



Kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen.

Beskrivning av Södra Ladugårdsängens utveckling

Dokumentansvarig på politisk nivå: Programnämnd samhällsbyggnad

Dokumentansvarig på tjänstemannanivå: Stadsbyggnad

Kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen.

Beskrivning av
Södra Ladugårdsängens utveckling

Innehåll

1. Inledning	6
Sammanfattning	7
Bakgrund	7
Syfte	8
Framtidsbild	8
<hr/>	
2. Hållbarhet	10
Hållbarhet	11
Ekologisk hållbarhet	11
Social och ekonomisk hållbarhet	11
<hr/>	
3. Övergripande strategi	12
Kvartersstruktur	13
Grönstruktur	14
Transportstruktur	15
Handel och verksamheter	16
Kultur och fritid	17
En mångfald av boendialternativ	18
Förskolor och grundskolor	18
<hr/>	
4. Gestaltungsprinciper	20
Grön identitet	21
Dagvattenhantering	23
Gatutyper	25
Bilparkering	30
Cykelparkering	31
Konst	33
Hållbart byggande	34
Arkitektur och skala	35
Mötesplatser för umgänge och lek	42
<hr/>	
5. Genomförandefas	44
Förstudiefasen	45
Fastighetsindelning	46
Parkering	47
<hr/>	
Bilaga 1. Kravspecifikation	48
Krav, rekommendation och ansvar för grön identitet	49
Krav, rekommendation och ansvar för dagvatten	49
Krav, rekommendation och ansvar för mångfald av boendialternativ	49
Krav, rekommendation och ansvar för gatutyper	50
Krav, rekommendation och ansvar för parkering	50
Krav, rekommendation och ansvar för kvartersstruktur och arkitektur	51
Krav, rekommendation och ansvar för handel och verksamhet	51



Inledning

Detta kapitel beskriver kvalitetsprogrammets bakgrund, syfte och framtidsbild.



Sammanfattning

Södra Ladugårdsängen ligger två kilometer från stadskärnan och gränsar till stora natur- och rekreations-områden. Södra Ladugårdsängen som är Örebros största utbyggnadsområde omfattar cirka 230 000 kvm och planeras rymma cirka 4 000 invånare. Området kommer tillsammans med angränsande områden att bilda en sammanhängande del av södra Örebro med en befolkning på cirka 12 000 invånare. Södra Ladugårdsängen har ett centralt och attraktiva läge med förutsättningar att bli en stadsdel där de olika aspekterna på hållbarhet – ekonomisk, ekologisk och social, – integreras till en helhet.

Södra Ladugårdsängen kommer att profileras som en grön och aktiv promenad- och cykelstadsdel. Sammanhängande gröna innergårdar, högklassig vardagsarkitektur, insprängda aktivitetsytor, konst och en mångfald av boendalternativ ska bli viktiga kännetecken för området. Omgivningens rika utbud av natur- och rekreationsområden, motionsspår och sportanläggningar kommer att vara en viktig del av Södra Ladugårdsängens identitet.

Bakgrund

Platsen där Ladugårdsängen och Södra Ladugårdsängen finns idag rymde Örebros första flygplats. Flygplatsen är nedlagd sedan lång tid tillbaka och platsens historia lever vidare genom gatunamn som Termikgatan och Kabingatan. Den befintliga delen av Ladugårdsängen byggdes som en bomässa 1992 (Bo92) och var då i framkant i fråga om kretsloppsanpassat byggande. Idag är området uppskattat av många boende, men också kritiserat för brist på det stadsliv som efterfrågades i planeringsarbetet.

Södra Ladugårdsängen är till ytan en spegling av det befintliga Ladugårdsängen. Mellan Södra Ladugårdsängen och det befintliga Ladugårdsängen finns parken Hagen som en grön länk mellan områdena. Markområdet gränsar i söder mot en golfbana. Öster om området finns fotbollsplaner och i väster finns gröna rekreationsområden och där finns också en nyetablerad livsmedelsbutik.

Södra Ladugårdsängen utgörs idag av ett platt åkerlandskap. Det finns inget befintligt landskapselement att förhålla sig till som kan ge tidsdjup och identitet åt platsen - till exempel en äldre byggnad, uppvuxna träd, eller naturformationer. Den skogsbeklädda höjdryggen i söder med golfbanas gräsytor i förgrunden ger dock en värdefull utblick och bidrar till orienterbarheten i landskapsrummet. Parken Hagens långsmala form i östvästlig riktning anger också riktningen i landskapet om än inte lika kraftfullt. Hagen anlades för tjugo år sedan och träden i parken är under tillväxt.

Det finns en detaljplan för Södra Ladugårdsängen som blev antagen 2009. Framtagandet av planen initierades av att Örebro under 2010 arrangerade O-ringen och därför byggde upp en tillfällig "O-ringenstad" på platsen.

Samtidigt anlades ett grovmaskigt gatu- och VA-nät som finns kvar idag. Detaljplanen som är generell och flexibel baserades på ett planprogram som togs fram 2005 för både nya Sörbyängen och Södra Ladugårdsängen. Detaljplanens indelning av gator och kvarter är alltför storskalig för att kunna resultera i en attraktiv stadsmiljö. Sedan planprogrammet formades och detaljplanen antogs har många förutsättningar för Örebros utveckling förändrats och kraven på hållbart byggande har höjts. För att kompensera bristerna i planen och anpassa kraven på bebyggelsen till dagens behov beslutades att ta fram ett kvalitetsprogram.

Syfte

Kvalitetsprogrammet syftar till att beskriva utvecklingen av Södra Ladugårdsängen och ge en bild av hur området kommer att upplevas och fungera i framtiden. Programmet riktar sig till de byggherrar och arkitekter som förverkligar byggandet för de som senare kommer att bo och verka på platsen. Kvalitetsprogrammet ska ge en fördjupad beskrivning av områdets utveckling utöver den information som finns i detaljplanen. Frågor som endast är kortfattat beskrivna i detaljplanen, t.ex. social och ekologisk hållbarhet ges större utrymme i kvalitetsprogrammet. Med ett kvalitetsprogram har kommunen för avsikt att höja kvalitén på det som byggs och att maximera nyttjandet av den centralt belägna marken. Kvalitetsprogrammet kommer tillsammans med detaljplanen att ligga till grund för de krav som ställs vid försäljning av marken.

Framtidsbild

Södra Ladugårdsängen utformas som en grön och aktiv stadsdel. Ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt långsiktigt hållbarhetsperspektiv styr utvecklingen. Grönska och aktivitetsytor präglar områdets gator, parker och innergårdar. Omgivningens många möjligheter till rekreation, idrott och lek stärker områdets profil som grön och aktiv. Platsens tidigare användning som flygfält lever vidare som inspirationskälla vid val av till exempel belysning, konst och lekmiljöer.

Södra Ladugårdsängen utformas som en stadsdel för promenader och cykelturer. I områdets inre blandas gångfartsområden med bilfria stråk, vindlande stigar och motions slingor. Flödet av förbipasserande cyklister, gående och bilister på de omgivande huvudgatorna utnyttjas för att skapa underlag för handel och andra verksamheter längs gatorna.

Parken Hagen är den gröna lunga som sammanbinder det befintliga Ladugårdsängen med Södra Ladugårdsängen. Längs parken byggs förskolor, fritidsverksamheter, vård och omsorgsboenden. Det ger möjlighet till generationsmöten, samnyttjande av lokaler och aktivt nyttjande av parkområdet. De två parkgatorna som skär genom området i nordsydlig riktning utvecklas till ett mellanting av park och torg och rymmer olika typer av mötesplatser och aktivitetsytor inbäddade i grönska.

De bilfria innergårdarna kopplas samman med gång och cykelstråk som sträcker sig över fastighetsgränserna genom hela Södra Ladugårdsängen. Det ökar utbudet av ytor för lek och social samvaro och kan ge barn och vuxna möjligheter till ett aktivt uteliv. Dagvattnet utnyttjas för att berika upplevelsen av miljön längs gator och på innergårdar.

Områdets kombination av hög täthet och bilfria gröna innergårdar förutsätter att bilarna samlas i gemensamma parkeringsanläggningar helt eller delvis under mark, under upphöjda innergårdar och i parkeringshus. Parkeringshusen utformas med innovativ arkitektur och kläs med fasadvegetation, med enkelsidiga lägenheter eller lokaler på en eller flera sidor. Handelsplats med livsmedelsbutik i den västra delen finns på gångavstånd för boende och verksamma i området. Övrig handel och verksamheter är främst samlade



Södra Ladugårdsängen illustrerat från Gustavsviks korthålsbana.

kring Stenbackevägen och Kabingatan (som är den östra parkgatan). Det kommer även att finnas verksamheter utspridda i områdets bottenvåningar. Södra Ladugårdsängen byggs för invånare med olika livsmönster och ekonomiska förutsättningar. För att möta den socioekonomiska likriktning som generellt kännetecknar nyproduktion rymmer området boendetyper som ger andra ekonomiska möjligheter än ”konventionella” bostäder, t.ex lägenheter med uthyrningsrum, generationsboende, kompisboende och kollektivt byggande (t.ex byggemenskaper). Utbudet av bostäder anpassade för funktionshindrade och äldre med olika grader av behov av trygghet och vård är ett viktigt och tongivande inslag i stadsdelen. Lika viktig är närvaron av förskolor, skolor och fritids som får en tydlig roll redan tidigt i utvecklingen av området. Mångfalden av boendalternativ gynnas av mångfalden av byggherrar. Blandningen av byggherrar med olika inriktning ger en variation i skala, arkitektur och boendeformer. Kravet på samordning mellan projektens olika byggherrar och arkitekter ger ett maximerat markutnyttjande och samtidigt arkitektoniskt intressanta och trivsamma boendemiljöer.

Vardagsarkitektur av hög klass är ett kännetecken för Södra Ladugårdsängen. Utformningen av byggnader och utemiljöer är hanterade med samma omsorg även om materialstandard, byggnadsstorlek och arkitektonisk svårighetsgrad skiljer sig. Arkitekturen befinner sig i framkant oavsett prisklass. Byggnaderna utformas utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv där ett livscykel- och kretsloppsperspektiv styr vid valet av material, byggteknik och byggprocess. De tekniska lösningarna integreras i arkitekturen och infrastrukturen på ett sätt som gör att de berikar upplevelsen av boendemiljön.



Hållbarhet

Följande kapitel beskriver utgångspunkterna inom social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet.

Hållbarhet

Stadsbyggandet är viktigt för att åstadkomma en hållbar utveckling, inte minst eftersom de fysiska strukturerna har mycket lång livslängd. Örebro kommun har länge haft en hög grundnivå i fråga om hållbarhet i stadsbyggandet. För att nå klimatmålen, men också för att höja kommunens attraktivitet, har vi höga ambitioner. Arkitektur, byggmaterial, teknik och byggprocess ska dessutom bidra till hälsosamma, trygga och tilltalande miljöer. Grundläggande principer ska vara att söka systemeffekter, tillämpa livscykelperspektiv och skapa kretslopp. Södra Ladugårdsängen ligger nära den centrala staden med god tillgång till service och har alla förutsättningar att bli ett framstående exempel där de olika aspekterna på hållbarhet – ekonomisk, ekologisk och social – integreras till en helhet.

Ekologisk hållbarhet

För att bli en klimatsmart stadsdel är det viktigt att hantera frågor om tillförsel och användning av energi, t.ex. förutsättningar för lågtempererad fjärrvärme och solenergi, incitament till de boende, såsom individuell mätning av energi och vatten. De tekniska lösningarna ska vara så integrerade att det blir svårt att göra fel. När mänsklig aktivitet krävs, till exempel vid avfallshandling eller val av färdmedel, ska det vara lätt att göra rätt. Genom att synliggöra kostnaden för el, värme och vatten får alla boende en drivkraft att agera för en minskad miljöbelastning.

För att åstadkomma attraktiva gårdar och gatumiljöer kommer efterfrågan på bilparkering till allra största delen att tillgodoses genom parkeringshus. Det gör det möjligt att skapa mycket grönska, biologisk mångfald och möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten, och därtill mer hållbara och fysiskt aktiva resvanor. En viktig hållbarhetsfråga är hur själva byggprocessen hanteras. Ju mer de olika projekten samordnas, desto bättre för miljön, inte minst genom att transporter och gräv- och schaktarbeten kan minimeras.

Social och ekonomisk hållbarhet

Områdets platser och funktioner ska vara trygga och tillgängliga för alla boende och besökare. Det ska också underlätta för möten mellan generationer, genom att erbjuda boendeformer som tillåter generationsboende och genom att det skapas mötesplatser. Möten mellan kulturer kan på samma sätt som generationsmöten bli en viktig del i områdets profil och funktion i staden. Ett viktigt mål är att ge utrymme för människor med olika ekonomiska förutsättningar. Därför är det viktigt att hitta former för en mer kostnadseffektiv nyproduktion. Det är också angeläget att hitta lösningar som kan underlätta möjligheter till fördelaktiga banklån och andra lösningar som kan påverka boendekostnaden. Hållbart byggande innebär också att välja lösningar som i längden ger ett billigare boende genom lägre drift och underhållskostnader. Energieffektiva byggnader, lokal energiproduktion och tillämpning av livscykelkostnader (LCC) är viktiga verktyg för detta.



Övergripande struktur

Följande kapitel beskriver förslaget i sin helhet och vilka strukturer som används.



Kvarterstruktur

Södra Ladugårdsängen kommer att få en tät och stadsmässig karaktär. Byggnaderna ska placeras i kvarter där strukturen bygger på ett tydligt mönster och orienterbarhet. Områdets gator och siktlinjer ska knäckas till för att på så sätt skapa korta stråk med variation utan vindkorridorer. I byggnadernas bottenvåningar kommer det finnas möjlighet att inrymma butiker, kontorslokaler och mindre verksamheter.

Bebyggelsen ska till största del utgöras av flerbostadshus i varierad skala med våningsantal på tre till nio våningar. I området kommer det även att finnas större flerfamiljshus och stadsmässiga radhus på två till tre våningar. För att motverka stora nivåskillnader mellan de olika bostadstyperna ska byggnader med ungefär samma våningsantal grupperas. På så vis undviks stora kontraster och skuggbildningar. Högre byggnader ska uppföras längs med Stenbackevägen och Karlsdalsallén och lägre bebyggelse ska vända sig in mot kvartersgårdarna.

Södra Ladugårdsängen ska byggas med utgångspunkt att skapa förutsättningar för en variation av funktioner som bostäder, arbetsplatser och handel. En blandad bebyggelsen bidrar till att det inte skapas några renodlade bostadsområden eller verksamhetsområden och att fler människor vistas i området under olika tider på dygnet.

Bebyggelsen i området är grupperade kring halvöppna till helt slutna gårdar. Kvarteren som ligger i områdets norra och södra del ska öppnas mot parken Hagen samt golfbanan. Parkens och golfbanans grönska kommer då in i kvarteren på ett naturligt sätt och skapar utblickar över rekreationsområdena.

En stor del av vegetationen i området kommer att finnas längs gator, på byggnadernas fasader och inne i kvarteren. I mitten av området kommer det att finnas två parkgator som skapar en grön koppling mellan parken Hagen och Gustavsviks golfbana. Parkgatorna ska fungera som områdets gröna lungor och mötesplatser där det även kan finnas butiker och uteserveringar längs gatorna.



Grönstruktur

Den gröna strukturen i Södra Ladugårdsängen följer kvarterstrukturen och bildar ett rutnät genom området. Rutnätet är väl förankrat i de angränsande grönområdena och gör det på så vis lätt för både människor, växter och djur att röra sig mellan omgivningens grönområden och den egna grönstrukturen.

Parken Hagen utgör en stor tillgång till området och kopplar samman den befintliga bebyggelsen i Ladugårdsängen med den nya i Södra Ladugårdsängen. Parken kommer rustas upp och utgöra en viktig mötesplats för både boende och besökare. Nya planteringar och lekplatser kommer stärka parkens roll och anläggandet av nya motionsspår samt promenadstråk kommer ansluta parken Hagen till intilliggande rekreationsområden.

De två breda parkgatorna i nordsydlig riktning är till sin form en spegelbild av parkeringsytorna i Norra Ladugårdsängen. Dessa parkgator öppnar området för utblickar både mot golfbanan i söder och mot parken Hagen i norr. Parkgatorna öppnar och välkomnar till hela området. Hit går man om man vill träffa människor från andra gårdar och andra platser.

Tvårs över dessa parkgator går gårdsstråken. Stråken kan uppfattas som halvprivata och används kanske främst av boende i området. De bildas av att gårdarna planeras så att man kan ta sig från gård till gård genom hela området. Eftersom gårdarna kommer vara bilfria och gröna med biologisk mångfald har stråken potential att bli en stor tillgång för de boende i området.



Transportstruktur

Södra Ladugårdsängens övergripande gatustruktur består av två huvudgator och ett antal lokalgator. Området ska utformas på ett sätt som gör det attraktivt att gå, cykla och ta bussen. För att bygga täta, hållbara och attraktiva städer måste vi prioritera transportsätt med låga ytanspråk, det vill säga gång, cykel och kollektivtrafik. Det ger även omfattande sidovinsten i form av friskvård, bättre luft, mindre buller, färre allvarliga olyckor och trevligare miljöer.

Cykeltrafik

För att få en hög cykelandel måste cykelvägnätet uppfylla en mängd kriterier. Det ska vara gott, vilket skapas genom att erbjuda ett finmaskigt nät med korta avstånd mellan cykelvägarna. Det ska också vara lätt att orientera sig och vägnätet i Södra Ladugårdsängen ska vara väl sammankopplat med cykelvägnätet i omkringliggande stadsdelar. Kopplingen till Loftbodsgatan likaså cykelbanan längsmed Karlsdalsallén och Stenbackevägen utgör alla gena och orienterbara vägar till/från Södra Ladugårdsängen. Det finns även andra viktiga cykelnätskvaliteter som till exempel trygghet, vilket handlar om att skapa befolkade cykelstråk med till exempel nattaktiva entréer som vetter ut mot cykelbanan. Säkerhet och komfort är andra viktiga aspekter som ska tillgodoses vid utformningen av cykelvägnätet. Cykelvägnätets koppling till rekreativa värden är också betydelsefullt speciellt för att det är förknippat med en hög cykelandel bland barn.

Gäendetrafik

Gångtrafikanter gynnas av miljöer som är stimulerande och upplevs trygga, vilket i första hand är en gestaltungsfråga. Gångstråken i stadsdelen ska därför utformas med hänsyn till gåendes krav på belysning, beläggning samt möjligheten att sitta ner och vila. Fotgängarnätverket ska även karakteriseras av hög trafiksäkerhet och god tillgänglighet. Gående är precis som cyklister känsliga för avstånd, därför ska området få ett mycket finmaskigt gångvägnät.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken ska ha god standard. Nya linjedragningar behövs för att möta detta. För att kollektivtrafiken ska kunna vara ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen måste restidskvoten mellan färdmedlen utjämnas vilket enklast åstadkoms genom att anlägga en bussgata genom området samt att avståndet till hållplatserna i området är jämförbart med avståndet till parkeringshusen. Kartbilden på föregående sida visar ett förslag på linjesträkning och placering av busshållplatser i Södra Ladugårdsängen

Biltrafik

Ett lågt behov av dagliga bilresor är en nödvändig förutsättning för att området ska kunna bli både attraktivt och "bilsnält". Förutsättningarna för detta är goda eftersom det är nära till dagligvaruhandel, vårdcentral, skola, grönområden, m.m. och den centrala stadens utbud finns inom cykelavstånd.



● Hörnlägen med lokaler i bottenplan



Täta kluster för publika lokaler - varje byggnad ska ha lokaler i bottenplan och en rumshöjd på 3 m

Handel och verksamheter

Handel och arbetsplatser är viktiga förutsättningar för att det ska bli liv och rörelse i området under dag- och kvällstid. Handel kräver ett tillräckligt stort kundunderlag för att fungera och kundunderlaget är starkt beroende av att det finns många närboende, kombinerat med ett flöde av människor som passerar eller är bekanta med verksamheten och därför söker sig till platsen.

Täta kluster för publika lokaler

Livsmedelsbutikkens etablering, på västra sidan Stenbackevägen, genererar ett starkt kundflöde och har skapat ett nytt rörelsemönster för förbi-passerande väster ifrån. Inom kvarteret planeras för fler verksamheter. Området utgör därmed ett ankarläge för nya verksamheter i närområdet. Det ger goda förutsättningar för etableringar även längs östra sidan av Stenbackevägen.

Ytterligare ett definierat tätt klusterläge för verksamheter är den planerade östra parkgatan, där det planeras för busshållplatser. Den parkliknande gatan erbjuder en avkopplande miljö för trivsamma publika verksamheter, som kompletterar varandra i utbud och tillsammans skapar en stark kommersiell enhet.

Spridda verksamheter med skyltläge

Längs Karlisdalsallén kommer verksamheter att ha ett utmärkt skyltläge. Här finns ett starkt kundunderlag främst genom bilflödet som tillsammans med annonsläget gör gatan lämplig för spridda verksamhetslokaler.

Verksamheter med högre specialisering

I lugnare lägen kan verksamheter med högre specialisering etableras. De här verksamheterna är inte beroende av ett spontant kundflöde med tydligt skyltläge, utan har karaktären av kontor för konsultverksamhet, mäklare eller kanske bokföring/revision. Termikgatan med tvärgående mindre stadsgator är lämplig för denna typ av spridda verksamhetslokaler.



Kultur och fritid

Södra Ladugårdsängen har goda förutsättningar att bli Örebro's nya aktiva stadsdel. Omgivningen ger rika möjligheter till olika aktiviteter med fotbollsplaner, Backhallens racketsportanläggning, Gustavsviks golfbana, Gustavsviksbadet, Sörbybacken, motionsspår, Karlsdals hästgård, Lugnets idrottsplats, pilbågeskytteklubben, Sommaro och Miljövårdscentrum. Sörbyskogen och skogen vid Sommarro inrymmer grillplatser, vindskydd och stigar som ger möjlighet till naturupplevelser och äventyr.

För att integrera Södra Ladugårdsängen med dessa existerande möjligheter, skapas motionsspår och promenadstråk som kopplar samman de olika områdena. Utbyggnaden av Södra Ladugårdsängen kommer också bli en anledning att utveckla befintliga områden, t.ex. kan Sörbybacken utvecklas som skid-/pulkabacke och anpassas för Mountainbike och utomhusgym.

Öster om parken Hagen kommer en ny park anläggas på 8-9 hektar. Här kommer det finnas lekplatser, utegym, mindre pulkabackar och en parkour-park.

Kultur- och fritidscenter

För de mellan 9 000 och 12 000 invånare som kommer att bo i samma del av staden som Södra Ladugårdsängen saknas ett naturligt centrum för kultur- och fritidsaktiviteter. Det råder en brist på fritidsgårdsverksamheter, bibliotek, lokaler och aktiviteter för ungdomar, äldre och hemmavarande föräldrar. Beroende på inriktning skulle ett kultur- och fritidscenter i Södra Ladugårdsängen kunna fylla det behovet och dessutom locka till sig besökare från andra delar av staden. Ett kultur- och fritidscenter kan även bidra till att skapa en naturlig mötesplats i området.

Centret skulle med hänsyn till det stora upptagningsområdet kunna vara öppet sju dagar i veckan och bl.a. innehålla bibliotek och fritidsgård. Här kan även lokaler för Kulturskolan och studieförbunden och andra aktörer inom det civila samhället finnas.

En mångfald av boendialternativ

Södra Ladugårdsängen kommer att komplettera staden med fler boendialternativ. Mångfalden av boendialternativ kommer bli ett av områdets kännetecken. En utgångspunkt i nya boendeformer kan också skapa nya former av arkitektur.

Boendeformer och upplåtelseformer

Området ska erbjuda alternativa boendeformer och upplåtelseformer för familjer, kollektiv-, enboende och äldre. I området välkomnas också byggemenskaper där en grupp av människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder bygganden.

Bostad med särskild service

Det finns ett behov inom kommunen att möta efterfrågan på nya grupp- och servicebostäder för funktionshindrade. Målet är att personer med funktionshinder ska ha möjlighet att leva och bo som andra - ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet, tillgänglighet och trivsel. I Södra Ladugårdsängen ska därför behovet av lämpliga tomter för grupp- och servicebostäder beaktas.

Boende för äldre

Trygghetsbostäder, seniorbostäder samt vård- och omsorgsboenden är boendeformer som riktar sig till målgruppen *äldre*. I Örebro kommun finns det behov av att tillgodose byggandet av moderna och tillgängliga bostäder för äldre människor med fysiska funktionsnedsättningar. Flera av de bostäder som är anpassade till äldre är byggda på höjden i stadsmiljö. Det finns en stor önskan om marknära bostäder som ligger i en grön miljö men ändå inte för långt från centrum och busstrafik. Sådana tomter kommer nu kunna erbjudas i Södra Ladugårdsängen.

Förskolor och grundskolor

I dagsläget finns det behov av att bygga minst tre nya förskolor på 4-6 avdelningar i Södra Ladugårdsängen. På längre sikt kommer det även finnas behov av ytterligare förskolor. Ett önskemål finns att den första förskolan ligger i områdets norra del och byggs i ett tidigt skede. Detta för att förskolan, utöver sin egen förskolegård, ska ha närhet till parken Hagen. I Södra Ladugårdsängen har framtida förskolor god tillgänglighet till närliggande rekreationsområden såsom Sommaro, Sörbyskogen, Gustavsviksbadet, och Karlsdal.



Gestaltungsprinziper

Detta kapitel innehåller en beskrivning om hur området kan gestaltas och utvecklas utifrån koncept, funktion och material.



Gröna kvartersgårdar med fina beläggningar. (Ref: Lilla Essingen, Stockholm. Foto: VegTech AB)



Södra Ladugårdsängen - en biofil stadsdel.



Tydliga gröna stråk

Grön identitet

Södra Ladugårdsängens identitet som ”biofil stadsdel” innebär en utveckling av begreppet ”grön stadsdel”. Det handlar inte bara om träd och grönska utan också om djur, vatten, mönster ur naturen mm. Fåglar och fjärilar kommer om de får träd och buskar att sitta i och regnvattnet visar sig om det får rinna ovan mark en stund innan det leds bort. En bäck eller en rännil om våren har i alla tider lockat människor i synnerhet barn. Det levande ska synas och årstidernas skiftningar ska märkas.

Grönskan på gårdarna

De privata gårdarna får gärna präglas av en naturlig vegetation med harmoniska växtkombinationer. Det ger ett vilsamt intryck och stor

biologisk mångfald. Vegetationen kan klättra upp på väggarna och gräsmattorna kan skötas extensivt. Taken får gärna nyttjas som gemensamma och privata terrasser med planteringar och gröna tak som fördröjer dagvatten. Grönskan är en halvprivat sfär och det ska också präglade karaktären. Odling med eller utan växthus är välkommet och ger positiva sociala kvaliteter. Gårdarna skall ge utrymme för lek, rekreation, umgänge och egna initiativ likaväl som lugn och ro.

Grönskan i gaturummet

Träden i gaturummet väljs med omsorg så att de bidrar till orienterbarheten och den biologiska mångfalden. Under träden finns företrädesvis perenna planteringar. Hänsyn tas till halkrisk för cyklister.

Grönskan i parkgatorna

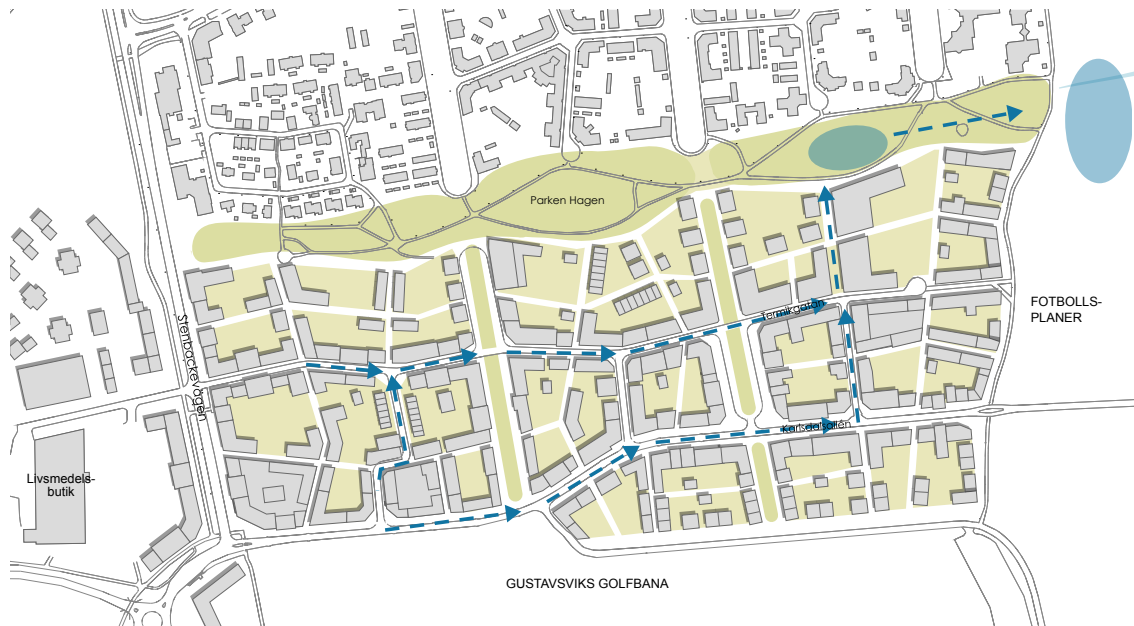
De breda parkgatorna skall byggas upp av lövträd som kan bilda ett grönt tak åt samlingsplatser och aktivitetsytor i stråket. Lövträden skall inte vara placerade på rad utan mera fritt och vara av varierande trädslag. Det blir mindre sårbart för trädskjuddomar som kan komma med morgondagens klimatförändringar. Ytskiktet varierar utmed sträckan här finns både gräsmattor, planteringar och hårdgjorda ytor.

Hagen

Hagen anlades för tjugo år sedan och träden i parken är under tillväxt. Här finns ett bestånd av bland annat ek som innebär att parken har kommit en bra bit på väg till att bli en mycket vacker ekhage. Popplar som planterats för att snabbt få en grön volym är nu mogna att avverkas till förmån för de mer långsamväxande ekarna. Hagen kommer i samband med exploatering av Södra Ladugårdsängens restaureras till ett attraktivt rekreationsområde för boende och besökare.



Potentiell utveckling av parken Hagen med öppen dagvattenlösning och Södra Ladugårdsängens framtida bebyggelse i fond.



Dagvattenhantering

Området som ska bebyggas är flackt och består mestadels av finkornig lera, dagvatten har därför dåliga möjligheter att infiltrera. Gatorna utgör områdes lågpunkter dit vatten kan rinna vid kraftiga regn för att inte översvämma kvarteren. Det finns en naturlig lutning i området som gör att dagvattnet kommer kunna ledas ut till parken Hagen samt fotbollsplanerna.

Dagvattnet ska renas och fördröjas på varje fastighet och det ska klara ett s.k. femårsregn. När exploateringsgraden i kvarteren ska fastställas måste det ske med hänsyn till att öppna dagvattenlösningar ska få plats.

Byggnaderna i Södra Ladugårdsängen måste placeras högre än gatunivån för att inte översvämmas. Huskropparna får inte heller blir för

långa, det måste finnas släpp som låter dagvattnet rinna ut på gatorna istället för att samlas inne på kvartersmark vid kraftiga regn.

Det finns olika metoder att fördröja dagvattnet i öppna lösningar, som dessutom tillför gröna värden. Det går att anlägga våta eller torra dammar, rännalar, genomsläppliga ytor eller ytor med flera användningsområden såsom spontanidrottsplatser eller cykelbanor som tillfälligt tål att översvämmas. Biofilter, även kallade raingardens, är en enkel och effektiv metod att fördröja och rena dagvatten i stadsmiljöer. Biofilter är infiltrationsbäddar med växter där dagvattnet infiltrerar och renas av växter och filtermaterial. Dessutom är det en estetisk och naturnära teknik som kan integreras i både nya och befintliga stadsmiljöer.



Gröna tak tar upp och fördröjer dagvatten samt skapar ett visuellt värde. (Foto: Vegtech AB).



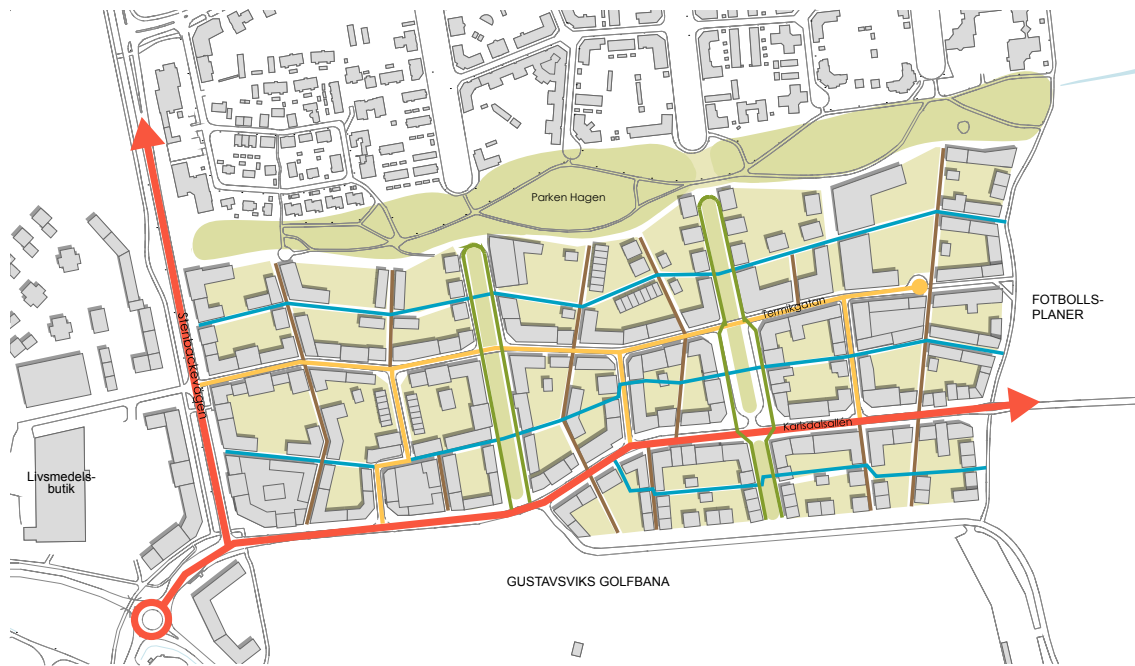
Exempel på biofilter (Ref: Portland, USA.)






Krav, rekommendation och ansvar för grön identitet

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Den gröna kopplingen ska stärkas mellan den befintliga parken Hagen i norr och golfbanan i söder. Detta uppnås genom anläggandet av två parkgator som ska präglas av grönska och mötesplatser.	Landskapsarkitekt anlitas för utformning av parkgator.	Kommunen
Kvartersgårdar är bilfria och präglas av grönska.	Landskapsarkitekt anlitas för utformning av kvartersgårdarna. Växter som ger ätliga bär och frukter väljs där så är möjligt. Gavlar bör förses med klätterväxter eller spaljerade träd. Tak bör förses med vegetation som tar upp och fördröjer dagvatten samt skapar ett visuellt värde.	Byggherre
Växtbedd för gatuträd utformas med skelettjord inklusive luftnings- och bevattningsanordning.	Etableringsutrymme och avstånd till byggnader beaktas vid växtval.	Kommunen/ Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för dagvatten

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Dagvatten från gator ska renas och fördröjas innan anslutning till allmän dagvattenledning.	Dagvatten utnyttjas som en resurs i den offentliga miljön.	Kommunen
Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark innan anslutning till allmän dagvattenledning.	Dagvatten utnyttjas med fördel som en resurs inom kvartersmark.	Byggherre



- | | | | |
|--|------------------|---|--------------|
|  | Större stadsgata |  | Kvartersgata |
|  | Mindre stadsgata |  | Gårdsstråk |
|  | Parkgata | | |

Gatutyper

I Södra Ladugårdsängen kommer Stenbackevägen och Karlsdalsallé utgöras av större stadsgator som kopplar samman Södra Ladugårdsängen med omkringliggande områden. I nord/sydlig riktning kommer parkgatorna att ansluta till Karlsdalsallén och utgöra viktiga länkar samt inslag av allmänna ytor i området. Gårdsstråken

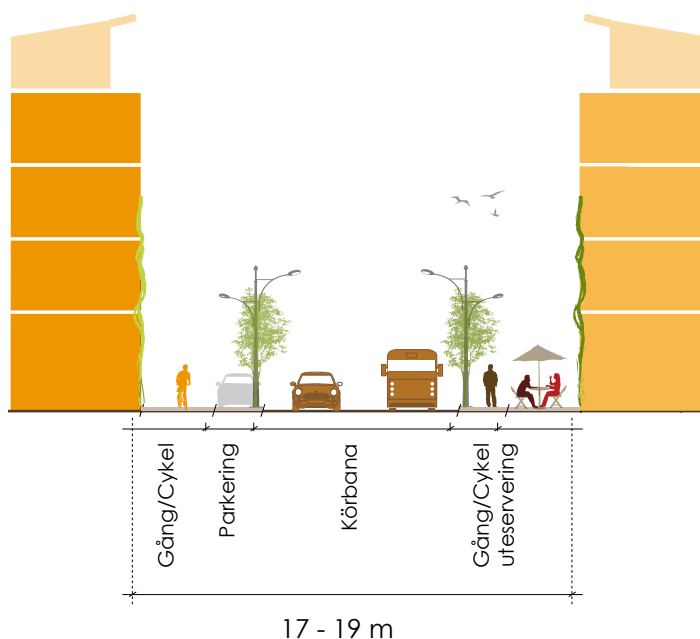
går rakt igenom området med fokus på gång- och cykeltrafikanter och ger en möjlighet till en vandring mellan gårdarna. Termikgatan blir en mindre stadsgata där förflyttningar sker på gående och cyklisters villkor. Kvartersgatorna fyller en viktig funktion för att bryta upp kvarterstrukturen och skapa gena förbindelser genom området.



Illustration av Stenbackevägen - Större stadsgata

Större stadsgata

Stenbackevägen och Karlsdalsallén kommer att få karaktären av en större stadsgata med gång- och cykelväg och kantstensparkering på båda sidor av gatan. Längs med dessa gator kommer det finnas etableringsmöjligheter för mindre verksamheter samt kontor vilket medför mer liv till området och gatan. På strategiska platser kommer hastighetssäkrade passager att anordnas. Det är särskilt viktigt att säkerställa en trygg passage över Stenbackevägen för gående och cyklister på väg till och från livsmedelsbutiken.



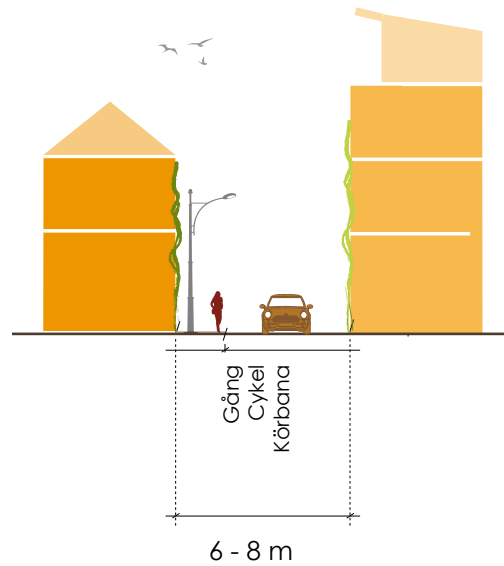
Mindre stadsgata

Termikgatan kommer att utformas som en gata för "gångfart". Det kommer inte att finnas någon höjdskillnad som skiljer gångbana, cykelbana och körbana åt. Centralt i gatan finns en jämn beläggning på 3m, förslagsvis en asfalterad yta. Söder om den asfalterade ytan kommer dagvattnet att omhändertas i en yta som omväxlande består av träd och parkering för bilar och cyklar. Denna gröna yta kommer att ha en beläggning som är körbar men permeabel som till exempel gräsarmering. Norr om den asfalterade ytan finns en plattsatt yta som fungerar som möteszon för biltrafiken. Ytan kan även möbleras med planteringsurnor, bänkar, papperskorgar samt cykelparkering.



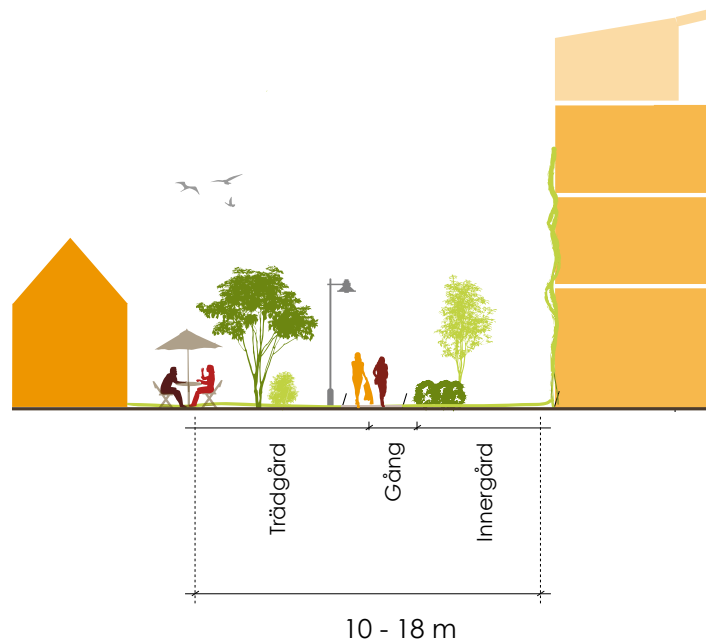
Kvartersgata

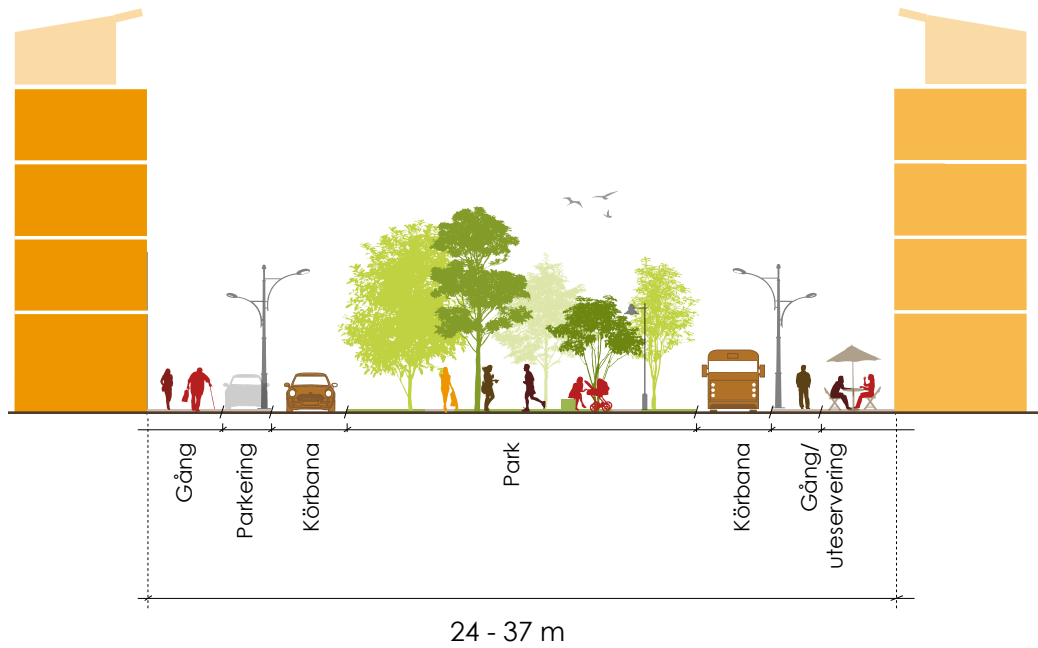
De mindre gatorna som går genom kvarteren i nord- sydlig-riktning är tillgängliga för alla trafikslag och utgör viktiga länkar främst för hämtning, lämning, lastning och lossning. De är även viktiga för gång- och cykeltrafik för att öka tillgängligheten, orienterbarheten och genheten för dessa trafikanter. Då kvartersgatorna är placerade på kvartersmark ska illustrationen ses som en principskiss. Den exakta utformningen kommer att tas fram i samarbete med de blivande fastighetsägarna.



Gårdsstråk

Gårdsstråken är endast till för gång- och cykeltrafikanter. De utgör en sammanlänkning av kvarterens gårdar och ska präglas av en grön miljö. Längs gårdsstråken kommer mindre mötesplatser som lekplatser, odlingslotter och gemensamhetsanläggningar anordnas. God och tilltalande markbeläggning samt belysning är av stor betydelse. Då gårdsstråkena är placerade på kvartersmark ska illustrationen ses som en principskiss. Den exakta utformningen kommer att tas fram i samarbete med de blivande fastighetsägarna.





Parkgata

I mitten av Södra Ladugårdsängen kommer det att finnas två parkgator som länkar samman området med parken Hagen och Gustavsviks golfbana. Parkgatorna fungerar som områdets gröna lungor och mötesplatser där det även kan finnas butiker och uteserveringar längs gatorna. Gatorna kommer att ligga i nord/sydlig riktning och vara enkelriktade

Längs gatorna kommer det finnas kantstensparkering och i parkerna kommer det finnas aktivitetsytor som boulebana, basketplan och utegym. Parkytorna kommer även utgöra komplementtytor till caféer och verksamheter, där t.ex uteserveringar kan tillåtas.



Illustration av parkgata.

Krav, rekommendation och ansvar för gatutyper

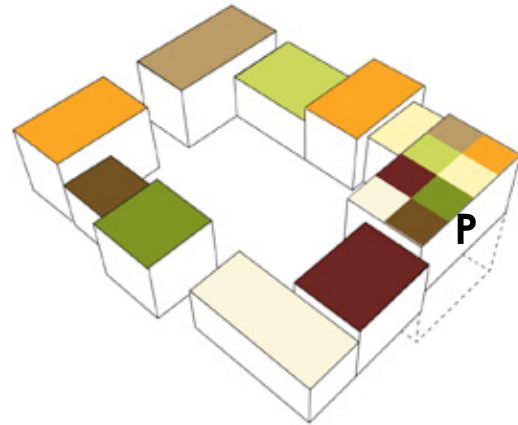
KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Gatorna utformas för att underlätta för gående och cyklister.		Kommunen/ Byggherre
Ett finmaskigt gång- och cykelvägsnät byggs ut i området.		Kommunen/ Byggherre
Gårdsstråk inom kvarteren skapar en öst-västlig koppling för gång- och cykeltrafikanter. Stråken ska mellan kvarteren kopplas samman på ett naturligt sätt och präglas av en grön miljö där markbeläggning samt belysning är av stor betydelse.		Byggherre
Gång och cykelnätet i området ska kopplas samman med angränsande områden och bilda ett sammankopplat stråk.		Kommunen
Kvartersgator utformas med hjälp av anlita landskapsarkitekt.		Byggherre
Kollektivtrafiken ska få ny central linjdragning i området.		Kommunen
Gator samt gång- och cykelvägar utformas med stor hänsyn till trygghet och tillgänglighet. Val och utformning av belysning och markbeläggning är därför av stor betydelse.		Kommunen/ Byggherre

Bilparkering

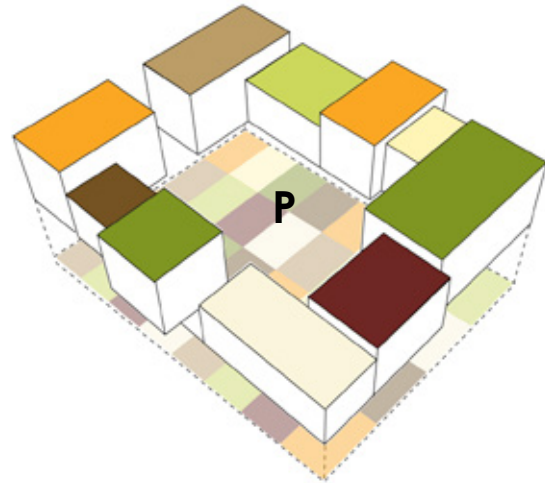
Utrymme för parkering av personbilar har lägre prioritering gentemot andra funktioner i stadsmiljön. Gårdsmiljöerna ska frigöras från parkerade bilar, till förmån för grönytor. Detta talar sammantaget för att all parkering ordnas i separata parkeringshus. Viktigt i sammanhanget är att gatuparkeringen trafikregleras så att parkeringshus/ garage nyttjas. Bilpool bör finnas som alternativ till egen bil och parkering för dessa ska reserveras i attraktiva lägen. Trygghet är en viktig aspekt när det gäller gemensamma parkeringsanläggningar, denna kan skapas genom att i högre utsträckning välja byggnadsmaterial som är genomskiktligt samt att skapa bra belysning. Tryggheten har även att göra med utformningen av parkeringsanläggningens omgivning. Stor möda ska därför läggas på estetiskt tilltalande parkeringsanläggningar.



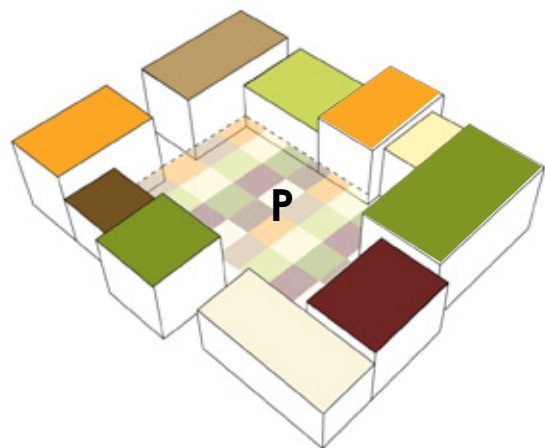
Parkeringshus inklätt i grönska. (Ref: Austin, TX, USA)



Parkeringshus som uppförs gemensamt av fastighetsägarna.



Parkeringsgarage som uppförs gemensamt av fastighetsägarna under mark.



Parkeringsgarage som uppförs gemensamt av fastighetsägarna med delvis upphöjd innergård.

Cykelparkering

Det ska vara enkelt och lätt att ställa ifrån sig cykeln. Viktigt att det finns cykelparkeringar i direkt anslutning till tänkbara målpunkter och entréer. Möbler i offentliga rum såsom cykelställ och väderskydd utformas robust, funktionellt och vackert. Standarden på cykelparkeringen i

området ska vara god, vilket innebär att den ska vara upplyst, väderskyddad och ha låsbarhet mot ram. Det ska även finnas utrymme att parkera cykelkärra eller lådcykel. Cykelparkeringen ska finnas i förråd samt i nära anslutning till entréerna och kommersiella verksamheter.



Cykelbod med belysning och möjlighet att låsa fast cykeln mot ram (Ref: Gulskogen cykelhotell, Drammen, Norge. Foto: Nils Petter Dale)



Cykelbod innehållandes cykelpump och verktyg (Ref: Gulskogen cykelhotell, Drammen, Norge. Foto: Nils Petter Dale)

Krav, rekommendation och ansvar för parkering

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Parkeringstal för bil och cykel följer kommunens parkeringsnorm.		Byggherre
Parkering för bostäder ska anordnas i parkeringshus/garage inom kvarteren.	Handikapparkering får anordnas som markparkering. Samordning av parkeringshus görs genom den gemensamma förstudien.	Byggherre
Parkeringsgarage som uppförs med delvis upphöjd innergård får inte vara så pass upphöjt att kontakt med den gröna innergården försvinner från gatunivån. Undantag får göras vid de kvarter som angränsar till täta kluster för verksamheter.		Byggherre
Gatuparkeringen regleras så att parkeringshus/ garage nyttjas.		Kommunen
Lättillgängliga och trygga cykelparkeringar finns i nära anslutning till bostadsentréer, vistelseintensiva verksamheter och kollektivtrafikplatser.	Cykelparkeringarna är välbelysta, har låsbarhet mot ram och placeras där de är överblickbara från intilliggande byggnader	Kommunen/ Byggherre
Byggherrarna verkar för att boende i området ska ges möjlighet till bilpool.		Byggherre
Kommunen verkar för att p-normen ger incitament för bilpoollösning.		Kommunen

Konst

Konstnärlig utsmyckning kommer att berika boendemiljön i Södra Ladugårdsängen, skapa fler upplevelser och öka trivselen. Även temporära installationer kan skapa dynamik, uppmärksamhet och överraskningar i området. Längs parkgatorna och i parken Hagen kan offentlig konst få ett stort utrymme till exempel genom att integrera konst i olika funktioner som markbeläggning, belysning och sittmöbler.

Konst kan även uttryckas med hjälp av vatten och belysning. Vattenreflektionen eller ljudet av porlande vatten från en dagvattenlösning kan



Vattenreflektionen eller ljudet av porlande vatten skapar liv åt platsen (Ref: Järntorget, Örebro)

göras till en konstinstallation längs med en gata eller vid en platsbildning och ljussättning av en fasad kan skapa nyfikenhet och en effektiv exponering kvällstid.

Örebro kommun har sedan 1968 följt 1% riktlinjen om att avsätta en viss del av byggkostnaden vid om- och nybyggnationer till offentlig konstnärlig gestaltning.

Konsten är en viktig del av stadens identitet och har en självklar plats på arbetsplatser, offentliga institutioner och skolor, bostadsområden, gaturnum och parker.



Konst får gärna integreras i olika funktioner. Ovan visas en sittmöbel med konstnärlig utsmyckning (Ref: Uppsala)



Gatubelysning utformad med lampskärm. Exempel på konst som integreras i gaturummets olika funktioner (Ref: Uppsala)



En jättekäldnypa tar ett rejält tag om gräsmattan vid grönområdet Öbacka strand (Ref: Umeå kommun. Fotograf: Mikael Hultdin)

Hållbart byggande

Södra Ladugårdsängen ska vara en klimatanpassad stadsdel med höga ambitioner inom hållbart byggande. Grundläggande principer ska vara att söka systemeffekter, tillämpa livscykelperspektiv och skapa kretslopp.

Låg energianvändning

En stor del av området kommer att byggas under en period då EU-direktivet för nära noll-energihus kommer att gälla. Kommunen avser att ligga i framkant i sitt eget byggande i området och vill uppmuntra andra att bygga plusenergihus och passivhus.

Lokal elproduktion

Elproduktion med solceller är ett viktigt inslag i stadsdelen. För solceller på tak är det en fördel med stora sammanhängande takytor med lämplig lutning åt söder, men de kan även installeras på fasader. För området som helhet är det viktigt att solpanelerna upplevs som en naturlig och attraktiv del av stadsbilden.

Smarta elnät

Målet är en stadsdel som ingår i ett smart nät. I de nybyggda bostäderna och kontoren bör fastigheterna inte bara samverka med elnätet, utan även med fjärrvärmenätet. Det handlar om att jämna ut effektoppar med hjälp av modern teknik som gör det möjligt att koppla in mer sol- och vindkraft på elnätet. Husens automationssystem bör kompletteras med system som tar in information från energileverantörerna, både av värme och el. Uppstår brist på någondera, skickar det övergripande systemet signaler till husets system och efterfrågar justeringar av energianvändningen.

Ledningar och fjärrvärme

Södra Ladugårdsängen är välförsörjt med teknisk infrastruktur. I det befintliga vägnätet finns redan kommunalt vatten och avlopp, dagvattenledningar samt fibernät. Utbyggd fjärrvärme är en viktig del av kommunens klimatstrategi. Fjärrvärmeledningar ska byggas i området och kommunens ambition är att tillsammans med fjärrvärmeleverantören utveckla energilösningar som kan innefatta lågtempererade fjärrvärme-system med många anslutna fastigheter. Lågtempererade system är en viktig förutsättning

för att fjärrvärmen ska kunna konkurrera med elbaserade värmelösningar vid ett allt glesare värme-behov. Ett sätt att öka efterfrågan är utveckling av fjärrvärmeanslutna vitvaror.

Avfallshantering

Avfallshantering ska integreras i den nya bebyggelsen eller lokaliseras på kvartersgårdar. Anläggningarna ska placeras för minsta störningspåverkan med hänsyn till olägenheter som buller och lukt. Fastighetsägare uppmuntras kvartersvis gå samman vid uppförandet och skötsel av anläggningarna. Det är viktigt att det finns rum för avfallshantering i nära anslutning till tänkbara målpunkter och entréer för att öka upplevelsen av trygghet och tillgänglighet.

Trähusbyggande

Med Södra Ladugårdsängens klimatanpassade profil kommer trähusbyggande bli ett viktigt inslag. Massivhus och andra former av trähusbyggande kommer att prioriteras och förväntas påverka stadsbilden på ett positivt sätt. En långt driven trähusarkitektur kan bli en profil för området.

Utformning

Tekniska anläggningar ska om möjligt inordnas i kvartersstrukturen och utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till omgivande bebyggelse och platser. Byggnadsdelar som t.ex. ventilationsrum, hissmaskinrum och ventilationshuvar ska utformas omsorgsfullt och bör användas som arkitektoniska element.



Exempel på miljöbod där fasaden kläs med grönska. (Ref: Limnologen, Växjö)

Arkitektur och skala

Arkitektur i framkant oavsett prisklass

Södra Ladugårdsängen ska kännetecknas av arkitektur av hög kvalitet, oavsett prisklass. Utformningen av byggnader och utemiljö ska hanteras med samma omsorg även om materialstandard och storlek skiljer sig. Med medveten och innovativ arkitektur som gemensam nämnare kan hus i olika prisklasser finnas vägg i vägg och samtidigt bilda en sammanhållen stadsmiljö.

Samordnat byggande ger hög exploatering och attraktiva miljöer

I Södra Ladugårdsängen eftersträvas en hög grad av samordning mellan de olika projektens byggherrar och arkitekter. Samordning mellan projekten förväntas ge mer attraktiva och högre exploaterade stadsmiljöer än om varje del hanteras för sig. Målet är att maximera markutnyttjandet i varje kvarter och samtidigt skapa arkitektoniskt intressanta och nytänkande lösningar.

God "vardagsarkitektur" och utstickande karaktärsbyggnader

Arkitekturen i Södra Ladugårdsängen ska ha fokus på att skapa ett attraktivt samspel mellan utemiljö och innemiljö. Området ska präglas av en högklassig "vardagsarkitektur" med attraktiva och yteffektiva planlösningar, grönskande innergårdar och hållbart och hälsosamt byggande. Det är viktigt med arkitektonisk variation, men det är inte nödvändigt, eller ens önskvärt, att maximera variationen. I första hand eftersträvas bebyggelse av hög kvalitet, där vissa byggnader kan sticka ut mer än andra, och där det finns ett intressant och balanserat samspel mellan byggnaderna. Ett antal karaktärsbyggnader, arkitektoniskt mer vågade än omgivningen, kan förstärka områdets identitet och väcka nyfikenhet och intresse för platsen. Centrala funktioner som skola, förskola, kultur och fritid, vårdboende eller parkeringsgarage kan rymmas i områdets mer karaktärsfulla byggnader.

Levande bottenvåningar

Bottenvåningen är den del av huset som betyder mest för upplevelsen av gatumiljön och för stadsmiljön som helhet. Levande bottenvåningar kan rymma en blandning av butiker, kontor och andra verksamheter, gemensamhetslokaler, bostäder, bostadsentréer, dagsljusbelysta cykelrum, miljörum och tvättstuga. Inslag av lokaler för olika



Södra Ladugårdsängen ska präglas av arkitektur i framkant. (Arkitekt och illustration: UrbanFutureOrganization)



Området ska präglas av en högklassig "vardagsarkitektur" med grönskande innergårdar. (Arkitekt och illustration: Kjellander + Sjöberg arkitektkontor)



Bebyggelsen ska ha fokus på hållbara lösningar. Övan visas illustration av två plusenerghus (Arkitekt och illustration: DinellJohansson arkitektkontor)



En variation av funktioner som bostäder, arbetsplatser och handel gör att människor vistas i området olika tider och på så sätt bidrar till närvaro under större delar av dygnet.
(Illustration: UrbanFutureOrganization.)



På bilden visas radhus om tre våningar med verksamhetslokal i bottenplan och lägenheter ovanför.
(Ref: Borlänge. Foto: Alma arkitekter AB)

verksamheter är viktiga för att stadsmiljön ska upplevas attraktiv. Lokalerna i en byggnad är också värdefulla för att kunna skapa en intressant och varierad arkitektur. Även en mycket liten lokal, som rymmer t ex en frisör, kroppsvårds-specialist, ekonomisk rådgivare eller psykolog, kan få stor påverkan på gatan.

Bottenvåningarna längs områdets huvudgator och lokalgator (inte kvartersgator), som utgörs av Stenbackevägen, Karlsdalsallén, parkgatorna, Termikgatan med flera ska ha en förhöjd rumshöjd på bottenvåningarna för att redan från början eller på sikt kunna fungera som lokaler. Varje byggnad som ligger längs de täta klustrerna och hörnlägen längs lokalgatorna ska rymma lokaler i bottenplan (se sid 16). I övriga delar som initialt rymmer andra funktioner ska bostäder och andra icke kommersiella lokaler utformas för att enkelt kunna omvandlas till en lokal, t.ex genom att fasadpartier mot gatan lätt kan anpassas för en lokal, fönster är större på bottenvåningen än längre upp i huset, lägenheter har direktentré mot gatan eller genom dubbel våningshöjd som skulle kunna rymma ett loft.

Nya kombinationer av hustyper och skalmässig spännvidd

Södra Ladugårdsängen kan bilda en ny årsring i Örebro's bebyggelsestruktur genom att rymma nya kombinationer av hustyper, byggnadsstorlekar och funktioner. Målet är en sammanhållen och tät bebyggelse med en arkitektonisk och innehållsmässig variation. Olika hustyper kan vävas samman i ”byggnadshybrider” i stället för att hanteras som isolerade byggnader. Större flerbostadshus kan byggas ihop med stadsvillor och radhus. Stadsvillor kan sättas samman i grupper av flera hus. Radhus kan finnas på taket av ett flerbostadshus. Enkelsidiga lägenheter kan utgöra ena sidan av ett parkeringshus. Kontorshus kan blandas med bostadshus inom samma kvarter. Arbetsplatser kan blandas med bostäder i samma hus, eller till och med i samma lägenhet. Samordningen mellan projekten i tidigt skede utgör en viktig del i att möjliggöra en tät bebyggelse med varierat innehåll och samtidigt skapa en attraktiv och sammanhållen stadsmiljö. Bebyggelsens höjd kan variera mellan två till fem våningar i den första etappen. Senare etapper kan rymma inslag av högre byggnader i sex till nio våningar, men det förutsätter ändringar av detaljplanen.

Entréer

Entréer mot gatan är viktiga för att skapa ett levande stadsliv på samma sätt som entréer mot gården är viktiga för att skapa en levande gårdsmiljö. Alla byggnader måste därför ha entré både mot gata och gård. Byggnaderna ansluter mot gatan utan förgårdsmark för att skapa täta och intressanta gaturum. Entréerna mot gatan måste därför dras in från fastighetsgränsen för att skapa fungerande entrélösningar.

Balkonger och andra utstickande delar

Balkonger och burspråk är ett viktigt inslag i områdets stadsmiljö, även mot gatan. Samtidigt kan stora balkong-plattor eller undersidor på burspråk bli ett trist inslag i gatumiljön. Djupet på delar som sticker ut från fasaden kommer därför att begränsas på gatusidan.



Trähusbyggande

Med Södra Ladugårdsängens klimatanpassade profil bör trähusbyggande bli ett viktigt inslag. Massivhus och andra former av trähusbyggande kommer att prioriteras och förväntas påverka stadsbilden på ett positivt sätt. En långt driven trähusarkitektur kan bli en profil för Södra Ladugårdsängen.

Solceller integrerade i arkitekturen

Med ambitioner att driva det hållbara byggandet långt i Södra Ladugårdsängen blir solceller för lokalproducerad el ett tydligt inslag i stadsbilden. För att maximera effekten av solceller och solpaneler bör stor omsorg ges vid att rikta byggnadsvolymen rätt mot solen och forma tak och andra byggnadsdelar på ett sätt som ger bra förutsättningar för att tillvarata solenergin. Solceller ska hanteras så att de blir en integrerad del av arkitekturen. De kan som förlängda takutsprång även användas som ett effektivt solskydd.

Skagerhuset i Årsta är planerat utifrån resurseffektivitet, hög miljömedvetenhet och stor omsorg kring materialval. Byggnaden är uppförd i träkonstruktion och fasaden är klädd i cederträ. Utgångspunkter i projektet har varit att skapa en hållbar livsstil för de boende genom låg energianvändning, fjärrvärme, praktisk källsortering och system för individuell mätning av varmvatten (Ref: Skagerhuset, Årsta).

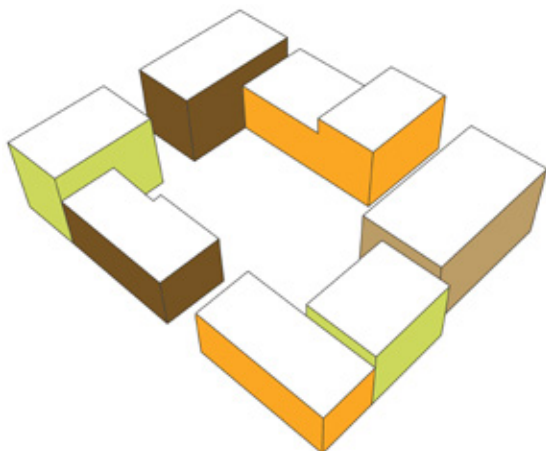


Balkonger och burspråk är ett viktigt inslag i områdets stadsmiljö. (Ref: Limnologen, Växjö)



Ett exempel på byggnad där solcellsmoduler utgör både tak och fasad. (Ref: Hässelby. Foto: A-hus)

Kvarterens gestaltning



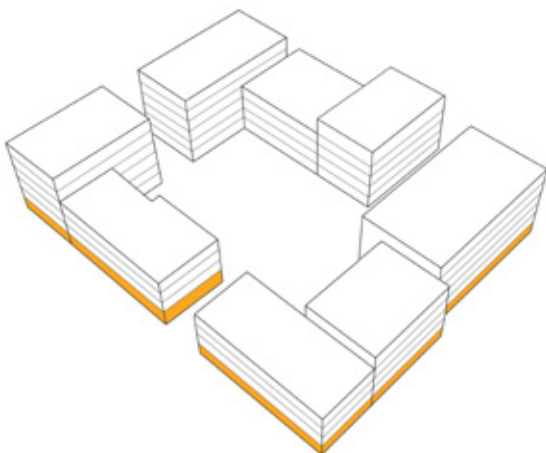
Variation i fasadmateriäl

Variation i fasaduttryck som färgsättning, material, utskjutande delar och fönstersättning är viktiga element för att skapa variation.



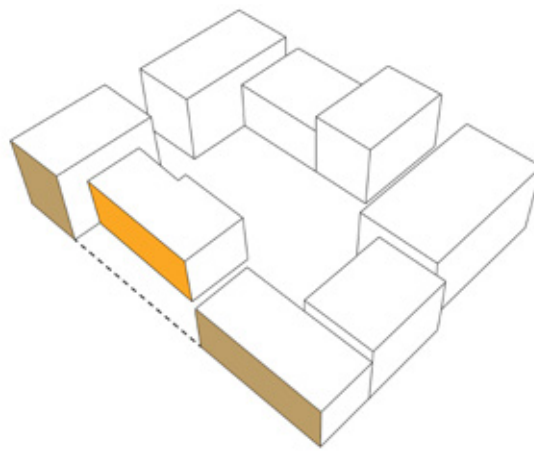
Variation i skala och typ av bebyggelse

Bebyggelsen ska till största del utgöras av flerbostadshus i varierad skala med våningsantal på tre till nio våningar.



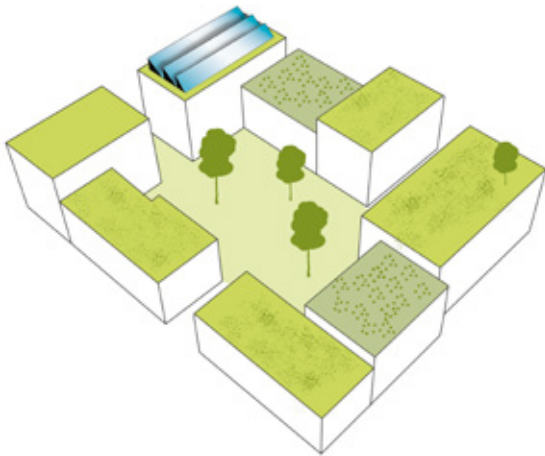
Fokus på ögonhöjdspektivet

Särskild omsorg ska läggas på bottenvåningens utförande. Kvaliteten i materialval och detaljhantering ska vara extra hög i de delar som upplevs i ögonhöjd och mot det offentliga rummet.



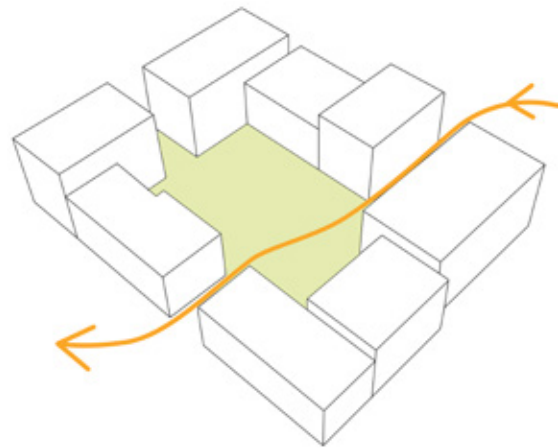
Platsbildningar

Området kommer att rymma olika typer av mötesplatser. Variationer, små platsbildningar, fickor och skevheter i förhållande till gatan är ett positivt inslag till gatubilden.



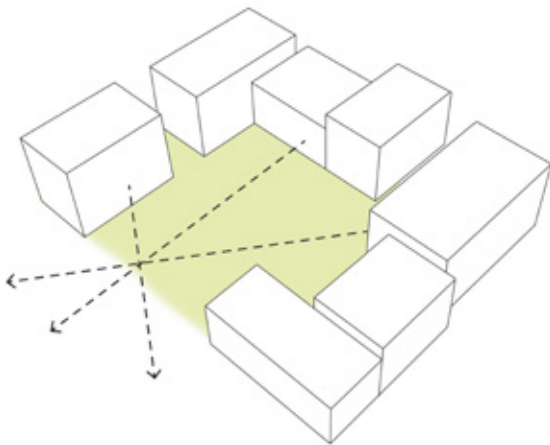
Grön och hållbar identitet

Takens potential ska användas för gemensamma och privata terrasser, odlingar och planteringar, gröna tak som fördröjer dagvatten och etagevåningar med utsikt. Ett varierat taklandskap bidrar också till stadsdelens varierade uttryck. Därför kan taken utformas både platta och lutande för att tillvara ta solenergi. Med ambitioner att driva det hållbara byggandet ska solceller för lokalproducerad el bli tydligt inslag i stadsbilden.



Gårdsstråk

Gårdsstråken som sträcker sig genom hela Södra Ladugårdsängen kopplar samman kvarteren och ökar möjligheterna för boende att mötas. Stråken ska präglas av en grön miljö där markbeläggning samt belysning är av stor betydelse.



Utblickar

Kvarteren som ligger i områdets norra och södra del öppnas mot parken Hagen och Gustavsviks golfbana. Grönskan från parken och golfbanan kommer in i kvarteren på ett naturligt sätt och skapar utblickar över rekreationsområdena.

Krav, rekommendation och ansvar för kvartersstruktur och arkitektur

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Variation i skala och typ av bebyggelse.		Byggherre
I varje etapp finns det en variation av upplåtelseformer.		Byggherre/ Kommunen
Varje flerbostadshus med fler än tre lägenheter innehåller olika lägenhetsstorlekar.	Kommunen ser gärna att lägenheter i allt från 1 rok till 7 rok byggs inom flerbostadshusbeståndet.	Byggherre
Byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk kvalitet som speglar kommunens ambitioner för stadsdelen.	Variation i fasaduttryck som färgsättning, fasadmateriäl, utskjutande delar och fönstersättning är viktiga element för att skapa variation.	Byggherre
Inom den gemensamma förstudien ansvarar samma arkitektkontor för maximalt två fastigheter.		Byggherre
Byggnader ska placeras nära gatan vilket ger tydligt gaturum och stora friytor i kvarterens centrala delar.		Byggherre
Eventuella ramper och trappor till entréer får endast placeras på kvartersmark.		Byggherre
Entrédörrar får inte ha dörruppslag över gångbana eller allmän platsmark.		Byggherre
Genomgående entréer från gata till gård ska finnas.	Entréerna utformas ljusa med tillgång till dagsljus.	Byggherre
Kvarteren som angränsar till parken Hagen och golfbanan ska öppna upp sig för att skapa en naturlig övergång mellan bebyggelse och grönska.		Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för handel och verksamhet

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Efter Stenbackevägen och nuvarande Kabingatan (som är den östra parkgatan) ska bottenvåningarna ha minsta rumshöjd på 3000 mm och inrymma lokaler.		Byggherre
Efter Termikgatan och parkgatorna ska bottenvåningarna ha minsta rumshöjd på 2700 mm.		Byggherre
I varje hörnbyggnad som angränsar till lokalgata ska lokal upprättas i bottenplan.		Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för mångfald av boendialternativ

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Området ska erbjuda alternativa boendeformer för familjer, kollektiv, enboende och äldre.		Kommunen/ Byggherre
Förskolor integrerad med bostäder kommer att byggas i området.		Kommunen/ Byggherre

Mötesplatser för umgänge och lek

Södra Ladugårdsängen kommer att rymma olika typer av mötesplatser. En del av dessa kommer att finnas i det offentliga rummet, andra kommer att finnas inom kvarteren men utformade för att skapa kontakt mellan de boende från flera kvarter.

Hagen det största offentliga rummet

Parken hagen som är det största offentliga rummet rymmer redan idag många platser för umgänge och lek. Här finns stadsdelens större lekplatser och stora ytor för samvaro. Parken blir kontaktytan mellan det befintliga Ladugårdsängen och Södra Ladugårdsängen och kan även locka besökare från intilliggande områden. Hagen kommer utvecklas innehållsmässigt och bli en ännu starkare mötespunkt för alla åldersgrupper. Utvecklingen kommer att ske i samspel med att bebyggelsen växer fram i Södra Ladugårdsängen. Förskolor, äldreboenden, kultur och fritidscenter som kan byggas intill parken kommer att påverka parkens utformning.

De gröna parkgatorna

De två breda parkgatorna som skär igenom området i nord-sydlig riktning har gröna parkytor mellan de enkelriktade körbanorna. De smala parkerna kan få en samlande funktion för både boende och besökande. De kan rymma olika typer av mötesplatser, speciellt i korsningspunkterna med Termikgatan och stråken som passerar innergårdarna i väst-östlig riktning. Sittgrupper kommer finnas för de som promenerar genom området. Boulebana, utomhusgym eller parkour-redskap kan göra parkerna till aktiva platser. En mindre scen eller upphöjt trädäck kan också bli en samlingspunkt för äldre barn och tonåringar.

Sammankopplade innergårdar

Genom att gårdarna kopplas samman med ett stråk som sträcker sig genom hela Södra Ladugårdsängen ökar möjligheterna för boende från flera kvarter att mötas. Utformningen av gårdsmiljön samordnas genom ett samarbete mellan fastighetsägarna i samma kvarter. Innergårdarna blir en viktig mötesplats för de mindre barnen. Genom att det blir lätt att röra sig mellan gårdarna ökas utbudet av möjligheter till lek och att uppleva olika rum i en grön miljö. Odlingslotter som ringlar sig längs gårdsstråket kan bli en samlingspunkt för både vuxna och barn.



Illustration av gröna innergårdar och gårdsstråk med plats för lek och möten.

Ett kultur- och fritidscenter blir en central mötesplats året runt

I områdets nordöstra del planeras ett kultur och fritidscenter som skulle kunna bli en central mötesplats för alla åldrar. Centret skulle året runt kunna fungera som mötesplats för de 11 000 – 12 000 invånare som kommer att bo i den södra delen av Örebro. Kring ett kultur- och fritidscenter kan även andra centrala funktioner kunna samlas, t.ex skola, förskola och vårdboende som skulle kunna stärka platsen som mötesplats.

Termikgatan en 700 m lång mötesplats

Termikgatan som i första hand formas för de som går och cyklar kan bli ett långsträckt stråk där människor möts på väg till och från affären, förskolan eller busshållplatsen. Längs gatan kommer det finns möjligheter att sitta ner på en bänk för en pratstund eller träffa kompisar för en stunds lek vid en lekskulptur eller en rain garden (vattendamm för dagvatten).

Handelsplats där boende och förbipasserande möts

Området i anslutning till livsmedelsaffären väster om Stenbackevägen blir en mötesplats där boende i Ladugårdsängen möter förbipasserande från andra delar av staden. Platsen befinner sig i Södra Ladugårdsängens utkant. Ett mer centralt läge i området kunde varit mer naturligt för ett stadsdelscentrum, men samtidigt ger det mer perifera läget helt andra möjligheter att fånga upp stora bil- och cykelströmmarna längs Stenbackevägen och Karlsdalsallén som gör att kundunderlaget för handeln ökar jämfört med ett underlag som till stor del baseras på närboende. Livsmedelsbutiken utgör platsens dragare och kan bidra till att mer handel, restaurang, café eller liknande verksamheter som är viktiga för attraktiviteten hos en central mötesplats lockas till platsen.



Ett nytt kultur- och fritidscenter skulle kunna bli en central mötesplats för alla åldrar. Centret skulle kunna anläggas intill den östra parkgatan.

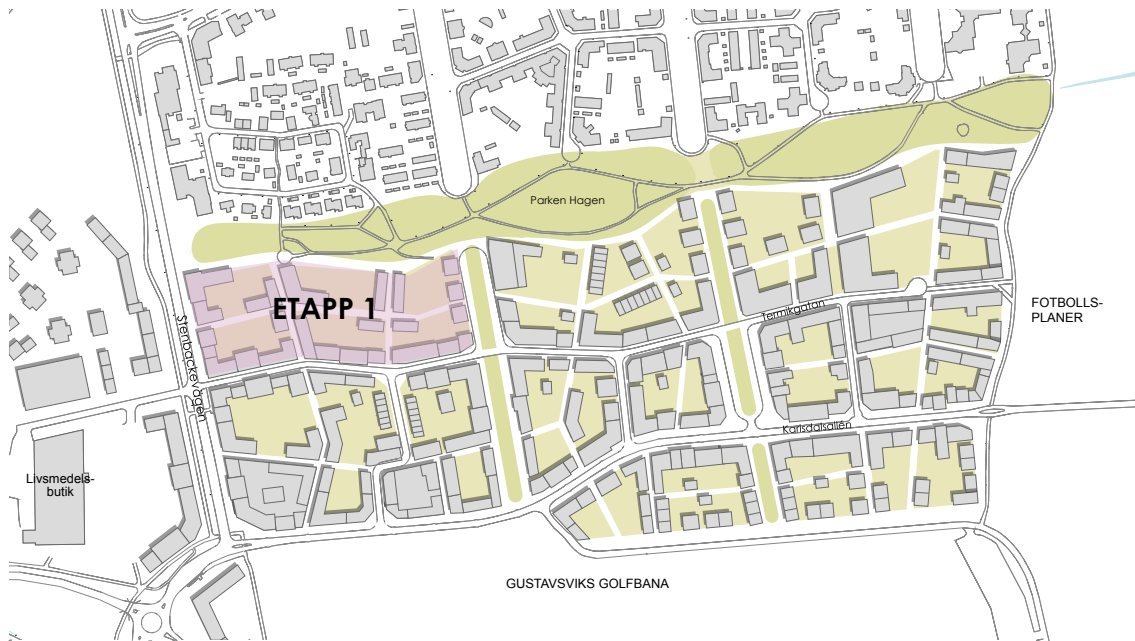


Längs Stenbackevägen kommer en mötesplats anläggas där livsmedelsbutiken utgör platsens dragare och kan bidra till att mer handel, restaurang, café eller liknande verksamheter som är viktiga för attraktiviteten lockas till platsen.

5

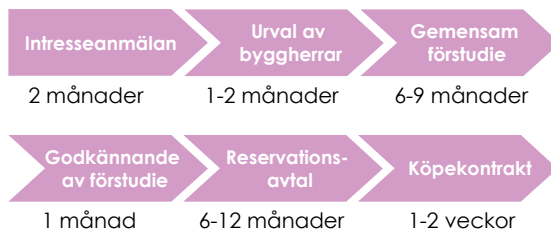
Genomförandefas

I detta kapitel beskrivs förutsättningarna och utgångspunkter för projektet ur ett investerarperspektiv



Förstudiefasen

En förstudie innebär att kommunen, under en begränsad tid, förbinder sig att inte sälja ett område till någon annan än denna grupp av aktörer. Förstudien är tidsbegränsad.



Den gemensam förstudien innebär att flera byggherrar tillsammans med representanter från Stadsbyggnadskontoret arbetar fram ett förslag till byggnation av området baserat på kvalitetsprogrammet.

- Gemensamma mål
- Gemensamma aktiviteter
- Gemensam ekonomi

Genom att i ett tidigt skede av projektet engagera hela projektgruppen innehållande byggherrar och representanter från Stadsbyggnadskontoret främjas erfarenhets- och kompetensutbyte. Vilket

gör att vi skapar en högre kvalitet och säkrare process. Skickliga människor tar tillvara på projektets resurser, och genom att alla deltagare involveras från starten blir processerna effektivare och rätt lösningar i tidigt skede spar pengar. Med en gemensam målbild skapas en helhetssyn för området framtida utveckling vilket också underlättar för att skapa attraktiva boendemiljöer.

Vilka samordningsvinster ser vi med den gemensamma förstudien? Ett gemensamt parkeringshus inom kvarteret frigör gårdsmiljöerna till förmån för grönytor vilket ger en bättre boendemiljö. En gemensam lösning av sophantering medför mindre driftskostnader, men även begränsad trafik i kvarteret. De gemensamma funktionerna löser man förslagsvis med en gemensamhetsanläggning. Detta medför minskade kostnader för byggherrarna och då även för hyresgästerna.

En av de stora fördelarna med en gemensamma förstudien är att projektmedarbetarnas erfarenheter, samt tekniska kunskaper kan tillvaratas i projektet. Genom att göra detta kan ändringar under senare delen av processen minimeras och därigenom hålls kostnaderna nere. Projektgruppens samlade kompetens gör också att den slutliga produkten håller önskad kvalitet.

Fördelar med gemensam förstudie

- Bättre boendemiljö för Örebroarna.
- Effektivare byggprocess genom samlad kunskap och erfarenhet.
- Säkrare ekonomi genom delat risktagande.
- Samordningsvinster.
- Tidplaner hålls bättre genom beroende av varandra att genomföra projektet.
- Bättre kvalitet.
- Positivt och konstruktivt samarbete.
- Kompetensutveckling och attraktivare arbetsmiljö för befintliga och framtida medarbetare.

Förväntningar på byggherrarna

- Presentera ett förslag på vad och hur man avser bebygga området.
- Förslaget måste rymmas inom gällande detaljplan.
- Arbeta fram en gemensam lösning av området.
- Hålla tidsplanen.

Förväntningar på Stadsbyggnadskontoret

- Tydlig feedback på förslagen som kommer in.
- Tydlig rådgivning.
- Snabba återkopplingar och besked.
- Tillgängliga handläggare.

Krav under reservationstiden

- Att ansöka om och beviljas bygglov för projektet.
- Att det faktiska bygget har påbörjats.
- Uppfylla gällande energikrav på flerbostadshus vid försäljning av kommunal mark.

Reservationsavtal

Ett reservationsavtal är ett avtal mellan aktörer och Örebro kommun som är tidsbegränsat till 6–12 månader. I avtalet förbinder kommunen sig att sälja marken till aktörerna, under förutsättning att de uppfyller tre krav som ställs under reservationstiden. För reservationen betalar man normalt 10 procent av det slutliga försäljningspriset per år.

Köpekontrakt

Det är först när projektgruppen skrivit det slutliga köpekontraktet, som projektgruppen behöver betala hela priset. Efter det kan projektgruppen lagfara och inteckna den nya fastigheten.

Fastighetsindelning

Varierande boendeformer

I Södra Ladugårdsängen ska människor med olika behov, förutsättningar och önskemål erbjudas ett brett utbud av bostäder med hög kvalitet. Hyreslägenheter (traditionella och kooperativa), bostadsrätter och ägandelägenheter finns i olika utföranden och storlekar. Detta för att möta en efterfrågan från människor med olika livsstil, kultur, familjeförhållanden, ålder och fysiska förutsättningar.

För att säkerställa en variation i byggandet är fastigheterna indelade i stora kvarter. Kvarteren delas sedan in i mindre fastigheter där flera byggherrar skapar ett gemensamt projekt. Detta ska göra det lättare för mindre aktörer att bidra till stadsdelens utveckling.

Det är viktigt att få en variation av byggherrar och arkitekter så att stadsdelen ger en omväxlande upplevelse av den byggda miljön. En tät och varierad fastighetsindelning medför flera fastighetsägare med olika förutsättningar, tankar och ambitionsnivåer. En variation av boendalternativ underlättar också kvarboende vid ändrade familjeförhållanden eller ändrade ekonomiska förutsättningar. När upplåtelseformer blandas understöds integration av olika målgrupper i stadsdelen. En variation inom varje kvarter är därför positiv. En hög nivå på tillgänglighetsanpassning gör det lättare för fler att bo och bo kvar i stadsdelen utan kostsamma ombyggnationer.

Parkering

Parkering ska anordnas i gemensamma anläggningar av de byggherrar som ingår i respektive etapp. Markparkering får endast finnas i begränsat antal för till exempel handikappade och för korttidsparkering. Gårdarna ska vara fria från markparkering. I nuvarande p-norm ligger Södra Ladugårdsängen i zonen ”mellanområde”. En sänkning av parkeringsnormen för området skulle ställa krav på att inblandade byggherrar erbjuder eller marknadsför annan typ av mobilitet än med bil. Denna typ av flexibel parkeringsnorm har testats med framgång i flera kommuner, bl.a. Malmö och Eskilstuna. Ett motsvarande angreppssätt som i Västra hamnen i Malmö skulle innebära en möjlig sänkning av parkeringsnormen i Södra Ladugårdsängen till cityzon-nivå. Med 2 000 lägenheter om 3 r.o.k. kräver mellanområdesnormen 2 160 bilplatser, medan citynormen kräver 1 600 bilplatser. Om varje p-plats upptar ca 25 kvm motsvarar skillnaden 14 000 m² som kan användas till annat än bilparkering. En översyn över gällande parkeringsnorm för Örebro kommun pågår.

Cykelparkering på kvartermark anordnas enligt gällande parkeringsnorm, men högre standard än normen kan premieras genom ytterligare sänkning av p-normen för bil. I förstudien kommer följande cykelparkeringskvaliteter att undersökas:

- Hur mycket utrymme det finns för cykelparkeringen.
- Hur många av cykelplatserna finns i garage.
- Är övriga platser väderskyddade och upplysta.
- Är cykelplatserna placerade nära entréer och målpunkter.
- Erbjuds ställ med låsbarhet mot ram.
- Finns utrymme för reparation och underhåll av cyklar.
- Finns utrymme för lådcyklar och cykelkärra



Bilaga

1

Kravspecifikation

Krav, rekommendation och ansvar för grön identitet

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Den gröna kopplingen ska stärkas mellan den befintliga parken Hagen i norr och golfbanan i söder. Detta uppnås genom anläggandet av två parkgator som ska präglas av grönska och mötesplatser.	Landskapsarkitekt anlitas för utformning av parkgator.	Kommunen
Kvartersgårdar är bilfria och präglas av grönska.	Landskapsarkitekt anlitas för utformning av kvartersgårdarna. Växter som ger ätliga bär och frukter väljs där så är möjligt. Gavlar bör förses med klätterväxter eller spaljerade träd. Tak bör förses med vegetation som tar upp och fördröjer dagvatten samt skapar ett visuellt värde.	Byggherre
Växtbedd för gatuträd utformas med skelettjord inklusive luftnings- och bevattningsanordning.	Etableringsutrymme och avstånd till byggnader beaktas vid växtval.	Kommunen/ Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för dagvatten

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Dagvatten från gator ska renas och fördröjas innan anslutning till allmän dagvattenledning.	Dagvatten utnyttjas som en resurs i den offentliga miljön.	Kommunen
Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark innan anslutning till allmän dagvattenledning.	Dagvatten utnyttjas med fördel som en resurs inom kvartersmark.	Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för mångfald av boendeanterniv

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Området ska erbjuda alternativa boendeformer för familjer, kollektiv, enboende och äldre.		Kommunen/ Byggherre
Förskolor integrerad med bostäder kommer att byggas i området.		Kommunen/ Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för gatutyper

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Gatorna utformas för att underlätta för gående och cyklister.		Kommunen/ Byggherre
Ett finmaskigt gång- och cykelvägsnät byggs ut i området.		Kommunen/ Byggherre
Gårdsstråk inom kvarteren skapar en öst-västlig koppling för gång- och cykeltrafikanter. Stråken ska mellan kvarteren kopplas samman på ett naturligt sätt och präglas av en grön miljö där markbeläggning samt belysning är av stor betydelse.		Byggherre
Gång och cykelnätet i området ska kopplas samman med angränsande områden och bilda ett sammankopplat stråk.		Kommunen
Kvartersgator utformas med hjälp av anlitad landskapsarkitekt.		Byggherre
Kollektivtrafiken ska få ny central linjdragning i området.		Kommunen
Gator samt gång- och cykelvägar utformas med stor hänsyn till trygghet och tillgänglighet. Val och utformning av belysning och markbeläggning är därför av stor betydelse.		Kommunen/ Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för parkering

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Parkeringsstal för bil och cykel följer kommunens parkeringsnorm.		Byggherre
Parkering för bostäder ska anordnas i parkeringshus/garage inom kvarteren.	Handikapparkering får anordnas som markparkering. Samordning av parkeringshus görs genom den gemensamma förstudien.	Byggherre
Parkeringsgarage som uppförs med delvis upphöjd innergård får inte vara så pass upphöjt att kontakt med den gröna innergården försvinner från gatunivån. Undantag får göras vid de kvarter som angränsar till tätta kluster för verksamheter.		Byggherre
Gatuparkeringen regleras så att parkeringshus/ garage nyttjas.		Kommunen
Lättillgängliga och trygga cykelparkeringar finns i nära anslutning till bostadsentréer, vistelseintensiva verksamheter och kollektivtrafikplatser.	Cykelparkeringarna är välbelysta, har låsbarhet mot ram och placeras där de är överblickbara från intilliggande byggnader	Kommunen/ Byggherre
Byggherrarna verkar för att boende i området ska ges möjlighet till bilpool.		Byggherre
Kommunen verkar för att p-normen ger incitament för bilpoollösning.		Kommunen

Krav, rekommendation och ansvar för kvartersstruktur och arkitektur

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Variation i skala och typ av bebyggelse.		Byggherre
I varje etapp finns det en variation av upplåtelseformer.		Byggherre/ Kommunen
Varje flerbostadshus med fler än tre lägenheter innehåller olika lägenhetsstorlekar.	Kommunen ser gärna att lägenheter i allt från 1 rok till 7 rok byggs inom flerbostadshusbeståndet.	Byggherre
Byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk kvalitet som speglar kommunens ambitioner för stadsdelen.	Variation i fasaduttryck som färgsättning, fasadmateriäl, utskjutande delar och fönstersättning är viktiga element för att skapa variation.	Byggherre
Inom den gemensamma förstudien ansvarar samma arkitektkontor för maximalt två fastigheter.		Byggherre
Byggnader ska placeras nära gatan vilket ger tydligt gaturum och stora friytor i kvarterens centrala delar.		Byggherre
Eventuella ramper och trappor till entréer får endast placeras på kvartersmark.		Byggherre
Entrédörrar får inte ha dörruppslag över gångbana eller allmän platsmark.		Byggherre
Genomgående entréer från gata till gård ska finnas.	Entréerna utformas ljusa med tillgång till dagsljus.	Byggherre
Kvarteren som angränsar till parken Hagen och golfbanan ska öppna upp sig för att skapa en naturlig övergång mellan bebyggelse och grönska.		Byggherre

Krav, rekommendation och ansvar för handel och verksamhet

KRAV	REKOMMENDATION	ANSVAR
Efter Stenbackevägen och nuvarande Kabingatan (som är den östra parkgatan) ska bottenvåningarna ha minsta rumshöjd på 3000 mm och inrymma lokaler.		Byggherre
Efter Termikgatan och parkgatorna ska bottenvåningarna ha minsta rumshöjd på 2700 mm.		Byggherre
I varje hörnbyggnad som angränsar till lokalgata ska lokal upprättas i bottenplan.		Byggherre

Örebro kommun
Stadsbyggnad

019-21 10 00
orebro.se

2014