



Översiktsplan för Örebro kommun

Fördjupning för delen Ekeby-Almby

Handläggare: Ulf Sandström, telefon: 019-21 14 77

E-post: ulf.sandstrom@orebro.se

Antagen av kommunfullmäktige den 20 september 2006

Postadress
Stadsbyggnad
Box 334 00
701 35 Örebro

Besöksadress
Stadsbyggnadshus I
Åbylundsgatan 8 A
Örebro

Telefon
019-21 10 00 vx
019-21 21 00 kundtjänst

Telefax
019-21 15 63

E-post
stadsbyggnad@orebro.se
Hemsida
www.orebro.se

Sammanfattning

Ekeby-Almby ligger ca 6 km öster om Örebro tätort och bestod ursprungligen av äldre bebyggelse främst av fritidshuskaraktär. Området har under lång tid varit föremål för utredningar och framför allt har frågan om hur vatten och avloppsfrågan ska lösas för de boende varit en stötesten. Som följd av att LE Lundbergföretagen AB köpte upp stora arealer mark i Ekeby-Almby och löste delar av avloppsfrågan genom att bygga en ledning till det kommunala avloppsverket så har utbyggnadstakten för villor ökat väsentligt. Invånarantalet har ökat sedan 1998 från ungefär 700 till över 1 200, dvs. med ca 70 %. Det är framför allt barnfamiljer som antingen renoverar gamla hus eller bygger nya. Andelen äldre personer över 65 år lägre än i kommunen som helhet.

En fördjupad översiktsplan ska ge en bakgrund över aktuellt område, vilka planförutsättningar som finns samt i ett planförslag peka på utvecklingsmöjligheter och vilka konflikter som kan finnas. Följande konfliktområdena har framkommit: den höga exploateringsgraden har inte tagit hänsyn till områdets ursprungliga karaktär; önskemål om omvandling av arrendetomter till fastigheter i områdena närmast sjöstranden och kravet på tillfredsställande avloppslösningar; fortsatt utbyggnad österut av gång- och cykelvägen längs Gamla Hjälmarevägen; bristen på allmänna rekreationsytor inom de nyexploaterade områdena; krav från de boende på utbyggnad av barnomsorg och skola; små möjligheter till annat färdmedel än bil till tätorten.

Fördjupningen anger viktiga ställningstaganden och mål för området som tagits fram i dialog med berörda invånare, företagare m fl. Följande ställningstaganden har framkommit bland annat genom konsekvensbeskrivningar inom natur och miljö, kulturmiljö och sociala området: hela Ekeby-Almby bör vara reglerat i detaljplaner; framtida ombyggnationer eller nybebyggelse ska utformas med hänsyn till kulturmiljön; låg exploateringsgrad och större tomter om minst 2 000 kvm ska vara styrande; blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer ska eftersträvas; detaljplaner ska vara flexibla; inom hela Ekeby-Almby ska värdefull natur skyddas och strandskyddsbestämmelser gälla; ingen fastighetsbildning eller permanentboende ska tillåtas i områden med översvämningsrisk; tillgång till rekreationsområden och övriga friytor samt kommersiell service, barnomsorg/skola och gång- och cykelvägar ska beaktas i högre grad i kommande detaljplaner; udden Ekeby-Dreve inklusive skogsområdet väster om denna avsätts som naturreservat.

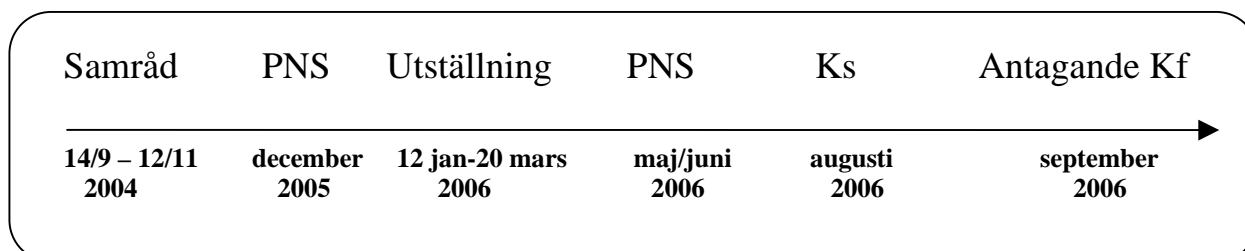
Denna fördjupade översiktsplan var ute på samråd under tiden 14 september till 12 november, 2004. Den har även ställts ut under tiden 12 januari till och med 20 mars 2006, dvs. under drygt två månader. En fördjupad översiktsplan är vägledande för framtida planering och inte juridiskt bindande. För att säkerställa denna plans intentioner måste mer ingående och juridiskt bindande dokument arbetas fram, exempelvis detaljplaner.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Tidsplan	4
1. Inledning.....	5
1.2 Avgränsning av planområdet	5
1.3 Riktlinjer i översiktsplanen	5
Ställningstaganden och mål.....	6
3. Bakgrund	7
3.1 Tidigare utredningar.....	7
3.2 Upprättade detaljplaner över förkastningsbranten.....	8
3.3 Kommunens tidigare policy	8
3.4 Utarbetande av detaljplan för områdets östra del.....	9
4. Planförutsättningar	10
4.1 Markinnehav	10
4.2 Natur	10
4.3 Geologi och radon.....	11
4.4 Hydrologi	12
4.5 Översvämningsrisk.....	12
4.6 Lokalklimat	12
4.7 Miljö.....	13
4.8 Riksintressen	13
4.9 Kulturhistoria	13
4.10 Fritid och rekreation.....	16
4.11 Vatten- och avlopp.....	16
4.12 Trafik och kommunikation.....	18
4.13 Bebyggelse.....	19
4.14 Service.....	20
4.15 Arbetsmarknad och näringsliv	21
4.16 Befolkning.....	21
5. Planförslag.....	25
5.1 Natur, hydrologi och lokalklimat	25
5.2 Fritid och rekreation.....	26
5.3 Vatten- och avlopp.....	27
5.4 Bebyggelse.....	27
5.5 Skola och barnomsorg.....	28
5.6 Kommersiell service och näringsliv	28
5.7 Föreslagna ändringar av befintliga detaljplaner	29
5.8 Trafiklösningar.....	29
6. Konsekvensbeskrivningar	31
6.1 Natur och landskapsbild och utbyggnaden i Ekeby-Almby	31
6.2 Kulturmiljöer som berörs av framtida exploatering	32
6.3 Sociala konsekvenser av utbyggnaden i Ekeby-Almby	35
6.4 Slutsatser av konsekvensbeskrivningarna	36
7. Medverkande tjänstemän.....	36
8. Litteratur.....	36
9. Kartbilaga	37

Tidsplan

Tidsplan för den fördjupade översiktsplanen för Ekeby-Almby:



PNS = Programnämnd Samhällsbyggnad

Ks = kommunstyrelse

Kf = Kommunfullmäktige

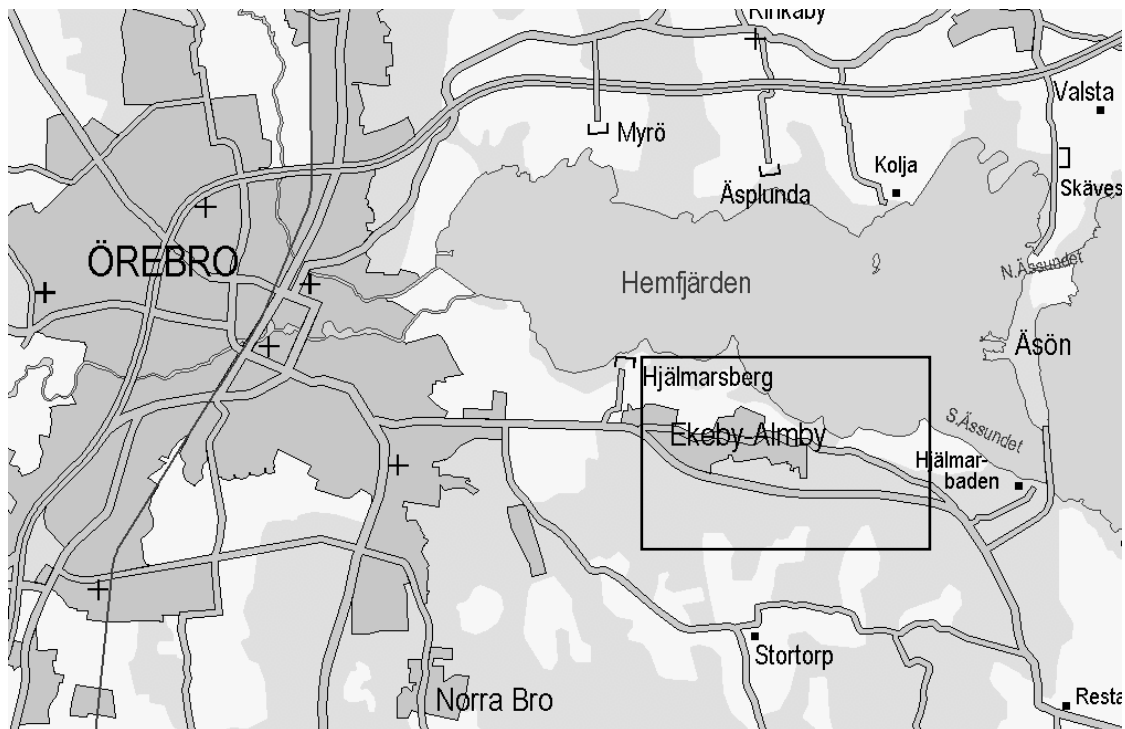
Samrådsutställningen var i lokalen Heimdal på Björksoppsvägen 1 i Ekeby-Almby. Utställningen var dels i samma lokal, dels på stadsbiblioteket i Örebro och dels i receptionen i Stadsbyggandshus I, Åbylundsgatan 8 A. Under både samråd och utställning fanns möjlighet att hämta materialet på Örebro kommuns hemsida www.orebro.se.



Den strandnära Kärleksstigen i Ekeby-Almby.

1. Inledning

Örebro Stadsbyggnad fick år 2002 i uppdrag att göra en fördjupning av översiktsplanen över området Ekeby-Almby (figur 1). Uppdraget var föranlett av att den nya översiktsplanen antogs samma år och att det pågått en väsentlig utbyggnad i området. En fördjupad översiktsplan anger kommunens intentioner över ett större område i kommunen men är inte juridiskt bindande. Planen har ett tidsperspektiv på ca 25 år framåt i tiden och visar kommunfullmäktiges uppfattning om hur mark och vatten bör användas i framtiden på ett från allmän synpunkt lämpligt sätt. Den ger en bakgrund vilka planförutsättningar som finns samt pekar på utvecklingsmöjligheter och eventuella konflikter som kan finnas i området. I dialog med berörda invånare, företagare och föreningar med flera har viktiga ställningstaganden och mål tagits fram. Att observera är att Örebro kommun inte är huvudman för allmän platsmark, dvs. genomförande av olika åtgärder åligger inte kommunen.



Figur 1. Översikt som visar Ekeby-Almby's läge i förhållande till Örebro tätort.

Karta 1 & 2

1.2 Avgränsning av planområdet

I den här planen har området avgränsats enligt karta nr 1 och 2 (se kartbilaga). Även angränsande områden berörs i fördjupningen, exempelvis betraktas riksintresseområdet Hjälmarsberg som en helhet och befolkningsstatistiken anpassas efter SCB:s geografiska uppdelning.

1.3 Riktlinjer i översiktsplanen

Översiktsplanen belyser ej utvecklingen specifikt för Ekeby-Almby varför fördjupning utgör ett viktigt komplement. Följande ställningstaganden har dock gjorts i översiktsplanen:

- Hela udden Ekeby Dreve är skyddad för rekreation och som naturområde
- Ny sträckning på cykelleden Hemfjärden runt från Ekebyviken
- Övergången mellan stad och land bevaras
- Fler hyresrätter på landsbygden

Ställningstaganden och mål

Följande ställningstaganden och mål ska styra området utveckling. Dessa grundar sig bland annat på de nationella folkhälsomålen, översiktsplanens direktiv, kommunens miljömål, inkomna samrådssvar samt tidigare utredningar och beslut i Byggnadsnämnden.

1. Riksintressen, Natura 2000-område och naturreservat ska skyddas mot negativ påverkan.
2. Bebyggelse:
 - a) Framtida nybyggnation ska ha som målsättning blandad bebyggelse och olika upplåtelseformer.
 - b) Detaljplaner bör vara flexibla, dvs. tillåta flera användningssätt inom en fastighet.
 - c) Ny- och ombyggnation av bostäder norr om det öppna landskapsstråket i östvästlig riktning ska utformas med hänsyn till den äldre karaktären i området Ekeby-Almby.
 - d) Låg exploateringsgrad och större tomter om minst 2 000 kvm ska vara styrande.
 - e) Alla fastigheter inom detaljplanlagda områden skall vara anslutna till gemensamhetsanläggningar med undantag för fastigheter med redan godkända avlopp.
 - f) Strandskydd på 100 m från normalt vattenstånd gäller generellt för området.
 - g) Ingen ny bebyggelse eller fastighetsbildning tillåts på mark med översvämningrisk.
3. Allmän och kommersiell service:
 - a) Möjlighet ska finnas till etablering av servicebutiker eller liknande.
 - b) Tre alternativ för eventuell framtida skola anges, nämligen i anslutning till den befintliga förskolan öster om naturreservatet Ekeby hage, på den angivna BS-tomten väster om Drevevägen i detaljplan P94/21 eller Heimdal, Björksoppsvägen 1.
 - c) Befintlig småbåtshamn ska vara den enda och den får byggas ut för fler båtplatser.
4. Trafik:
 - a) Gamla Hjälmarevägen ska ha karaktären av bygata med låga fordonshastigheter.
 - b) Förutsättningarna för kollektivtrafiken ska utredas.
 - c) Framtida exploatering och samfällighetsföreningar för allmän plats ska finansiera utbyggnad av gång- och cykelväg längs Gamla Hjälmarevägen.
 - d) Cykelleden Hemfjärden runt ges en sträckning närmare Hjälmarens strand.
5. Natur och rekreation:
 - a) Det centralt belägna åkerstråket i östvästlig riktning ska bibehållas öppet.
 - b) Hela udden Ekeby Dreve och intilliggande sumpskogsområde skyddas som naturreservat.
 - c) Sumpskogsområdet med tillhörande vassar längs sjöstranden i nordväst värnas.
 - d) Småbiotoper som trädjungar, åkerholmar, stengärdesgårdar, våtmarker etc. sparas.
 - e) Kvarvarande skogsområde uppe på förkastningsbranten i södra delen av området bevaras för rekreation och som buffert mot länsväg 207. Undantag är exploatering i Perstorpsområdet men där ska en buffertzona på minst 30 m behållas mot länsvägen.
 - f) Naturreservatet Ekeby hage utökas i västlig riktning till vägen Framnäsudden.
 - g) Dammen (även kallad Kärret) vid Berget inklusive dess omgivning, med förekomst av större vattensalamander skyddas i detaljplan mot framtida negativ påverkan.
 - h) Friytor, mötesplatser, stråk för promenader, motionsspår samt övrig rekreation för allmänheten ska beaktas i den framtida planeringen.

3. Bakgrund

Ekeby-Almby har under lång tid varit föremål för många utredningar och ställningstaganden. En viktig principfråga har varit hur vatten- och avloppsfrågorna skulle lösas i den äldre befintliga bebyggelsen som till stor del består av fritidshus. En annan är hur bebyggelsen skall utvecklas. Skall man uppmuntra permanentning av fritidsbebyggelsen? Skall ny bostadsbebyggelse släppas fram? I början av 1990-talet beslutade kommunen att möjliggöra planläggning för bostadsbebyggelse samt för att hitta lösningar på VA-frågorna.

En stor del av marken ägs sedan tidigare av Lundbergsföretagen AB. På grund av det låga intresset för nybyggnation under 1990-talet har nyetableringar av villor varit begränsad men en klar ökning kan ses under början av 2000-talet. Det finns därför anledning för kommunen att ha en hög beredskap för utvecklingen av området som underlag för ställningstaganden kring till exempel trafik, allmän och kommersiell service, strand- och naturskydd mm.



En gammal låda för sand vid Drevevägen.

3.1 Tidigare utredningar

- Ekeby-Almby - förslag till områdesriktlinjer
Stadsbyggnadskontoret, Ytterstadsavdelningen, 1985
- Arbetsprogram för detaljplanering av Ekeby-Almby
Stadsbyggnadskontoret, Plan- och Byggavdelningen, 1988
- Översikt
Stadsbyggnadskontoret, 1992
- Ekeby-Almby – bakgrund
Stadsbyggnadskontoret, 1994



Utdrag ur Översikt 92 framtaget av White Arkitekter för Katrineholmsbyggen, numera LE Lundbergföretagen AB. De bruna områdena är tänkta exploateringsområden placerade dels ute i det öppna landskapet samt dels uppe på förkastningsbranten. Runt exploateringsområdena finns gröna rekreationsområden inlagda. Prickade linjer är föreslagna gång och cykelstråk.

3.2 Upprättade detaljplaner över förkastningsbranten

Under 1990-talet upprättades flera detaljplaner i Ekeby-Almby. Syftet var att all omvandling till åretruntboende tillåtes där hus kan anslutas till godkänd vatten- och avloppsanläggning. I ett fall har också områdesbestämmelser tagits fram i syfte att bevara karaktären på befintlig bebyggelse. Under senare tid har mindre förändringar i tidigare detaljplaner gjorts genom enkelt planförfarande och en detaljplan har hittills även antagits

Förutom översiktsplanen gäller följande detaljplaner inom området: P 94/20, P 94/21, P 94/22, P 94/23, P 96/14, P 282 och P 289. Följande planer med förenklat planförfarande gäller inom området: P 98, P 98/43 OB, P 145, P 160, P 161, P 169, P 190, P 197, P 198, P 209, P 238 och P 250.

3.3 Kommunens tidigare policy

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser gäller längs Hjälmarestranden vilket innebär att nybyggnad ej får ske närmare än 100 m från strandlinjen vid normalvattenstånd.

Enkla fritidshus

Bestämmelserna för enkla fritidshus gäller områdena Oxhagen, Annelund, Glashyttan samt hus längs Kärleksstigen. Här begränsas byggrätten till nuvarande storlek. Avstyckning skall föregås av detaljplan där vatten- och avloppsproblem löses. Tomt närmare strand än 100 m skall, av allemansrättsliga skäl, vara maximalt 1000 kvm.

Små grupper av hus 2-3 st.

För små grupper av hus som till exempel Ekebyviken gäller följande: tillbyggnad kan prövas i samband med bygglov där VA-frågan kan lösas på ett tillfredsställande sätt. Byggnader för jordbrukets behov prövas vid bygglov.

Ekeby Dreve och Framnäs

Ekeby Dreve och Framnäs är områden där behovet av en sammanhållen VA-lösning är stort. Följaktligen blir samfällighetsföreningar för VA angeläget. Omvandling av fritidshus till permanentboende bör motverkas. Bofasta har endast rätt till begränsad komplettering. En tillbyggnad får ej dominera över nuvarande hus.



Hus i Framnäsområdet.

3.4 Utarbetande av detaljplan för områdets östra del

För utbyggnaden av Ekeby-Almby delades området upp i fem etapper varav fyra redan är upprättade. Arbetet med den femte etappen har just avslutats. I den femte etappen inkluderas även några tomter på kommunal mark.

4. Planförutsättningar

I avsnittet ges en nulägesbeskrivning av området som underlag för eventuella förslag till förändringar. Bilden av dagens förhållanden visar de förutsättningar som finns för området i framtiden (se även karta 2 – översiktsbild, flygfoto).

Karta 3

4.1 Markinnehav

Dominerande markägare för närvarande (maj 2006) är LE Lundbergföretagen AB. Örebro kommun äger 16 fastigheter varav en mindre areal inne i Ekeby-Almby där exploateringsintresset är som störst (se karta nr. 3). En stor del av fastigheterna i de centrala delarna av Ekeby-Almby är privatägda av många olika enskilda fastighetsägare.

Karta 4

4.2 Natur

Området börjar i en förkastningsbrant i öst-västlig riktning och är en nordsluttning som planar ut ner mot Hemfjärden, en västlig del av sjön Hjälmarens. Förkastningsbrantens vegetation domineras av barr- och blandskog. De lägre partierna består av högklassig jordbruksmark som möter en bård av lövträd vid sjöstranden. Dessa lövträd ger skydd mot vindar från sjön, utgör ett erosionsskydd för stranden samt fungerar som näringsfälla för närsalter från jordbruket. Lövträden är även viktiga för många växt- och djurarter i området.

Riksintresse

Delar av Ekeby-Almby berörs av ett riksintresse för naturvård vilket innebär att planerade exploateringar inom riksintresset ska föregås av en noggrann utredning för att inte naturvården skadas.

Våtmark

Inom Ekeby-Almby finns ett objekt utpekad i den riksomfattande våtmarksinventeringen (Länsstyrelsen, 1998). Området ligger vid Framnäsvisken och är en våtmark på ca 17 hektar bestående av limnogen strandsumpskog med tillhörande vassbestånd. Det är placerad i klass 3 vilket innebär att det håller vissa naturvärden.

Naturresevat och Natura 2000

Ett naturresevat på 4,8 ha finns i Ekeby-Almby. Klassificeringsmotiv är landskapsbild, rörligt friluftsliv och botanik. Reservatet har naturvärdesklass II vilket innebär "område med mycket högt naturvärde, utan eller med få motsvarigheter i länet" (Länsstyrelsen i Örebro län, 1984). Reservatet är en ek- och hasselhage med rik vårflora samt innehåller ett värdefullt alkärr. Reservatets västra del ingår i det europeiska nätverket Natura 2000-område vilket innebär att särskild lagstiftning gäller. Bland annat krävs tillstånd om någon önskar bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt påverkar miljön (Miljöbalken kap 7, § 28a). Detta gäller även om verksamheten bedrivs utanför Natura 2000-området. Naturresevatet ägdes tidigare av Lundbergföretagen som skänkte området till Örebro kommun. Reseivatet, som sköts av en boendeförening, är en viktig mötesplats för boende i Ekeby-Almby.

Hemfjärden

Hemfjärden är grund med ett genomsnittligt djup på endast ca 1,3 m varför den är ett viktigt förnygringsområde för flera av Stor-Hjälmarens fiskarter. Strandzonen är särskilt värdefull

bland annat med betade ekhagar som håller stora biologiska och rekreativa värden. Exempelvis har sällsynta skalbaggar hittats i ålderstigna ekar i området närmast Hjälmarsberg. Hemfjärden är ett riksintresse för yrkesfisket (se nedan avsnitt 4.8).

Udden Ekeby Dreve

Ekeby Dreve är en udde med vacker natur som ägs av Örebro kommun. Den utgör en del av en åssträckning i nord-sydlig riktning. På västra sidan av udden finns ett gammalt sandstensbrott som gick under namnet Sjötorps sandstenshuggeri. Stenbrottet var i verksamhet från 1898 till 1919 och minner om tidigare verksamheter i området. Inom Å-stadsprojektet har vegetationen på udden röjts och en promenad- och cykelslinga anlagts. Udden, som har en rast- och grillplats, är ett populärt utflyktsmål för allmänheten och fyller en viktig social funktion. Den är särskilt angiven som utflyktsmål för cykelleden Hemfjärden runt.

Dammen Kärret

I dammen, även kallad kärret, vid Berget uppe i förkastningsbranten i den sydvästra delen av Ekeby-Almby förekommer den större vattensalamandern. Denna art återfinns i bilaga 4 till habitatdirektivet (Natura 2000). Den större vattensalamandern har höga krav på såväl vattenmiljön som den omgivande landmiljön. Arten nyttjar ett omland på ca 200 till 300 m runt den vattensamling den leker i vilket innebär att verksamheter som påverkar dels dammen men även marken runt omkring ska undvikas. Exempel på olämpliga verksamheter är byggnation, dräneringsprojekt, vägdragningar etc. som kan påverka hydrologin, generera förorenande utsläpp eller ha annan negativ påverkan.



Åkerholmar mellan Dreve och Framnäs, värdefulla ur biologisk synvinkel och för landskapsbilden.

4.3 Geologi och radon

Marken i området är urberg överlagrat av ett ler- eller moränlager. I de västra och östra delarna dominerar glacial lera med inslag av svallsand och postglacial lera. I ett stråk från udden

Ekeby Dreve i Hemfjärden och söderut till gamla vägen samt längs med den österut består marken av sandig-moig morän. Jordlagret är på flertalet ställen tunt. Ingen risk för markradon.

4.4 Hydrologi

Ytvattnet från förkastningsbranten strömmar ner mot de lägre områdena mot Hjälmaren vilket medför en relativt hög grundvattenyta i området nedanför förkastningsbranten. Däremot ligger sannolikt den ungefärliga grundvattennivån i berget betydligt djupare eftersom de djupborrade brunnar som finns i förkastningsbranten är ca 86 – 89 m djupa enligt hydrogeologiskt kartblad från SGU.

4.5 Översvämningsrisk

Räddningsverkets översvämningskartering anger Hjälmarens medelvattenyta till 22,2 meter över havet (möh). SMHI:s fördjupade översvämningskartering för del av Hemfjärden visar för 100-års översvämningsnivå på $+ 9,51 \pm 0,05$ m och 1 000 års nivå på $+ 9,89 \pm 0,2$ m. Omvandlas detta till rikets nät (+ 13,42 m) blir det $22,93 \pm 0,05$ m respektive $23,31 \pm 0,20$ m. Följaktligen föreligger en risk för mark på 23,51 möh för naturligt översvämmande vatten. Med bakgrund av den accelererande förstärkta växthuseffekten utreder Länsstyrelsen för närvarande om beräknad högsta högvattenyta ska höjas till 24,3 m. Med anledning av detta samt den risk för förändringar i markens stabilitet som en översvämmning kan medföra rekommenderas i denna plan att mark under nivån 23,8 möh inte ska bebyggas för permanentboende. Inom Ekeby-Almby ligger delar av områdena Framnäs, Ekeby Dreve samt större delen av fritidshusområdet Kärleksstigen lägre än denna nivå vilket innebär att byggnader där befinner sig inom riskzonen för översvämmning. För övriga Ekeby-Almby-området föreligger med största sannolikhet ej någon översvämningsrisk. Om den beräknade högsta högvattentytan skulle höjas med 0,5 m till 24,3 m kommer ytterligare några byggnader i nämnda områden att ligga i riskzonen för översvämmad mark. Även delar av den öppna åkermarken nordväst om Ekeby gård kommer då att befinnas i zonen för översvämningsrisk.

4.6 Lokalklimat

Områdets topografi medför att området får varierande lokalklimat. Sydliga och västliga vindar dominerar under året men särskilt vintertid ger nordostliga vindar från sjön ett behov av vindskydd. Vid hårda vindar är väst-sydvästliga samt nordliga vindar vanligast. Bebyggelsen i förkastningsbranten ligger i norrsluttning och skuggas därmed av den skogsklädda branten vilket medför mindre solinstrålning och därmed svalare och mörkare jämfört med de lägre och mer öppna partierna närmare Hjälmaren. Däremot är det sannolikt torrare och mindre vindexponerat i de högre jämfört med de lägre partierna på grund av att vegetationen ger vindskydd samt det större avståndet från sjön. Närheten till Hjälmaren medför fuktigare luft i lågt liggande områden samt även ökad vindexponering. Lägre partier i området får något kyligare lokalklimat än de högre vintertid p.g.a. att kall luft strömmar ner till lägre nivåer. Det innebär inversionsbildning och därmed större risk för frost, is- och dimbildning, särskilt i de mest skuggade delarna. En annan effekt i dessa områden blir sent kvarliggande snö under vårvintern.

4.7 Miljö

Avvattningsområdet sker främst genom täckdikning av åkrarna. Området genererar föroreningar till Hjälmaren och de största föroreningskällorna är läckage av näringsämnen från jordbruket samt bristfälliga enskilda avlopp. Angående nuvarande och förväntade trafikflöden så är det idag motorfordonstrafik från de boende som dominerar. Nuvarande etablering av företag beräknas inte generera några större trafikflöden eftersom majoriteten av företagen är enmansföretag (se nedan). Vid en utbyggnad av bebyggelsen i området med ökat antal boende kommer motorfordonstrafiken att öka vilket i sin tur medför ökat buller och större utsläpp av luftföroreningar. Även en ökning av störande ljuseffekter från motorfordon under den mörka delen av dygnet kan befaras.

Båttrafiken är för närvarande inte så frekvent men kommer med största sannolikhet att öka eftersom en ny småbåtshamn är under uppbyggnad sydost om en mindre befintlig. Den nya småbåtshamnen har idag ca 20 småbåtplatser. Lundbergsföretagen AB har erhållit tillstånd i en vattendom att bygga ut hamnen till totalt 80 platser. Intresset för båtplats i småbåtshamnen överstiger detta antal varför man kan förvänta sig ytterligare utbyggnad i framtiden. Tanken är att även nyinflyttade ska kunna ha en egen båt vid brygga. Den privata båttrafiken idag sker oftast med båt med utombordsmotor. Ett ökat antal fritidsbåtar innebär med största sannolikhet att buller, oljespill och avgaser kommer att öka främst vid Hemfjärdens strandzon. Särskilt bullret kommer med största sannolikhet att uppfattas som störande av närboende.

4.8 Riksintressen

Hjälmarsberg (Almby socken) i västra delen av Ekeby-Almby vid Hemfjärden, är ett riksintresseområde för kulturmiljövård. Det är en mycket representativ herrgårdsmiljö för Hjälmarens herrgårdslandskap med torp, alléer och hagmarker med gravfält (Länsstyrelsen i Örebro län, 1993). Värdeomdöme: *Herrgårdsmiljö*, representativ för Hjälmareområdet. *Uttryck för riksintresset*: Mangård med huvudbyggnad i sten från 1600-talet, alléprydda tillfartsvägar samt dominerande ladugårdsbyggnad från 1900-talets början. Omgivande landskap med inslag av hagmarker, gravfält samt torp. En del av hägnadssystemen från 1600-talet har konserverats i nutida ägo gränser.

Den västra delen av Ekeby-Almby ligger inom ett riksintresse för naturvård som sträcker sig vidare västerut runt större delen av Hemfjärdens strand. Värdeomdöme: Representativt odlingslandskap i herrgårdsmiljö med lång kontinuitet och inslag av naturbetesmarker. Art- och individrik häck- och sträckfågelfauna. Fågelsjö. Objekten "Hjälmareviken och södra delen av Oset" och "Ryningeviken och norra delen av Oset" utgör limnoga strandkomplex med ornitologiska värden. Den sistnämnda har också en för regionen representativ mad vid sjö.

Hemfjärden är av nationellt intresse för yrkesfiske. Värdeomdöme: Hemfjärden och Mellanfjärden är lek och uppväxtområden för gös. Hjälmaren utom Hemfjärden är fångstområden

Karta 5

4.9 Kulturhistoria

Ekeby-Almby's kulturhistoria kan sammanfattas i fyra punkter: 1) fornlämningarna, 2) den agrara bebyggelsen med kärnområdet vid den gamla bytomten, 3) Hjälmarsberg (riksintresseområdet), 4) sommarstugeområdena och sommarvillorna. Denna del av kommunen är rikt

sammansatt kulturellt sett vilken nu håller på att omvandlas till ett villasamhälle i Örebro utkant. Det är en god utgångspunkt och kan, förutsatt att omvandlingen sker med varsamhet om det befintliga, ge det nya samhället en egen karaktär redan från början. En kulturhistorisk bebyggelseinventering av Ekeby-Almby har påbörjats i mars 2004, och ska ge ett kunskapsunderlag för den fortsatta utvecklingen.

Ekeby-Almby ligger i Hjälmarens odlingslandskap som under mycket lång tid har bebotts och brukats av människor. I väster ligger Hjälmarsberg, i nordost Ekeby gamla bytomt och i öster Glashyttan. Den södra delen har med få undantag varit obebyggd från Hjälmarsberg till Glashyttan till för drygt hundra år sedan. Området genomkorsas i öst-västlig riktning av den gamla landsvägen från Örebro till Mellösa-Lännäs-Vingåker (se karta nr. 4).

Fornlämningarna

Landsvägen i gränsen mellan skogs- och hagmarkerna har funnits sedan medeltiden eller möjligen ännu tidigare. Bebyggelse, odling eller annan mänsklig verksamhet har funnits på den högre belägna marken, dvs. på åkerholmar etc., sedan tidig järnålder och bitvis även betydligt tidigare. Fornlämningar och odlingsrösen finns på markerna och vittnar om den mycket långa närvaron av människor. Tydliga exempel finns i Östra hagen och i Oxhagen. Inom Ekeby-Almby finns kända fornlämningar av varierad typ – gravfält, stensättningar, husgrunder, fångstgrop och lämningar efter en medeltida glashytta. Arkeologiska förundersökningar har gjorts under det senaste decenniet i anslutning till utbyggnad av kommunalt VA-nät och utbyggnad av bostadsområdet i mellersta Ekeby-Almby.

Den agrara bebyggelsen

Byn Ekeby är känd sedan medeltiden, först som gården Ekeby vilken nämns i skriftliga källor redan 1307 och har alltså anlagts på 1200-talet eller tidigare. År 1307 ägdes den av hertigarna Erik och Valdemar, men skänktes då till Riseberga kloster. Den ursprungliga radbyns tomt ligger vid foten av Ekeby Dreve och är fortfarande bebyggd. Före Hjälmaresänkningen på 1880-talet låg byn alldeles ovanför strandkanten. Strandremsan breddades betydligt därefter, och på den vunna marken växte så småningom mindre hus/sommarstugor upp. Den ursprungliga bytomten är registrerad fornlämning (RAÄ nr 191).

Vid det laga skiftet 1845 flyttades nio av byns tolv gårdar ut från bytomten. De utflyttade gårdarna förlades till stor del i landsvägens närhet och de är fortfarande tydligt urskiljbara mot senare tiders bebyggelse. Ekeby gård strax väster om bytomten hör också till dem. Längs landsvägen och uppe i skogen fanns också torp – ett soldattorp och några jordatorp (dvs. ”vanliga” torp) – samt backstugor. Det var de icke jordägande invånarnas bostäder.



Larsgården den 4 maj 2004.

Hjälmarsberg

Hjälmarsbergs herrgårdsmiljö vid Hjälmarestranden har medeltida anor. Gården var säteri från 1600-talets mitt. Byggnaderna vi ser idag uppfördes huvudsakligen under 17- och 1800-talen och ligger i ett välbevarat åker- och hagmarkslandskap som är karakteristiskt för delar av Hjälmarens stränder. Hjälmarsberg är privatägd och brukas fortfarande, men vissa av hagmarkerna är tillgängliga för allmänheten och har skyltade promenadstigar med information om natur och kultur. Herrgårdslandskapet har förtecknats som riksintresseområde för kulturmiljövården.

Sommarvillor och sommarstugeområden

Ekeby-Almby på lagom avstånd från staden blev under 1900-talet alltmer ett område för örebroarnas sommarnöje. Det började med sommarvillor uppförda av de mer välbeställda, men fortsatte längre in på seklet med mindre stugor på små arrendetomter. Vid Hjälmarestranden växte det upp några sommarstugeområden och enstaka stugor, t ex vid Framnäs i väster (ursprung i en sommarvilla från *ca 1900*) och i Ekenäs längs nuvarande Kärleksstigen samt Sundbyvik i öster. Ute på Ekeby Dreve ligger fortfarande en jaktvilla byggd av timmer vid slutet av 1800-talet. I Östra hagen mot Hjälmarsberg fanns en period sommarvillor, rivna sedan drygt femtio år. Dessutom blev norrslutningen med sin sjöutsikt söder om vägen ett attraktivt läge för sommarvillor, till en början i trakten av Glashyttans skola, därefter längre åt väster och högre upp i backen där mindre stugor byggdes.



Jaktvillan ute på Ekeby Dreve.

Kontakten med Hjälmarén

Tack vare det utvecklade sommarlivet kunde man under några decennier vid 1900-talets början åka ångbåt in till Örebro från ett par bryggor vid Ekenäs och Ekeby Dreve. Rännor muddrades för att det skulle fungera. Vid Ekeby Dreve fanns också goda badmöjligheter, något som är mer eller mindre bortglömt idag.

Ett sandstensbrott, Sjötorps sandstenshuggeri, drevs vid Ekeby Dreve 1898-1919. Gul sandsten i form av byggnadssten och dekorativa detaljer högs på plats i stenhuggeriet. Via ett decauvillespår som dragits i en skärning genom åsen drogs stenen till en lastageplats vid sjön öster om brottet, där prämar lastades. Brottet och skärningen syns fortfarande tydligt.

Anknytningen till Hjälmarén har sedan 1900-talets mitt mer eller mindre glömts bort, förutom det fåtal fritidsbåtar och privata badbryggor som finns. Spår efter ångbåtsbryggorna går nästan inte att urskilja i strandkanten. Den reguljära båttrafiken upphörde kring 1950 och badet vid Hjälmarébaden tog över den sidan av sjölivet.

4.10 Fritid och rekreation

Hemfjärden är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Exempel är fritidsfiske och båtliv sommartid respektive isfiske och skridskoåkning vintertid. Cykelleden Hemfjärden runt passerar området. Naturreseptatet Ekeby hage i Ekeby-Almby är viktigt rekreativsområde men även som samlingsplats bland annat vid traditionella högtider under året. Reservatet har en bollplan vilken är populär hos närboende barn. Den vackra sjönära naturen på udden Ekeby Dreve gör den till ett viktigt utflyktsmål men allmänhetens möjlighet att nå dit landvägen är för närvarande begränsad.

Ekeby-Almby saknar idag egen kommunal badplats. Närmaste bad är det kommunala Hjälmarébaden som har brygga, omklädningshytter, 2 dubbla torrtoaletter och en grillplats. Grillplatser finns förutom på Ekeby Dreve även i Östra hagen öster om Hjälmarsberg samt på Ekeby-Almbys högsta punkt som är en utsiktsplats i dess södra del. Två motionsslingor, 900 m respektive 5,4 km, utgår från Heimdal i västra Ekeby-Almby. Den sistnämnda går via cykeltunneln under nya Hjälmarévägen i skogsområdet väster om området. Den gamla grusvägen mellan Hjälmarsberg och Ekeby-Almby används som promenadväg för de boende i området.

4.11 Vatten- och avlopp

En av de första geohydrologiska undersökningarna av vatten och avlopp (VA) i området gjordes av K-konsult 1962. Det på många ställen tunna jordtacket samt förekomsten av bristfälliga avloppslösningar nära enskilda vattentäkter gjorde att man befarade att dessa förorenas om åtgärder ej vidtogs. På grund av de svåra VA-förhållandena beslöt Byggnadsnämnden i Örebro i december 1970 om byggnadsförbud. Enligt en ny utredning av K-konsult 1979 såg avloppssituationen ut på följande sätt: 31 % slamavskiljning med utlopp i dike, bäck, sjö eller liknande samt 59 % slamavskiljning med infiltration (resorption) i mark.

Under 1980 genomfördes vattenprovtagningar i ett stort antal enskilda vattentäkter i området av Miljö- och hälsoskyddskontoret. Då framkom att cirka var tredje vattentäkt hade otjänligt dricksvatten. Detta resultat bekräftade de farhågor tidigare utredningar framfört. Ett försök gjordes 1982-85 att lösa VA-problemet genom att pröva småskaliga anläggningar. Försöket

misslyckades då intresset från de boende var litet. Det framkom att bästa lösningen ur teknisk och miljömässig synpunkt var anslutning till Örebro tätorts verksamhetsområde.

Stadsbyggnadskontorets översikt över Ekeby Almby 1992 anger följande:

”Möjlighet finns att ansluta till kommunalt vatten om tryckledning från Ormesta byggs. Om så sker medger VA-systemet både en fullständig omvandling till permanentboende och viss komplettering med nya hus på lucktomter. WC kan medges för alla fastigheter. Dräneringsledning och dagvatten får inte anslutas till BDT-ledning. VA –förening bör bildas som tar ut anslutningsavgift. Fastighetsägarna bygger och förvaltar gemensamma ledningar från husen till eller i anslutningspunkt för VA. Anslutning till den gemensamma VA-ledningen skall vara frivillig för dem som redan har godkända fungerande vatten- och avloppsledningar. Framtida kommunal ledning till tomtgräns förutsätter att alla ansluts.”

År 1993 skrevs ett exploateringsavtal mellan Örebro kommun och Lundbergsföretagen som bl. a innebar att bolaget byggde överföringsledning från Ormesta till Ekeby-Almby samt en tryckstegringsstation. Enligt avtalet överläts detta sedan till kommunen som nu ansvarar för drift och underhåll.

Från tryckstegringsstationen fram till varje enskild fastighet är det enligt detaljplanen fastighetsägarna i området som svarar för utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar. För att klara en sådan utbyggnad bildas genom lantmäteriförrättning gemensamhetsanläggningar som sedan förvaltas av samfällighetsföreningar. Om inte tvångsanslutning tillämpas blir det problem vid utbyggnaden av ett område som Ekeby-Almby på grund av att det finns en blandning av bebyggda fastigheter med varierande standard på VA-lösningar samt obebyggda fastigheter. Alla kommer inte frivilligt att ansluta sig från början, vilket innebär att den initiala investeringskostnaden inte delas mellan alla inom området (Stadsbyggnadskontoret, 2002-02-25)

I en del av Ekeby-Almby var ledningsnätet år 2002 utbyggt och i drift. Där underlättades den initiala investeringsproblematiken genom att, i exploateringsavtal, kommunen förskotterade pengar för de fastigheter som valde att inte gå med från början. Återbetalning sker vid anslutning. Förskotteringen gällde i princip endast den del av Ekeby-Almby där ledningarna är utbyggda. Samfälligheter för den östra respektive mellersta delen har bildats 2002 och den juridiska delen avseende avtal mellan VA-samfälligheter och kommunen är klara. Under hösten 2002 startades utbyggnaden av VA i områdets östra del. Utbyggnadstid beräknas till ca 3 år och total kostnad omkring 25 miljoner. Utbyggnad av VA-ledningarna beräknas vara slutförda under 2005. Samfälligheter ska bildas och dessa äger VA-ledningen fram till den kommunala ledningen.

Det bebyggda strandnära områdena Oxhagen, Framnäs, Ekebyviken samt Kärleksstigen på i många fall arrenderade tomter har idag i de flesta fall inte godkända avloppslösningar. Husstandarden är vanligtvis mycket enkel. Emellertid finns önskemål från flera stugägare om en fastighetsbildning. För att detta ska kunna ske ska tillfredsställande avloppslösningar finnas vilket i många fall medför betydande kostnader. Här finns en tydlig konflikt genom att höga VA-kostnader troligen endast kan motiveras om blivande fastigheter får bebyggas med hus av betydligt högre standard än idag. Om så sker finns risk att karaktären på områdena går förlorade vilket därför måste regleras i detaljplan. Avseende områdena Oxhagen och Framnäs så kan på grund av problemet att finna tillfredsställande avloppslösningar för området två alter-

nativ urskiljas: (1) Bevara standarden som den är på den nuvarande bebyggelsen med mycket enkla lösningar av avloppen som till exempel sommarvatten och mulltoalett. Detta på grund av de höga kostnaderna i samband med anslutning till den kommunala avloppsledningen. (2) Betydligt högre standard på bebyggelsen och av permanentkaraktär för att motivera finansieringen av anslutning av avlopp till kommunens avloppsledning.

Den kommunala VA-försörjningen har stor kapacitet varför detta inte är någon begränsande faktor för bostadsutbyggnad inom Ekeby-Almby. En lösning för sommarstugornas vatten och avlopp är att en pumpstation byggs som ansluts till det kommunala VA-systemet. Denna lösning kräver en kollektiv satsning.

För närvarande gäller tillståndsprovning till Miljönämnden på alla typer av avlopp i hela Ekeby-Almby undantaget de avlopp som ansluts till gemensamhetsanläggningar och vidare till den kommunala ledningen. Dessutom finns ett beslut från Miljönämnden att inom detaljplanlagt område inom Ekeby-Almby ska alla fastigheter anslutas till gemensamhetsanläggningar med undantag för de fastigheter som redan har ett godkänt avlopp. I praktiken innebär detta att de allra flesta inom detaljplanlagt område måste ansluta till det kommunala avloppsnätet.

4.12 Trafik och kommunikation

Samtliga vägar inom området är samfällighetsägda, utom Hjälmarevägen där staten är huvudman och därmed sköts av Vägverket. Att det är föreningar som sköter vägarna måste man ha i åtanke vid utbyggnad eller annan anledning eftersom det medför ny trafikbelastning och föreningen står för kostnader för skötsel av vägarna. Det pågår en förrättning om vägen fram till sjön. Om det skall vara belysning på vägarna är det under nuvarande förhållanden upp till samfälligheterna.

Trafiksituationen belystes detaljerat i översikt för Ekeby-Almby från 1992 vilket fortfarande kan sägas gälla:

Västra delen har begränsats så att de nya tomterna ej skall få ljudnivåer över 55 dB från länsvägen (100 m). Med 2000 fordon/dygn skall bostadshus söder om Hjälmarevägen placeras minst 20 m från vägmitt. På norra sidan minst 35 m från vägmitt.

Beträffande standard på gatorna säger översikt 1992 följande:

”Nuvarande standard på gatorna skall bibehållas. Att undvika fastighetsintrång är en målsättning. Smala vägar ger lägre hastighet. Vid 4,0 m bredd erhålles en hastighet av 30 km/tim vilket ökar säkerheten. Vid 4 m kan cykel och lastbil mötas. Sikten i korsningen är viktig, där skall finnas fria sidoområden. För större lokalgator (tillfarter) kan 5 m bredd och 1,5 m gångbana väljas med en maximal lutning av 12-15%. Mötesplatser skall anordnas med en bredd av 4,5-5 m, dessa klarar möte mellan stillastående lastbil och passerande personbil. Gatulänkar över 150 m bör undvikas, under 50 m längd ger bäst standard. Trafikmängden under 25 bilar/timme eftersträvas.”

I översikt 92 möjliggjordes framtida utbyggnad av separat gång- och cykelväg. Gång och cykelvägsnätet är delvis utbyggt. En cykelbana, som ansluter till cykelbanan längs Hjälmarevägen, finns nu fram till Murkelvägen. Kommunen ser gärna en fortsatt utbyggnad genom hela Ekeby-Almby, dvs. till Glashyttevägen. Hittills har ingen utbyggnad kommit till stånd, men kommunen har försökt komma fram till en lösning för gång- och cykelväg med föreningar

och vägverket. Situationen är problematisk på grund av att kommunen inte hade något eget mandat i frågan. Gång- och cykelvägen saknar även belysning vilket är en stor brist.

Länstrafikens landsortsbusslinje 721 trafikerar Ekeby-Almby med 19 turer under vardagar vilket innebär ungefär varje halvtimme måndag till fredag. På lördagar 11 turer och på söndagar 8 turer. Det finns hållplatser vid Champinjonvägen, Drevevägen, Framnäs, Glashyttvägen, Mörtvägen, och Röksvampsvägen. Buss med en halvtimmes mellanrum är något för sällan för att bussen skall bli ett attraktivt alternativ för exempelvis arbetspendling. För närvarande finns inga planer på stadsbussar.



Drevevägen i april 2005.

4.13 Bebyggelse

En allmän och övergripande bild av området är att fritidshusbebyggelse är blandad med nyare villabebyggelse från mitten av 90-talet och framåt. Nybyggnation pågår av småhus. År 2003 bedömdes ca 500 tomter vara utbyggda. Enligt fastighetsmäklarförbundets hemsida, Hemnet, som visar utbudet för den svenska bostadsmarknaden förekommer Ekeby-Almby förhållandevis ofta beträffande försäljning av tomter för nyproduktion i Örebroområdet. Även inom utbudet av fritidshus står Ekeby-Almby för en betydande del. Vatten- och avloppssituationen påverkar pris och utbud i hög grad.

Möjligheten att bo i Ekeby-Almby ger ett mervärde genom närheten till naturen och till äldre bebyggelse som ger rötter och identitet åt området. Viktigt är också att området inte exploateras så hårt och att möjligheten finns att ha stora tomter. Tanken har varit att stora tomter och utrymme skulle präglade karaktären. Denna ambition har till stor del bibehållits i områdets äldre delar medan i de nyare har mer konventionella tankar styrt. Det senare innebär små tomter på cirka 900 kvm. I detaljplan anges bebyggelse av parhus och flerfamiljshus men för närvarande är intresset lågt att bygga sådana.



Ett av många nya hus i Ekeby-Almby.

Framnäs/Oxhagen, Ekeby Dreve, Kärleksstigen och Glashytteudden är äldre områden vid Hjälmarens strand. Dessa är främst avsedda för fritidsboende och byggrätten har varit begränsad. Även Annelund, även kallad Skogsbacken, är ett äldre sommarstugeområde uppe på förkastningsbranten i södra delen av området.

Framnäs och Oxhagen består av ca 30 enskilda fastighetsägare varav cirka 6 är permanentboende samt respektive stugföreningar med fritidshus. Möjlighet att komma ut till Hjälmarens med båtplatser finns på privat mark. Samfällighetsföreningen med stugor arrenderar mark av LE Lundberg AB. Det är aktuellt med ett friköpande av marken för avstyckning av ett tjugotal tomter. Detta är dock svårt att uppnå på grund av att tillfredsställande lösning av vatten och avlopp i området är svårt att uppnå till rimlig kostnad. Ytterligare information ges under rubriken *Den agrara bebyggelsen* i punkt 4.9.

4.14 Service

Det kommersiella serviceutbudet i Ekeby-Almby kan betecknas som lågt. I området finns inte någon affär, kiosk eller liknande. Inköpen måste göras i Örebro tätort. Den närmsta dagligvarubutiken är Prirace som ligger drygt 3 km från Ekeby-Almby längs med Hjälmarevägen i östra Almby. ICA i Tybble och Prix på Österplan är de dagligvarubutiker som ligger närmast därnäst, på ca 5 km avstånd. I befintliga detaljplaner finns utrymme för handel vid infarten till Ekeby-Almby. Tidigare fanns även utrymme vid Brunsoppsvägen. Intresset för att etablera någon form av service med livsmedel har tidigare varit lågt och därför har flera av dessa tomter istället bebyggts med bostäder. Under det senaste året har däremot flera intressenter kontaktat kommunen varför någon typ av service kanske etableras under den närmaste tiden.

Posten har tre brevlådor i området med tömning på vardagar. En i korsningen Hjälmarevägen/Framnäsvägen, en vid Perstorpsvägen och en vid Sundbyviksvägen. Postcenter för området är kassaservice i Kompassen. Hemglassbilen har en tur som går till Ekeby-Almby.

Den kommunala servicen var länge inte utbyggd trots stora behov. Ett par dagbarnvårdare fanns i området. Almbyskolan, till vilken avståndet är ca 6 km, är områdets skola. Enligt gällande detaljplaner i Ekeby-Almby finns flera tomter framtagna för skolverksamhet. År 2004 etablerades en förskola i området vid Sikvägen öster om naturreservatet. Denna verksamhet byggdes ut till hösten 2005. Här finns bra förutsättningar att skapa en kreativ utemiljö för barnen, närhet till natur, lekpark, gungor och område för utomhussporter i förskolans närområde. Strax norr om förskolan planeras nu en plan för bollsporter. Örebro kommuns översiktsplan, antagen i april 2002, säger generellt att vid en etablering skall det finnas goda förutsättningar för att kunna integrera förskola, familjedaghem och skola i samhället där skolorna bör kunna utnyttjas övrig tid av dagen då inte skolverksamhet pågår.

Idag finns det lekpark med gungor för barnen vid idrottslokalen Heimdal. I övrigt finns många naturliga förutsättningar för lek. Men för gungor sandlåda etc. är de i övrigt hänvisade till den egna tomten. Ett flertal boende har valt att sätta upp privata lekställningar.

Planer för seniorbostäder vid Brunsoppsvägen har funnits men är för tillfället inte aktuella. Ett stort intresse finns bland boende i Ekeby-Almby att någon typ av seniorbostäder ska byggas. Mark har erbjudits för ändamålet av privata fastighetsägare men ingen intressent har hittills visat intresse.

Kommunen sköter äldreomsorgen mestadels via hemtjänst. Det har funnits behov av bostadsanpassning. Om åldersstrukturen fortsätter att präglas av att de äldre bor kvar kan ett ökat behov av bostadsanpassning uppstå.

4.15 Arbetsmarknad och näringsliv

Ekeby-Almby är till största delen präglad av bostads- och naturområden medan industriområdet saknas. Närheten till Örebro universitet är en betydande faktor för området. Attraktiviteten för att bosätta sig i Ekeby-Almby ökar i och med expansionen av universitetet.

Inom Ekeby-Almby-området, inklusive Hjälmarsberg finns ett 50-tal företag registrerade. Olika verksamheter som hantverk, data och teknik finns representerade. Majoriteten är enmansföretag. Sundbyvik kurs- och konferensgård med ca 30 anställda ligger i östra delen av Ekeby-Almby. Det är den största arbetsplatsen och har i och med sin verksamhet många besökare. Ett annat stort företag är Örebro Slamsug AB (ÖSAB) och ligger i östra delen av Ekeby-Almby. Företaget, som har 15 anställda, arbetar med underhåll av vatten och avloppsledningar och har ett brett tjänsteutbud inom vakuums- och högtrycksteknikerna. Örebro kommun är en tredje stor arbetsgivare med 9 anställda. Inom Hjälmarsberg finns företag med mellan 1-10 anställda.

4.16 Befolkning

Antalet invånare inom Ekeby-Almby-området¹ var år 2004 totalt 1 209 personer. Den stora förändringen i befolkningsstrukturen har skett från 1998. I nedanstående tabell redovisas därför förändringen i olika åldersgrupper mellan åren 1998 och 2004 (tabell 1, figur 2). Det mest utmärkande för området sett till befolkningen är att sedan 1998 har invånarantalet ökat med ett 50-tal per år förutom mellan 2003 och 2004 då det skedde en kraftig ökning med ca 200

¹ Med Ekeby-Almby området avses Nyckelkodsområdena (Nyko) 670 och 671

personer. Invånarantalet, som tidigare legat på omkring 700 har nu passerat 1 200. Det är framförallt barnfamiljer som flyttat in i nybyggda hus men även till äldre hus som renoverats.



Exempel på den nybyggnation av enfamiljshus som sker i Ekeby-Almby.

Tabell 1. Befolkningsutvecklingen i området Ekeby-Almby under åren 1998-2004									
<i>(Nyko 670 och 671)</i>									
<i>Ålder</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>	<i>Förändring 98-04 antal respektive %</i>	
0	12	12	8	9	18	20	34	22	28
1-5	48	51	54	64	73	90	137	89	185
6-9	45	46	48	45	53	57	73	28	62
10-15	48	55	59	61	67	73	82	34	71
16-18	21	28	37	29	24	28	32	11	52
19-24	33	36	27	37	38	33	32	-1	-0,97
25-44	216	222	243	263	317	351	444	228	106
45-64	205	223	237	256	251	262	281	76	37
65-79	69	69	62	58	61	62	72	3	4
80-	18	19	20	21	23	20	22	4	22
Totalt	715	761	795	843	925	996	1209	494	69



Figur 2. Nyckelkodsområdena, dvs. områden för statistikberäkningar, nyko 670 och 671.

Som tabellen ovan visar har det skett en befolkningsökning med närmare 500 personer under de senaste sex åren. Antalet barnfamiljer har ökat markant. Det finns 171 barn som är upp till 5 år. Nästan en tredjedel av de som bor i Ekeby-Almby för närvarande är barn och ungdomar. Andelen barn i åldrarna 0-15 år är ca 27 procent jämfört med kommunens ca 19 procent. Andelen äldre över 65 år visar en svag ökning i området men är totalt sett mindre än i kommunen som helhet.

Befolkningsprognos

Fler småbarnsfamiljer kan förväntas flytta till området bland annat på grund av den nybyggnad av förskola som skett. Byggs en skola ökar befolkningstrycket sannolikt ytterligare. Val av skolgång till sina barn, speciellt för de som ska börja första klass, är ofta styrande för flyttningsbenägenheten. Planmässigt har området kapacitet att växa dels genom nybyggnation och dels omvandling av befintliga tomter. Vid en total utbyggnad av samtliga fem gällande detaljplaner med 180 nya tomter förväntas folkmängden öka till ca 1 700 personer om man räknar med i genomsnitt 1,5 barn per familj. Detta innebär att år 2004 var Ekeby-Almby utbyggt till cirka 70 % med permanentboende. Fortsätter inflyttningen i samma takt som de senaste 5 åren kommer Ekeby-Almby snart vara helt utbyggt för vad som ryms inom nuvarande detaljplaner.

En fortsatt detaljplaneläggning utöver redan antagna detaljplaner med utbyggnad i form av parhus eller radhus förutom enfamiljshus främst i Perstorpsområdet men även i norra delen av Ekeby-Almby skulle tillföra ca 110 lägenheter i form av t ex villatomter och låga radhus. Tillkommer gör ca 40 lägenheter genom avstyckning av ca 17 arrendetomter i Annelund och ca 23 i Oxhagen/Framnäs. Totalt ger detta ett bidrag befolkningsmässigt på ca 525 personer med ovanstående beräkningsgrund 1,5 barn per familj. Prognosen för den totala befolkningen inom området i figur 2 presenteras i tabell 2.

Tabell 2. Befolkningsprognos för totalbefolkningen i Ekeby-Almby

Befolkningsprognos för Ekeby-Almby (Nyko 670 och 671)									
År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Antal	1 209	1277	1349	1424	1509	1588	1677	1752	1830

En delområdesanalys av endast statistikområdet Ekeby-Almby (Nyko 671) av antalet barn under perioden 2005 – 2011 framgår av tabell 3. Den visar att man förvänta sig en ökning på cirka 78 % under denna period enbart i detta område. Beaktas hela området enligt figur 2 kan man förvänta sig en ytterligare ökning på cirka 12 %, dvs. totalt cirka 580 barn upp till 15 år.

Tabell 3. Delområdesprognos åren 2005-2011 (beräknad april 2005) för Ekeby-Almby (Nyko 671) för ökningen av antalet barn i olika åldersgrupper

Ålder	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
0	23	25	25	26	26	26	25
1	34	27	28	29	29	30	29
2	33	39	30	31	32	32	33
3	31	36	41	32	33	34	35
4	27	34	38	43	34	35	37
5	21	29	36	40	45	36	37
6	25	23	30	37	41	46	37
7	19	27	24	31	38	42	48
8	13	20	27	25	32	39	43
9	14	14	21	28	26	34	40
10	12	15	15	22	29	27	35
11	9	13	16	16	23	30	28
12	7	10	13	16	16	24	31
13	8	8	11	14	17	17	24
14	10	9	9	11	14	17	17
15	3	10	9	9	12	14	17
Summa	289	339	373	410	447	483	516



Ett modernt nybyggt hus i området.

5. Planförslag

Karta 6

I detta avsnitt redovisas förslag på olika förändringar och utvecklingsidéer för området Ekeby-Almby (karta 6).

5.1 Natur, hydrologi och lokalklimat

Sammanfattning av 5.1

- Riksintressen, Natura 2000-område, naturreservat och övriga utpekade värdefulla naturvårdsobjekt enligt karta 4 ska värnas.
- Några större sammanhängande naturområden ska undantas från exploatering
- Områdesskydd gäller och småbiotoper i landskapet ska sparas.
- Gröna förbindelsestråk ska upprätthållas eller skapas.
- Möjligheten att anlägga LOD-dammar inom området bör utredas.
- Vindskydd i form av vegetation längs Hjälmarens strand bör sparas.

Alla värdefulla naturvårdsobjekt som riksintresse för naturvård, Natura 2000-område, naturreservat som framkommit återges på karta 4 och ska värnas om. I övrigt ska ett antal större sammanhängande naturområden undantas från exploatering. Dessa är skogsområdena i sydvästra och södra delen av Ekeby-Almby, det öppna åkerlandskapet i östvästlig riktning i centrala delen samt skogsområdet med udden Ekeby Dreve i norr. En grön kil mellan de två sistnämnda områdena innefattande ett antal åkerholmar ska bevaras. Dessa områden kan, genom att fungera som spridningskorridorer i landskapet, gynna artförekomsten och minska den isolerande effekt som bebyggelsen skapar. För att återskapa och även bibehålla mångfalden av arter i landskapet är det mycket viktigt att smådungar, mindre vattensamlingar, våtmarker, öppna diken gärna med buskar längs kanterna, stengärdesgårdar, gamla träd och häckar, lövhögar, döende och död ved och andra småbiotoper sparas i landskapet. Generellt gäller områdesskydd omfattande vissa biotoper i odlingslandskapet, t ex alléer, stenmurar, odlingsrosen, öppna diken och åkerholmar. Detta skydd regleras i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken.

Möjligheten att anlägga några fördröjningsdammar för dagvatten i områdets lägre partier bör undersökas. Dammarna skulle fylla flera funktioner. Förutom att gynna den biologiska mångfalden och därmed också öka rekreationsvärdet i området, kommer de även att reducera halterna kväve, fosfor och andra ämnen i vattnet innan det når Hjälmarens strand. Dessutom kan de fungera som branddammar.

Det är viktigt att träden längs stranden sparas som vindskydd samt att eventuell avverkning av träd inom andra delar av området noga övervägs med tanke på områdets utsatthet av kalla och tidvis hårda vindar. Genom vegetationsskärmar alternativt lämplig placering av bebyggelse kan sannolikt tillfredsställande resultat uppnås. Vid detaljutformningen av detta bör även risk för snödrev beaktas.

5.2 Fritid och rekreation

Sammanfattning av 5.2

- Promenadstråk och motionsspår ska anläggas på rimligt avstånd för de boende
- Ett större område runt "Kärret" avsätts som rekreativt område.
- Hällmarker och stigsystem söder om Murkelvägen/Musseronvägen bevaras för rekreation.
- Cykelleden Hemfjärden runt läggs närmare sjöstranden i Ekeby-Almby
- Inga fler småbåtshamnar än den befintliga tillåts som kan utökas.
- Vid utbyggnad av småbåtshamnen ska hanteringen av oljor etc. ordnas på ett tillfredsställande sätt. Även bullerdämpande åtgärder bör genomföras.
- För att minimera tveksamheter var allmänheten har tillträde bör det tydliggöras var allemansrätten råder.

I Ekeby-Almby varierar utbudet av friytor, dvs. grönområden på neutral mark där invånarna kan träffas i olika former. Detta gäller framför allt i de nyexploaterade villaområdena. Med anledning av detta bör till exempel skogsområdet uppe på förkastningsbranten i södra delen av området mellan bebyggelsen och länsvägen inte exploateras mer än som redan skett. Undantag är söder om Smörsoppsvägen i områdena Lugnet och Perstorp där en hög grad av exploatering i form av ny bebyggelse är lämpligt. Ytterligare fortsatt exploatering för ny bebyggelse bör överföras till lämpliga platser nere på åkermarken. Promenadstråk och motionsspår ska anläggas så att avståndet till dessa för de boende minimeras. I skogsområdet söder om Champinjonvägen finns en damm, "kärret", med närliggande kulle som vintertid utnyttjas mycket för skridsko- och pulkaåkning. Ett större område runt dammen avsätts som rekreativt område. Söder om Murkelvägen/Musseronvägen finns hällmarker med stigsystem vilka är, och varit under många år, mycket populära rekreativt mål. Dessa hällar och stigar med omkringliggande skog ska bevaras för rekreation.

Delar av cykelleden Hemfjärden runt förbi Ekeby-Almby bör läggas närmare sjöstranden. Tillträde till udden Ekeby Dreve ska underlättas utan att berörda boende störs. Lämpligast är att kunna promenera, cykla eller vintertid åka skidor till udden men ej att köra bil. En bilparkering föreslås anläggas ca 400 m söder om udden som kompletteras med en handikappsparkering på kommunens mark nära udden. Med tanke på det höga exploateringstryck som råder i Ekeby-Almby finns risk att tveksamheter kan uppstå var allmänheten har tillträde och inte. Eftersom allemansrätten råder bör risken att sådant uppstår minimeras så mycket som möjligt.

Den nuvarande småbåtshamnen bör utökas för att tillgodose det ökande intresset för egen småbåt. För att minimera störningar som buller, bil- och båttrafik och annan miljöpåverkan som en småbåtshamn genererar ska inte någon ytterligare småbåtshamn anläggas inom Ekeby-Almby.

Med hänsyn till friluftslivet i området samt att denna del av Hjälmarens är av riksintresse för yrkesfiske bör miljöklassade båtmotorer och bensin rekommenderas till de som avser ha en

motorbåt i Hemfjärden². Vid utbyggnad av småbåtshamnen ska hanteringen av oljor, bensin, båtvtmedel, båtfärger m.m. ordnas på ett för naturmiljön tillfredsställande sätt.

5.3 Vatten- och avlopp

Generellt gäller att alla bebyggda fastigheter ska ha godkänd avloppslösning. Därför ska denna fråga regleras i detaljplan. Därmed ges även möjlighet till fastighetsbildning för stugägare med arrendetomter.

5.4 Bebyggelse

Övergripande gäller för hela Ekeby-Almby-området från Hjälmarestranden upp i förkastningsbranten till nya Hjälmarevägen följande:

- Hela området Ekeby-Almby bör vara reglerat i detaljplaner.
- Det är viktigt att Hjälmarsberg bibehåller den karaktär som det riksintresse det är.
- Längs med sjöstranden regleras bebyggelsen av dels strandskydd på 100 m och dels gränsen för högsta högvattenyta för Hjälmarens, för närvarande på 23,8 möh. Undantag är redan befintlig bebyggelse. Ingen fastighetsbildning eller permanentboende ska tillåtas i områden med översvämningsrisk.
- Framtida ombyggnationer och nyetableringar av bebyggelse i Ekeby-Almby ska utformas med hänsyn till natur- och kulturmiljön.
- Låg exploateringsgrad och större tomter om minst 2 000 kvm ska vara styrande.
- Framtida nybyggnation ska ha som målsättning blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer. Det innebär exempelvis flerfamiljshus, radhus och parhus inklusive hyresrätter och bostadsrätter.
- Vid all nybebyggelse ska behovet av närgrönska beaktas.
- Detaljplaner bör vara flexibla, dvs. tillåta till exempel både boende och verksamheter inom en och samma fastighet
- Gamla Hjälmarevägen bör vara en gata av byvägskaraktär.
- Det öppna stråket av gammalt odlingslandskap i öst-västlig riktning i form av öppen mark bevaras.
- Områdesskydd och arkeologiska värden ska beaktas vid all exploatering

² Kan eventuellt föreskrivas som vattenskyddsområde i lokala hälsoskyddsföreskrifter.

5.5 Skola och barnomsorg

För att tillgodose ett eventuellt framtida behov av skola pekas tre platser ut som lämpliga alternativ:

1. Skolområdet väster om Sikvägen i anslutning till förskolan.
2. Skolområde mellan Sikvägen och Drevevägen
3. Bevarande av Heimdal som skolområde

Av dessa tre alternativ är det förstnämnda att föredra eftersom det ligger centralt i området, redan har etablerad barnomsorg och är lättillgängligt.

En eventuell etablering av en framtida skola bör styras bland annat av antalet barn, tillgänglighet, lektyor och utflyktsmöjligheter för skolbarnen, lokalklimat, allmänintressen samt framtida fastighetsetableringar.

5.6 Kommersiell service och näringsliv

Sammanfattning av 5.6

- Möjlighet till handel bör utökas längs gamla Hjälmarevägen
- Framtida detaljplaner bör vara flexibla
- Goda kommunikationer viktiga

En fråga för Ekeby-Almby är en eventuell centrumbildning med förskola och samlingsplats. Ges rätt förutsättningar för trafik och befolkningsunderlag skulle planläggning också kunna ske för en kiosk, pizzeria eller annan handel.

Möjligheten till handel bör utökas längs med Hjälmarevägen. Attityden till detaljplaneändringar för handel längs Hjälmarevägen ska vara tillåtande.

Vid framtida detaljplaneläggning bör en flexibel användning göras för eventuella arbetsplatser. Det skapar till exempel möjligheter för enmansföretagare att ha sin verksamhet i anslutning till bostaden. Förutsättningarna för de verksamheter som finns, exempelvis Sundbyvik, Hjälmarsberg och jordbruk bör i möjligaste mån bevaras. Goda kommunikationer är av betydelse som till exempel bredbandsutbyggnad och 3G-nät.

5.7 Föreslagna ändringar av befintliga detaljplaner

Sammanfattning av 5.7

- Befintliga byggrätter öster om Framnäsvägen flyttas till västra sidan av denna väg
- Angiven skoltomt uppe på förkastningsbranten ändras till natur och bostäder

Detaljplan P 94/23 anger exploatering för villatomter bland annat i nuvarande lövskog öster om Framnäsvägen som i sin fortsättning leder ner till Framnäs. Nämda vegetation är värdefull ur natur- och kulturmiljösynpunkt och bör sparas och införlivas med det befintliga naturreservatet. Eftersom den västra delen av naturreservatet är klassat som Natura 2000-område innebär det att planerade verksamheter nära reservatet som kan befaras påverka detta negativt inte kan tillåtas. Detta anses här vara fallet och följaktligen krävs en ändring i gällande detaljplan. Befintliga byggrätter på den östra sidan av Framnäsvägen flyttas till den västra sidan av nämnda väg. Även övriga exploateringar enligt berörd plan bör ses över med beaktande av Hjälmarsberg som riksintresse.

Angiven skoltomt uppe på förkastningsbranten i detaljplan 94/22 ändras till natur och bostäder. Förekommande berghällar med förekommande stigsystem och omkringliggande skog ska bevaras för rekreation.

5.8 Trafiklösningar

Sammanfattning av 5.8

- Kollektivtrafiken ska gynnas. Ett vägreservat för kollektivtrafik mellan Perstorpsvägen och väg 207 avsätts
- Ett helhetsgrepp bör tas för en trafiklösning för boende i områdena Oxhagen/Framnäs och Dreve
- Befintlig gång- och cykelbana längs Gamla Hjälmarevägen förlängs österut

Kollektivtrafiken ska gynnas vid all framtida planering i området. Det är mycket viktigt att de boende har möjligheten till allmänna färdstätt som alternativ till egen bil vid färd till exempelvis huvudorten. Ett vägreservat för kollektivtrafik mellan Perstorpsvägen och väg 207 avsätts.

Den höga utbyggnadsgraden i Ekeby-Almby kan förväntas generera ett ökat fordonstrafikflöde in mot tätorten. För att avlasta denna ökning av fordon på Hjälmarevägen in mot centrala Örebro kommer Ormestagatan i Almby att byggas ut. Genom denna lösning beräknas inga trafikproblem uppstå.

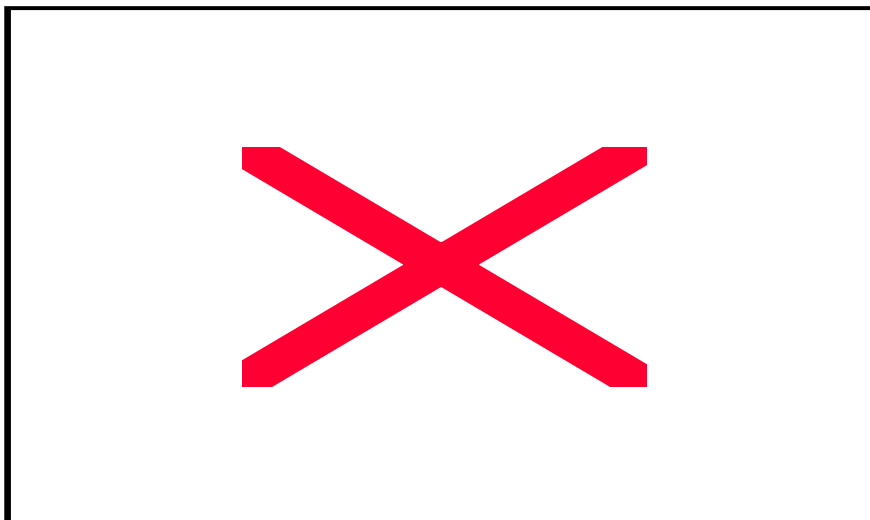
Trots den kraftiga befolkningsutvecklingen i Ekeby-Almby så kommer befintligt väg- och gatusystem att klara av den trafikökning av motorfordon detta innebär. Undantag är tillträde till områdena Oxhagen/Framnäs och Dreve. Vid ytterligare exploateringar där bör ett helhetsgrepp tas för en trafiklösning för boende i dessa områden och väganslutning till Gamla Hjälm-

marevägen. Detta innebär att trafiken till och från dessa områden fördelas på de tre vägarna Framnäsudden, Braxenvägen och Drevevägen. Allmänt gäller att vid nyexploateringar ska alltid tillfredställande trafiklösningar redovisas.

Gång- och cykelbanor är inte tillfredsställande utbyggda inom Ekeby-Almby. Framför allt finns behov av en gång- och cykelbana österut längs Gamla Hjälmarevägen genom hela området. Nuvarande stråk från staden går längs Gamla Hjälmarevägen fram till Murkelvägen. En fortsättning vidare österut längs denna väg har befunnits vara lämpligast och bör byggas ut så snart som möjligt.

Angöringen till förskolan väster om Sikvägen samt eventuell framtida skola är en konfliktpunkt eftersom fordonstrafiken till och från skolan går bland villabebyggelse via Sikvägen. Tillfart till skolområdet bör anläggas från Gamla Hjälmarevägen.

För närvarande finns ingen uppläggningsplats för båtar i anslutning till småbåtshamnen. Båtägare måste transportera sin båt till annan plats för vinterförvaring, exempelvis den egna tomten. Detta medför ett transportarbete av båtar till och från hamnen och måste följaktligen beaktas inom hela Ekeby-Almby-området. Eftersom sådana ekipage inte klarar alltför branta uppförlut måste även lämpliga vägsträckor för dessa transporter finnas i förkastningsbranten. Drevevägen blir troligen här en viktig länk för båttransporter.



Bryggan vid Stenbacken vid 1900-talets början. (Fotograf okänd).

6. Konsekvensbeskrivningar

Sedan många år tillbaka har flera detaljplaner inom Ekeby-Almby antagits. Den nu föreliggande fördjupade översiktsplanen kommer följaktligen i ett sent skede vid planeringen av området. Med anledning av detta har konsekvensbeskrivningar utarbetats. Konsekvensbeskrivningarna utgör en generell och översiktlig bedömning av de olika förslagen med hänsyn till miljömässiga, kulturella och sociala aspekter. Som stöd i detta arbete har bland annat dokumentet Miljöbedömning av kommunala planer använts (Örebro Stadsbyggnad, 2005).

6.1 Natur och landskapsbild och utbyggnaden i Ekeby-Almby

Bebyggelsen

Betydande exploateringar har genomförts under den senaste tioårsperioden inom Ekeby-Almby. Genom de ställningstaganden och mål inför framtida exploateringar som denna fördjupade översiktsplan ger uttryck för innebär det ett generellt sett större hänsynstagande till områdets mark-, vatten- och naturförhållanden än tidigare. Exempel på detta är att en huvudsaklig del av kvarvarande öppna landskapet i den centrala delen av området samt större skogsområden uppe på förkastningsbranten och i norra delen ska bevaras. Gröna sammanbindande stråk mellan dessa områden skapar sedan goda förutsättningar för att samband i landskapet förstärks med bibehållen eller ökad artrikedom. Många växt- och djurarter är beroende av småbiotoper varför det är ytterst viktigt att dessa sparas i landskapet för att det inte ska utarmas. Exempel på sådana är åkerholmar, stengärdesgårdar, våtmarker, vattensamlingar eller dammar, öppna diken, gamla grova träd, alléer, döende eller död ved mm.

Genom förslaget om ändringar avseende bostadsbebyggelse i detaljplan P 94/23 inom Hjälmarsberg värnas både riksintresset och naturreservatet Ekeby hage. Däremot kan visst ingrepp ske i det förstnämnda om anslutningen mellan vägen Framnäsudden och gamla Hjälmarevägen måste byggas om på grund av framtida exploateringar i områdena Oxhagen och Framnäs genom högre trafikbelastning från dessa områden. Med en ökad trafik på vägen Framnäsudden kan en barriäreffekt befaras. Genomförs detta ingrepp så ska i möjligaste mån naturvärden skyddas. Särskilt ska beaktas att västra delen av naturreservatet är klassat som Natura 2000-område vilket innebär att planerade verksamheter nära reservatet som kan befaras påverka detta negativt inte kan tillåtas.

Planen föreslår ny bebyggelse inom riksintresset för naturvård i nordvästra delen av Ekeby-Almby. Värdeomdömet för riksintresset är bland annat "representativt odlingslandskap i herrgårdsmiljö med lång kontinuitet och inslag av naturbetesmarker". Förslaget exploateringsområde är endast på åkermark och de åkerholmar som förekommer ska bevaras. Kommunen bedömer därför att denna exploatering inte påverkar riksintresset negativt utan är förenlig med riksintressets bedömningsgrund. Däremot är strandsumpskogen längre norrut bedömd som mycket värdefull och ska, tillsammans med udden Ekeby Dreve, skyddas genom reservatsbildning.

Småbåtshamnen

Utbyggnaden genererar sannolikt en ökad småbåtstrafik inom riksintresset Hemfjärden vilket sannolikt påverkar vattnet negativt, exempelvis genom störningar, buller, förorenande olje- och bensinutsläpp, båtfärger mm. Därför är det viktigt att båtverksamheten kanaliseras till endast en småbåtshamn där spill, avfall etc. kan omhändertas på ett för miljön tillfredsstäl-

lande sätt. Ett större antal småbåtar genererar dels en intensivare vägtrafik till hamnen och dels ökade bullerstörningar vilket med största sannolikhet kommer att störa närboende. Åtgärder bör vidtas för att minska sådana störningar.

Trafik och miljö

Sannolikt medför utbyggnaden av Ekeby-Almby ett ökat bilberoende vilket rimmar illa med antagna miljömål. Med anledning av detta är det viktigt att alternativa färdssätt som kollektivtrafik och cykelstråk gynnas. För att de boende uppe på förkastningsbranten ska få acceptabla bullernivåer utomhus ska en skyddszon på ca 85 m mellan väg 207 (nya Hjälmarevägen) och bebyggelse eftersträvas. Skyddszonen kan minskas till ca 30 m om en bullerskärm med en höjd på minst 1,7 m anläggs mellan väg och bostadsbebyggelse. En bullerutredning ska genomföras innan ny bebyggelse etableras.

Befintliga vägar och gator i området beräknas klara framtida trafikökningar som utbyggnaden av området innebär. Den ökande motorfordonstrafiken medför större avgasutsläpp men några miljö kvalitetsnormer eller andra gränsvärden befaras inte överskridas. Det är nödvändigt att gång- och cykelstråk byggs ut för att minska användandet av bil på kortare sträckor samt kollektivtrafik för längre sträckor. Cykelbanan mellan tätorten och Ekeby-Almby bör få belysning, snöröjas vintertid och dess kanter regelbundet slås. Allt för att skapa ett tryggare stråk och därmed få fler att cykla som ett alternativ till bilen.

Översvämningrisk

Generellt ska ingen permanent bebyggelse tillåtas under den högsta högvattenytan som för närvarande beräknas till 23,8 möh. Där sådan bebyggelse redan förekommer inom riskzonen bör dräneringsåtgärder och eventuellt skyddsbankar upprättas för att lindra effekterna av eventuella översvämningar. Det är relativt liten markareal av totala Ekeby-Almby som ligger i riskzonen. Området Kärleksstigen är ett sådant. Det består främst av äldre, enklare fritidsbebyggelse på arrendetomter. Ägarna till stugorna, som är medvetna om deras belägenhet, önskar att områdets karaktär består och är inte intresserade av permanentboende. Slutsatsen blir att inga hinder finns för fastighetsbildning av arrendetomterna men med bibehållen karaktär av området. Även öster om Drevevägen och mindre delar av Framnäs ligger också inom riskzonen för översvämning (karta nr. 6).

6.2 Kulturmiljöer som berörs av framtida exploatering

Ekeby bytomt med Ekeby gård, Ekeby Dreve samt åker och åkerholmar däremellan

Beskrivning

Radby med medeltida ursprung (bytomten är fast fornlämning), och på litet avstånd en av de vid det laga skiftet år 1845 utskiftade gårdarna. Trädgårdar med väl uppväxta träd ger vindskydd. På den strandremsa som vanns vid Hjälmaresänkningen har bebyggelse uppstått senare, blandat fritids- och bostadshus. Gles bebyggelse på rad längs vägen ut mot Dreve, bland annat Stenbacken och Jaktvillan från 1800-talets andra hälft. Lämningar efter sandstensbrytning i industriell skala under 1900-talets början och ytterligare hus ute på udden, som i övrigt är skogklädd. Skogsridå ger åkrarna skydd mot Hjälmarens. Möjligheten att ytterligare fornlämningar finns är stor eftersom området till stor del ligger på en nivå över sjöns vattenyta som under mycket lång tid varit byggbart landområde.

Karaktär

Samlad agrar 1800-bebyggelse, delvis på medeltida bytomt, i traditionellt höjdläge omgiven av åker och skyddad mot norr av skog. I omgivningen sommarstugor av olika ålder och kvalitet.

Konsekvens av utbyggnad enligt FÖP

Miljön har stort värde kulturhistoriskt sett och för landskapsbilden. Den är av mycket stor betydelse för boendemiljön i Ekeby-Almby i sin helhet på grund av läget i riktning mot den attraktiva sjöutsikten och Hjälmarestranden. En vandring ner mot stranden är en vandring från tätbebyggelsen till glesare – friare marker. Nybebyggelse här innebär att ett av de element som bygger upp helheten försvinner helt eller delvis: åkermarken. Det är för bibehållande av karaktären viktigt att den tillkommande bebyggelsen har en traditionell karaktär.

Effekten kan göras mindre genom a) att noggrant utvalda och tillräckligt stora delar av åkerrarna bevaras öppna och b) att det enbart bebyggs med låg och gles bebyggelse som i sin utformning och storlek anknyter till den traditionella bebyggelsen.



Ekeby by - Drevevägen

Glashyttan och Ekenäs, från Tryffelvägen-Gamla Hjälmarevägen till udden

Beskrivning

Område med sommarvillor uppförda under 1900-talets första år för bland annat några av stadens köpmän och fabrikörer. Större villor på relativt spaciösa tomter. Vid Glashyttevägens början ligger gården Glashyttan. En fornlämning finns strax intill denna, öster om Glashyttevägen. Vid stranden fanns Ekenäs brygga med ångbåtsförbindelse in till Örebro. Platsen är idag markerad med skylt, NO om Kärleksstigen. N och NV om Glashyttan finns även gårdar som flyttades ut från Ekeby bytomt vid det laga skiftet.

Karaktär

Glesbebyggt område med sommarvillor för Örebro societeten och inslag av äldre agrar bebyggelse, till största delen numera till stor del för permanentboende. Den äldre bebyggelsen dominerar. Omväxlande öppet och beväxt med äldre träd, fritt stående och i samlade dungar ger en miljö av högt värde.

Konsekvens av utbyggnad enligt FÖP

Berörs av detaljplan för Kärleksudden mm. Den södra delen ingår i detaljplan för Tryffelvägen mm, och markeras där som kulturhistoriskt intressant.



Glashytteområdet

Framnäs

Beskrivning

Sommarstugeområde med ursprung i gården Framnäs från. Relativt tätt bebyggt med blandning av storlek och ålder på husen. Allt fler hus blir permanent bebodda. Framnäs är belägen på den högst belägna platsen - på den naturliga byggplatsen som valdes för den första bebyggelsen. Fornlämning vid Oxhagen (gravfält)

Karaktär

Sommarstugeområde uppväxt under 1900-talet med blandad karaktär. Har ett visst kulturhistoriskt värde som en del av samhällshistorien, men är inte omistligt. De äldre byggnader som finns är förvanskade, yngre sommarstugor förändras ständigt – det hör till områdets karaktär.

Konsekvens av utbyggnad enligt FÖP

Tätheten i området ökar. Detta är möjligt till en viss gräns utan att förstöra karaktären. Andelen bebyggd yta på fastigheterna bör noggrant tänkas igenom och anges i detaljplan med hänsyn till detta.



Framnäs

Torpbebyggelsen väster om Framnävägen

Beskrivning

Mycket gles bebyggt område längs den äldsta landsvägssträckningen öster om Hjälmarsberg. De gamla hagmarkerna bebyggdes under 1800-talet, tidigast med en backstuga (mycket enkelt boningshus) där Bäcktorp idag finns. Senare tillkom Sandvad, som av allt att döma är en vid det laga skiftet utflyttad gård från Ekeby by. De två gårdarna har båda manbyggnader av typen Närkesstuga samt gamla uthus, till största delen timrade men delvis mycket förfallna.

Karaktär

Gles bebyggelse av agrar karaktär, som tidigare varit mycket vanlig i Ekeby-Almby. Viktigt att bevara.

Konsekvens av utbyggnad enligt FÖP

Riskerar försvinna om området styckas upp i mindre fastigheter och detaljplaneläggs.

Bevaras och ges stora luftiga tomter med plats för uthusen och stora trädgårdar. Ny bebyggelse dras tillbaka från de gamla gårdarna och gestaltningen styrs i planerna till anpassning i form, material och kulör, främst den närmast angränsande.



Bäcktorp



Sandvad

6.3 Sociala konsekvenser av utbyggnaden i Ekeby-Almby

Närhet, flexibilitet och tillgänglighet bör karaktärisera utbyggnaden av Ekeby-Almby. Goda förutsättningar bör ges för tillgänglighet till hela områdets kvaliteter för alla boende. Exempel på områden med värdefulla kvaliteter är Hemfjärden med dess strand, udden Ekeby Dreve, det öppna landskapet, naturreservatet Ekeby hage och skogsområdet uppe på förkastningsbranten. Service i form av barnomsorg, någon form av servicebutik samt utbyggd kollektivtrafik är viktiga för de boende i området.

Blandad bebyggelse bör eftersträvas

Utbyggnaden av bostäder i Ekeby-Almby har under de senaste tio åren karaktäriserats av nybyggnation av stora enfamiljshus på friköpt tomt. Detta har i de flesta fall varit kapitalkrävande varför familjer eller personer med knappa resurser varit mer eller mindre utestängda från denna boendemarknad. För att även dessa familjer ska få möjlighet att bo i området bör alternativa boendeformer etableras, t ex radhus, parhus eller flerfamiljshus och gärna med olika upplåtelseformer.

Kollektivtrafiken viktig

Ett viktigt led i att uppnå uppsatta miljömål är att skapa alternativ till den egna bilen och därmed minska avgasutsläpp. Därför är det viktigt med en utvecklad kollektivtrafik. Detta kan också ses som en demokratifråga så tillvida att man inte ska behöva en bil för att kunna åka till och från exempelvis Örebro tätort för att ha möjlighet att bo i Ekeby-Almby. Idag finns inte tillfredsställande alternativ för exempelvis barnfamiljer att åka kollektivt med sina barn till förskolor inne i huvudorten. Det innebär att minst en, och inte alltför sällan två bilar, är ett måste och följaktligen ökad trafik av motorfordon.

De sociala och kulturella dimensionerna

De senaste årens nyare bebyggelse har inte i någon högre grad anpassats till Ekeby-Almby äldre karaktär vilket har uppfattats som negativt bland personer som bott länge i området. Kommande nybyggnationer bör därför i högre grad anpassas till områdets gamla bebyggelsekaraktär.

Vikten av rekreationsytor/friytor

Förutsättningar för ett rikt utbud av rekreationsytor har varit stort i Ekeby-Almby men på grund av de täta bostadsområden som uppstått har dessa möjligheter minskat betydligt. Aspekten privat – halvprivat – allmän mark bör beaktas. Tyvärr har den sistnämnda dimensionen hittills inte uppmärksamats tillräckligt inom villaområdena. Det är viktigt att barn har tillgång till trygga och säkra friytor i form av naturmark för sin motoriska och sociala utveckling. Även mötesplatser på neutral mark för villaboende är viktigt eftersom man dels kanske inte önskar träffas på den egna tomten alla gånger och dels ha platser att gå till där man vet att andra boende kan tänkas vistas. Slutsatsen är att rekreationsytor och övriga friytor bör beaktas i högre grad i framtida detaljplaner.

6.4 Slutsatser av konsekvensbeskrivningarna

Slutsatserna är att den fördjupade översiktsplanen innebär ett ökat hänsynstagande till den miljömässiga, kulturella och sociala miljön inom Ekeby-Almby. Genom att planen lyfter fram värdefulla delar av natur, kultur och sociala dimensioner så ges goda möjligheter att dessa tre dimensioner beaktas på ett bra sätt i kommande detaljplaner. Viktiga aspekter att ta hänsyn till i framtida planprocesser är skyddad natur, hänsyn till den kulturella karaktären och sociala aspekter som närnatur, rekreation och mötesplatser samt minimera bullerstörningar.

7. Medverkande tjänstemän

Medverkande tjänstemän har varit Ulf Sandström (kommunekolog, projektledare), Lars Edenskär (stadsarkitekt), Gösta Eriksson (utredningsingenjör), Eva Fransson (stadsantikvarie), Roger Kjell (exploateringsingenjör), Anne Pettersson (samhällsplanerare), Mats Rosenberg (kommunbiolog) och Elin Lundin (hälsoskyddsinspektör). Fotografier: Ulf Sandström och Nillan Molin där inget annat anges.

8. Litteratur

Länsstyrelsen i Örebro län. 1984. Naturvårdsöversikt Örebro län. Länsstyrelsen i Örebro län.

- Länsstyrelsen i Örebro län. 1993. Odlingslandskapet i Örebro län. Åtgärds- och bevarande-program. Publikation nr 1993:2, Miljöenheten, Länsstyrelsen, Örebro län.
- Länsstyrelsen i Örebro län. 1998. Våtmarker i Örebro län. Södra delen. Naturvårdsenheten, Länsstyrelsen, Örebro län.
- Riksantikvarieämbetet, 1990. Riksintressanta kulturmiljöer i Sverige. Stockholm.
- Stadsbyggnadskontoret, Örebro, 1985. Ekeby-Almby. Förslag till områdesriktlinjer. Örebro kommun: Stadsbyggnadskontoret.
- Stadsbyggnadskontoret, 1992. Skall en kommunal vatten- och avloppsledning byggas till Ekeby-Almby? Örebro kommun: Stadsbyggnadskontoret.
- Stadsbyggnadskontoret, 1992. Ekeby-Almby. Översikt. Örebro kommun: Stadsbyggnadskontoret.
- Zetterman, M., 1998. Vårt 1900-tal. Minnen från Hjälmarsberg, Ekeby-Almby, Sundby och Hjälmarebaden. Örebro: Nerikes Allehanda förlag.
- Örebro kommun, 2002. Översiktsplan för Örebro kommun. Örebro kommun: Stadsbyggnadskontoret.
- Örebro Stadsbyggnad, 2005. Miljöbedömning av kommunala planer. Örebro kommun: Örebro Stadsbyggnad.

9. Kartbilaga

Bilagda kartor är

1. Adresskarta
2. Översiktsbild, flygfoto
3. Markägoförhållanden
4. Natur och rekreation - förslag
5. Kulturmiljö
6. Föreslagen markanvändning



Ett modernt hus i östra delen av Ekeby-Almby.

Ulf Sandström
Kommunekolog
Tfn 019-21 14 77
E-post ulf.sandstrom@orebro.se