

Vägledning vid gestaltning av nybyggnation i Palmbohult

Detta dokument belyser kvaliteter och funktioner som kommunen anser är viktiga att arbeta med i förstudierna inom det markanvisade området samt aspekter som kommer att vara särskilt viktiga i bedömningen av era byggnationsförslag.

Örebros översiktsplan som antogs 2018 säger att Örebro ska sträva efter att skapa en harmonisk och väl fungerande helhet av byggnader och mellanrum i hela staden. Ny bebyggelse ska kännetecknas av höga hållbarhets- och kvalitetskrav.

Kortfattat om vad detaljplanen medger och begränsar

Detaljplanen medger ett antal markanvändningar i olika zoner inom området som nu markanvisas. Titta på plankartan för en detaljerad redogörelse för vart olika användningsområden och begränsningar gäller.

- Z₁ - Verksamheter, ej handel med skrymmande varor. Handel med skrymmande varor är i huvudsak försäljning av sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet. Exempel är byggvaror, vitvaror, bilar, båtar och möbler.
- K - Kontor
- G - Drivmedelstation
- J₁ - Industri
- J₂ - Småindustri
- Byggnadsarean får inte överstiga 40% av fastighetens area. (30% av byggnadsarean gäller på drivmedelstomten i söder.)
- Totalhöjden är 20 meter inom de flesta områden och 30 meter inom några. (11 meter totalhöjd för drivmedelstomten i söder.)
- Utöver totalhöjden tillåts utrymme för ventilationsanordningar, solceller och dylikt.
- Minst 20% av fastighetsarean ska utgöras av grönyta, ej parkering.
- I samtliga korsningar är det utfartsförbud cirka 50 meter från korsningen.
- Bildväxlande skyltar får ej uppföras.
- Dagvatten från fastigheterna ska renas innan de får anslutas till den angivna förbindelsepunkten.
- Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas med 110 m³ per hektar.

Verksamhetsområdets önskade karaktär

Den del av Palmbohult som nu markanvisas utgör i och med sitt läge längs med E20 en av Örebros entréer. Nya byggnader i området blir några av de första samlade bebyggelsegrupperna som möter trafikanter som kommer från söder. Det är därför viktigt att byggnader och anläggningar utformas på ett estetiskt tilltalande sätt och med en medveten gestaltning för att infarten ska upplevas positiv och välkomnande.

Utformningen av byggnaderna och dess omgivning

Handlingar som skickas in i förstudierna ska visa på ett genomarbetat gestaltungsförslag. Vi vill se en motiverad placering och utformning av byggnaden/byggnaderna. Vi vill också se hur ni tänker kring allt runtomkring byggnaden så som parkeringsplatser, cykelparkering, entrésituationer, grönytor, eventuellt stängsel osv. En byggnad kan delas upp i flera olika volymer där en kontorsdel kan sticka ut och göra en gest mot gatan som visar att ”här går man in!”. Ett skärmtak kan etablera en samlingsplats kring en entré och en genomtänkt placering av fönster eller portar kan öka tryggheten i ett område.

Detaljplanen har som krav att minst 20% av fastighetsarena ska utgöras av grönyta och Örebro kommun vill se mer utvecklade grönytor än gräsmattor. Frodigare grönska i form av blomster, träd eller planterad äng kan bidra till både upplevelsemässiga, sociala och ekologiskt positiva värden i området.

Våra städer blir allt varmare vilket bland annat är ett resultat av de stora asfalterade och hårdgjorda ytor som staden består av. Grönska binder vatten och träd kan också ge skugga. Vegetation är ett verktyg som kan göra våra städer svalare och mer behagliga att vistas i och vi behöver integrera det i all form av bebyggelse, inte bara i bostadsområden eller stadskärnan.

Bra att tänka på:

- En motiverad placering av byggnaden.
- Förhållandet mellan och placeringen av olika typer av entréer, så som besöksentréer och varuintag.
- Vilka framsidor respektive baksidor som skapas och hur ytorna mellan byggnaderna kommer att fungera och upplevas.
- Hur grönska kan användas för att förbättra sociala, ekologiska och miljömässiga värden.
- Plank och staket ska undvikas så långt som möjligt, framförallt mot gator och gång- och cykelstråk.

Utnyttja arkitekturens många möjligheter till att skapa en trivsamt miljö i detta verksamhetsområde!

Skytllägen

Många av fastigheterna som nu markanvisas ligger i så kallade skytllägen, alltså väl synliga längs med viktiga huvudleder så som E20. I dessa lägen ställer Örebro kommun höga krav på arkitekturen eftersom byggnaderna och anläggningarna påverkar helhetsintrycket av Örebro.

I skytllägen upplevs byggnaden av de flesta i högre hastighet och på avstånd vilket gör att byggnadens silhuett tillsammans med fasadmateriäl, utförande och färgsättning blir det som man hinner få ett intryck av och är en särskilt viktig aspekt i dessa lägen. Verksamheter i skytllägen behöver även disponera och utforma sin fastighet så att inte upplag, som har en tendens att se stökiga ut, blir det första mötet för trafikanter som kommer till Örebro.



Würths kontorsdel i skytlläge vid påfart till E20 i södra Örebro är ett exempel på en mer genomarbetad gestaltning. Kontorsdelen har ett utanpåliggande lager som både skyddar mot solljus och skapar ett spännande skuggspel på fasaden som förändras under dagen. Att utforma en fasad på det här sättet är ett av många sätt att skapa lite mer liv och rörelse i en fasad och en mer intressant arkitektur.



Illustration ovanpå ortofoto över området som markanvisas. Fastigheter som möter den röda linjen bedöms ligga i skyltlägen. Byggnader och funktioner inom fastigheten kräver där särskilt genomarbetad gestaltning, framförallt sidorna som vetter mot den röda linjen. Skyltlägen anses vara av särskilt stort intresse för helhetsintrycket av Örebro i och med relationen till E20.

Dagvattenhantering

Att anlägga ett effektivt och integrerat sätt att hantera och fördröja dagvattnet är särskilt viktigt här eftersom en stor andel av ytan sannolikt kommer att utgöras av asfalt och stora takytor. Detaljplanen redogör för anläggandet av en allmän dagvattenanläggning i den norra och södra delen av området som ska fördröja dagvattnet innan det släpps vidare till vägtrumman under E20.

Fastighetsägare som etablerar sig i området har däremot också krav på att fördröja (110 m³/ha) och rena sitt dagvatten innan det får anslutas till anvisad förbindelsepunkt enligt bestämmelser i detaljplanen. Dagvattenhantering kan med fördel samordnas med växtlighet. Gröna tak kan till exempel vara en av flera metoder som kan utnyttjas för att fördröja dagvatten inom den egna fastigheten.



Visingedammen i Täby kommun är ett exempel på en ganska stor dagvattenanläggning som kombinerats med växtlighet. Många av principerna som tillämpas här går även att använda sig av vid anläggandet av mindre dammar eller diken. Foto: Barbro Beck-Friis.