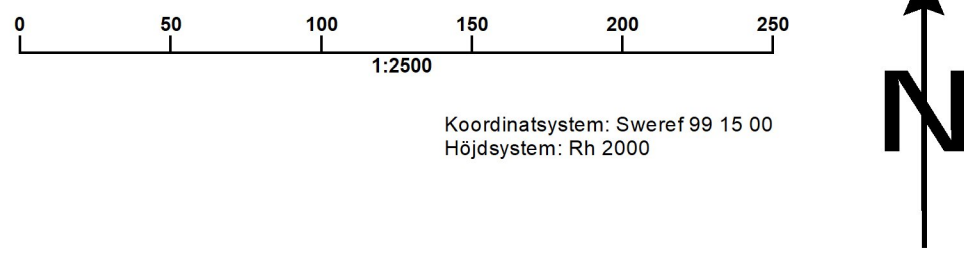




Samrådstitid: 5 juli 2016 - 1 september 2016
Granskningstid: 12 september 2017 - 17 oktober 2017 och 5 juni 2018 - 27 juni 2018



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser	
Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.	
Användningsgräns	
Egenskapsgräns	
Administrativ gräns	
Kombination av plangränser	

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata
CYKEL	Cykel
GÅNG	Gång
PARK	Park
PARK	Park med fördröjningsmagasin
SKYDD	Skydd
TORG	Torg

Användning av kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
C ₁	Centrumverksamheter tillåts i gatuplan.
D	Vård
E ₁	Tekniska anläggningar - transformatorstation
E ₂	Tekniska anläggningar - pumpstation
R ₁	Besöksanläggningar för idrottsändamål
S	Skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap	
+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
dike	Dike för dagvatten

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet

Utnyttjandegrad - exploateringsgradens största och minsta omfattning

e ₁ 000	Största exploateringsgrad (byggnadsarea i procent)
e ₂ 000	Högsta exploateringsgrad (byggnadsarea ovan mark i kvm).
e ₃	Föräd, uthus och dylikt räknas inte in i byggnadsarean
e ₄	Minsta fastighetsstorlek
e ₅	Minst antal friliggande bostadshus
e ₆	Prickmark - marken får inte föras med byggnad
e ₇	Korsmark - på marken får kompletteringsbyggnader och dylikt placeras
e ₈	Högsta antal våningar

Placering av byggnadsverk och tomter

p ₁	Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns.
p ₂	Kompletteringsbyggnader ska placeras minst 1,5 m från fasthetsgräns.
p ₃	Parkering ska uppföras i halvt nedgrävda garage med max 1,2 meter i sockelhöjd eller garage under mark med planterbart bjälklag

Utformning - delar på byggnadsverk, fasadutsmäckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader

fril.	Endast friliggande enbostadshus
f ₁	Genomgående entréer ska finnas
f ₂	Huvudbyggnad ska placeras mot gata
f ₃	Inhängnad får inte uppföras intill park
f ₄	Utöver högsta våningsantal får takpor och hisstoppar uppföras till 33% av takets längd.

Om bullernivåerna överstiger 60 dBA vid fasad för en bostad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Friyta på skol- och förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v	Vind får inte inredas
---	-----------------------

Mark och vegetation

Flerbostadshus
Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn. Minst 20 % av kvartersmarken ska utgöras av grönytor.
Villabeställning
Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn. Minst 20 % av kvartersmarken ska utgöras av grönytor.

Utfart, stängsel

	In- och utfartsförbud
--	-----------------------

Skydd mot störningar trafikbuller nya bostäder

plank	Bullerplank ska anordnas till en höjd av högst 3 meter mätt över räl och med ett avstånd av minst 8 meter från västra spårets mitt
vall	Bullervall ska anordnas till en höjd av högst 3 meter mätt över räl

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Underjordiska ledningar	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
-------------------------	--

Gång- och cykeltrafik

x	Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
---	---

Vilkor för bygglov

a ₁	Bygglov får inte ges för bostäder och skola förrän bullerskärm och bullervall längs järnvägen har uppförts
----------------	--

Gemensamhetsanläggningar

g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende tillfartsväg
---	--

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Planavgift

a ₂	Planavgift tas ut vid bygglov
----------------	-------------------------------

ILLUSTRATIONER

---	Illustrationslinje
Text	Illustrationstext

Utökat planförfarande

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

Stadsbyggnad 2018-08-31

Ulf Nykvist
Tf. Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt

Laga krafthandling

Antagen av byggnadsnämnden den 31 september 2018. Laga kraft den 23 oktober 2019.

Laga krafthandling



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.

(Marieberg)

Örebro kommun

Samrådstitid: 5 juli 2016 – 1 september 2016

Granskningstid: 12 september 2017 – 17 oktober 2017 (tidigare granskning)

Granskningstid: 5 juni 2018 – 27 juni 2018

Utökat planförfarande

Handläggare: Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark. Men också vart gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas. Detaljplaneprocessen tar i regel ett års tid.

En detaljplan kan initieras på olika sätt. Det kan vara fastighetsägare och exploatörer som ansöker om att en detaljplan ska upprättas eller ändras för att de vill genomföra en förändring. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll för att få till stånd en förändring eller för att lösa frågor som till exempel byggnation av vägar, VA-försörjning, utbyggnad av skolor, bostäder, verksamheter m.m.

En detaljplan kan upprättas i tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna är att vid begränsat förfarande genomförs ingen granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse och en längre granskningstid.

Underlag



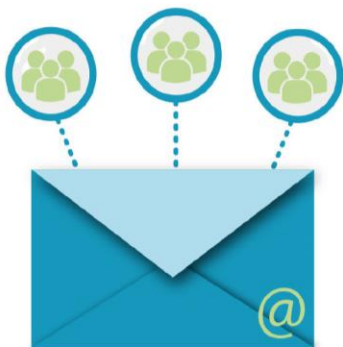
Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område för att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Översiktsplanen, program och eventuella utredningar ligger sedan till grund för kommande detaljplanering. Det finns även tillfällen när det inte finns några riktlinjer utpekade i översiktsplanen, då behöver detaljplanen genomföras med utökat förfarande.

Planarbete och Samråd



Ett förslag till detaljplan upprättas genom framtagandet av olika planhandlingar och ibland även olika utredningar. När planhandlingar och utredningar finns utarbetade samråder kommunen med sakägare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Planhandlingarna skickas ut till berörda sakägare, läggs upp på kommunens hemsida, finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Beroende på allmänintresset brukar även samrådet annonseras i lokaltidningen. Syftet är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att påverka. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig inom samrådstiden. Efter samrådet sammanställs alla synpunkter i en samrådsredogörelse.

Granskning



När planförslaget har justerats med eventuellt inkomna synpunkter ska planhandlingarna ställas ut för granskning. Planhandlingarna inklusive samrådsredogörelsen skickas återigen ut till berörda sakägare, annonseras vid allmänintresse i lokaltidningen, läggs upp på kommunens hemsida och finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningstiden sammanställs synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

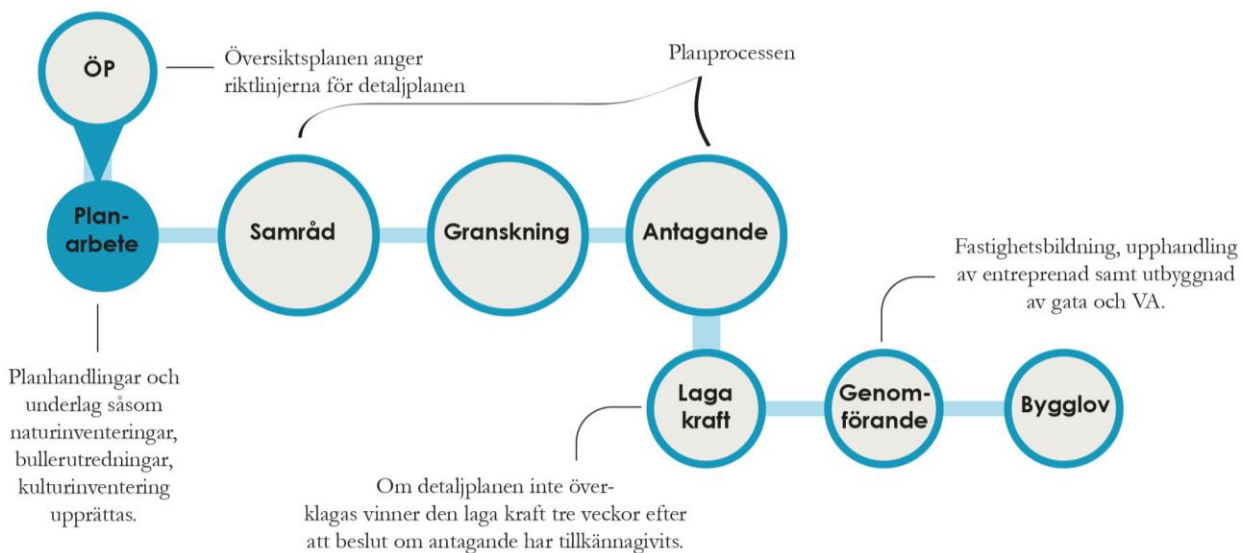


Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.

Mer information om detaljplaneprocessen finns på kommunens hemsida under:
<http://www.orebro.se/detaljplan>

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.

(Marieberg)

Örebro kommun

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett större allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan.

Den här detaljplanen har tidigare gått ut på granskning. Nu genomförs en ny granskning med anledning av ändringar och justeringar från det tidigare granskningsförslaget.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2 500 med planbestämmelser
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning*
- granskningsutlåtande
- bullerutredning från ÅF Infrastructure AB
- trafikutredning Törsjö 3:14 m.fl. (Marieberg)
- dagvattenutredning från VAP
- översiktlig geoteknisk undersökning från VAP

**Fastighetsförteckningen går endast att beställa från Stadsbyggnad. För kontakt: stadsbyggnad@orebro.se eller anders.pernefalk@orebro.se.*

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Detaljplanen kommer möjliggöra ca 1200 bostäder. Bebyggelsen kommer att utgöras av flerbostadshus, radhus, kedjehus, stadsvillor och villabebyggelse.

Nedan: planområdet i relation till andra områden.



LÄGE

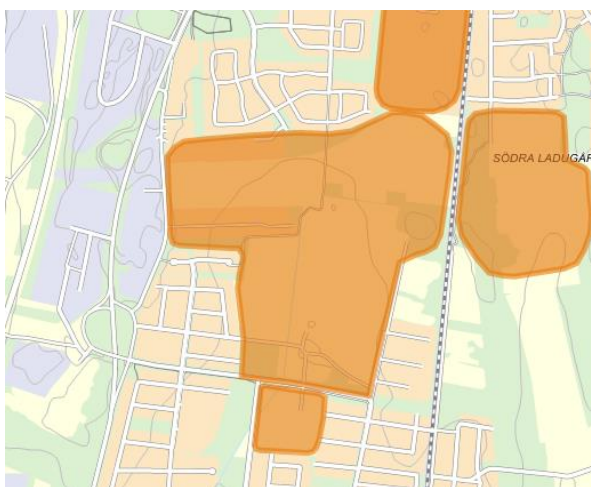
Planområdet ligger intill Mariebergs bostadsområde i anslutning till Moholms gård. Norr om planområdet ligger Södra Lindhult och i öster ligger stambanan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Riksintressen**

Planområdet berörs delvis av riksintresse för järnväg. Stambanan finns öster om planområdet och trafikeras av gods samt persontåg.

Översiktliga planer

I Örebro's översiktsplan, *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, framgår bland annat följande om området:



Ställningstagande, utbyggnad av blandstad.

Utbyggnadsområde för blandstad

Utvecklingsområde för i huvudsak bostäder med inslag av verksamheter så som skola, förskolor, service, kultur och fritidscenter, mm vid Marieberg. Det är viktigt att området förses med en tillräckligt stor park för att säkerställa tillgång för lek, rekreation och spontanidrott. Dagvatten behöver hanteras lokalt för att inte öka översvämningsrisken på bland annat jordbruksmark nedströms.



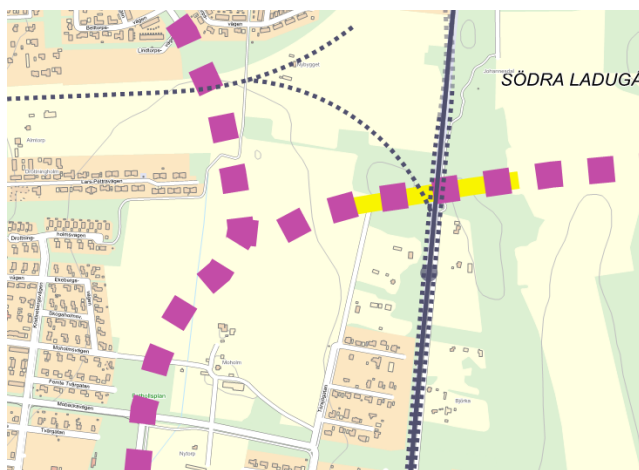
Ställningstagande, utpekad grönt stråk

Grönt stråk

Planerat grönt stråk att utveckla från södra Brunnsgärdet till Marieberg. Viktig för folkhälsan bland boende i södra tätorten. Utvecklas till bra cykelstråk till och från Mariebergs handelsområde.

För att parker, naturreservat, grön- och vattenområden ska bli tillgängliga, är det viktigt att det finns stråk som binder samman små och stora grönområden. Det kan röra sig om stigar i naturområden som knyter samman målpunkter, men det kan också vara trädkantade gång- och cykelstråk i stadsmiljö.

De gröna stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera människor att gå och cykla mellan olika bostadsområden och målpunkter. De gröna stråken ska även fungera som spridningsvägar för djur och växter.



Ställningstagande, ny lokal huvudlänk (grönt) och reservat för Nobelbanan.

Planerad ny lokal huvudlänk, kollektivtrafik, viktig passage m.m.

Nytt viktigt stråk för kollektivtrafik. Gaturummet ska anpassas för att kunna rymma mer kapacitetsstark kollektivtrafik.

Viktig framtida barriärbrytande koppling för gång- och cykeltrafik över/under järnvägen.

Reservat för ny järnväg

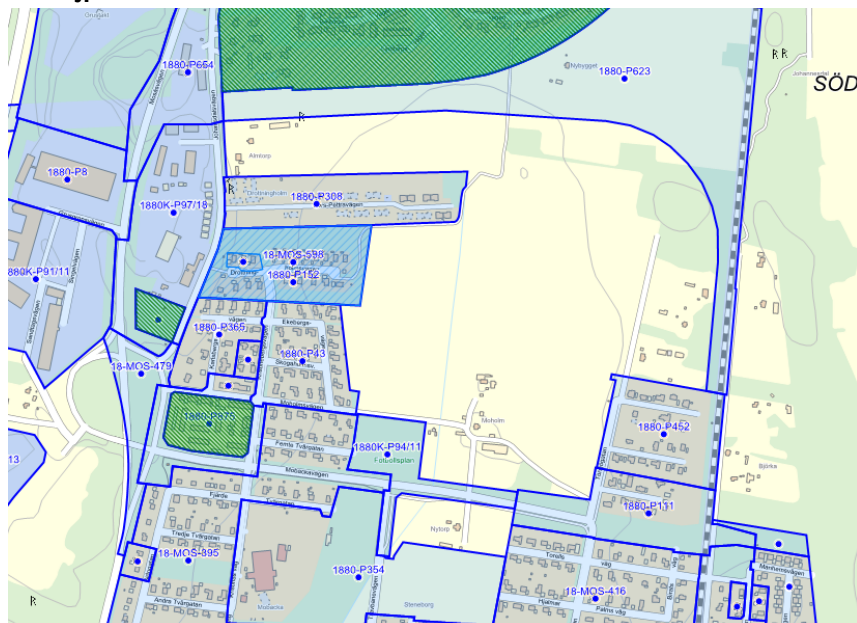
Reservat för ny järnväg. Sträckan ingår i dagsläget inte i någon systemlösning men är en nyckelpassage som bör hållas obebyggd tills alternativa sträckningar för järnväg Stockholm-Oslo och godsförbifart är ytterligare utredda.

Ny bebyggelse närmare än 30 meter från järnvägen bör undvikas bland annat på grund av riskerna med farligt gods. Risker för bullerstörningar bör också beaktas.

Miljömål

I *Miljöprogram Örebro kommun – Örebro kommuns miljömål och prioriteringar i miljömålsarbetet* (antagen 2010) finns bland annat fokusområdet *God bebyggd miljö*. Den nationella målsättningen som även är det övergripande målet för Örebro kommun, anger följande: *Städer, tätorter, och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Natur- och kulturvärden ska utvecklas och utformningen av bebyggelsen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser.*

Detaljplaner



Aktuella detaljplaner och områdesbestämmelser i området.

Planprogram

Ett planprogram för Mariebergs bostadsområde finns som är daterat till 2003-08-11. Planprogrammet omfattar ett område från Adolfsberg i norr till travbanan i söder. Planprogrammet pekar ut planområdet som en plats för i huvudsak bostäder, då i form av villabebyggelse. Ambitionen om en vägkoppling från Södra Lindhult ner mot Mobackevägen och Travbanevägen finns beskriven, likaså en vägkoppling under järnvägen mot öst. Enbart området för Södra Lindhult är antagen i planprogrammet. Området för Marieberg är inte antagen.

Handlingsplan för stadens byggande

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 befolkningssammansättning inom ett område med en form av bebyggelsetyp.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR**Markägoförhållanden**

Fastigheterna Törsjö 3:14, Mossås 6:5, Mosås 6:65, Mosås 7:12, Mosås 7:47, Mosås 1:111, Nikolai 3:260 och Nikolai 3:208 ägs av Örebro kommun.

Fastigheten Törsjö 1:53 är privatägd.

Fastigheten Mosås 7:67 är privatägd.

Natur*Mark och vegetation*

Större delen av planområdet består av öppen åkermark med inslag av mindre skogspartier. Sydost om Moholms gård finns ett skogsparti med tall, gran, björk och lönn. I norra delen finns två skogsdungar med varierande kvalité när det gäller trädbeståndet. Den västra dungen inhyser triviallöv (asp och björk) och inslag av ädellöv (lönn och ek). På östra sidan utanför planområdet finns en ekallé som indirekt omfattas av biotopskydd. Utanför planområdets nordöstra gräns finns ett större skogsparti bestående av huvudsak gran och tall.

Geotekniska förhållanden

Merparten av planområdets mark består av lera med låg blockighet fransett platsen för Moholms gård där marken består av normalblockig morän och berg.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Dock har det tidigare förekommit plantskoleverksamhet på fastigheten Nikolai 3:209 ca 125 meter från planområdet. Den tidigare verksamheten bedöms inte påverka planområdet på grund av avståndet.

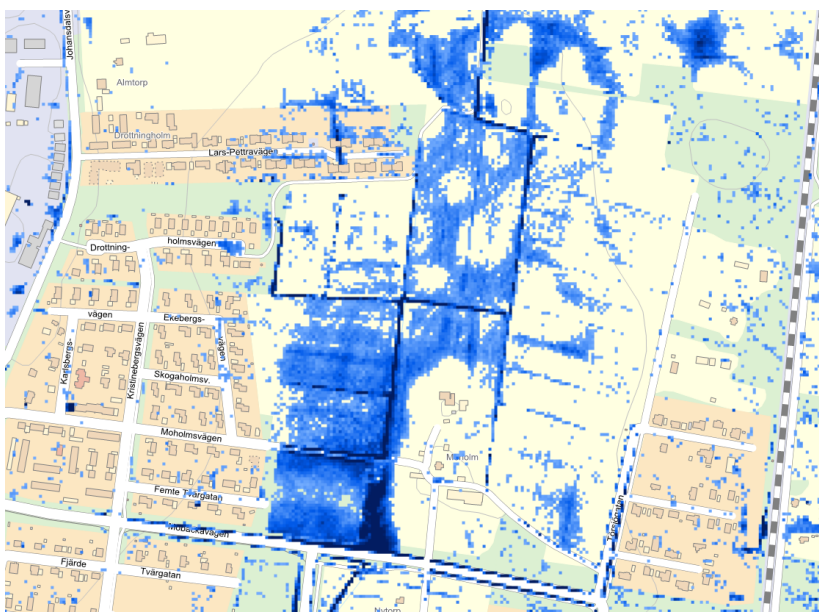
Radon

Väster om planområdet finns ett område med förhöjd risk för radon.

Risk för skred/ höga vattenstånd/ skyfall

Det finns risk för skred längs Mobackavägen och vid enstaka diken som löper genom planområdet.

Planområdet ligger inte inom område med översvämningsrisk enligt den senaste översvämningskarteringen, utförd av Norconsult 2018.



Bilden visar planområdet vid ett skyfall motsvarande ett 100 års regn.

Enligt kommunens skyfallskartering riskerar planområdet att drabbas av översvämning vid ett skyfall av storleken 100 års regn. På större delen av de översvämmade ytorna blir vattendjupet mellan 0,1 till 0,3 meter vid ett skyfall vilket innebär besvärande framkomlighet.

Fornlämningar

I samband med planläggningen av Södra Lindhult gjordes det en kulturmiljöanalys av Riksantikvarieämbetet. Analysen innefattade även aktuellt planområde. Där konstaterades i första hand att förhistoriska fornlämningar dolda under mark kunde finnas vid Moholms gård och norra delen av aktuellt planområde.

Som ett nästa steg gjordes det en arkeologisk utredning för Södra Lindhult och delar av aktuellt planområde. De delar som inte kontrollerades med en sökschaktsgrävning vid det tillfället var Moholms gård och ett mindre område nordost inom aktuellt planområde vid gräns till fastigheten Törsjö 3:14. Väster om det mindre område som utelämnades påträffades flertalet röjningsrösen och ett gränsröse. Nordost om den platsen påträffades två husgrunder från bebyggelseenheten Katrineberg, även kallad Lars-Petrastället. Rösena och husgrunderna har statusen kulturhistorisk lämning. Det finns i dagsläget inga kända fornlämningar inom planområdet. En fornlämning finns direkt norr om planområdets nordvästra gräns.

Bebyggelse

Intill planområdet finns Moholms gård som består av två villor, ett äldre torp och två lador. Bebyggelsen runt planområdet präglas i huvudsak av villabebyggelse och enstaka radhus. Södra Lindhult i norr har mer varierad bebyggelse.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Utanför planområdet väster om Mariebergs bostadsområde finns det ett mindre verksamhetsområde. I sydväst ligger Mariebergs handelsområde.

Offentlig service

Det finns ingen offentlig service inom planområdet. Sydväst om planområdet finns Mariebergsskolan. I Södra Lindhult finns det en förskola.

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns inom eller i anslutning till planområdet. Närmaste kommersiella service finns i Mariebergs handelsområde och vid Brunnsparken.

Tillgänglighet

Inom planområdet saknas infrastruktur i form av vägar för bil- cykel- och gångtrafik. Undantaget är Moholms gård som sammanbinds med Mobackevägen genom en grusväg söder om och Mariebergs bostadsområde i väster genom en smal asfalterad väg. Från norr till söder genom planområdet går en smal stig som nyttjas av gående.

Byggnadskultur och gestaltning

Följande bebyggelsebeskrivning är hämtad från Örebro kommuns kulturmiljöinventering:

Moholm är en mindre gårdsmiljö med angränsande villaområden omkring sig. Gården vittnar om ett äldre småbruk, en äldre gårdsmiljö som började att moderniseras under mitten av 1900-talet. Det är en gårdsmiljö som utgör en rest av ett tidigare agrart Sverige och den utgör en tydlig kontrast till omkringliggande villaområden. Gården består av en huvudbyggnad klädd med s.k. fattigmans-panel det vill säga masonitskivor klädda med locklister för att efterlikna riktig panel. Tre ekonomibyggnader finns på gården, delvis knuttimrade och ett mindre torp. Samtliga har röd panel, antagligen målat med röd slamfärg, vita knutar och tegel eller plåt på taken.



Torp och mangårdsbyggnad inom Moholms gård.

Marieberg är exempel på ett samhälle som började växa kring där järnvägen drogs fram, ett stationssamhälle som sedan har expanderat ytterligare främst under 1960–70-talet men som växer även idag. Det är en mindre ort med genomgående villabebyggelse varav en del villor utmärker sig med arkitektoniska värden och ett fåtal äldre gårdar. Detta sammantaget bildar årsringar i området och utgör dess kulturhistoriska värde.

Friytor*Naturmiljö*

De mindre skogspartier som finns i planområdet är i varierande skick och utnyttjas sparsamt av allmänheten.

Vattenområden



Diken i området. Grönt: dagvattendiken, brunt: dikningsföretag.

Diken

Det finns två dagvattendiken som löper i nordsydlig riktning mellan Moholms gård. De förgrenar sig i ett dike som fortsätter söderut mot ett dikningsföretag utanför planområdet. Ett dike löper även diagonalt genom planområdets norra del.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Direkt söder om planområdet finns Mobackavägen som kopplas ihop med Mosåsvägen och Törsjögatan. Moholmsvägen passerar genom Moholms gård och södra delen av planområdet. Moholmsvägen används idag för bil- cykel- och gångtrafik. Söder om Mobackavägen finns en separat gång och cykelväg.

Kollektivtrafik

Planområdet försörjs inte av kollektivtrafik men Stadsbusslinje 22 trafikerar idag Mobackavägen strax söder om planområdet och fortsätter ner mot Törsjövägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Utfart finns från Moholms gård som kopplas ihop med Mobackevägen.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Beräkningar för luftföroreningar har utförts och dessa visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids i området.

ÄMNE	BR	MKN
Bensen årsmv. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,7	5
CO årsmv. mg/m^3	0,2	10
NO ² årsmv. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	7	40
PM 10 årsmv. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	12	40

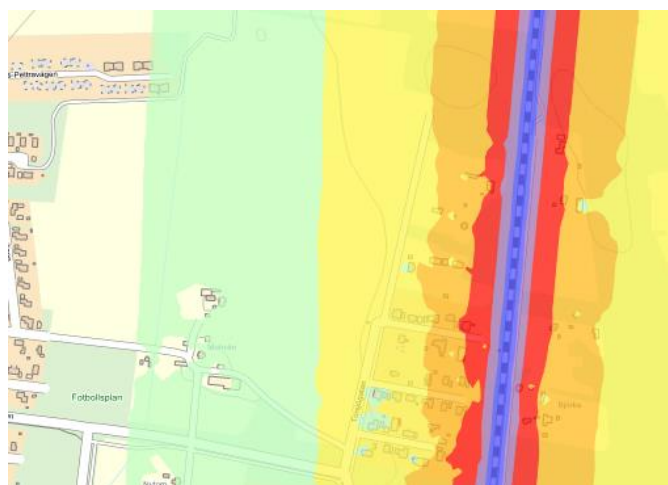
Störningar

Buller

Örebro kommun har genomfört en kartläggning av buller från vägfordon, järnväg och flyg inom kommunens gränser. Både statligt och kommunalt vägnät omfattas. Kartläggningen som avser årsskiftet 2011/2012 visar att planområdet inte är utsatt för bullernivåer över 55 dBA ekvivalent värde från vägtrafik men delar av planområdet är dock utsatt för bullernivåer över 55 dBA ekvivalent värde från järnväg.



Bullerkartläggning vid planområdet. (Grönt:) dygnsmedelvärde 50-55 dBA, (Gult:) dygnsmedelvärde 55-60 dBA. Överst för vägtrafik och nedan för järnväg.



ÅF Infrastructure AB har utfört en bullerutredning för planområdet där bullernivåer från järnvägen och de framtida gatorna inom planområdet har vägts in. Utredningen visar att riktvärdena för buller klaras inom planområdet när det gäller vägtrafik och järnvägstrafik. Med byggnadernas möjliga placering inom byggrätterna går det att åstadkomma lägenheter där hälften av boningsrummen är vända mot en tyst/ljuddämpad sida med uteplatser där riktvärdena uppfylls. För att klara bullret från järnvägen behövs ett 600 meter långt bullerplank med en höjd på tre meter ca åtta meter från västra spårets mitt och en bullervall om ca 100 meter med samma höjd som tar vid där planket slutar i norr (*Se bilaga: Rapport Marieberg-Moholm, Örebro kommun trafikbullerutredning 2018-02-26*).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Väster om Moholms gård i planområdets lågpunkt vid ett dagvattendike passerar tryckavloppsledningar och vattenledningar i nordsydlig riktning.

Värme

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärme.

El

Moholms gård är försörjt med el. Elledningar finns i utkanten av planområdet i söder och öster. En diagonal ledning löper över planområdets norra del och ansluter vidare uppåt mot Södra Lindhult.

Bredband och telefoni

KumBro Stadsnät AB har ledningar för bredband som korsar planområdets norra del. Skanova har ledningar för telefoni och bredband som passerar genom planområdets mitt och fortsätter in i västra Marieberg.

Avfall

En återvinningstation finns sydväst om planområdet, öster om Mariebergsskolan.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Detaljplanen kommer möjliggöra ca 1200 bostäder. Bebyggelsen kommer att utgöras av flerbostadshus, radhus, kedjehus och villabebyggelse. En större park planeras även i anslutning till bebyggelsen.

Bebyggelse

Bostäder

Detaljplanen medger till största del yta för bostäder (B). Planen möjliggör olika byggnadstyper som flerbostadshus, radhus, kedjehus, stadsvillor och villor. Syftet med planen är att tillföra en mer blandad bebyggelse inom Mariebergs bostadsområde och bryta den nu dominerande villabebyggelsestrukturen.

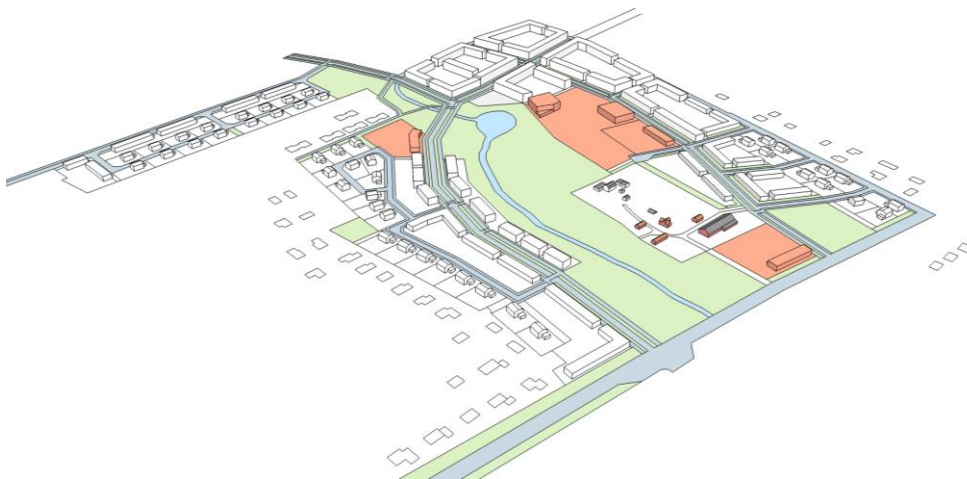


Illustration: exempel på möjlig bebyggelsestruktur, vy mot öst.



Illustration: exempel på möjlig bebyggelsestruktur, vy mot nordväst.



Illustration: exempel på möjlig bebyggelsestruktur i östra delen av planområdet.

Planområdet kommer att bestå av olika områden med olika höjder och täthet. 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 vara två våningar och byggnadstypen kommer vara radhus samt friliggande villor. I planområdets nordöstra del övergår bebyggelsen i flerbostäder med en byggnadshöjd på tre till fyra våningar. Vid torgplatsen och längs den östra huvudgatan går byggnadshöjden upp till fyra våningar som högst. Väster om parken kommer bebyggelsen mestadels bestå av friliggande villor och radhus i två våningar mot befintlig villabebyggelse. Längs huvudgatan kommer det delvis kunna uppföras stadsvillor i tre våningar. En långsmal byggrätt läggs öster om huvudgatan mot den stora parken med stadsvillor. Här blir det viktigt att skapa en mjuk övergång mellan kvartersmarken och parken med hjälp av växtlighet samt uteplatsernas utformning. Längst upp i nordvästra delen av planområdet medger planen för radhusbebyggelse längs en ny vägsträckning och tomter för villabebyggelse bakom i två våningar.

Utöver de angivna våningsantalen får en vindsvåning byggas på, vilket kan bidra till en mer varierad och dynamisk stadsbild. Inom vissa byggrätter begränsas den möjligheten genom bestämmelsen (v), att vind inte får inredas. Det gäller främst de byggrätter som vetter mot befintlig tätare villabebyggelse.

Byggnadskultur och gestaltning

Moholms gård är inte aktuellt för planläggning och ingår inte i planområdet. Den nya förslagna bebyggelsen i anslutning till gården har anpassats höjdmässigt. Det samma gäller delvis för ny bebyggelse som vetter mot befintlig villabebyggelse utanför planområdet i väster och öster.

Arkitektur och utformning

Ambitionen är att den planerade bostadsbebyggelsen ska spegla ett möte mellan trädgårdsstad och tät småstad där innergårdarna är väl tilltagna i sin storlek och fria från bilparkeringar. Tanken är att grönska ska vara ett utmärkande inslag i den nya stadsdelen längs gator, på innergårdar och allmän plats. Området ska präglas av en variation både byggnads och utformningsmässigt. Viktigt blir att färgval och material harmoniserar inom planområdet som helhet, så att spretighet undviks. Material som bör eftersträvas är fasader i trä, tegel och puts. Radhus och parhus behöver inte enbart vara i trä utan kan variera i olika fasadmateriell. Takens utformning kan också variera i till exempel sadel, platt och pulpettak. Arkitekturen inom planområdet bör präglas av en hög kvalitet. Innovativa lösningar ur ett hållbart perspektiv är välkommet som till exempel klimatsmarta hus och nyttjande av hållbara energikällor.



Inspirationsbilder från andra bostadsprojekt på hur den nya bebyggelsen inom planområdet skulle kunna utformas (bildkällor: Stockholm stad: EGA, AIM; Norrberget: EttElva Arkitekter ihop med Besqab Vaxholm, radhus: okänd källa och radhus i Råcksta: ALM/Equity/Brunnberg och Forsbed).

Långa sammanhängande fasader utan variation i sin utformning ska undvikas inom kvarteren. Att dela in en sammanhängande fasad i olika sektioner med skiftande fasadmateriell, färg, form och fönstersättningar kan vara ett sätt att frångå känslan av långa och monotona fasader. Det blir viktigt att skapa en visuellt stimulerande boendemiljö. En utgångspunkt för gestaltningen bör vara att försöka skapa en miljö där lantlighet och stadsmässighet möts. Inom de

byggrätter där det i huvudsak är flerbostadshus bör bebyggelsen ha en sockelhöjd för att undvika insyn från gatan. Sockelhöjden tillkommer naturligt genom lösning med halvt nedgrävda garage.

När det gäller de öppna ytorna såsom parker, torg (allmän platsmark) och innergårdar (kvartersmark) är det viktigt att de formges med en hög kvalitet vad gäller växtlighet och markmaterial. Den stora centrala parken och torgplatsen samt mötet mellan dem blir viktigt att gestalta. Med tanke på att större delen av parkytan blir område för större ledningar blir det viktigt att utnyttja övriga ytor till plantering av träd, buskage och blomster, speciellt närmast torget och ytor i söder. Tanken är att stora rymliga innergårdar är något som ska präglade området. Hårdgjorda ytor för bilparkering ska undvikas på innergårdar. I första hand ska parkeringar ske i form av gemensamma parkeringslösningar inom kvarter med en högre täthet genom halvt nedgrävda eller helt nedgrävda garage (bestämmelse p₃). I de mindre täta kvarteren med radhus/parhus ska parkeringsutrymme lösas genom att till exempel garage integreras med bostadsbebyggelsen.

Inom byggrätter med radhus och eventuellt kedjehus får byggnaderna förgårdsmark framför sig med ett djup på fem meter för att minska insyn och tillföra mer grönska längs gator och kvarter. Förgårdsmark gäller även längs ömse sidor av gatan (gatutyp B) genom de tätare och centrala kvarteren med flerbostadshus för att skapa en grönare samt lantligare karaktär längs gatan. Med fördel bör förgårdsmarken präglas av grönska i form av buskage, blomster och mindre träd. Det blir viktigt att de stadsvillor som uppförs inom byggrätten öster om huvudgatan anpassas i sin utformning mot den stora parken.



Exempel på hur innergårdarna skulle kunna se ut i de lägre/mindre täta kvarteren (bildkälla: okänd).

Skola/ Offentlig service

Planen medger ytor för tre förskolor om ca fem avdelningar var och en grundskola. Samtliga skoltomter uppfyller friytekravet på 30 kvm/barn. I anslutning till parken och torgplatsen finns det en större yta för grundskolan samt en av förskolorna. Inom ytan ska det även vara möjligt att bygga en större idrottshall på ca 1000 kvm. På tomten för grundskola och friskola finns det en bestämmelse som medger centrumverksamhet (C).

I framtiden kan det finnas ett behov av ett centralt bibliotek, föreningslokaler, fritidsgård m.m. i området. Dessa funktioner läggs i anslutning till torgplatsen, med fördel inom samma byggnad som grundskolan. På så sätt kan en synergieffekt uppstå som stärker övriga verksamheter runt torget. Användning för vård (D) tillåts inom kvarteret öster torget vid ett framtida behov av en vårdcentral.

Kommersiell service

Runt torgplatsen medger planen att centrumverksamheter ska kunna finnas i bottenplan på bostadshusen (C₁). Verksamheterna kan exempelvis utgöras av ett närlivs, en kvarterskrog, frisör m.m. Till och börja med kan lokalerna användas i annat syfte tills tillräckligt med underlag finns för olika verksamheter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och från planområdet kommer öka genom ny infrastruktur i form av vägar och ytor för park samt torg. Planområdet kommer bindas samman med befintliga Mariebergs bostadsområde och Södra Lindhult i norr. Mot öster kommer en framtida förbindelse från östra huvudgatan kunna koppla på under järnvägen mot Södra Ladugårdsskogen.

Natur*Mark och vegetation*

I planområdets lågpunkt där det idag finns ett dagvattendike planläggs yta för en större central park om ca fem hektar. Parken kommer sträcka sig i en nordsydlig riktning genom planområdet och fungera som en del i ett större grönstråk från Adolfsberg ner mot Marieberg och Mosås. Parken ska vara en tillgång för kommande boende inom planområdet och boende i Mariebergs bostadsområde men även för besökande från hela Örebro.

Parken ska vara en plats för avkoppling, aktiviteter och upplevelser. I parkens norra miljö kan ytor användas för att skapa dagvattenlösningar i form av en mindre damm. Här är även lämpligt med tätare vegetation i form av träd och buskage i anslutning till dammen då befintliga vattenledningar inte påverkas. Andra inslag som tillkommer i parken, vare sig det gäller lekytor eller skulpturala element ska hålla hög kvalitet. Parken korsas av vattenledningar, vilket innebär att ett område i mitten av parken blir gräsyta med inslag av

funktioner som lätt kan tas bort och sättas tillbaka vid underhåll av ledningar. Gräsytan blir en yta för mer spontana aktiviteter. Dagvattendiket kan flyttas delvis från dagens läge, vid flytt kan krondikets utformning anpassas och bli en naturlig del av parkmiljön. Viktigt är att dikets nya läge även blir områdets nya lågpunkt. Större delen av parken ska vara nedsänkt jämfört med omgivande gator och kvartermark då nästan hela ytan behövs som magasin vid ett 10-års regn. Schaktmassor kan användas för att skapa varierad topografi inom parkområdet. Två mindre parkytor tillkommer i planområdets västra och norra del.

De mindre skogspartier och dungar som finns inom planområdet planläggs som naturmark. Vissa av skogspartierna kommer att behöva gallras ur för att framhäva och förstärka de kvalitéer som finns. Ekallén utanför planområdets östra gräns är i behov av skötsel. Idag står ekarna väldigt tät, vilket innebär att vissa av träden kommer att behöva tas ner för att ge utrymme för de andra träden att kunna breda ut sig och därigenom höja värdet på allén. Ekallén omfattas av biotopskydd vilket innebär att kommunen måste ansöka om dispens hos Länsstyrelsen vid åtgärder som kan riskera att skada allén. Längs de två större gatorna i områdets östra del som går i nordsydlig riktning (till höger om huvudgatan) ska det finnas utrymme för trädplantering. Utmed huvudgatan som går mitt i området på vänster sida om den större parken ska det även finnas yta för trädplantering.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram som visar på att jorden inom området utgörs av lera med upp till 7 meters mäktighet på skiktat åsmaterial och morän. I det nordöstra hörnet och i den sydöstra sidan förekommer friktionsjord, sannolikt morän ytligt. Inom den västra delen är leran fast ner till mellan 1 och 2 m djup och därunder lös. Inom den östra delen är leran lös med ingen, eller svag torrskorpebildning. Den lösa leran får förutsättas vara normalkonsoliderad och sättningsbenägen vid påförandet av laster från fyllning och/eller byggnader. Vid höjdsättningen av gator och tomtmark ska preliminärt eftersträvas små höjningar över befintliga marknivåer. Innan höjdsättning fastställs erfordras kompletterande undersökningar för kontroll av lerans sättningsegenskaper.

Fornlämningar

Kompletterade sökschaktsgrävningar har utförts. Två boplatser har hittats varav en vid Moholms gård kan härröra från järnålder och en i nordost från stenålder. En arkeologisk förundersökning har genomförts som visar på inga ytterligare åtgärder eller utredningar behövs.

Friytor

Idrott

Mariebergs IK har i dagsläget ett flertal fotbollsplaner i planområdets sydvästra del. Planerna kommer påverkas av den kommande exploateringen och behöver flyttas. För att säkerställa ytor för befintliga och framtida fotbollsplaner kommer detaljplanens intäkter att finansiera ett nytt läge för fotbollsplaner och klubbhus inom ett tidigare planlagt område för idrott ca 400 meter söder om aktuellt planområde. Den planlagda ytan för idrott ligger direkt norr om travområdet inom fastigheten Törsjö 6:62 och omfattar ca fem hektar. På föreslagen yta kan befintliga och framtida tillkommande fotbollsplaner rymmas när Marieberg succesivt växer. Platsen är även utpekad i gällande översiktsplan som en centralt viktig yta för idrott i Marieberg. Det är viktigt att de nya fotbollsplanerna är färdigställda när Mariebergs IK lämnar de befintliga. Idrottsyta planläggs väster om den större skolan i anslutning till parken och kan nyttjas som friyta för skolan.

Lek och rekreation

Utrymme för lekytor ska finnas i planområdets parkmiljöer och bör även eftersträvas på innergårdar inom kvartersmark. Inom den stora parken kan flertal ytor anpassas för lek, både fasta och mer spontana. När det gäller den stora parken och de två mindre i anslutning bör en blandning av funktioner samt aktiviteter planeras in som kopplar till motion och hälsa. Till exempel utomhusgym, volleybollplan, tennisbana och en motionsslinga. Kompletterande ytor för lek och idrottsaktiviteter kan skapas inom den stora parken kopplat till grundskolans verksamhet.

Torg

Torget kommer fungera som en lokal nod inom Marieberg där olika busslinjer ska kunna passera på de större gatorna och stanna på hållplatser vid torgplatsen vilket stärker platsen flödesmässigt. I framtiden ska planområdet kunna kopplas samman med det framtida utbyggnadsområdet Södra Ladugårdsskogen, söder om Adolfsberg genom en väganslutning under järnvägen. Merparten av områdets offentliga och kommersiella service kommer även att finnas runt torgplatsen. Torgplatsen kommer delvis vara påverkad av den angränsande trafiken vilket förutsätter avskärmande lösningar på torget. Träd och buskage kan vara en variant för att avskärma uteserveringar och sittytor från trafiken. Ingen bilparkering ska tillåtas på torgytan.

Naturmiljö

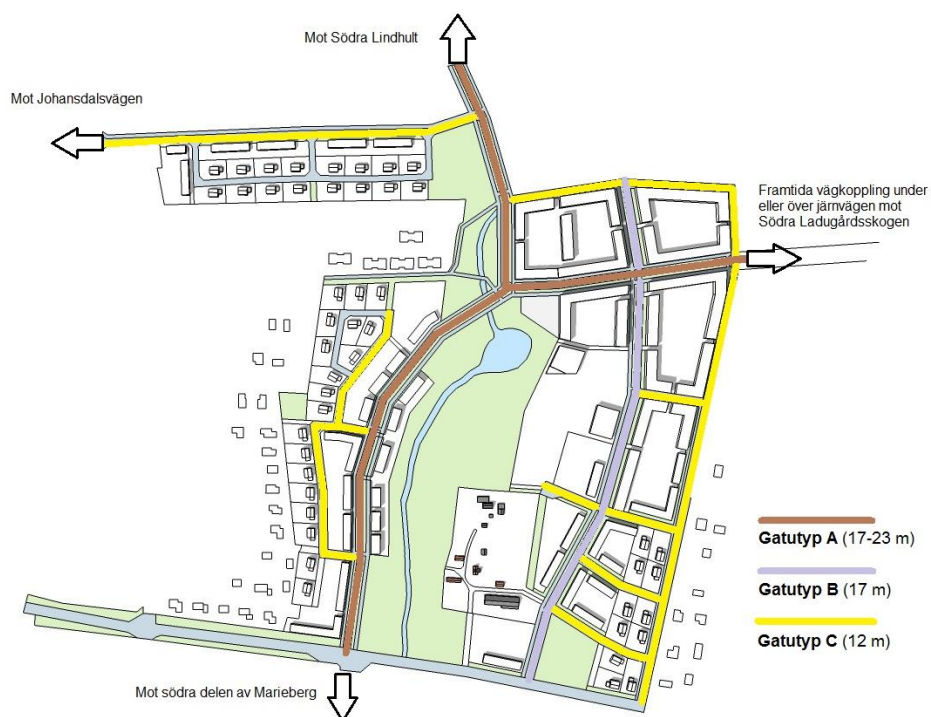
I planområdets södra del planläggs det befintliga lilla skogspartiet som naturmark. Likaså planläggs en mindre skogsdunge i planområdets norra del som natur.

Gator och trafik*Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

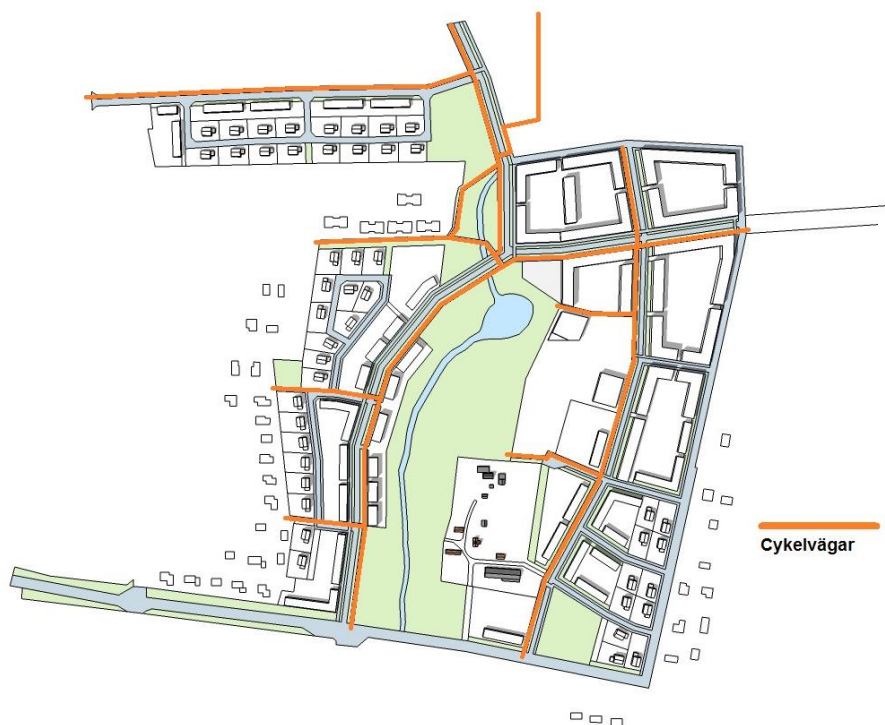
Den större huvudgatan genom planområdet kommer att ansluta mot Gränsrösevägen och Lindhultsrondellen i norr samt mot Travbanevägen och Mobackavägen i söder. Gatan passerar även torgplatsen. Vid torget ansluter den andra större gatan (den sekundära huvudgatan i området) till den primära huvudgatan från öster. Den östliga huvudgatan är tänkt att i framtiden kunna koppla vidare under järnvägen mot utbyggnadsområdet Södra Ladugårdsskogen och har en gatubredd på totalt 23 meter.

Planområdet kommer bestå av allmänna gator med några kvartersgator i södra planområdet. Kvartersgatorna kommer placeras i anslutning till allmän gata, till viss del rör det sig om säckgator som går in på kvartersmark. De flesta av de mindre gatorna kommer ha ett körfält på sex meter medan de större kommer ha ett körfält på sju meter för att vara anpassade för busstrafik. Dimensionen för busstrafik rör enbart de två största gatorna inom planområdet (huvudgatan och östliga gatan). Huvudgatan genom planområdet har extra bredd på totalt 23 meter för att i framtiden kunna anpassas för en BRT-linje (Buss Rapid Transit) genom två körfält i mitten för snabbuss och ett körfält för bilar på vardera sidan om busskörfältet. Innan en BRT-lösning kommer huvudgatan omfattas endast en körbana där bil och buss samsas. Samma princip gäller för den östliga huvudgatan.

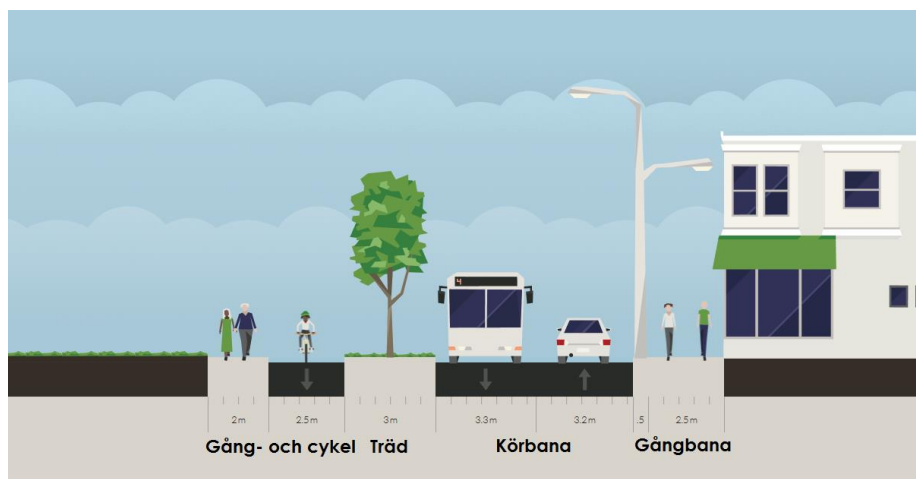
De allmänna gatorna har inräknat en trottoar på vardera sidan med en bredd på tre meter. Tre av de större gatorna i planområdet har utrymme för ett gång- och cykelstråk vardera. Den större parken ska fungera som en central gång- och cykellänk mellan Adolfsberg i norr och på sikt Mosås i söder. Från parken ska det gå en gång och cykellänk österut som i framtiden kan kopplas på en passage under järnvägen över till Södra Ladugårdsskogen. Utrymme för den länken finns inräknat den större östra gatan.



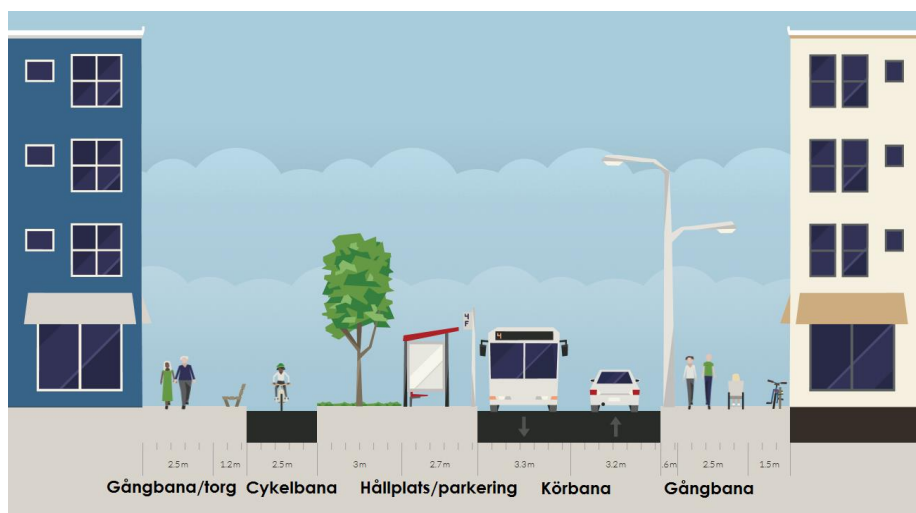
Karta över olika gatutyper inom planområdet (se även gatusektioner s. 23-24 som relaterar till kartan).



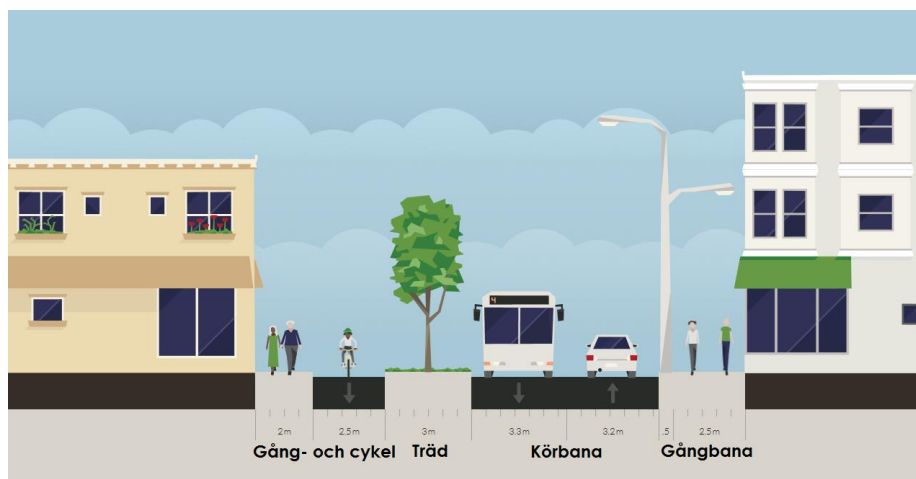
Karta över potentiella nya cykelvägar inom planområdet.



Sektion på huvudgatan (17m) med den större parken på vänster sida (Gatutyp A 17-23 m).



Sektion på den östliga, större gatan (Gatutyp A 17-23 m).



Sektion på gatan genom de tätare kvarteren i östra planområdet (Gatutyp B 17 m).



Sektion på mindre gata inom planområdet (Gatutyp C 12 m).

Kollektivtrafik

Till och börja med ska en busslinje trafikera huvudgatan genom området. Busshållplatser ska kunna anordnas vid torgplatsen. I framtiden när en passage är byggd under järnvägen ska eventuellt en busslinje kunna kopplas på från Södra Adolfsberg. Vid torgets östra del ska det finnas utrymme för hållplatser för en sådan linje. I framtiden kan en BRT-linje (prioriterad snabbbusslinje) kunna trafikera huvudgatan genom planområdet och eventuellt fortsätta ner mot travbanan, Törsjöterminalen, Mosås samt på sikt mot Kumla.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska främst lösas gemensamt för att undvika att innergårdarna blir asfalterade parkeringsytor. I de delar av planområdet där lägre bebyggelse tillåts ska garage integreras med byggnad. Inom kvarter med högre täthet och byggnadshöjd ska parkering lösas genom halvt nedgrävda eller helt nedgrävda garage där olika exploatörer vid en så kallad gemensam förstudie delar på parkeringen inom ett kvarter.

Trafiksäkerhet

I korsningspunkter längs de större gatorna kommer det att anläggas säkra passager för gångare och cyklister. Det blir speciellt viktigt i lägen vid förskolor i planområdets västra och södra del att satsa på säkra passager och hastighetsdämpning. Gatorna kommer allmänt utformas för att bidra till lägre hastigheter och flöden. Sett utifrån en helhet kommer områdets vägnät anpassas mer för att prioritera kollektivtrafik och cykel än biltrafik.

Riksintrasse*Järnväg*

Del av planområdet påverkar riksintrasset för järnväg genom planerat plank som bullerskydd för ny och befintlig bostadsbebyggelse. Anpassning har gjorts för att placera planket utanför Trafikverkets fastighet med åtta meter från västra spårets mitt. Ett brandskyddsavstånd på fem meter från kontaktledningar är inräknat för att följa elsäkerhetsföreskrifterna. Anpassning i säkerhetsavstånd är även gjord efter befintlig transformatorstation väster om spår.

Skyddsavstånd

Det föreslagna bostadsområdet har placerats 150 meter från stambanan i öster, vilket innebär att en riskutredning inte behöver tas fram för farligt gods. När det gäller bostadsområdets avstånd till reservatet för nobelbanans sträckning i norr har skyddsavståndet på 30 meter som nämns i översiktsplanen tillämpats.

Om järnvägsreservatet skulle komma att realiseras får skyddsåtgärder utredas i förhållande till bebyggelse norr och söder om spår i ett framtida planarbete. Som exempel kan skyddslösning ske genom att tåget passerar genom kulvert eller att skyddsvallar byggs mellan spår och bebyggelse.

Störningar*Buller*

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Bullerkraven utgår från Regeringens förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse SFS:216 som började gälla 2 juni 2015.

Bostadsändamål

Buller från spårtrafik och vägar ska inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter ska bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids ska en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullerskydd

För att klara bullernivåerna från järnvägen har ett smalt skyddsområde lagts till i plankartan där bestämmelse om plank och vall gäller. Planket ska uppföras minst åtta meter från västra spårets mitt till en höjd av tre meter mätt över räl. Samma höjd gäller även för vall mätt över räl.

Hästhållning

Inom fastigheten Törsjö 1:53 förekommer det i dagsläget en begränsad form av hästhållning under sommarhalvåret. Det rör sig om plats för två hästar som hyrs ut, vilket innefattar en mindre hage och två boxar inom den större ladan. Gödselmängden är så pass liten att den sprids ut som växtnäring i jorden enligt tillstånd från Jordbruksverket och förvaras inte i gödselstack. Enligt Boverkets rapport: "Vägledning för planering för och invid djurhållning" från 2011 så ökar allergipåverkan med fler hästar på en begränsad yta. Samtidigt ger några få hästar oftast en obetydlig påverkan på omgivande bostadsbebyggelse. Det är främst ridskolor och travområden som ger större allergipåverkan (s. 12 i rapporten). Denna rapport har ersatt Boverkets tidigare vägledning: "Bättre plats för arbete".

I rapporten "Djurhållning och bostäder", Länsstyrelsen i Blekinge län 2008, anges ett avstånd på 25 meter från hage och femtio meter från stall när det gäller avstånd man bör följa till skola och bostäder från en hästverksamhet på 1-10 hästar (s. 10 i rapporten).

Utifrån gällande vägledande dokument bedömer kommunen att antalet hästar som vistas inom fastigheten idag inte medför någon betydande påverkan på planerad bostadsbebyggelse. Fastighetens storlek är i sig begränsade för utökad hästhållning. För att ändå motverka eventuell spridning av allergener har ett tio meter brett planterbart skyddsområde införts mellan fastighetsgränsen och byggrätten öster om samt mot södra delen av den stora skoltomten norr om fastigheten. Hästallergener sprids nära marken och skulle då kunna fångas upp av ett planterat buskage. Hanteringen av gödsel och det begränsade antalet boxar inne i ladan bedöms få liten påverkan på byggrätten för skola samt bostäder bakom den större ladan. Det kan även tilläggas att byggrätten inte påverkas av förhärskande vind från sydväst. Skyddsavståndet mot skoltomten i norr är sammanlagt tio meter om skyddsområde samt gång- och cykelbana räknas in.

Skyddsavståndet på tio meter grundar sig dels på ovanstående resonemang och dels utifrån två domar i mark och miljödomstolen från 2009 (2009-M 3257 och 2009-M3847) då man i båda fallen bedömde att ett skyddsavstånd på tio meter mellan hästverksamhet och bostäder var acceptabelt istället för tjugofem meter. Enligt bedömningen i beslut 2009-M 3257 ansåg man att antalet på tre hästar inte utgjorde någon risk för boende, Länsstyrelsen i Mora län delade den uppfattningen.

Inom kommunens fastighet Nikolai 3:208 bedrivs det idag hästhållning genom

arrende. Det rör sig om 5-6 hästar som används i travsammanhang. Två större hagar och stall finns inom fastigheten. Detaljplanen berör större delen av arrendeområdet. Arrendet kommer på sikt att sägas upp.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Kommunen äger större delen av berörda fastigheter. På sikt när mark köps upp av privata fastighetsägare kommer fastigheterna inom planområdet att styckas av och nya fastigheter bildas.

Mobackavägen och en del av Törsjögatan ändras från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap vilket påverkar aktuell anläggningssamfällighet i området för väg, grönytor och gatubelysning som ägs av Mariebergs vägförening. Berörd gemensamhetsanläggning bör omprövas efter att planen vunnit laga kraft. Anslutning till planerad allmän gata blir möjlig från fastigheten Törsjö 1:53 från öster och även från söder via kvartergatan som passerar skoltomten.

På planerade kvartersgator och kvartersmark inom planområdet skapas förutsättning för bildande av gemensamhetsanläggningar för tillfartsväg genom bestämmelse (g).

På byggrätten mellan den större gatan och parken möjliggör planbestämmelsen x för att en allmännyttig passage mellan gata och park kan skapas för gång- och cykeltrafik. Ett servitut för gång- och cykelpassagen ska upprättas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet behöver anslutas till befintligt Va-nät.

Dagvatten

VAP har tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. Utredningen pekar även på ytor öster om planområdet där dagvattenhanteringen är eftersatt. Inom planområdet behöver den norra delen av det befintliga krondiket flyttas västerut och kan med fördel läggas inom den stora parken. Det nya läget för diket ska ta hänsyn till befintliga vattenledningar. Det befintliga krondiket genom den stora parken kan behöva flyttas något västerut för att dels inte krocka med u-området genom parken och dels kunna bli ett mer skulpturalt inslag i parkmiljön. En ny lågpunkt behöver skapas där diket flyttas och placeras. Diket ska hållas öppet med undantag för där diket korsar ett vägområde. Större delen av parken ska vara nedsänkt jämfört med omgivande gator och kvartersmark då nästan hela ytan behövs som magasin vid ett 10-års regn. Det befintliga diket i östra delen av planområdet läggs igen och ersätts med en dagvattenledning i Törsjögatans förlängning. Befintliga trummor under Mobackavägen och gång- och cykelbanan söder om kommer vara kvar med

samma dimensioneringar för att fördröja dagvattnet och förhindra att dikningsföretaget söder om planområdet påverkas av ökade flöden.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Värme

Planområdet behöver anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El

Elnätet behöver byggas ut inom planområdet. Bestämmelse för tekniska anläggningar finns på plankartan som reglerar fasta platser för transformatorstationer. För transformatorstationer gäller ett säkerhetsavstånd på fem meter från brännbar byggnad eller brännbart upplag.

Bredband och telefoni

Planområdet behöver anslutas till befintligt stadsnät. Befintliga ledningar som löper genom planområdets norra del kommer att behöva flyttas.

Planområdet behöver anslutas till befintligt telenät.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Exploatören/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2018.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen upprättar genomförandeavtal med fastighetsägaren av Mosås 7:67 i det fall fastigheten ska ingå i detaljplanen och dess genomförande. Avtalet ska reglera kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Mosås 1:111

Mosås 6:5

Mosås 7:16

Mosås 7:47

Mosås 7:67

Mosås 12:7

Mosås S:7, väg, deltagande fastigheter: Mosås 4:16, 7:6, 7:17 och 16:1

Nikolai 3:208

Nikolai 3:260

Törsjö 3:14

Väg, Mosås GA:3 som sträcker sig över Törsjö 3:14

Vatten- och avloppsledning inom parkmark och gatumark enligt planförslaget E.ON Elnät, avtalsservitut kraftledning, Törsjö 3:14, Mosås 7:16 (kan tas bort).

E.ON Elnät har en befintlig elledning som korsar planområdets norra gräns. Ledningen kommer att behöva flyttas vid detaljplanens genomförande. Kommunen kommer att bekosta flytt av ledning.

Fotbollsplaner på befintlig idrottsyta kompenseras med nya ytor och klubbhus inom fastigheten Törsjö 6:62 när befintliga planer påverkas vid detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Gemensamhetsanläggningar (g) för väg bildas vid behov i de bostadskvarter där flera fastigheter behöver gemensamma infarter eller fordonsparkeringar.

Mosås S:7 är en vägsamfällighet och den föreslås avvecklas genom lantmäteriförrättning och i samband med det bildas nya rättigheter för vägförbindelsen efter att kommunen har tagit över huvudmannaskapet.

Ledningar eller andra tekniska anläggningar inom planområdet som hamnar inom kvartersmark och som eventuellt inte redan har nyttjanderätt tillskapas det genom inrättande av servitut eller ledningsrätt som sedan skrivs in i fastighetsregistret.

På byggrätten mellan den större gatan och parken möjliggör planbestämmelsen x för att en allmännyttig passage mellan gata och park kan skapas för gång- och cykeltrafik. Ett servitut för gång- och cykelpassagen ska upprättas.

Idrottsyta

Syfte är att säkerställa den större skolverksamhetens tillgång till idrottsytan under skoltid som rörelse och idrottsyta men även som erforderlig friyta för elevernas behov. Genomförandestrategin är att kommunens lokalförsörjningsorganisation bekostar och ombesörjer iordningställande av idrottsytan så att den tillgodoser skolans behov men även harmonierar med intilliggande parkområdets behov och anpassning. Vidare upplåter eller hyrs ytan ut till skolverksamheten genom avtal så att skolverksamheten erhåller nödvändig friyta.

Parkförvaltningen i Örebro kommun kan genom skötselavtal sköta idrottsytan till kommunens lokalförsörjningsorganisation.

Fotbollsplaner på befintlig idrottsyta kommer att behöva flyttas till nytt läge inom fastigheten Törsjö 6:62, medel till detta finns avsatta i detaljplanens ekonomi. De nya fotbollsplanerna inom 6:62 ska vara färdigställda innan Mariebergs IK lämnar de befintliga planerna.

Tekniska frågor*Tekniska undersökningar*

Geotekniska undersökningar utförs som förberedande arbeten för den byggbara marken.

Bullerutredning är utförd gällande buller från järnvägen i öster, stambanan.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Geotekniska undersökningar erfordras för byggnation av VA, gator och hus.

Arkeologisk utredning är sen tidigare gjord för norra delen av planområdet. Fornminnen finns inventerade på fastighet Mosås 6:5. Dessa objekt utreds vidare i genomförandet av detaljplanen.

Tekniska anläggningar

El-transformatorstationer etableras på kvartersmarksområden.

Dagvatten renas och fördröjs inom park eller naturmark innan det avleds till nedströms ledande dikessystem.

Ekonomiska frågor*Ekonomiska konsekvenser*

- för kommunen i rollen som exploatör

SUMMERING

Kommunens kostnader har beräknats till ca 173 350 000 kr och fördelar sig enligt tabellen.

UTGIFTER	Kkr
Mark	15 000
Förberedande arbeten	500
Planläggning	1 000
Fastighetsbildning	250
Gata och gc-vägar, trädallé, belysning	90 000
Torg	3 700
Bullerskydd, järnväg	7 000
Tunnel/bro passage över järnvägen	20 000
Parkytor samt Ekallén vid Törsjögatan	10 000

Natur	1 000
Idrott/hälsa/rekreation	15 000
VA, flytt av huvudledning	1 000
LOD/dike flytt av	2 000
Övrigt/oförutsett	2 000
Administration	200
Summa	173 650
Markförsäljning	215 000
Netto	41 350

En kontroll av ekonomin görs gentemot Mariebergs exploateringssamverkans ekonomi där tidigare exploateringar i planer med enskilt huvudmannaskap finansierat gemensamma gator och allmän plats. Den här detaljplanen ska bidra med eventuella resterande kostnader för färdigställande av allmän plats i Marieberg Planprogramområde av år 2003.

Förberedande arbeten

Utredning av dagvattenhantering, beräknad kostnad ca 250 000 kr.

Driftkostnader

Gata

10 kr

Park

30 kr

Inkomster

Markförsäljning

- för fastighetsägaren/exploatören

215 000 000 kronor

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov (gäller endast fastigheten Törsjö 7:67).

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på

miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- nuvarande miljöbelastning på platsen
- effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och landskapsbild om planen genomförs
- effekter på hushållning med naturresurser
- effekter på människors hälsa och säkerhet
- effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

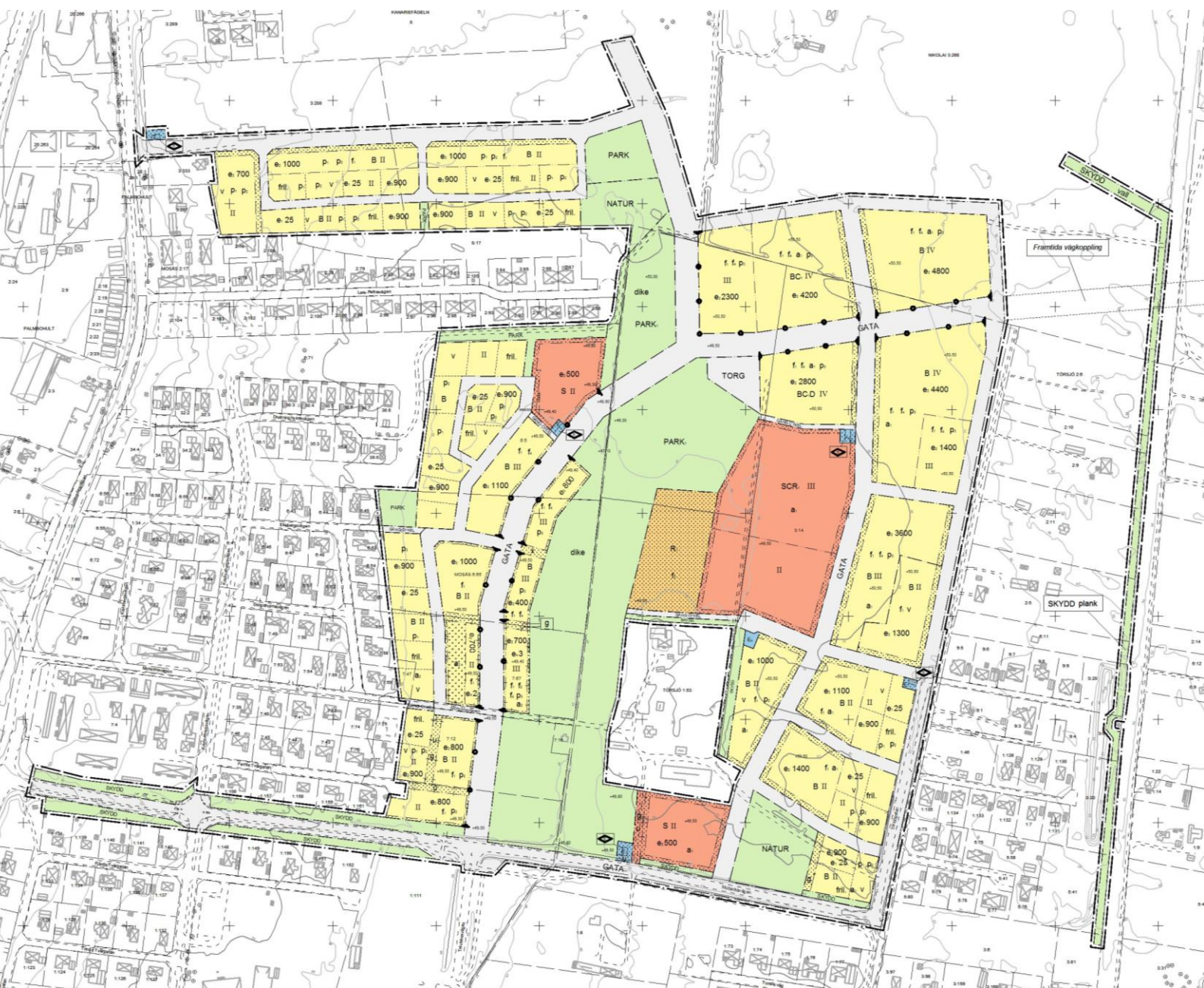
Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden 2016-06-21.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Örebro kommuns stadsbyggnadskontor i samarbete med exploateringsingenjör Patrik Simonsson, trafikplanerare Andreas Ahlstrom och Christopher Öhlund, planeringsingenjör Patrik Ståhl, kommunekolog Ulf Andersson och planstrateg Ulf Nykvist.

Ulf Nykvist
Tf. Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten

Törsjö 3:14 m.fl.

(Marieberg)

Örebro kommun

Inte skalriktig

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Kombination av plangränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

GATA	Gata
CYKEL	Cykel
GÅNG	Gång
PARK	Park
PARK ₁	Park med fördröjningsmagasin
SKYDD	Skydd
TORG	Torg

Användning av kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
C ₁	Centrumverksamheter tillåts i gatuplan.
D	Vård
E ₁	Tekniska anläggningar - transformatorstation
E ₂	Tekniska anläggningar - pumpstation
R ₁	Besöksanläggningar för idrottsändamål
S	Skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
dike	Dike för dagvatten

UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
-------	----------------------------------

Utnyttjandegrad - exploateringsgradens största och minsta omfattning

e ₁ 000	Största byggnadsarea per fastighetsarea i procent
e ₂ 000	Högsta exploateringsgrad (byggnadsarea ovan mark i kvm). Föråd, uthus och dylikt räknas inte in i byggnadsarean
e ₃	Minsta fastighetsstorlek
e ₄	Minst antal friliggande bostadshus
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad
	Korsmark – på marken får komplementbyggnader och dylikt placeras
II III IV	Högsta antal våningar

Placering av byggnadsverk och tomter

p ₁	Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p ₂	Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.
p ₃	Parkering ska uppföras i halvt nedgrävda garage med max 1,2 meter i sockelhöjd eller garage under mark med planterbart bjälklag

Utformning - delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader

fril.	Endast friliggande enbostadshus
f ₁	Genomgående entréer ska finnas
f ₂	Huvudbyggnad ska placeras mot gata
f ₃	Inhängnad får inte uppföras intill park
f ₄	Utöver högsta våningsantal får takkupor och hisstoppar uppföras till 33% av takets längd.

Om bullernivåerna överstiger 60 dBA vid fasad för en bostad ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Friyta på skol- och förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v Vind får inte inredas

Mark och vegetation

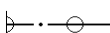
Flerbostadshus

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärder ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn. Minst 20 % av kvartersmarken ska utgöras av grönytor.

Villabebbyggelse

Dagvattenåtgärder ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn. Minst 20 % av kvartersmarken ska utgöras av grönytor.

Utfart, stängsel



In- och utfartsförbud

Skydd mot störningar trafikbuller nya bostäder

plank Bullerplank ska anordnas till en höjd av högst 3 meter mätt över räl och med ett avstånd av minst 8 meter från västra spårets mitt

Vall Bullervall ska anordnas till en höjd av högst 3 meter mätt över räl

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Underjordiska ledningar

u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Gång- och cykeltrafik

x Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Vilkor för bygglov

a₁ Bygglov får inte ges för bostäder och skola förrän bullerskärm och bullervall längs järnvägen har uppförts

Gemensamhetsanläggningar

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende tillfartsväg

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Planavgift

a₂ Planavgift tas ut vid bygglov

ILLUSTRATIONER

— — — —

Text

Illustrationslinje

Illustrationstext

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner. Detaljplanen kommer möjliggöra ca 1200 bostäder. Bebyggelsen kommer att utgöras av flerbostadshus, radhus, kedjehus, stadsvillor och villabebyggelse.

Beslutsunderlag

Se planbeskrivning.

Förslag till beslut

Örebro Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen samt Kommunfullmäktiges delegation antar byggnadsnämnden detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.
2. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Ärendet

Se planbeskrivning.

Handläggning

- Planförslaget har handlagts genom utökat planförfarande.
- Planförslaget har varit utskickat för samråd till berörda kommunala och statliga organ och myndigheter samt fastighetsägare och övriga berörda under tiden 5 juli 2016 – 1 september 2016.
- Planförslaget har varit utställt för granskning i enlighet med

bestämmelserna i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under tiden 12 september 2017 – 17 oktober 2017.

- Planförslaget har varit utställt för granskning på nytt under tiden 5 juni 2018 – 27 juni 2018.
- Planförslaget har gjorts tillgängligt för medborgarna på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Åbylundsgatan 8A samt orebro.se/detaljplan
- Planförslaget är godkänt på delegation för Kommunstyrelsen.

Yttranden granskning 12 september 2017 – 17 oktober 2017

Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:

- E.ON Värme Sverige AB
- Nerikes Brandkår

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hästhållning

Enligt planbeskrivningen förekommer hästhållning inom fastigheterna Törsjö 1:53 och Nikolai 3:208. Inom fastigheten Törsjö 1:53 förekommer i dagsläget hästhållning under sommarhalvåret, enligt planbeskrivningen rör det sig om två hästar. I plankartan har ett skyddsområde på fem meter lagts mot öster och mot norr för att motverka störningar från hästhållningen. Inget skyddsområde finns till skolverksamheten söder om fastigheten. Länsstyrelsen anser att det behöver tydliggöras var hästbågarna är lokaliserade på fastigheten och att skyddsavstånden behöver motiveras utifrån hästbågarnas lokalisering. Ett skyddsavstånd på fem meter är ett relativt kort avstånd, särskilt med tanke på de topografiska förutsättningarna på platsen samt väderstreck för

förbärs-kande vindriktning. Länsstyrelsen önskar därför en fortsatt dialog med kommunen gällande skyddsområde runt fastigheten innan detaljplanen antas.

Inom planområdet, på fastigheten Nikolai 3:208, förekommer hästverksamhet som omfattar fem till sex hästar. Länsstyrelsen har vid kontakt med planhandläggaren fått kännedom om att denna hästverksamhet kommer att upphöra. Enligt detaljplanen kommer den mark som idag används som hagmark att användas för bostadsbebyggelse och området där stall och gödselhantering är placerade kommer att användas för att anlägga gata.

På plankartan har det införts en planbestämmelse om att bygglov inte får ges för bostäder förrän hästhållning på fastigheten Nikolai 3:208 har upphört. I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked endast får ges under förutsättning att vissa åtgärder har uppfyllts. De åtgärder som är möjliga att villkora anges i 4 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen bedömer att bebyggelse utifrån närhet till hästhållning inte är en sådan åtgärd som det är möjligt att införa en bestämmelse om villkorat bygglov för. En förutsättning för att kunna bebygga området med bostäder är att hästverksamheten upphör, Länsstyrelsen anser därför inte att det krävs någon speciell reglering vad gäller hästhållningen på fastigheten Nikolai 3:208.

Råd enligt 2 kap. PBL

Trafikbuller, bostäder

På plankartan har det införts en planbestämmelse om att bullerplank och vall ska vara uppfört innan bygglov får ges för bostäder som inte klarar riktvärdena för buller. Planbestämmelsen gäller för hela planområdet, samtidigt som formuleringen antyder att endast vissa bostäder berörs av bestämmelsen. Länsstyrelsen anser att det på plankartan behöver preciseras vilka bostäder bestämmelsen gäller för samt att planbestämmelsen bör omformuleras enligt förslag nedan:

a - Bygglov får inte ges för bostadshus förrän bullerskärm och bullervall längs järnvägen har uppförts.

Under rubriken "Skydd mot störningar trafikbuller nya bostäder" anges en planbestämmelse som hänvisar till de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Eftersom bestämmelsen är kopplad till utformning av bebyggelse bör bestämmelsen flyttas till rubriken "Utformning". Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att det i bestämmelsen anges att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vändas mot en sida där 60 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid fasad. Detta överensstämmer inte med förordningen som anger att minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid fasad.

Det bör även förtydligas att bestämmelsen endast gäller för de bostäder där ljudnivån överstiger 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

Dagvatten

Kommunens skyfallskartering visar att stora delar av planområdet skulle översvämmas vid ett 100-årsregn och att vattnet kan bli uppåt 0,5 meter djupt i de södra delarna av planområdet. Länsstyrelsen vill därför betona vikten av dagvattenhanteringen. De förslag till dagvattenhantering som tagits fram i VAP:s dagvattenutredning behöver tydliggöras i planbeskrivningen så att det tydligt framgår vilka åtgärder som avses att vidtas. Ytor och anläggningar för utjämning och rening av dagvatten bör även säkerställas på plankartan. Det är även viktigt att dagvattenhanteringen dimensioneras så att flödet till det markavvattningsföretag som ligger nedströms inte blir betydande påverkat. Länsstyrelsen anser inte att en kulvertering av diket vore en bra lösning med tanke på att diket avvattnar ett stort område och en kulvertering innebär större risk för stopp vid höglödessituationer. En kulvertering försvårar även underhållet av diket.

Fornlämningar

Inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga att utföra inom planområdet.

Planbestämmelser

På plankartan regleras antalet fastigheter genom planbestämmelsen e₃. I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter, det är dock inte möjligt att reglera antalet fastigheter genom en sådan planbestämmelse som är angiven på plankartan. Vid reglering av antalet fastigheter ska fastighetsindelningsbestämmelser användas.

Kommentar:

Handläggare och Länsstyrelsen har haft fortsatt dialog om hästhållningen inom Moholms gård och kommit överens om att skyddsområdet öster om Moholms gård mot föreslagen bostadsbebyggelse utökas från fem till tio meter. Den administrativa bestämmelsen gällande hästverksamheten i planområdets nordvästra del behövs inte och har tagits bort.

Villkorad bestämmelse om buller har omformulerats.

Bullerbestämmelser har flyttats till utformning på plankartan.

Bullerbestämmelser har omformulerats och förtydligats enligt önskemål.

Detaljplanen och dagvattenutredningen är synkade när det gäller

att säkra dagvattenhanteringen inom planområdet.

Planbestämmelse som reglerar antal fastigheter har ändrats om till att reglera högsta fastighetsstorlek.

- Tekniska nämnden

Tekniska nämnden vill framföra följande synpunkter:

VA

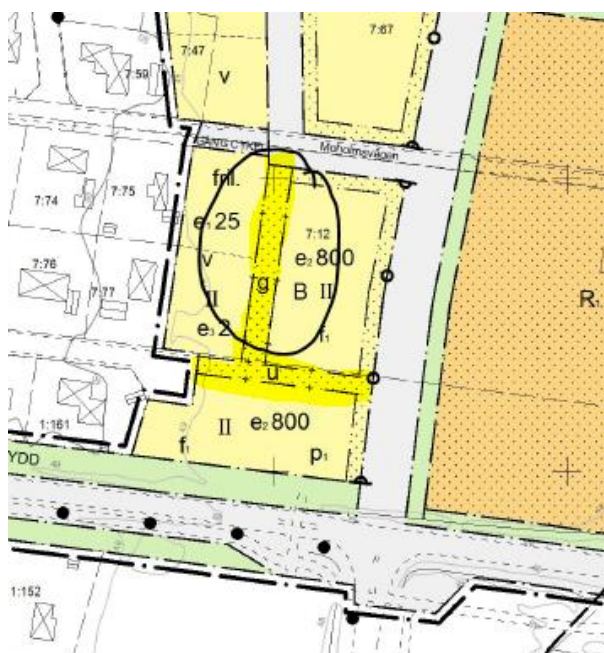
*En spillvattenpumpstation måste placeras i den östra delen av planområdet (10*15 m), se skiss nedan.*



U-området vid Ekebergsvägen måste utökas till 20 m eftersom det kommer att kompletteras med flera vatten- och avloppsledningar. U-området för befintligt dike kan då tas bort eftersom tanken är att leda detta i en dagvattenledning vid Ekebergsvägen, se skiss nedan. Detta område bör planläggas som natur/park för att undvika konflikter mellan ledningsägare och fastighetsägare i framtiden.



I plankartans sydvästra del ska det läggas till ett u i gemensambetsanläggningen (g).



Plankartan måste kompletteras med ett u-område inom "R1" – då huvudvattenledningar, tryckledning samt dagvattendike går rakt igenom området. Ej tillåtet att anlägga konstgräsplan över ledningarna. Enligt dagvattenutredningen ska viss del av denna yta vara tillgängligt som översvämningsyta. Detta gäller under förutsättning att marken inte planläggs som "Park".



Plankartan måste höjdsättas efter dagvattenutredningen. Gatutyperna (s.22-23) och dagvattenutredningen stämmer ej ihop – vilket är det som gäller?

Angående dagvattenbestämmelserna i plankartan ska viss del strykas samt lägga till vissa delar enligt dagvattenutredningen. Följande bör stå i plankartan:

- Dagvatten från parkeringsytor, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.*
- Dagvattenåtgärderna ska utföras på sådant sätt att fastigheterna inte avleder mer dagvatten än vad om motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.*
- Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.*
- 20 % av kvartersmarken ska grönytor.*

Texten på s. 27 ska uppdateras eftersom dagvattenutredningen nu är klar.

Gata och trafik

Moholmsvägen från väster måste avslutas med en vändzon.



In- och utfartsförbud bör införas i och i direkt anslutning till alla vägkorsningar.

Planeringen av GC-banor bör beakta kringliggande områden så att de placeras rätt utifrån stråke, målpunkter och placering. Att t.ex. Gränsrösvägens GC-bana förlängs genom planområdet på samma sida om gatan. (Inte som på Ormestagatan där GC-banan byter sida några gånger.)

Park

Sammanfattning

- *I planområdet bör det planeras in en stadsdelspark. Denna bör vara minst 5 ha stor.*
- *Kostnaden för utvecklingen av ny parkmark i planen är för lågt uppskattad.*

Analys och diskussion om behov av grönområden utifrån riktvärden i Grönstrategin.

Analys av tillgång till grönområden

För att bedöma behovet av tillskapande av grönområden inom detaljplanen, behöver grönstrukturen ses i ett större sammanhang. Nuläget för tillgången till grönområden för den angränsande, befintliga bebyggelsen kan beskrivas så här:

I omgivande, befintlig villabebyggelse i Marieberg bor idag ca 1600 personer. I Grönstrategin anges riktvärden för tillgång till grönområden och olika funktioner och kvaliteter som dessa har. Riktvärdena anges utifrån kategorierna Bostadnära grönska, Kvarterspark, Stadsdelspark och

Rekreationsområde. Det saknas idag en stadsdelspark i Marieberg. Utifrån nuvarande bebyggelse/ befolkning är det rimligt.

Med en ökning av befolkningen i Marieberg blir dock behovet av en stadsdelspark tydligt. Tillgång till större naturområden/ rekreatiomsområden är inte uppenbart god, trots det lantliga läget. Sanatorieskogen i norr och "Grusgropen" i söder är de närmsta områdena. Dessa har biologiska och sociala kvaliteter, men är båda små till ytan och är till viss del bullerstörda.

Detaljplanen omfattar 1000-1200 nya bostäder. Det kan förväntas innebära minst 3000 nya invånare i området. Det står i detaljplanen att: "Tanken är att grönska ska vara ett utmärkande inslag i den nya stadsdelen längs gator, på innergårdar och allmän plats." Det står även att grönområdena ska hålla hög kvalitet. Det finns anledning att ifrågasätta om tillräckliga ytor för park avsatts inom planen för att uppfylla dessa ambitioner.

När planen genomförs kommer det bo ca 4500 eller fler människor inom 500-800 meter från den centrala parkmarken i planen. Enligt Grönstrategins riktvärden finns det då ett tydligt behov av en stadsdelspark. Ett riktvärde i Grönstrategin för en stadsdelspark är att den kan tänkas serva 2000-5000 personer som bor inom 500-800 meter från parken. Riktvärdet för stadsdelspark är 3-10 ha stort, men helst minst 5 ha stor sammanhängande yta. Riktvärdet angett som kvadratmeter per person är ca 20-30 kvadratmeter. 20 kvadratmeter för 4500 personer är ca 9 ha. Utifrån detta är den föreslagna centrala parkytan i detaljplanen liten. Den anges vara 2,5 ha stor och de övriga parkytorna i planen sammanlagt ca 1 ha. Det vore önskvärt med en sammanhängande yta på minst 5 ha, gärna större. I detta sammanhang konstateras också att den sammanhängande parkytan var avsevärt större i samrådsversionen av planen.

Svårighet att få till hög kvalitet på parkmark i planen

I planen beskrivs att parken ska hålla hög kvalitet och fylla många olika funktioner. Parken ska vara en plats för avkoppling, aktiviteter och upplevelser. I nordöstra delen ska dagvattenhantering med dammar ordnas. Det ska även finnas en större temalekplats, och anläggningar för motion och hälsa som t.ex. utegym, volleybollplan etc. Två förskolor och en skola ligger intill parken (det är bra, men ökar också kraven på kvalitet).

Det är mycket svårt att på liten yta få in många olika funktioner som både är aktiva och lugna. Bristen på yta och begränsningarna i plantering av träd som kan ge rumslighet, innebär en tydlig risk för att parken inte kommer att kunna uppfylla behov av lugn och ro, och avkoppling. Utifrån att det i för de boende i området inte heller är nära till ett större rekreatiomsområde är denna brist mer allvarlig. Det är även ett stort problem att huvudvattenledningen går

mitt i parken. Närheten till bilvägen längs hela parkens långsida medför också en störning som minskar de rekreativa kvaliteterna. Detta gör det mycket svårt att skapa en parkmiljö som kan upplevas som trivsamt och hålla höga rekreativa värden.

Ekonomisk kalkyl för genomförande

I summeringen av ekonomiska konsekvenser på sidan 31 anges kostnader för park till 5 miljoner kronor. De parkområden som avses utgörs idag till stor del av öppen åkermark. Om ambitionen att skapa grönområden med hög kvalitet ska kunna hållas, och att ett flertal olika sociala värden och kvaliteter tillskapas, så är denna summa för låg. Jämför man Västra Grönpepparparken som nyanlagts efter liknande förutsättningar borde kostnaden för park i den aktuella detaljplanen kalkyleras till 10 mkr grundat på en parkyta på 5 ha.

Kommentar:

Förslag på ändringar gällande u-områden för dagvattenledningar och placering av pumpstation har säkerställts på plankartan.

En vändzon i Moholmsvägens slut har införts på plankartan.

Gång- och cykelbanorna planeras anslutas mot befintliga banor på ett rationellt sätt.

Totala parkytor uppgår nu till 5,4 hektar vilket motsvarar behovet av en stadsdelspark. Texten om parkmiljön har uppdaterats i planbeskrivningen.

Budgeten för parkmark har justerats från fem till tio miljoner i genomförandebeskrivningen.

- Trafikverket

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett större bostadsområde med blandad bebyggelse och servicefunktioner.

Trafikverket noterar att Örebro kommun har markerat ut en framtida vägkoppling under/över järnvägsstråket Godsstråket genom Bergslagen. I planprogrammet för Södra Ladugårdsskogen som var ute på samråd under våren kommenterade Trafikverket den tänkta planskilda korsning följande:

Örebro kommun har i planprogrammet planerat för en planskild korsning från området västerut över järnvägen.

Trafikverket vill påpeka att kostnaderna för att bygga en planslidhet ska bäras av exploateringen. Trafikverket vill även informera om att en korsning i plan med järnvägen inte kommer att tillåtas. Enligt vår riktlinje TDOK 2015:0311 ska vi verka för att inga nya plankorsningar byggs.

Trafikverket vill påpeka att detta även gäller för rubricerat ärende.

Kommentar:

Örebro kommun inser järnvägens riksintresse och är också angelägna om att anläggningen ska fungera och gå att underhålla etc. Utrymmesbehov för den planskilda korsning som Örebro kommun sett som önskvärd i detaljplanearbetet ska naturligtvis säkerställas. Kommunen är också medveten om att exploateringarna måste täcka kostnaderna för den planskilda korsningen.

- Kulturnämnden

Kulturnämnden ställer sig i huvudsak positiv till förslaget till detaljplanen men vill framföra följande synpunkt:

Runt torgplatsen medger planen att centrumverksamheter ska kunna finnas i bottenplan på bostadshusen (C1). Till centrumverksamheterna räknas handel, kultur, offentlig service och samlingslokaler.

Inom Kulturnämndens verksamheter, som exempelvis fritidsgårdar och folkbibliotek, är det en fördel om verksamheten kan bedrivas på ett och samma plan då det underlättar en överblick och logistiska flöden.

Det finns dock exempel där verksamheten kräver sådana ytor att den behöver bedrivas på flera plan. Trots att detta inte är att föredra innebär en planbestämmelse som enbart medger kulturverksamhet i bottenplan en begränsning och motverkar ett flexibelt användande av lokaler. Kulturnämndens bedömning är därför att denna bestämmelse kring kulturverksamhet bör tas bort.

Kommentar:

Centrumbestämmelsen inom det större skolområdet har ändrats genom att inte reglera kulturverksamheter till endast i bottenplan enligt Kulturnämndens önskemål. Genom ändring kan verksamheter finnas på flera plan.

- Fritidsnämnden

Fritidsnämnden ser i huvudsak positivt till förslaget för detaljplanen men vill framföra följande synpunkter:

1. Förslaget till detaljplanen innebär en flytt av befintliga fotbollsplaner vid Mariebergs IP. Befintlig yta nyttjas i dagsläget till en 11-mannaplan, en 7-mannaplan och två 5-mannaplaner. Enligt förslaget till ny detaljplan kommer dessa att ersättas med motsvarande yta där befintliga planer plus en 5-mannaplan iordningställs.

Inom befintlig yta för fotbollsplanerna är det möjligt att disponera om planerna för att skapa två 11-mannaplaner. Den utveckling som Fritidsnämnden ser i området innebär att en sådan omdisponering kan bli nödvändig inom en snar framtid. Den yta som förslaget till ny detaljplan anger för idrottsverksamhet medger inte att två 11-mannaplaner skapas utan innebär en mer låst disponering av fotbollsplanerna.

Det är därför Fritidsnämndens bedömning att ytan för idrottsverksamhet utökas norrut för att medge en 11-mannaplan (65 m x 105 m) i västöstlig riktning i idrottsytans södra del och en 11-mannaplan (65 m x 105 m) i nordsydlig riktning i riktning mot parkområdet. Planläggningen behöver ta hänsyn till nödvändigt friområde (säkerhetsavstånd) vilket innebär att respektive plan kommer att ta 67 m x 111 m i anspråk.

2. Det är positivt att förslaget till detaljplan medger byggnation av en klubbstuga i direkt anslutning till idrottsytan. En sådan utveckling kan dock dröja varför det är av vikt att övergångar över Mobackavägen och planerad tillkommande väg utformas så att största möjliga hänsyn tas till de barn som kommer att korsa vägen från befintlig klubbstuga söder om Mobackavägen. Hänsyn behöver tas till att dessa barn kommer att ha fokus på fotbollsplanerna och inte på korsande biltrafik.

3. Vid torgplatsen finns en större yta för grundskola samt en av förskolorna avsatt. Inom ytan ska det även vara möjligt att bygga en mindre idrottsbollsplan på ca 800 kvm (byggnadsmått). Det är Fritidsnämndens bedömning att det finns behov av stora idrottsbollsplaner som medger ett invändigt planmått på 800 kvm.

4. I den park på 2,5 hektar som planläggs områdets mitt bör dragning av stigar/gångvägar ta hänsyn till behovet av aktiv rekreation i form av en motionsrundslinga.

Kommentar:

Planhandläggare har i dialog med fritid och Mariebergs IK kommit fram till lösningen att detaljplanen bekostar ett nytt läge för

befintliga och framtida fotbollsplaner samt ett nytt klubbhus inom fastigheten Törsjö 6:62, söder om aktuellt planområde. När genomförandet av detaljplanen får konsekvenserna att befintliga planer inte kan finnas kvar dagens yta ska de nya ytorna inom fastigheten Törsjö 6:62 vara iordningställda.

Det är nu möjligt att placera en fullstor idrottshall om ca 920 kvm inom den större skoltomten.

- E.ON Elnät Sverige AB

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

Den högspänningskabel som korsar planområdets norra del måste flyttas, det går inte att hitta något om det i Genomförande beskrivningen eller under Teknisk försörjning, det bör finnas en kommentar att kostnad för flytt av ledningen bekostas av kommunen eller av exploatör/byggherre, det gäller alla E.ON Elnäts anläggningar om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

När det gäller avståndet till brännbar byggnad så är det ett brandskyddsavstånd som är till för att minska brandrisken enligt SS-EN 61936, detta pga att en transformator innehåller olja.

Kommentar:

Kommunen bekostar flytt av ledning. Detta har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

- Skanova AB

Bakgrund

Skanova AB har tagit del av förslag till översiktsplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova är den ledande leverantören av nätkapacitet till teleoperatörer för dagens och framtidens slutkundstjänster i Sverige. Skanovas målbild är en effektiv telekommarknad, präglad av öppenhet, konkurrens och minsta möjliga detaljreglering. Vi vill att så många som möjligt ska få ta del av de möjligheter - i form av tjänster - som en modern infrastruktur ger. En sådan marknad gynnar alla parter - grossister, operatörer och slutkunder.

Örebro tillhör en av de kommuner i landet som Skanova ser som intressant att prioritera vid en satsning med fiberinfrastruktur, som möjliggör bredband till medborgare och näringsliv.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Kommentar:

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

- Erik Tornhagen, Mariebergs IK

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 2st 11-mannaplaner (naturgräs)samt 1st 11-mannaplan (grus).

Klubben har idag 210 aktiva medlemmar och medlemmarna 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 planer samt att föreningen håller isbanan igång under vintern som skolan nyttjar.

Idag klarar vi precis av att bedriva en bra verksamhet med en hel del pyssel för att få ihop tider till alla våra ungdomslag.

Det vi vill belysa Örebro kommun är 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 mera yta när befolkningen växer i området.

Konstgräsplaner behövs det fler av i kommunen och skall det byggas nya planer i Marieberg så ser vi gärna att planerna som byggs blir konstgräsplaner.

Det viktigaste av allt, är att vi absolut INTE blir utan planer, utan att nybyggda planer finns tillgängliga innan dom gamla försvinner. Skulle detta

ske så kommer inte föreningen att överleva.

Sen vart denna yta skall vara är mindre viktigt däremot är det bra att hålla ihop alla planer på ett ställe så det blir ett riktigt idrottsfält.

Vi vill också upplysa om att byggande av en ny gymnastikhall är välkommet. Dock önskar vi att man tänker på storleken på hallen så den även blir nyttjad utanför skoltiden. Så den inte blir i storlek med den gamla hallen vi Mariebergsskolan, för den är för liten för att bedriva verksamhet i.

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

Kommentar:

Planhandläggare har i dialog med Mariebergs IK kommit fram till lösningen att detaljplanen bekostar ett nytt läge för befintliga och framtida fotbollsplaner samt ett nytt klubbhus inom fastigheten Törsjö 6:62, söder om aktuellt planområde. När genomförandet av detaljplanen får konsekvenserna att befintliga planer inte kan finnas kvar dagens yta ska de nya ytorna inom fastigheten Törsjö 6:62 vara iordningställda.

Det är nu möjligt att placera en fullstor idrottshall om ca 920 kvm inom den större skoltomten.

- Pierre Prosén

Angående detaljplanen för Bn 87/2015 vänder jag mig emot att man planerar för så stort antal bostäder på så litet område, likaså tanken på att bebygga området med huskroppar som på många sätt ändrar områdets hela karaktär. Ett så stort antal bostäder i området som man planerar för får också stor inverkan på trafiken också i omringliggande områden som Adolfsberg. Glomman är exempel på gata som redan idag är allt för trafikerad med tanke på skolor och skolbarn som ska passera.

- 1) Arbeta på att minska antalet bostäder för att inte ändra områdets karaktär för mycket och för att inte påverka området och omringliggande områden med mer cykel och biltrafik.*
- 2) Var väldigt varsam med att inte bygga höga och stora hus som helt ändrar områdets karaktär. Idag är det i stort sett bara villor i området.*
- 3) Låt all ny bebyggelse bli i lägre trähus inte minst för att i så stor grad som möjligt bevara karaktären i området.*

4) Forskning visar vidare att träbyggnader är mer miljövänliga att bygga än betonghus. I Rynninge har man på ett ganska bra sätt arbetat med lägre trähus i området runt Grenadjärskolan (undantag finns inte minst senaste stora betongkomplexet mellan skolan och gamla villa området i Rynninge). Ett annat exempel jag helst inte vill se i Marieberg/ Adolfsberg är husen som nyligen byggts vid ICA parken/ Brunnsparken. Där har man smält upp allt för många ganska lika och stora gråa betonghus av typen punkthus. Tyvärr blir den typen av hus väldigt dominerande och klumpiga i ett område som tidigare har huvudsakligen villabebyggelse, speciellt om de också byggs så pass tätt som vid Ica Parken. Kontrasten blir helt enkelt "klumpig" mot kringliggande bebyggelse.

I både Marieberg och Adolfsberg har man mycket låg bebyggelse med i huvudsak träbyggnader, försök bevara stilen av bebyggelse i planerna för båda dessa nya områden. Bygg max 2-3 våningar.

Kommentar:

Ambitionen är att kommande bebyggelse inom planområdet ska utgöras av bland annat byggnader i trämaterial.

För svar om bebyggelseutformning och anpassning se: "Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult" s.80.

- Leif Angestam/Sara Angestam

Vi är ägare av fastigheten Mosås 7:44 och har några synpunkter gällande "Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl." Bn 87/2015.

Vad vi har förstått så arbetades det fram ett planprogram 2003 i samarbete med boende och intresseföreningar i Marieberg för att översiktligt utreda utgångspunkter och mål för området. Vi flyttade hit 2005 och var då medvetna om att det skulle komma att byggas i området men att det gällde bebyggelse av nya villor. Den nu föreslagna detaljplanen ser helt annorlunda ut jämfört med det planprogram som arbetades fram år 2003. Även om man sänkt antalet bostäder efter synpunkter utifrån Samrådsförslaget från 2 000 till 1 200 så är mängden bostäder betydligt fler än från det planprogram som arbetades fram 2003. Detta får en hel del konsekvenser vad gäller bla trafik, grönområden, idrottsytor mm då ytan (dryga 30 hektar) som ska bebyggas är densamma. Detta ställer stora krav på detaljplanen som måste ta hänsyn till detta. Vi är absolut inte negativa till att det byggs däremot är vi kritiska till hur ni tänkt att bebygga området och den mängd bostäder ni planerar in på en liten yta och de konsekvenser det medför.

Trafik

Vi är starkt kritiska till den stora genomfartsled som är inritad i detaljplanen och blev än mer kritiska efter vi varit på mötet i Mariebergsskolan den 27/9-17 då ni jämförde denna kommande gata med Hagagatan. Om vi förstått det hela rätt kommer trafikbelastningen dessutom öka ytterligare när övergången över järnvägen byggs. Vilken gata att jämföra med pratar vi om då? Ni poängterade att järnvägsövergången ligger långt fram i tiden men det anser vi vara av mindre betydelse då målet fortfarande är att övergången ska byggas med det resultat det innebär för trafikbelastningen genom området och det är nu vi har möjlighet att hitta en bra lösning. Övergången över järnvägen skulle innebära att en stor del av trafik från den sydöstra delen av Örebro kommer ta denna väg genom vårt bostadsområde till exv Mariebergsköpcentrum eller för att komma vidare ut på både E18 och E20. Det skulle innebära en kraftig ökning av trafiken genom vårt bostadsområde och med risk för köer vissa tider vilket inte är acceptabelt. Det är inte acceptabelt ur trafiksäkerhetsaspekten heller för våra barn och ungdomar i området. Vi bostatte oss här för att komma ifrån innerstadstrafiken nu kommer vi få den i alla fall. Vi anser att ni bör se över de stora huvudstråken så att trafiken inte leds in i Mariebergs bostadsområde för genomfartstrafik till bla köpcentret eller södra tvärleden.

Förslag: Se över de stora huvudstråken och se till att det inte blir en genomfartsled i området till Mariebergs köpcentrum samt Södra tvärleden. Eventuellt fundera över om övergången över järnvägen endast ska trafikeras av bussar samt cyklister och gångare.

Rekreationsytor

Totalt sett anser vi att den totala grönytan för rekreation, spontanlek och aktivitet är för liten i förhållande till antalet boenden. I planförslaget ligger dessutom den större parkytan längs med den planerade genomfartsgatan som ni jämförde trafikbelastningen med Hagagatan. Vår fundering är då hur, med tanke på all den trafik som kommer gå där både från början men ännu mer efter överfarten över järnvägen är byggd, ni menar att vi boenden kommer kunna nyttja denna för rekreation? Hur menar ni att vi ska kunna sitta i en park och njuta bredvid en så stor och trafikerad gata? Spontanlek på området som ni också nämner känns helt fel där då det innebär att barn ska springa runt och leka bredvid denna stora och trafikerade gata med de trafiksäkerhetsrisker de innebär. Hur tänker ni här?

När man går in och tittar på planprogrammet för grannområdet, Södra Ladugårdsskogen, kan man läsa att det kommer att byggas max 2 500 bostäder på en yta om 155 hektar! Det innebär att det området kommer ha en befolkningstäthet om 16 bostäder/hektar att jämföra med Maribergs

utbyggnadsområde på 40 bostäder/hektar. Alltså nästan 3ggr fler bostäder/hektar i Mariebergs utbyggnadsområde! Vad då gäller de ytor för rekreation så har Södra Ladugårdsskogen betydligt större ytor/bostad. Vår fråga är hur det kommer sig att man tar större hänsyn till boendens möjlighet för utflykts- och strövområden i ett område medans det är okej att trycka ihop fler människor i ett annat området med mindre möjlighet till grönområden? Det är ganska så stor skillnad på 40 bostäder/hektar jämfört med 16 och då dessutom så pass små grönytor som detaljplanen möjliggör i det nya Mariebergsområdet.

Förslag: Ta av kvartersmarken och öka grönyterna och placera dem inte bredvid större vägar.

Idrottsanläggningar etc

Med tanke på den mängd bostäder ni tänkt bygga kommer antalet barn och ungdomar också kraftigt öka i området mot dagens antal. Det ställer stora krav på möjligheten till sysselsättning för dessa barn och ungdomar som kommer att bo i området vad gäller både förskola, skola, fritidsgård, fritidsaktiviteter och möjlighet till spontanlek. Det ställer också stora krav på säkerheten för barnen när det rör sig i området (trafikproblemen som nämnts ovan).

För att kunna möta detta anser vi att en fullstor idrottshall måste anläggas. Det skulle innebära möjligheter att erbjuda olika idrottsaktiviteter för barnen och ungdomarna i området. Det skulle också vara en vinst för hela kommunen att få ytterligare en fullstor hall inför större arrangemang. När det gäller fotbollsplanerna är det viktigt att de kan möta upp kommande behov och att de samlas på ett och samma ställe med goda parkeringsmöjligheter för att kunna ta emot besökare vid matcher och arrangemang. Önskvärt vore kanske också att få till en upplyst konstgräsplan i området.

Förslag: Bygg en fullstor idrottshall. Se till att antalet fotbollsplaner kommer kunna möta upp det nya behovet och anlägg dessutom en upplyst konstgräsplan.

Befolkningsunderlag

Under mötet på Mariebergsskolan den 27/9-17 kom en fråga upp varför ni var tvungna att trycka in så många bostäder på en så pass liten yta. Ni uttryckte då att en av anledningarna till att det skulle byggas så pass många bostäder som 1 200 var att det måste finnas underlag för busstrafik samt närlivs för området. Denna kommentar anser vi vara anmärkningsvärd. Mariebergs bostadsområde har busstrafik idag och vi har 1-2 km till Örebro största köpcentrum med både COOP och Willys som livsmedelsaffärer och

dessutom åt andra hållet till en välsorterad ICA-butik. För att veckohandla kommer nog de flesta behöva ta bilen i alla fall och då är dessa små avstånd inga problem. Att då tro att vi boende kommer veckohandla på en närlivs i området känns som en utopi då den knappast kommer kunna hålla samma prisnivå som de större butikerna och den kommer knappast kunna gå runt på bara stödhandling av basvaror. Så dessa argument, som vi tolkade det som, för att öka det totala antalet bostäder till 1 200 anser vi känns tunna.

Förslag: Minska antalet bostäder så det ligger i paritet med Södra Ladugårdsskogens bostadstäthet. Det skulle innebära ca 500 bostäder istället för det nu föreslagna 1 200.

Som vi tidigare sagt är vi absolut inte emot en utbyggnad av området men däremot är vi starkt emot den detaljplan som nu ligger som Granskningshandling utifrån de synpunkter vi lämnat ovan.

Kommentar:

Den sammanlagda parkytan inom planområdet har nu blivit större till följd av att ytor för fotbollsplaner läggs inom fastigheten Törsjö 6:62 söder om planområdet där det finns tillräcklig yta för nuvarande och framtida behov av fotbollsplaner. Parkytorna inom planområdet omfattar nu över 5 hektar (*för ytterligare information se: Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult s.80*).

Förslaget är att enstaka butiker ska kunna etableras vid torget när området är fullt utbyggt. Verksamheterna kan till exempel utgöras av ett mindre närlivs, en kvarterskrog och frisör. Tanken är inte att verksamheterna ska konkurrera med Mariebergs handelsområde.

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: *"Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult" s.80.*

- Inger Karlsson/Kent Karlsson

Bor på Lars-Pettravägen 36 Mosås 2 :88

Vi vill härmed på det bestämdaste protestera mot den nya planen trots att den minskats ner till "bara 1200 bostäder" mot tidigare ca 2000 st. Det har även minskats ner på höjden från 6 våningar till 4 våningar. Det är fortfarande alldeles för många. Man kan säga att man på ett litet gärde bygger mer än dubbelt så många bostäder som det finns i hela Marieberg. Man säger att det ska vara gröna gårdar och att parkeringar ska byggas under jord. Det

är alltså så tätt att det inte ens finns rum med parkeringar åt merparten av de nyplanerade bostäderna.

I linje med kommunens nya parkerings norm finns det bara 37 parkeringsplatser till hundra nya lägenheter på Ladugårdängen. De boende där protesterar i en tvåsidesupplaga i Nerikes Allebanda 2 okt. Det är kaos och de boende hittar inga parkeringsplatser trots att det inte är i city. Dom som kommer att bosätta sig på gårdet i Marieberg när bygget är färdigt blir naturligtvis drabbade av samma problem och får hitta parkeringar utanför våra hus och på våra vändplatser. Vi kommer att få en gata utanför vårt hus med trafik som i framtiden kan liknas vid Hagagatan i Örebro där det dessutom finns höga plank uppsatta för att skona busen från trafikljudet.

Vi bor så nära den tilltänkta vägen att det endast är en cykelväg och parkmark på ca 50 m emellan. Vi kommer att öster om vår tomt se och höra trafiken som kommer med flera bilar i minuten. Inget skydd i form av jordvall plank eller träd. Söder om vår tomt får vi 15 meter från vår tomtgräns två vånings radhus som kommer att som en mur sträcka sig längs med hela vår tomt och hindra all utsikt är det hållet. Det är de två väderstreck som idag utgör vår enda utsikt då vi bor i parhus, norr om tomten har vi gata och grannhus och väster om oss ligger andra halvan av parhuset.

Med andra ord får vi "Hagagatan" längs med hela vår tomt österut där vi nu har ett underbart öppet fält och en mur av radhus längs hela tomten mot söder där vi idag har en dunge och öppna fält.

Protesterar mot vägen och vill att det byggs jordvall och träd längsmed hela den för att minska ljud.

När vi köpte vårt hus var planen 140 villor. Det har vi räknat med och det skulle inte störa vår utsikt och det skulle inte förstöra Marieberg som är ett perfekt villaområde. På vår gata får man endast bygga enplanshus. Att nu få en heltäckande mur av tvåvånings radhus förstör vår utsikt totalt. Protesterar mot att det byggs annat än enplansvillor så nära oss. Vi önskar även att det blir mer än 15 meter från vår tomtgräns och fram till busen. Det är enl planen inplanerat tre villatomter i samma länga och önskar att man fortsätter med villatomter även mittemot vår tomt. Det skulle ge oss luckor så vi får behålla lite utsikt och inte få den heltäckande muren som radhus skulle utgöra.

Eftersom det börjar bli mättat på bostadsmarknaden borde det inte vara alltför svårt att tänka om när det gäller planen och istället tilldela fler villatomter som det är så stor brist på idag.

På mötet den 27 sept. i Mariebergskolan sa ni att vi inte ska behöva använda bil utan ta buss. Idag åker de flesta till Mariebergs köpcentrum i egen bil även

de som bor nära en busshållsplats Det är vara en dålig ursäkt för att få bygga så tätt.

Få folk att trivas istället och kläm inte in så mycket som möjligt på liten yta. Se till att det finns parkeringsplatser. Alla kan inte bara åka buss. Man måste kunna åka och handla och åka till stugan t.ex.

Har ni kunnat ändra planen från 140 bostäder till 1200 st. borde ni nu kunna ändra tillbaka till mycket mindre.

Kommentar:

Jämförelsen med Hagagatan avser trafikmängder vid fullt utbyggd detaljplan och planprogramsområde på andra sidan järnvägen. Alltså trafikmängder på lång sikt. Sedan kommer ingen befintlig bebyggelse hamna så nära Gränsrösevägens förlängning, som husen är nära Hagagatan.

Angående resvanor och färdmedel är det svårt eller åtminstone väldigt dyrt att behålla samma framkomlighet på vägarna som idag och historiskt, åtminstone när befolkningen och antalet fordon växer. Därför skulle ökat användande av busslinjetrafiken vara bra för framkomligheten, men också för trafiksäkerheten, miljön och klimatet.

Parkeringsplatser ska ordnas på eller i närheten av tomten enligt Plan- och bygglagen. Ansvaret för ordnandet av parkeringsplatser är fastighetsägarens/exploatörens men där Örebro kommun ställer krav på antal bil- och cykelparkeringar. I huvudsak har vi räknat med 0,8 bilparkeringsplatser per bostad i denna plan.

Både villatomterna och radhustomterna tillåter byggnader i två våningar. Det står i ”*handlingsplanen för stadens byggande*” att enplansbebyggelse ska undvikas. Hur husen inom byggrätten för radhus placeras i relation till berörda fastigheter kommer vi att kunna påverka i genomförandet av detaljplanen.

För svar om bebyggelseutformning och anpassning se: ”*Särskilt svar till Granskningyttrandet från boende i Marieberg och Södra Lindhult*” s.80.

- Lars Segerås/Ulla Segerås

*Synpunkter angående detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. Bn 87-2015.
Vi har tagit del av den omarbetade detaljplanen för Törsjö 3:14.*

Förändringarna i planen är positiva, men de räcker inte! Det är fortfarande för många bostäder på liten yta. Jämför med planen för Södra Ladugårdsskogen.

Vår största invändning gäller den genomfartsväg som planeras genom området. Uppskattade trafikflöden ger konsekvenser i form av buller, luftföroreningar och problem att korsa gatan.

Vidare är vi emot de stora långa husen med innegårdar som planeras i nordöstra delen. De passar inte alls in i miljön här! I Samrådsredogörelsen finns att läsa många välgrundade argument mot planen som vi sympatiserar med.

Vi har tidigare framfört oro för hur dagvattnet tas om hand. Det har genomförts en dagvattenutredning. Vi hoppas att beräkningarna stämmer i realiteten och att man vid utförandet inte frångår rekommendationerna till nackdel för avrinningen.

Det kan inte undgått någon att marknaden för nyproducerade, framför allt bostäder, förändrats drastiskt den sista tiden. I media redogörs dagligen för analyser som menar att marknaden är mättad. I Örebro kan man ändå vara säker på att få köpare till villatomter. En sådan plan för vårt område kommer säkert alla vara nöjda med.

Kommentar:

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: "Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult" s.80.

- Berit Malmsten

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

1. Återigen har man ritat in en väg över vår fastighet där innfarten till ladugården är. Som tidigare påpekat är det inte möjligt att lägga vägen över vår fastighet där. Man tar ingen hänsyn till att ladugården är över 100 år gammal, klarar kanske inte de vibrationer som uppstår. Att man dessutom tydligen vill såga ned de fina tallarna tycker vi är tråkigt. Vi kommer att

tringas att hägna in vår fastighet i det området för att förhindra stölder ur ladugården. Vi kräver att exploatören står för våra kostnader med detta.

Vi tycker också att exploatören skall föra en dialog med oss fastighetsägare som direkt blir drabbade av planen innan den klubbas, det är bättre att komma överens än att hela tiden behöva överklaga dåliga beslut.

2. Man har inte tagit tillräcklig med hänsyn till befintliga fastigheter, alldeles för många bostäder, alldeles för höga bus och för många gator. Området är idag anledningen till att många flyttat till Marieberg, stora öppna ryer, relativt tyst och lugnt. Att bygga ett så dominerande innerstadsområde med så många lägenheter i ett villaområde tyder endast på bristande kompetens hos handläggare. Långa och höga fasader i stora kvartér tar bort precis allt som har gjort det som Marieberg är idag. Stora borggårdar passar inte in i befintligt område. 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 och radhuslängor i 1,5 plan. Det totala antalet bostäder måste minskas till kanske 3-400

3. Det saknas anslutningsväg till vår fastighet på kartan som gäller för detaljplanen, hur har man tänkt? Infart från öster är inget alternativ då vi behöver stängsla in fastigheten där om vägen byggs utefter vår fastighet.

4. Vi säger nej till att fotbollsplanen flyttas för att ligga bredvid vår fastighet. Det redogörs inte någon stans hur man skall lösa tillfarter mm till planerna samt hur man skall hindra allt ljud som kommer från fotbollsplanerna mot vår fastighet. I dag har vi drygt 100m till fotbollsplanen och det hörs väldigt bra när det tränas och spelas matcher att få planerna in på knuten utan några åtgärder är inte ok.

5. 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. Trafiksituationen på kumlavägen blir väldigt konstig då man kommer att ha väjningsplikt/ stoppliket mot tvärledstrafiken som skall gå mot den nya motorvägs påfarten.

Att då tro att folk väljer att åka Kumlavägen och inte igenom Marieberg bostadsområde för att komma till köpcentret förefaller väldigt märkligt. Rita om vägarna så att ingen ny trafik belastar bostadsområdet, led ut den direkt till Kumlavägen och bygg en ny väg från Glomman till tvärleden.

6. Miljöpåverkan blir för stor. Trafiken på järnvägen ökar, tunga industrier söder om travet, småindustrier utefter Kumlavägen, 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.

7. Idag är det gång och cykelbana genom Moholms gård, vid en så här stor förändring av närområdet kommer den att begränsas till att gälla endast vi som bor på gården.

8. Hur påverkas grundvattnet? vi har grävd brunn. Står exploatören för indragning av kommunalt vatten? man har svarat att vi kan ansluta till kommunala v/a, men vi har en anslutning redan som dock inte används, kostnaden för att ansluta till bostadsbussen måste hamna på exploatören.

9. Finns ingen plan för parkering av bilar, finns stor risk att befintligt villaområde blir uppställningsområde. Man räknar fel då man anger 0,8 bilar/bostad. Det hamnar nog närmare 1,5 viktet medför att det fattas uppställningsplats för nästan 900 bilar.

10. Idén att anlägga ett centrum här när vi redan har ett av Sveriges största köpcentrum i Marieberg är nog inte genomtänkt. Vi säger absolut nej till det planerade 4 våningshuset i direkt anslutning norr om vår fastighet.

Man säger att man anpassat våningsantalen till befintliga byggnader, men 4 våningar är ingen anpassning till våran 1,5 plan. Inga byggnader högre än 6m till nock/takhöjd närmast vår fastighet.

11. Förslaget att placera ett nytt bostadsområde mitt i ett villaområde saknar ett förnuftigt tänkande, 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. Folk protesterar ju t.o.m i Lanna där man bygger för många villor. 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.

12. Det saknas ett tanke från kommunen om hur man vill att gamla gårdar som Moholms gård ska kunna leva vidare i en förtätad miljö, finns det inga funderingar på det? Detaljplanen för Törsjö 3:14 m.fl saknar i alla fall all känsla för att behålla en fin gårdsmiljö.

13. Väster om vår fastighet går idag ett krondike med mycket rikt djurliv. Detta vill man kulvertera vilket förstör en naturresurs. I området för

bomässan i Linköping 2017 har man valt att ha krondike genom området. Varför kan man inte bygga nytt samtidigt som man tar hänsyn till naturmiljön?

14. Vid det förra yttrandet hänvisar kommunens handläggare de flesta synpunkterna till att man själv skall läsa från sidan 80 och vidare, det ger dock inga svar på frågorna eller synpunkterna utan är endast planhandläggarens vision över den nya stadsdelen. Vi kräver att varje insänd synpunkt från samtliga insändare ges ett separat svar.

Kommentar:

In och utfart till Moholms gård kommer vara möjligt genom en kvartersgata söder om fastigheten, mellan parkmarken i väster och skoltomten i öster. Möjlighet att även skapa in och utfart till den planerade gatan öster om fastigheten kommer att finnas.

Idrottsytan för fotbollsplaner flyttas till fastigheten Törsjö 6:62 där det finns tillräcklig idrottsyta för befintligt och framtida behov. Den tidigare idrottytan ersätts med park vilket innebär att den stora parken väster om Moholms gård blir ca 5 hektar stor.

Förslaget är att enstaka butiker ska kunna etableras vid torget när området är fullt utbyggt. Verksamheterna kan till exempel utgöras av ett mindre närlivs, en kvarterskrog och frisör. Tanken är inte att verksamheterna ska konkurrera med Mariebergs handelsområde.

Nordost om berörd fastighet är våningshöjden satt till tre våningar och öster om två våningar. Norr om fastigheten planeras en förskola i två våningar.

Då Moholms gård inte ingår i detaljplanen blir det svårt att styra och ange hur gården ska utvecklas på sikt. En vision som vi hade tidigare i planprocessen var att gården i framtiden delvis skulle kunna vara öppen för allmänheten under vissa tillfällen vid till exempel midsommarfirande, eller liknande. Gården är ett fint inslag Mariebergs bostadsområde som minner om det tidigare agrara samhället.

Den norra delen av krondiket behöver dras om västerut och anläggas inom den föreslagna stora parkytan i detaljplanen. Ambitionen är att diket inte ska kuverteras utan bibehållas öppet med undantag för lägen där diket passerar ett vägområde. Diket ska smälta in med den planerade parkmiljön.

0,8 bilparkeringsplatser per lägenhet är utgångspunkten i

kommunens krav på exploatörerna här. De kan dock välja att bygga fler bilparkeringsplatser. Inom tätbebyggt område, som Mariebergs vägförening ligger inom, kan kommunen (Tekniska förvaltningen) besluta om hastigheter och parkering på alla gator. Så möjligheten att förbjuda eller reglera stannande/parkering på vägföreningens gator finns genom Tekniska förvaltningen hos kommunen. Idag reglerar (t.ex. genom avgifter eller tidsbegränsningar) Tekniska förvaltningen parkering i områden där situationen kräver någon typ av reglering, där det t.ex. är väldigt fullt av stillastående bilar eller där ofta det parkeras olämpligt. Så "parkeringskaos" går och ska regleras.

För svar om bebyggelseutformning, anpassning, idrott och ytterligare svar om trafik se: "Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult" s.80.

- Anna-Karin Karlsson Lindell

Då området expanderat kraftigt kommer antalet barn att öka i området. Den detaljplan som nu ligger finns endast ett fåtal fotbollsplaner inritat. Detta är för lite. Om Lindhult, Marieberg och Adolfsberg nu byggs samman så borde man tänka in möjligheter för de som bor här till aktivitet. Ett aktivitetshus som binder samman området, med möjlighet till andra och fler aktiviteter än fotboll. Det är brist på halltider inom Örebro och här finns nu stora möjligheter till att få en bra lösning.

Det parkområde som är inritat stimulerar inte till lek då det ligger bredvid en stor väg. Snarare att det blir ett vackert blicksfång för passage. För att man inom området ska vilja gå dit så behövs det en lekpark, aktivitetsgym eller liknande.

Den stora brunmarkerade vägen med en bredd på 17-23 m: vid detaljplansmötet nämnde tjänstemännen att den vägen som går söderut ska ha en bredd på 17 meter och att den huvudsakliga trafiken ska ledas ut mot Lindhultsrondellen. Då behövs justering av färg på kartan. Sträckningen behöver målas lila på detaljplanen (17 m). På detaljplanen har även den sträckan en t-korsning. Mot Lindhult har sträckan en 90 gradig sväng och ca 45 grader mot Marieberg. Om trafiken ska ledas upp mot Lindhult så bör man ändra detta till tvärtom. 90 mot Marieberg med en smalare väg och 45 grader mot Lindhult och bredare väg.

Jag förstår heller inte resonemanget med att bygga en fyrfilig väg med bussgata. Trafikproblemen är inte här ute. Problemen och trafikstockningarna är inne i stan. Buss och blåljustrafik tar sig fram här. Mycket hellre att ni har smala

stadstrafik vägar även här och trycker ut trafiken till motorväg och södra tvärleden. Risken och rädsla för att om man bygger en så stor väg genom området så kommer trafiken från hela södra stan gå här för att ta sig till motorvägen. Det är redan oerhört mycket buller ljud från dessa vägar redan här i området. Järnvägen är ingenting mot motorvägsljudet.

För boende inom det här området så finns ingen nära möjlighet till friluftsliv och möte med naturen. Områdetets snabba ökning av människor skulle behöva ett område för detta. Jag föreslår därför att man inom området planerar för ett motionsspår med elljus.

Kommentar:

En motionsslinga är förslagen inom den stora parken, dock är inget motionsspår med elljus inplanerat i dagsläget. På sikt kan ett motionsspår eventuellt skapas i den mindre skogen utanför planområdet i nordost som sen kopplar till en framtida motionsslinga i Södra Ladugårdsskogen på andra sidan järnvägen.

Gränsrösvägens förlängning kommer med största sannolikhet inte bli fyrfilig. I planen ville vi möjliggöra för riktigt snabb busstrafik genom busskörfält på Gränsrösvägens förlängning. Men det är inte längre aktuellt varför vägen planeras utföras som en lokalgata med busstrafik, alltså med en vägbredd på 7 meter. Därtill tillkommer träd- och grönytor samt gång- och cykelbanor.

För ytterligare svar om idrott och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Sören Sjölander

Som märktes på informationsmötet angående detta projekt så är motståndet extremt stort i Marieberg. Många frågor lämnades obesvarade på mötet. Undertecknad uttrycker härmed sitt missnöje mot detaljplanen.

Trafikintensiteten kommer att bli outhärdlig med fara för framförallt barnen. Se till att kommande anslutning från Södra Ladugårdsskogen enbart tillåter busstrafik. Slopas kopplingen till Södra Lindhult, de kan fortsätta ta sig ut via Lindhultsrondellen. Halvera antalet bostäder till 600 för att minska trafik och möjliggöra ordentliga ytor för idrotts-verksamhet.

Beömmningen om antal bilar per hus/lägenhet måste anses ytterst tveksamt. En allmän reflektion som Ni behöver ta hänsyn till är att marknaden börjar bli mättad, utbudet på lediga lägenheter ökar och det tar längre tid att sälja samt till lägre pris. Kommande räntehöjningar kommer också att minska

intresset för nya dyra nyproduktioner. Innan Ni överexploaterar Örebro så börja med att få ordning på trafiken i Örebro samt se till att dricksvattnet räcker till alla.

Kommentar:

Anslutningen från Södra Ladugårdsskogen planeras för främst buss, persontrafik och lättare transporter. Detta både för att koppla samman områdena rent fysiskt och undvika omvägar för fordonstrafiken, men också för att det kan underlätta social integration mellan områdena.

0,8 bilparkeringsplatser per lägenhet är utgångspunkten i kommunens krav på exploatörerna här. De kan dock välja att bygga fler bilparkeringsplatser.

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och ytterligare svar om trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Linda-Marie Alpstam, Markus Alpstam

Nedan följer en sammanfattning över de viktigaste synpunkterna gällande den reviderade detaljplanen för Törsjö 3:14 m.fl, ärendenummer BN 87-2015. Därefter följer ett djupare resonemang samt en argumentation vilka understödjer synpunkterna.

Generellt anser vi att den uppdaterade detaljplanen är mer i linje med en acceptans än den ursprungliga daterad 2016. Dock vill vi särskilt uttrycka följande punkter:

- *Ytterligare anpassning/ justering av byggnadsformer till specifika områden. I planområdets östra område bör byggnadsformen justeras ytterligare för att:
o Det är viktigt att det görs anpassning till all närliggande, befintlig bebyggelse på bästa vis och med samma förutsättningar. Låt därför all närliggande befintlig bebyggelse mötas upp med småskalighet (villor) – även kvarter 10
o Bevara karaktären av Marieberg men ändå stödja blandad bebyggelse. Därmed föreslås att reducera storskaligheten på östra sidan ytterligare genom att låta den östra sidan av planprogrammet spegla den västra sidan med mer villatomter samt radhus. Där befintlig närliggande bebyggelse finns bör denna mötas upp med motsvarande bebyggelse (villor) för att det skall skapas en naturlig integration av befintlig och ny bebyggelse. Låt den högre bebyggelsen*

möta upp Lindhult där denna karaktär återfinns, i norra delen av planområdet - Låt kvarter 10 och 11 ha samma karaktär som 9 respektive 7 men bibehåll samtidigt karaktären på kvarter 12-15 o Nuvarande detaljplan medför direkt olägenhet för fastighet Törsjö 9:5 då ljusinsläpp samt befintlig utsikt påverkas radikalt. Likaså nyttjandegraden av tomten då det kommer bli en total insyn. Det finns ingen del av tomten som kommer vara insynsskyddad - För att undvika ovan nämnda betydande olägenheter för fastighet Törsjö 9:5 bör därmed byggnadshöjderna i närområdet till fastigheten sänkas till motsvarande villabebyggelse

- *Undvik att göra en 'genomfartsled' till Marieberg köpcentrum via Marieberg bostadsområde genom att ansluta Södra Ladugårdsskogen på sikt med enbart en buss samt cykelgata. Komplettera istället planprogrammet/ kommande detaljplanen för Södra Ladugårdsskogen med en södergående anslutning från Glomman till Södra Tvärlänken i östra delen av planområdet. På så vis leds trafiken från södra Örebro (Ladugårdsängen, Sörbyängen), Adolfsberg samt Södra Ladugårdsskogen som skall till Marieberg köpcentrum eller riksväg 51/ 207 utanför istället för rakt igenom befintlig bebyggelse i Marieberg*
- *Komplettera och planlägg för en rekreations/ idrottsanläggning med storskalig inomhusbhall norr om travbanan redan nu för att möta upp framtida behov av denna typ av verksamhet*
- *Säkerställ ett bevarande och återställande av ekallén som angränsar till detaljplanen i öster. Addera prickmark i detaljplanen för att skydda ekallén samt avsett budget för återställande samt framtida bevarande*

Fördjupande synpunkter

I. Ej samma hänsynstagande samt anpassning till all befintlig, närliggande bebyggelse

Det står uttryckligen i handlingarna att vid en utökning av bostadsbebyggelse i befintliga områden skall stor hänsyn tas till befintlig bebyggelse¹. Det beskrivs även i det föreslagna programmet hur denna hänsyn tas till den västra delen om parken och även den södra delen öster om parken genom att möta upp befintliga angränsande villabebyggelse med lågskalig bebyggelse. Utöver detta regleras dessutom höjderna genom att större delen av dessa byggrätter begränsas med att vind inte får inredas. ²

Det konstateras dessutom i Handlingsplanen för Örebro byggande att man ej skall eftersträva för tät blandning av olika hustyper, 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 i fråga om inskränkta privata sfärer för de som bor i småhus, skydd sikt eller otydliga gränser mellan

offentliga eller privata områden.³

Nedan utklipp av material från föreslagna detaljplanen visar också på ett tydligt hänsynstagande till befintlig bebyggelse. Västra sidan har höjdanpassats till befintlig bebyggelse och där höjderna är högre så är det med ett rimligt avstånd till befintlig bebyggelse. Likaså i det norra samt södra området som möter upp befintlig villabebyggelse med villor (gröna linjer). Dock i angränsning till det östra området görs detta enbart till en viss del (grön-röd linje). Se röda samt gröna markeringar:



Illustration på möjlig bebyggelsestruktur, vy mot öst.

Som argument för västra samt södra sidan har man lyssnat till att denna i huvudsak består av enplansvillor. Så är dock fallet även för den östra sidan som till en majoritet även den består av enplansvillor i angränsning till planområdet.

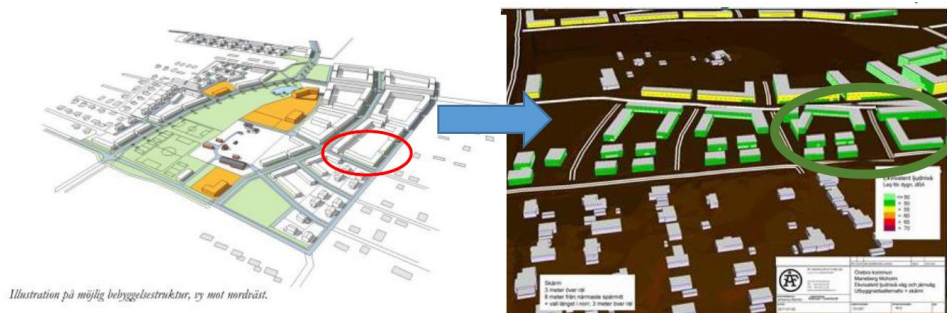
- 1 Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2017-08-11), sid 8*
- 2 Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2017-08-11), sid 16*
- 3 Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 26*

Dock anser vi att denna anpassning helt plötsligt upphör för närboende i 'kvarter 10' som får en tydlig annan karaktär av bebyggelsen än all övrig befintlig bebyggelse (se nedan två illustrationer). Istället för friliggande villor möts angränsande bebyggelse i kv 10 av längre sammanhängande två samt treplanslängor. Vi ställer oss frågande till hur man inte kan göra en likedanande anpassning även mot detta område som mot alla andra områden i planen? Kvarter 6-9 har en helt annan anpassning än vad kv. 10 har men förutsättningarna för befintlig bebyggelse för kv. 10 är exakt desamma som för övriga boenden längst med Törsjögatan. Karaktären för 'Kvarter 12' kan förstås mer då befintlig bebyggelse ligger på ett helt annat avstånd än vad bebyggelsen gör i område 10.



Förslag

En anpassning bör gälla för all befintlig bebyggelse på samma vis oavsett hur ursprungsplanen var ritad. Vårt förslag är därmed att även kv.10 bör se ut som kv. 6-9 med ett liknande kvarter med friliggande villor gentemot befintlig bebyggelse (åtminstone 2/3 av kvarteret där befintlig bebyggelse är närliggande). På detta vis sker en anpassning för all befintlig närliggande bebyggelse på samma förutsättningar/ villkor. Ett exempel på hur denna anpassning även för kv.10 skulle kunna se ut är nedan illustration:



travbanan. Då det är dåligt med större inombushallar i närområdet föreslås att man planerar för en större hall som kan täcka ett behov som redan finns för Adolfsberg, Södra Lindbult, Marieberg, Mosås och på sikt Södra Ladugårdsskogen.

III. Ej planlagt bevarande samt eventuellt återställande av ekallé

På östra sidan utanför planområdet finns en ekallé som indirekt omfattas av biotopskydd. Enligt Miljöbalken 7 kap 11 § får man inte vidta åtgärder som kan skada naturmiljön. I enlighet med Miljöbalken 16 kap, 9 § finns en skyldighet att utföra eller bekosta åtgärder för att bevara biotopskydd.⁵ Alla åtgärder som kan skada ekallén kräver dispens⁶ som skall ansökas hos Länsstyrelsen.

En bitop skall skyddas med en skyddszon. Definitionen av ett skyddsavstånd finns inte men innebär att rötterna skall skyddas med ett visst avstånd.

Förslag på mätning av skyddszon är att räkna trädets stamdiameter $\times 15$.

Ett annat alternativ är att ta trädets krondiameter $\times 2$ för lerjord. ⁷

Förslag

Har man ansökt om dispens för allén hos Länsstyrelsen?

Detaljplanen bör kompletteras med detta skyddsområde och mark bör prickas i enlighet per definition av skyddszon.

Det bör tydligt beskrivas i detaljplanen hur ett bevarande samt eventuellt återställande av ekallén skall göras. För att kunna bevara samt eventuellt återställa ekallén efter exploatering av nya området bör det avsättas en budget för detta i detaljplanen.

⁴ PBL 2 kap 7 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

⁵ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808

⁶ <http://www.lansstyrelsen.se/orebro/SiteCollectionDocuments/Sv/blanketter/djur-och-natur/skyddad-natur/VadAnsokanSkaInnehallaOmAtarderAlleer.pdf>

⁷ <http://www.miljosamverkansverige.se/SiteCollectionDocuments/Projekt%20och%20rapporter/Natur%C3%A5rd/Biotopskydd/rapport-biotopskydd-brakiga-begrepp.pdf>

IV. Försämrad närmiljö – vägtrafik

Trafikökningen som följer med framtagna detaljplan kommer innebära stora påfrestningar på närmiljön. Marieberg har under senaste åren redan hårt påverkats negativt i miljöbänseende 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 avsevärt⁸.

Planerad huvudgata 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 samt idrottsanläggning vilket inte känns i linje med Örebro kommuns 0 vision.

Förslag

Planera för att all genomfartstrafik bör, ur säkerhets samt miljöaspekt, försöka ledas utanför tätbebyggelse. Vid upprättandet av detaljplanen för Södra Ladugårdsskogen föreslås att det planeras för en vägförbindelse i denna plans östra område (utanför tätbebyggt område) som förbinder södra Örebro (Sörbyängen, Adolfsberg, Södra Ladugårdsskogen) med södra länken istället för i dagsläget en planerad huvudlänk via Marieberg. Detta för att kraftigt reducera genomfartstrafik genom ett bostadsområde (Marieberg) utan istället leda trafiken utanför bebyggelse.

För att bibehålla goda förutsättningar för en framtida kollektivtrafik föreslås att den framtida förbindelsen med Södra Ladugårdsskogen planeras som enbart en buss/ kollektivövergång samt cykelbana.

(Se illustration nedan)



8 Miljöbalken 2 kap 9 §, 9 kap 1 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808)

V. 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 avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen⁹.
Likaså konstateras det i Handlingsplanen för Örebro byggande att man ej skall eftersträva för tät blandning av olika bustyper, 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, skyddet eller otydliga gränser mellan offentliga eller privata områden.¹⁰

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 visshet av att det i framtiden skulle upprättas villabebyggelse i närområdet¹¹ valde vi ändå denna typ av bostad men för att förebygga dagen av villor till granne planterades omgäende en bäck ut mot detta angränsande område¹².

Förslag

Men med föreslagen plan att upprätta sammanhängande flerbostäder 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. Vi motsäger därmed sammanhängande 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 (insyn). Likaså bör det planläggas för friliggande huskroppar (ljusinsläpp).

9 PBL 3 kap 2 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

10 Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 26

11 Planprogram för Marieberg mfl (2002-08-11)

12 Se bifogade privata bilder, bilaga A

VI. 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 Tranbanevägen
samt en möjlig vägkoppling under järnvägen mot öst. Se nedan urklipp.



I nuvarande plan beskrivs bebyggelsen i huvudsak att omfatta flerbostadshus, radhus, kedjehus och villabebyggelse. Omfattningen är ungefär 1 200 nya bostäder. Likaså kommer nya planområdet bestå till stor del av allmänna gator (varav tre anses som större gator) och några få kvartersgator.

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 folkhälsan¹³.

Likasa syftar PBL till att få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn samt påverkan¹⁴. 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.

Förslag

För att bevara karaktären av Marieberg men ändå stödja blandad bebyggelse föreslås att reducera storskaligheten på östra sidan ytterligare. Låt den östra sidan av planprogrammet spegla den västra sidan med mer villatomter samt radbus. Där befintlig närliggande bebyggelse finns bör denna mötas upp med motsvarande bebyggelse (villor). Låt den högre bebyggelsen möta upp Lindbult där denna karaktär återfinns i norra delen av planområdet. Låt kvarter 10 och 11 ha samma karaktär som 9 respektive 7 och bibehåll karaktären på kvarter 12-15.

Med hänsyn till ovan föreslagna anpassningar uppskattas den nya planen ge 1 000 nya boenden vilket fortfarande är en utökning från den ursprungliga planen från 2003 på 160 villatomter.

Kommentar:



VII. 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. 15

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 svårösta problem eller negativa konsekvenser för omgivningen.

13 Folkhälsomyndigheten, Folkhälsans utveckling – 11 målområden – Delaktighet & inflytande i samhället, <https://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesomraden/livsvillkor-och-lernadsvanor/folkhalsans-utveckling-malomraden/delaktighet-och-inflytande-i-samhallet/> 14 PBL 5 kap 12 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svenske-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

15 Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 79

Bostadsprojekt där det exempelvis är svårt att klara bullernormer eller där det på annat sätt ger tvivelaktig boendemiljö borde endast komma i fråga om de i övrigt och totalt sett bidrar mycket till en utvecklad stadsmiljö för staden som helhet eller till platsen i sig. 16

Om man vidare läser Handlingsplan för stadens byggande så ingår Marieberg INTE i den 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 behövs vidare i denna skrift vikten av att i första hand bygga staden på ianspråktagen mark före, som i detta fall, jordbruks eller skogsmark. 17

Då Marieberg inte ingår i planen av förtätningsprogram och eventuell förtätning skulle medföra svåröst bullerproblematik för området samt innebära stor negativ påverkan för befintlig omgivning bör föreslagen detaljplan innehållandes flerbostäder (förtätningsstrategi) revideras och istället 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 beslutsfattande¹⁸:

- *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 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 boendekvaliteten 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.

16 Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 73

17 Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 11, 22, 23

18 Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 73-77

- *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.

VIII. Karaktärsförändring av bebyggelsen

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 1 200 nya bostäder, med många flerbostäder, på dryga 30 hektar kommer karaktären av området totalt att förändras.

Med hänvisning till PBL 4 kap 16§ punkt 2:

2. I fråga 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 §19:

"Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, 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 kulturmiljöinventering²⁰ 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 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 lågskallig villabebyggelse om cirka 550 bostäder kommer radikalt att förändras i och med upprättandet av 1 200 nya flerbostäder.

Dimensioneringen 1 200

¹⁹ PBL 2 kap 6 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svenske-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

²⁰ Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2016-06-21), sid 9

flerbostäder gentemot befintliga 550 enplansvillor kommer ändra karaktärsdraget från lågskallig villabebyggelse till en flerbostadsbebyggelse. 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.

*IX. Upplevelse av formgivning att ej stödja helhetsverkan och integration
Med hänvisning till PBL 2 kap 6 § punkt 121:*

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"

Förslag

För att uppnå en god helhetsverkan bör bebyggelse annan än villor upprättas på sådana ytor att befintlig bebyggelse ej upplevs att hamna "bakom" eller "uteslutas". Nybyggnation som angränsar till befintlig bebyggelse bör möta upp befintlig bebyggelsekaraktär för att skapa ett intryck av naturlig integration. För att ändå skapa en mer blandad bebyggelse och bryta den dominerande villabebyggelsestrukturen bör flerbostadshus upprättas i de nordliga delarna av planen. På så vis integreras Marieberg dessutom naturligt med Södra Lindhult som har en mer varierad bebyggelse.

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

Kommentar:

Planförslaget innebär inte att enfamiljs- och flerfamiljsbostäder samsas inom samma kvarter. Inom kvarter 10 är det flerbostadshus i tre våningar som samsas med radhus i två våningar. Vi har bedömt att den kombinationen kan fungera inom det kvarter. Utöver det kvarteret så möter kvarteren naturligt upp mot varandra i byggnadstyper och höjdskala.

Skyddandet av ekallén sparas till kommande detaljplanering. Under tiden ska ekallén skötas om vilket innebär att vissa träd framställs och vissa tas ner då träden i dag står mycket tätt och på så vis kan detta hota alléns överlevnad och vitalitet på sikt.

Vi har anpassat till befintlig bebyggelse så långt som möjligt. Anledningen till att anpassningen inte följer hela vägen upp på den östra sidan beror på den mindre omfattningen av villor på den sidan då den utgörs av större fastigheter med ett bostadshus på, dvs. norr om de östra villakvarteren. En annan anledning är bullerpåverkan. Just där villor övergår i radhus på två våningar samt trevåningshus därefter, sker det ett bryt och bullerpåverkan ökar jämfört med villatomterna söder om. Det är riktvärdena för

uteplats som inte klaras inom det specifika kvarteret om villor skulle placeras där, därför föreslås det radhus i det läget för att klara buller för uteplatser. Enligt planförslaget har vi försökt att flytta den högre bebyggelsen på tre till fyra våningar så långt upp mot nordost som möjligt och försökt anpassa med en upptrappning från två till tre våningar.

Från påverkade fastigheter längs den östra sidan hamnar den nya bebyggelsen i två till tre våningar ca 30 meter från befintliga fastighetsgränser. De fastigheter som påverkas mest är Törsjö 9:5 och 2:5 då respektive huvudbyggnader ligger nära fastighetsgräns. Den befintliga Ekallén till vänster om fastigheten Törsjö 2:5 kommer bidra till att avskärma och dämpa insynspåverkan. Avståndet på 30 meter bedöms inte bidra till större påverkan. Båda fastigheter vetter mot föreslagen tvåvåningsbebyggelse och till viss del trevåningsbebyggelse för Törsjö 2:5. Fastigheten Törsjö 9:5 har villatomter och radhus i två våningar mot sig. Vi bedömer att hänsyn har tagits mot berörd fastighet när det gäller anpassning i höjd och bebyggelse typer.

För vidare svar om bebyggelseutformning, anpassning, idrott och trafik se ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Mikael Cederstrand/Elisabet Nord Saukkonen

2015 bestämde vi oss för att flytta till eget boende och till ett hus och boende som passade oss. En bit från staden med lite ”landet-känsla” då mäklaren på vår fråga kunde bekräfta att det i området på sin höjd enligt den plan Örebro kommun hade slagit fast att det max skulle byggas något hundratal villor i området.

Vi var även informerade om de planer för Nobelbanan med en tänkbar nedfart på ängen norr om vår gata.

När sedan Örebro kommun reviderar den detaljplan och presenterar för oss en total chock att bygga 2 000 bostäder och förtäta ett område med lantlig karaktär värre än Ladugårdsängen kunde vi inte tro att det var sant. Bostäder med ”Borggårdar” och en förtätning med boende, vägar och en trafiksituation som redan nu är ohållbar. Det redovisades planer på att TA BORT befintliga fotbollsplaner för att ersätta med bostäder och anlägga park och vattendrag som måste byggas in med staket med tanke på den 23 m breda väg som måste dras genom området.

Vi protesterar och ifrågasätter de planer som återigen presenterades något reviderade på möte den 27 september mot dessa planer på att bygga sönder en del av staden med lantlig karaktär till ett komprimerat stadsboende med tätare trafik än Hagagatan – enligt representanter från Örebro kommun.

Skall det ändras på detaljplanen så kör inte över oss som gjort vårt livs största affär och flyttat till något som vi kanske inte gjort med denna vetskap.

- Trafiksituationen med motorvägen och järnvägen som avgränsar området medger inte att trycka in så mycket bostäder på denna yta. Avfarterna Marieberg och Adolfsberg är redan idag vår kommuns mest olycksdrabbade. Lindhultsrondellen är även den idag snart en till flaskhals som inte tål mer trafik och risken att Logistikföretagen (DHL, PostNord, Schenker, ÖGS m.m.) som har verksamhet i närheten kommer att lägga sina transportruttor genom Törsjöområdet är ganska stor om den 23 m breda vägen dras genom området.*

- Bevara de skogspartier och dungar som finns i området idag vilka dessutom främjar flora av djur- och växtliv på ett naturligt sätt istället för att bygga och anlägga parkpartier som presenterades. Stämmer det sedan att dessa p.g.a den tätt trafikerade gatan måste byggas in med staket för att skydda barn och vuxna? Led inte in så mycket trafik i detta område, tänk om och inse att detta inte är vettigt.*

- Istället för att ta bort friluftsområden och fotbollsplan, utveckla detta istället och anlägg fler planer för fler aktiviteter istället för att förtäta området med bostäder. Bygg istället bostäder på fältet mellan Mosås och travbanan.*

- Vi säger NEJ till planer på att bygga flervåningshus i anslutning till cykelbanan på vår baksida. Låt dungen vara kvar och skall det byggas så möt villabebyggelse med liknande mot andra villor.*

Kommentar:

De dungar och skogspartier som konstaterats inom planområdet skyddas i planförslaget genom användningen natur.

Förslaget är att det ska uppföras villor och radhusbebyggelse i två plan söder om berörd fastighet. Kommunen har bedömt att föreslagen höjdsättning och bebyggelse typ inte påverkar berörd fastighet negativt.

Lindhultsrondellen har studerats i en mikrosimulering. Där har flera alternativ studerats, men framkomligheten har trots trafikökningar, åtminstone i teorin, inte blivit mycket försämrad. Det beror troligtvis på att cirkulationsplatser fungerar som bäst då det är ungefär lika stora trafikflöden från varje håll in i korsningen.

Idag är den norr-södergående trafiken dominerande vilket skapar framkomlighetsproblem för övrig trafik.

För vidare svar om bebyggelseutformning, anpassning, idrott och trafik se ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Anna Arvidsson/Henrik Arvidsson

Här följer våra synpunkter gällande den reviderade detaljplanen för Törsjö 3:14 m.fl, ärendenummer BN 87-2015.

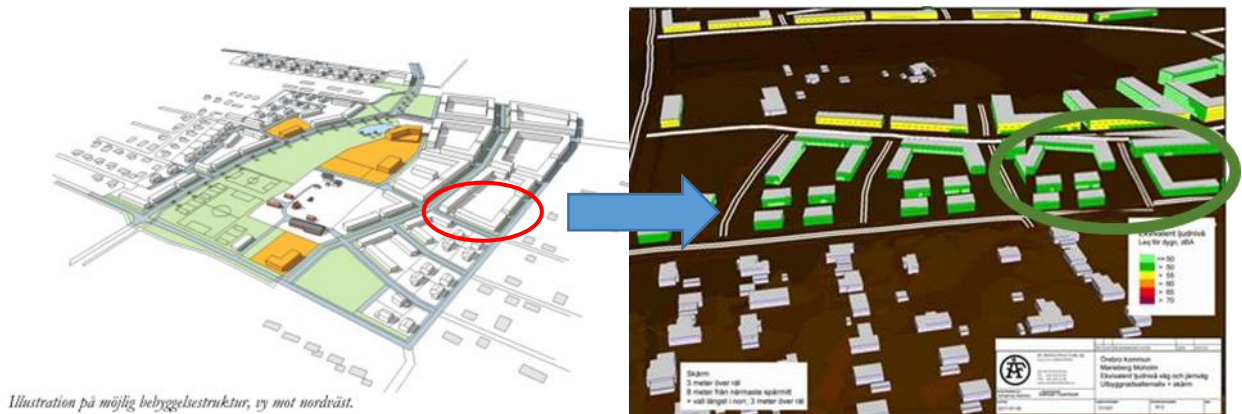
Generellt anser vi att den uppdaterade detaljplanen på ett bättre sätt än den förra, möter upp områdets karaktär och storlek, men att ytterligare bearbetning behövs. Vi anser att det är viktigt att det görs anpassning till all närliggande, befintlig bebyggelse på bästa vis och med samma förutsättningar för alla delar i planområdet.

Det är glädjande att i den reviderade detaljplanen se anpassningar i höjd efter befintlig bebyggelse vad gäller områdets södra, västra och norra sida, i öster däremot, görs dessa anpassningar bara till viss del. Västra sidan har höjdanpassats till befintlig bebyggelse och där höjderna är högre så är det med ett rimligt avstånd till befintlig bebyggelse. Likaså i det norra samt södra området som möter upp befintlig villabebyggelse med villor. För boende i öster, nära ”kvarter 10” (se illustrationer nedan), verkar anpassningen plötsligt upphöra då den befintliga bebyggelsen istället för friliggande villor, möts upp av angränsande bebyggelse av längre sammanhängande två- och treplanslängor. Hur kommer det sig att anpassningar efter befintlig bebyggelse inte möts upp på samma vis i alla områdets delar, när det är möjligt att höjdanpassa bebyggelsen i söder, väster och i norr? Kvarter 6-9 har en helt annan anpassning än vad kv. 10 har, men förutsättningarna för befintlig bebyggelse för kv. 10 är exakt desamma som för övriga boenden längst med Törsjögatan. Karaktären för ’Kvarter 12’ kan förstås mer då befintlig bebyggelse ligger på ett helt annat avstånd än vad bebyggelsen gör i område 10. Låt den högre bebyggelsen möta upp Lindhult där denna karaktär återfinns, i norra delen av planområdet - Låt kvarter 10 och 11 ha samma karaktär som 9 respektive 7 men bibehåll samtidigt karaktären på kvarter 12-15.



Förslag

En anpassning bör gälla för all befintlig bebyggelse på samma vis oavsett hur ursprungsplanen var ritad. Vårt förslag är därmed att även kv.10 bör se ut som kv. 6-9 med ett liknande kvarter med friliggande villor gentemot befintlig bebyggelse (åtminstone 2/3 av kvarteret där befintlig bebyggelse är närliggande). På detta vis sker en anpassning för all befintlig närliggande bebyggelse på samma förutsättningar/ villkor. Ett exempel på hur denna anpassning även för kv.10 skulle kunna se ut är nedan illustration:



Adolfsberg samt Södra Ladugårdsskogen som skall till Marieberg köpcentrum eller riksväg 51/207 utanför istället för raket igenom befintlig bebyggelse i Marieberg.

Kommentar:

Vi har anpassat till befintlig bebyggelse så långt som möjligt. Anledningen till att anpassningen inte följer hela vägen upp på den östra sidan beror på den mindre omfattningen av villor på den sidan då den utgörs av större fastigheter med ett bostadshus på, dvs. norr om de östra villakvarteren. En annan anledning är bullerpåverkan. Just där villor övergår i radhus på två våningar samt trevåningshus därefter sker det ett bryt och bullerpåverkan ökar jämfört med villatomterna söder om. Det är riktvärdena för uteplats som inte klaras inom det specifika kvarteret om villor skulle placeras där, därför föreslås det radhus i det läget för att klara buller för uteplatser. Enligt planförslaget har vi försökt att flytta den högre bebyggelsen på tre till fyra våningar så långt upp mot nordost som möjligt och försökt anpassa med en upptrappning från två till tre våningar.

Från påverkade fastigheter längs den östra sidan hamnar den nya bebyggelsen i två till tre våningar ca 30 meter från befintliga fastighetsgränser. De fastigheter som påverkas mest är Törsjö 9:5 och 2:5 då respektive huvudbyggnader ligger nära fastighetsgräns. Den befintliga Ekallén till vänster om fastigheten Törsjö 2:5 kommer bidra till att avskärma och dämpa insynspåverkan. Avståndet på 30 meter bedöms inte bidra till större påverkan. Båda fastigheter vetter mot föreslagen tvåvåningsbebyggelse och till viss del trevåningsbebyggelse för Törsjö 2:5.

För vidare svar om idrott och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Maria Holma/Joakim Andersson

Vi är boende i direkt anslutning till det område i Marieberg som planlagts för byggnation. Det nya förslaget som är ute för granskning är betydligt bättre än det förra och känns mer genomarbetat. Fortfarande anser vi dock att 1200 bostäder på den yta som planlagts är en överexploatering som kommer att förändra Marieberg som bostadsområde totalt. Antalet bostäder bör minskas ytterligare för att kännas mer rimligt i proportion till yta.

Med så många fler boende som planeras för kommer trafiksituationen att öka markant, parkeringsmöjligheterna för nya boende ser inte ut att räcka till,

vilket kommer innebära att vi som är boende i anslutning till det nya området kommer få en kraftigt ökad trafik och där våra gator kommer användas i parkeringssyfte. Den nya vägdragningen mitt i området från Lindhult till travbanan riskerar bli en genomfartsled med starkt ökad trafik, även tung trafik, vilket vi inte anser gagnar området miljömässigt och säkerhetsmässigt, med tanke på nuvarande skola och den nya bebyggelsen som innefattar dagis och skolverksamhet. Det ligger inte i boendes intresse, vare sig vi som redan bor här och knappast heller för de som bosätter sig i det nya området, att få en ny genomfartsled mitt i bostadsområdet, vare sig med tanke på miljö- eller säkerhetsaspekter.

När det gäller yta för spel och lek så finns många bra tankar, dock är ytan för liten när det gäller fotbollsplaner. Mariebergs IK är en klubb som är mycket aktiv och har stor aktivitet på såväl senior, junior och inom barnverksamheten. En fotbollsplan räcker inte till för alla som vill nyttja planen. Efterfrågan lär inte minska när nya inflyttande är på plats, utan tvärt om. En lösning här bör presenteras, även om det innebär att yta för idrott och lek förläggs till annan del av Marieberg. Hur löses behovet, då den befintliga ytan för fotboll och fotbollslek kommer att halveras enligt det lagda förslaget?

Kommentar:

För svar om bebyggelseutformning, anpassning, idrott och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

• Närikes Mariebergs vägförening

Mariebergs vägförening representerar ca 563 bostäder som omgärdar detaljplansområdet. Området är skapat av dess invånare som planerat och bekostat vägar, parker mm genom exploateringspengar. Vi Mariebergsbor har skapat området med eget engagemang och investeringar.

Vi boende, idrottsföreningen och vägföreningen har tillsammans skapat dagens Marieberg. Ansvar för vägar och parker har legat på vägföreningar. I detta arbete har vi hittills fått hjälp och stöd av kommunen. Vi har aktivt jobbat med att få en säker stadsdel som möjliggör för barnen att tidigt lära sig att de kan ta sig fram i trafik själv, med tex cykel. En färdighet och inställning som i framtiden kan göra dem till cyklister i stället för bilister vid resor inom staden. Allt arbete vi lagt ned på att skapa det samhälle vi vill ha ska nu tillintetgöras av Bn 87/2015.

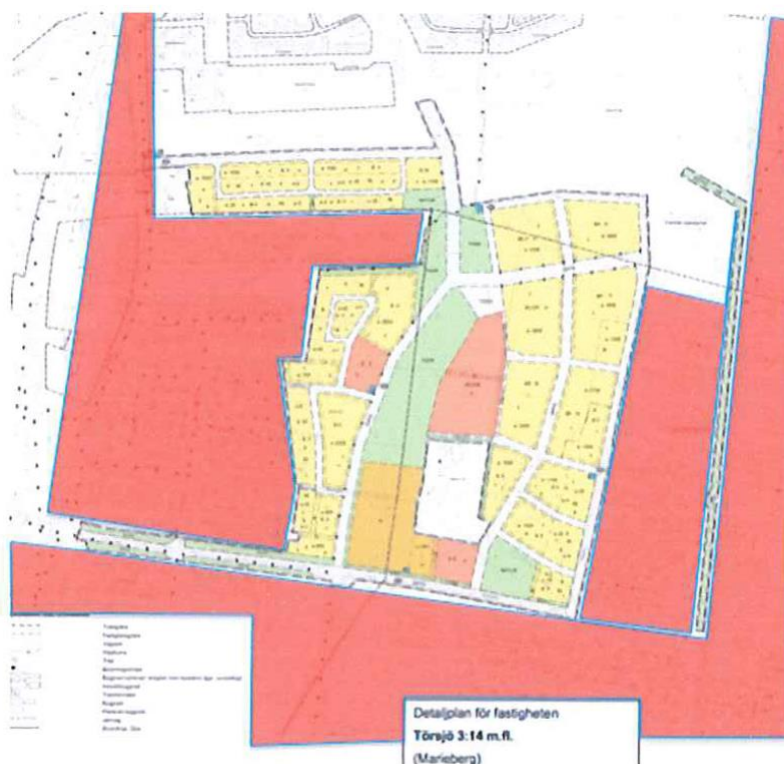
Planhandläggaren begår ett stort misstag då han, och även övriga tjänstemän,

tittar på planområdet som om det ligger för sig självt utefter den nya trafikleden.

Planområdet ÄR placerat mitt i Marieberg villaområde. Planområdet används av oss boende idag.

Man säger att vi som bor i "gamla Marieberg" ej påverkas, det stämmer inte då vi påverkas i allt vi företar oss inom planområdet.

Vi delar inte in oss i områden, Marieberg tillhör oss alla, men tjänstemännen vill få oss att tro att planområdet är ett eget samhälle utan någon påverkan på närområdet.



Mariebergs vägförening



Hela samhället förändras och alla bör informeras innan beslut

Vi känner oss totalt lurade av vår kommun i detta förslag till detaljplan.

Det är mycket märkligt att inte Mariebergs vägförening blivit inbjudna till samråd om detaljplaneförslaget innan det skickades ut på remiss. Vi har hittills haft en mycket god kommunikation med kommunen, men i detta ärende har vi upplevt att kommunikation och synpunkter från oss är oönskade ffa hos styrande politiker, som är de som ska fatta beslut.

Inför en stor förändring gentemot plan programmet anser vi det nödvändigt att kommunen inbjuder samtliga invånare i Marieberg och vägföreningen till ett möte för att informera och lyssna om förslag till en ny detaljplan. Därefter kan

man skapa en plan som kommer att fungera för oss i kommunen.

Vi fick detaljplanen i början av juli 2016.

För att kunna uttala oss om denna helt nya situation var vi tvungna att få höra föreningens åsikt i en extra stämma. Därför bad vi om förlängd tid för att svara, detta fick vi ej.

Vi har försökt att få kontakt med våra politiker i byggnadsnämnden men ej lyckats med alla partier. Tyvärr är det största partiet minst intresserad av kommunikation.

I samrådsredogörelsen klumpar kommunen ihop Mariebergsbornas frågor och åsikter om detaljplanen utan att svara eller bemöta dem. Vi som lägger ned arbete på att vårt samhälle ska fungera förtjänar ett bemötande.

2017-09-27 fick vi information från tjänstemännen hur de försökt få ihop området till ett fungerande samhälle. Närvarande politiker fyllde dock ej ide luckor som bildats av politiska ställningstaganden som tjänstemännen förgäves försöker uppfylla. Mötesdeltagarna var av den absoluta meningen att förslaget ej ger ett fungerande samhälle.

Mariebergs vägförening beslutade på extra stämma 2016-09-14 bestämt nej till förslaget till ny detaljplan.

Mötet hade ca 120 medlemmar samlade (av 563 bostäder) de var mycket engagerade och har

en absolut uppfattning om att det nya detaljplaneförslaget bryter mot de styrande dokument som finns:

- Översiktsplan för Örebro kommun.*
- Handlingsplan för stadens byggande.*
- Planprogram för Marieberg 2003*
- Plan och bygglagen*
- Miljöbalken*

2017 års upplaga av detaljplanen har vissa förbättringar men i stort saknar den fortfarande de samhällsfunktioner som krävs för ett fungerande samhälle enligt föreningstämman.

På ordinarie föreningsstämma 2017 beslöts att: Föreningen ska jobba för att:

- a) Ha kvar fotbollsplanen. Definitivt inte dela den med en väg mellan två småplaner. Området behöver yta för idrott och en fullstor matchplan för fotboll.*
- b) Få bort genomfartstrafik genom Marieberg.*
- c) Se till att parkeringsplatser finns för det nya området så deras fordon inte kommer att parkeras på våra vägar.*
- d) Belastningen på våra vägar och parker minimeras eller kompenseras.*
- e) Försöka få bort kvarteren som liknar borgar då de hör hemma i en stadsmiljö.*
- f) Hänsyn tas även till buller som kommer att drabba våra gator och parker.*
- g) Övervaka dagvattendräneringen som redan är dålig runt området.*

b) Områdets bostäder och verksamheter kommer att få andelar i vår förening i nivå med belastningen.

i) Ett utökat detaljplans område skapas. Så att hänsyn tas till redan befintlig bebyggelse.

På extra stämma 2017-06-14 gjordes inga förändringar av föreningens uppdrag.

2017-09-27 vid kommunens informations träff framgick även här ett stort engagemang och motstånd till detaljplanens utformning.

-Vi vill bevara den karaktär som Marieberg har som en villa bebyggelse, det är därför många har sökt sig hit. Den nya planen har en stadskaraktär som inte stämmer in med området i övrigt.

-Vi vill ha ett tryggt bostadsområde där även barn kan röra sig säkert.

-Vi vill inte skapa en genomfartsled för 40.000 Örebroare genom vårt bostadsområde.

-Vi anser det nödvändigt för ett samhälle att där finns rekreationsytor i tillräcklig mängd.

-Vi anser att hänsyn ska tas till grannar vid nybyggnad vad gäller buller, dagvatten, grundvatten trafik, parkeringsplatser, utseende, anpassning till området och rekreation.

-Vi vill ha ett förtroende för vår kommuns planarbete. Det måste gå att lita på de styrande dokument som kommunen arbetat fram och visar.

-Vi anser det som självklart att medborgarnas synpunkter i våra bostadsområden är viktiga för demokratin och bevarandet av en rättsstat.

Subsidiaritetsprincipen är oerhört viktig vid stadsplanering.

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.

Mariebergs bostadsområde har karaktären av en by med villor på mindre gator blandat öppna ytor och skog, även hästgårdar tillhör bilden. 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 hänvisats till denna av kommunen inför köpet. Kommunen har även lagt fram detta planprogram som bevisföring i tingsrätten under 2016. För köpare av tomt vid Lars-Pettravägen har kommunen hänvisats till detta dokument, dessa tomter är ännu inte färdigbyggda. Det vill säga: Dokumentet har använts av kommunen in i år 2016. Att år 2016 hävda att det saknar rättsverkan och kan ignoreras är

hänsynslöst. Att detta görs av den som innehar planmonopol är en skymt mot rättsstaten.

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.

Vi måste kunna ha förtroende för kommunens dokument och utfästelser.

Axplock ur planprogrammet 2003:

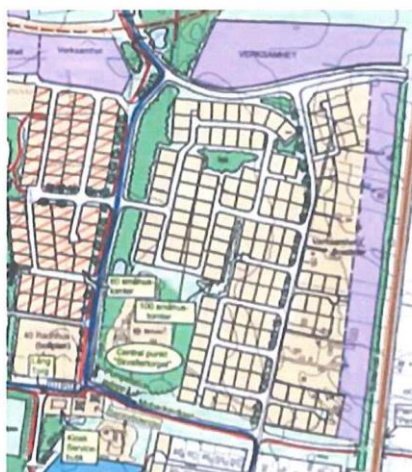
- *Trafikfrågan har länge varit ett problem i Marieberg. Trafiken som gått genom samhället till travbanan (transporter och publik) har nyligen fått en annan lösning söder om travbanan.*
- *Förslagets grundstruktur innehåller ca 200 villatomter och 100 lägenheter i Marieberg. En större tomtstorlek bör tillåtas än i staden. Antalet bostäder kan ökas om en större blandning av småhus och små flerbostadshus väljs framförallt i Adolfsbergs västra del och Mariebergs norra.*
- *Bostäder som möjliggör kvarboende för ungdomar och äldre bör komplettera Marieberg. Nya bostäder bör uppföras i mindre etapper och följa befintlig struktur.*
- *Viktigt är att äldre gårdar som Moholm ges utrymme att finnas kvar och integreras i den nya bebyggelse. Det genuina Marieberg är viktigt att slå vakt om.*
- *Tillkommande bostäder är olika typer av småhus med något undantag för seniorboende.*
- *Viktigt är också människors delaktighet vid planering av sin närmiljö.*

Kommunen har uttalat att detta planprogram ej blivit antaget och därför egentligen saknar betydelse. Alla var dock överens på ett möte med Örebro kommun 2016-10-31 om att det är detta styrande dokument som använts i vår kommun för att planera verksamheten i Marieberg. Att hävda att dokumentet saknar rättsvärde är pinsamt.

Saknar kommunen kontroll på sina dokument?

Varför hänvisar man till dokument som saknar rättsvärde?

Har det betydelse om dokumentet saknar rättsvärde när den som har planmonopol inte vill lyssna på medborgarna?



Planförslag 160 bostäder



Detaljplansförslag 1200

Stor miljöpåverkan genom ökad trafik i omgivningen

Trafikökningen som följer med den förslagna 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, Mediamark till Elgiganten och i Bauhaus-området
- 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 ofantligt mycket mer utan att göra en miljökonsekvens bedömning (MKB).

Ökad genomfartstrafik genom befintligt bostadsområde

Mariebergs vägförening har i många år arbetat för säkrare gator genom minskad genomfartstrafik. Vi har lyckats få bort en hel del genomfartstrafik från Mariebergsvägen, Torsjöleden och Travbanevägen. Kommunen har tidigare ansett att Torsjövägen borde stängas av för att området ska bli av med genomfartstrafiken.

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.

I dagsläget har vi till största delen ett område där barn tryggt kan lära sig att på egen hand förflytta sig till och från aktiviteter utan större risk för att bli påkörda.

Våra tidigare trafikfaror är triviala jämfört med vad nya detaljplaner och planprogram kommer att medföra.



Trafikberäkning enligt detaljplanen



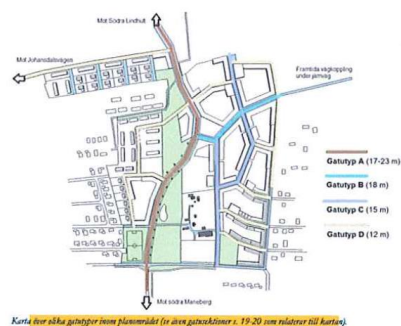
Dagens trafik

Trafikutredningen för detaljplanen har räknat med en ökning med ca 4000 fordon per dygn av trafiken på Mobackavägen vid korsningen Drottning Kristinas väg, där många barn har sin skolväg.

Beräkningarna bygger på parkeringsnormen som är en politisk framtidsvision som visat sig inte hålla i andra delar av Örebro. Dessutom har hänsyn till den led som skapas mellan sydöstra Örebro och Mariebergsköpcentrum/E20 ej beaktats.

Siffrorna är därmed lågt satta.

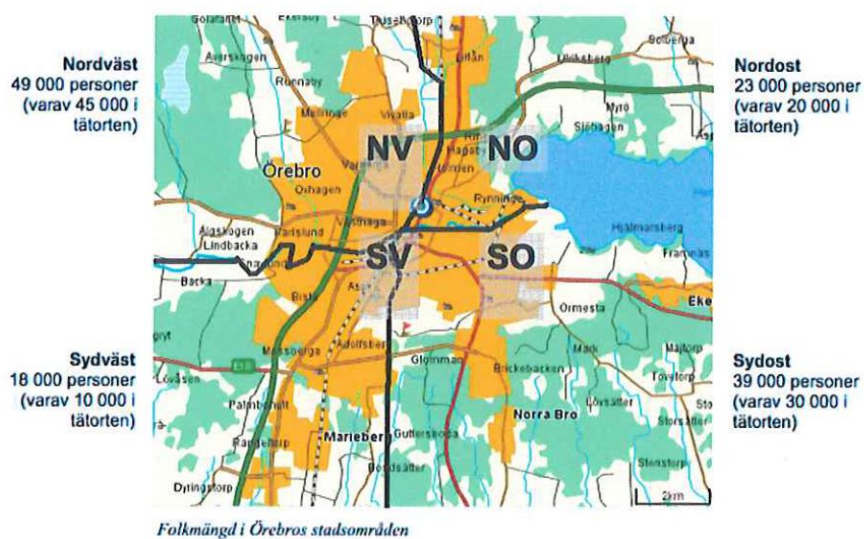
Huvudgatan genom planområdet har extra bredd på totalt 23 meter för att i framtiden kunna anpassas för en BRT-linje (Buss Rapid Transit) genom två körfält i mitten för snabbuss och ett körfält för bilar på vardera sidan om busskörfältet.



Detaljplanens huvudleder

Planprogrammets huvudled södra
Ladugårdsskogen

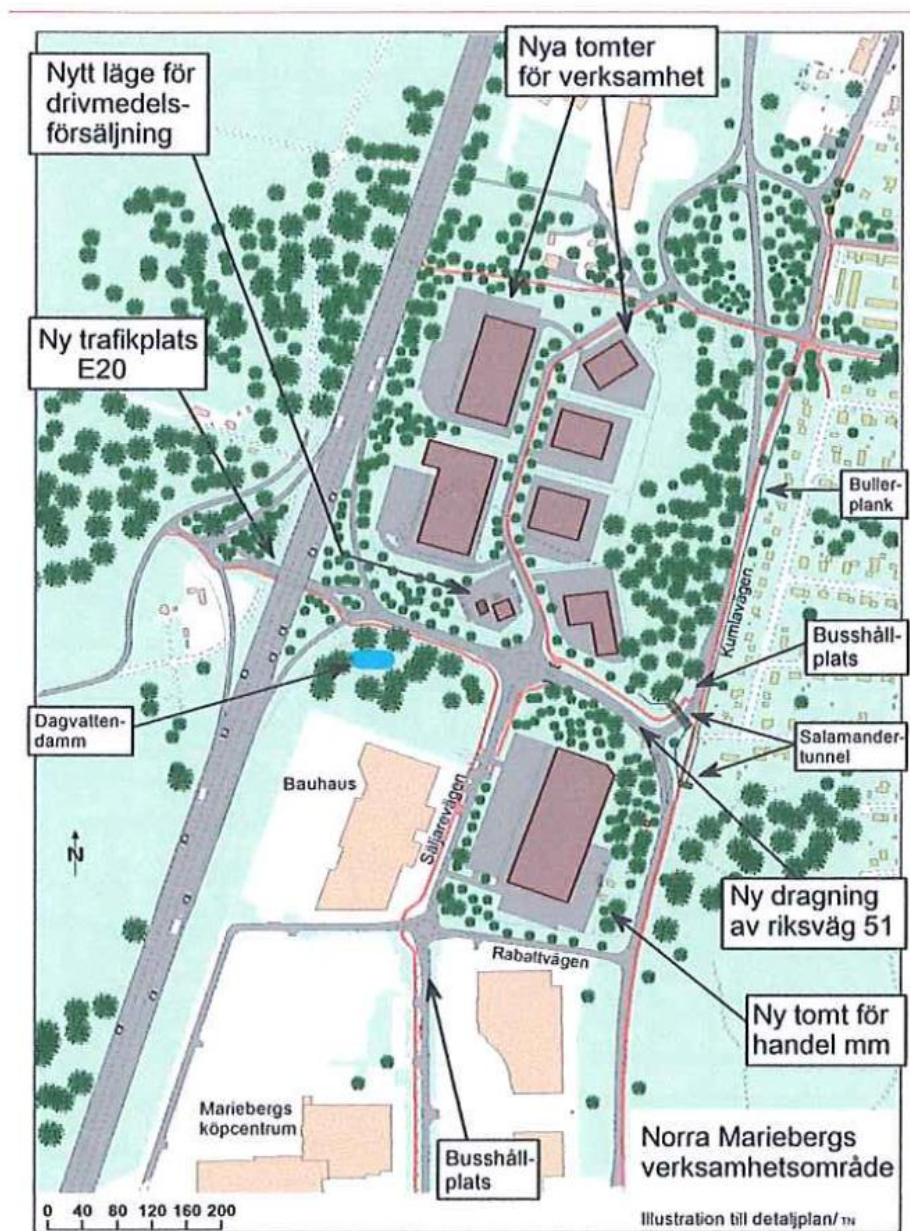
Planprogram för Södra Ladugårdsskogen beskriver en ny genomfartsled som ska ansluta hela sydöstra Örebro på andra sidan järnvägen med Mariebergs köpcenter och E20. Den framtida planskilda korsningen vid järnvägen kommer fungera som en länk med områdena väster om järnvägen och vidare ut till motorvägen. Korsningen ses som en förutsättning för att bebygga de västra delarna av programområdet på det sätt som planprogrammet föreslår.



Handelsutredning Örebro. Trafikanalys i Örebro Februari 2008

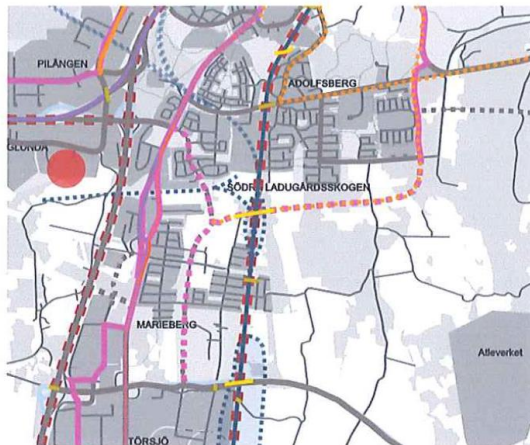
I Sydöstra Örebro bor det ca 40.000 personer som kan använda denna väg för att ta sig till och från Mariebergs köpcentrum, till detta kommer stora arbetsplatser som universitetet.

Leden kommer att innebära en ökad trafik som detaljplanen inte har tagit hänsyn till någonstans. Utredaren var 2017-04-04 inte medveten om hur planprogrammet för södra Ladugårdsskogen var utformad (sic).

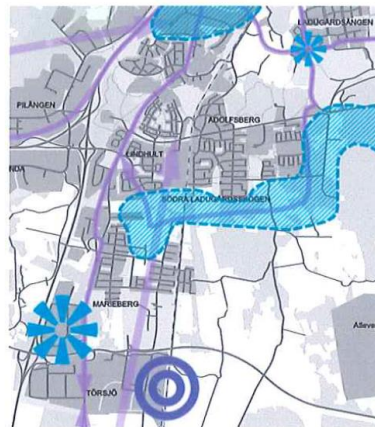


Detaljplan för Mosås 8:3 m.fl. Norra Mariebergs verksamhetsområde

Detaljplan för Mosås 8:3 m.fl. Norra Mariebergs verksamhetsområde skapar en sammanlänkning med leden genom planområdet till köpcentret och E20.



Översiktplanförslaget



Förslag till översiktsplan

Översiktsplanens (även den nya) föreslår en väg via Travbanevägen över travet till södra Tvärleden.

Mariebergs köpcentrum riktar sig i första hand mot bilburna kunder. Handelsområdet är stort vilket kräver bil även lokalt inom handelsområdet. Området kan snart bli ohanterligt stort både med avseende på biltillgänglighet och inre funktion. (Handelsutredning Örebro). Köpcentret har nu 12.000 -25.000 besökare/dag dvs ca 10% av Örebro's befolkning/dag. Om nu 10% av de som bor i sydöstra Örebro ska dit dagligen betyder detta 4000 resor tor per dag. Med den goda förbindelse som skapas via Södra Ladugårsskogen - Törsjö 3:14 - Mosås 8:3 och eller översiktsplanens (även den nya) förslag på väg över travet till södra Tvärleden kan en stor andel av dessa ta vägen genom Mariebergs bostadsområde. Vägen är som bekant 4 filer. Detta är inte beaktat i detaljplanen för Törsjö 3:14. Kommunen hävdar att det inte blir en led utan en stadsgata. Ska ett trafikflöde på 6000-9000 bilar per dygn passera är det en led som ej hör hemma i ett bostadsområde.

De breda vägar som planeras kommer att inbjuda till högre hastighet och genomfart. Båda dessa kriterier för trafikfara kan planeras bort.

För våra befintliga barn i Marieberg blir det i korsningen Drottning Kristinas väg - Mobackavägen en ökning från 1300 till 5600 fordon/dygn (enligt de låga beräkningarna som kommunen gjort). Över 4 ggr mer!

Kommunen har försäkrat att Marieberg inte kommer att drabbas av stor genomfartstrafik (vilket indikeras av de breda vägarna) från Adolfsberg eller från södra tvärleden. Trots detta framgår av nya översiktplanförslaget,

detaljplanen för Törsjö 3:14 och Mosås 8:3 samt planprogrammet över södra Ladugårdsskogen just detta.

Detta är i direkt motsatsförhållande till Örebro kommuns handlingsplan för barns säkerhet i närområdet.

Det måste i detaljplanen framgå att vägen inte kommer att kunna trafikeras av alla dessa fordon.

Det krävs en utredning om miljöpåverkan (MKB) och om hur omgivande trafiksystem ska anpassas till detaljplanen innan den kan antas.

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 1200 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 att vara (eller upplevas vara) avskärmade från alla som inte bor kring gården. Vi andra kommer bara att se busväggar som ej inbjuder till besök.

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. Vi har arbetat för att få en säkrare överfart över Mobackavägen mellan fotbollsplanerna. Nu känner vi oss relativt nöjda med utformningen. (trafiken där är idag ca 1300bilar/d.)

Detaljplanen kommer dock att förstöra allt vi åstadkommit och mer därtill.

Trafiken mellan alla planer kommer att öka på ett sätt som kommunen ej beskrivit, förmodligen bortåt 8000 fordon/dag kanske till och med betydligt mer, ingen vet.

Detta är i direkt motsatsförhållande till Örebro kommuns handlingsplan för barns säkerhet i närområdet.

I detaljplaneförslaget föreslås att fotbollsplanen vänds så att den och parken hamnar bredvid genomfartsleden med ca 5000 fordon/d.

Trots att antalet bostäder ökas från 560 till 1760 skapas inget mer

rekreationsområde. Området minskas istället då området som detaljplaneras alltid har varit tillgängligt för rekreation, genomfart (tom plogats i N-S riktning utefter diket) och på stubbåkrar golf, skidor mm. Åkrarna har givit vilt som rådjur och harar ett uppskattat tillhåll.

Detta står i kontrast till Örebro kom muns handlingsplan om tillgång till idrottsanläggningar. Minskningen av rekreationsområde är även orsak till att MKB ska göras.

Om man nu vill bygga 1200 nya bostäder så är det direkt olämpligt att minska på ytor som skapar gemenskap och sysselsättning för barn och ungdomar.

Innan detaljplanen godkänns måste det vara klar var och hur idrottsanläggningar och rekreations områden ska uppföras och vem som skall bygga dem.

Trafiksäkerheten kring dessa måste förbättras. Det är olämpligt att ha en tungt trafikerad genomfartsled rakt igenom områden som barn ska vistas i. I planen finns ett flertal exempel på detta.

Anpassning till det befintliga Marieberg

Vi anser att Mariebergs historiska, kulturbistoriska samt miljömässiga värden ej skyddas med föreslagen detaljplan. Karaktärsdraget av Marieberg som villasambälle innehållandes gårdar, grusvägar, hästar, öppna ytor, skog och en lågskalig villabebyggelse om cirka 550 bostäder kommer radikalt att förändras i och med upprättandet av 1200 nya bostäder. Den planerade bebyggelsen mitt i Marieberg kommer ändra karaktärsdraget från lågskalig villabebyggelse till en stadsmässighet.

Vårt framtida Örebro - Översiktsplan för Örebro kommun, beskriver planeringen i Örebro så här: Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska anpassas till läget i staden och till befintliga bebyggelsemiljöer.

Nya områden ska ha högre stadsmässig befju närmare centrum de är belägna. Det handlar exempelvis om gatornas utformning och om att vi eftersträvar en stad med slutna kvarter.

Marieberg ligger inte nära centrum så detta är inget som motiverar slutna kvarter.

Detaljplanen delar in området i kvarter omgivna av hus med innergårdar. Dessa innergårdar kommer att vara (eller upplevas vara) avskärmade från alla som inte bor kring gården. Vi andra kommer bara att se husväggar. Denna innerstads arkitektur hör ej hemma i vårt Marieberg. Detaljplanen beskriver att anpassning mot befintlig villabebyggelse ska göras så att en gradvis höjning av hushöjden görs. Detta har planläggaren fullständigt struntat i mot bebyggelsen mot nordost.

Här har detaljplanen helt styrts av att det ska byggas många bostäder på ett ställe där det inte går att bygga på grund av buller.

För att klara bullerkraven bygger man på ett sätt som annars anses olämpligt.

Det konstateras 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, skydd sikt eller otydliga gränser mellan offentliga eller privata områden.

Erika Ek, stadsantikvarie skriver:

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 stadsmässig het som kan ifrågasättas utifrån hur karaktären i omgivningen ser ut.

Med hänvisning till PBL:

"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". Ofr även prop.

1993/94:178 och regeringens beslut den 1 mars 2007, M2006/ 602/F/ P (särskilt Boverkets yttrande)).

Hästhållning har alltid varit en naturlig del av Marieberg. Det finns även idag många fastigheter som har hästhållning. Detaljplanen har inte tagit hänsyn till dessa fastigheters verksamhet.

Örebro kommuns Handlingsplan för stadens byggande:

Påverkade boendekvaliteter för befintlig bebyggelse. Denna aspekt är mest relevant för bostäder.

- *Förändrad stadsbild.*

- Minskad eller förbättrad utsikt.
- Mer eller mindre insyn i bostäder för de som redan bor där.
- Förändrade ljusförhållanden.
- Förändrade vindförhållanden.
- Minskat/ökat buller.
- Sämre/ bättre tillgång tillfritor

Vart har detta tagit vägen? Utarbetandet av detaljplanen har till största del gjorts utan hänsyn till befintlig bebyggelse i fråga om:

- Förändrad stadsbild.
- Minskad eller förbättrad utsikt.
- Mer eller mindre insyn i bostäder för de som redan bor där.
- Förändrade ljusförhållanden.
- Förändrade vindförhållanden.
- Minskat/ökat buller.
- Sämre/ bättre tillgång tillfritor

Dvs alla punkter!

Sammantaget har detaljplanen fullständigt struntat i Mariebergs bostadsområde och oss som bor här.

Orimligt många bostäder.

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.

Från tidigare plan har kommunen ökat antalet bostäder som ska byggas i området med 7,5 ggr (sic). Vi är idag ca 560 bostäder i Marieberg detaljplanen blir vi 1760, dvs en ökning med över 3 ggr.

Naturligtvis är inte resten av Marieberg anpassat för detta. Vi har tillsammans med kommunen planerat och byggt ett samhälle utifrån de planer som funnits, dvs 160 nya bostäder.

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.

Hur kan kommunen anse att vi i Marieberg ska ha 1200 nya bostäder på 30 ha (40 bostäder/ ha) insprängt mitt i vårt samhälle samtidigt som planen för Södra Ladugårdsskogen är 2000-2500 bostäder på 155 ha (12-16 bostäder/ ha) i utkanten av Adolfsbergs?

I Marieberg ska det pressas in tre (3) gånger fler bostäder per yta.

Betyddligt ökat ansvar för Mariebergs vägförening

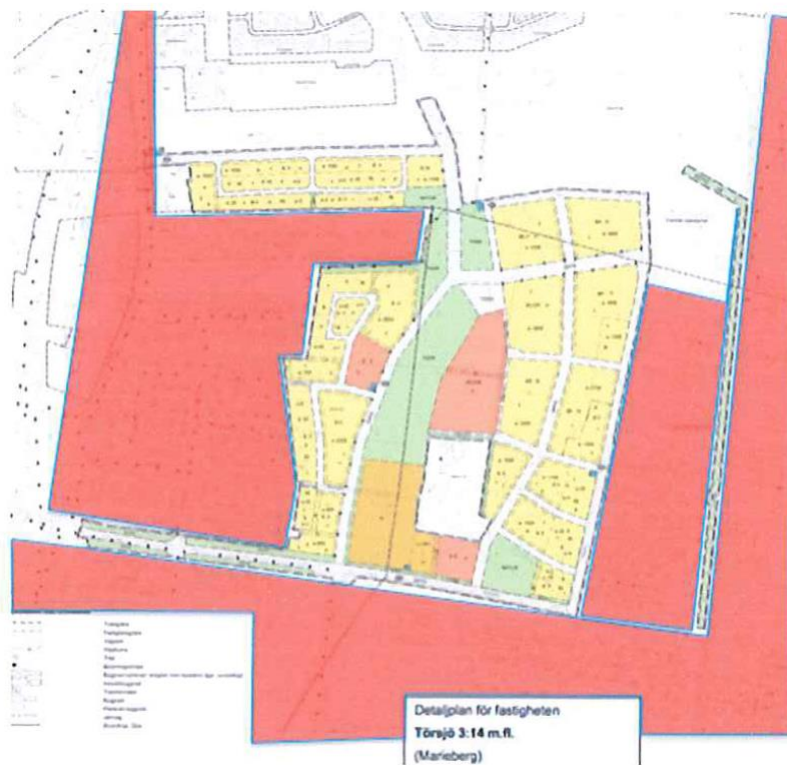
Från det exploaterade området planeras cirka tio anslutningar av vägar ut till föreningens vägnät.

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 Törsjögatan är inte byggda för den trafikmängden. Mariebergs vägförening vill inta ha denna trafik in på vårt område.

Föreningen kan och vill inte ta emot all genomfartstrafik som skall gå över järnvägen från och till sydöstra Örebro. I detaljplanen redovisas inte för hur denna trafik kommer att beröra vår förenings vägar, parker och trafiksituation.

Det är fullständigt absurt att en plan görs för att leda in trafik i bostadsområden.



Mariebergs vägförening



Detaljplanen hänvisar parkering till parkeringsbus. 1200 boende ska ha en eller flera bilar i avgiftsbelagda parkeringsbus när vägföreningens gator är gratis.

Trafikanalysen räknar med 0,8 bilar per bostad vi tror att en sannare bild kommer att vara 1,5. Detta håller inte - bilar kommer att parkeras på våra gator. En plan för hur parkeringsfrågorna ska lösas måste skapas innan detaljplanen fastslås.

Bostäderna i detalplaneområdet måste ta hand om sina egna fordon. Det är inte rimligt att vi ska få dem.

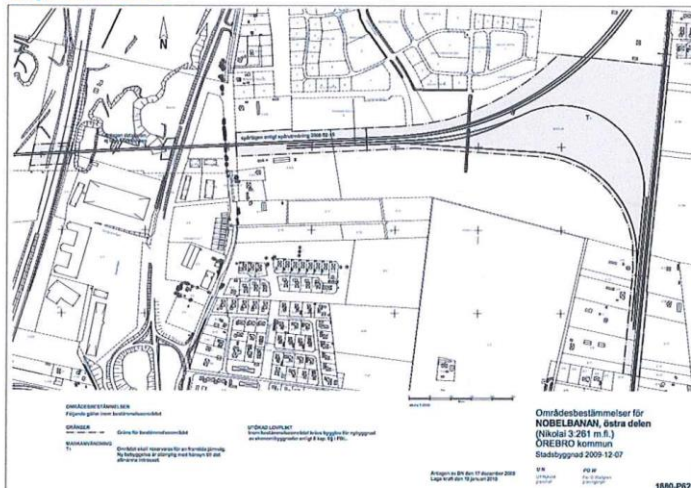
Enligt PBL ska området ha tillräckligt med parkeringsplatser.

Vi har i vägföreningen parker och promenadgator som kommer att utsättas för ett stort slitage med ökade underhållskostnader och sämre rekreativvärde på grund av en ökning av antalet boende med tre ggr.

Detaljplaneområdet måste utvidgas till hela Marieberg så att kommunen blir huvudman för hela området. Detta då det kommer att bli omöjligt att sköta Mariebergs vägförening när den största pressen på området kommer från ett område utanför vår kontroll.

En ny andelsfördelning måste göras och godkännas innan planen kan beslutas om inte kommunen tar över huvudmannaskapet för hela Marieberg.

Hänsyn till områdesbestämmelser för 880-P623 för Nobelbanans östliga läge, laga kraft den 19 januari 2010



Kommunen har reserverat ett område norr om detaljplansområdet för en framtida förbindelse Stockholm-Örebro-Oslo. Nobelbanan blir en viktig förbindelselänk i ett övergripande perspektiv mellan Helsingfors, Stockholm och Oslo. Stråket benämns i EU för Nordiska triangeln. Nobel banan

kommer också att ha stor betydelse för det regionala resandet.

Enligt bullerutredning ska en 600 meter lång bullerskyddsskärm 8 meter från spår mitt, höjden på skärmen planeras till ca 3 meter över räl och Längst i norr en 100 meter lång vall byggas som även den är 3 meter över räl. Detaljplanen beskriver en 3m hög skärm och vall. Skillnaden mot 3m över räl är ca 1-2m.

När vi framförde att utredningen inte tagit hänsyn till områdesbestämmelser för Nobelbanans (880-P623) utformning söderut där det planeras 4 spår till som förskjuter ett bullerplank med 16m från nuvarande spår fick vi till svar att det får bli Trafikverkets problem.

Att Trafikverket får ansvar för att skapa ett bullerskydd vi en eventuell utbyggnad av järnvägen fråntar inte oss i kommunen från ansvaret att det skall vara möjligt. Det minsta som måste göras är att reda ut om det ens går att få ned bullret när avståndet till plank/vall blir 20-25m. Annars inskränker denna detaljplan syftet med områdesbestämmelser för 880-P623.

Samma utredare som gjort detaljplanen för Törsjö 3:14 mfl skriver i Detaljplan för fastigheten Palmbohult 2:1m.fl 2016-12-22:

Följande ställningstagande berör järnväg:

- Plats reserveras genom Örebroför framtida behov av utökad spårkapacitet, för verksamheter kopplade till transporter, för nya transport/ösningar och för utvidgning av stationer och bytespunkter.

- För att ge möjlighet till godstransporter med järnväg är det viktigt att spårreservat till järnväg som är i drift bevaras. Utrymme skapas för spåranslutningar till nya områden där så är möjligt.

Möjligheten till ett industrispår från befintlig järnvägslinje vidare mot Västra Pi/ängen och flyg platsen studeras.

Avsikten tycks vara att järnvägen ska kunna byggas.

Enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen ska en MKB utföras om:

b) har betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan, Om planen i hög grad inverkar på en annan plan eller ett annat program kan den indirekt leda till mer vittomfattande miljöpåverkan än det som följer av genomförandet av enbart den aktuella planen. Den kan till exempel begränsa utrymmet för att minska negativ miljöpåverkan i efterföljande planer. Vissa miljöproblem kanske skjuts över till en senare utbyggnadsetapp. Å andra sidan kan planen ha positiv betydelse för andra kommande planer.

En MKB ska därför utföras, vilket inte är gjort.

Buller

Två buller utredningar har gjorts för området väster om järnvägen. Den första

utgick från att bullerplanket skulle byggas närmre järnvägen än vad som är tillåtet. Den andra har bullerplanket anpassat till rådande förhållanden till en del. (Hänsyn till Nobellbanans områdesbestämmelser har ej tagits).

Hur ett fem meter högt plank påverkar de hus som är på östra sidan har ej utretts. Detta borde vara självklart då husen här ligger så nära som 20 meter från järnvägen och har buller nivåer på 70-75 dBA. En liten ökning på grund av reflektion från ett bullerplank gör här stor skillnad. Även en ökad vind våg från tåg gör här en stor påverkan för de som redan bor där.

Kommunen har hänvisat till att området ej ingår i detaljplanen och därför görs ingen analys av påverkan av bullerplanket.

En MKB behövs och krävs.

Sammanfattningsvis tillämpas följande riktvärden utomhus för att avgöra när skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått behöver övervägas. Observera att den maximala nivån 55 dBA för spårbuller gäller inomhus under natt.

	~2015 och framöver "nya bostadsbyggnader" ^{IV}	1997 - ~ 2015 "nyare befintlig miljö"	- 1997 "äldre befintlig miljö"
Vägbuller vid fasad	Se planbeskrivning eller bygglov	55 dBA Leq _{24h}	65 dBA Leq _{24h}
Spårbuller vid fasad	Se planbeskrivning eller bygglov	60 dBA Leq _{24h}	55 dBA ^I Lmax ^{II} inne natt
Väg och spår uteplats	Se planbeskrivning eller bygglov	55 dBA Leq _{24h} ^{II} 70 dBA Lmax ^{III}	

I Tidsvägning Fast. Värdet inomhus får överskridas max 1-5 ggr/årsmedelnatt, kl. 22-06

II Nivån 55 dBA vid uteplats gäller i första hand vid spår.

III Tidsvägning Fast. Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimme, kl. 06-22.

IV Se 26 kap. 9a § miljöbalken. Begränsningen i tillsynen enligt miljöbalken gäller nya bostadsbyggnader i de fall ärenden om detaljplan eller bygglov har påbörjats efter den 1 januari 2015.

Naturvårdsverkets sammanställning om buller för befintlig bebyggelse

Även utseendet på planket måste beaktas då den kommer att bli 600m lång och 4-5 m hög. Den kommer att täcka hela västra horisonten från dessa hus.

Örebro kommuns Handlingsplan för stadens byggande:

Påverkade boendekvaliteter för befintlig bebyggelse. Denna aspekt är mest

relevant för bostäder.

- Förändrad stadsbild.
- Minskad eller förbättrad utsikt.
- Mer eller mindre insyn i bostäder för de som redan bor där.
- Förändrade ljusförhållanden.
- Förändrade vindförhållanden.
- Minskat/ ökat buller.
- Sämre/ bättre tillgång tillfritor

Enligt bullerutredning ska en 600 meter lång bullerskyddsskärm 8 meter från spårmit, höjden på skärmen planeras till ca 3 meter över räl och Längst i norr en 100 meter lång vall som även den är 3 meter över räl byggas.

OBS! Detaljplanen skriver ett 3m högt plank respektive vall. Detta är inte vad bullerutredningen baserar sig på. Således måste en ny bullerutredning göras eller formuleringen i detaljplanen ändras.

Eftersom hela detaljplanen hänger på att dessa anordningar för att dämpa bullret byggs som planerat och blir verksamma måste det i planen framgå vem som ska bygga och bekosta detta samt när det skall vara byggt.

Även konstruktionen av planket kräver en förstudie då den ska bli 3m över räl i höjd vilket innebär ca 4-5 meter över nuvarande marknivå, det blir ett mycket högt plank som ska byggas på kuperad blöt mark.

I detta projekt måste även hänsyn till vattenavrinning tas.

Då Trafikverket inte tillåter att deras fastighet ej får användas för underhåll måste även detta beaktas.

Problemet med hur Nobellbanan ska kunna byggas utan att bullerdämpningen påverkas måste utredas och lösas. (Se Nobellbanan tidigare)

Kommunen skriver i Svar till vägföreningen Marieberg, Stadsbyggnad Örebro kommun 2016- 11-16:

Den bullerutredning som nu tas fram i samband med planförslaget är på en övergripande nivå. Det kommer att behövas fler mer exaktare bullerutredningar i samband med bygglov, långt efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Vi anser att detta måste vara klart innan detaljplanen klubbas och att bullerdämpande åtgärder är bestämda utifrån dessa utredningar. Annars kommer detaljplanen vara utarmad som juridiskt bindande dokument.

De trafikuppgifter som bullerberäkningarna utgår ifrån tar ej hänsyn till den ökning som kommer att ske när sydöstra Örebro med 40.000 invånare kommer att förbindas med Mariebergs köpcentrum och E20 genom området.

Bullerökningen i området kommer att bli så påtaglig att den ska utredas i en MKB.

Framförallt de boende öster om järnvägen kommer att drabbas av mer buller. De ligger redan långt över dagens tillåtna nivåer (ca 70 dB): Ett tåg ger ca 85dB. Bullerskärmarna ska göras i absorberande material men även en reflektion på 5% ger över 3dB ökning av bullret. Det upplevs som en fördubbling!

Örebro kommuns Handlingsplan för stadens byggande:

Bostadsprojekt där det exempelvis är svårt att klara bullernormer eller där det på annat sätt ger en 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.

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 svårösta 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.

Den enda logiska slutsats man kan dra är att det inte ska byggas på detta sätt med höga hus som fångar upp bullret. Dvs gör om detaljplanen radikalt.

Dag och grund vatten

Mariebergs vägförening har under 15 år haft en dialog med Örebro kommun Patrik Simonsson om hur vi ska lösa våra problem med dag- och grundvatten. Vi har ej fått någon lösning ännu. Men vi vet så mycket att vatten är ett stort problem i området, speciellt i det område som detaljplanen berör.

Under tidens lopp har diken och dräneringar försvunnit. Vattnets tidigare rörelser har ändrats och påverkats. Området har alltid haft problem med vatten, problemen har förskjutits beroende på den påverkan som gjorts på området.

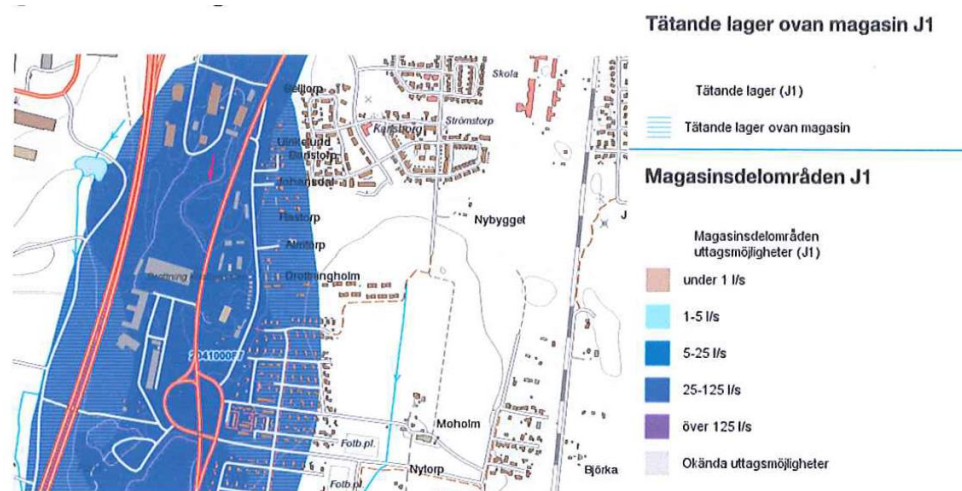
Fördröjningsdammar kommer alltid upp som lösning på vattenproblem i området. Dessa fungerar inte i området då de alltid kommer att vara fulla. Nedan bild från Vid cykelvägen Lars-Pettravägen 2017-03-05 då vattenledning är drogs över området. Gropen är 3-4m djup och alltid full med vatten. Vid arbete fick vattnet pumpas bort kontinuerligt. Det råder motsvarande förhållande över hela planområdet. Observera att denna vinter har Örebro lidit av vattenbrist. Alla de andra groparna som gjordes utefter rördragningen hade samma problem.



3-4m djup grop fylld med vatten

När södra Lindhult byggdes skapades ett nytt problem för oss. Någonstans gjordes hål genom lerlagret till grundvattnet. Detta fick till följd ett konstant flöde av grundvatten som flyter genom området för detaljplanen. Flödet av grundvatten är över 2-4 liter/s dvs 170-350m³ /dygn, året runt.

En av Örebros största grundvatten reservoarer ligger vid det tänkta området, se karta nedan grundvatten magasin GIS.

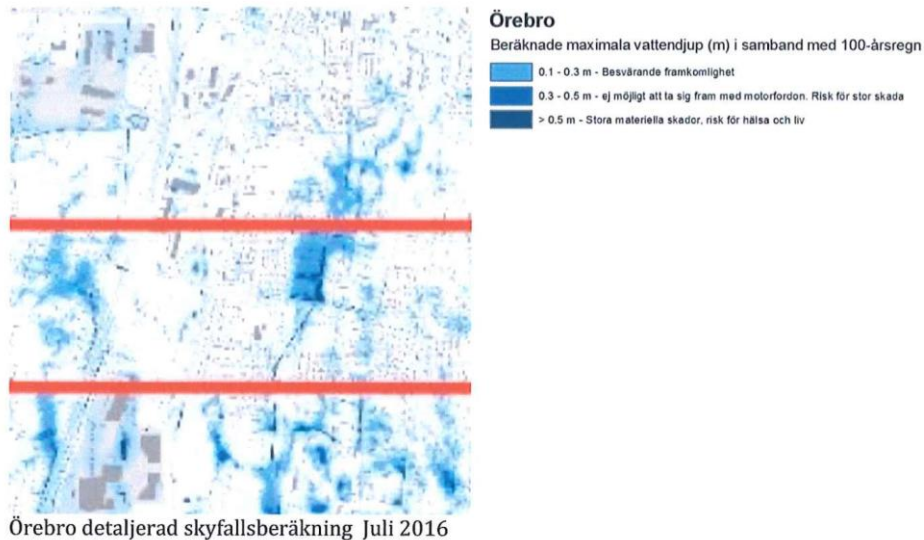


Grundvatten tryck i området

Hur detta vattenflöde påverkar detaljplansområdet vet ingen. Men uttaget i åsen kan vara upp till 125 liter/s dvs över 10.000 m³/dygn. Vattnet går ner under och i leran som täcker planområdet. En liten del av detta som läcker ut kan påverka området och grundvattennivåerna betydande.

De som har egen brunn i området kan komma att drabbas hårt av den stora

mark och vattenpåverkan som området kom mer att utsättas för.



Som synes (fast smått) är det på den planerade marken 0,3-0,5m vatten vid ett hundra års regn!

Vattendom under Mariebergsvägen 1995-04-18 Jordbruksverket tillåter 2,4m³/s (10 års flöde) Enligt Patrik Simonsson Örebro kommun. Enligt dagvattenutredningen vid korsningen med Travbanevägen och fritt utlopp nedströms trumman, kommer flödet genom trumman att vara maximalt cirka 2,6 m³/s.

Vattendomen under Mariebergsvägen är då överskriden redan vid travbanevägen. Detta kräver en utredning hur vattnet ska regleras.

Hur vattenflödena påverka alla befintliga hus med källare i Marieberg måste utredas. Vi har många hus som nu står på marginalen för att klara vattentrycket. En av våra gator drabbades av fuktproblem när en närliggande skog fälldes.

Det måste undersökas hur grundvatten påverkas av detaljplanens genomförande i denna undersökning måste en geoteknisk undersökning ingå. Eftersom planområdet till största del består av lera med låg blockighet behöver en geoteknisk undersökning göras innan byggnation för att säkerställa markens bärighet och påverkan på grundvattenvatten.

Den dagvattenutredning som gjorts är begränsad till endast planområdet, detta är ej tillräckligt med tanke på de långvariga vattenproblem som området och kringliggande områden haft.

Utredningen tar ej hänsyn till tillskott av vatten i form av grundvatten.

Grundvatten läcker upp i stora mängder efter utbyggnaden av södra Lindhult.

Detta vatten passerar Marieberg. Stor risk finns att ytterligare grundvatten kommer att dräneras bort vid byggnationen av detaljplaneområdet.

De åtgärder dagvattenutredningen nämner måste skrivas in som krav i detaljplan en;

Mindre magasin med sedimenteringsdelar kan anläggas i anslutning till utlopp från gatumark för att skapa en kompletterande avskiljning av partikelbundna föroreningar till dagvattenbrunnar i gatorna.

Dagvatten från tak på tomtmark ska utjämnas inne på tomtmark och ledas separerat från dagvatten från markytor till kommunal dagvattenledning.

Dagvatten från markytor på tomtmark såsom körytor, uppställningsytor och grönytor ska utjämnas och behandlas inne på tomtmark och ledas separerat från dagvatten från tak till kommunal dagvattenledning.

Dagvatten från markytor på kommunal mark såsom gatumark och parkmark ska utjämnas inom parkmarksytor i anslutning till trumma under Mobackavägen. Parkmarksytorna utformas som översvämningsytor som är torra när det är lågaflöden i dagvattensystemet.

Dessa måste kompletteras utifrån utredningarna om geologiska förhållanden och grundvatten. Detta är viktigt då marken inte kan ta emot något vatten för fördröjning. Täta behållare som pumpas tomma krävs för fördröjning.

Parkering

Fastigheterna ska ordna med parkeringsplatser. Vid beräkningar enligt kommunens parkeringsnorm ska det finnas 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Dessa kommer att vara i parkeringshus med månadskostnad. Enplanshusen ska ha en parkering/ bostad. Hur torg, arbetsplatser och skolor har parkeringsplatser är inte beskrivet.

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. 1200 nya bostäder skulle betyda 1320 bilar. Då kommer det att saknas ca 400 parkeringsplatser.

Temarapport trafik i Örebro kommun år 2015 har räknat ur bilinnehavet till 96% per invånare 16-84 år i vårt område. I Sörby är siffran 84%. Ytterområdena har mer bilar än centrum.

SCB har räknat ut ett snitt på 2,2 personer per bostad. Här är många barn men även tonåringar med egen bil. Ett rimligt antagande är att antalet bilar per hushåll i Marieberg blir ca 1,5.

Parkeringsnormen är en politisk framtidsvision som måste anpassas efter dagens verklighet.

Mariebergs vägförening fruktar att områdets bilar kommer att ställas på våra gator där det nu är gratis parkering.

Kommunen har på detta svarat:

Tillkommande bebyggelse ska uppfylla gällande parkeringsnorm och blir villagator uppställningsplatser för bilar kan väghållaren reglera gatorna med tid eller avgift så att problemet minimeras.

Vi anser att området ska i detaljplanen utformas så att omgivande bebyggelse ej behöver tas i anspråk för parkeringsplatser.

PBL kräver att detaljplaneområden ska i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering av fordon.

Åtgärder från vår sida kan leda till en större vi och dom känsla inom området.

Runt om i Sverige har införandet av parkeringsförbud på samfälligheter lett till oroligheter. Detta är inte önskvärt.

Andelstal i Mariebergs vägförening



Då det detaljplanerade området på 30 ha med 1200 bostäder ligger innesluten i Mariebergs vägförenings 70 ha om 560 bostäder är det uppenbart att föreningen kommer att belastas av området. Det planlagda området kommer att använda våra vägar och parker för rekreation, hund promenader,

parkering och kommunikationer. Av denna anledning ska bostäder i området få andelstal i Mariebergs vägförening.

Kommentar:

Kommunen har vid flertal tillfällen haft dialog med vägföreningen och enstaka boende som påverkas av detaljplanen. Ett informationsmöte anordnades i områdets grundskola den 27 september 2017. De yttranden som inkom under samrådet har behandlats och svarats på i samrådsredogörelsen. Kommunen har i så stor utsträckning som möjligt försökt lyssna på synpunkterna från boende i Marieberg och Södra Lindhult. Stora delar av planförslaget har justerats efter samrådet.

Nuvarande Planförslag går inte emot den gällande Översiktsplanen från 2010 och är mer i linje med "Handlingsplanen för stadens byggande" när det gäller anpassning emot befintlig bebyggelse i området. Planförslaget strider inte vidare mot PBL eller Miljöbalken. Enligt nu kända förhållanden och potentiell miljöpåverkan har en MKB inte behövts tagits fram enligt 6 kap. 12 § och länsstyrelsen delar den uppfattningen. Utredningar avseende buller, dagvatten, geoteknik och trafikpåverkan har tagits fram och visar på lösningar för att klara negativ miljöpåverkan på området.

Den sammanlagda parkytan inom planområdet har nu blivit större till följd av att ytor för fotbollsplaner läggs inom fastigheten Törsjö 6:62 söder om planområdet där det finns tillräcklig yta för nuvarande och framtida behov av fotbollsplaner. Parkytorna inom planområdet omfattar nu över 5 hektar (*för ytterligare information se: Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult s.80*).

Örebro kommun vill verka för att på sikt ta över huvudmannaskapet för vägarna inom Mariebergs bostadsområde. Dialog förs med vägföreningen. Ändringen av huvudmannaskapet kommer att ske genom en separat detaljplaneändring.

Detaljplanen har anpassats efter de åtgärder som föreslås i den senaste bullerutredningen. Bullerutredningen och detaljplanen är därmed synkade.

Reservatet för streckning av nobelbanan bedöms inte påverkas av det aktuella detaljplaneförslaget. Reservatet pekar enbart ut och säkrar ett större område för framtida spår. För att kunna anlägga ett spårområde behöver en detaljplan arbetas fram för att

säkerställa spårområdet. Vid en framtida planläggning finns det flera möjligheter att lösa skyddsåtgärder mot befintliga och kommande bostäder, både avseende buller samt risker.

Det föreslagna bullerplanket med vall i norr kommer att bidra till att befintliga bostäder väster om järnvägen kommer få mycket bättre bullerdämpad utemiljö än i dagsläget. Detsamma gäller såklart för framtida boende i området. Höjden på planket är en förutsättning för att bullret ska klaras. Fastigheterna öster om järnvägen som vägföreningen hänvisar till har inte inkluderats i planområdet. För att minska påverkan på fastigheter från studsande ljud ska planket utformas med bullerabsorberande material.

Dagvatten/geoteknik

Det som föreslås i dagvattenutredningen är att den grönyta som planen föreslår genom planområdet från norr till söder ska vara den lägsta belägna marken i hela området. Detta för att skapa ytor som kan översvämmas utan att orsaka skada på omgivande byggnader och anläggningar. Ytorna ska anläggas som väl dränerade grönytor som normalt är torra. Vid regntillfällen större än dimensionerande kommer dagvatten att dämna upp över grönytorna. I den till PM dagvatten bilagda planritningen visas tydligt föreslagna marknivåer som medger ovanstående resonemang.

2 l/s är i sig inget problem och är ett väldigt litet flöde. Som jämförelse klarar en normal servisledning för spillvatten till en villa med innerdiameter cirka 100 mm ungefär 5 – 6 l/s. Trumman under Mobackavägen som beskrivs i PM dagvatten klarar vid dämning till vägens överyta cirka 2600 l/s. Att det ”läcker ut” grundvatten okontrollerat är en annan fråga som gäller Södra Lindhult och inte denna plan.

VAP har mätt grundvattnets trycknivå under leran i november 2017 när trycknivån kan förutsättas stå som högst under året. I områdets norra del låg den 0,4 m under markytan och i områdets södra del 0,7 m under markytan. Under förutsättning att vi inte sänker markytan riskerar vi inte att påverka grundvattennivån genom läckage exempelvis längs pålar. I områdets nordöstra och sydöstra hörn, där friktionsjorden inte täcks av lera, undviker vi om möjligt att anlägga diken och/eller ledningar. Om vi ändå behöver schakta ner ledningar utför vi tätskärmar i ledningsgravarna.

Det som beskrivs om trumman under Mobackavägen är vid extremtillfället när dagvatten dämmer till Mobackavägens överkant. Trumman kommer vid det scenariot teoretiskt att släppa igenom 2,6 m³/s. Om dämning sker till trummans hjässa och trumman går full så kommer den att släppa igenom cirka 2,0 m³/s vilket är mindre än vad vattendomen för trumman under Mariebergsvägen medger. Vid dimensionering av VA-anläggningar måste man bestämma sig för ett antal dimensioneringsförutsättningar. Sedan måste man ha en beredskap för scenarier som överstiger dimensioneringsförutsättningarna. Till exempel när ett utjämningsmagasin för dagvatten är fullt. Vad händer då? Vilka vägar tar dagvattnet då? Hur kan vi styra dagvattnet på ytan dit vi vill utan att orsaka skada på omgivande byggnader och anläggningar?

VAP har utfört en geoteknisk undersökning och även installerat ett antal grundvattenrör i området. Resultatet från undersökningen har skickats till kommunen.

Planen tar nu upp området mellan planområdet och järnvägen och föreslår en upprustning av befintliga dagvattenanläggningar och förbättrad avledning. Inne på tomtmark antas dock att respektive tomtägare måste tillse att tomten är ordentligt dränerad detta åligger inte kommunen att hantera.

Trafik

Angående synpunkten att hela sydöstra Örebro kommer köra igenom detaljplaneområdet – tidsmässigt blir det nog en genväg för få. Riksväg 51 och Europavägarna kommer med största sannolikhet även i framtiden vara de snabbaste alternativen för de som behöver åka förbi området. Men möjligheten att med alla färdmedel ta sig igenom planområdet och planprogramsområdet som nu planeras öster om järnvägen kommer förhoppningsvis finnas. Men inga trafikleder kommer anläggas i samband med förvekligandet av denna detaljplan. Det har historiskt byggts många trafikleder i Sverige, vilket dels har gett en överkapacitet för vägtrafiken och som också har bidragit till att biltrafiken ökat så mycket som den har. För att bland annat bibehålla framkomlighet för vägtrafiken, ge de mer ytsnåla trafikslagen bättre förutsättningar och för att bidra till bättre folkhälsa är det viktigt att bygga täta städer och bygga på befintliga strukturer så att möjligheterna är så goda som möjligt att många kan gå eller cyklar till sina dagliga målpunkter. Det är också betydligt mer samhällsekonomiskt lönsamt att fortsätta bygga ut tätorter utifrån befintliga strukturer än att bygga nya satellitorter som kräver långa

överföringsledningar och långa anslutningsvägar. Längden väg står i direkt korrelation med antal fordon, varför det är av stor vikt att förtäta Örebro och bygga ut staden utifrån befintliga strukturer. Planområdet kommer dock naturligtvis ändå generera trafik och belasta befintlig infrastruktur. Det som belastar infrastrukturen minst är om så många invånare går, cyklar och åker kollektivt som möjligt, varför området har utformats utifrån dessa trafikslags behov. Men den fordonstrafik som alstras bör spridas på flera gator för att enstaka gator och korsningar inte ska bli överbelastade och drabbas av kapacitetsproblem. Detta är en anledning till att en planskild korsning under järnvägen planeras – för att få en koppling mot Södra vägen och Glomman.

Det är olyckligt om någon gata i planen uppfattas som en enorm huvudled. Inga storskaliga gaturum planeras i området utan både vägbredder och gatornas omgivning ska avspegla hastighetsgränserna som med största sannolikhet kommer bli mellan 30-50 km/h. Gatorna i området är tänkta att utformas för låga hastigheter, men där bussen ändå ska kunna ha god framkomlighet. Inga gator är planerade för större vägbredder än 7 meter, vilket är normalbredden för gator med busstrafik. I många fall tillkommer gångbana och/eller gång- och cykelbana inom det område som är utmarkerat som gata, varför gatorna på plankartan kan se bredare ut än vad de planeras bli. Men 7 meter breda körbanor (max) är inte bredare än Mariebergs Vägförenings egna gator. Och gators omgivande rum är av stor vikt för hastighetsefterlevnad, varför den planerade bebyggelsens lokalisering kommer anpassas efter detta. Sedan måste barn också kunna vara ute i områden med fordonstrafik, men naturligtvis om fordonstrafikens hastigheter är låga och om passagepunkter över gator är hastighetssäkrade. Ju fler barn som inte skjutsas ju säkrare blir trafikmiljön eftersom det innebär färre fordon på gatorna. Norrköpingsvägen, riksväg 51, Södra vägen och Europavägarna är de gator/vägar som är planerade för att försörja större mängder fordonstrafik. Så länge de är framkomliga är troligtvis risken för stora mängder genomfartstrafik i närheten av Mariebergs vägförenings vägar liten. Bondsättersvägen är ett alternativ redan idag och kommer troligtvis vara attraktivare för genomfartstrafik än Gränsrösevägens förlängning, så länge det är få korsningspunkter och relativt lite intilliggande bebyggelse längs med Bondsättersvägen.

Angående Mosås 8:3 - Med planerade den nya infrastrukturen på Mosås 8:3 skulle Kumlavägens flöde norrifrån underordnas trafiken från motorvägen och söderifrån. Det borde inte påverka

Mariebergs vägförening i större omfattning eftersom den nya vägen tillsammans med motorvägen skulle bli det snabbaste alternativet för biltrafik från Rv 51 och Mariebergs köpcentrum till centrala Örebro och E18. Den långväga trafiken kommer troligtvis inom överskådlig framtid ha Kumlavägen och motorvägen som snabbaste och attraktivaste alternativ förbi ert område. Så som det är idag.

Angående förväntad trafikalstring och parkeringsnorm - 0,8 bilparkeringsplatser per lägenhet är utgångspunkten i kommunens krav på exploatörerna här. De kan dock välja att bygga fler bilparkeringsplatser. Inom tätbebyggt område, som Mariebergs vägförening ligger inom, kan kommunen (Tekniska förvaltningen) besluta om hastigheter och parkering på alla gator. Så möjligheten att förbjuda eller reglera stannande/parkering på vägföreningens gator finns genom Tekniska förvaltningen hos kommunen. Idag reglerar (t.ex. genom avgifter eller tidsbegränsningar) Tekniska förvaltningen parkering i områden där situationen kräver någon typ av reglering, där det t.ex. är väldigt fullt av stillastående bilar eller där ofta det parkeras olämpligt. Så "parkeringskaos" går och ska regleras. Att ha en högre miniminorm än 0,8 skulle med stor sannolikhet ge ännu fler bilar. Och 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. Gränsrösvägens förlängning kommer med största sannolikhet inte bli fyrfilig. I planen ville vi möjliggöra för snabb busstrafik genom busskörfält på Gränsrösvägens förlängning. Men det är efter diskussioner med Regionen inte längre aktuellt varför vägen planeras utföras som en lokalgata med busstrafik, alltså med en vägbredd på 7 meter. Därtill tillkommer träd- och grönytor samt gång- och cykelbanor.

Angående resvanor och färdmedel är det svårt eller åtminstone väldigt dyrt att behålla samma framkomlighet på vägarna som idag och historiskt, åtminstone när befolkningen och antalet fordon växer. Därför skulle ökat användande av busslinjetrafiken vara bra för framkomligheten, men också för trafiksäkerheten, miljön och klimatet.

För vidare svar om bebyggelseutformning, anpassning och idrott se: *"Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och*

Södra Lindhult” s.80.

- Noomi Persson

Som berörd fastighetsägare vill undertecknad framföra följande yttrande över rubricerat förslag till ny detaljplan. Mitt granskningsyttrande följer i princip planbeskrivningens disposition.

Översiktliga planer:

I planprogrammet, daterat 2003-08-13 har kommunen pekat ut området mellan Adolfsberg och travbanan som ett område för villabebyggelse. Vi som bor i området informerades om detta och har uppfattat att denna inriktning var kommunens uttalade och fastlagda mål för den långsiktiga utvecklingen. Planen skulle gälla oavsett vilka politiker och tjänstemän som under överskådlig tid passerade genom de kommunala korridorerna. Vi har haft tilltro till myndighetens besked och inrättat vår tillvaro utifrån detta. Samtidigt har vi hela tiden motsatt oss planprogrammets tanke om en stor genomfartsled från Örebro genom vårt område och fram till travbanan, Mariebergs köpcentrum och det stora terminal- och lagerområdet i Törsjö.

Översiktsplanen från 2010-03-24 visar Marieberg som ett område för bostäder och iden allmänna debatten nämns "Trädgårdsstaden" med generösa gröna ytor och vegetation som en förebild för planeringen. I planen finns även ett antal alternativa sträckningar av järnvägar. Innan man tar fram nya detaljplaner måste beslut fattas om hur den övergripande, nationella infrastrukturen skall lösas i de delar som berör vår boendemiljö. Den nu aktuella detaljplanen måste dras tillbaka i avvaktan på ett formellt beslut om den framtida framdragningen av järnvägen. Även effekterna av en stor terminalverksamhet i Törsjö måste analyseras och presenteras för allmänheten innan planarbetet inom Marieberg tas upp på nytt. Vi känner också till att Örebroporten AB har kommunens uppdrag att studera travbanans framtid samt att man inlett ett samarbete med privata intressenter för att bygga en "storterminal" vid Törsjö, som kommer att innebära en kraftig ökning av tung lastbilstrafik och mycket godshantering via järnvägen. Detta kommer att påverka oss boende i mycket hög grad och vi inser redan nu att genomfartsleden genom vårt bostadsområde kommer att få stora mängder lastbilar och andra störande fordon. En helhetsbild för hela Marieberg och travbaneområdet måste tas fram och konsekvensbedömas innan detaljbeslut tas av kommunen. Nu framstår det som kommunen medvetet "mörkar" och undviker dessa strategiska frågor genom att inte visa oss en helhetsbild i den planhandling som vi nu fått för granskning.

Handlingsplan för stadens byggande

1200 lägenheter i en "stadsstruktur" är helt främmande för Marieberg, ca 6 km från Örebro centrum. Det måste ha blivit ett skalfel i kommunens planering. Har inte kommunen lärt något av 60-talet, då storskaliga områden byggdes snabbt och med stor inflyttning som skapade stora sociala problem? Vi behöver ingen upprepning av vad som nu görs i Södra Ladugårdsängen i Marieberg. Trädgårdsstaden bör i stället vara "Örebromodellen" för vårt område.

Störningar- buller

Ett 600m långt och 3m högt bullerplank längs järnvägen dämpar kanske ljudet, men är knappast något som höjer kvaliteten totalt sett i närmiljön. Med den stora genomfartstrafik som vi anser kommer att bli följden av den nya leden genom området kan vi befara att något liknande bullerskydd kan bli aktuellt längs vägen. Detta kommer knappast att förstärka boendekvaliteten i Marieberg.

Planförslag och förändringar

Illustrationerna undviker konsekvent att visa framtida exploatering kring travbanan och Torsjöterminalen. Vi kräver en sådan analys och dialog innan byggnadsnämnden tar ställning till detaljplanen för Torsjö 3:14 m.fl.

Vad gäller våningshöjderna är det nödvändigt att kommunen visar att det är höga 5- våningshus man tänker bygga. Vi anser att höga hus är helt olämpliga i Mariebergs småskaliga bebyggelse. Med de höga kvalitetskrav som kommunen uttalar i planen blir boendekostnaderna så höga att de flesta människor inte kommer att ha råd att bo i de nyproducerade bostäderna. Var finns ambitionen om billigt boende?

Nedgrävda garage är helt främmande för boende 6 km från centrum. Den typen s.k. kvalitetsmål har dessutom visat sig vara mycket kostnadsdrivande. Kommunen själv hävdar att man inte har råd med sådana lösningar i egna projekt även om de ligger i centrum, där det kan vara befogat av andra skäl.

Gator och trafik

Vårt huvudkrav är att en övergripande trafikanalys görs för den infrastruktur som kan komma att bli aktuell. Programmet måste omfatta alla trafikslag, inklusive järnväg och tågtrafik. Det är helt orimligt att endast visa en "frimärkslösning" som endast är en del av ett övergripande system. Utan en sådan plan, som förankrats hos Mariebergsbor och övriga Örebroare samt beslutats av kommunfullmäktige, kan ingen ny detaljplan upprättas. Med en total gatubredd på hela 23m kan genomfartsleden nästan

likenas vid en motorväg rakt genom Mariebergs bostadsområde. Vägen kommer tveklöst att dra till sig omfattande stor och tung genomfartstrafik, speciellt som rondellen vid Mariebergs Köpcentrum redan idag uppfattas som ett nålsöga för lastbilar och långtradare . Problemet kommer att förvärras avsevärt i takt med att terminalverksamhet vid Törsjö expanderar.

Trafikförslaget är ytterst provocerande för oss Mariebergsbor när kommunen samtidigt stryker tillgängligheten till Örebro centrum och innerstad genom avstängningar, avsmalningar och andra regleringar för miljontals kronor. Vad är det som får politiker och ansvariga tjänstemän att tro att Mariebergsbor måste tåla tung genomfartstrafik bättre än alla andra?

Kollektivtrafik

Här avslöjas kommunens dolda planer för en genomfartsled ända fram till travbanan och Törsjöterminalen ännu tydligare.

Parkering

Kravet på att parkering ska ordnas genom nedgrävda garage känns helt verklighetsfrämmande. En garageplats kostar minst 1000 kr/ månad att hyra. De kostnader som inte täcks genom avgifter läggs på hyran oavsett om hyresgästen har bil eller inte.

Hushåll med låga inkomster drabbas mest. Kravet på underjordiska garage är orimligt och kan inte accepteras.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Vår vägförening kan inte avvecklas genom ett ensidigt myndighetsbeslut från ovan. Eventuella förändringar måste grundas på ömsesidiga överenskommelser, förhandlingar och full ekonomisk kompensation. Utan en sådan överenskommelse måste detaljplaneprocess avbrytas omgående.

Avslutning

Med stöd av ovanstående kräver vi att detaljplaneprocessen avbryts omgående, Allvarliga brister i övergripande analyser och helhetsperspektiv samt avsaknad av lyhördhet för lokal opinion, demokratisk förankring och uppenbara miljöstörningar är några av ett stort antal andra skäl som ligger till grund för vårt ställningstagande. Därtill kommer den planskade som drabbar min fastighet och gör utställd detaljplan oacceptabel.

Kommentar:

Det finns i dagsläget inget uppdrag på att bygga bostäder på travområdet. I kommande reviderad översiktsplan pekas området

ut fortsatt för travverksamhet/alternativt om travet flyttar så kan det bli aktuellt med en viss del bostäder men att övervägande del av travområdet planläggs för verksamheter.

Reservatet för streckning av nobelbanan bedöms inte påverkas av det aktuella detaljplaneförslaget. Reservatet pekar enbart ut och säkrar ett större område för framtida spår. För att kunna anlägga ett spårområde behöver en detaljplan arbetas fram för att säkerställa spårområdet. Vid en framtida planläggning finns det flera möjligheter att lösa skyddsåtgärder mot befintliga och kommande bostäder, både avseende buller samt risker. Detaljplanen behöver inte invänta beslut om hur den nationella infrastrukturen ska lösas. Inte heller när det gäller en framtida etablering av ny terminal vid Törsjö. Tung trafik kommer inte kunna passera genom Mariebergs bostadsområde utan fortsättningsvis hänvisas till riksvägen.

Det föreslagna bullerplanket med vall i norr kommer att bidra till att befintliga bostäder väster om järnvägen kommer få mycket bättre bullerdämpad miljö än i dagsläget. Detsamma gäller såklart för framtida boende i området. Höjden på Planket är en förutsättning för att bullret ska klaras. Hade planket stått närmare spårområdet hade det inte behövt varit lika högt. Dock inkräktade den ursprungliga placeringen på Trafikverkets fastighet och placeringen flyttades bort från deras fastighet, längre bort från spåren.

Ett formellt beslut om ett kommunalt övertagande av vägföreningens gator behöver inte ske innan detaljplanen antas.

Vi bedömer att ni inte anses lida någon planskada av planförslaget. Enligt PBL ska en detaljplan enligt 4 kap 36 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Er fastighet är i idag inte planlagd eller bebyggd. Den omfattas även inte av någon rättighet. Med hänsyn till det som framkommit i ärendet görs bedömningen att planförslaget är utformat med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden på denna fastighet, på det sätt som avses i 4 kap. 36 PBL.

I trafikanalysen som är gjord för detaljplanen har omgivande stadsdelar och infrastruktur inkluderats. Sedan har bland annat hänsyn tagits till att riksväg 51 planeras dras om vid Mariebergsköpcentrum, liksom andra viktiga förändringar och

förutsättningar som kan påverka planområdet och dess närhet.

Parkeringsanläggningarna kan mycket väl bli utformade som parkeringshus, vilket inte är lika dyrt som parkeringsgarage under mark. Dyrare parkeringsplatser måste ställas mot att det istället blir stora markytor som tas i anspråk av bilparkering.

För vidare svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Berit Malmsten

Man måste göra en utökad detaljplan som sträcker sig över hela Marieberg. Från kommunalt håll säger man att ett område vid travbanan kan ersätta/komplettera befintlig fotbollsplan/yta.

Då detta område ligger utanför detaljplaneområdet gäller inga löften. Endast det som står med i detaljplanen är juridiskt bindande.

Använd ytan vid travbanan för att bygga en stor idrottsbana, yta för parkering finns, infart söder ifrån finns, man behöver då inte öka genomfartstrafiken genom villaområdet.

Samtidigt är det lättillgänglig för alla i Marieberg att ta sig dit gående eller med cykel.

Om man dessutom bygger en anslutningsväg från Södra Ladugårdskogen till trärleden så gynnar det även Adolfsberg och även närheten till Mosås och Täby.

Man frigör samtidigt yta för att ha kvar ett större grönt område centralt i bostadsområdet.

Kommentar:

En utökning av planområdet är inte aktuellt då frågan om idrottsytor går att lösa utan det. När det gäller övertagandet av alla gator i Marieberg kommer det göras i en separat detaljplanändring.

Parkytorna inom planområdet omfattar nu över 5 hektar då idrottsytorna har flyttats.

För vidare svar om idrott se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Carolina Carlsson/Jonas Unosson

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 flervåningsbus 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 1200 nya hushåll ska rymmas! Är det ens rimligt?

Samtidigt som det planeras 1200 nya hushåll så ska fotbollsplanerna behålla exakt samma storlek, alltså tas ingen hänsyn till den ökade folkmängden och framtida behovet av större/ fler planer.

Antalet grönytor kommer också enligt denna detaljplan vara minimala, och det parkstråk som planeras att byggas genom området anser vi inte vara tillräckligt för alla boende i området.

Det sägs även att det inte kommer bli någon jätteökning gällande trafiken i området, men detta anser vi vara orimligt, då den stora vägen genom området till viss del kommer användas som genomfart för att ta sig till och från Mariebergs Galleria.

Vi tycker att antalet planerade boenden behöver sänkas en bra bit från 1200 för att området ska kännas attraktivt och säkert. Varför inte ersätta några av de planerade bostäderna med lite fler grönytor istället?

Kommentar:

Den sammanlagda parkytan inom planområdet har nu blivit större till följd av att ytor för fotbollsplaner läggs inom fastigheten Törsjö 6:62 söder om planområdet där det finns tillräcklig yta för nuvarande och framtida behov av fotbollsplaner. Parkytorna inom planområdet omfattar nu över 5 hektar (för ytterligare information se: *Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult s.80*).

För vidare svar om bebyggelse, idrott och trafik se: *”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.*

- Tobias Björk/Annaklara Björk

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

- i) antalet planerade bostäder i planområdet*
- ii) den planerade byggnationen på den tomt som angränsar till det naturområde som vetter mot Södra Lindhult*

Bakgrund

Kommunen har på sin hemsida annonserat ut en reviderad detaljplan för området Törsjö. I dokumentet framgår att kommunen avser bygga ca 1200 bostäder på ytan mellan de redan befintliga bostadsområdena Södra Lindhult och Marieberg. I den ursprungliga kungörelsen framgår att "behovet av ett nord- sydligt gröenstråk" ska beaktas, detta anses viktigt för folkhälsan enligt kungörelsen. Vidare ska det enligt kommunen finnas "lättillgängliga rekreationsskogar och ekoparker ...". 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." 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) antalet planerade bostäder 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. Förändringen från planprogrammets ursprungliga 200 bostäder till detaljplanens 1200 bostäder är enorm. Så många hushåll leder 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).

Den nya detaljplanen är mer balanserad än ursprungsplanen avseende blandad bebyggelse, men 1200 bostäder står fortfarande i alldeles för stor kontrast med både den ursprungliga planen och den befintliga bebyggelsen. Andelen grönyta i det nya området, som i praktiken blir grönytan för Marieberg, Törsjö och Södra Lindhult, är allt för snålt tilltagen. Detta går ut över de boendes möjlighet till rekreation och lever inte på något vis upp till kommunens mål att

"bebyggd miljö skall utgöra god och hälsosam livsmiljö".

Grönytan i Södra Lindbult minskar dessutom med ca 50% i och med att dragningen av den "nya lokala huvudlänken" och blir, när den är klar, näst intill obefintlig. Enligt kommunens nya översiktsplan för Södra ladugårdsskogen planeras där 2 000 bostäder på en yta som är fem gånger större än den yta som utgör planområde för Törsjö. Det motsvarar således en bebyggelse om 400 bostäder på Törsjöområdet. Det är helt orimligt att kommunen gör så vitt skilda tolkningar av behovet av grönytor för två områden som ligger på var sin sida om samma järnväg.

Förslag till förbättring

- 1. Minska antalet planerade bostäder i planområdet med ytterligare några hundra.*
- 2. 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 bor i det, istället för en stadsliknande miljö långt utanför centrum.*
- 3. Integrera området avsatt för ny skola och torgplats bland de byggnader som i den nya detaljplanen ligger öster om parken för att på så vis öka parkytan till en något mer rimlig nivå.*

ii) den planerade byggnationen på den tomt som angränsar till det naturområde som vetter emot Södra lindbult

Det framgår, som nämnts inledningsvis, i detaljplanen att "behovet av ett nord- sydligt grönstråk" 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 Lindbult 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 eftersom befintliga grönområden i Södra Lindbult är mycket snålt tilltagna. 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 Lindbult och Törsjö. Det går helt stick i stäv med kommunens ansats om ett sammanhängande grönt stråk från Brunnsgärdet till Törsjö. Denna byggnad finns tyvärr kvar iden nya planen och blir helt malplacerad i den annars goda ansatsen att bredda grönyterna

längst cykelvägen.

Givet det som redan påpekats ovan, att den "nya lokala huvudlänken" tar bort ca 50% av den ytterst lilla grönyta som tilldelats Södra Lindhult är det mycket märkligt att tomten finns kvar i förslaget till ny detaljplan. Var tog kommunens löfte om "lättillgängliga rekreationsskogar och ekoparker ..." vägen? Att byggnaden dessutom är planerad till tre våningar rimmar också illa med den angränsande bebyggelsen längst Bonstorpsvägen, Lars Pettra vägen och med bebyggelsen längst den nya väg som har planerad infart ifrån Johannesdalsvägen.

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 Lindhult med planerad natur och parkmark i det nya området. Då blir också kommunens ansats om ett grönt stråk ifrån Brunnsgärdet verklighet.

Kommentar:

Den sammanlagda parkytan inom planområdet har nu blivit större till följd av att ytor för fotbollsplaner läggs inom fastigheten Törsjö 6:62 söder om planområdet där det finns tillräcklig yta för nuvarande och framtida behov av fotbollsplaner. Parkytorna inom planområdet omfattar nu över 5 hektar (*för ytterligare information se: Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult s.80*).

Vi förstår att natuirtyorna nyttjas av barnen vid lek. Det vi syftar på är att ytorna inte är iordningställda, har tydliga stråk och kopplingar mellan sig vilket kan bidra till att boende i området inte nyttjar dem fullt ut.

När det gäller att marken ovanför träddungen planläggs för ett trevåningshus så innebär det inte att vi hugger av det grönstråk som är tänkt att fortsätta upp mot Södra Lindhult. Stråket fortsätter på öster sida av Gränsrösevägens förlängning. Att det är ett flerbostadshus i tre våningar som planeras på den ytan är för att möta upp med den högre tätare bostadsbebyggelsen som kommer efter. Att skapa en slags entré, brygga till den kommande bebyggelsen bakom.

Grönytan söder om Lindhult med lekplatsen på och den mindre kullen kommer inte påverkas av förlängningen av Gränsrösevägen. För att avskärma grönytan från vägen kommer en mindre vall att

anordnas.

För vidare svar angående bebyggelseutformning, anpassning och idrott se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindbult” s.80.

- Robert Muckenhirn och Charlotte Kappen, Gustav Persson och Therese Carlén, Roger Eriksson och Liselotte Carlén

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.

Vi anser att ingen eller mycket liten hänsyn har tagits till befintliga hushåll och att mängden nya hushåll man planerar är för stort i förhållande till ytan samt befintlig infrastruktur.

Nytt problemområde?

Varför envisas med att vilja packa ihop 1200 hushåll så pass långt utanför centrumkärnan trots att man redan sitter med facit i hand från miljonprogrammen? 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.

Vid informationsmötet i Mariebergsskolan den 27 september säger Ni till och med själva att man ser hur marknaden börjar mättas och framförallt ”i det dyrare segmentet”. Man behöver inte vara alltför listig för att inse vilka segment som ”finns kvar” och kan komma att bli aktuella för detta område. Vi saknar fortfarande en utförligare analys gällande utvecklingen i liknande områden framförallt ur ett socialt perspektiv innan någon form av beslut fattas.

Trafik

Trots en utförligare trafikanalys anser vi inte att denna till fullo tar hänsyn till antalet fordon som kommer att finnas i området. Situationen i Sörbyängen är ett lysande exempel där boende inte har tillräckligt med parkeringar samt det kaos som råder morgon och eftermiddag. Detta område kommer att ligga ännu längre ut från citykärnan vilket borde kunna innebära att fler kommer att behöva/vilja ha tillgång till ett eller fler fordon per hushåll. Självklart vore det fantastiskt om merparten av befolkningen kunde och ville välja alternativ så som cykel eller buss men att förutsätta det är naivt. Att sedan som ordförande i byggnadsnämnden stå under informationsmötet och gissa att alla kommer att ha elbilar om 10 år och att emissionerna från fordonen därmed kommer vara

obefintliga är så oförskämt och korkat att man blir mörkrädd.

Antalet transporter som presenterades vid informationsmötet i Mariebergsskolan den 27 september kommer att göra parken (som ändå är ett klenat försök till säljargument) obrukbar. Personligen har jag (Robert Muckenbörn) bott i Stjärnhusen bredvid Hagagatan som nämndes som exempel för liknande trafiknivåer och under den tiden jag bodde där såg jag sällan eller aldrig någon som använde grönområdena bredvid vägen. Självt skulle jag aldrig våga släppa mina barn nära en så pass tungt trafikerad väg.

Infrastruktur

Adolfsbergs vårdcentral nämns som enda vårdpunkt, ska denna redan överbelastade vårdcentral även serva ytterligare 2500-8000 nyinflyttade personer?

Vid informationsmötet som nämndes tidigare så nämns ett nytt torg som en ganska central del då detta kan komma att inhysa diverse så som kvarterskrog, frisör etc. När man tittar på behovet av lokaler till andra funktioner så som socialkontor, poliskontor, fritidsgårdar mm. som kommer att krävas i och med nuvarande upplägg, så undrar vi vart allt ska få plats?

Vi förväntar oss att en tydligare plan presenteras på hur dessa behov ska tillgodoses innan en ny detaljplan kan godkännas.

Träningshall etc.

Enligt detaljplanen skall det i anslutning till torget och parken finnas yta där det ska vara "möjligt att bygga en mindre idrottsbana", vi anser att texten bör ändras till skall. Vi kräver även beslut om att ytterligare ytor i anslutning till Mariebergsområdet bereds för sport/fritidsaktiviteter, som alla boende kan ta del av, innan man ens överväger att gå vidare med detaljplanen.

De allra flesta liknande områden (Vivalla, Varberga, Oxhagen mfl.) har stora grönområden, elljusspår, fotbollsplaner i direkt anslutning till bostäderna. Hela Marieberg (1750 hushåll enligt nuvarande detaljplan) kommer att tvingas dela på en fotbollsplan och eventuellt en liten träningsbana.

Är det inte dags att tänka om?

Sammanfattning

Återigen vill vi förtydliga att vi är fullt införstådda med och välkomnar förändring i området men kräver att karaktären på området bevaras så långt det är möjligt. Bostadsbristen i Örebro kommun löser vi inte genom att kasta upp nya bostadsområden, det skapar bara nya bekymmer. 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.

Om det istället för nuvarande kasernliknande område med innergårdar mm.

istället planerades fler fristående bus med som bögs två- och i enstaka fall tre våningar tror vi att detta skulle bli ett mindre bekymmer.

Dessutom planeras en förhållandevis liten yta att busera ett stort antal hushåll. Denna yta ligger dessutom inklämd mellan Lindbult i norr och Marieberg i söder, motorvägen i väster och järnvägen i öster. Med andra ord är tillgången till grönområden minst sagt begränsad.

Varför inte planera fler hushåll öster om järnvägen? Kanske planera liknande områden närmare Ekeby-Almby där det finns gott om mark.

Vid informationsmötet i Mariebergsskolan den 27 september säger Ni till och med själva som sagt att man ser hur marknaden börjar mättas, men det råder fortsatt ett skriande önskemål om fler villatomter. Men dessa kanske inte är lika roliga att planera?

Vi kräver fortsatt att stadsplanerare och politiker tar större hänsyn till befintliga hushåll i kommande planer oavsett vilket område det gäller.

Vi kräver att detaljplanen (Bn 87/2015) förkastas med hänvisning till bristande förarbete samt att planen skulle innebära en alltför omfattande förändring av områdets karaktär. Dessutom kräver vi att alla våra synpunkter/frågor besvaras var för sig och inte i någon samlad diffus klump.

Kommentar:

Det finns möjlighet till vårdcentral i detaljplanen genom bestämmelsen (D). En vårdcentral kommer i sådant fall att placeras i anslutning till torget, besöksparkering till den får lösas genom garage.

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.

I framtiden kommer det planeras för flerbostäder öster om järnvägen som en förlängning av Södra Ladugårdsskogen men det blir först aktuellt till framtagandet av nästa översiktsplan.

För vidare svar om bebyggelseutformning, anpassning, idrott och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindbult” s.80.

- Mathias Vestman/Louise Lindberg

Enligt fakta och SKOP har ett hushåll minst en bil eller fler. Var ska alla bilar, som de boende i nya Marieberg ej har parkering till parkeras? Vi kräver en uträkning baserat på fakta! Inte glädjebaserad önskebild.

Ni vill se att fler människor rör på sig men drar ner på antal fotbollsplaner och då automatiskt krymper träningsmöjligheter. Hur motiveras det?

Idrottsballen ni planerat kommer bli mindre än den befintliga i Mariebergsskolan, hur ska ordentlig träning och hälsa gynnas av det?

Mariebergs naturliga "lunga" krymper och kommer trängas in vid en 23 m bred genomfartsled som med tiden kommer bli mer och mer trafikerad. Trafiksiffrorna ni nämnt känns som rena glädjesiffror! Kräver svar på uträkning gått till.

Hur kan en 23 m bred genomfartsled genom ett bostadsområde motiveras när gamla Kumlavägen finns som inte går igenom täta bostadsområden med skolor och fritidsanläggningar. Kräver svar hur ni tänkt här.

Ni pratar om att bilarna inte åker med samma intensitet under hela dagen och specificerar ökad belastning de timmarna barnen ska till och från skola och träningar. All trafik ska trängas samtidigt med barnen. Hur ska ni säkra övergångarna över genomfartsleden? Trafikljus är ett måste för barnens säkerhet! Framgår inte hur dessa övergångar med barn ungdomar kommer att byggas säkra.

Ni har planerat in förskola samt låg- och mellanstadieskola men var ska barnen ta vägen när det är dags för högstadiet? Adolfsbergs skola är redan överfull och bussar går idag redan dagligen med barn från befintliga Mariebergsskolan.

Kräver återkoppling hur ni tänkt långsiktigt. Vi som bor här idag med barn ser en briserande bomb.

Planeras det för en vårdcentral i nya Marieberg?

Adolfsbergs vårdcentral är redan idag svår att få tid till och där finns knappt stationära läkare, de flesta är inhyrda.

Bostadsmarknaden börjar mattas av, inte bara i Sverige utan även i Örebro. Vilka är nya Mariebergs hyresgäster/ägare? Varför så många lägenheter när småhus och villor verkar vara det som är underskott på?

Här kräver vi att ni återkommer med aktuell väl uträknad kalkyl!

När nya Marieberg sammankopplas med södra Ladugårdsskogen.

Hur ska ni motivera folk att åka norrut när de troligen ska söderut till Marieberg galleria och handelsområde?

Känns som om ni inte alls förstår trycket som kommer bli söderut på genomfartsleden mot Marieberg köpcenter i framtiden.

*Med nya hus och lägenheter flyttar även många hundar in i området. De kommer säkerligen inte få rastas på innergårdarna så hur planerar ni med papperskorgar och områden för rastning?
Vart skall dessa iså fall placeras?*

Kommentar:

Det finns möjlighet till vårdcentral i detaljplanen genom bestämmelsen (D). En vårdcentral kommer i sådant fall att placeras i anslutning till torget, besöksparkering till den får lösas genom garage.

Papperskorgar kommer placeras ut i parken och på vissa platser längs gatorna. Rastning sker på parkmark.

För svar om idrott och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Törsjölundens samfällighet

Generellt anser vi att den uppdaterade detaljplanen är mer i linje med en acceptans än den ursprungliga daterad 2016. Dock vill vi särskilt uttrycka följande punkter:

- Ytterligare anpassning/ justering av byggnadsformer till specifika områden.

I planområdets östra område bör byggnadsformen justeras ytterligare för att:

- Det är viktigt att det görs anpassning till all närliggande, befintlig bebyggelse på bästa vis och med samma förutsättningar. Låt därför all närliggande befintlig bebyggelse mötas upp med småskalighet (villor) – även kvarter 10
- Bevara karaktären av Marieberg men ändå stödja blandad bebyggelse. Därmed föreslås att reducera storskaligheten på östra sidan ytterligare genom att låta den östra sidan av planprogrammet spegla den västra sidan med mer villatomter samt radhus. Där befintlig närliggande bebyggelse finns bör denna mötas upp med motsvarande bebyggelse (villor) för att det skall skapas en naturlig integration av befintlig och ny bebyggelse. Låt den högre bebyggelsen

möta upp Lindbult där denna karaktär återfinns, i norra delen av planområdet - Låt kvarter 10 och 11 ha samma karaktär som 9 respektive 7 men bibehåll samtidigt karaktären på kvarter 12-15

- *Undvik att göra en 'genomfartsled' till Marieberg köpcentrum via Marieberg bostadsområde genom att ansluta Södra Ladugårdsskogen på sikt med enbart en buss samt cykelgata. Komplettera istället planprogrammet/ kommande detaljplanen för Södra Ladugårdsskogen med en södergående anslutning från Glomman till Södra Tvärlänken i östra delen av planområdet. På så vis leds trafiken från södra Örebro (Ladugårdsängen, Sörbyängen), Adolfsberg samt Södra Ladugårdsskogen som skall till Marieberg köpcentrum eller riksväg 51/ 207 utanför istället för rakt igenom befintlig bebyggelse i Marieberg*
- *Komplettera och planlägg för en rekreations/ idrottsanläggning med storskalig inomhusball norr om travbanan redan nu för att möta upp framtida behov av denna typ av verksamhet*
- *Säkerställ ett bevarande och återställande av ekallén som angränsar till detaljplanen i öster. Addera prickmark i detaljplanen för att skydda ekallén samt avsett budget för återställande samt framtida bevarande*
- *Parkeringsmöjligheter med 1200 nya boenden? De flesta boenden i Marieberg idag har 2 bilar/familj.*

Kommentar:

Vi har anpassat till befintlig bebyggelse så långt som möjligt. Anledningen till att anpassningen inte följer hela vägen upp på den östra sidan beror på den mindre omfattningen av villor på den sidan då den utgörs av större fastigheter med ett bostadshus på, dvs. norr om de östra villakvarteren. En annan anledning är bullerpåverkan. Just där villor övergår i radhus på två våningar samt trevåningshus därefter sker det ett bryt och bullerpåverkan ökar jämfört med villatomterna söder om. Det är riktvärdena för uteplats som inte klaras inom det specifika kvarteret om villor skulle placeras där, därför föreslås det radhus i det läget för att klara buller för uteplatser. Enligt planförslaget har vi försökt att flytta den högre bebyggelsen på tre till fyra våningar så långt upp mot nordost som möjligt och försökt anpassa med en upptrappning från två till tre våningar.

Skyddandet av ekallén sparas till kommande detaljplanering. Under

tiden ska ekallén sköttas om vilket innebär att vissa träd framställs och vissa tas ner då träden i dag står mycket tätt och på så vis kan detta hota alléns överlevnad och vitalitet på sikt.

För vidare svar om bebyggelseutformning, anpassning, idrott och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Carina Davidsson

Härmed väljer jag att yttra mig ang. ert senaste förslag på utformning av Törsjö 3:14.

Jag uppfattar att ni lyssnat och åtgärdat många av de synpunkter vi som fastighetsägare och blivande grannar till det nya området haft.

Jag uppfattar att ni nu planerar en lågskalig bebyggelse i anslutning till oss i gamla Marieberg vilket jag är tacksam för.

Jag kommer att överklaga om ni ändrar era nuvarande planer på 1-2 våningsbus till högre bebyggelse i vår del av Marieberg.

Kommentar:

Byggnadshöjderna i nuvarande förslag kommer inte att ändras.

Yttranden ny granskning 5 juni 2018 – 27 juni 2018**Inkomna yttrande utan synpunkter har inkommit från:**

- E:ON Energilösningar AB
- Nerikes Brandkår
- Polismyndigheten
Polisregion Bergslagen
Lokalpolisområde Örebro

Inkomna yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

*Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.*

Råd enligt 2 kap. PBL

Höga vattenstånd

I planbeskrivningen anges det fortfarande att merparten av planområdet inte ligger inom områden med översvämningsrisk, men att vissa ytor på planområdets norra del kan komma att översvämmas av ett 100-årsregn. Detta stämmer inte överens med kommunens skyfallskartering vilket Länsstyrelsen har påpekat i tidigare yttranden. Det är tvärtom så att det är de södra delarna som är mest problematiska. Detta behöver tydliggöras i planbeskrivningen.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att det är problematiskt att det finns skillnader mellan dagvattenutredningens åtgärdsförslag och de åtgärder som tagits med i planbeskrivningen. Dessa avsteg är inte heller förklarade eller motiverade.

I dagvattenutredningen anges att det bör anläggas ett ordentligt krondike invid Törsjögatan längs planområdets östra kant för att säkerställa avrinningen. I planbeskrivningen anges dock istället att det befintliga diket längs Törsjögatan ska läggas igen och ersättas med en dagvattenledning. Länsstyrelsen är kritisk till detta och anser att en sådan åtgärd enbart bör göras om den är väl motiverad.

I dagvattenutredningen är volymer och areor för översvämningsytor beräknade utifrån dagens utflöde från planområdet via de begränsande trummorna i Mobackavägen och den intilliggande gång- och cykelvägen. I planbeskrivningen anges att trumman under GC-vägen ska bytas ut för att förbinda att krondiket i den stora parken däms upp. Om detta genomförs bör nya beräkningar göras för att säkerställa att dagvattenhanteringen i området fungerar som det är tänkt. Plankartan har även förändrats avsevärt sedan förra granskningsomgången, vilket också motiverar att dagvattenutredningen uppdateras. Exempelvis är nu vissa områden inom tidigare översvämningsytor planlagda för bostäder.

Om utflödet från planområdet ökar genom att trumman under GC-vägen byts ut måste det nedströms liggande markavvattningsföretaget tas i beaktande. Den flödesökning som redovisas i dagvattenutredningen genom att GC-trumman inte begränsar utflödet kan sannolikt inte anses vara av begränsad betydelse. Markavvattningsföretaget måste därför ges möjlighet att lämna synpunkter på detta.

Länsstyrelsen har lyft frågan gällande dagvatten och översvämnings i tidigare skeden av planärendet. Länsstyrelsens synpunkter har dock inte bemötts och det finns fortfarande behov av förtydliganden i frågorna. Länsstyrelsen har haft kontakt med planhandläggaren gällande detta och önskar en fortsatt dialog kring frågan innan kommunen antar detaljplanen.

Kommentar:

Planhandläggaren har haft en vidare dialog med länsstyrelsen om höga vattenstånd och dagvattenhanteringen. Enligt den senaste översvämningskarteringen från Norconsult utförd 2018 är inte planområdet längre utsatt för höga flöden som vid den förra karteringen. Planbeskrivningen har uppdaterats efter de nya beräkningarna. Planbeskrivningen har även uppdaterats med information om skyfall.

Det ska inte anläggas ett krondike vid Törsjögatan utan en dagvattenledning. Trumman under gc-vägen kommer inte bytas ut. Målet är att planområdet inte ska avge mer dagvatten än i dagsläget och inte påverka dikningsföretaget söderut. Parken ska kunna användas som en översvämningsyta vid högre flöden.

- Tekniska nämnden

Tekniska nämnden vill framföra följande synpunkter:

Det är positivt att tidigare framförda synpunkter på parkens storlek, samt ekonomin för genomförande av denna, har tagits i beaktan.

Planbeskrivningen ska kompletteras med driftkostnader för tillkommande allmän plats.

Det bör framgå av planbeskrivningen hur övergången mellan bostäderna öster om gatan, mot den stora parken, ska utformas för att det ska bli tydligt hur privat friyta och offentlig park kommer att upplevas.

Det vore önskvärt med illustrationer som visar hur parken kan komma att gestaltas med hänsyn tagen till det dagvattendike och de VA-ledningar som korsar den blivande parken i nordsydlig riktning och med detta svar på frågan om det går att skapa en god gestaltning av parken.

VA

För att säkerställa tillgängligheten på ledningarna skulle det behövas läggas till ett u-område på ca 3 m vardera om gång- och cykelvägen vid Ekebergsvägen, se bifogad karta.



Plankartan måste höjdsättas efter dagvattenutredningen, både gator och färdig mark/golv. Höjdsättningen är viktig eftersom det annars är stor risk att vatten kommer att bli stående på kvartersmark (främst den sydvästra delen av planen där befintlig mark ligger lägre än Mobackavägen som utgör en tröskel för ytavrinningen.)

Större delen av parken ska vara nedsänkt jämfört med omgivningen (gator,

kvartersmark) då nästan hela ytan behövs som magasin vid ett 10-års regn. Det är viktigt att detta framgår i planbeskrivningen (både under rubrikerna "Mark och vegetation" och "Dagvatten") så att det inte glöms bort.

I planbeskrivningen (s. 28) står det att trumman under befintlig gång- och cykelväg ska bytas ut och ersättas av en större trumma. Konsekvenserna av detta finns ej beskrivet i dagvattenutredningen och därför bör denna mening strykas, annars måste dagvattenutredningen göras om då det blir nya förutsättningar. Dels behöver man utreda det förändrade behovet av ytor som behövs för dagvattenhanteringen, vilket troligen fortfarande blir en stor del av parken. Dels innebär en ökning av dimensionen på trumman ett större utflöde från området. Detta kan potentiellt orsaka problem nedströms, vilket då detaljplanen måste ta hänsyn till och det har inte gjorts i detta fall.

Dagvattenbestämmelserna för dagvatten ska ändras till:

"Flerbostadshus

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisas.

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

20 % av kvartersmarken ska grönytor.

Villabebyggelse

20 % av kvartersmarken ska grönytor."

Dagvattenutredningen gäller bara vid ett normalt regn och är ingen skyfallsutredning, det är därför viktigt att gator och kvartersmark höjdsätts så att området klarar ett skyfall.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med driftkostnader för allmän plats

Beskrivning av hur ytorna mellan parken och kvartersmark kan utformas har lagts till i planbeskrivningen.

Gator, park och färdig mark på plankartan har höjdsätts i enlighet med dagvattenutredningen.

Trumman under gc-vägen kommer inte bytas ut. Målet är att planområdet inte ska avge mer dagvatten än i dagsläget. Parken ska kunna användas som en översvämningssyta vid högre flöden.

Dagvattenbestämmelserna på plankartan har justerats enligt önskemål.

- Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten anser att x-området ska tas bort och ersättas med allmänplats mark. X-områden ska undvikas, möjligtvis att det är lämpligt att ha det om det är en g/c-tunnel.

"Anläggningssamfälligheter regleras om" bör bytas ut till "gemensambetsanläggningen bör omprövas"

Kommentar:

Stadsbyggnad anser att ett x-område är den bästa lösningen för att säkra en allmän passage på kvartersmarken mellan den större gc-vägen och parken.

- Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, FTI

Hej, jag saknar återvinningsstation i bifogade underlag. Som jag förstår kommer det byggas mycket bostäder. Då behöver de boende möjlighet att sortera sina förpackningar och tidningar. För det behövs återvinningsstationer.

Kommentar:

I dagsläget finns det en befintlig återvinningstation öster om Mariebergskolan. Tillkommande boende i Marieberg hänvisas fortsättningsvis till den stationen. Vid behov av expansion får FTI kontakta kommunen.

- E.ON Energidistribution AB

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

Något som diskuterats flitigt inom vår verksamhet på senare tid är kommande planteringar och närheten till infrastruktur såsom elledningar, finns det planer på var elledningar skall vara förlagda med tanke på dom väg/gata sektioner som finns presenterade i planbeskrivningen? E.ON är ju inte enda ledningsägaren som behöver ha en plats i kommande vägar och gator. Med tanke på hur stor plats ett utvuxet träd tar så bör det upprättas

möjligheter till att kunna hålla avstånd från varann redan nu och för att i framtiden undvika att vi skadar träden vid förläggandet av nya ledningar. I och med att ett utvuxet träd i stads miljö betingar stora värden så är detta en viktigt fråga för oss.

I övrigt inget att erinra

Kommentar:

Ledningar bör med fördel placeras under gator och gång och cykelvägar.

De ledningar som placeras inom kvartersmark bör läggas inom ett u-område, alternativt att ett ledningsservitut upprättas.

I samband med att området planeras och byggs ut för kommunen och E:ON föra en dialog om placeringar av elledningar i relation till planerade grönområden och träd.

- Sören Sjölander

Först några allmänna synpunkter som Örebro Kommun borde ta till sig.

- 1. Vi behöver inte bli störst.*
- 2. Börja med att få ordning på trafiken i Örebro.*
- 3. Se till att det finns vatten åt alla innan Ni tar hit fler människor.*
- 4. Bygg inte på bra åkermark. Vi behöver den för vår självförsörjning.*

Detaljplanen vänder vi oss emot.

Ni kommer att förstöra ett fint Marieberg med alldeles för många nya bus, dra ner antalet till Max 5-600 bostäder.

Trafiken kommer att bli outhärdlig med dessutom kopplingen till projektet Södra Ladugårdsskogen. Låt bli att släppa igenom bilarna genom denna detaljplan. Enbart kollektiv trafik ska trafikera området.

Uträkningen av antalet bilar per hushåll måste vara ett skämt, det kommer att bli problem att få parkering till alla bilar i så stort projekt.

Vilka har Ni tänkt ska ha råd att köpa och flytta till dessa dyra nyproducerade

bostäder? Det är redan idag trögt att sälja nyproducerat.

Tänk om och gör rätt, Örebro behöver inte växa snabbast i Sverige. När logistik fungerar (lär ta några år) så kan Ni fortsätta att öka byggandet i Örebro.

Kommentar:

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: "Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och

Södra Lindhult s.80.

- Berit Malmsten

Då kommunen åter igen lämnar ut detaljplanen för granskning under semesterperiod och denna gång dessutom med flera helgdagar och skolavslutningar inom tidsperioden, så blir skrivelsen begränsad på grund av tidsbrist.

Det normala är att man först antar en områdesplan för att sedan utifrån den gör en detaljplan. Här finns ingen antagen områdesplan, utan man går direkt till detaljplanen.

Den områdesplan som togs fram 2003 ihop med boenden i Marieberg blev aldrig antagen vilket då borde medföra att man vid skapandet av detaljplanen fäster extra stor vikt vid Mariebergsbornas synpunkter.

Då man från kommunen ändå hänvisat till områdesplanen från 2003 på sin hemsida fram till 2016 så kommer jag sannolikt begära skadestånd då jag blivit förda bakom ljuset av den information som kommunen har lämnat då jag köpt fastighet i området. Detta gäller många med mig som köpt och byggt bostäder här sedan 2003. Det troliga är att skadestånden med råge överstiger kommunens tänkta vinst vid markförsäljning.

Egentligen är det enklast att hänvisa till att synpunkterna får anses gälla mot sidan 1 och frammåt i detaljplanen då hela arbetet med detaljplanen innehåller väldigt många brister och rena felaktigheter samt sådant som går direkt emot vad vi kan acceptera.

Här följer dessutom några utvalda bitar.

Antal bostäder är på tok för hög, Södra ladugårdskogen har i sin nya områdesplan betydligt lägre antal bostäder per hektar än denna plan med den skillnaden att i Marieberg byggs det mitt i bostadsområdet, i Södra ladugårdskogen byggs det söder och öster om nuvarande bostadsområde vilket underlättar för trafiken där.

Man visar ingen hänsyn till oss som bor här, man skriver dels att planområdet ligger i Marieberg sambälle men även att man skall skapa ett nytt bostadsområde. Man skapar inget nytt, man förtätar det befintliga.

Det behövs, tvärs emot vad man skriver i planen, en MKB, miljöpåverkan är oöversiktlig utan en ordentlig analys då man troligen behöver sänka grundvattennivån. Vad får det för följder för våra växter, träd och egna brunnar? Enligt konsultrapporten ligger grundvattennivån ca. 0,5 m under

*markeytan. Skall man dränera Karlslundsåsen? och då utan miljöpåverkan!
Hanteringen av dagvatten är heller inte utredd mot gällande vattendom.
Vårans hälsa tar man heller ingen hänsyn till*

*Bullerplanket följer inte utredarens krav, felberäknat med ca 50% i storlek.
Kostnaden blir högre i det mesta och i slutänden så blir kommunens kostnader
högre än intäkterna, skall skattebetalarna verkligen stå för allt detta?
Det är bara att inse att området inte är lämpligt att bygga så mycket på*

*Helt fel typ av bebyggelse, stora borggårdar passar inte in i dagens
bostadsområde, här måste man visa hänsyn.*

Sida 1

*Det är inte ok med en skolbyggnad så nära min fastighet, med tanke på alla
skolbränder som förekommer i landet så behövs det ordentliga
säkerhetsmarginaler.*

*Även höjden på skolbyggnaderna gör att det inte passar ihop med befintliga
byggnader. Max höjd på byggnader runt oss skall inte överstiga 1 1/2 plan*

Det blir för många stora genomfartsvägar.

*Att förbinda södra Örebro med Marieberg köpcenter via en 4-filig 23m bred
väg är enbart ett bevis på dålig stadsplanering och undermålig trafikutredning.
Vi har redan motorvägen, Kumlavägen och stambanan som går genom
Marieberg,*

*fler genomfartsleder behövs ej, barnen måste kunna ta sig till skolan på ett
säkert sätt utan att behöva korsa breda trafikleder.*

*Man har bedömt den kommande trafikmängden helt fel, förbindelse mellan
södra Örebro och köpcentret samt från Mosås till centrala Örebro blir
kortaste vägen genom Marieberg, lägg dessutom till att man vill skapa
väjningsplikten på Kumlavägen mot riksväg 51 så ser man tydligt vart man
kommer att köra.*

*Ena stunden hävdar man att områdesplanen från 2003 inte gäller, men man
skriver samtidigt att man skall färdigställa ytor enligt denna plan (som inte
gäller) hur skall man ha det?*

*Området måste bära sin egen yta för parkering, räkna med 1,2 bilar/bostad
vilket ligger närmare det faktiska förhållandet.*

*Man anser att sockelhöjden på de nya husen skall vara hög så man undviker
insyn, detta måste också gälla oss i befintliga bostäder, vi vill inte få insyn från
alla dessa bostäder, hur löser planarkitekten detta åt oss?*

*Hur tar man hänsyn till det befintliga djurlivet i planområdet, bl.a. lever flera
grupper av rådjur här.*

Flytt av idrottsplats till norr om travbanan skriver man, men då det ligger utanför detaljplanen så måste det till ett beslut om detta så det säkerställs att man får tillgång till marken, men hur går det då för hästallergiker så nära travbanan?

Avslutningsvis så är inte någon del av min fastighet till salu, ytan öster om ladugården används, och att ta utrymme från skogen till en genomfartsväg ned till Mobackavägen är återigen inte genomtänkt.

Kommentar:

Stadsbyggnad har bedömt att det inte behövdes tas fram ett planprogram/områdesplan inför detaljplanen. Detaljplanen bedömdes på förhand ha tillräckligt stöd i den dåvarande översiktsplanen och handlingsplanen för stadens byggande.

En områdesplan är ingen garanti för att ett område ska planläggas på ett visst sätt utan pekar på en riktning efter rådande förutsättningar. Kommunen är fri att ändra sin planeringsinriktning efter rådande situation. Sedan områdesprogrammet togs fram 2003 har Örebro genomgått en radikal förändring i befolkningsutveckling och nya behov har uppstått på hur staden bör planeras.

Detaljplanen har omarbetats ett flertal gånger under processen för att anpassas efter de boende i Mariebergs synpunkter men att samtidigt vara i linje med Örebros utvecklingsbehov bostadsmässigt.

Delvis är det sant att detaljplanen kan ses som en förtätning inom ett befintligt område men även som ett nytt område sett till planområdets storlek.

Kommunen har bedömt att ingen MKB behöver tas fram. Länsstyrelsen i Örebro län delar den uppfattningen.

En dagvattenutredning är framtagen som visar på att dagvattnet kan hanteras inom planområdet.

Bestämmelsen om plankets höjd och placering har förtydligats där det nu står att planket ska placeras högst 3 meter mätt över räl och placeras minst 8 meter från västra spårets mitt.

Närmast berörd fastighet reglerar detaljplanen att en förskola om

högst två våningar får byggas, en högre grundskola får byggas längre upp i planområdet närmare torget.

Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande detaljplaner för att reglera en högre sockelhöjd.

Kommunen äger marken där fotbollsplanerna är planerade att flyttas till. Vegetation kan placeras ut närmast travverksamheten som kan fånga upp eventuella allergener från hästar. Aktiviteter inom idrottsområdet kommer att pågå under begränsade tider på dygnet vilket innebär att allergipåverkan minskar.

Detaljplanen är nu omarbetad och anpassad så att hela fastigheten Törsjö 1:53 inte längre berörs av planläggning.

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindbult” s.80.

- Mikael Cederstrand, Elisabet Nord Saukkonen

Vi har synpunkter på detaljplan och det är att vid planerad förskola på baksidan av Vår fastighet Mosås 2.89 finns det idag en dunge som vi vill att ni bevarar. Den skänker skugga och är en naturlig avgränsning samtidigt som det är bostad för flera fåglar - skator, rödbake och bofink m.fl.

Vår stora oro är dock den stora genomfartsled som planeras i ett område med mycket barn och tätbefolkat. Vid informationsmötet reagerade vi starkt på att park och skolor måste inhägnas med staket. Med tanke på transport och logistikverksamheten i området där vi har fler stora aktörer som DHL, Schenker, PostNord, ÖGS, Närkefrakt m.m som givetvis kommer att använda denna väg.

Redan idag är trafik och infrastrukturen runt avfarter Marieberg, Adolfsberg samt rondellen vid Djurkyrkogården tungt belastade med mycket olyckor samt långa köer, detta kommer givetvis förvärras med ca 1500 fordon ytterligare som skall in och ut i området.

Kommentar:

Vid planeringen av förskolan kan dungen komma att bli en del av förskolans friyta då det är viktigt med grönska för barnen.

Tung trafik kommer inte passera på den nya gatan genom området utan hänvisas till E20 och riksväg 51 och

Mosåsvägen/Kumlavägen.

Enligt beräkningar kommer Lindhultsrondellen kapacitet inte att överstigas med den nya detaljplanen. Se trafikutredningen.

För ytterligare svar om trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Linda-Marie Alpstam, Markus Alpstam

Nedan följer en sammanfattning över de viktigaste synpunkterna gällande den reviderade detaljplanen för Törsjö 3:14 m.fl, ärendenummer BN 87-2015. Därefter följer ett djupare resonemang samt en argumentation vilka understödjer synpunkterna.

Sammanfattning synpunkter

Generellt anser vi att den uppdaterade detaljplanen är mer i linje med en acceptans än den ursprungliga daterad 2016. Dock vill vi särskilt uttrycka följande punkter:

- *Ytterligare anpassning/ justering av byggnadsformer till det lägre till specifika områden.*
I planområdets östra område bör byggnadsformen justeras ytterligare för att:
 - ***Det är viktigt att det görs anpassning till all närliggande, befintlig bebyggelse på bästa vis och med samma förutsättningar. Låt därför all närliggande befintlig bebyggelse mötas upp med småskalighet (villor) – även kvarter 10***
 - ***Bevara karaktären av Marieberg (i enlighet med bevarandet av Mariebergs kulturhistoriska värde) men ändå stödja blandad bebyggelse. Därmed föreslås att reducera storskaligheten på östra sidan ytterligare genom att låta den östra sidan av planprogrammet spegla den västra sidan med mer villatomter samt radhus. Där befintlig närliggande bebyggelse finns bör denna mötas upp med motsvarande bebyggelse (villor) för att det skall skapas en naturlig***

*integration av befintlig och ny bebyggelse.
Låt den högre bebyggelsen möta upp
Lindhult där denna karaktär återfinns, i norra
delen av planområdet - Låt kvarter 10 och 11
ha samma karaktär som 9 respektive 7 men
bibehåll samtidigt karaktären på kvarter 12-15*

- *Nuvarande detaljplan medför direkt
olägelägenhet för fastighet Törsjö 9:5 då
ljusinsläpp samt befintlig utsikt påverkas
radikalt. Likaså nyttjandegraden av tomten
då det kommer bli en total insyn. Det finns
ingen del av tomten som kommer vara
insynsskyddad - För att undvika ovan nämnda
betydande olägenheter för fastighet Törsjö 9:5
bör därmed byggnadshöjderna i närområdet
till fastigheten sänkas till motsvarande
villabebyggelse*
- *Fastighet 9:5 förvärvades utifrån att vi tagit
del av den information som offentligt fanns
att tillgå 2009 vilket var planprogrammet för
Mariebergs bostadsområde daterad 2003-08-11.
Detta planprogram pekar ut planområdet som
en plats för villabostäder. Vi förvärvade alltså
vår bostad år 2009 utifrån att det i framtiden
skulle byggas villor i anslutning till vår bostad.
Vi anser att kommunen nu bör ta sitt ansvar
och åtminstone tillgodose vår önskan om att
det blir just villabebyggelse närmst vår
fastighet Törsjö 9:5 och ingen annan typ av
byggnation. 2009 gjorde vi rätt som sökte upp
de offentliga handlingar som fanns att tillgå
och som sa villor.
Nu kräver vi att kommunen gör rätt och
tillmötesgår vår önskan om villabebyggelse i
anslutning till vår fastighet 9:5*
- *Säkerställ ett bevarande och återställande av ekallén som angränsar*

till detaljplanen i öster. Då det i detaljplanen beskrivs mycket om vikten av ytor för rekreation och att grönska ska vara ett utmärkande inslag föreslås att ekallén bevaras och förstärks som ett genomgående grönt stråk i angränsning till planprogrammets östra sida. Med ett grönt ekallé stråk längst med östra sidan får även denna del av detaljplanen ett grönare inslag. **Addera prickmark i detaljplanen för att skydda ekallén samt avsett budget för återställande samt framtida bevarande och förstärkning av ett grönstråk**

- Undvik att göra en 'genomfartsled' till Marieberg köpcentrum via Marieberg bostadsområde genom att ansluta Södra Ladugårdsskogen på sikt med **enbart en buss samt cykelgata**. Komplettera istället planprogrammet/ kommande detaljplanen för Södra Ladugårdsskogen med en södergående anslutning från Glomman till Södra Tvärlänken i östra delen av planområdet. På så vis leds trafiken från södra Örebro (Ladugårdsängen, Sörbyängen), Adolfsberg samt Södra Ladugårdsskogen som skall till Marieberg köpcentrum eller riksväg 51/ 207 utanför istället för rakt igenom befintlig bebyggelse i Marieberg

Fördjupande synpunkter

1. Ej samma hänsynstagande samt anpassning till all befintlig, närliggande bebyggelse Det står uttryckligen i handlingarna att vid en utökning av bostadsbebyggelse i befintliga områden skall **stor** hänsyn tas till befintlig bebyggelse¹. Det beskrivs även i det föreslagna programmet hur denna hänsyn tas till den västra delen om parken och även den södra delen öster om parken genom att möta upp befintliga angränsande villabebyggelse med **lågskalig** bebyggelse. Utöver detta regleras dessutom höjderna genom att större delen av dessa byggrätter begränsas med att vind inte får inredas.²

Det konstateras dessutom i Handlingsplanen för Örebro byggande att man ej skall eftersträva för tät blandning av olika hustyper, 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 i fråga om inskränkta privata sfärer för de som bor i småhus, skymd sikt eller otydliga gränser mellan offentliga eller privata områden.³

Nedan utklipp av material från föreslagna detaljplanen visar också på ett tydligt hänsynstagande till befintlig bebyggelse. Västra sidan har höjdanpassats till befintlig bebyggelse och där höjderna är högre så är det med ett rimligt avstånd till befintlig bebyggelse. Likaså i det norra samt södra området som möter upp befintlig villabebyggelse med villor (gröna linjer). Dock i angränsning till det östra området görs detta enbart till en viss del (grön-röd linje). Se röda samt gröna markeringar:



Som argument för västra samt södra sidan har man lyssnat till att denna i huvudsak består av enplansvillor. Så är dock fallet även för den östra sidan som till en majoritet även den består av enplansvillor i angränsning till planområdet.

¹ Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2017-08-11), sid 8

² Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl. (2017-08-11), sid 16

³ Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 26

Dock anser vi att denna anpassning helt plötsligt upphör för närboende i 'kvarter 10' som får en tydlig annan karaktär av bebyggelsen än all övrig befintlig bebyggelse (se nedan två illustrationer). Istället för friliggande villor möts angränsande bebyggelse i kv 10 av längre sammanhängande två samt treplanslängor. Vi ställer oss frågande till hur man inte kan göra en likdanande anpassning även mot detta område som mot alla andra områden i planen? Kvarter 6-9 har en helt annan anpassning

än vad kv. 10 har men förutsättningarna för befintlig bebyggelse för kv. 10 är exakt desamma som för övriga boenden längst med Törsgöatan. Karaktären för 'Kvarter 12' kan förstås mer då befintlig bebyggelse ligger på ett helt annat avstånd än vad bebyggelsen gör i område 10. Offentliggjord bullerutredning påvisar att det inte föreligger några begränsningar i hur kvarter 10 kan utformas utifrån ett bullerperspektiv med föreskriven bullervägg.



Förslag

En anpassning bör gälla för *all* befintlig bebyggelse på samma vis oavsett hur ursprungsplanen var ritad. Vårt förslag är därmed att även kv.10 bör se ut som kv. 6-9 med ett liknande kvarter med friliggande villor gentemot befintlig bebyggelse (åtminstone 2/3 av kvarteret där befintlig bebyggelse är närliggande). På detta vis sker en anpassning för *all* befintlig närliggande bebyggelse på samma förutsättningar/ villkor. Ett exempel på hur denna anpassning även för kv.10 skulle kunna se ut är nedan illustration:



Illustration på möjlig bebyggelseutveckling, ej som verklighet.



11. *Ej planlagt bevarande samt eventuellt återställande av ekallé*
På östra sidan utanför planområdet finns en ekallé som indirekt omfattas av biotopskydd. Enligt Miljöbalken 7 kap 11 § får man inte vidta åtgärder som kan skada naturmiljön. I enlighet med Miljöbalken 16 kap, 9 § finns en skyldighet att utföra eller bekosta åtgärder för att bevara biotopskydd.⁴ Alla åtgärder som kan skada ekallén kräver dispens⁵ som skall ansökas hos Länsstyrelsen.

En bitop skall skyddas med en skyddszon. Definitionen av ett skyddsavstånd finns inte men innebär att rötterna skall skyddas med ett visst avstånd. Förslag på mätning av skyddszon är att räkna trädets stamdiameter $\times 15$. Ett annat alternativ är att ta trädets krondiameter $\times 2$ för lerjord.⁶

Förslag

Har man ansökt om dispens för allén hos Länsstyrelsen?

Då det i detaljplanen beskrivs mycket om vikten av ytor för rekreation och att grönska ska vara ett utmärkande inslag föreslås att ekallén bevaras och förstärks som ett genomgående grönt stråk i angränsning till planprogrammets östra sida. Med ett grönt ekallé stråk längst med östra sidan får även denna del av detaljplanen ett grönare inslag. Såsom planen ser ut i dagsläget är det inte mycket grönt bevarat i öster om detaljplansområdet. **Med ett grönstråk parallellt med detaljplanen, och i detta stråk även beakta och ta tillvara befintlig ekallé, skulle även den östra sidan få ett grönare och mjukare inslag.**

Detaljplanen bör kompletteras med detta skyddsavstånd och mark bör prickas i enlighet per definition av skyddszon.

Det bör tydligt beskrivas i detaljplanen hur ett bevarande samt eventuellt återställande av ekallén skall göras. För att kunna bevara samt eventuellt återställa ekallén efter exploatering av nya området bör det **avsättas en budget för detta i detaljplanen.**

⁴ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808

⁵

<http://www.lansstyrelsen.se/orebro/SiteCollectionDocuments/Sv/blanketter/djur-och-natur/skyddad-natur/VadAnsokanSkaInnehallaOmAtarderAlleer.pdf>

⁶ <http://www.miljosamverkansverige.se/SiteCollectionDocuments/Projekt%20och%20rapporter/Natur%20C3%A5rd/Biotopskydd/rapport-biotopskydd-brakiga-begrepp.pdf>

⁷

III. Försämrad närmiljö – vägtrafik

Trafikökningen som följer med framtagna detaljplan kommer innebära stora påfrestningar på närmiljön. Marieberg har under senaste åren redan hårt påverkats negativt i miljöbänseende 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 avsevärt⁷.

Planerad huvudgata 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 samt idrottsanläggning vilket inte känns i linje med Örebro kommuns 0 vision.

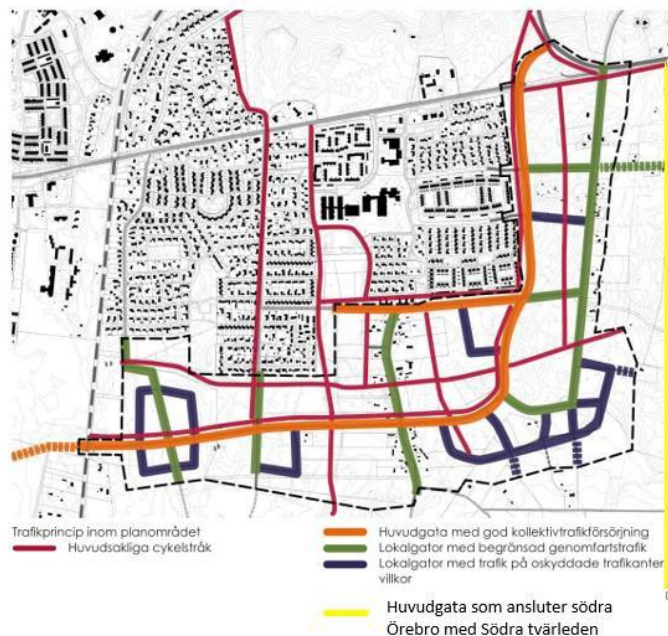
Förslag

Planera för att all genomfartstrafik bör, ur säkerhets samt miljöaspekt, försöka ledas utanför tätbebyggelse. Vid upprättandet av detaljplanen för Södra Ladugårdsskogen föreslås att det planeras för en vägförbindelse i denna plans östra område (utanför tätbebyggt område) som förbinder södra Örebro (Sörbyängen, Adolfsberg, Södra Ladugårdsskogen) med södra länken istället för i dagsläget en planerad huvudlänk via Marieberg. Detta för att kraftigt reducera genomfartstrafik genom ett bostadsområde (Marieberg) utan istället leda trafiken utanför bebyggelse.

För att bibehålla goda förutsättningar för en framtida kollektivtrafik föreslås att den framtida förbindelsen med Södra Ladugårdsskogen planeras som enbart en buss/

kollektivövergång samt cykelbana.

(Se illustration nedan)



⁷ Miljöbalken 2 kap 9 §, 9 kap 1 §

(http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808)

IV. 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 avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen⁸.

Likasa konstateras det i Handlingsplanen för Örebro byggande att man ej skall eftersträva för tät blandning av olika hustyper, exempelvis friliggande enfamiljsbushus 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 sikt eller otydliga gränser mellan offentliga eller privata områden.⁹

Utifrån det fantastiska läget på tomten i ett totalt öppet västerläge 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 visshet av att det i framtiden skulle upprättas villabebyggelse i närområdet¹⁰ valde vi ändå denna typ av bostad men för att förebygga dagen av villor till granne planterades omgäende en häck ut mot detta angränsande område¹¹.

Förslag

Men med föreslagen plan att upprätta sammanhängande flerbostäder 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. Vi motsäger därmed sammanhängande 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 (insyn). Likaså bör det planläggas för friliggande huskroppar (ljusinsläpp).

⁸ PBL 3 kap 2 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svenske-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

⁹ Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 26

¹⁰ Planprogram för Marieberg mfl (2002-08-11)

¹¹ Se bifogade privata bilder, bilaga A

V. 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 Trambanavägen samt en möjlig vägkoppling under järnvägen mot öst. Se nedan urklipp.



I nuvarande plan beskrivs bebyggelsen i huvudsak att omfatta flerbostadshus, radhus, kedjehus och villabebyggelse. Omfattningen är ungefär 1 200 nya bostäder. Likaså kommer nya planområdet bestå till stor del av allmänna gator (varav tre anses som större gator) och några få kvartersgator.

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 folkhälsan¹². Likaså syftar PBL till att få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn samt påverkan¹³. 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. Likaså förvärvades Fastighet 9:5 utifrån att vi tagit del av den information som offentligt fanns att tillgå 2009 vilket var planprogrammet för Mariebergs bostadsområde daterad 2003-08-11. Detta planprogram pekar ut planområdet som en plats för villabostäder.

Förslag

För att bevara karaktären av Marieberg men ändå stödja blandad bebyggelse föreslås att reducera storskaligheten på östra sidan ytterligare. Låt den östra sidan av planprogrammet spegla den västra sidan med mer villatomter samt radhus. Där befintlig närliggande bebyggelse finns bör denna mötas upp med motsvarande bebyggelse (villor). Låt den högre bebyggelsen möta upp Lindhult där denna karaktär återfinns i norra delen av planområdet. Låt kvarter 10 och 11 ha samma karaktär som 9 respektive 7 och bibehåll karaktären på kvarter 12-15.

Med hänsyn till ovan föreslagna anpassningar uppskattas den nya planen ge 1 000 nya boenden vilket fortfarande är en utökning från den ursprungliga planen från 2003 på 160 villatomter.



Vi förvärvade vår bostad år 2009 utifrån att det i framtiden skulle byggas villor i anslutning till vår bostad. Vi anser att kommunen nu bör ta sitt ansvar och åtminstone tillgodose vår önskan om att det blir just villabebyggelse närmst vår fastighet Törsjö 9:5 och ingen annan typ av byggnation. 2009 gjorde vi rätt som sökte upp de offentliga handlingar som fanns att tillgå och som sa villor. Nu kräver vi att kommunen gör rätt och tillmötesgår vår önskan om villabebyggelse i anslutning till vår fastighet 9:5

¹² Folkhälsomyndigheten, Folkhälsans utveckling – 11 målområden – Delaktighet & inflytande i samhället,
<https://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesomraden/livsvillkor-och-lernadsvanor/folkhalsans-utveckling-malomraden/delaktighet-och-inflytande-i-samhallet/>

¹³ PBL 5 kap 12 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

VI. Risk för byggnadstekniskt dåliga geotekniska förutsättningar

Förslag

Då geotekniska undersökningar till fullo inte gjorts samt att området utpekats som ett område med risk för dålig bärighet bör dessa göras innan en detaljplan vinner laga kraft. Likaså bör en fördjupad vattenutredning göras då området består av mycket fuktig/ blöt mark på grund av höga grundvattennivåer. Det föreligger risk att ökade geotekniska samt vattenutredningar påvisar att marken bedöms ej lämplig att exploatera i enlighet med föreslagen detaljplan

VII. Svag budget

Nettomarginalen för detaljplanen är 'svaga' 41 650 Kkr. Det är alldeles för många "risker" och öppna frågor som torde redas ut innan beslut om detaljplanen vinner laga kraft. Kostsamma frågeställningar som fortfarande inte är fullt utredda och som riskerar projektets budget:

- Geotekniska dåliga förutsättningar samt höga grundvattennivåer*
- Eventuell bullerproblematik och om bullerskärmslösningen är*

gångbar eller inte?

- *Faktiskt bostadsbehov inom femårsplanen eller risk för förlorade intäkter?*
- *Eventuella skadeståndsansökningar på grund av felaktig vidhållen information från kommunen gällande ej antaget planprogram som funnits till grund för mångas beslut att köpa bostad i Marieberg mellan 2003-2016*

Förslag

Innan detaljplanen vinner laga kraft torde geotekniska samt vattenförsättningsplanerna utredas och budgeteras, ytterligare bullerutredning göras samt omkalkylering av faktiskt bostadsbehov i Örebro göras. Likaså riskbedömning av eventuella viten i samband med skadeståndsansökningar

VIII. 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.¹⁴ Tillika konstaterar även Byggnadsnämnden att Kulturmiljöinventeringen samt Handlingsplanen för stadens byggande är viktiga styrdokument¹⁵.

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 tveklaktig boendemiljö borde endast komma i fråga om de i övrigt och totalt sett bidrar mycket till en utvecklad stadsmiljö för staden som helhet eller till platsen i sig.¹⁶

¹⁴ Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 79

¹⁵ Protokoll Bn 9/2017, (2017-03-30)

¹⁶ Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 73

Om man vidare läser Handlingsplan för stadens byggande så ingår Marieberg INTE i den 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.¹⁷

Förslag

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 istället 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 beslutsfattande¹⁸:

- *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 kvalitéer i form av dess lantliga karaktär och specifika miljö helt att försvinna.

Per 2018-06-14 beslutade Örebro byggnadsnämnd att enheten för stadsmiljö och översiktlig planering (kulturmiljö) får i uppdrag att ta fram tematiskt avsnitt för villaområden som en första etapp i ett kulturmiljöprogram för staden Örebro. Kulturmiljöprogrammet ska omfatta särskilt värdefulla villaområden i Örebro samt ange hur kulturvärden och kvaliteter i dessa områden ska värnas, tas tillvara och utvecklas.¹⁹ ***Kulturmiljöinventeringen visar att Marieberg har ett kulturvärde. Detta kulturvärde kommer direkt att förstöras med föreslagen***

kompletterande bebyggelse i form av majoritet flerbostäder.

Förslag

Denna utredning bör definitivt genomföras innan detaljplanen för Törsjö 3:14 mfl antas då befintlig villabebyggelse i stor grad kan komma att klassas som särskilt värdefull bebyggelsemiljö då Marieberg tidigare i planprogrammet från 2003 beskrivs som ett villaområde med särskilda kulturhistoriska värden som behöver bevaras.

Detaljplanenheten kan, med grund från ovan, komma att få i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som i större utsträckning bevarar den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön för Marieberg.

¹⁷ Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 11, 22, 23

¹⁸ Handlingsplanen för Örebro byggande, (2014-07-09) sid 73-77

¹⁹ Ärendelista Bn 438/2017 (2018-06-14)

- *Påverkan av boendekvaliteten 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.

IX. Karaktärsförändring av bebyggelsen

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 1 200 nya bostäder, med många flerbostäder, på dryga 30 hektar kommer karaktären av området totalt att förändras.

Med hänvisning till PBL 4 kap 16§ punkt 2:

2. I fråga 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 §²⁰:

"Vid planläggning 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)).

²⁰ PBL 2 kap 6 § (http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svenske-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)

Vidare beslutade Örebro byggnadsnämnd 2018-06-14 att enheten för

stadsmiljö och översiktlig planering (kulturmiljö) får i uppdrag att ta fram tematiskt avsnitt för villaområden som en första etapp i ett kulturmiljöprogram för staden Örebro. Kulturmiljöprogrammet ska omfatta särskilt värdefulla villaområden i Örebro samt ange hur kulturvärden och kvaliteter i dessa områden ska värnas, tas tillvara och utvecklas.²¹

I Örebro kommuns kulturmiljöinventering²² 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 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 1 200 nya flerbostäder. Dimensioneringen 1 200 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 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.

Förslag

Byggnadsnämnden har fattat beslut om värdet i bevarande av värdefulla villaområden samt att det finns många lagstöd i PBL samtidigt som Örebro kommuns kulturmiljöinventering slår fast att Marieberg har ett kulturhistoriskt värde. Med detta till grund bör Detaljplanen Törsjö 3:14 omarbetas för att stödja ett bevarande av nuvarande villakarakär än, som nu föreslagen detaljplan, förstöra denna kulturhistoriska karaktär. Utifrån ovan bör en drastisk revision av nuvarande detaljplansförslag göras och befintligt kulturhistoriskt värde beaktas och säkerställas att

det bevaras.

X. Upplevelse av formgivning att ej stödja helhetsverkan och integration

Med hänvisning till PBL 2 kap 6 § punkt 1²³:

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"*

Förslag

För att uppnå en god helhetsverkan bör bebyggelse annan än villor upprättas på sådana ytor att befintlig bebyggelse ej upplevs att hamna "bakom" eller "uteslutas".

Nybyggnation som angränsar till befintlig bebyggelse bör möta upp befintlig bebyggelsekaraktär för att skapa ett intryck av naturlig integration. För att ändå skapa en mer blandad bebyggelse och bryta den dominerande villabebyggelsestrukturen bör flerbostadshus upprättas i de nordliga delarna av planen. På så vis integreras Marieberg dessutom naturligt med Södra Lindhult som har en mer varierad bebyggelse.

Kommentar:

VAP har utfört en geoteknisk undersökning och även installerat ett antal grundvattenrör i området. VAP har bedömt att det går att bygga på marken.

Nettobeloppet på 41 650 Kkr som yttrande hänvisar till ska ses som 41 650 000 kr, vilket innebär att detaljplanen har en god vinstmarginal.

Mariebergs villaområde är inte tänkt att ingå i det kulturmiljöprogram som ska arbetas fram. Programmet kommer främst att rikta in sig på de egnahemsområde i centrala Örebro som behöver skyddas från förtätning, där intentionen är att bevara områdenas befintliga struktur och tomtstorlekar.

För vidare svar se svar på yttrande från tidigare granskning sid.40 i detta granskningsutlåtande.

- Närkes Mariebergs vägförening

Föreningens uppfattning om även detta planprogram är i stor det samma som för den förra upplagan. Vi hänvisar därför till vårt förra yttrande (Närkes Marieberg vägförenings yttrande angående detaljplan Bn 87/2015, bilaga 1) men vill komplettera med följande.

Området

(sid 1-4, 10-12 bilaga 1)

Det gamla planprogrammet som har använts sedan 2003 har nu blivit "inte antaget", det är mycket pinsamt att en kommun kan använda och hänvisa till dokument som de ej antagit. Utifrån hur dokumentet använts (senast 2016 i tingsrätten och utlämnad till fastighetsköpare) har kommunen i praktiken antagit det.

Kommunen måste ta ansvar för de utfästelser de gör om vi ska kunna ha något förtroende för vår kommun. Planprogrammet från 2003 har stått som grund för planering och investeringar i mångmiljonklassen och lagts fram i rättssak.

Vi har tillsammans med kommunen planerat och byggt ett samhälle utifrån de planer som funnits, dvs 160 nya bostäder.

Hur kan kommunen anse att vi i Marieberg ska ha 1200 nya bostäder på 30 ha (40 bostäder / ha) insprängt mitt i vårt samhälle samtidigt som planen för Södra Ladugårdsskogen är 2000-2500 bostäder på 155 ha (12-16 bostäder/ ha) i utkanten av Adolfsbergs?

I Marieberg ska det pressas in tre (3) gånger fler bostäder per yta.

Planprogrammet från 2003 beskriver Marieberg som ett villaområde med särskilda kulturhistoriska värden som behöver bevaras. Örebro kommun har under 2017 tagit beslut om undersökning om det finns behov av att utreda om förtätning av bostadsområden kan skada befintliga värden i berörda områden (Bn130/2017).

beslutar Örebro byggnadsnämnd följande:

Enheten för stadsmiljö och översiktlig planering [kulturmiljö] får i uppdrag att ta fram ett tematiskt avsnitt för villaområden som en första etapp i ett kulturmiljöprogram för staden Örebro. Kulturmiljöprogrammet ska omfatta särskilt värdefulla villaområden i Örebro samt ange hur kulturvärden och kvaliteter i dessa områden ska värnas, tas tillvara och utvecklas.

Detaljplaneenheten får i uppdrag att ta fram detaljplaner som syftar till att bevara särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer. Uppdraget omfattar viktiga kulturmiljöer i kommunen i bred bemärkelse men föreslås inledas med de områden som utpekats för planläggning i utredningen av utveckling och förtätning av villaområden.

Att innan denna utredning är klar fastställa detaljplanen för området är att

förstöra vårt område. Eftersom Byggnadsnämnden tagit beslut om frågans värde är det dumt att anta detaljplanen som uppenbart strider mot utredningens intention att ej förstöra kulturbistoriska värden. Rimligt är att invänta utredningen för att bättre förstå hur området påverkas.

*Vägföreningen
(sid 11-13, 19-20 Bilaga1)*

Mariebergs vägförenings åsikter har ej efterfrågats eller tagits hänsyn till vare sig inför arbetet med detaljplanen eller under dess gång.

Första utgåvan kom under sommaren 2016, eftersom ingen tidigare kontakt hade tagits med oss om att något liknande var på gång behövde vi ett stämmobeslut på hur vi ska förhålla oss till något så här stort - Begäran om längre svarstid avslogs.

Nu kommer upplaga tre på samma vis under sommaren - Längre tid för ett genomarbetat svar till kommunen gick ej att få (trots att det förmodligen inte kommer att arbetas med under sommaren).

Vid tidigare samråd har åsikter, fakta eller frågor från boende i Marieberg hanterats i klump utan att i detalj beröras (läs samrådsredogörelsen). Detta trots det stora engagemang som många lagt ned. Vi i vägföreningen känner att detta även drabbat oss trots att vi varit huvudman sedan 1961 för idag drygt 560 bostäders gator och parker.

*Detaljplanen går fullständigt emot de mål vi har för en säker trafikmiljö i vårt område. Detta arbete som varit vår ledstjärna omintetgörs.
Hur ska vi kunna ta ansvar för vår verksamhet när vi på detta sätt blir totalt överkörd av vår egen kommun?*

Detalplaneområdet ansluter till våra bilvägar på 8 punkter och via cykel och gångvägar på ytterligare 9 punkter.

*Kommunen ska bli huvudman för detaljplaneområdet.
Trots den stora påverkan som detaljplanen gör på vårt område har detaljplanen inte angett något om andelstal i vår förening för området. Enligt expertis är andelstal i vår vägförening självklart. Vilket vi begär.
Med ett andelstal per bostad i detaljplanen kommer vi att få 1200 nya medlemmar från en helt annan intressegrupp än våra tidigare villaägare.
Svårigheten att driva
föreningens medlemmars intressen är uppenbar.*

Innan detaljplanen kan antas måste det lösas hur befintliga områden kring detaljplansområdet ska skötas och bevaras.

Det går ej att vara huvud man för gator och parker under dessa omständigheter. Vägföreningen yrkar därför på att denna fråga måste lösas innan detaljplanen kan träda i kraft eller att detaljplanen för området tar över huvudmannskapet över hela Närkes Mariebergs ansvarsområden.

Byggnadsstruktur (sid. 10-11 bilaga 1)

Ett nytt miljonprogram som maskeras med ett annat ytskikt håller på att skapas.

Inneslutna gårdar planeras in i området. Dessa kommer att utesluta andra än de som bor på gård en att vistas där. Detta är inte en acceptabel lösning i ett villaområde.

Husen ska till stor del lyftas upp 1,2 m för att minska insynen från gatan (sockelhöjd), detta led er till högre hus med större påverkan på befintlig byggnation.

Vatten

(sid. 16-19 bilaga 1)

Bättre vattenutredning behövs uppenbart.

Området består av mycket fuktig/ blöt mark som hålls fuktig/ blöt av grundvatten från den vattenförande rullstensåsen.

Vid en byggnation måste vatten dräneras bort. Ingen utredning finns om effekterna på detta för befintlig bebyggelse, grundvattennivåer, brunnar, vattensalamandrar och sänkning av grundvattnet.

Vägförening har under 15 år haft ett samarbete med Patrik Simonsson på Örebro kommun för att försöka få ordning på våra problem med vatten som förstör våra vägar. Det är ett svårt område.

Trots den torra sommaren 2017 torkade området aldrig. Vattennivån låg enligt

kommunens mätning i november 2017 43 cm under marknivån (sic). Idag ligger vattnet fortfarande högt i de gropar som finns i området trots den torra sommaren med grundvattennivåer under det normala.

Trots detta planeras nedgrävd a garage och fördröjningsdam mar i området.

Hur

kom mer dessa att fungera? Det går inte att göra en grop i ett vattenmättat område utan att vattentrycket gör sig påmind och fyller igen gropen. (se bilder sid 17 Bilaga1).

Hur kommer byggnationen av området med avskärning av befintliga diken att påverka befintlig bebyggelse öster om området. Här är marken redan vattensjuk.

Detaljplanen föreskriver att dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avled er mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Betydelsen av detta är inte klargjort.

Det föreskrivs också att villa området ska dimensionera dagvattnet för ett tvåårs regn,

detta är oerhört låga krav. För de tätare områdena har motsvarande krav ej ställts, vilket är en brist speciellt då det rör sig om instängda områden med separerade system på vattenmättad mark.

Utredningar måste göras angående yt- och grundvatten samt geologi innan detaljplanen antas.

En byggnation enligt planen leder till påverkan på befintlig omgivning genom:

- *Sämre dränage öster om området.*

Rörelser i den blöta leran/siltan (hela detaljplaneområdet är icke fastmark).

- *Marksänkning.*
- *Grundvatten sänkning med torrläggning av brunnar.*
- *Snabbt flöde av dagvatten vid regn med risk för översvämningar nedströms.*
- *Överskridande av vattendomen under Mariebergsvägen.*
- *Utrotning av vattensalamandrar.*
- *Översvämningar vid regn.*

Buller

(sid 13-16, bilaga 1)

Planen följer ej de kriterier som bullerutredningen baserar sig på.

Utredningen utgår från ett plank/vall med en höjd av 3m över räl och 8m från västra spårets mitt. Detaljplanen anbefaller en högst 3m hög vall/plank och minst 8m från spåret. Rälen ligger överallt över marknivån (0,5-1,8m) 8m från spårmit.

Någon hänsyn till befintlig bebyggelse öster om järnvägen har ej tagits, inte ens beräkningar är gjorda.

Beräkningar på trafikbuller med rimlig uppskattad trafik är ej gjord. Det går inte att beräkna faktisk buller utifrån politiska framtidsvisioner om parkeringstal.

Trafik

(sid 5-9, bilaga 1)

Planen tar ingen hänsyn till hur vi har planerat vårt område sedan 1961.

Trots att

Mariebergs vägförening har huvudmannaskapet för vägar och parker öster, söder och väster om planområdet.

Enligt Mariebergsbornas beslut ska vi inte ha några genomfartsleder som ger mycket trafik och höga farter. Området ska vara tryggt för barn att lära sig vistas i trafiken på egen hand.

En trafikled planeras genom området som kommer att förbinda över 40.000 Örebroare med Mariebergs köpcenter. Den trafik detta skapar har ej beaktats. Vägarna beskrivs som 23m breda. Även om farthinder skulle skapas kommer denna väg att vara en kort och snabb väg till köpcentret, speciellt med tanke på att trafiken kring centret idag är ett kaos. I detta läge är en snittfart på 30km/h snabbt och kom mer att väljas som bästa väg av många.

Trafikmängden genom vårt bostadsområde kommer att vara högre än den är på Kumlavägen idag.

Örebro kommuns översiktsplan visar en anknäpning över travet till Södra tvärleden. Planförslaget för södra Ladugårdskogen beskriver att en förbindelse över järnvägen är en förutsättning för utbyggnad av området.

Sammantaget får vi en transportled genom vårt område. Denna ska passeras dagligen av barn på väg till och från skola, fritis, aktiviteter eller kompisar.

Föreningens vägar och parker kommer att belastas hårt av en exploatering av detta slag. Föreningen kommer att bli omöjlig att driva och föreningens mål kommer att förintas.

Parkering

(sid 19 bilaga 1)

Detaljplanen beskriver att det ej ska ske parkering på gatorna i området.

Parkering ska hänvisas till parkeringshus som dimensioneras efter en politisk vision om 0,8 bilar per bostad. Erfarenhetsmässigt vet vi att 0,8 bilar per bostad inte räcker i ett område som detta. Detaljplanen har inte visat hur parkeringsbehovet ska tillgodoses. På vår fråga om hur vi ska förhindra att bilarna parkeras på våra vägar så att de hindrar snöröjning och skapar en otryggare trafikmiljö har kommunen inte hjälpt oss alls.

Detaljplanen skapar även här problem som ej behyes, löses eller tas ansvar för.

Kommentar:

Mariebergs villaområde är inte tänkt att ingå i det kulturmiljöprogram som ska arbetas fram. Programmet kommer främst att rikta in sig på de egnahemsområde i centrala Örebro som behöver skyddas från förtätning, där intentionen är att bevara områdenas befintliga struktur och tomtstorlekar.

Bestämmelsen om plankets höjd och placering har förtydligats där det nu står att planket ska placeras högst 3 meter mätt över räl och placeras minst 8 meter från västra spårets mitt.

För vidare svar se svar på yttrande från tidigare granskning sid.70 i detta granskningsutlåtande.

- Lars Segerås, Ulla Segerås

Det är glädjande att den senaste detaljplanen anpassats bättre till den befintliga bebyggelsen, men vi anser fortfarande att det är ett stort misstag att låta genomfartstrafik gå igenom ett område med mycket bostäder, skola och parkområden.

Kommentar:

För svar om trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

- Roland Bååth, Helena Legl

Nedan följer skriftliga synpunkter gällande den framtagna detaljplanen för Törjövägen 3:14 m.fl., ärendenummer Bn 8712015. Synpunkterna framförs av Roland Bååth och Helena Legl, ägare av fastighet Nikolai 3:333 samt arrendatorer av Nikolai 3:208.

Övergripande synpunkter:

Marieberg är ett område som alltid präglats av den lantliga atmosfären trots närheten till stadskärnan. Landsbygdskänslan och dess lugna trafikmiljö blandat med känslan av att ändå vara i närheten av city är en stor anledning till att många har bosatt sig i Marieberg. 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 förändrar och förstör man områdets karaktär totalt då åkermark, hästgårdar samt beteshagar utplånas och Mariebergs karaktäristiska drag går förlorat. Många av områdets invånare känner stor besvikelse att bli framtagna denna miljö som var en stor anledning till att man flyttade hit från början. Vi anser att kommunen inte tagit hänsyn till invånarna, 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. Utökad bebyggelse medför även en mycket större påfrestning när det gäller trafiken i området. Prognosen för ökad trafik i ett annars lugnt och barnvänligt område är oroväckande. Att bygga en ny lokal buvudlänk är något som är mycket oroande och som kan leda till en ökad risk för olyckor i ett barnfött område.

Det så kallade Gröna staket som finns i detaljplanen är fullständigt

otillräckligt för området och i all synnerhet om antalet invånare i Marieberg utökas. Dagens befintliga gröna områden i Marieberg bör istället i största möjliga utsträckning bevaras för att möjliggöra rekreation och stärka folkhälsan. Dessa områden stimulerar redan människor att gå och cykla och det vore förödande att ta bort dessa. Fotbollsplanen är en av Mariebergs absolut viktigaste platser för att stärka folkhälsan. Att bebygga den och istället ge invånarna ett så kallat grönt stråk är en ren skymf. Den aktiva idrottsföreningen blir också påverkad av detta. Örebro Kommun bör i stället främja ungdomsidrotten i Marieberg.

Synpunkter angående planläggningen av Nikolai 3:208:

Vi arrenderar Nikolai 3 :208 sedan år 2004 och marken används till omfattande näringsverk- sambet bestående av hästuppfödning, ungdomsverksamhet samt tävlingsverksamhet med hästar. Två hästnäringsverksamheter har sin bas på gården. Vid 2003 års försäljning av fastigheten Nikolai 3 :333 tillsammans med löfte om arrende av Nikolai 3 :208 marknadsfördes detta som hästgård av Örebro Kommun vilket ledde till att försäljningspriset blev kraftigt förhöjt på grund av möjlighet till hästnäringsverksamhet på gården i jämförelse med om enbart en enskild villa hade sålts. I och med detaljplanens förslag till utbyggnad av området där den arrenderade marken Nikolai 3 :208 ska bebyggas lider vi därför en ekonomisk förlust samt förlorar hela basen för hästverksamheten vilket är vårt livsverk.

Enligt handläggare för denna detaljplan har kommunen tidigare 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 hästnäringsverksamheten. Det står även i förslaget för detaljplanen att vår hästverksamhet ska avvecklas, vilket vi inte vill göra då det är vårt livsverk. Vi motsätter oss därför å det starkaste planläggningen av en väg rakt genom gården då stall och övriga byggnader som används i hästverksamheten påverkas iså 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 (del av Nikolai 3:208) då detta innebär dels att områdets fridfulla karaktär förstörs för all framtid samt att våra hästverksamheter blir tillintetgjorda. 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, miljö och natur.

Hästverksamhet har funnits på dessa marker under mycket längre tid än de år 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.

Kommentar:

Detaljplanen har omarbetats ett flertal gånger under processen för att anpassas efter de boende i Mariebergs synpunkter men att samtidigt vara i linje med Örebros utvecklingsbehov bostadsmässigt.

Det större parkstråket genom området omfattar över fem hektar vilket är som en stadspark i storlek. Tillsammans med omgivande grönytor bedöms dessa ytor vara tillräckliga för befintliga och tillkommande boende i området.

Då kommunen äger marken står det kommunen fritt att planlägga marken för annat ändamål än vad arrendet avser. Kommunen har även rätt att säga upp arrendet.

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: "Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindbult" s.80.

- Robert Asplund, Family 1 & 2 holding AB

Som företrädare för Family 1 & 2 Holding AB, 559067-9832 ("Fastighetsägaren"), som genom köpekontrakt daterat den 27 april 2018 förvärvat fastigheten Örebro Mosås 7:67 ("Fastigheten"), får jag anförda följande synpunkter över den planbeskrivning som nu är föremål för granskning.

Allmänt

På ett övergripande plan är Fastighetsägaren positivt inställd till planinitiativet och att Fastigheten med närliggande område detaljplaneras för bostadsändamål. Området är med dess anslutning till den befintliga bebyggelsen i Södra Lindbult och Marieberg ett naturligt expansionsområde för den södra delen av Örebro tätort där efterfrågan och behovet av bostäder är mycket stort.

För att uppnå Örebro kommuns övergripande mål med "blandstaden" är det viktigt att detaljplanen inte försvårar eller omöjliggör en blandad bebyggelse av ett bostadsutbud som riktar sig till målgrupper med olika ekonomiska förutsättningar. I denna del anser inte att Fastighetsägaren att planförslaget uppfyller målen eftersom det innehåller vissa onödiga föreskrifter som skulle innebära avsevärda fördyringar vid framtida byggnation (mer om detta nedan).

Korsmark - Bristande likabehandling

På Fastighetens mittersta byggrätt finns i förslaget en korsmark där endast uppförandet av komplementbyggnader är tillåten. Detta innebär en stor begränsning i möjligheterna att bebygga fastigheten på ett rationellt sätt. Korsmarken gör också att byggrätten för bostäder blir relativt liten och därigenom utnyttjas marken inte optimalt. Bristen på lämplig exploateringsbar mark är stor och då är det viktigt att detaljplanen inte suboptimerar möjligheterna att bereda bostäder i de områden i Örebro där efterfrågan är stor. Inom planområdet är Fastigheten den enda fastighet som inte ägs av Örebro kommun. Särskilt mot denna bakgrund är det förvånande att det endast är på Fastigheten som motsvarande korsmark placerats. Någon motsvarande begränsning finns inte på fastigheterna norr om Fastigheten trots att planens intention med bebyggelsen är densamma för dessa fastigheter. Det förhållande att dessa fastigheter ägs av Örebro kommun är - efter vad undertecknad förstått - skälet till varför inte motsvarande restriktioner införts på dessa fastigheter. Denna bristande likabehandling har inte stöd i plan- och bygglagen eller lagstiftningen i övrigt. I vems hand ägandet av en viss fastighet är kan inte rimligen påverka planens utformning och innehåll. Mot denna bakgrund yrkas att Fastigheten inte belastas av andra planbestämmelser än den kvartermark som är belägen norr om Fastigheten.

Placering av prickmark

På Fastighetens mittersta och östra byggrätt finns det i Fastighetens norra del en prickmark placerad i rågräns mot den norra grannfastigheten. Syftet är uppenbarligen att skapa ett avstånd mellan bebyggelsen på respektive fastighet. På den norra grannfastigheten (som ägs av Örebro kommun) finns dock ingen prickmark. Även detta förefaller märkligt ur rättvis- och saklighetssynpunkt. Om det ska finnas en prickmark mellan fastigheterna bör rimligen hälften av prickmarken vara belägen på grannfastigheten.

Genomgående entreer

Enligt den föreslagna planen ska det på den mittersta och östra byggrätten på Fastigheten finnas "genomgående entreer". För undertecknad är det otydligt vad som avses med detta.

Om innebörden är att varje bostad ska ha en entremöjlighet i såväl östlig som västlig riktning så finns inget att invända mot denna bestämmelse. Om planbestämmelsen däremot innebär att det ska finnas någon typ av genomgående port som korsar varje byggnad så utgör bestämmelsen en icke påkallad bestämmelse som avsevärt försvårar byggnationen på Fastigheten. I sådant fall yrkas att bestämmelsen ska utgå.

I alla händelser är ett förtydligande av denna planbestämmelse på sin plats.

Planbestämmelse om garage

På Fastighetens östra byggrätt finns det en planbestämmelse om att parkering

ska anordnas genom halvt nedgrävda garage eller under jord med planterbart hjälklag. Denna planbestämmelse innebär en mycket stor inskränkning i byggrätten på den aktuella delen av Fastigheten.

Att lösa parkeringsfrågan på det sätt som planbestämmelsen innebär är mycket kostsamt och kommer ointetgöra möjligheterna att bygga annat än bostäder i det högre kostnads-/hyressegmentet. Erfarenheten från motsvarande krav i Södra Ladugårdsängen har visat att sådana krav utgjort ett hinder för den önskade och för Örebro nödvändiga bostadsproduktionen. Lägre kostnader för bostadsproduktionen och lägre boendepriiser är något som både politiker och konsumenter efterfrågar. Planbestämmelser som går i motsatt riktning bör vara nödvändiga för att kunna motiveras. Den nu aktuella bestämmelsen kan inte anses vara av detta slag. Planbestämmelsen om halvt eller helt nedgrävda garage bör därför utgå.

Kommentar:

Bestämmelsen om korsmark har ändrats i sin formulering till ”Korsmark – på marken får komplementbyggnader och dylikt placeras” Ordet ”endast” har plockats bort.

Varför byggrätten är mer begränsad på västra sidan om den planerade större gatan genom området har sin förklaring i att på kommunens mark vill vi styra placeringen av radhus på det sättet i förstudien.

Skillnaden mellan den privatägda marken och kommunens mark är att kommunen styr över utformningen på sin mark i samband med förstudieskedet men inte på den privatägda marken. Därför har kvartersmarken styrts upp med fler bestämmelser för att bevara den helhetsmässiga gestaltungsambitionen med planområdet.

En prickmarksremsa om fyra meter har lagts till på ömse sidor om fastighetsgränsen.

Bestämmelsen om genomgående entréer syftar till att det ska kunna finnas en västlig och östlig entré för varje bostad.

Det är kommunens ambition att undvika markparkering mot den stora parken. Kvartersmarken ska möta upp mot parken på ett gestaltungsmissigt tilltalande sätt. Halvt nedgrävda alternativt helt nedgrävda är ett sätt att undvika markparkering och skapa möjlighet för boendemiljön att möta upp mot parkmiljön. Ett exempel är att uteplatser placeras ovanpå de halvt/helt nedgrävda parkeringarna.

- Törsjölundens samfällighet

Vi vill särskilt uttrycka följande punkter:

- *Ytterligare anpassning/ justering av byggnadsformer till specifika områden.*

I planområdets östra område bör byggnadsformen justeras ytterligare för att:

o Det är viktigt att det görs anpassning till all närliggande, befintlig bebyggelse på bästa vis och med samma förutsättningar. Låt därför all närliggande befintlig bebyggelse mötas upp med småskalighet (villor) – även kvarter 10

o Bevara karaktären av Marieberg men ändå stödja blandad bebyggelse. Därmed föreslås att reducera storskaligheten på östra sidan ytterligare genom att låta den östra sidan av planprogrammet spegla den västra sidan med mer villatomter samt radhus. Där befintlig närliggande bebyggelse finns bör denna mötas upp med motsvarande bebyggelse (villor) för att det skall skapas en naturlig integration av befintlig och ny bebyggelse. Låt den högre bebyggelsen möta upp Lindhult där denna karaktär återfinns, i norra delen av planområdet - Låt kvarter 10 och 11 ha samma karaktär som 9 respektive 7 men bibehåll samtidigt karaktären på kvarter 12-15

- *Undvik att göra en 'genomfartsled' till Marieberg köpcentrum via Marieberg bostadsområde genom att ansluta Södra Ladugårdsskogen på sikt med enbart en buss samt cykelgata. Komplettera istället planprogrammet/ kommande detaljplanen för Södra Ladugårdsskogen med en södergående anslutning från Glomman till Södra Tvärlänken i östra delen av planområdet. På så vis leds trafiken från södra Örebro (Ladugårdsängen,*

Sörbyängen), Adolfsberg samt Södra Ladugårdsskogen som skall till Marieberg köpcentrum eller riksväg 51/ 207 utanför istället för rakt igenom befintlig bebyggelse i Marieberg. Stor risk för tung trafik.

- *Synpunkter på höjden av byggnader samt att man skapar innegårdar. Detta skapar stängda ytor*
- *Säkerställ ett bevarande och återställande av ekallén som angränsar till detaljplanen i öster. Addera prickmark i detaljplanen för att skydda ekallén samt avsett budget för återställande samt framtida bevarande*
- *Parkeringsmöjligheter med 1200 nya boenden? De flesta boenden i Marieberg idag har 2 bilar/hushåll.*
 - *Man förstör den lantliga känslan med den typ av byggnader som planeras uppföras. Naturliga gångstråk blir förstörda.*
 - *Enorm ökning av trafik.*
 - *Risk för ökat buller. Finns det en bullerutredning gällande konsekvenserna av att ett bullerplank byggs vid järnvägen? Konsekvenserna för vår förening i och med att ljudet studsar tillbaka mot våra boenden.*
 - *Synpunkt på att det utökas med över 200% antal bostäder mot nuvarande inom Marieberg.*
 - *Att man tar bort brukbart jordbruk samt hästbagar.*

Kommentar:

Planprogrammet för Södra Ladugårdsskogen pekar mot att det på sikt kommer att byggas en avlastande vägförbindelse från Glomman vidare ner mot riksvägen. Vägen kommer byggas i samband med att fler bostäder på sikt planeras söder om planprogramsområdet.

Enligt bullerutredningen kommer bullersituation förbättras väsentligt för boende inom området för Törsjölundens samfällighet mot i dagsläget. Risken kommer vara liten för att ljudet studsar. Bullerplanket kommer byggas med ljudabsorberande material så att ljudet inte kommer studsas.

Sedan 2010 har Örebros översiktsplan pekat på bostadsbebyggelse

inom det område som nu planläggs. Det finns ingen intention från kommunens sida att området ska fortsätta användas för jordbruk. Den mindre hästhagen vid Moholms gård kommer kunna finnas kvar eftersom den delen inte planläggs. Hästgården i nordvästra delen av planområdet som berörs av planläggningen är ett arrende på kommunens mark. Då kommunen äger marken står det kommunen fritt att planlägga marken för annat ändamål än vad arrendet avser. Kommunen har även rätt att säga upp arrendet.

För svar på övriga synpunkter se svaret på yttrandet i förra granskningen s. 89.

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindbult” s.80.

- Robert Muckenhirn och Charlotte Kappen, Gustav Persson och Therese Carlén, Roger Eriksson och Liselotte Carlén

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.

Vi valde att flytta ut från innerstaden för att kunna låta våra barn växa upp i ett något lugnare område. Om den nya detaljplanen går igenom så kommer befolkningstätheten vara densamma som eller högre än exempelvis Varberga och Vivalda (som vi vet är utsatta områden av flera skäl).

Motsägelsefull detaljplan

Vi anser att ingen eller mycket liten hänsyn har tagits till befintliga husbäll och att mängden nya husbäll man planerar är för stort i förhållande till ytan samt befintlig infrastruktur. I Planbeskrivningen (sid. 8) står följande ”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.” Vi anser att mycket liten hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse men att ingen hänsyn tagits till befintliga innevånare. Återigen ställer vi oss frågande till varför Planprogrammet från 2003 (som har klubbats) har tagits bort och ersatts med denna styggelse?

Nytt problemområde?

Varför envisas med att vilja packa ihop 1200 hushåll så pass långt utanför centrumkärnan trots att man redan sitter med facit i hand från miljonprogrammen? 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 fantastisk park man tror sig kunna skapa.

Vid informationsmötet i Mariebergsskolan den 27 september säger Ni till och med själva att man ser hur marknaden börjar mättas och framförallt "i det dyrare segmentet". Man behöver inte vara alltför listig för att inse vilka segment som "finns kvar" och kan komma att bli aktuella för detta område vilket borde innebära att värdet på befintliga fastigheter minskar.

Vi saknar fortfarande en utförligare analys gällande utvecklingen i liknande områden framförallt ur ett socialt perspektiv innan någon form av beslut fattas.

Trafik

Trots en utförligare trafikanalys anser vi inte att denna till fullo tar hänsyn till antalet fordon som kommer att finnas i området. Situationen i Sörbyängen är ett lysande exempel där boende inte har tillräckligt med parkeringar samt det kaos som råder morgon och eftermiddag. Detta område kommer att ligga ännu längre ut från citykärnan vilket borde kunna innebära att fler kommer att behöva/vilja ha tillgång till ett eller fler fordon per hushåll. Självklart vore det fantastiskt om merparten av befolkningen kunde och ville välja alternativ så som cykel eller buss men att förutsätta detta är naivt. Att sedan som ordförande i byggnadsnämnden stå under informationsmötet och gissa att alla kommer att ha elbilar om 10 år och att emissionerna från fordonen därmed kommer vara obefintliga är så oförsäamt och korkat att man blir mörkrädd.

Sammanfattning

Återigen vill vi förtydliga att vi är fullt införstådda med och välkomnar förändring i området men kräver att karaktären på området bevaras så långt det är möjligt. Bostadsbristen i Örebro kommun löser vi inte genom att kasta upp nya bostadsområden, det skapar bara nya bekymmer. 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. Dessutom planeras en förhållandevis liten yta att busera ett stort antal hushåll. Denna yta ligger dessutom inklämd mellan Lindhult i norr och Marieberg i söder, motorvägen i väster och järnvägen i öster. Med andra ord är tillgången till grönområden minst sagt begränsad. Varför inte planera fler hushåll öster om järnvägen? Kanske planera liknande områden närmare Ekeby-Almby där det finns gott om mark.

Vid informationsmötet i Mariebergsskolan den 27 september säger Ni till och med själva som sagt att man ser hur marknaden börjar mättas, men det råder fortsatt ett skriande önskemål om fler villatomter. Men dessa kanske inte är lika roliga att planera?

Anslutningsvis önskar vi att Ni bemödar Er med att besvara alla inkomna synpunkter enskilt hur lika dessa än må vara.

Kommentar:

För svar på synpunkter se svaret på yttrandet i förra granskningen s.86.

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindbult” s.80.

- Mathias Vestman, Louise Lindberg

Vi bestrider detaljplanen för fastigheten Törsjö 3:14 m.fl.

Varför drivs detta bygge igenom trots att det står många nybyggda lägenheter tomma o det är byggstopp?

Hur har ni beräknat antal parkeringsplatser? Det vi kan utläsa av ritningen motsvarar långt ifrån det kommande parkeringsbehovet.

Varför byggs det inte enligt den ursprungliga planerna då villor är det största behovet i Örebro kommun just nu?

Hur motiverar ni genomfartsleden genom bostadsområdet? Samt den kommande sammanbindningen med Ladugårdsskogen?

Hur ska våra barn ta sig säkra till och från skola, daghem och aktiviteter?

Statistiken ni byggt trafikprognosen på stämmer ej överens med verkligheten då vi i Örebro kommun har i snitt 1,8 bilar per hushåll. Hur förklarar ni det?

Kommentar:

För svar om bebyggelseutformning, anpassning och trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindbult” s.80.

- Håkan Jidsjö, Elin Brattström

Avseende detaljplan för Törsjö 3:14 m. fl så invänder vi mot planerna att bygga en huvudlänk genom befintligt och nytt området. Huvudlänken

beräknas i trafik utredningen belastas med 7000 bilar om dagen (då har man inte räknat med trafik ifrån övriga områden ” planområdet ger förutsättningar för alla trafikslag att på ett effektivt sätt länkar ihop nuvarande områden i Norra Marieberg med Adolfsberg och resten av staden.”) utan enbart räknat med det nya planerade området söder om Adolfsberg.

Varför Örebro kommun vill ha genomfartstrafik genom villa bebyggelse beskrivs inte men de planerade huvudlänkarna skapar farliga övergångar och begränsar de som bor i området att röra sig fritt.

Vägarna skapar indirekta murar/ angränsningar där vi som bor i Marieberg inte kan låta våra barn passera till sina kompisar. Idag finns en järnvägsövergång samt mobackavägen där det inte känns tryggt att barnen går själva ni planerar för att angränsa oss mer och dela upp området mer.

Vi anser att trafik som inte har ärenden i ett bostadsområde inte ska köra igenom det, vi anser därför att kommunen ska planera om och begränsa vägarna till busstrafik och cykel det skulle också medföra att positiva effekter för säkerhet hälsa och miljö.

Ett alternativ är att huvudlänken går utanför Mariebergs bostadsområde och bygga en insticksgrata för kollektivtrafik. Att leda stora delar av södra och östra Örebros trafik(Adolfsberg, Ladugårdängen, Almby Sörby, Sörbyängen, m fl genom en villabebyggelse till bla. Mariebergs handelsplats, väg 51, e20,e18 gynnar vare sig hälsa, miljö eller säkerhet för oss boende i Marieberg.

Vi ställer oss också frågande hur Örebro kommun kan planera för en ny huvudlänk som kopplar samman övriga örebro och kommer att gå igenom såväl befintligt som nytt område utan att ens göra en miljökonsekvensbeskrivning i Konsekvens- och behovsbedömning Bn 87-2015 så anser ni att den nya huvudlänken inte kommer att få någon påverkan luftkvaliteten i området. Ställer oss tvivlande till det.

Avsende uppförandet utan nya fotbollsplaner så anser vi att de ska vara färdigbyggda innan de befintliga planerna påverkas, inte när de redan är påverkade som beskrivet nedan:

”Fotbollsplaner på befintlig idrottsyta kompenseras med nya ytor och klubbhus inom fastigheten Törsjö 6:62 när befintliga planer påverkas vid detaljplanens genomförande.”

örrigt saknar vi också en plan för högstadieskola då många platser i Örebro

saknas och vi med många är hänvisade till Adolfsberg vilket medför onödigt resande.

Kommentar:

Gällande de nya fotbollsytorna så ska dessa redan vara färdigställda när de befintliga flyttas. Ett förtydligande har lagts till i planbeskrivningen.

Det finns i nuläget inget behov av att planlägga för en högstadieskola inom aktuellt planområde. På sikt kan behovet uppstå i samband med detalplaneringen av Södra Ladugårdsskogen.

För svar om trafik se: ”Särskilt svar till Granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult” s.80.

Särskilt svar till granskningsyttranden från boende i Marieberg och Södra Lindhult*Skala, omfattning och höjder*

Sedan samrådet har planförslagets omfattning justerats ner från ca 2000 bostäder till 1200 bostäder. 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 stora behov 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

Anpassningen till befintlig bebyggelse utifrån granskningsförslaget kvarstår. I den västra och östra delen av planområdet har detta särskilt beaktats. 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.

I nuläget utgörs planområdet av ca en tredjedel flerbostadsbebyggelse i tre till fyra våningar och två tredjedelar bostadsbebyggelse i form av radhus och villor i högst två våningar. Tre och fyrvåningsbebyggelsen har koncentrerats till planområdets nordöstra del där den höjds-kalemässigt ger minst påverkan.

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 lågskaligt 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, få ökat underlag för kollektivtrafik och samtidigt få in olika upplåtelseformer behöver nya bostadsområden planeras med en större variation av bostadsbebyggelse.

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 befolkningssammansättning inom ett område med en form av bebyggelsetyp.

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

När vi planerar för nya vägar är det utifrån att knyta samman olika områden inom staden med varandra och skapa ett integrerat vägnät. Att skapa enklavområden med återvändsgator är inte ett sätt som vi planerar på inom kommunen.

Det är olyckligt om huvudgatan i planen uppfattas som en enorm huvudled. Inga storskaliga gaturum planeras i området utan både vägbredder och gatornas omgivning ska avspegla hastighetsgränserna som med största sannolikhet kommer bli mellan 30-50 km/h. Gränsrösvägens förlängning kommer med största sannolikhet inte bli fyrfilig. I planen ville vi möjliggöra för snabb busstrafik genom busskörfält på Gränsrösvägens förlängning. Men det är efter diskussioner med Regionen inte längre aktuellt varför vägen planeras utföras som en lokalgata med busstrafik, alltså med en vägbredd på 7 meter. Därtill tillkommer träd- och grönytor samt gång- och cykelbanor.

I många fall tillkommer gångbana och/eller gång- och cykelbana inom det område som är utmarkerat som gata, varför gatorna på plankartan kan se bredare ut än vad de planeras bli.

Förlängningen av Gränsrösevägen ska ses som en lokalgata som främst kommer försörja boende i området. För trafik som ska förbi/genom Marieberg kommer det även i framtiden vara mer rationellt att välja E20, Mosåsvägen eller riksväg 51, beroende på målpunkt. Att Gränsrösevägens förlängning ser bred ut på plankartan betyder inte att gaturummet kommer bli jättebrett och inbjuda till höga hastigheter. Troligtvis kommer körbanebredderna bli smalare på Gränsrösevägens förlängning än på befintliga Gränsrösevägen. Sedan kan naturligtvis en koppling under järnvägen, mot Södra Ladugårdsskogen, skapa mer trafik på Gränsrösevägen. Men befintliga gator kommer med största sannolikhet inte påverkas av denna trafik, förutom just

Gränsrösevägen samt Mobackavägen. 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.

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.

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 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, samlingslokaler och möjlighet för privat eller offentlig vårdverksamhet. Utöver finns det byggrätter för tre större förskolor utspridda över planområdet, utmärkta med användningen (S).

Grönska och lek

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 lektytor för barn då ambitionen är att en stor del av alla innergårdar 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. Det kommer vara breda avstånd mellan körbana för bil och buss till parkområdet, emellan kommer ytan att utgöras av gång och cykelstråk samt grönyta. Ytor för lek och idrott kommer förslagsvis att läggas närmare mot den större skoltomten och parkens östra delar.

Konsekvenser:

Detaljplanen har under flera gånger omarbetats sedan samrådet utifrån de boende i Mariebergs synpunkter. Tydliga synpunkter har varit på planförslagets omfattning i antalet bostäder och bebyggelsetyp samt trafikstruktur. Från början bestod planförslaget av ca 2000 bostäder med merparten flerbostadsbebyggelse i högst 5-6 våningar. I aktuellt förslag har antalet bostäder nästan halverats ner till ca 1200. Andelen flerbostäder har minskat och ersatts med fler villor och radhus för att på så sätt möta upp mot den befintliga villabebyggelsens höjd och skala. Flerbostadshusen är som högst fyra våningar och är koncentrerade till planområdets nordöstra del

där påverkan på befintlig bebyggelse anses vara liten.

Dock är det två fastigheter med villabebyggelse i den östra delen av planområdet som bedömer att kommunen inte gjort en anpassning på samma sätt som mot övriga befintliga villatomter runt planområdet. En fastighet får radhus i två våningar mot sin fastighet. Den andra fastigheten får radhus i två våningar framför sin villa och flerbostadshus i tre våningar åt höger om villan. Varför dessa fastigheter inte fått en likartad anpassning beror på bullersituationen, då det större kvarteret på vänster sida om fastigheterna hade fått problem med att klara bullerriktnivåerna för uteplatser om villor hade placerats på det kvarterets östra sida mot de två berörda fastigheterna. Kommunen har försökt att anpassa mot dessa fastigheter på bästa sätt utifrån bullersituationen.

Mariebergs vägförening och flertalet av de boende i området har haft negativa synpunkter på planförslagets vägstruktur, speciellt den större huvudgatan genom planområdet. Boende i området och vägföreningen bedömer att huvudgatan kommer användas som en genomfartsled för trafikanter som ska från de centrala delarna av Örebro och ut till Mariebergs handelsområde. Kommunen har haft en pågående dialog med vägföreningen och boende i Marieberg om att huvudgatan inte är tänkt som en genomfartsled utan som en lokal huvudlänk som på sikt kommer att sammanbinda Mariebergs bostadsområde med utvecklingsområdet Södra Ladugårdsskogen öster om stambanan. Huvudgatan kommer att utformas för främst kollektivtrafik och cykel.

Planområdet kommer tillsammans med Södra Ladugårdsskogen på sikt att bidra till en större ökad trafikmängd genom Mariebergs bostadsområde jämfört med i dagsläget. Kommunen kommer vidta åtgärder för att få ner hastigheterna på de nya gatorna, speciellt huvudgatan och skapa säkra passager för gångare och cyklister som kommer röra sig inom planområdet och utanför planområdet.

Ulf Nykvist
Tf. Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt