

## Svar på Samrådshandling "Översiktsplan för Örebro kommun, Fördjupning för delen Ekeby-Almby"

Svaret avgivet av styrelsen för Heimdal-Skogsbackens vägsamfällighet, 2004-11-08, representerande 125 fastighetsägare.

### 2. Ställningstaganden och mål för området

Viktiga frågor att ta ställning till är

1. Vilken karaktär ska Gamla Hjälmärvägen ha: Bygata med farthinder eller tillåta genomfartstrafik eller ...?

Gamla Hjälmärvägen bör ha karaktären av bygata **utan** väsentlig genomfartstrafik. På lämpliga ställen byggs vägbulor upp för att ta ner hastigheten. Idag är medelhastigheten väsentligt över tillåtna 50 km/tim. Lämpligen sätts hastigheten i de centrala delarna av Gamla Hjälmärvägen ner till 30 km/tim.

2. Bebyggelsekaraktären: Förutom enfamiljshus, finns även intresse att parhus och flerfamiljshus etableras?

Parhus och/eller flerfamiljshus kan vara acceptabla men får inte störa helhetsbilden. Dessa hus skall därför inte vara högre än två våningar.

3. Hur förena den äldre karaktären av området Ekeby-Almby med de nya byggnadsstilar som etablering av moderna villor medför?

4. Framtida skola?

Ja, barnunderlaget motiverar utan tvekan en skola, ev med avdelningar som till att börja med används som förskola. Placering mellan existerande förskola och Ekhagen torde vara den mest lämpliga.

5. Ska kvarvarande skogsområde uppe på förkastningsbranten i södra delen av området bevaras för rekreation samt som buffert mot länsvägen?

Delar av skogsområdet bör, utan tvekan, bevaras både som rekreativområde och som buffert mot länsvägen. I området med hyrda tomter på Annelundsområdet kan omvandling till fastboende på **nuvarande** arrendetomter accepteras. Området får dock inte exploateras utöver de idag befintliga arrendetomterna. Alltför stora eller framförallt höga, villor bör dock inte tillåtas i detta område. VA-frågan blir här en avgörande faktor, som inte får lösas genom nya stamledningar från Brunsoppsvägen.

Skogsområdet bör, längs hela nya Hjälmärvägen, bevaras som buffert. Här har redan en alltför drastisk avverkning genomförts i det nya området i Brunsoppsvägens övre del. I detta område finns inte tillräckligt med skogsskärm kvar för att medge bullerdämpning. Ev medför denna avverkning även att strövstigar inte kan passera i området mellan bebyggelsen och nya Hjälmärvägen.

6. Var ska friytor/mötesplatser för allmänheten finnas?

Naturreseptet, ett större område kring dammen "Kärret" med utsträckning långt österut, de vattennära områdena med Udden i centrum, hela området mellan Hjälmarsberg och

Udden samt skogsområdet vid och på andra sidan nya Hjälmarsvägen bör bevaras som friytor.

7. Hur väl är det tillgodosett med stråk för promenader, motionsspår samt övrig rekreation?

Överhuvudtaget saknas ytor för lekplatser och sportaktiviteter. Sådana ytor bör reserveras i anslutning till skolans förläggning samt i detaljplanerna för varje delområde. Området inom Sikvägen, vid Lakevägen och vid Röksvampsvägen och Perstorp är exempel på lämpliga förläggningar.

8. Behov av en anslutning till länsvägen i södra delen av området? Om så är fallet, var?

Behovet är redan betydande och kommer att öka. Platsen som föreslås i sydöstra delen av Ekeby-Almby verkar vara lämplig. Även det nya området i Brunsoppsvägens övre del bör få en anslutning mot nya Hjälmarsvägen. Man kan diskutera att anlägga en rondell på nya Hjälmarsvägen vid anslutningarna.

9. Hur lösa en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägen längs Gamla Hjälmarsvägen?

Antingen (1) enkelriktas Gamla Hjälmarsvägen och ena köriktningen dras ner på Lakevägen eller (2) avsmalnas vägen till en fil och cykelbana anläggs på resterande utrymme eller (3) bibehålls trafik i båda riktningarna på Gamla Hjälmarsvägen och cykelbanan dras ner på Lakevägen. Fortsättningen av cykelvägen bort mot Glashyttan måste studeras separat.

En dragning av cykelbanan via Lakevägen bör även kunna kombineras med Hemfjärden runt.

Ett antal markerade övergångsställen med hastighetsnedsättning bör även anläggas.

Att dra cykelbanan upp i södra delen av området, ovanför Gamla Hjälmarsvägen, torde medföra att alltför många cyklister fortfarande väljer Gamla Hjälmarsvägen.

10. Hur ska det öppna åkerstråket mellan villabebyggelse och byarna närmast Hjälmarsstranden utformas? Hur mycket ytterligare bebyggelse ska tillåtas i detta stråk?

För att bibehålla karaktären av Ekeby-Almby som delvis landsbygd, är det lämpligt att bevara åkerstråket intakt. Ingen ytterligare bebyggelse bör tillåtas i detta område.

Det är lämpligare att dra ut bebyggelsen på längden väst-öst än att klumpa ihop den i centralt.

11. Hur lösa vinterförvaring av småbåtar? Båtuppsamlingsplats i anslutning till småbåts hamnen (var?) eller på egna tomter?

12. Hur lösa avloppsfrågan för boende i områdena närmast Hjälmarsstranden, t ex Framnäs/Oxhagen?

Dessa områden bör bevaras som sommarstuge- och strandnära områden, varför sommarvatten, mulltoa etc kan lösa nuvarande bebyggelses krav.

I den mån fast boende kan accepteras måste VA-frågan lösas via VA-samfälligheter initierade av de intresserade boende i området.

Om- och tillbyggnationer bör följa nuvarande utformning och medges med restriktivitet.

Detaljutförning i dessa områden bör fastställas genom områdesbestämmelser.

#### **4.11 Trafik och kommunikation**

Lämpligen dras alla bussturer med linje 721 genom Ekeby-Almby. Detta torde öka turtätheten något, men inte i tillräcklig utsträckning för att göra kollektivtrafiken till ett attraktivt alternativ. Dagens befintliga busshållplats längst västerut bör flyttas till korsningen vid Framnäs vägen och en motstående busshållplats bör anläggas vid Brunsoppsvägen 1 (13:573). Detta skulle lösa problemet med avsaknad av belysning vid nuvarande busshållplats.

I samråd med Länstrafiken kan även diskuteras att inför turer enbart till Ekeby-Almby. I så fall bör en vändplats för bussar reserveras i östra delen av området.

Idealt vore att stadstrafiken kunde överta trafikeringen till Ekeby-Almby med relativt hög turtäthet.

#### **4.13 Service**

Plats för affär bör bibehållas, men den hårda konkurrensen från stormarknaderna inne vid Almbyplan (Prix, Lidl m fl) torde reducera intresset för etablering. En kiosk/pizzeria/närbutik/pub kan dock bli konkurrenskraftig.

Område för seniorboende bör bibehållas. Åldersstrukturen innehåller ett väsentligt inslag av boende som inom 10 år kan behöva anpassat eller alternativt boende.

#### **4.16 Befolkning**

Planmässigt har området kapacitet att växa. Vid en total utbyggnad av samtliga fem detaljplaner med 180 villor förväntas folkmängden öka till ca 1300 personer. Detta innebar att år 2002 var Ekeby Almby utbyggt till hälften med permanent boende. Fortsätter inflyttningen i samma takt som de senaste 5 åren kommer Ekeby-Almby vara helt utbyggt för vad som ryms inom detaljplanerna år 2011.

Vi ifrågasätter eller missförstår ovanstående uttalande. 180 villor i fem detaljplaner verkar vara en mycket låg siffra. Redan idag har ca 200 villor byggts eller omvandlats från sommarstugor. Potentialen torde vara väsentligt högre. Intentionerna från exploatör och nuvarande fastighetsägare pekar också mot ett högre antal nya villor med permanentboende.

Vi misstänker att den verkliga siffran snarare kommer att ligga över de 300 villor som ryktas ligga i kontraktet mellan Lundbergs och Örebro kommun.

Det är väsentligt att fastslå hur många villor som i realiteten planeras och tillåts i området för att en korrekt översiktsplan skall fastställas. Än mer väsentligt är det att denna översiktsplan kommer att omsättas i juridiskt bindande detaljplaner, utan att antalet villor väsentligt förändras.

Nybyggnation kan anläggas

- på området Södra Sandvad,
- på Lugnet/Perstorp i enlighet med detaljplan 5 etapp 1,
- förslaget i detaljplan 5 etapp 2 bör dock reduceras
- i området väster om Perstorp och nya anslutningen till Hjälmarsvägen

Anpassning till miljön och byggnadsstilar bör dock begränsa utformningen av nya byggnationer.

### **5.1 Miljö, hydrologi och lokalklimat**

Ytvattenavrinningen i hela Ekeby-Almby måste ses över och lösas. Idag fungerar flera av vägarna i den södra delen som avrinningsytor, vilket medför onödig erosion. Dikning och uppsamlig i fördröjningsdammar är en akut åtgärd. Dammarna skulle, som anges i §5.1, ha flerfaldigt syfte.

Beträffande befintliga skogspartier kan vi inte nog poängtera, i samklang med föreslagen skrivning, "att eventuell avverkning av träd inom **alla** delar av området noga övervägs innan det sker".

### **5.2 Fritid och rekreation**

Skogsområdet uppe på förkastningsbranten i södra delen av området mellan bebyggelsen och länsvägen bör inte exploateras i någon större utsträckning än som redan skett. Promenadstråk och motionsspår bör anläggas i detta område samt i centrala delarna kring Sikvägen och längs Hjälmstraranden. Definitivt bör ett större området runt dammen "Kärret", i och kring Annelund samt mellan Perstorp och nya Hjälmärvägen avsättas som rekreativsområde.

Dessa områden skall förvaltas av Örebro kommun, ev utlagt på befintliga samfälligheter men bekostat av kommunen.

Cykelleden Hemfjärden runt bör samordnas med cykelbana i östra delarna av Ekeby-Almby, samt senare dras längs Hjälmstraranden.

### **5.5 Skola och barnomsorg**

Lämplig plats för skola är mellan nuvarande förskola och Ekhagen.

Sammanbindningen mellan Murkelvägen och Svampvägen bör genomföras. Sammanbindningen bör trafikbegränsas med farthinder. Ev skall förbindelsen enbart vara cykelväg.

### **5.6 Kommersiell service och näringsliv**

Möjligheten till handel bör utökas längs med Hjälmärvägen. Inte bara på föreslaget område vid Framnäs, utan även alternativa platser längre in i området. En ev pizzeria kombinerad med kiosk/närbutik bör placeras mer centralt.

### **5.8 Trafiklösningar**

Cykelbanan bör dras norrut ner på Lakevägen.

Angöringen till förskola och kommande skola kan lösas med anläggande av en rondell vid Braxenvägens anslutning till Gamla Hjälmärvägen.

Ny vägförbindelse till nya Hjälmärvägen bör genomföras i enlighet med föreslagen placering och vid Brunsoppsvägen.

Dessa nya förbindelser bör dock begränsas med hastighetshinder så att genomfartstrafik undviks.