

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Ånsta 20:17 m.fl. samt upphävande av del av detaljplan 1880-P779

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 20 oktober 2022 – 10 november 2022.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planbeskrivningen har kompletterats om förorenad mark.
- Planbeskrivningen har kompletterats om miljökvalitetsnormer för vatten.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats.
- En egenskapsbestämmelse om att dagvattendike ska anläggas har införts på plankartan inom användningen GATA.

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i granskningsutlåtandet.

- Församlingsinsamlingen, FTI
- E.ON Energiinfrastruktur AB
- Nerikes Brandkår

Yttranden med synpunkter

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

- Länsstyrelsen3
- Tekniska nämnden.....5
- Lantmäterimyndigheten I Örebro kommun.....7
- E.ON Energidistribution AB.....8
- Yttrande 1 – 10
- Yttrande 2 – Brf Sanatorieparken 12
- Yttrande 3 – 15
- Yttrande 4 – 16
- Yttrande 5 – Sandhems samfällighetsförening..... 17
- Yttrande 6 – 19

Personuppgifter

Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av granskningsutlåtandet via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör förorenade områden samt miljökvalitetsnormer för vatten 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

Förorenade områden

I kommunens bedömning kring föroreningar hänvisas i samrådsredogörelsen till tidigare genomförda undersökningar. Länsstyrelsen anser att dessa undersökningar behöver kompletteras till planhandlingarna samt i EBH-stödet (Länsstyrelsens databas över misstänkt, konstaterat och åtgärdade förorenade områden).

Sydost om planområdet finns, enligt EBH-stödet, en deponi (objekt 114640 Sandhem/Dignus Deponi, riskklass 3). I samrådsredogörelsen anges att om föroreningar skulle spridas så sker det via grundvattnet, och då planområdet ansluts till kommunalt dricksvatten så kommer det inte påverka markanvändningen. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att området omfattas av vattenskyddsområde där grundvattnet påverkar det kommunala dricksvattnet. För övrigt anser Länsstyrelsen att kommunen behöver förtydliga om eventuella föroreningar i grundvattnet kan påverka planerad markanvändning på andra sätt än genom dricksvattnet, t.ex. risk för ånginträngning i byggnader etc.

Miljökvalitetsnormer för vatten/Grundvatten

I samrådskedet lyfte Länsstyrelsen att det i planhandlingarna saknas information om miljökvalitetsnormer (MKN), status, risker, etc. för grundvattenförekomsten Karlslund-Kilsåsen: Skrämsstaområdet. Länsstyrelsen konstaterar att denna information fortfarande saknas. Det finns en bedömning av påverkan på vattenskyddsområdet, men den är inte kopplad med hänvisning till MKN för grundvattenförekomsten. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras i detta avseende samt med en bedömning av planförslagets påverkan på grundvattenförekomsten.

Råd enligt 2 kap. PBL

Dagvatten

I planområdet är fördröjningsmagasin för dagvatten säkerställt med en planbestämmelse på plankartan. Gatan har breddats för att möjliggöra ett svackdike inom allmän platsmark. För att även säkerställa diket anser Länsstyrelsen att det bör planläggas med en egenkapsbestämmelse för "dagvattendike" eller motsvarande. Även områdets höjdsättning är i vissa delar en förutsättning för att dagvattenhanteringen ska fungera, se nedan.

Översvämning

I samrådskedet framförde Länsstyrelsen att höjdsättning av mark och sockelhöjd behöver säkerställas på plankartan. Sockelhöjd anges nu som en planbestämmelse. I planbeskrivningen anges att markhöjder inte införs eftersom höjderna i området varierar och

att det därför skulle vara svårt utan att projektering genomförs samt att det inte bedöms krävas för att säkerställa markens lämplighet. Länsstyrelsen vill lyfta att som alternativ till markhöjder finns möjligheten att istället införa planbestämmelse om marklutning så att det i alla fall säkerställs att avrinningen sker åt rätt håll.

Naturvård

Vid kommunens inventering av naturvärden inom planområdet observerades en tall med håligheter. Håligheter i träd används ofta som boplats för fåglar och fladdermöss. För att kunna ta ner tallen kan dispens enligt artskyddsförordningen krävas. Länsstyrelsen rekommenderar att ansökan om dispens lämnas in under planprocessen för att säkerställa att detaljplanen går att genomföra.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats om förorenad mark. Stadsbyggnad gör bedömningen att inga potentiellt förorenade områden påverkar planområdet. Potentiell spridning av föroreningar från deponin Sandhem/Dignus, som ligger närmaste planområdet, skulle ske via grundvattnet. Då det främst är betong som har deponerats på deponin är bedömningen att de eventuella föroreningar (framför allt metaller) som skulle transporteras med grundvattnet inte är av sådan art att de kan påverka ånginträngning i byggnader. Inom planområdet kommer inget dricksvatten tas ut från egen brunn, utan kommunalt dricksvatten kommer att användas. Någon risk för påverkan på planområdet från eventuella föroreningar i grundvattnet bedöms därmed inte finnas. Övriga föroreningar ligger på ett sådant avstånd att de inte bedöms påverka planområdet eller ligger nedströms planområdet. Informationen som har används är hämtad från länsstyrelsens EBH-stöd.

Dagvattenutredningen har kompletterats om påverkan på miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Karlslund-Kilsåsen: Skråmstaområdet. Grundvattenförekomsten uppnår både god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status och med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms planförslaget inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt.

En planbestämmelse om att dagvattendike ska anläggas har införts på plankartan för att säkerställa föreslagna dagvattenhantering längs vägen. Enligt dagvattenutredningen så kommer dagvattnet ledas åt olika håll vilket gör att det är svårt att reglera marklutningen. Det är också svårt att reglera när vi inte vet exakt var bostadshuset kommer placeras. Därför kommer inte lutningen regleras i detaljplanen. Placering av byggnader och marknivå kommer att granskas i bygglovskedet.

Dispens har inte sökts ännu. Enligt det förslag som finns för byggnationen idag skulle trädet behöva tas ner men skulle ett annat förslag lämnas in i bygglovet skulle det kunna vara möjligt att behålla trädet. Därför har kommunen valt att avvakta med dispensansökan.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden vill framföra följande synpunkter:

Kompletteringar

VA:

Dagvattenutredningen behöver förtydligas för att vi ska få rätt fördröjningsvolym i plankartan. Det är oklart vilka volymer som är framräknade och vad som regleras på plankartan.

Som det står i planbeskrivningen ligger området inom sekundär skyddszon vilket medför att inget förorenat dagvatten eller dagvatten som kan komma i kontakt med material som kan förorena dagvattnet får infiltrera. Infiltration av dagvatten inom vattenskyddsområdet kräver tillstånd från miljökontoret vilket kan vara svårt att få då man ej kan säkerställa att vattnet blir fritt från föroreningar. Dagvatten från område B ska därför även det gå i slutna ledningssystem till anvisad förbindelsepunkt

Upplýsningar

Trafik: Det behöver förtydligas om det är ett huvudcykelstråk som är utpekade genom området eller är det ett huvudstråk för cykel? Ett huvudcykelstråk kräver mer insatser av tex vinterväghållningen.

Ett övergångsställe är i sig inte en hastighets säker åtgärd. Det behöver förtydligas i texten att ett övergångsställe kan utformas med en hastighetsdämpande åtgärd.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen har kompletterats. Fördröjningsvolymerna ska nu stämma överens i utredningen och på plankartan. Volymen som anges i plankartan gäller hela planområdet och samtliga dagvattenåtgärder. För hela planområdet behövs enligt beräkningarna i dagvattenutredningen ca 90 m³ magasinsvolym. Beräknat per hektar blir volymen då 60 m³.

Det är inte möjligt att dagvattnet från hela planområdet går i slutna ledningssystem. Med föreslagen utformning där marken sluttar mot skogen bedöms inte vara möjligt att avleda dagvatten från delområde B med självfall till ledningsnät. Skulle allt dagvatten gå i slutna ledningssystem skulle större utfyllnader av marken behöva göras alternativt dagvattnet pumpas. En förutsättning vid framtagande av planförslaget har varit att bebyggelsen ska anpassas till terrängen och att träd ska bevaras. För att marken ska anslutas väl mot befintlig naturmark och träd ska kunna bevaras är det inte möjligt att fylla upp marken. Detta har också varit en utgångspunkt vid framtagandet av dagvattenutredningen.

Dagvatten från delområde B bedöms inte vara speciellt förorenat eftersom delområdet består av takytor och grönytor och naturlig infiltration av

dagvattnet bedöms därför möjligt. Dagvatten från delområde A och C är viktigast att hantera eftersom det är inom dessa delområden föroreningar i dagvatten främst kommer finnas pga. trafik m.m. En kompletterande dagvattenåtgärd skulle kunna vara att anlägga naturliga växtbäddar i anslutning till huskropparna. En planbestämmelse finns på plankartan för att säkerställa att förorenat dagvatten inte får infiltreras. Dagvattenhanteringen kommer att granskas i bygglovskedet där miljöavdelningen samt teknik- och serviceförvaltningen får materialet på remiss.

Planbeskrivningen förtydligas om cykelstråket och övergångställen enligt tekniskas yttrande. Cykelbanan ingår inte i ett huvudcykelstråk.

Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

Under fastighetsrättsliga konsekvenser framgår att en gemensambetsanläggning kan inrättas för bland annat tillfart och parkeringsplatser. Det tillänkta området kan med fördel tydliggöras med ett g.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Det är inte säkert att en gemensambetsanläggning kommer inrättas. I dagsläget är det inte aktuellt att införa och det finns ingen gemensambetsanläggning för befintlig väg. Under fastighetsrättsliga konsekvenser nämner vi bara att det är möjligt. En planbestämmelse kommer därför inte införas på plankartan.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter.

Inom aktuellt område har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation N151134 se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning i fält beställs kostnadsfritt via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller liknande inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Vi noterar E1-område för vår transformatorstation, vilket vi är tacksamma för. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör också redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen E1: "minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

E.ON noterar att området för tekniska anläggningar har en bestämd max-nockhöjd. E.ON yrkar för att detta inte ska gälla för vårt E1-område. Höjdbegränsningen anser E.ON vara riskabel då vi idag inte vet exakta effektbehov i området samt att det i framtiden kan komma att behöva bytas ut till andra transformatorer. En exakt höjdbegränsning kan riskera att framtida byten inte kan genomföras. E.ON bemästar därför att höjdbegränsningen stryks från plankartan och planbeskrivningen gällande E1-området "Transformatorstation", detta för att kunna säkerställa områdets framtida elförsörjning.

E.ON förutsätter att befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge och att vi inte drabbas av några kostnader i samband med planens genomförande. Alla eventuella flyttningar och ändringar bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Vid avstyckning av tomten så ska rättigheter för anläggningar föras över till den nytillkomna fastigheten, vilket sker i samband med en fastighetsreglering. Underlag skickas till vår gemensamma inkorg för dessa ärenden FastighetsregleringarElnat.EELSV@eon.se.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

För att säkerställa att marken närmast användningsområdet för transformatorstationen inte bebyggs har begräsning av markens utnyttjande införts genom prickmark; marken får inte förses med byggnadsverk. Ytterligare reglering bedöms inte behövas i detaljplanen.

Höjden för transformatorstationen är reglerad med högsta byggnadshöjd och inte högsta nockhöjd vilket gör att en större flexibilitet finns för transformatorstationens höjd. Transformatorstationens läge gör ändå att byggnadens höjd behöver regleras.

Övriga synpunkter noteras.

Yttrande 1 –

Exploateringen av nya bughus är inte en optimal lösning av området. Det är fullt tillräckligt med dom 4 redan befintliga husen. Vi boende på Sanatorievägen får mycket mer trafik. Med tanke på att parkeringsfrågan dessutom inte är löst i dagsläget. Kommunen rekommenderar boende i Sanatorieparken att parkera på gatorna på Sanatorievägen. Detaljplanen har följts enligt Klara Ågren vilket inte verkar stämma. Gamla Sanatoriet är K-märkt och rustades till en vacker byggnad med lägenheter. Den bygganden fanns före Solfjädern och Sanatorievägen så det hade räckt med detta hus. Enligt kommunen är det mycket lite miljöpåverkan vilket är svårt att förstå med tanke på trafiken som ökar. Även för barnen i området blir det otryggt att ta sig fram. När Sanatorievägen byggdes så ställdes krav på en gång/cykelväg under Mosåsvägen men det blev för dyrt enl. kommunen. Den befintliga tunneln under Mosåsvägen byggdes om vi boende tog kostnaden vilket gjordes. Kostnaden för tunneln delades på dom 43 husen som finns på Sanatorievägen. Hur många i Örebro kommun har fått bekosta sådana byggnationer. Exploateringen av fler hus förstör Sanatorieskogen som så många människor använder typ skola, barnomsorgen och alla människor som bor runt omkring här. Förstör inte mer för oss. Vi har bara Sanatorieskogen och Sommaroskogen att tillgå här i Adolfsberg. Det satsas inte på oss här ute som det görs på andra delar av Örebro. AVBRYT EXPLOATERINGEN I SANATORIESKOGEN! DET RÄCKER NU !

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Örebro växer och i och med det finns ett behov av bostäder. Miljö- och stadsbyggnad gör bedömningen av föreslagen bebyggelse är rimlig i sin omfattning och i förhållande till omgivningen. Förslaget bygger vidare på den struktur som finns i området och kompletterar bostadsbeståndet i Adolfsberg.

Antalet parkeringar utgår ifrån kommunens parkeringsnorm som är beslutad av Programnämnd Samhällsbyggnad. Antalet parkeringar besluts i bygglovskedet och inte i detaljplaneskedet. Utgångspunkten är att parkeringsbehoven, inklusive besöksparkeringar, ska lösas på den egna fastigheten. Parkeringar för befintlig bebyggelse har därmed granskats i tidigare bygglov och följer kommunens parkeringsnorm. Tillräckliga ytor för att anlägga parkeringar för den nya bebyggelsen bedöms finnas och ytan är säkerställd i detaljplanen.

Trafiken kommer att öka i med genomförandet men inte i sådan omfattning att det innebär någon betydande miljöpåverkan. För att öka trafiksäkerheten så kommer en gång- och cykelväg anläggas längs vägen Sanatorieskogen och åtgärder görs för att sänka hastigheten på vägen.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till vegetation och terräng för att minska påverkan. En planbestämmelse, n₁, har iförts för att tallar ska bevaras i kanten mellan kvartersmarken och skogen för att det ska bli en mjuk övergång. Det är en ytterst liten del av skogen som tas i anspråk för bebyggelsen. Största delen är redan planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Möjligheten att

visas i Sanatorieskogen kommer fortfarande finnas och genom att koncentrera bebyggelsen till ett område så påverkas inte resten av Sanatorieskogen.

Yttrande 2 – Brf Sanatorieparken

Yttrande avseende Detaljplan Änsta 20:17 samt upphävande av detaljplan 1880-P779, Bn 329/2019

Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken motsäger sig upphävande av tidigare detaljplan 1880-P799 samt antagande av detaljplan Änsta 20:17.

- *Vi anser att förutsättningar för området kraftigt förändras i och med nya förslagen. Boende i Brf Sanatorieparken köpte lägenheter till stor del på grund av dess unika kultur- och naturhistoriska miljö. Detaljplanen som granskades innan köp visade att delen i skogen i söder i stort skulle förbli omrörd och om byggnation skulle så var högsta byggnadshöjd max 3 m. Vi kände oss trygga med att skogen och tallarna ändå skulle finnas kvar i blickfånget och att den unika miljön skulle behållas. Vi anser att uppförande av ytterligare 4-våningars hus med inredd vind helt förändrar områdets karaktär och försämrar boendemiljö och sänker värdet på våra bostäder.*

Översiktsplanen har också pekat på ett undvikande av åsar och pekat på att Sanatorieskogen är ett grönområde som bör bevaras. Detta kändes för oss boende som en säkerhet att kommunen inte skulle exploatera området utan bevara dess unika miljö. Det som nu håller på att ske är precis tvärtom och vi boende känner oss lurade av Örebro kommun då vi litade på gällande detaljplan och översiktsplan.

- *Redan med befintlig bebyggelse är trafiksituationen inte optimal. Den kommer att försämrats kraftigt när bebyggelse sker av tomt 20:269. Att ytterligare öka trafiken kraftigt, genom att tillåta ytterligare bebyggelse, inom ett så litet område med naturhistoriska värden anser vi inte är att ta hänsyn till varken människor eller miljön.*

Boende på Sanatorieskogen 8 störs redan idag av en tät trafik med hög fart. Det är inte bara boende och dess besökare som ska in i området utan även leveranser till internetföretag, restauranger, mataffärer, möbler. Därtill post, avfallshantering, hemtjänst m.m. Dessa leveranser m.m. sker sällan med hänsyn till de boende. De boende på nedre våningarna har balkonger/ uteplatser endast någon/ några få meter från gatan och kan redan idag inte nyttja dem fullt ut p.g.a. trafiksituationen. Vi anser att ytterligare byggnation kommer att göra trafiksituationen ohanterbar.

- *Vi anser att ytterligare bebyggelse nära gamla sanatoriet skulle göra att Sanatoriets unika utseende och kulturhistoriska värde skulle minska och inte tas till vara. Gamla sanatoriet är en del i att vi valt att bosätta oss här. Om byggnation ska uppföras bör det ske i begränsad omfattning och med låg höjd så att det inte tar fokus från Sanatoriebyggnaden.*

- *Sanatorieskogen som rekreationsområde kommer också att påverkas kraftigt. Tillgängligheten till skogen påverkas i stort och motionsspåret i söder kommer inte längre att ligga i skogen utan i nära anslutning till bebyggelse vilket kraftigt försämrar områdets karaktär och funktion. Den kraftigt ökade trafiken skulle också starkt påverka skogen och området som rekreationsområde. Trafikbruset från motorvägen är ett jämt brus och stör inte nämnvärt men ljud från en mängd enskilda bilar samt den ökade trafiken försämrar skogen möjlighet att vara ett viktigt och populärt rekreationsområde.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Stor del av det område som nu planläggs för bostäder är i gällande detaljplan planlagd för parkering så även i gällande detaljplan skulle området exploateras och träd behöva tas ner för att genomföra detaljplanen. En del av användningsområdet för bostad, kontor och förskola söder om Sanatoriet i gällande detaljplan kommer nu inte genomföras då den delen av detaljplanen upphävs. Det innebär att skogspartiet närmast Sanatoriebyggnaden nu inte kommer att bebyggas. Då området fortsatt omges av skogen som är allmän plats så kommer områdets karaktär fortsatt finnas kvar och vara en kvalitet för alla bostäder i området. Den föreslagna detaljplanen innebär att befintlig kvartersmark ändras.

Det behöver inte finnas en konflikt mellan att bevara Sanatoriet och utveckla området. De nya byggnaderna kan istället lyfta fram Sanatoriebyggnadens karaktär och värden. En planbestämmelse, f₂, har införts om att den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till Sanatoriebyggnaden. Enligt planförslaget ska avstånd finnas mellan Sanatoriebyggnaden och den nya bebyggelsen för att Sanatoriet fortfarande ska vara en solitär byggnad. Den nya bebyggelsen kommer också placeras så att siktlinjerna mot Sanatoriet kommer bevaras när man kommer in i området. Miljö- och stadsbyggnad gör bedömningen av föreslagen bebyggelse är rimlig i sin omfattning och i förhållande till omgivningen. Förslaget bygger vidare på den struktur som redan finns i området samtidigt som det tar hänsyn till Sanatoriebyggnadens kulturmiljövärden.

Enligt översiktsplanen ska exploatering av åsar undvikas men är inte otillåtet. I detta fall så är området redan detaljpanelagt och ianspråktaget, vilket det också var när översiktsplanen antogs. En ny detaljplan tas fram när nya behov och förutsättningar finns vilket har varit bedömningen när kommunen valt att ta fram en ny detaljplan här. Örebro växer så nya bostäder behöver byggas och då är en förtätning positiv eftersom befintlig infrastruktur, som gator, elsystem, vatten och avlopp, kan nyttjas vilket är bra ur ett hållbarhetsperspektiv.

Åtgärder på vägen kommer att göras i samband med detaljplan. En gång- och cykelväg föreslås anläggas längs delar av vägen vilket ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter; gående och cyklister. Hastigheten föreslås sänkas till

30 km/tim och trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska göras på två ställen längs vägen vilket också kan bidra till att sänka hastigheten.

Avståndet till motionsspåret bedöms vara tillräckligt stort så att den nya bebyggelsen inte ska påverka upplevelsen. Den tillkommande exploateringen kommer inte ianspråkta någon mark som används för motionsspåret och vägen finns redan.

Yttrande 3 –

Jag motsätter mig utökad bebyggelse av Sanatorieskogen. Sanatorieskogen är en plats där jag alltid har promenerat med min hund och plockat blåbär. Den enda skogen som jag faktiskt känner mig trygg i - och nu vill ni bygga fastigheter där... är det inte nog med dem som finns?! När jag är i skogen vill jag känna doften av tall, inte lukten av bränsle och rök. Sanatorieskogen är min barndom, uppväxt och där jag vill spendera min ålderdom - en känsla som jag delar med samtliga grannar. Vi som har varit med och byggt upp Adolfsberg säger "Nej!" till fler bostäder i Sanatorieskogen. Att ha nära till det snabba livet i stan, så väl som det lugna och fridfulla livet i skogen är anledningen till att många Adolfsberg-bor har levt på samma ställe i flertal år. Det asfalterade promenadstråket över skogen är också viktigt att ha kvar.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Sanatorieskogen kommer att finnas kvar och är i översiktsplanen utpekad som grönområde.

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till vegetation och terräng för att minska påverkan. En planbestämmelse, n₁, har införts för att tallar ska bevaras i kanten mellan kvartersmarken och skogen för att det ska bli en mjuk övergång. Det är en ytterst liten del av skogen som tas i anspråk för bebyggelsen. Största delen är redan planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan.

Möjligheten att visas i Sanatorieskogen kommer fortfarande finnas och genom att koncentrera bebyggelsen till ett område så påverkas inte resten av Sanatorieskogen. Avståndet till motionsspåret bedöms vara tillräckligt stort så att den nya bebyggelsen inte påverkar upplevelsen när man vistas i skogen. Den tillkommande exploateringen kommer inte ianspråkta någon mark som används för motionsspåret och vägen finns redan.

Se även svar till yttrande 1 och 2.

Yttrande 4 –

Jag tycker att en väg kan förbättras till området, självklart! Men att bygga flera etapper i denna vackra miljö och skog så förlorar kommunen och invånarna en vacker Natur och skog i området! Det finns redan tillräckligt med Lägenbeter i Området och runtomkring.

Det är en av få områdena nära och intill stan vi har det såbär, där människor kan gå ut och vistas i naturen nära stan. Ju mer vi bygger här ju mer det känns som vi är i innerstan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Sanatorieskogen kommer att finnas kvar och är i översiktsplanen utpekad som grönområde.

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till vegetation och terräng för att minska påverkan. En planbestämmelse, n₁, har iförts för att tallar ska bevaras i kanten mellan kvartersmarken och skogen för att det ska bli en mjuk övergång. Det är en ytterst liten del av skogen som tas i anspråk för bebyggelsen. Största delen är redan planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan.

Möjligheten att visas i Sanatorieskogen kommer fortfarande finnas och genom att koncentrera bebyggelsen till ett område så påverkas inte resten av Sanatorieskogen. Avståndet till motionsspåret bedöms vara tillräckligt stort så att den nya bebyggelsen inte påverkar upplevelsen när man vistas i skogen. Den tillkommande exploateringen kommer inte ianspråkta någon mark som används för motionsspåret och vägen finns redan.

Se även svar till yttrande 1 och 2.

Yttrande 5 – Sandhems samfällighetsförening

Sandhems Samfällighetsförening representerar villaägarna på Sanatorievägen 1-85 och önskar inkomma med följande synpunkter på detaljplanen

Trafik

I detaljplanen har tagits stor hänsyn till de punkter rörande trafiksäkerhet som vi påpekade redan i tidigare samråd. Detta uppskattar vi och vi ser fram emot att de planer som beskrivs ligger fast och genomförs för att förbättra säkerhet och framkomlighet på hela infartsvägen till området.

Mängd bebyggelse

I tidigare samråd påpekades från vårt håll att mängden bebyggelse/ total byggvolymer bör tänkas över. Sanatoriemiljön har ett historiskt värde och området har stora naturvärden både för boende i själva området och för besökare från andra områden. Mycket av dessa värden är man nu på väg att bygga bort. Med de hus som nu är färdigställda på tomten Ånsta 20:270 har det skapats i det närmsta en mur mot naturen. Nu ser vi tyvärr att samma sak är på väg att hända även på andra sidan i och med denna plan.

Vårt förslag: Minska total byggarea samt reducera antalet våningar på föreslagna byggen för att bevara naturvärdet.

Parkeringar

Husen som har uppförts på Ånsta 20:270 saknar idag egna parkeringar. Detta har lett till en prekär situation kring de boendes möjlighet att parkera. Bilar har parkerats på olämpliga platser runt området i både terräng och på infartsvägen, vilket skapat en riskfylld trafikmiljö. När parkeringsförbud införts utmed vägen så har flertalet bilar istället parkerats in i vårt område på Sanatorievägen. Gatorna runt våra hus är smala och saknar trottoarer, så de är knappast lämpliga för parkering annat än tillfälligtvis. Men tyvärr ser vi nu att utformningen av Sanatorieområdet hitintills har medfört att vårt område permanent nyttjas som parkering. Ur ett trafiksäkerhetstänk är detta ytterst tveksamt redan sommartid, framförallt med tanke på oskyddade trafikanter och att detta är skolväg för flertalet barn. Med vinter och snö kommer detta att vara ohållbart. Det finns P-platser för uthyrning inom Sanatorieområdet, men på grund av den monopolsituation som råder kring dessa är priset satt till en nivå som många anser är orimligt, varför det istället parkerats på andra platser. Då det, enligt uppgift, även kan komma att byggas på Ånsta 20:269 som är den minsta tomten i området ser vi med oro på vad den bebyggelsen kan komma att medföra för parkeringssituationen. Vill man återigen maximera byggandet och reducera bort parkeringsmöjligheterna ser vi samma kaos komma även där. Därför bör denna tomt tas med i beräkningarna redan nu. Om Ånsta 20:269 ej står för sitt eget parkeringsbehov måste det totala parkeringsbeståndet omräknas i denna plan.

Vårt förslag: Antalet parkeringar i planen ökas. Om man räknar med att eventuella kommande planer för Ånsta 20:269 kommer att innebära att den tomten bär sitt eget parkeringsbehov kan antalet parkeringsplatser nu utökas med en handfull. Om eventuella boende på Ånsta 20:269 istället blir hänvisade till parkeringar på Ånsta 20:17 måste

parkeringsbehovet i remitterad plan räknas om i grunden. Vilket av scenarierna som förväntas måste även det vara klargjort innan denna detaljplan fastslås.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Med planförslaget koncentreras bebyggelsen till ett område och bebyggelsen kompletterar påbörjad struktur. Planförslaget har så gott det går anpassats efter befintlig terräng och naturvärden. En planbestämmelse, n_1 , har införts för att tallar ska bevaras i kanten mellan kvartersmarken och skogen för att det ska bli en mjuk övergång. Det är en ytterst liten del av skogen som tas i anspråk för bebyggelsen och då inom befintlig kvartersmark.

Miljö- och stadsbyggnad gör bedömningen av föreslagen bebyggelse är rimlig i sin omfattning och i förhållande till omgivningen. Det behöver inte heller finnas en konflikt mellan att bevara Sanatoriet och utveckla området. De nya byggnaderna kan istället lyfta fram Sanatoriebyggnadens karaktär och värden. En planbestämmelse, f_2 , har införts om att den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till Sanatoriebyggnaden och Sanatorieskogen.

Utgångspunkten är att parkeringsbehoven, inklusive besöksparkeringar, ska lösas på den egna fastigheten och det är fastighetsägarens ansvar. Antalet parkeringar regleras inte i detaljplanen utan kontrolleras i bygglovet. Vid uppförande av de nya bostäderna i området har det byggts parkeringar enligt kommunens parkeringsnorm. Finns behov att anlägga fler parkeringar inom området och att ett helhetsgrepp tas i frågan kan parkeringsavtal upprättas mellan fastighetsägarna. Även om parkeringarna inte regleras i detaljplanen bedöms tillräckliga ytor finnas för att anlägga parkeringar för den nya bebyggelsen och ytan är säkerställt i detaljplanen.

Skulle trafik- och parkeringssituationen på Sanatorievägen försämrats så kan ni kontakta tekniska förvaltningen som är ansvarig för kommunens gator.

Yttrande 6 – Per och Kristina Nyberg

Vi vill inte ha fler bostadshus byggda i Sanatorieskogen!

Dels p g a den ökade biltrafiken som innebär mer buller, utsläpp och miljöpåverkan negativt. Och dels p g a ökad biltrafik som innebär ökad trafikproblem inte minst parkeringsbekymmer som vi redan har fått erfara i vårt villaområde på Sanatorievägen. Sen har vi cykelbanor som korsar vägen och inte minst Sanatoriespåret som är flitigt utnyttjat. Mer biltrafik kommer att öka olycksrisken!

Så NEJ - INGA FLER BOSTADSHUS I SANATORIESKOGEN, TACK!

För övrigt samstämmer vi med synpunkterna som vår ordförande Erik Fredholm har mejlat till er.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Örebro växer så nya bostäder behöver byggas och då är en förtätning positiv eftersom befintlig infrastruktur, som gator, elsystem, vatten och avlopp, kan nyttjas vilket är bra ur ett hållbarhetsperspektiv. Trafiken kommer att öka i med genomförandet men inte i sådan omfattning att det innebär någon betydande miljöpåverkan.

Tillräckliga ytor för att anlägga parkeringar för den nya bebyggelsen bedöms finnas och ytan är säkerställt i detaljplanen så planförslaget bedöms inte påverka parkeringssituationen negativt. Utgångspunkten är att parkeringsbehoven, inklusive besöksparkeringar, ska lösas på den egna fastigheten och det är fastighetsägarens ansvar. Antalet parkeringar regleras inte i detaljplanen utan kontrolleras i bygglovet.

Skulle trafik- och parkeringssituationen på Sanatorievägen försämrats så kan ni kontakta tekniska förvaltningen som är ansvariga för kommunens gator.

Vägen Sanatorieskogen kommer i samband med detaljplanens genomförande att byggas om och trafiksäkerhetshöjande åtgärder kommer göras där motionsspåret korsar vägen och i korsningen med Sanatorievägen. På plankartan är det säkerställt med planbestämmelsen *binder*. En gång- och cykelväg kommer även byggas längs den del av Sanatorieskogen där det saknas gång- och cykelväg idag vilket ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Klara Ågren
Planarkitekt