag finns endast ca 500 hushåll inte 1200 som det står i planen. Vart är de resterande 700?

- *Trafikökningen kommer påverka närmiljön samt en planerad genomfartsled är helt tvärt emot tidigare arbete att få bort trafiken genom området. Vi har idag redan mycket trafik i Marieberg, dels alla som tar sig till Mariebergs köpplats men även Tung trafik på Kumlavägen, Bauhaus området, Johandalsvägen för alla transporter till och från Industriområdet på Johandalsvägen samt Industriområdet norr om Bauhaus.*
- *Den planerade Genomfartsleden norrut passerar Mariebergskolan samt Mariebergs IP, Hur kan man planera in detta med barn och ungdomar som dagligen passerar här?*
- *Den planerade Järnvägsöverfarten kommer även den påverka Marieberg negativt ur miljösynpunkt.
Mer trafik genom området från Sydvästra Örebro för dem som skall ta sig till Mariebergs Köpplats.*
- *I planen står nära till grönområden och Natur. Den byggs ju bort!*
- *Mariebergs IP kommer att halveras, hur kan man motivera detta och samtidigt pressa in 5000 personer norr om Fotbollsplanen?*
- *Har ni övervägt de villor som blir inklämt mellan den höga långa vägg med höga hus och Järnvägen i Öster? I planen går att läsa att det planerade bygget gränsar mot Järnvägen. Detta stämmer ju inte!*

Kommentar:

Det har förtydligats i planbeskrivningen om de villafastigheter som ligger mellan planområdet och järnvägen.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- För delägarna/Noomi Persson

DETALJPLAN FÖR TÖRSJÖ 3:14 M FL (MARIEBERG),
ÖREBRO KOMMUN BN 87/2015

Som berörd ägare till fastigheten Mosås 7\67 lämnas följande yttrande i rubricerat ärende.

Process och Medborgardialog

Planförslaget avviker avsevärt både vad gäller innehåll och omfattning från det planprogram som kommunen tidigare presenterat för oss i Marieberg. Med

tanke på detta är det ytterst anmärkningsvärt att detaljplanen nu läggs fram helt utan medborgardialog och en öppen demokratiprocess där allmänhet och boende i Marieberg informerats.

Bristen på dialog och medborgarinflytande är särskilt anmärkningsvärd när den ställs i relation till kommunens officiella och marknadsförda hållning inom planering, stadsbyggande och demokrati i allmänhet. Budskapet, som uttalas och sprids genom den s.k. Örebromodellen i Almedalen, och i riks- och lokala media, har ett helt annat budskap. För att detta inte ska framstå som tomma ord för oss som lever i vardagens verklighet i Marieberg och kommunen i övrigt, krävs en klassisk men förtroendeskapande åtgärd: "Gör om och gör rätt!"

Bostäder

Exploateringsintresset från kommunens sida som markägare driver upp bostadsvolymen till otroliga 2000 lägenheter i den nya bebyggelse som detaljplanen redovisar. Ambitionen tycks vara att bygga stadsmässigt med en förtätning som mera hör hemma i innerstaden än i ett litet samhälle långt utanför Örebro centrum. 6-våningshus stämmer varken med dagens Marieberg eller det planprogram som kommunen tidigare presenterat för oss. Det känns helt orimligt att skapa Örebros största bostadsområde genom en snabb utbyggnad i Marieberg.

Har inte kommunen lärt sig något av de problem som skapades genom 60- och 70-talens miljonprogramsanvändning?

Det byggande som detaljplanen inriktar sig på kanske passar i Ladugårdsängen eller i mera centrumnära framtida förtättningsområden som Ladugårdsskogen, Karlslund, Heden, Mellringe, Vallby, Ormesta/Almby, f.d. Pappersbruket och omvandlade, centrala industriområden.

En hårdexploaterad stadsdel i Marieberg känns helt fel. Detaljplanen måste göras om och förslagsvis inriktas på en grön och miljöanpassad "Trädgårdsstad" med en utvecklad kollektivtrafik genom både buss, tåg och elbilar/elcyklar etc. Höghusen behöver ersättas med ett större inslag av radhus, kedjehus, villor, stadsvillor, äldreboenden och experimenthus, gärna med miljö/energi/odling och alternativ byggteknik för lågprishus.

Trafik

Den stora byggvolymen kommer att medföra mycket stora trafikmängder på befintliga gator med många direktutfarer. Med kommunens förslag till en ny genomfartsled kommer person- och lastbilstrafiken till Mariebergs köpcentrum, travbanan, industrier, lager, Torsjöterminalen och Södra Tvärleden att bli

mycket omfattande. Gatubredder på 20-25 m hör inte hemma i bostadsområden.

I centrala Örebro, där trafiken söker sig in till city, satsar kommunen stort på att minska biltrafiken på de gator som ska göra utbudet tillgängligt även för dem som inte bor centralt i kommunen. Gatuombyggnad, avsmalningar, borttagna p-platser och olika restriktioner skall minska biltillgängligheten, men i Marieberg satsar kommunen på en genomfartsled.

Följden blir kraftig miljöpåverkan, otrygga och farliga skolvägar för våra barn, hög hastighet och stor andel tung trafik. Detta är oacceptabla konsekvenser som drabbar oss som bor här idag och de som i framtiden ska flytta in i de nya bostäderna. Trafiklösningen måste arbetas om i sin helhet. Mariebergs gatunät ska bestå av lokalgator och bostadsvolymen anpassas så att gatunätet får rimliga dimensioner och hög säkerhet. Genomfartstrafiken bör hänvisas till Kumlavägen och nya riksväg 51.

Natur och friytor

Mariebergs karaktär med bebyggelse blandat med öppna, gröna ytor och skog måste värnas även i en ny detaljplan. Kvalitet och trivsel skapas inte enbart genom nya, höga hus och breda, asfalterade genomfartsleder

Som redan framhållits ovan: låt framtidens Marieberg profileras som en grön och miljövänlig Trädgårdsstad. Det tidigare planprogrammet som presenterats för oss som kommunens vilja om framtidens Marieberg, hanterar karaktärsfrågorna på ett mera positivt sätt.

LOD-diket med tillhörande centralt grönstråk, som genomkorsas av den spatiösa genomfarts- leden, vilken även fungerar som kraftfull barriär mellan grönskan och bostadshusen, behöver arbetas om i sin helhet. Befintliga bollplaner är lättillgängliga och får inte delas och förstöras av en trafikled. Ett antal mindre, gröna ytor måste finnas kvar som närmiljöområden för den nya bebyggelsen och mikroparker, gärna med odlingsmöjligheter, bör spridas ut i samhället.

Sammanfattande slutsatser

Med tanke på de allvarliga bristerna i plan-/ demokratiprocessen och planens innehåll och ut- formning motsätter vi oss nuvarande förslag till ny detaljplan. Vi välkomnar en ny process där detaljplanen utformas i direkt medborgarsamverkan.

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- styrelsen Mariebergs IK / genom Erik Tornehagen Ordförande.

Synpunkter och förslag gällande detaljplan för Törsjö 3:14 m.fl.

Med anledning av den av Örebro kommun annonserade detaljplanen för området Törsjö 3:14 lämnas följande synpunkter och förslag.

Mariebergs idrottsklubb är positiv till utbyggnaden av området i Marieberg, då det kommer innebära flera idrottande barn och ungdomar i området. Idag förfogar vi över två 11-mannaplaner (naturgräs) och en 11-mannaplan (grus).

Klubben har 210 aktiva medlemmar och medlemsantalet fortsätter att öka. Vi ser oss som en viktig spelare i Mariebergsområdet, både socialt och idrottsmässigt. Vi har ett gott samarbete med Mariebergsskolan där skolan nyttjar fotbollsplanerna och skridskoplanen som föreningen håller igång under vintern.

Idag klarar vi precis av att bedriva en bra verksamhet med en hel del pyssel för att få ihop tider till alla våra ungdomslag. Under vinterhalvåret har vi som det är nu ingen möjlighet att hålla i träningar i området, varken inomhus eller utomhus.

Det vi vill uppmärksamma Örebro kommun på är att det är viktigt att vi inte får mindre yta till fotbollsverksamhet med det nya byggprojektet utan att ni verkligen tänker på föreningslivet så att vi istället kan få ytorna anpassade till den ökande folkmängden.

För att föreningen inte ska tappa medlemmar under byggperioden är det viktigt att det hela tiden finns planer som vi kan träna på i området.

Med tanke på detaljplanen där förslaget är en 11-mannaplan bredvid genomfartsvägen med mycket trafik på så kanske det är bättre att bygga något annat där och titta på möjligheterna på ett stort idrottsfält på annan plats.

Exakt vart i Marieberg den nya ytan för idrottsverksamheten skall ligga är mindre viktigt, däremot är det bra att hålla ihop alla planer på ett ställe så det blir ett riktigt idrottsfält.

Vi vill gärna ha löpande information kring detaljplanens fortsättning och är mer än gärna involverade kring detta i framtiden.

Kommentar:

Kommunen har haft en dialog med Mariebergs IK om hur befintliga och framtida ytor för idrott ska hanteras med anledning av detaljplanen. Parterna har landat i en lösning som innebär att befintliga fotbollsplaner flyttas till en större fastighet norr om travet som redan är planlagd för idrott. På platsen finns det gott om ytor för en framtida expansion.

- Bo Ericsson

Mina synpunkter på detaljplan, Törsjö 3:14.

När vårt område planerades, Drottningholm, Mosås 2:17, så bestämdes det att endast enplanshus fick byggas.

Jag hoppas att det nya bostadsområdet, ock då speciellt den nordvästra delen, endast bygger enplanshus.

Viktigt att man behåller iden med låg villabebyggelse.

Kommentar:

Enligt kommunens vägledande dokument ”*Handlingsplan för stadens byggande*” står det att enplanshus helst ska undvikas i samband med utbyggnad av nya områden i staden. Villor i två plan kan däremot planeras.

För ytterligare svar se s. 80, ”*Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg*”.

- Stefan Norberg, Anna Rydbeck

Vill först säga att vi inte är i mot en byggnation ute på fältet enl planprogrammet från 2003 med lågskalig bebyggelse.

Men vi helt i mot den detaljplan som vi nu har fått.

Nedan följer skriftliga synpunkter gällande den framtagna detaljplanen för Törsjö 3:14 m.fl, ärendenummer Bn 87/2015. Därefter följer personliga tankar och reflektioner över denna detaljplan.

Radikala förändringen av befintligt planprogram till föreslagen detaljplan Ett planprogram för Mariebergs bostadsområde daterat till 2003-08-11 finns som pekar ut planområdet som en plats för i huvudsak bostäder i form av villabebyggelse (omfattning ca 200 villatomter). Det omnämns även en vägkoppling från södra Lindhult ner mot Mobackevägen och Travbanevägen samt en möjlig vägkoppling under järnvägen mot öst. I nuvarande plan beskrivs bebyggelsen i huvudsak till stor del omfatta flerbostadsbus, radbus, mindre stadsvillor och viss del villabebyggelse. Omfattningen är ungefär 2 000 nya bostäder. Likaså kommer nya planområdet bestå till stor del av allmänna gator

I Handlingsplanen för Örebro byggande nämns ett antal aspekter som ofta får stor betydelse vid nybyggnationer och som därför alltid skall tas i beaktande vid bedömning av lämpligheten av planerad nybyggnation. Nedan listade aspekter har i detta specifika fall stor betydelse och bör tas stor hänsyn till vid beslutsfattande.

- *Platsens betydelse för stadsdelen*

Planlagt område har i dagsläget stor betydelse för omgivningen utifrån rekreations- och promenadstråk.

- *Stadsbild och kulturmiljö*

Planlagt områdes ursprung samt struktur kommer radikalt att förändras. Likaså kommer befintliga områdets kvalitéer i form av dess lantliga karaktär och specifika miljö helt att försvinna. Kulturmiljöinventeringen visar att Marieberg har ett kulturvärde som direkt kommer att förstöras med föreslagen kompletterande bebyggelse i form av majoritet flerbostäder.

- *Påverkan av boendekvalitén för befintlig bebyggelse*

Befintlig stadsbild kommer direkt påverkas och gå från befintlig villabebyggelse till en flerbostads stadsbild. Då planlagt område ligger insprängt i befintlig bebyggelse är det ett stort antal befintliga boenden som direkt påverkas negativt i form av förändrad stadsbild, minskad utsikt, mer insyn för de bostäder som redan finns, förändrade ljus samt vindförhållanden, ökat buller samt sämre tillgång till friytor.

- *Tillgång till friytor eller grönytor nära hemmet, grönområden samt påverkan av grönområdet*

Tilltänkt område har befintlig bebyggelse i tre väderstreck så många blir påverkade och får sämre tillgång till friytor samt grönområden nära hemmet. Tilltänkta området har i dagsläget höga sociala samt ekologiska värden då det idag är grönområden innefattandes fin utsikt, rekreation, djurliv, lek.

- **Trafik**

Det kommer bli en ökad belastning på trafiksystem som redan är hårt belastade. Trängsel samt kapacitetsproblem kommer att uppstå. Dessutom med planerade genomfartsleder så kommer trafiksäkerheten radikalt att försämrats i området.

- **Buller**

Det finns en bullerproblematik för tillkommande bebyggelse att ta hänsyn till vilket innebär ökade svårigheter att skapa friytor samt uteplatser utan buller. Dessutom kommer föreslagen byggnation med största sannolikhet medföra ökad bullerproblematik för befintlig bebyggelse.

Hushållen är i dagsläget ungefär 550 till antalet på en yta av cirka 70 hektar. Genom att upprätta cirka 2 000 nya bostäder, tydlig majoritet flerbostäder, på dryga 30 hektar kommer karaktären av området totalt att förändras. Sen kan man fråga sig vart ni har fått att det finns 1200 hushåll idag i Marieberg!!

Vi, med många andra, har köpt hus i Marieberg just för att vi vill bo i befintlig villakarakär och inte i ett flerbostadsområde. Vi har dessutom förvärvat fastighet med utgångspunkt ur det planprogram daterat 2003-08-11 som mer stödjer ett bibehållande av karaktären för Marieberg.

Likaså konstateras det i Handlingsplanen för Örebro byggande att man ej skall eftersträva för tät blandning av olika hustyper, exempelvis friliggande enfamiljshus intill större flerbostäder, då detta ofta medför olägenheter för befintlig bebyggelse. Man konstaterar vidare att just denna kombination i tidigare förtätningsprojekt inte varit så lyckat i fråga om inskränkta privata sfärer för de som bor i småhus, skymd siket eller otydliga gränser mellan offentliga eller privata områden.

Kommentar:

Inom kvarteren kommer radhus, villor inte blandas utan särskiljas genom kvarter med villor och radhusbebyggelse eller kvarter med enbart flerbostadshus.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- **Carolina Carlsson, Jonas Unosson**

*Ang. detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (Marieberg) Örebro kommun
Ärendenummer: Bn 87/2015*

Att bebygga åkermarken som binder Södra Lindhult och Marieberg samman är vare sig en nyhet eller någonting som vi motsätter oss. Däremot är det sätt man planerar att bebygga den ytan någonting som vi förfasas över.

Anledningen till att man flyttar till Marieberg och väljer just det området är att det är ett lugnt villaområde där det är tryggt för barnfamiljer och äldre att bygga sin framtid på. Nu planerar man att upprätta höghus med hyresrätter som på ett oacceptabelt sätt kommer att förändra karaktären på området.

Marieberg är inte stort, men på den ytan ligger ca 550 hushåll. På en markant mindre yta tänker man nu att 2000 nya hushåll ska rymmas! Är det ens rimligt? Man kommer dessutom att klämma in de bus som ligger närmast järnvägen med en vägg av 12m höga hyreshuslängor. Det kommer att fungera som en fin ljudbarriär mot det nya området som det så utstuderat beskrivs i dokumentationen men kommer samtidigt att studsas det redan besvärande järnvägsljudet tillbaka till de befintliga hushållen längs spåret. Det utelämnas fullständigt i konsekvensanalysen. De som jag pratat med och som bor där nu funderar förtvivlat på om de ens vill bo kvar.

Vad som är ännu värre är att det kommer att byggas en relativt stor väg genom hela området som markant ökar olycksrisken för alla de barn som dagligen passerar till och från skola och fritidsverksamhet. Tyngre trafik kommer med stor sannolikhet att välja den mer lugna vägen genom området än att ta de trafikbelastade rutterna.

Kan man inte hellre tänka sig att bygga villor, parhus och radhus med park- och rekreationsytor med utegym, lekpark och förskola. På så vis utökar man området, gör området mer tillgängligt samt stärker folkhälsan samtidigt som man inte fullständigt raserar vad Marieberg är idag.

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Linda-Marie Alpstam, Markus Alpstam

Synpunkter

I. Radikala förändringen av befintligt planprogram till föreslagen detaljplan

Ett planprogram för Mariebergs bostadsområde daterat till 2003-08-11 finns som pekar ut planområdet som en plats för **i huvudsak bostäder i form av villabebyggelse (omfattning ca 160 villatomter)**. Det omnämns även en vägkoppling från södra Lindhult ner mot Mobergevägen och

Travbanevägen samt en möjlig vägkoppling underjärnvägen mot öst. Se nedan urklipp.



Okt. 2002
Rev. feb. :
aug. 2

MA BERG Planprogram

I nuvarande plan beskrivs bebyggelsen i huvudsak att omfatta flerbostadsbus, radbus, mindre stadsvillor och viss del villabebyggelse. Omfattningen är ungefär 2 000 nya bostäder. Likaså kommer nya planområdet bestå till stor del av allmänna gator (varav tre anses som större gator) och några få kvartersgator i norra planområdet.

Som synes har planprogrammet genomgått radikala förändringar och skiljer sig avsevärt mot det program som kommunen gemensamt med boende och intresseföreningar arbetade fram 2003. Vid skapandet av planprogrammet lades stor vikt på att lyssna på medborgarna, bygga ansvarsfullt och ta stor hänsyn till miljö och boende i närområdet. Delaktighet samt inflytande i ett demokratiskt samhälle är en av de mest grundläggande förutsättningarna för folkhälsan¹ Likaså syftar PBL till att

få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn samt påverkan²

Med den radikala förändring av planen som gjorts tas inte längre någon demokratisk hänsyn till den enskilde medborgaren. Nuvarande detaljplan bör av denna anledning därför i större utsträckning baseras på det redan, demokratiskt, framtagna planprogrammet.

II. Icke hänsynstagande till framtagna riktlinjer i Handlingsplanen

Handlingsplanen är Örebro kommuns sätt att tydliggöra hur kommunen under den närmaste mandatperioden anser att tankarna om bebyggelseutveckling i översiktsplanen skall genomföras i verkligheten. Handlingsplanen visar i vilken ordning som nyttillkommande stadsdelar bör byggas ut och skall förtydliga var och hur komplettering samt förtätning av befintliga stadsdelar bör ske.³

I Handlingsplanen för stadens byggande konstateras att det finns stor förtätningspotential runt om i Örebro. Därmed är det av största vikt att inte forcera eller pressa fram förtätningsprojekt som innehåller eller för med sig svårlösta problem eller negativa konsekvenser för omgivningen.

Bostadsprojekt där det exempelvis är svårt att klara bullernormer eller där det på annat sätt ger tvivelaktig boendemiljö borde endast komma ifråga om de i övrigt och totalt sett bidrar mycket till en utvecklad stadsmiljö för staden som helhet eller till platsen i sig.⁴

Om man vidare läser Handlingsplan för stadens byggande så ingår Marieberg INTE iden prioriterade förtättningsplanen och har klassificerats som ett område med lägre prioritet. Viss del av planlagt område finns med i planerad bebyggelse men då på en tidshorisont av 10 år bort (daterat 2014). Man behövs vidare i denna skrift vikten av att i första hand bygga staden på ianspråktagen mark före, som i detta fall, jordbruks eller skogsmark. ⁵

Då Marieberg inte ingår i planen av förtätningsprogram och eventuell förtätning skulle medföra svårlost bullerproblematik för området samt innebära stor negativ påverkan för befintlig omgivning bör föreslagen detaljplan innehållandes flerbostäder (förtätningsstrategi) revideras och i stället i större utsträckning anpassas till det tidigare framtagna planprogrammet med majoritet villabebyggelse. Dessutom bör tidshorizonten för genomförande kunna skjutas på framtid då området i handlingsplanen ej är utmärkt som ett prioriterat område (med tidsplan bortåt 10 år).

I Handlingsplanen för Örebro byggande nämns ett antal aspekter som ofta får stor betydelse vid nybyggnationer och som därför alltid skall tas i beaktande vid bedömning av lämpligheten av planerad nybyggnation. Nedan listade aspekter har i detta specifika fall stor betydelse och bör tas stor hänsyn till vid beslutsfattande:

- *Platsens betydelse för stadsdelen*

Planlagt område har i dagsläget stor betydelse för omgivningen utifrån ett rekreations- och promenadstråk.

- *Stadsbild och kulturmiljö*

Planlagt områdes ursprung samt struktur kommer radikalt att förändras. Likaså kommer befintliga områdets kvaliteer i form av dess lantliga karaktär och specifika miljö helt att försvinna. Kulturmiljöinventeringen visar att Marieberg har ett kulturvärde som direkt kommer att förstöras med föreslagen kompletterande bebyggelse i form av majoritet flerbostäder.

- *Påverkan av boendekvaliten för befintlig bebyggelse*

Befintlig stadsbild kommer direkt påverkas och gå från befintlig villabebyggelse till en flerbostads stadsbild. Då planlagt område ligger insprängt i befintlig bebyggelse är det ett stort antal befintliga boenden som direkt påverkas negativt i form av förändrad stadsbild, minskad utsikt, mer insyn för de bostäder som redan finns, förändrade ljus samt vindförhållanden, ökat buller samt sämre tillgång till friytor.

- *Tillgång till friytor eller grönytor nära hemmet, grönområden samt påverkan av grönområdet* Tilltänkt område har befintlig bebyggelse i tre väderstreck så många blir påverkade och får sämre tillgång till friytor samt grönområden nära hemmet. Tilltänkta området har i dagsläget höga sociala samt ekologiska värden då det idag är grönområden innefattandes fin utsikt, rekreation, djurliv, lek, ostördhet, mötesplatser och kojskog.

- *Trafik*

Det kommer bli en ökad belastning på trafiksystem som redan är hårt belastade. Trängsel samt kapacitetsproblem kommer att uppstå. Dessutom

med planerade genomfartsleder så kommer trafiksäkerheten radikalt att försämrats i området.

•Buller

Det finns en bullerproblematik för tillkommande bebyggelse att ta hänsyn till vilket innebär ökade svårigheter att skapa friytor samt uteplatser utan buller. Dessutom kommer föreslagen byggnation med största sannolikhet medföra ökad bullerproblematik för befintlig bebyggelse.

III. Karaktärsförändring av bebyggelsen

Mariebergs bostadsområde har idag karaktären av en by med mindre villor (majoritet en plan), gårdar, små vägar (både asfalterade och grus), öppna ytor samt skog. Hushållen är i dagsläge

ungefär 550 till antalet på en yta av cirka 70 hektar. Genom att upprätta cirka 2 000 nya bostäder, tydlig majoritet flerbostäder, på dryga 30 hektar kommer karaktären av området totalt att förändras.

Med hänvisning till PBL 4 kap 16§ punkt 2:

2. Ifråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§

Vidare i PBL 2 kap 6 §7:

"Vidplanläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturbeskyddade, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas"

För att understryka att det inte enbart är enstaka unika detaljer hos den enskilda byggnaden som skall behandlas varsamt vid ändringar utan också det som karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ändrades ordet "särdrag" mot "karaktärsdrag". (Jfr även prop. 1993/94:178 och regeringens beslut den 1 mars 2007, M2006/602/F/P (särskilt Boverkets yttrande)).

I Örebro kommuns kulturmiljöinventering 8 kan man läsa om Moholms gård, som ligger centralt placerat i detaljplanen, som en gårdsmiljö som utgör en rest av ett tidigare agrart Sverige.

Marieberg är vidare ett exempel på ett samhälle som började växa kring den järnväg som drogs fram. Ett stationsområde som sedan expanderat ytterligare. Detta sammantaget har skapat årsringar i området och utgör dess kulturbeskyddade värde.

Vi anser att Mariebergs historiska, kulturbeskrivna samt miljömässiga värden ej skyddas med föreslagen detaljplan. Karaktärsdraget av Marieberg som en lantlig idyll innehållandes gårdar, grusvägar öppna ytor, skog och en lågskalig villabebyggelse om cirka 550 bostäder kommer radikalt att förändras i och med upprättandet av 2 000 nya flerbostäder.

Dimensioneringen 2 000 flerbostäder gentemot befintliga 550 enplansvillor kommer ändra karaktärsdraget från lågskalig villabebyggelse till en flerbostadsbebyggelse.

Vi, med många andra, har köpt hus i Marieberg just för att vi vill bo i befintlig villakarakter och inte i ett flerbostadsområde. Vi har dessutom förvärvat fastighet med utgångspunkt ur det planprogram daterat 2003-08-11 som mer stödjer ett bibehållande av karaktären för Marieberg.

IV. Icke hänsynstagande till befintlig bebyggelse

Det står uttryckligen i handlingarna att underhåll och förändringar i Mariebergs bostadsområde skall göras varsamt, dvs anpassas till byggnaders och områdets utformning och karaktär⁹. Det står även att nya föreslagna programmet tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen i södra delen med att möta upp denna med lågskalig bebyggelse¹⁰. Likaså att befintliga villabebyggelsekvarteren utanför planområdet i väster och öster skall tas hänsyn till¹¹. Vidare i PBL 2 kap 6 § punkt 112 Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan" Kommentar till denna paragraf:

En anpassning till omgivningen (anpassningskravet) ska ske inte bara när befintliga miljöer ska kompletteras med ny bebyggelse utan också när enstaka lovpliktiga byggnadsverk ska förläggas i tidigare obebyggda områden. En anpassning kan då krävas t.ex. till naturmiljön eller kulturlandskapet på platsen. Anpassningskravet får av naturliga skäl en speciell innebörd när det är fråga om kompletterings- och förtätningsbebyggelse inom områden som har en uttalad egenart. Speciellt stora krav bör ställas på byggnader som uppförs inom eller i närheten av ett område med sådan bebyggelse som avses i 8 kap. 13 §, dvs. bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturbeskrivna, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, eller intill enstaka sådan värdefull byggnad. En ny byggnad ska i ett sådant fall placeras och utformas så att den anpassas till de särskilda värden som bebyggelsemiljön eller den enskilda byggnaden har. Vilka hänsyn som i övrigt ska tas vid tillämpningen av dessa bestämmelser utvecklas i förarbetena till APBL (prop. 1985/86:1 s. 480 f.). En omdiskuterad fråga har varit om anpassningen till omgivningen i vissa fall kan innebära att en i detaljplan medgiven byggrätt inte kan utnyttjas fullt ut.

Av rättspraxis och Boverkets Allmänna råd 1995:3 kan dras slutsatsen att det torde vara nödvändigt att i ett sådant fall ändra detaljplanen, om kommunen ska ha möjlighet att tillvarata befintliga kultur- eller miljövärden inom t.ex. ett äldre villaområde, se t.ex. RÅ 1991ref. 46

Vi anser att den beskrivning av de fastigheter som skall upprättas emot befintlig bebyggelse i öster ej är någon anpassning till befintliga villor. Slutna och delvis slutna flerbostadsbus samt höjder på bostäderna på 6 samt 9 meter är inte att anpassa till befintlig lågskalig villabebyggelse. Såsom i södra planområdet bör det som benämns som östra området möta upp befintlig kvartersbebyggelse med lågskalig byggnation. Vidare anser vi att det är än viktigare att möta upp befintlig bebyggelse i öst då denna bebyggelse påverkas än mer av nykommande bebyggelse än södra området. Detta utifrån att det östra området får en direkt påverkan på syd/ västljustet med bebyggelse i västligt väderstreck medan det södra områdets påverkan framför allt blir till det norra väderstreck. Dessutom ligger nybebyggelsen avståndsmässigt mot öst mer närliggande befintlig bebyggelse än i sydliga planområdet. Vidare anser vi att man inte uppfyller anpassningskravet att bibehålla Mariebergs uttalade egenart av en villabebyggelse genom att upprätta majoritet flerbostäder i ett centralt läge i befintlig miljö.

V. *Försämrad närmiljö - buller*
Enligt Miljöbalken skall befintlig bebyggelse innefattas av eventuell bullerproblematik¹³. Framtagen detaljplan hanterar eventuell bullerproblematik genom att föreslå sammanhängande fasader för att "bygga" ute och dämpa buller mot skapade innergårdar. Denna byggtekniska lösning avhjälper dock inte befintlig bebyggelse från buller. Snarare finns en risk att ljud kommer att studsas mot denna angränsande sammanhängande fasad och förstärka bullerproblematik för befintlig bebyggelse. En verksamhet eller åtgärd får inte bedrivas eller vidtas om den medför risk för att ett stort antal människor får sina levnadsförhållanden väsentligt försämrade eller miljön försämrats avsevärt¹⁴.

Därför bör de bullersänkande åtgärderna anpassas för att minska bullernivåer både för befintlig bebyggelse samt nybyggnation. Detta genom att avhjälpa uppkommen buller till acceptabla nivåer från järnväg med hjälp av ett bullerplank. Genom att planera för villatomter istället för flerbostäder kommer naturligt vägtrafikering att minska och eventuell bullerproblematik från väg att lösas.

VI. *Försämrad närmiljö - väg*
Trafikökningen som följer med framtagen detaljplan kommer innebära stora påfrestningar på närmiljön. Marieberg har under senaste åren redan hårt påverkats negativt i miljöhanseende vid utbyggnation av köpcentrumområde, upprättande av industriområden, ökad trafik på järnvägen, södra tvärleden. Att dra en tänkt genomfartsled genom sambället samt upprätta en sådan pass

ansenlig mängd fler bostäder kommer att påverka befintlig närmiljö till det sämre. En verksamhet eller åtgärd får inte bedrivas eller vidtas om den medför risk för att ett stort antal människor får sina levnadsförhållanden väsentligt försämrade eller miljön försämras avsevärt 15.

Planerad genomfartsled genom Marieberg samt en framtida järnvägsöverfart kommer att öka trafikering genom bostadsområdet. Många barn kommer behöva passera starkt trafikerad väg för att ta sig till skola vilket inte känns i linje med Örebro kommuns O vision. En förbindelse med Södra Lindhult känns naturlig men att vidare förbinda Marieberg söderut skulle enbart göra förbindelsevägen till en genomfartsled. All genomfartstrafik bör, ur säkerhets samt miljöaspekt, försöka ledas utanför tätbebyggelse.

VII. *Försämrad närmiljö - vård*
Ingenstans i föreslagen detaljplan kan servicefunktioner såsom vårdinrättningar, utläsas. Med den belägges graden det är på hänvisad vårdcentral finns ingen kapacitet att klara av ytterligare 2 000 hushåll.

VIII. *Upplevelse av formgivning att "stänga ut" snarare än integrera med hänvisning till PBL 2 kap 6 § punkt 116:*

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan"

Genom att, såsom planbeskrivningen ser ut, planera för 6-9 meters nybyggnation i form av slutna och delvis slutna flerbostadshus längs med hela östra delen av planområdet upplevs att befintlig bebyggelse byggs "utanför" likt en mur. Upplevelsen är att hamna utanför istället för att integreras och samspela med nya bebyggelsen. Det vill säga ingen hänsyn tas till en god helhetsverkan.

För att uppnå en god helhetsverkan bör istället bebyggelse annan än villor upprättas på sådana ytor att befintlig bebyggelse ej upplevs att hamna "bakom" eller "uteslutas". Förslagsvis runt centrum, torg samt i de nordliga delarna av planen. Dessutom bör nybyggnation som angränsar till befintlig bebyggelse möta upp befintlig bebyggelsekaraktär för att skapa ett intryck av naturlig integration.

IX. *Framtida kraftigt reducerade idrotts samt rekreationsytor*
Enligt PBL 2 kap 7 § punkt 3 samt 417 skall hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområden samt lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse.

Vad som kan utläsas i planen ser det enbart ut att finnas utrymme till en fotbollsplan. I dagsläget finns det ett flertal till planer vilka alla nyttjas maximalt att stödja det föreningsliv som finns i bygden.

Som även planen nämner, vikten av folkhälsan bland boende¹⁸ bör det finnas väl tilltagna ytor för föreningslivet att kunna bedriva värdefull verksamhet. Likaså skall befintliga idrottsytor bevaras. I föreslagen detaljplan finns ej tillräckliga ytor för lek och motion. Ej heller bevaras de befintliga idrottsytorna.

I och med att ett stort område för den naturliga promenaden försvinner kommer behovet av kompletterande, tillgängliga grönytor vara stort. Att bygga kvarter med stora rymliga innergårdar¹⁹ skapar inte tillgänglighet av grönytor för allmänheten.

16 PBL 2 kap 6 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

17 PBL 2 kap 7 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

18 Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2016-06-21), sid 5

19 Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2016-06-21), sid 17

X. Direkt påverkan av nyttjandegraden samt olägenheter för fastighet Törsjö 9:5 Byggnader skall enligt 3 kap 2 § PBL placeras och utformas så att de eller deras ansedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen²⁰.

Likaså konstateras det i Handlingsplanen för Örebro byggande att man ej skall eftersträva för tät blandning av olika bustyper, exempelvis friliggande enfamiljsbus intill större flerbostäder, då detta ofta medför olägenheter för befintlig bebyggelse. Man konstaterar vidare att just denna kombination i tidigare förtätningsprojekt inte varit så lyckat ifråga om inskränkta privata sfärer för de som bor i småbus, skymd siket eller otydliga gränser mellan offentliga eller privata områden.²¹

Utifrån det fantastiska läget på tomten i ett totalt öppet västläge med öppen åkermark, härligt dagsljus med solnedgångar i skog valde vi att upprätta en fastighet som på ett maximalt sätt tar tillvara på dessa möjligheter. Det vill säga hela busfasaden som vetter mot detta planområde består av stora

glaspartier från tak till golv för att ta tillvara på denna möjlighet till ljusintag samt naturupplevelse. Likaså ligger hela tomten planlagd parallellt med detta område. Med vissbet av att det i framtiden skulle upprättas villabebyggelse i närområdet²² valde vi ändå denna typ av bostad men för att förebygga dagen av villor till granne planterades omgäende en häck ut mot detta angränsande område²³

- *Men med föreslagen plan att upprätta slutna flerbostäder med en höjd av 6-9 meter istället för villabebyggelse kommer ljusinsläpp samt befintlig utsikt att påverkas radikalt. Likaså nyttjandegraden av tomten då det kommer bli en total insyn. Det finns ingen del av tomten som kommer vara insynsskyddad med föreslagna byggnadshöjder. Vi motsäger därmed högsamt slutna bebyggelse i angränsning till vår tomt.*

Vi ser att det ursprungliga planprogrammet daterat 2003-08-11 skall användas som utgångsläge för planläggning av östra området. Genom anpassningar i form av utformning samt placering av byggnation i angränsning till Törsjö 9:5 kan betydande olägenheter undvikas. För att undvika ovan nämnda betydande olägenheter för fastighet Törsjö 9:5 bör därmed byggnadshöjderna i närområdet till fastigheten sänkas till motsvarande villabebyggelse. Dessutom medför en föreslagen nybyggnation i form av slutna fasad på höjder av 6-9 meter stor risk för ökad bullerproblematik för angränsande fastighet Törsjö 9:5.

Kommentar:

Förslaget är nu justerat och är mer i linje med Handlingsplanen för stadens byggandes riktlinjer. Inom kvarteren kommer radhus, villor inte blandas utan särskiljas genom kvarter med villor och radhusbebyggelse eller kvarter med enbart flerbostadshus.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Lars Segerås, Ulla Segerås

Synpunkter på detaljplanen för Törsjö 3:14, detaljplaneförslagets ärendenummer Bn 87/2015. Vi bor på fastigheten Mosås 2:94, Lars-Pettravägen 24, 702 31 Örebro.

När vi hösten 2014 reserverade den tomt vi numera bor på sedan april 2016, hade vi noga studerat den översiktsplan som fanns tillgänglig för området med omgivningar. Vi var därigenom medvetna om att det fanns planer för en framtida bebyggelse av bostäder i omgivningen. Uppfattningen var att nya

bostäder skulle harmoniera med den låghusbebyggelse som finns sedan tidigare. När vi nu tagit del av detaljplaneförslaget kan vi konstatera att det har en helt annan utformning. Den närmsta delen som gränsar söderut från vår tomt med hus upp till 6 meter till takfot är acceptabel, men för övrigt är det speciellt två punkter vi vänder oss emot. Det är för många höga hus, och de står för tätt. Några kan bli 6 våningar och en byggnadshöjd upp till 18 meter till takfot. Det tycker vi blir alldeles för dominerande! Vi har jämfört med bl.a. Södra Lindhult där de högsta husen har 5 våningar. Vidare har vi jämfört plankartornas e-tal. Södra Lindhult har byggts med ett e-tal på 0,8 och det upplever vi som alldeles för hoptryckt i blandningen mellan låga och höga hus. De höga husen tornar upp sig över de lägre husen. Det kan nog ingen tycka är bra/trevligt/hälsosamt. Skisserna för hur Törsjö 3:14 kan bli ser för en lekman riktigt trevliga ut, men går man ut och ställer sig vid tex. Moholms gård och blickar norrut är det obegripligt hur allt skall få plats i verkligheten. Det blir för mycket hus på en begränsad yta. Konsekvens- och behovsbedömningen är alldeles för positiv när det gäller människors förmodade hälsa och livskvalitet, enligt vår bedömning.

En tredje punkt gäller hur dagvatten skall tas om hand. Vårt hus är beläget på lägsta punkten i vårt område och ligger obetydligt högre än lägsta punkten i Törsjö 3:14 (ca 1-2 meter). Vart skall allt dagvattnet ta vägen vid ett skyfall? I planen för Lars-Pettravägen fanns en fördröjningsdamm för dagvatten planerad i gatans nordöstra del. Den har hittills inte genomförts. Det blir många hårda ytor i nya området. Hur ska vi kunna känna oss trygga från översvämning vid skyfall.

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Inger Karlsson, Kent Karlsson

Har tagit del av Detaljplanen enl ovan och vill härmed lämna synpunkter eftersom jag och min make äger fastigheten mosås 2:88 på Lars Pettravägen 36. Det är med stora farhågor vi tagit del av planen som innehåller höga hus upp till 18 meter. Att tränga in så höga hus mitt bland småhus känns som ett försöksobjekt. Det tar bort sol och utsikt för dom småhus som redan finns där. Jag anser att Sörbyängen är totalt sönderbyggt med stora och små hus godtyckligt blandat och med ett myller av gator som går kors och tvärs och liknar ingenting. Det här har spridit sig även till Södra Lindhult och man hör hur folk i allmänhet förfasar sig.

Nu kan vi som är drabbade i detta fall lämna protester och gör det i och med detta.

Vi vill inte att det byggs böga hus enl nya stadsplanen. Förstör inte hela Örebro med samma tänk. Låt en liten del av småhus sambället finnas kvar med bevarad åkermark som är så värdefull. Låt den gamla stadsplanen gälla som planerade för endast småhus. Vart tog den planerade stadsplanen vägen med bostäder i Lindbacka?

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Joakim Andersson, Maria Holma

Hej mitt namn är Joakim Andersson och jag bor med min sambo Maria Holma och våra två barn på Ekebergsvägen 13 i Marieberg. Vår tomt gränsar direkt till de fält där man skall bygga. Att det skulle byggas därute någon gång har vi nog förstått, det har man pratat om i många år så det säger jag inte så mycket om, även om mitt hjärta blöder för att den underbara utsikt vi haft från vår baksida försvinner. Det som jag för mitt liv inte kan förstå är skalan på det som skall byggas. Vi som köpt och de som byggt härute har ju i många fall gjort det just för den småskalighet som Björn Sundin hänfullt kallar tidigare generationers misstag som nu skall rättas till. Att få ett hundra meter långt hyreshus på baksidan känns väl milt sagt inte så bra.

Jag är också engagerad som ungdomsledare i Mariebergs IK vars fotbollsplaner kommer att få en väg rätt igenom sig. I de papper vi fick hemskickat stod det att försvunnen yta skulle kompenseras. Vad jag förstod på en av mina grannar och tränarkollegor skulle en ny plan ev anläggas vid den gamla travparkeringen. Detta verkar ju minst sagt märkligt. Det skulle ju innebära att barnen skall behöva gå 500 meter från omklädningsrummen till planen. Varför inte anlägga en gräsplan på den befintliga grusplanen där finns ju till och med nya ljusstolpar uppsatta. Det bästa vore ju att få konstgräs där men det är väl att hoppas på för mycket.

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Roland Bååth, Helena Legl

Synpunkter angående detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.

Nedan följer skriftliga synpunkter gällande den framtagna detaljplanen för Törsjö 3:14 m.fl., ärendenummer Bn 87/2015. Synpunkterna framförs av Roland Bååth, ägare av fastighet Nikolai 3:333 samt arrendator av Nikolai 3:208 och Helena Leg!, arrendator av Nikolai 3:208.

Övergripande synpunkter:

Marieberg är ett område som alltid präglats av den lantliga atmosfären trots närheten till stadskäman. Området består av villaområden blandat i harmoni med åkermarker, bondgårdar, hästgårdar och beteshagar. Marieberg har genom denna blandning blivit en mycket uppskattad oas nära stan. Genom att bebygga detta område med ett större antal bostäder (högbus inkluderat) förändrar man och förstör detta områdes karaktär totalt då åkermark, hästgårdar samt beteshagar utplånas. Vi anser att kommunen inte tagit hänsyn till den befintliga bebyggelsen och områdets karaktär genom att planlägga de nya bostäderna och vi motsätter oss därför planläggningen som medför att områdets traditionella karaktär förstörs.

Synpunkter angående planläggningen av Nikolai 3:208:

Vi arrenderar Nikolai 3:208 sedan 13 år tillbaka och marken används till omfattande näringsverksamhet bestående av hästuppfödning och tävlingsverksamhet med hästar. Hästverksamhet har funnits på dessa marker under mycket längre tid än de 13 åren vi arrenderat marken och denna hästgård bidrar i mycket hög grad till Mariebergs karaktäristiska blandning av landsbygd i harmoniskt samspel med villabebyggelse. Närheten till denna lantliga gård ger villaägarna ett uppskattat hästnära boende och det bidrar till områdets harmoniska karaktär.

Enligt handläggare för denna detaljplan har kommunen inte tagit hänsyn till att hästverksamheten finns på Nikolai 3:208 då man enligt uppgift varit av uppfattningen att det endast är gamla byggnader som i dagsläget inte används som ligger på denna mark vi arrenderar. Detta är alltså felaktigt då marken samt byggnaderna i allra högsta grad används i hästnärliga verksamheter.

Vi motsätter oss därför å det starkaste planläggningen av en väg rakt genom gården då stall och övriga byggnader som används i hästverksamheten påverkas i så hög grad att hästverksamhet inte längre kommer kunna bedrivas på marken om denna planläggning genomförs.

Vi motsätter oss även planläggningen av bebyggelse på den del av marken som idag används som beteshagar då detta innebär att områdets: fridfulla karaktär förstörs för all framtid. Genom tidigare genomförda planläggningar har de hästgårdar som funnits i området en efter en tvingats bort. Planläggning av Törsjö 3:14 mfl innebär att ytterligare en hästgård och näringsverksamhet försvinner från Marieberg vilket leder till mycket stor påverkan på områdets

karaktär. Genom denna planläggning värnar man inte om områdets mångfald och natur.

Kommentar:

Planhandläggaren har varit i kontakt med fastighetsägaren och diskuterat om olika lösningar angående arrendet på fastigheten Nikolai 3:208. En lösning kan vara att den nya väganslutningen tillsammans med del av de planerade radhusen och villorna byggs ut vid ett senare skede när området är nästan utbyggt. Enligt fastighetsägaren skulle det kunna vara möjligt. Fortsatt dialog kommer att föras mellan kommunen och arrendator på fastigheten Nikolai 3:208.

- Mathias Johansson

*Synpunkter i ärende
- detaljplaneförslagets ärendenummer Bn 87/2015
Detaljplan för Törsjö 3:14 m.fl*

För övrigt som ej tas upp i denna pdf så kan jag tycka att ni kan se på det nybyggda området runt I3 och de låga fina hus som finns där i.

ÖBO med flera företag kan bygga hyres hus i 2-3 vånings karaktär i en gammal stil med tex träfasader. Sedan bland upp det nya lite modernare 2 våningsradhus som finns i snart alla våra områden och sedan tomter för villor. Men att bygga stora fula hyreshus är förödande för alla.

Marieberg If fotbollsplan försvinner ju nästan helt o hållet. Vart skall alla nya barn och dom som redan bor här få utöva sin sport?

Skulle sedan jag som privatperson vilja ändr på mitt hus tex lägg till en våning så skulle jag få ett nej för att det inte passar i områdets karaktär.

Ni får nej av säkerligen 100% av oss som bor i Marieberg att utföra detta bygge!

Hitta ett annat gärde närmare stan för att bygga hyreshus med lättare förbindelser till stan! Låt Marieberg vara det samma som det vara sedan 50-60 talet.

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Axel Johansson, Kristin Hammarström

*Vi vill lämna synpunkter på Detaljplan för "Törsjö 3:14 m.fl."
Ärendenummer Bn 87/2015.*

Vi valde att köpa hus och flytta till Marieberg 2014, för att våra upplevelser av området var att det var ett "lantligt område" relativt nära centrum, men ändå en bit bort. Det här var vad vi ville att våra barn ska växa upp i. Miljön här ute är vad vi eftersökte med ett mindre villaområde med stora gröna ytor i tät anslutning. Både i form av skog, öppna fält och åkrar. Vi kollade upp om det fanns några byggplaner i området eftersom vi förstod att det skulle byggas även här ute när Örebro växer som det gör (och i vår närhet södra lindhult). Då hittade vi en planritning som visade att det var villatomter planerat på åkern utanför området vi tittade på hus i. Det kändes okej att det skulle fortsätta byggas villor. Varför vi har synpunkter på det nya förslaget är följande:

- Ändring av detaljplan från ca 200 till 2000 bostäder*
- Ändring av områdets miljö och karaktär*
- Ändrade förutsättningar för barnen att växa upp i*

Ändring av detaljplan från ca 200 till 2000 bostäder
Det är en radikal förändring av antal hushåll och vilken typ av hushåll. I Marieberg finns idag ca 550 bostäder, där majoriteten är villatomter. Det känns okej att bygga ut området, men då behöver man få den nya delen att smälta in och passa med övriga området, inte bygga 4 gånger så många bostäder och en helt annan typ av boenden!

Ändring av områdets miljö och karaktär
Med den nya detaljplanen anser vi att ni ändrar områdets miljö och framförallt karaktär. Att miljön ändras blir ju naturligt då det byggs nytt, men när det ska byggas så storskaligt som ni nu föreslår tar ni inte hänsyn till befintlig miljö. Det är inte alls den lugna miljön med mycket grönområden som blir bilden av Marieberg om detaljplanen förverkligas. De grönområden som är kvar kommer att utnyttjas av minst 4 gånger så många personer som nyttjar dem idag (om vi räknar att det blir i snitt lika många personer per bostad i "nya" området, som det är i nuvarande). Det är många som idag utnyttjar området som ska bebyggas för att promenera och motionera. Karaktären på området kommer att förändras drastiskt. Från ett lugnt lantligt villaområde till att vara ett område som domineras av flerbostadshus. Vi är båda uppväxta i villaområden för att senare ha bott i lägenheter och flerbostadshus, både i Örebro och Göteborg. Det är stor skillnad på karaktären på dessa olika typer av bostäder och områden!

Ändrade förutsättningar för barnen att växa upp i

Vi valde som jag skrev i början att flytta till det här området för att ge våra barn liknande uppväxt som vi haft. Ett lugnt område med mycket skog och mark stora grönytor att leka och röra sig på. Ett inte allt för stort område, utan mer ett område där "alla känner alla". Nuvarande fotbollsplanerna och området däromkring var också något vi såg som en fördel, här finns gott om plats för spontanidrott för barn och ungdomar. En bra plats dels att träffa och lära känna andra människor, men även för att det är viktigt att hitta en naturlig plats för att röra på sig och förbättra sin hälsa. I nya detaljplanen ska den ytan minska drastiskt. I den organiserade verksamheten i dag vet vi att Mariebergs IK har bra "snurr" på ungdomsverksamheten vilket vi uppskattar mycket. Vi vet att de egentligen behöver ännu mer yta för att kunna rätta till och kunna erbjuda alla områdets ungdomar den plats de behöver. I den nya detaljplanen är fotbollsplanen/ytan halverad och samtidigt ska området bli 4 gånger så stort... Det här är också något som vi anser att ni måste tänka om. Det är viktigt att det finns platser för både spontan idrott och organiserad föreningsverksamhet för barn och ungdomar att mötas och umgås på.

Trafikmässigt kommer det också att förändras då 2000 nya bostäder innebär en otrolig mycket mer mängd trafik än om det är 200 nya bostäder. För alla barn kommer det att bli stor skillnad på hur pass mycket man kan "röra sig fritt" i området. Även om det byggs trottoarer så är det en enorm skillnad på mängden fordon som ständigt kommer att röra sig i området. För miljöns skull blir det en otrolig skillnad på mängden avgaser som kommer att släppas ut.

Kommentar:

För svar se s. 80, "Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg".

- Robert Muckenhirn, Charlotte Kappen, Gustav Persson och Therese Carlén

Synpunkter gällande detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. Bn 87/2015

Inledning

Som boende i Marieberg är vi fullt införstådda med och välkomnar att området utvecklas i takt med att Örebro stad växer. Däremot är vi inte lika förstående eller välkomnande till den rubricerade detaljplanen, varken till utformning eller innehåll. Att förkasta en plan (som jag tror att samtliga Mariebergsbor såg fram emot) och hasta fram en ny känns som en dåligt genomtänkt och politiskt motiverad lösning på ett problem som inte är långsiktigt hållbart. Att sedan publicera detaljplanen under semestertider och

sätta rekordkorta tider för att inkomma med synpunkter kan tyckas i det närmaste oförskämt. Dessutom verkar ingen som helst hänsyn tas till de befintliga hushållen, trots allt så kommer hela sambället att påverkas och inte bara de hushåll som angränsar till berörd fastighet.

Nytt problemområde?

Att ens fundera på att packa ihop 2000 hushåll så pass långt utanför centrumkärnan trots att man redan sitter med facit i hand från miljonprogrammen får oss boende att fundera på kompetensnivån som krävs för att bli stadsplanerare. Vill man skapa förutsättningar för ökad segregering och utanförskap så är det förvisso ett alldeles utmärkt sätt att göra det på men vem vill frivilligt bo/växa upp under sådana förhållanden? Det spelar ingen roll hur fantastiska park man tror sig kunna skapa.

Vi vill att utförligare analys presenteras gällande utvecklingen i liknande områden framförallt ur ett socialt perspektiv innan någon form av beslut fattas.

Trafik

Ingenstans i detaljplanen nämns eller tar man hänsyn till att merparten av de som kan tänkas vilja flytta ut till detta nya område mest troligt kommer att behöva bil och i flertalet familjer kanske fler än en. Vart ska dessa parkera? Är det tänkt att vägnätet i detaljplanen (som nästan är samma som i tidigare plan för planerat villaområde) ska klara av den belastningen? Att tro att folk ska cykla och åka kollektivt är inget annat än naivt.

Vår bedömning är att trafiksituationen kommer skapa en miljöbelastning och en ökad olycksrisk som vida överstiger antaganden i den framtagna detaljplanen, då vi anser att antalet fordon som kommer att belasta vägnätet underskattats grovt. Därmed kräver vi en mer omfattande trafikutredning som baseras på drygt 3000 personbilar (vilket även detta torde ligga i underkant) utöver annan trafik i området samt att det visas tydligare vart dessa fordon ska parkera.

Buller

I detaljplanen framgår att bullernivån kommer att klaras inom planområdet med hjälp av fastigheternas utformning. Men har man tänkt på att ljudet från stambanan kommer att studsas på fasaderna och skapa ytterligare olägenhet för de som redan bor där?

Infrastruktur

I detaljplanen nämns att det kommer att skapas områden för handel mm. Trots det får vi känslan av att planen baseras mycket på att Mariebergs köpcentrum tillgodoser större delen av behovet vilket inte kommer att räcka till. Adolfsbergs vårdcentral nämns som enda vårdpunkt, ska denna redan

överbelastade vårdcentral även serva ytterligare 2500-8000 nyinflyttade personer?

Hur ser tanken ut med fritidssysselsättningen? I planen finns en fotbollsplan som ska räckas åt 2000 nya + 550 befintliga hushåll? Detta räcker inte på långa vägar. Man kan inte förvänta sig att människor ska sysselsätta sig själva spontant i parken (som förövrigt verkar ha en lite för central plats i planerarnas drömmande).

Vi förväntar oss att en tydligare plan presenteras på hur dessa behov ska tillgodoses.

Sammanfattning

Aterigen vill vi förtydliga att vi är fullt införstådda med och välkomnar förändring i området men detta förutsätter att karaktären på området bevaras. Bostadsbristen i Örebro kommun löser vi inte genom att kasta upp nya bostadsområden. Att det finns behov av hyresrätter är uppenbart men sprid ut dessa lite mer istället för att skapa nya miljonprogram som inom några år kommer att skapa ännu större problem. Vi tror inte att det finns någon villaägare som vill att det helt plötsligt ska byggas 2000 hyresrätter vid tomtgräns eller ens ett par kvarter bort.

Vi kräver att stadsplanerare och politiker tar större hänsyn till befintliga hushåll i kommande planer oavsett vilket område det gäller. Framöver kanske det kan vara ide att ta med en grupp boende från det område som planeras istället för att några gubbar utan verklighetsanknytning sitter själva och drömmar i ett konferensrum.

Å andra sidan är det kanske kommunens strategi, att få innevanare att flytta till andra kommuner för att lösa sin egen bostadsbrist?

Vi kräver härmed att hela detaljplanen (Bn 87/2015) förkastas och tidigare detaljplan från 2003 återtas om än i något uppdaterad form.

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Jan Zakariasen, Johnny Godlund

Nedanstående fastighetsägare motsätter sig vänligen men bestämt detaljplanen för Törsjö 3:14 med flera.

Enligt tidigare uppgifter är ej området känsligt för all typ av bebyggelse då marken är gammal sjöbotten.

M.vh.

Jan Zakariasen Ekebergsvägen 6 mosås 6:48

Johnny Godlund Ekebergsvägen 5 mosås 6:44

Kommentar:

Det går att bygga på mark bestående utav lera. Det kräver oftast en annan form grundfästning. Både Norra och det planerade Södra Ladugårdsängen är på mark som tidigare varit sjöbotten och har något sämre grundförutsättning. En geoteknisk undersökning har genomförts som visar på att marken är lämplig att bebygga.

- Mikael Bernström, Mats Thollander

Hej, vi äger fastigheterna Törsjö 2:12 (Mikael Bernström) Törsjö 2:36 (Mats Thollander) och anser oss vara sakägare i denna planändring.

Enligt planen skall bullerplank mot järnvägen endast uppföras på den västra sidan av järnvägen.

Detta kommer absolut skapa en högre bullernivå på våra fastigheter då ljudet studsar tillbaka in mot våra tomter.

I det tidigare planförfarandet rörande järnvägen hade jag Mikael Bernström en erinran om att erforderliga bulleråtgärder skulle utföras i samband med att Nobelbanan byggdes.

Om detta plank uppförs oavsett om Nobelbanan byggs eller inte så kommer bullernivån öka på våra fastigheter.

Om planen genomförs anser vi att Kommunalt vatten och avlopp skall dras fram även på den östra sidan om järnvägen. Detta för att det ska bli lika villkor för alla boende i området.

I planen omskrivs och ritas det in eventuell framtida väg, denna ser ut att gå rakt in på Törsjö 2:12 och vi undrar hur man tänkt lösa detta praktiskt då det sannolikt kommer att bli en bro över eller tunnel under järnvägen.

Planen säger att det får uppföras byggnader med en höjd på 13 meter. Vi anser att detta inte alls passar in i övrig bebyggelse runt om plan ytan. 6 meter anser vi vara en maximal byggnads höjd med hänsyn till omgivningen.

Vi accepterar inte planen om inte ovan beaktas.

Kommentar:

Planket kommer kunna uppföras med bullerabsorberande material, vilket innebär att ljudet kommer fångas upp och inte studsas mot berörda fastigheter öster om järnvägen.

Dragning av vatten och avlopp till ovan nämnda fastigheter är inte aktuellt i genomförandet av föreslagen detaljplan. Anslutning till vatten och avlopp kan bli aktuellt vid planläggning av Södra Ladugårdsskogen.

Läget på den illustrerade framtida vägdragningen över järnvägen har justerats så att Törsjö 2:12 inte berörs.

- Jaroslaw Radzioch, Alicija Radzioch

Detaljplan för fastigheten Törsjö 3: 14 m.fl.

Nedan följer skriftliga synpunkter gällande den framtagna detaljplanen för Törsjö 3: 14 m.fl, ärendenummer Bn 87/20 15.

Synpunkter

** I nuvarande plan beskrivs bebyggelsen i huvudsak till stor del omfatta flerbostadshus, radhus, mindre stadsvillor och viss del villabebyggelse.*

Omfattningen är ungefär 2 000 nya bostäder. Likaså kommer nya planområdet bestå till stor del av allmänna gator (varav tre anses som större gator) och några få kvartersgator i norra planområdet.

Som synes har planprogrammet genomgått radikala förändringar och skiljer sig avsevärt mot det program som kommunen gemensamt med boende och intresseföreningar arbetade fram 2003. Vid skapandet av planprogrammet lades stor vikt på att lyssna på medborgarna, bygga ansvarsfullt och ta stor hänsyn till miljö och boende i närområdet. Delaktighet samt inflytande i ett demokratiskt samhälle är en av de mest grundläggande förutsättningarna för folkhälsan. Likaså syftar PBL till att få fram så bra beslutsunderlag som

möjligt och att ge möjlighet till insyn samt påverkan. Med den radikala förändring av planen som gjorts tas inte längre någon demokratisk hänsyn till den enskilde medborgaren. Nuvarande detaljplan bör av denna anledning därför i större utsträckning baseras på det redan, demokratiskt, framtagna planprogrammet.

**Planlagt område har i dagsläget stor betydelse för omgivningen utifrån rekreations- och promenadstråk.*

** Planlagt områdes ursprung samt struktur kommer radikalt att förändras. Likaså kommer befintliga områdets kvaliteter i form av dess lantliga karaktär och specifika miljö helt att försvinna. Kulturmiljöinventeringen visar att Marieberg har ett kulturvärde som direkt kommer att förstöras med föreslagen kompletterande bebyggelse i form av majoritetsterbostäder.*

** Befintlig stadsbild kommer direkt påverkas och gå från befintlig villabebyggelse till en fterbostadsstadsbild. Då planlagt område ligger insprängt i befintlig bebyggelse är det ett stort antal befintliga boenden som direkt påverkas negativt i form av förändrad stadsbild, minskad utsikt, mer insyn för de bostäder som redan finns, förändrade ljus samt vindförhållanden, ökat buller samt sämre tillgång till frilytor*

** Tilltänkt område har befintlig bebyggelse i tre väderstreck så många blir påverkade och får sämre tillgång till frilytor samt grönområden nära hemmet. Tilltänkta området har i dagsläget höga sociala samt ekologiska värden då det idag är grönområden innefattandes fin utsikt, rekreation, djurliv, lek, ostördhet, mötesplatser och kojskog.*

** Det kommer bli en ökad belastning på trafiksystem som redan är hårt belastade.*

Trängsel samt kapacitetsproblem kommer att uppstå. Dessutom med planerade genomfartsleder så kommer trafiksäkerheten radikalt att försämrats i området. Se även rubriken Försämrade närmiljö - väg.

** Det finns en bullerproblematik för tillkommande bebyggelse att ta hänsyn till vilket innebär ökade svårigheter att skapa frilytor samt uteplatser utan buller. Dessutom kommer föreslagen byggnation med största sannolikhet medföra ökad bullerproblematik för befintlig bebyggelse.*

** Mariebergs bostadsområde har idag karaktären av en by med mindre villor (majoritet enplan), gårdar, små vägar (både asfalterade och grus), öppna ytor samt skog.*

Hushållen är i dagsläget ungefär 550 till antalet på en yta av cirka 70 hektar. Genom att upprätta cirka 2 000 nya bostäder, tydlig majoritet

flerbostäder, på dryga 30 hektar kommer karaktären av området totalt att förändras.

** I Örebro kommuns kulturmiljöinventering kan man läsa om Moholms gård, som ligger centralt placerat i detaljplanen, som en gårdsmiljö som utgör en rest av ett tidigare agrart Sverige. Marieberg är vidare ett exempel på ett sambälle som började växa kring den järnväg som drogs fram. Ett stationssambälle som sedan expanderat ytterligare. Detta sammantaget har skapat årsringar i området och utgör dess kulturhistoriska värde.*

Vi anser att Mariebergs historiska, kulturhistoriska samt miljömässiga värden ej skyddas med föreslagen detaljplan. Karaktärsdraget av Marieberg som en lantlig idyll innehållandes gårdar, grusvägar öppna ytor, skog och en lågskalig villabebyggelse om cirka 550 bostäder kommer radikalt att förändras i och med upprättandet av 2 000 nya flerbostäder.

Dimensioneringen 2 000 flerbostäder gentemot befintliga 550 enplansvillor kommer ändra karaktärsdraget från lågskalig villabebyggelse till en flerbostadsbebyggelse.

Vi, med många andra, har köpt hus i Marieberg just för att vi vill bo i befintlig villakaraktär och inte i ett flerbostadsområde. Vi har dessutom förvärvat fastighet med utgångspunkt ur det planprogram daterat 2003-08-11 som mer stödjer ett bibehållande av karaktären för Marieberg.

** Vi anser att den beskrivning av de fastigheter som skall upprättas emot befintlig bebyggelse i öster ej är någon anpassning till befintliga villor. Slutna och delvis slutna flerbostadsbus samt höjder på bostäderna på 6 samt 9 meter är inte att anpassa till befintlig lågskalig villabebyggelse. Såsom i södra planområdet bör det som benämns som östra området möta upp befintlig kvartersbebyggelse med lågskalig byggnation. Vidare anser vi att det är än viktigare att möta upp befintlig bebyggelse i öst då denna bebyggelse påverkas än mer av nykommande bebyggelse än södra området. Detta utifrån att det östra området får en direkt påverkan på syd/ västljuset med bebyggelse i västligt väderstreck medan det södra områdets påverkan framför allt blir till det norra väderstrecket. Dessutom ligger nybebyggelsen avståndsmässigt mot öst mer närliggande befintlig bebyggelse än i sydliga planområdet. Vidare anser vi att man inte uppfyller anpassningskravet att bibehålla Mariebergs uttalade egenart av en villabebyggelse genom att upprätta majoritet flerbostäder i ett centralt läge i befintlig miljö.*

• Försämrad närmiljö - buller

Enligt Miljöbalken skall befintlig bebyggelse innefattas av eventuell bullerproblematik. Framtagen detaljplan hanterar eventuell bullerproblematik genom att föreslå sammanhängande fasader för att "bygga" ute och dämpa buller mot skapade innergårdar.

Denna byggtkniska lösning avhjälper dock inte befintlig bebyggelse från buller. Snarare finns en risk att ljud kommer att studsas mot denna angränsande sammanhängande fasad och förstärka bullerproblematik för befintlig bebyggelse. En verksamhet eller åtgärd får inte bedrivas eller vidtas om den medför risk för att ett stort antal människor får sina levnadsförhållanden väsentligt försämrade eller miljön försämras avsevärt. Därför bör de bullersänkande åtgärderna anpassas för att minska bullernivåer både för befintlig bebyggelse samt nybyggnation. Detta genom att avhjälpa uppkommen buller till acceptabla nivåer från järnväg med hjälp av ett bullerplank. Genom att planera för villatomter istället för flerbostäder kommer naturligt vägtrafikering att minska och eventuell bullerproblematik från väg att lösas.

- *Försämrad närmiljö - väg*

Trafikökningen som följer med framtagna detaljplan kommer innebära stora påfrestningar på närmiljön. Marieberg har under senaste åren redan hårt påverkats negativt i miljöhänseende vid utbyggnation av köpcentrumområde, upprättande av industriområden, ökad trafik på järnvägen, södra tvärleden. Att dra en tänkt genomfartsled genom sambället samt upprätta en sådan passanselig mängd fler bostäder kommer att påverka befintlig närmiljö till det sämre. En verksamhet eller åtgärd får inte bedrivas eller vidtas om den medför risk för att ett stort antal människor får sina levnadsförhållanden väsentligt försämrade eller miljön försämras avsevärt.

Planerad genomfartsled genom Marieberg samt en framtida järnvägsöverfart kommer att öka trafikering genom bostadsområdet. Många barn kommer behöva passera starkt trafikerad väg för att ta sig till skola vilket inte känns väl planerat. En förbindelse med Södra Lindhult känns naturlig men att vidare förbinda Marieberg söderut skulle enbart göra förbindelsevägen till en genomfartsled. All genomfartstrafik bör, ur säkerhets samt miljöaspekt, försöka ledas utanför tätbebyggelse.

- *Försämrad närmiljö - vård*

Ingenstans i föreslagna detaljplan kan servicefunktioner såsom vårdinrättningar, utläsas. Med den belägges graden det är på hänvisad vårdcentral finns ingen kapacitet att klara av ytterligare 2 000 hushåll.

** 6-9 meters nybyggnation i form av slutna och delvis slutna flerbostadshus längs med hela östra delen av planområdet upplevs att befintlig bebyggelse byggs "utanför" likt en mur. Upplevelsen är att hamna utanför istället för att integreras och samspela med nya bebyggelsen.*

Det vill säga ingen hänsyn tas till en god helhetsverkan. För att uppnå en god helhetsverkan bör istället bebyggelse annan än villor upprättas på sådana ytor att befintlig bebyggelse ej upplevs att hamna "bakom" eller "uteslutas".

Förlagsvis runt centrum, torg samt i de nordliga delarna av planen.

** Som även planen nämner, vikten av folkbälsan bland boende, bör det finnas väl tilltagna ytor för föreningslivet att kunna bedriva värdefull verksamhet. Likaså skall befintliga idrottsytor bevaras. I föreslagen detaljplan finns ej tillräckliga ytor för lek och motion. Ej heller bevaras de befintliga idrottsytorna.*

I och med att ett stort område för den naturliga promenaden försvinner kommer behovet av kompletterande, tillgängliga grönytor vara stort. Att bygga kvarter med stora rymliga innergårdar skapar inte tillgänglighet av grönytor för allmänheten.

** Direkt påverkan av nyttjandegraden samt olägenheter för fastighet Törsjö 9:6*

Med föreslagen plan att upprätta slutna flerbostäder med en höjd av 6-9 meter istället för villabebyggelse kommer ljusinsläpp till vår tomt att påverkas radikalt. Likaså nyttjandegraden av tomten då det kommer bli en direkt insyn. Det finns ingen del av tomten som kommer vara insynsskyddad med föreslagna byggnadshöjder. Vi motsäger därmed hög samt slutna bebyggelse så nära till tomtgränsen. Vi ser att det ursprungliga planprogrammet daterat 2003-08-11 skall användas som utgångsläge för planläggning av östra området.

För att undvika ovan nämnda betydande olägenheter för fastighet Törsjö 9:6 bör därmed utformning och placering av byggnation ändras samt byggnadshöjderna i närområdet till fastigheten sänkas till motsvarande villabebyggelse.

Kommentar:

Planket kommer att kunna utformas med ljudabsorberande material vilket kommer minimera att ljudet studsar över på befintlig bebyggelse. Planen möjliggör för vård och föreningslokaler m.m. genom bestämmelser på plankartan.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Mikael Cederstrand, Elisabet Nord Saukkonen

Synpunkter detaljplan Törsjö 3:14 m.fl

Vi köpte vårt hus 2015-04 och vid fråga om planerad byggnation I området fick vi till svar att endast ett hundratal villor var planerat att byggas I hela området.

Nu nås vi av besked att kommen planerar bygga 2 000 (TVÅTUSEN) bostäder i området, helt galet trodde vi först men detta är tydligen så.

Det måste vara bättre att fördela bostäder i befintliga fungerande stadsdelar typ, Mosås, Glanshammar, Karlslund, Garphyttan, Vintrosa, Latorp m.m än att förändra en stadsdel som har ett fint blandat och fungerande landsbygd och villabebyggelse med fria ytor och stora strövområden för djur och människor Dessa områden vore ett dräpslag om det skulle läggas asfalt och betong över.

Låt samtliga skogspartier vara kvar och se till att byggnation i närheten av cykel, bil och gångvägar är i stort sett obefintligt. Behåll fotbollsplanerna som de är, ett fantastiskt fint fält för unga blivande Mariebergare.

I dagsläget är trafiksituationen till och från Johansdalsvägen ett stort problem och vi vågar inte tänka på hur det skulle kunna se ut med 2 000 nya bostäder med krav på en fungerande infrastruktur. Med tanke på Örebro kommuns strävan efter att vara en kommun med hållbarhetstänk kan inte dessa planer att bygga 2 000 bostäder på en så komprimerad yta utan att det får stora konsekvenser på miljö och de färdvägar som finns till och från klarar inte detta.

Tänk om och gör rätt!

- Bygg med ansvar och värna om befintligt boende...

Kommentar:

För svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Anna Arvidsson, Henrik Arvidsson

Synpunkter

*I. Radikala förändringen av befintligt planprogram till föreslagen detaljplan
Ett planprogram för Mariebergs bostadsområde daterat till 2003-08-11 finns som pekar ut planområdet som en plats för i huvudsak bostäder i form av villabebyggelse (omfattning ca 160 villatomter). Det omnämns även en vägkoppling från södra Lindhult ner mot Mobackevägen och Travbanevägen samt en möjlig vägkoppling under järnvägen mot öst. Se nedan urklipp.*



I nuvarande plan beskrivs bebyggelsen i huvudsak att omfatta flerbostadshus, radhus, mindre stadsvillor och viss del villabebyggelse. Omfattningen är ungefär 2 000 nya bostäder. Likaså kommer nya planområdet bestå till stor del av allmänna gator (varav tre anses som större gator) och några få kvartersgator i norra planområdet.

Som synes har planprogrammet genomgått radikala förändringar och skiljer sig avsevärt mot det program som kommunen gemensamt med boende och intresseföreningar arbetade fram 2003. Vid skapandet av

planprogrammet lades stor vikt på att lyssna på medborgarna, bygga ansvarsfullt och ta stor hänsyn till miljö och boende i närområdet. Delaktighet samt inflytande i ett demokratiskt samhälle är en av de mest grundläggande förutsättningarna för folkhälsan¹ Likaså syftar PBL till att

få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn samt påverkan²

Med den radikala förändring av planen som gjorts tas inte längre någon demokratisk hänsyn till den enskilde medborgaren. Nuvarande detaljplan bör av denna anledning därför i större utsträckning baseras på det redan, demokratiskt, framtagna planprogrammet.

II. Icke hänsynstagande till framtagna riktlinjer i Handlingsplanen

Handlingsplanen är Örebro kommuns sätt att tydliggöra hur kommunen under den närmaste mandatperioden anser att tankarna om bebyggelseutveckling i översiktsplanen skall genomföras i verkligheten. Handlingsplanen visar i vilken ordning som nytillkommande stadsdelar bör byggas ut och skall förtydliga var och hur komplettering samt förtätning av befintliga stadsdelar bör ske.³

I Handlingsplanen för stadens byggande konstateras att det finns stor förtätningspotential runt om i Örebro. Därmed är det av största vikt att inte forcera eller pressa fram förtätningprojekt som innehåller eller för med sig svårlösta problem eller negativa konsekvenser för omgivningen. Bostadsprojekt där det exempelvis är svårt att klara bullernormer eller där det på annat sätt ger tvivelaktig boendemiljö borde endast komma ifråga om de i övrigt och totalt sett bidrar mycket till en utvecklad stadsmiljö för staden som helhet eller till platsen i sig.⁴

Om man vidare läser Handlingsplan för stadens byggande så ingår Marieberg INTE iden prioriterade förtätningsplanen och har klassificerats som ett område med lägre prioritet. Viss del av planlagt område finns med i planerad bebyggelse men då på en tidshorisont av 10 år bort (daterat 2014). Man belyser vidare i denna skrift vikten av att i första hand bygga staden på ianspråktagen mark före, som i detta fall, jordbruks eller skogsmark. ⁵

Då Marieberg inte ingår i planen av förtätningsprogram och eventuell förtätning skulle medföra svårlöst bullerproblematik för området samt innebära stor negativ påverkan för befintlig omgivning bör föreslagen detaljplan innehållandes flerbostäder (förtätningstrategi) revideras och i stället i större utsträckning anpassas till det tidigare framtagna

planprogrammet med majoritet villabebyggelse. Dessutom bör tidshorisonten för genomförande kunna skjutas på framtid då området i handlingsplanen ej är utmärkt som ett prioriterat område (med tidsplan bortåt 10 år).

I Handlingsplanen för Örebro byggande nämns ett antal aspekter som ofta får stor betydelse vid nybyggnationer och som därför alltid skall tas i beaktande vid bedömning av lämpligheten av planerad nybyggnation. Nedan listade aspekter har i detta specifika fall stor betydelse och bör tas stor hänsyn till vid beslutsfattande:

- *Platsens betydelse för stadsdelen*

Planlagt område har i dagsläget stor betydelse för omgivningen utifrån ett rekreations- och promenadstråk.

- *Stadsbild och kulturmiljö*

Planlagt områdes ursprung samt struktur kommer radikalt att förändras. Likaså kommer befintliga områdets kvaliteter i form av dess lantliga karaktär och specifika miljö helt att försvinna. Kulturmiljöinventeringen visar att Marieberg har ett kulturvärde som direkt kommer att förstöras med föreslagna kompletterande bebyggelse i form av majoritet flerbostäder.

- *Påverkan av boendekvaliten för befintlig bebyggelse*

Befintlig stadsbild kommer direkt påverkas och gå från befintlig villabebyggelse till en flerbostads stadsbild. Då planlagt område ligger insprängt i befintlig bebyggelse är det ett stort antal befintliga boenden som direkt påverkas negativt i form av förändrad stadsbild, minskad utsikt, mer insyn för de bostäder som redan finns, förändrade ljus samt vindförhållanden, ökat buller samt sämre tillgång till friytor.

- *Tillgång till friytor eller grönytor nära hemmet, grönområden samt påverkan av grönområdet*

Tilltänkt område har befintlig bebyggelse i tre väderstreck så många blir påverkade och får sämre tillgång till friytor samt grönområden nära hemmet. Tilltänkta området har i dagsläget höga sociala samt ekologiska värden då det idag är grönområden innefattandes fin utsikt, rekreation, djurliv, lek, ostördhet, mötesplatser och kojskog.

- *Trafik*

Det kommer bli en ökad belastning på trafiksystem som redan är hårt belastade. Trängsel samt kapacitetsproblem kommer att uppstå. Dessutom med planerade genomfartsleder så kommer trafiksäkerheten radikalt att försämrats i området.

- Buller

Det finns en bullerproblematik för tillkommande bebyggelse att ta hänsyn till vilket innebär ökade svårigheter att skapa frilytor samt uteplatser utan buller. Dessutom kommer föreslagen byggnation med största sannolikhet medföra ökad bullerproblematik för befintlig bebyggelse.

111. Karaktärsförändring av bebyggelsen

Mariebergs bostadsområde har idag karaktären av en by med mindre villor (majoritet en plan), gårdar, små vägar (både asfalterade och grus), öppna ytor samt skog. Hushållen är i dagsläge

ungefär 550 till antalet på en yta av cirka 70 hektar. Genom att upprätta cirka 2 000 nya bostäder, tydlig majoritet flerbostäder, på dryga 30 hektar kommer karaktären av området totalt att förändras.

Med hänvisning till PBL 4 kap 16§ punkt 2:

2. Ifråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsambet enligt 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§

Vidare i PBL 2 kap 6 §7:

"Vidplanläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturbistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas" För att understryka att det inte enbart är enstaka unika detaljer hos den enskilda byggnaden som skall behandlas varsamt vid ändringar utan också det som karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ändrades ordet "särdrag" mot "karaktärsdrag". (Jfr även prop. 1993/94:178 och regeringens beslut den 1 mars 2007, M2006/602/F/P (särskilt Boverkets yttrande)).

I Örebro kommuns kulturmiljöinventering 8 kan man läsa om Moholms gård, som ligger centralt placerat i detaljplanen, som en gårdsmiljö som utgör en rest av ett tidigare agrart Sverige.

Marieberg är vidare ett exempel på ett samhälle som började växa kring den järnväg som drogs fram. Ett stationssamhälle som sedan expanderat ytterligare. Detta sammantaget har skapat årsringar i området och utgör dess kulturbistoriska värde.

Vi anser att Mariebergs historiska, kulturbistoriska samt miljömässiga värden ej skyddas med föreslagen detaljplan. Karaktärsdraget av

Marieberg som en lantlig idyll innehållandes gårdar, grusvägar öppna ytor, skog och en lågskalig villabebyggelse om cirka 550 bostäder kommer radikalt att förändras i och med upprättandet av 2 000 nya flerbostäder. Dimensioneringen 2 000 flerbostäder gentemot befintliga 550 enplansvillor kommer ändra karaktärsdraget från lågskalig villabebyggelse till en flerbostadsbebyggelse.

Vi, med många andra, har köpt hus i Marieberg just för att vi vill bo i befintlig villakarakter och inte i ett flerbostadsområde. Vi har dessutom förvärvat fastighet med utgångspunkt ur det planprogram daterat 2003-08-11 som mer stödjer ett bibehållande av karaktären för Marieberg.

IV. Icke hänsynstagande till befintlig bebyggelse
Det står uttryckligen i handlingarna att underhåll och förändringar i Mariebergs bostadsområde skall göras varsamt, dvs anpassas till byggnaders och områdets utformning och karaktär 9. Det står även att nya föreslagna programmet tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen i södra delen med att möta upp denna med lågskalig bebyggelse¹⁰. Likaså att befintliga villabebyggelsekvarteren utanför planområdet i väster och öster skall tas hänsyn till¹¹. Vidare i PBL 2 kap 6 § punkt 112 Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan" Kommentar till denna paragraf:

En anpassning till omgivningen (anpassningskravet) ska ske inte bara när befintliga miljöer ska kompletteras med ny bebyggelse utan också när enstaka lovpliktiga byggnadsverk ska förläggas i tidigare obebyggda områden. En anpassning kan då krävas t.ex. till naturmiljön eller kulturlandskapet på platsen. Anpassningskravet får av naturliga skäl en speciell innebörd när det är fråga om kompletterings- och förtätningsbebyggelse inom områden som har en uttalad egenart. Speciellt stora krav bör ställas på byggnader som uppförs inom eller i närheten av ett område med sådan bebyggelse som avses i 8 kap. 13 §, dvs. bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, eller intill enstaka sådan värdefull byggnad. En ny byggnad ska i ett sådant fall placeras och utformas så att den anpassas till de särskilda värden som bebyggelsemiljön eller den enskilda byggnaden har. Vilka hänsyn som i övrigt ska tas vid tillämpningen av dessa bestämmelser utvecklas i förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 480 f.). En omdiskuterad fråga har varit om anpassningen till omgivningen i vissa fall kan innebära att en i detaljplan medgiven byggrätt inte kan

utnyttjas fullt ut. Av rättspraxis och Boverkets Allmänna råd 1995:3 kan dras slutsatsen att det torde vara nödvändigt att i ett sådant fall ändra detaljplanen, om kommunen ska ha möjlighet att tillvarata befintliga kultur- eller miljövärden inom t.ex. ett äldre villaområde, se t.ex. RÅ 1991ref. 46

Vi anser att den beskrivning av de fastigheter som skall upprättas emot befintlig bebyggelse i öster ej är någon anpassning till befintliga villor. Slutna och delvis slutna flerbostadsbus samt höjder på bostäderna på 6 samt 9 meter är inte att anpassa till befintlig lågskalig villabebyggelse. Såsom i södra planområdet bör det som benämns som östra området möta upp befintlig kvartersbebyggelse med lågskalig byggnation. Vidare anser vi att det är än viktigare att möta upp befintlig bebyggelse i öst då denna bebyggelse påverkas än mer av nykommande bebyggelse än södra området. Detta utifrån att det östra området får en direkt påverkan på syd/västljust med bebyggelse i västligt väderstreck medan det södra områdets påverkan framför allt blir till det norra väderstreck. Dessutom ligger nybebyggelsen avståndsmässigt mot öst mer närliggande befintlig bebyggelse än i sydliga planområdet. Vidare anser vi att man inte uppfyller anpassningskravet att bibehålla Mariebergs uttalade egenart av en villabebyggelse genom att upprätta majoritet flerbostäder i ett centralt läge i befintlig miljö.

V. Försämrad närmiljö - buller

Enligt Miljöbalken skall befintlig bebyggelse innefattas av eventuell bullerproblematik¹³. Framtagen detaljplan hanterar eventuell bullerproblematik genom att föreslå sammanhängande fasader för att "bygga" ute och dämpa buller mot skapade innergårdar. Denna byggtekniska lösning avhjälper dock inte befintlig bebyggelse från buller. Snarare finns en risk att ljud kommer att studsas mot denna angränsande sammanhängande fasad och förstärka bullerproblematik för befintlig bebyggelse. En verksamhet eller åtgärd får inte bedrivas eller vidtas om den medför risk för att ett stort antal människor får sina levnadsförhållanden väsentligt försämrade eller miljön försämrats avsevärt¹⁴. Därför bör de bullersänkande åtgärderna anpassas för att minska bullernivåer både för befintlig bebyggelse samt nybyggnation. Detta genom att avhjälpa uppkommen buller till acceptabla nivåer från järnväg med hjälp av ett bullerplank. Genom att planera för villatomter istället för flerbostäder kommer naturligt vägtrafikering att minska och eventuell bullerproblematik från väg att lösas.

VI. Försämrad närmiljö - väg

Trafikökningen som följer med framtagen detaljplan kommer innebära stora påfrestningar på närmiljön. Marieberg har under senaste åren redan hårt påverkats negativt i miljöhänseende vid utbyggnation av

köpcentrumområde, upprättande av industriområden, ökad trafik på järnvägen, södra tvärleden. Att dra en tänkt genomfartsled genom sambället samt upprätta en sådan pass anseelig mängd fler bostäder kommer att påverka befintlig närmiljö till det sämre. En verksamhet eller åtgärd får inte bedrivas eller vidtas om den medför risk för att ett stort antal människor får sina levnadsförhållanden väsentligt försämrade eller miljön försämrats avsevärt 15.

Planerad genomfartsled genom Marieberg samt en framtida järnvägsöverfart kommer att öka trafikering genom bostadsområdet. Många barn kommer behöva passera starkt trafikerad väg för att ta sig till skola vilket inte känns i linje med Örebro kommuns O vision. En förbindelse med Södra Lindbult känns naturlig men att vidare förbinda Marieberg söderut skulle enbart göra förbindelsevägen till en genomfartsled. All genomfartstrafik bör, ur säkerhets samt miljöaspekt, försöka ledas utanför tätbebyggelse.

VII. *Försämrad närmiljö - vård*
Ingenstans i föreslagen detaljplan kan servicefunktioner såsom vårdinrättningar, utläsas. Med den belägges graden det är på hänvisad vårdcentral finns ingen kapacitet att klara av ytterligare 2 000 hushåll.

VIII. *Upplevelse av formgivning att "stänga ut" snarare än integrera med hänvisning till PBL 2 kap 6 § punkt 116:*

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan"

Genom att, såsom planbeskrivningen ser ut, planera för 6-9 meters nybyggnation i form av slutna och delvis slutna flerbostadshus längs med hela östra delen av planområdet upplevs att befintlig bebyggelse byggs "utanför" likt en mur. Upplevelsen är att hamna utanför istället för att integreras och samspela med nya bebyggelsen. Det vill säga ingen hänsyn tas till en god helhetsverkan.

För att uppnå en god helhetsverkan bör istället bebyggelse annan än villor upprättas på sådana ytor att befintlig bebyggelse ej upplevs att hamna "bakom" eller "uteslutas". Förslagsvis runt centrum, torg samt i de nordliga delarna av planen. Dessutom bör nybyggnation som angränsar till befintlig bebyggelse möta upp befintlig bebyggelsekaraktär för att skapa ett intryck av naturlig integration.

IX. *Framtida kraftigt reducerade idrotts samt rekreationsytor*

Enligt PBL 2 kap 7 § punkt 3 samt 417 skall hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområden samt lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse.

Vad som kan utläsas i planen ser det enbart ut att finnas utrymme till en fotbollsplan. I dagsläget finns det ett flertal till planer vilka alla nyttjas maximalt att stödja det föreningsliv som finns i byden.

Som även planen nämner, vikten av folkhälsan bland boende 18 bör det finnas väl tilltagna ytor för föreningslivet att kunna bedriva värdefull verksamhet. Likaså skall befintliga idrottsytor bevaras. I föreslagen detaljplan finns ej tillräckliga ytor för lek och motion. Ej heller bevaras de befintliga idrottsytorna.

I och med att ett stort område för den naturliga promenaden försvinner kommer behovet av kompletterande, tillgängliga grönytor vara stort. Att bygga kvarter med stora rymliga innergårdar 19 skapar inte tillgänglighet av grönytor för allmänheten.

16 PBL 2 kap 6 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

17 PBL 2 kap 7 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

18 Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2016-06-21), sid 5

19 Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2016-06-21), sid 17

X. *Direkt påverkan av nyttjandegraden samt olägenheter för fastighet Törsjö 9:5 Byggnader skall enligt 3 kap 2 § PBL placeras och utformas så att de eller deras ansedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen 20.*

Likaså konstateras det i Handlingsplanen för Örebro byggande att man ej skall eftersträva för tät blandning av olika bustyper, exempelvis friliggande enfamiljsbus intill större flerbostäder, då detta ofta medför olägenheter för befintlig bebyggelse. Man konstaterar vidare att just denna kombination i tidigare förtätningsprojekt inte varit så lyckat ifråga om inskränkta privata sfärer för de som bor i småbus, skymd siket eller otydliga gränser mellan offentliga eller privata områden. 21

Utifrån det fantastiska läget på tomten i ett totalt öppet västläge med öppen åkermark, härligt dagsljus med solnedgångar i skog valde vi att upprätta en fastighet som på ett maximalt sätt tar tillvara på dessa möjligheter. Det vill säga hela husfasaden som vetter mot detta planområde består av stora glaspartier från tak till golv för att ta tillvara på denna möjlighet till ljusintag samt naturupplevelse. Likaså ligger hela tomten planlagd parallellt med detta område. Med vissbet av att det i framtiden skulle upprättas villabebyggelse i närområdet²² valde vi ändå denna typ av bostad men för att förebygga dagen av villor till granne planterades omgående en häck ut mot detta angränsande område²³

- *Men med föreslagen plan att upprätta slutna flerbostäder med en höjd av 6-9 meter istället för villabebyggelse kommer ljusinsläpp samt befintlig utsikt att påverkas radikalt. Likaså nyttjandegraden av tomten då det kommer bli en total insyn. Det finns ingen del av tomten som kommer vara insynsskyddad med föreslagna byggnadshöjder. Vi motsäger därmed högsamt slutna bebyggelse i angränsning till vår tomt.*

Vi ser att det ursprungliga planprogrammet daterat 2003-08-11 skall användas som utgångsläge för planläggning av östra området. Genom anpassningar i form av utformning samt placering av byggnation i angränsning till Törsjö 9:5 kan betydande olägenheter undvikas. För att undvika ovan nämnda betydande olägenheter för fastighet Törsjö 9:5 bör därmed byggnadshöjderna i närområdet till fastigheten sänkas till motsvarande villabebyggelse. Dessutom medför en föreslagen nybyggnation i form av slutna fasad på höjder av 6-9 meter stor risk för ökad bullerproblematik för angränsande fastighet Törsjö 9:5.

Kommentar:

Inom kvarteren kommer radhus, villor inte blandas utan särskiljas genom kvarter med villor och radhusbebyggelse eller kvarter med enbart flerbostadshus.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

- Törsjölundens samfällighet

Nedan följer skriftliga synpunkter gällande den framtagna detaljplanen för Törsjö 3:14 m.fl., ärendenummer Bn 87/2015.

Synpunkterna är en sammanställning av Törsjölundens samfällighetsägare. Samfälligheten område gränsar direkt öster om berört planlagt område.

Övergripande synpunkter

Detaljplanen innehåller fakta fel så som beskrivning att av planområdets läge gränsar mot stambanan på den östra sidan. Törsjölundens samfällighets fastigheter m.fl. är beläget mellan området och stambanan.

Vi vill också påtala att samfälligheten inte omnämns i planbeskrivningens fastighetsförteckning trots denna är beläggen direkt öster om planområdet.

Med hänvisning till PBL 5 kap 9§ punkt 4.

Karaktärsförändringar

I planbeskrivningen (sid 9) framgår att:

Moholms gård och Mariebergs bostadsområde som innefattas av ett kulturvärde som innebär ett lägre krav på de enskilda byggnaderna ifråga om äkthet. Underhåll och förändringar ska göras varsamt. D.v.s. anpassas till byggnaden och områdets utformning och karaktär.

Med hänvisning till PBL 4 kap 16§ punkt 2:

Marieberg är ett område bestående av ca 550 villor belägget på en yta av ca 70 hektar. Områdets boendekaraktär består av gamla samt nya villor som blandas med hästgårdar och tillhörande hästbagar. Att upprätta 2000 bostäder på en yta av ca 30 hektar där större delen av boendeformen är flerbostadshus anser vi kommer att ändra områdets karaktär markant. Vi anser att kommunen inte tagit någon som helst hänsyn till befintlig bebyggelse i denna planläggning.

Vi vill att planläggningen ändras och att antalet bostäder minskas radikalt, samt att boendeformen anpassas till områdets karaktär i form av lågskalig villabebyggelse.

Buller

I planbeskrivningen (Sid 11) beskrivs att riktvärdena för buller klaras inom planområdet genom byggnadernas placering. Det innebär att alla hus mot den östra sidan av planområdet utformas på sådan sätt att de skapar en vägg mot stambanan för att blockera ljudet.

Med hänvisning till PBL 2 kap 6a§

För Törsjölundens ägare finns en uppenbar risk att busens utformning medför att ljudet från stambanan kommer att studsas mot fastigheternas väggar inom planområdet och på så vis medföra betydande olägenhet i form av högre buller för de som bor där.

Vi vill att planlösningen ändras så att fastigheternas utformning inte agerar som blockad mot ljud med risk att återge högre buller för fastigheterna belägna öster om planområdet.

Problemet med buller bör istället hanteras i direkt anslutning till stambanan.

Sydost om Moholms gård finns ett skogsparti med Tall, Gran Lön och Björk. Detta skogsområde bidrar till lägre bullernivå från E18 för de bostäder belagda öster om skogsområdet.

Vi vill att planlösningen ändras så att hela skogspartiet bevaras i den sydostliga delen av planområdet. Att ta till vara på de naturliga element som finns för ökad trivsel och minskad risk för ohälsa borde vara kommunens prioritet vid skapande av detaljplan.

Trafik

I planbeskrivningen beskrivs två större huvudgator med anslutning från Lindhult rondellen till travbanevägen samt en ny anslutning mot öster som kopplas på mot utbyggnadsområdet södra Ladugårdsskogen. Det medför att alla som ska ta sig från den östra delen av området till den västra där bl.a. skola samt förskola är beläget måste korsa denna huvudgata.

Vi anser att det finns en övervägande risk att denna nya genomfartsleden från östra sidan av Örebro kommer att medföra att trafikanter väljer denna väg istället för de större lederna till Mariebergs handelsområde, beläget sydväst om planområdet. Trafiken kommer då att bli omfattande vilket medför en stor risk för barn som ska korsa denna led.

Vi finner också en oro kring att leden kommer att brukas av tung trafik då området söder om Mariebergs bostadsområde exploateras av flera stora expeditörer, samt att det finns planer på att utöka området för ytterligare verksamhet av samma slag.

Vi vill att planlösningen ändras så att den nya huvudleden inte ansluts till travbanevägen för att undvika genomfart till Mariebergs handelsområde.

I planbeskrivningen beskrivas att området skall innefatta parkeringshus. Dessa parkeringshus är alldeles för få i antalet för att kunna täcka det behov av parkeringsplatser som 2000 bostäder genererar.

Vi ser en övervägande risk att gator både inom planområdet och nära området kommer att brukas som parkeringsplatser. Det i sig medför framkomlighetsproblem för boende i området samt för utryckningsfordon.

Vi vill att kommunen utformar en ny plan med betydligt färre bostäder som mer harmoniserar med befintliga områdets karaktär.

Friytor

I planbeskrivningen (Sid 9) beskrivas att de mindre skogspartierna som finns inom planområdet utnyttjas sparsamt.

Sydost om Moholms gård finns ett skogsparti med Tall, Gran Lön och Björk. Intill detta skogsparti finns en gång och cykelbana som används mycket

frekvent av områdets boende då det skapar naturnära upplevelse och bjuder in till promenader och joggingturer. Dessa aktiviteter bidrar till ökad motion och hälsa.

Vi vill att planlösningen ändras så att hela skogspartiet bevaras i den sydostliga delen av planområdet. Vi anser att det är viktigt att bevara den naturliga del av skog som finns på planområdet som uppskattas av boende i området.

Utformning av fastigheter

Med hänvisning till PBL 2 kap 6 § punkt 11

I planområdets östra del placeras och utformas husen så de bildar en blockad för ljudet från stambanan. Det medför att hushållen med placering öster om planlagt område kommer att mötas av en tillsluten fasad. I planbeskrivningen beskrivs innegårdarna som utrymme för lek och rekreation. Husens placering och utförande inbjuder inte till att boende utanför planlagt område kan nyttja dessa. Utformningen ger en känsla av utanförskap.

Kommentar:

Förtydligande om den befintliga bebyggelsens läge mellan planområdet och järnvägen har gjorts i planbeskrivningen.

Törsjölundens samfällighet har lagts till i fastighetsförteckningen.

Skogspartiet sydost om Moholms gård skyddas genom att planläggas som natur.

För ytterligare svar se s. 80, ”Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg”.

Särskilt svar till samrådsyttranden från boende i Marieberg

Skala, omfattning och höjder

Sedan samrådet har planförslagets omfattning justerats ner från ca 2000 bostäder till 1200 bostäder. Det har gjorts genom att antalet byggrätter med flerbostadshus har minskat och ersätts med radhus, parhus och mer villabebyggelse i två våningar. Det gäller främst i den västra och den östra delen av planområdet. En del av de byggrätter som i samrådsförslaget bestod av fyra våningsbebyggelse i planområdets nordöstra del har justerats till tre våningsbebyggelse. I aktuellt förslag är bebyggelse med fyra våningar begränsad till planområdets nordöstra del vid torget och den föreslagna större östra gatan.

Vi står fast vid att nuvarande antalet bostäder i planförslaget behövs på sikt. Trots att vi kan se tendenser till att bostadsmarknaden börjar bli mättad så återstår fortfarande flera år med fortsatt ökad byggtakt inom Örebro tätort. Även om byggtakten skulle dämpas eller stanna av i framtiden så behövs det fler bostäder när nästa byggboom kommer. Vid en sådan situation kommer kommunen ha en bra planberedskap och bostadsbyggandet kan på så vis komma igång snabbare då det redan finns planlagd mark.

Anpassning till befintlig bebyggelse

Efter samrådet och på begäran av boende vid västra och östra kanten av planområdet har höjdskalet sänkts i anslutning till befintliga boende. I det nya förslaget har merparten av den befintliga bebyggelsen tvåvåningsbebyggelse mot sig. I den västra delen av planområdet har detta särskilt beaktats då två byggrätter med tidigare fyrvånings- och sexvåningsbebyggelse justerats till radhusbebyggelse med endast två våningar och stadsvillor med tre våningar närmast den större gatan. Mot befintlig villabebyggelse i sydost har en del av radhusen ersatts med villatomter för att möta upp på ett mer hänsynstagande sätt, likaså i planområdets västra del.

Sammanfattningsvis ligger förslaget nu mer i linje med handlingsplanen för stadens byggande när det gäller anpassningen mot befintlig villabebyggelse.

Planprogrammet för Marieberg 2003/Handlingsplan för stadens byggande

Enligt det förslag som lyftes fram i planprogrammet för Marieberg skulle merparten av den framtida bebyggelsen utgöras av villor och till viss del radhus. Det bör förtydligas att det enbart var området som täckte in Södra Lindhult som antogs inom planprogrammet. Förslaget för Marieberg antogs inte. När nu gällande översiktsplan trädde i kraft 2010 pekade den mot en blandning med olika bebyggelsetyper. Inför påbörjad planläggning var direktivet att utgå från översiktsplanen med en mer blandad bebyggelse bestående av radhus, villor och flerbostadshus.

När planprogrammet för Södra Lindhult och Marieberg togs fram var det inte ett lika stort tryck på bostadsbyggandet som det är nu. I takt med att invånarantalet ökar för varje år inom Örebro kommun måste mer mark för bostäder planeras. Under de senaste åren har fokus lagts på förtätning av staden. Dock kan inte ny bebyggelse i en högre skala enbart koncentreras till de centrala delarna av Örebro. För att möta den ökade befolkningsmängden

måste planläggningen av ny bostadsmark bli mer yteffektiv. Att enbart bygga lågskligt skapar en utglesad och utspridd stad med fler biltransporter som följd. Dessutom blir områden homogena med enbart villa och radhusbebyggelse. För att binda samman staden på ett bättre sätt, minska bilresandet och samtidigt få in tillräckligt med bostäder i olika upplåtelseformer behöver nya bostadsområden planeras med en större variation.

Det finns även stöd i ”*Handlingsplanen för stadens byggande*” för det nuvarande planförslaget. Handlingsplanen pekar på att en variation av bostadsbebyggelse är viktig när nya och befintliga bostadsområden utvecklas samt att villabebyggelse i ett plan bör undvikas. Att få till en blandad bebyggelse är viktigt för att skapa möjlighet till kvarboende och en mer blandad befolkningsammansättning inom ett område med en form av bebyggelsestyp.

När det gäller en högre skala på ny bebyggelse inom befintliga områden med låg skala så kan det bidra till en mer sammanhållen stadsstruktur. Det förutsätter dock att stor hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Längre ut från innerstaden bör nya bostadsområden omfattas av en relativt hög täthet med tanke på närheten till centrum. Betoningen bör ligga på trädgårdsstad/småstad istället för tät innerstad men det kan också finnas inslag av högre bebyggelse.

Utifrån handlingsplanen har vi tolkat begreppet trädgårdsstad/småstad som ett område med radhus som bildar kvarter med större och privata innergårdar samt villabebyggelse med större trädgårdar blandat med något högre bebyggelse i tre till fyra våningar som ger en småstadskänsla.

Trafik

Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kommer planområdet generera 4 120 nya fordon per vardagsdygn. Den trafikökningen bedöms befintligt tillsammans med utbyggt vägnät klara av, även med en tillkommande trafik via en planskild järnvägs korsning mot Södra Ladugårdsskogen. Örebro kommun arbetar för att det ska bli enkelt att gå, cykla och åka kollektivt och att dessa trafikslag ska öka i förhållande till bilåkande. Därför är kommunens huvudfokus att dessa färdssätt ska bli attraktivare, snarare än att framkomligheten för bilarna säkras.

Ett antagande om att 65 % av alstringen tas av den norra länken, mot Gränsrösevägen, och 35 % av det södra alternativet, mot

Mobackavägen, skulle innebära knappt 2 700 fordon per dygn på det norra alternativet (Gränsrösevägen) och drygt 1 400 fordon per dygn på det södra alternativet (Mobackavägen). Även med övrig trafik inkluderad kan det antas att norra alternativet (Gränsrösevägens förlängning) kommer trafikeras av 3 500-4 000 fordon per vardagsmedeldygn. Medan det södra alternativet då antas trafikeras av cirka 1 800 fordon per vardagsmedeldygn. Antagandena har inte inkluderat eventuella nya kopplingar över/under järnvägen eller andra nya vägar som kan väntas generera större mängder trafik.

Med antagande om att en planskild korsning förbi järnvägen (för att alla trafikslag) tillkommer i framtiden kan trafikmängderna på de två huvudgatorna i området öka med ytterligare 1 500-3 000 fordon, beroende på hur mycket tillkommande bostäder och verksamheter som planeras i Södra Ladugårdsskogen (arbete med planprogram nyligen inlett). I det senare fallet innebär planskildheten att huvudgatorna som mest i ett långsiktigt perspektiv har en årsdygnstrafik om 5 500-7 000 fordon.

Gränsrösevägen är idag överdimensionerad och är planerad för att kunna fungera för både busstrafik och ett fordonsflöde på långt över 7 000 fordon per dygn. Gång- och cykeltrafiken är separerad med grönyta gentemot Gränsrösevägen. Gränsrösevägen planeras att fortsatt ha två körfält, men trafiksäkerhetsåtgärder för oskyddade trafikanter kan komma att bli nödvändiga på gatan då trafikmängderna ökar.

Läget i staden och kommunen gör att planområdet och närliggande områden kommer alstra en del biltrafik, då alla dagliga målpunkter inte kommer finnas inom gångavstånd för alla boende. Men de oskyddade trafikanterna ska prioriteras i de fall konflikter uppstår eller kan uppstå. Enligt beräkningar kommer Lindhultsrondellens kapacitet att klara trafikökningen från planområdet och en framtida anslutning över järnvägen till Södra ladugårdsskogen öster om.

Gränsrösevägens förlängning har funnits med i planerna från början. Exempelvis finns ungefär föreslagen förlängning av Gränsrösevägen med i planprogrammet från år 2003. Gränsrösevägens förlängning ska inte ses som en genomfartsled utan som en stadsgata med god kollektivtrafikförsörjning. Enligt prognoser kommer gatan vid fullt utbyggt planområde, samt med koppling till ny bebyggelse öster om järnvägen, ha trafikmängder kring 6 000 fordon per vardagsdygn vilket kan motsvaras vid trafiken på den västra delen av Glomman, på Södra Grev Rosengatan norr om USÖ, Vasabron, Ormestagatan eller på Hagagatan.

Även om en ny trafikplats, söder om Trafikplats Adolfsberg, skulle skapas mot E20 skulle Gränsrösevägen vara det genaste alternativet för större delen av planområdet ut mot E20 och E18 samt mot innerstaden.

Detaljplanen för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (Marieberg) har i samrådsförslaget anpassats för att möjliggöra separerade gångbanor längs med båda sidor av alla gator (utöver det befintliga gång- och cykelvägnätet och utöver stråken i parkområdet). Breda gångbanor på båda sidor om alla gator underlättar möjligheterna för exempelvis barn att ta sig själva till skolan och fritidsaktiviteter. Korsningsanspråken minskar till viss del också med gångbanor på båda sidor om alla gator. De flesta gator är också planerade för att möjliggöra cykling separerat från biltrafiken. Trafiksäkerhetsåtgärder, främst i anslutning till de viktiga målpunkterna som skolor, kommer också komplettera gång- och cykelinfrastrukturen för att säkerställa god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

Gång- och cykelvägnätet kommer utökas och förbättras i och med planens genomförande. Säkra passager planeras för de oskyddade trafikanterna, där de blir extra viktiga i närheten av skolor, park och andra målpunkter för barn.

I planförslaget finns en huvudgata genom planområdet ner till Mobergsvägen/Travbanevägen. Travbanevägen slutar vid Mariebergsvägen och en förlängning av Travbanevägen är inte planerad i dagsläget.

Plankorsningen vid Torells väg försörjer främst de 171 boende på östra sidan om järnvägen. Anslutande vägar är enskilda och järnvägen är statlig. I dagsläget planeras ingen ny lösning för de drygt 50 fastigheterna som främst använder plankorsningen.

Cykelbanan genom Moholms gård är enskild och alltså inte allmän. Gården är också exkluderad i detaljplanen.

Tillkommande bebyggelse ska uppfylla gällande parkeringsnorm och blir villagator uppställningsplatser för bilar kan väghållaren reglera gatorna med tid eller avgift så att problemet minimeras. Ambitionen är att parkering till den nya bebyggelsen ska ske integrerat med bostäderna i kvarter med radhus/parhus och genom halvt nedgrävda garage i de större kvarteren med flerbostadshus. Att det finns förskoletomter på flera platser i planförslaget innebär att många i teorin (om närmsta förskola väljs) ska kunna ha

gångavstånd till förskolan utan att behöva korsade större gatorna. Men att som gående eller cyklande korsade den framtida förlängningen av Gränsrösevägen, eller någon av de andra gatorna i planförslaget, ska kunna ske trafiksäkert.

En ökad belastning på befintlig infrastruktur är svår att undvika i en växande stad. Men genom att planera och bygga någorlunda tät, med rutnätsstruktur som kan sprida trafiken och genom att prioritera gång, cykel- och kollektivtrafik kan ändå underlag för lokal service liksom för kollektivtrafik möjliggöras.

Den långväga trafiken kommer inte ha anledning att leta sig in i Mariebergs bostadsområde, särskilt då de nya gatorna i området inte kommer utformas på ett sätt som inbjuder till höga hastigheter. Kopplingen mellan Glomman och riksväg 51 finns idag genom Bondsättersvägen och kommer finnas kvar i framtiden, även om exakt utformning inte är bestämt. Få befintliga gator är öppna för genomfart och därför borde endast de boende ha anledning att nyttja gatorna. Men de gator som är öppna för genomfartstrafik kan naturligtvis belastas mer än idag.

Även om det idag finns betydligt fler än 0,8 bilar per hushåll i Marieberg har Örebro kommun mål om att färre resor ska göras med bil, varför det utifrån det målet vore kontraproduktivt att planera för ett stort antal bilparkeringsplatser per lägenhet. Om vi inte arbetar målstyrt utan enbart planerar utifrån prognoser och dagens situation kommer vi aldrig få till en förändring avseende bilanvändning.

Idrott

På sikt kan dessa åtgärder inte tillgodose ett större framtida behov av ytor för idrottsändamål i Marieberg när området växer. Därför har kommunen sedan tidigare planlagt för bland annat idrottsändamål inom fastigheten Törsjö 6:62 direkt norr om travbaneområdet. Fastigheten ägs av kommunen och ytan är ca 4,7 hektar stor. Efter den förra granskningen har Mariebergs IK och kommunen kommit överens om att detaljplanens ska bekosta att anlägga befintliga och kommande fotbollsplaner och ett nytt klubbhus på det nya läget inom Törsjö 6:62. Mariebergs IK och kommunen är överens om att samla alla ytor för fotboll på en plats är en bättre lösning att fotbollsplanerna blir utspridda över Mariebergs bostadsområde. När detaljplanens genomförande träder in och befintliga fotbollsplaner påverkas ska nya ytor för

fotboll stå färdiga inom fastigheten Törsjö 6:62 så att idrottsföreningen kan flytta över direkt.

Inom den större skoltomten kommer det nu vara möjligt med en fullstor idrottshall om ca 920 kvm. Det kommer även vara möjligt att skapa ytterligare idrottytor inom den större parken kopplat dels till grundskolans verksamhet och för allmänheten.

Offentliga och privata verksamheter

Vid torget kommer det vara möjligt att få till mindre centrumverksamheter i bottenvåningen på flerbostadshuset. Exempel på sådana verksamheter kan vara ett mindre närlivs, kiosk, frisör, kvarterskrog och blomsterbutik. Tanken är inte att större verksamheter ska etablera sig som kan komma att konkurrera med Mariebergs handelsområde. Verksamheterna kommer att etableras på längre sikt i samband med att planområdet börjar bli fullt utbyggt.

Söder om torget på den stora byggrätten kommer en grundskola kunna samsas med ett nytt framtida bibliotek och samlingslokaler. Möjlighet för privat eller offentlig vårdverksamhet att etablera sig kommer att finnas vid östra sidan av torget. Utöver finns det byggrätter för tre större förskolor utspridda över planområdet, utmärkta med användningen (S).

Grönska och lek

Det öppna gårde som finns idag kommer till stor del att bebyggas. Ett ca fem hektar stort område blir kvar och kommer att bli en ny central park. Utöver detta kommer befintliga trädgångar runt dagens gårde att bevaras som naturmark.

Ambitionen är att innergårdarna ska vara gröna och fria från parkeringsytor. En del gator kommer ha inslag av trädplanteringar och merparten av radhusbebyggelsen och en del av flerbostadsbebyggelsen kommer ha förgårdsmark närmast gatan där plantering blir möjligt.

Ytor för lek och aktiviteter kommer att koncentreras till det stora parkstråket genom planområdet. Inom de föreslagna kvarterens innergårdar kommer det vara fullt möjligt med kompletterande lekytor för barn då ambitionen är att en stor del av innergårdarna ska hållas bilfria. När det gäller den nya huvudgatan genom området kommer den inte att påverka att det blir osäkert för barn att vistas i parken. Hastigheten kommer att vara låg på vägen och ytterligare anpassningar kommer att göras för att få ner

hastigheten. Nya byggrätter placeras mellan östra sidan av vägen och parkområdet för att skärma av parken mot vägen och skapa en tryggare och lugnare parkmiljö. Det kommer vara breda avstånd mellan körbanan för bil och buss till parkområdet, emellan kommer ytan att utgöras av gång och cykelstråk samt grönyta. Ytor för lek och idrott kommer troligtvis att läggas närmare mot den större skoltomten och parkens östra delar.

Frida Hammarlind
Enhetschef detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt