

Bilaga 1 – Östra Pappersbruksområdet

*Bilaga till
Utvecklingsförslag för Pappersbruksområdet*

Färdigställd 2023-04-27



Utvecklingsförslaget är framtaget av tjänstepersoner på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, Örebro kommun.

Arbetsgrupp Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen: Sofia Larsson, Niklas Gustafsson, Linnea Hagenbjörk, Christel Reinebo, Åsa-Hanna Halén, Hanna Malm, Lisa Arnwald-Storm, Julia Hellström, Sara Meurling

Senast reviderad 6 april 2023.

Om inget annat anges så är Örebro kommun bildkälla.

Om denna bilaga

Den här bilagan är en del av utvecklingsförslaget för Pappersbruksområdet som syftar till att fördjupa och konkretisera innehållet för Östra Pappersbruksområdet där kommunen avser att gå vidare med en mer omfattande detaljplanering i närtid. Innehållet bygger vidare på tankarna i huvuddokumentet och bör läsas tillsammans med detta.

Strukturskiss Pappersbruket Östra



Strukturskiss över östra Pappersbruksområdet som kommer att ligga till grund för fortsatta studier och arbete inom ramen för en detaljplan.

Bebyggelse



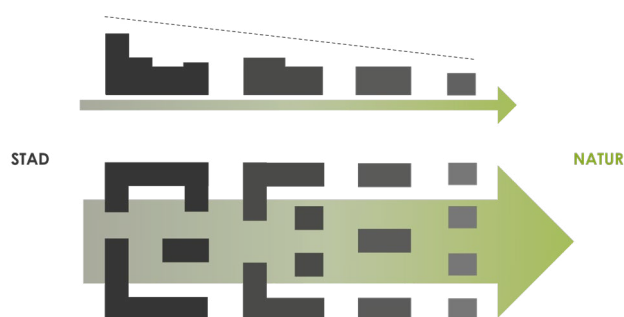
Visionsbild över utvecklingen av östra Pappersbruksområdet. Bilden utgör ett exempel på hur kvarter och byggnader skulle kunna utformas.

Östra delen av Pappersbruksområdet föreslås utvecklas, liksom översiktsplanens ambition, till blandstadsbebyggelse där merparten av bebyggelsen i området föreslås för bostadsbebyggelse. Det nya bostadsbeståndet ska ha en blandning av olika upplåtelseformer och kan till stor del bestå av flerbostadshus. Ett fåtal radhus kan vara möjligt att studera vidare i gårdshuslägen eller liknande. Särskilda insatser bör göras i samband med utvecklingen för att skapa ett bostadsutbud i olika prisklasser för att vara tillgängligt för fler.

Viss service, lokaler för exempelvis kontor och handelsrelaterad användning kan finnas i området för att främja ett smidigt vardagsliv. En stor potential är områdets direkta närhet till naturreservatet Oset och Rynningeviken vilket ger speciella förutsättningar och möjligheter att värna och bygga vidare på.

Bebyggelsestruktur, höjd och täthet

Bebyggelsen i denna del bör ta fasta på de olika förutsättningar som finns inom delområdet. Den östra delen, vilken utgör mötet med naturreservatet, bör bestå av en glesare struktur bestående av lägre friliggande byggnadskroppar för att länka samman



Principskiss för hur bebyggelsens höjdskala och täthet föreslås anpassas för att hantera mötet mellan stad och natur.

naturen och gårdsrummen. Den västra delen, vilken i framtiden kommer möta stadsmiljön i övrigt, kan bestå av en tätare kvarterstadsbebyggelse med mer slutna gårdsrum.

Höjdskalen kan spänna mellan en höjd motsvarande 4–5 våningar i områdets östra delar närmast naturreservatet och trappas upp mot en höjd på i snitt 6–7 våningar med högdelar på upp till 14 våningar i områdets västra delar.

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse inom området bör ges en gestaltning som utgår ifrån tre huvudsakliga aspekter; områdets industrihistoria, mötet med naturreservatet samt hållbarhetsprofilen från den framtagna målbilden.

Avstamp i industrihistoria

Vid gestaltning av ny bebyggelse i området ska avstamp tas i platsens historia och Pappersbruksområdets nuvarande karaktär med en blandad bebyggelse. Dagens brokighet och blandning kan med fördel göra sig synlig även i de nya kvarteren i någon form, såsom variation i bebyggelsens form, gestaltning, färgsättning, material eller liknande.

Material från den äldre industrikaraktären såsom tegel och puts välkomnas. Även byggnader av trä, som även det är ett fasadmaterial som återfinns i de äldre bostadshusen såsom Disponentvillan och före detta arbetarbostäderna i väster ses som en given del av framtida bebyggelsen. En varm material- och kulörpalett ska eftersträvas för att skapa en trivsamt miljö med utgångspunkt i såväl industribyggnaderna som mötet med naturens färger.

Områdets södra del ansluter mot en höglänt punkt på Björkmansgatan från vilken man har en god utsikt idag. Härifrån ses exempelvis Svampen, vattentornet i CV-området och Kembels skofabrik. Denna plats ses som viktig då den knyter samman flera historiska och utmärkande byggnader och ger en förståelse för staden i stort. Nya byggnader bör placeras för att bevara flertalet av dessa siktlinjer.

Naturnära bebyggelse

Den nya bebyggelsen kommer att ha närhet till såväl naturreservatet som nyanlagda parker. Mötet med grönskan ska hanteras och värnas vid utformningen av byggnaderna. Mot naturreservatet finns etablerad grönska medan parkerna kommer bestå av nyanläggningar. Det vore mycket positivt med utblickar från fönster, balkonger och terrasser mot den befintliga grönstrukturen för att ytterligare ta tillvara närheten och förstärka den gröna kopplingen för de boende.

Mötet med naturreservatet ska ske på ett balanserat sätt så att bebyggelsen inte upplevs som påträngande när man vistas i reservatet. Bebyggelsen ska därför trappa ner i exploateringsgrad och höjd ju närmre reservatet den ligger.

Klimatanpassad bebyggelse

Ny bebyggelse ska göras robust med hänsyn till dagens och framtidens klimat. Hållbara material ska väljas och byggnation av trähus uppmuntras i området för att hålla nere exploaterings klimatavtryck. För att möta ett klimat i förändring så ska storleken på hårdgjorda ytor hållas nere till förmån för gröna gårdar, gröna tak samt ytor som kan fördröja och rena dagvatten. Gårdarna kommer behöva studeras särskilt med hänsyn till sol och vind för att uppnå ett gott mikroklimat och att vindskyddade platser skapas. Smarta energilösningar såsom solceller och annan småskalig och förnybar energiframställning ses som ett välkommet och givet inslag.

Service i stadsdelscentrumet

En större koncentration av service och handelsrelaterad användning föreslås i områdets västra del, vid det utpekade stadsdelscentrumet i korsningen Bruksgatan/Pappersbruksallén. Vid det utpekade stadsdelscentrumet bör krav på lokalytor i bottenvåning ställas så att service och handel kan säkerställas lokalt i området.

Det bör även utredas vidare vilka servicefunktioner som lämpligen samlokaliseras med den föreslagna mobilitetshubben i området då det finns en stor potential att samla verksamheter och få mervärden i dessa anläggningar.

Förskolor

De nya bostäderna och stora antalet framtida boende i området genererar behov av förskoleplatser. Utvecklingsförslaget pekar därför ut två möjliga lägen för förskolor inom östra delen av Pappersbruksområdet. Förskolorna föreslås placeras i lägen med närhet till naturen och föreslagna parkytor för att möjliggöra att nyttja dessa ytor som komplement, dels som utflyktsmål dels som möjlig umgängesyta i samband med hämtning av barn. Förskolorna har också placerats i lägen för att uppnå en geografisk spridning inom området, säkerställa möjlighet till angöring med cykel och bil samt i lägen där man kan undvika konflikter med övriga funktioner och infrastruktur inom området. I kommunens riktlinjer för friytor i förskola och skola beskrivs kommunens ställningstaganden kring storlek och kvalitet på gårdarna.

Grundskola

Någon plats för grundskola föreslås inte inom området utan behovet bedöms i nuläget täckas i såväl befintliga som planerade skolor i områdets närhet. Se vidare resonemang i *Bilaga 2 - Förutsättningar*.



Tillfälliga och byggda lösningar på solskydd kan bli aktuellt innan grönskan är etablerad, likt förskolan Hattstugan (Bild: Susanne Flink).

Exempel från Skellefteå som visar hur lek- miljöer kan skapas i sluttande miljöer såsom södra läget för förskola i östra Pappersbruksområdet. Detta behöver dock kompletteras med större ytor med grönska.

Grönstruktur och mötesplatser

Östra Pappersbruksområdet föreslås få två parker i form av en kvarterspark samt en inledande etapp av en framtida stadsdelspark. Parkerna är till ytan ganska lika, men de bör fylla olika funktioner för att nå olika målgrupper.

Hela området möter naturreservatet Oset och Rynningeviken i öster via en framtida naturpark som tjänar ett viktigt syfte som buffert mellan bebyggelse och de boende samt naturen och dess rika naturliv. I området föreslås även ett lokalt centrum med ett torg för vistelse och möjliga möten mellan de som utreder ärenden i torgets närhet.



Övergång mellan stad och natur

Parkerna i denna del har en sträckning i öst-västlig riktning och har en god möjlighet att få ett innehåll och utformning som tar tillvara och förstärker det lokala. En gradient från det stads- och industri- lika i väster till det mer fria och naturlika bör vara utgångspunkt för den vidare utformningen.

Eftersom parkerna på sikt kommer att byggas ut västerut så bör de naturlika inslagen dominera i denna första etapp.



Bildexempel på integrering av industrihistoriska element samt en möjlig gradient av innehåll i parkerna i området; en mer ordnad och stadslik karaktär i väster och i huvudsak en mer naturlig och fri gestaltning i den östra. Bild till höger från Oceanhamnen i Helsingborg. Bild ovan t.v. Karlaparken i Örebro (Bild: Susanne Flink). Nedan t.v. från Österängsparken i Örebro (Bild: Fredrik Kellén)

Stadsdelspark i norr

Den norra parken är en första del av en framtida större stadsdelspark. De befintliga dagvattendammarna öster om området blir en karaktär att bygga vidare på. Därför föreslås att den befintliga dagvattenledningen från Bygärdesbäcken lyfts fram. Parken får således inslag av vatten i form av öppen dagvattenhantering. Spånger, bryggor och hoppstenar bidrar till en spännande miljö som kan locka vidare ut i naturreservatet.

I stadsdelsparken kan det naturlika framhävas. Här bör det finnas lekotoper, dvs miljöer där ekosystemtjänster kombineras med lekvärderna, vilket kan leda till både höga ekologiska och sociala värden. Nyckelord för denna del av stadsdelsparken skulle kunna vara lummigt, vilt och taktilt. Det är önskvärt att bevara siktlinjer ut mot naturreservatet samt att det kompletteras med en möjlig rörelse i denna riktning. Där gång- och cykelbanan/stråket i Bruks gatans förlängning och stadsdelsparken möts skulle ett identitetsskapande entrémotiv kunna placeras, antingen temporärt eller mer långsiktigt. Detta för att välkomna till parken och ge ett anslag om vart man kommit samt underlätta för orienteringen.

För såväl stads- som kvartersparken krävs en tydlig inramning och kant mot intilliggande bebyggelse och gatumiljöer. Det kan utformas med exempelvis växtlighet, markmaterial och topografiska skillnader.

Kvarterspark i söder

Kvartersparken föreslås få en gestaltning som fångar upp det stadsmässiga vid torget i väster och får en övergång med mer naturinslag österut mot naturparken och reservatet. De befintliga träden i det lilla skogspartiet i naturområdet i öster blir en tydlig gränsdragning för parkens avslut och kan bidra med mycket visuell grönska till parken som i övrigt behöver anläggas på mark som saknar vegetation idag.

Denna park kan bidra med en unik identitet till bostadsområdet och fylla en viktig social funktion för de boende i närområdet. Här går det att tänka sig mer programmerade och kulturella funktioner än i stadsdelsparken, även om övergången mot naturreservatet måste tas omhand varsamt. Temat för parken kan gärna inspireras av arbetarbostäderna som finns kvar i angränsning till östra delen. Även industrihistorien kopplat till papper och kartong kan göras synlig.



Tillgänglig vattenspegel för upptäckande och lek.
(Bild: Bo Ek)



Exempel på park- och lekmiljö
i västra Örebro.
(Bild: Susanne Flink)

Naturpark som övergång mot naturreservatet

Inom delar av området som utgör den så kallade naturparken mellan föreslagen bebyggelse och naturreservatet finns redan idag en relativt välfungerande natur- och rekreationsmiljö att bygga vidare på. Här handlar det mer om förädling och tillägg som gynnar de upplevelsevärden som den naturlika miljön erbjuder. Längs slingor genom naturparken kan utegym, grillplatser, lekmiljöer, sittplatser och vindskydd placeras. Då flera förskolor och skolor kan komma att vistas i naturparken kan element läggas till som kan användas i pedagogiskt syfte, där kombination av lek och lärande möts.

I naturparken i söder finns en stenmur längs en stig in mot reservatet som med fördel kan framhåvas. Här sker också möte med både ny och äldre bebyg-

gelse i form av arbetarbostäderna. Området bör vidareutvecklas i linje med hur det används idag, det vill säga plats för vistelse, rekreation och lek. Entrén behöver förstärkas, genom t.ex. ökad orientering genom skyltar/parkering för att bjuda in till denna del och vidare in i naturreservatet.

Naturparkens övriga delar innefattar bland annat en befintlig deponi och dess närområde där det endast finns ett fåtal rekreativa eller naturmiljömässiga värden. Området har med sitt läge en stor potential att både fungera som en buffert mot naturreservatet och är av värde för boende och besökare i den nya stadsdelen. Oklarheter kring deponin och möjligheten att omvandla platsen innebär risker och utmaningar kopplat till ambitionen att skapa en naturpark. Genomförbarheten och framtida utformning kring deponin behöver därför utredas närmare under efterföljande planering.



T.v. Trädäck på pelare gör naturmarken tillgänglig för fler.

Nedan. Trädäck, möblering och informationsskyltar som tillgängliggör och tillför vistelsevärden. Två exempel från Östanåparken i Tranås.





Ovan. Exempel på torgyta med grönytor för dagvattenhantering, karaktärsskapande markbeläggning och belysningsstolpar, sittplatser etc. Oceanhamnen, Helsingborg.

T.h. Karaktärsskapande och gärna återbrukade material kan ge en unik prägel på torget. Exempel från Linköping.



Torgyta vid stadsdelscentrum i söder

Torget som är en del av områdets stadsdelscentrum ska vara en öppen mötesplats med inslag av rumsskapande växtlighet och ytor att vistas på. Det ska få en egen identitet och ha ett väldefinierat golv i avvikande markmaterial från omgivande körbara ytor. De gröna inslagen görs med fördel i olika nivåer för att ge karaktär samtidigt som det skänker skugga varma sommardagar. Det ska finnas inbjudande sittplatser, och det ska vara enkelt att stanna till och t.ex. låsa fast cykel och lådcykel. Då ett tema för Pap-

persbruksområdet är delning och delningstjänster så kan lösningar och utrymmen för att byta saker och liknande med fördel placeras här. Om en station för att serva sin cykel eller hyra en lådcykel efterfrågas så skulle detta kunna vara rätt plats för något sådant.

Platsen kan i ett tidigt skede få en viktig roll i Pappersbruksområdet, vilket i övrigt inledningsvis kommer ha verksamhetskaraktär.

Gator och infrastruktur

Östra delen av Pappersbruksområdet kommer att nå från Pappersbruksallén/Bruksgatan samt i viss mån från Björkmansgatan. Bruksgatan föreslås som huvudsaklig angöring och denna gata förlängs norrut för att nå de nya kvarteren och förskolorna via mindre lokalgator.

Det allmänna gatunätet är i huvudsak utformad för att skapa möjlighet för allmänheten att nå viktiga målpunkter inom och utanför området och att kunna röra igenom området på ett gent och smidigt sätt. Delar av gatunätet som i huvudsak är tillför att tillgodose de enskilda behov som den nya bebyggelsen ger upphov till är tänkt att utformas som kvartersgator, dessa gator iordningställs och underhålls av de fastighetsägare som har nytta av dem och är i första hand inte tänkta att användas av den större allmänheten.

Åtgärder på befintliga gator – Pappersbruksallén och Bruksgatan

Befintliga gator kring Pappersbruksområdet kommer vara i behov av åtgärder i samband med att den östra delen byggs ut. Korsningspunkter som kommer få ökad trafik till följd av utvecklingen behöver utredas för att fånga upp eventuella behov av anpassning. Eftersom belastningen på de befintliga gatorna och korsningspunkterna kommer öka redan i samband med att den östra delen av Pappersbruksområdet byggs behöver åtgärderna genomföras innan eller i samband med att området bebyggs.

- I korsningen Bruksgatan och Ormestagatan kan det bli aktuellt med en cirkulationsplats. Detta behöver studeras vidare i samband med kommande planarbete.
- Korsningen Pappersbruksallén och Universitetsallén planeras att byggas om i samband med byggnation av brandstationen och bedöms inte behöva ytterligare åtgärder i samband med utveckling av Pappersbruksområdet.
- Korsningen Pappersbruksallén och järnvägsspåret kan behöva åtgärder om antalet fordon ökar.

De primära infartsgatorna bör tidigt anpassas för den nya trafiken och exempelvis byggas ut med gång- och cykelvägar i ett tidigt skede.

Pappersbruksallén är i behov av att rustas upp och byggas om för att möta de behov som omvandlingen av området skapar. Trädraderna längs gatan behöver kompletteras i de delar där träd inte längre finns, för att upprätthålla den kvalitet som allén är i området. Framkomlighet för fotgängare och cyklister behöver ses över och förbättras. Markägande och planreglering för gatan behöver också ses över. Konflikter mellan nya och befintliga träd och VA-ledningar som finns i Pappersbruksallén behöver beaktas vid åtgärder på gatan, nuvarande placering av träd på gatan bedöms stå i konflikt med möjligheten att underhålla VA-ledningar.

Åtgärder föreslås på delar av Bruksgatans befintliga sträckning för att anpassa gatan till de behov som utvecklingen skapar. Bruksgatan föreslås få en liknande sektion som Pappersbruksallén, men bredder, förutsättningar för grönska mm behöver utredas närmare inom ramen för detaljplanen samt i vilket skede en ombyggnation kommer att behövas med tanke på framtida högre trafikflöde.

Parkering i mobilitetshubb

Pappersbruksområdet har ett bra läge i staden med närhet till innerstaden och många vardagsmålplatser inom gång- och cykelavstånd. Ambitionen för området är att efterfrågan på parkeringsplatser ska minskas genom åtgärder såsom samlade parkeringsanläggningar, bilpooler, god kollektivtrafik, bra förbindelser för gång och cykel samt annan samnyttjande av mobilitet.

Parkeringen i denna del föreslås lösas i en samlad mobilitetshubb placerad intill stadsdelscentrumet i söder. Anläggningen föreslås utföras integrerat i kvartersstrukturen där de delar som vetter mot allmänna platser och gator bör utföras som bostadsbebyggelse och/eller verksamhetslokaler. Parkering annat än eventuell angöringsparkering och parkering för rörelsehindrade inom andra delar av området

bör undvikas för att kunna bibehålla konceptet för utformningen av områdets gator och infrastruktur.

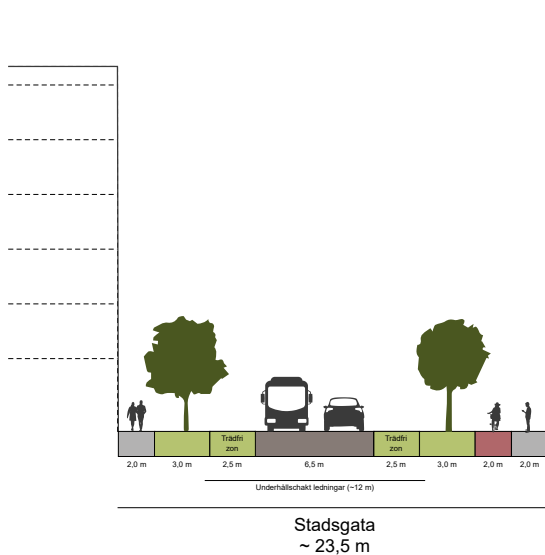
För att fullt ut uppnå ambitionerna med ett promenadvänligt och hållbart område bör detta speglas i det planerade utbudet av parkeringsplatser. Exakt vilket p-tal som blir aktuellt avgörs i detaljplan- och bygglovsskede. De ytor som är avsatta för parkeringsanläggningarna i denna plan är dimensionerade för ett uppskattat behov om cirka 400 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser är beräknat utifrån ett antaget p-tal där minimitalet för zon 2 (0,3 bilparkeringsplatser/lägenhet) har använts vilket förutsätter parkeringshus, bilpool och andra mobilitetslösningar. Det ger ett ungefärligt bilinnehav i området på 140 bilar/1000 invånare, vilket är på samma nivå som i Tamarinden där det beräknade bilinnehav är 160 bilar/1000 invånare.

Lokalgator

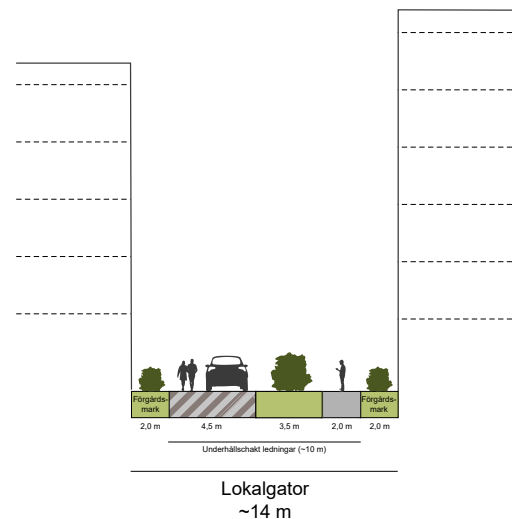
De nya kvarteren kan nås från Bruksgatan och en förlängd lokalgata norrut samt från Björkmansgatan i söder.

Lokalgatorna kommer i huvudsak användas för framkomlighet till fots eller med cykel och för färdtjänst, räddningstjänst, avfallshämtning, angöring samt leveranser till entréer. Bilar parkeras i mobilitetshubben så att trafikrörelserna i området är få. Hastigheten bör hållas nere och gatorna bör utformas för att även begränsa biltrafiken inne i området. En sektion som främjar detta kan innehålla planteringar samt enstaka parkeringar där det behövs för exempelvis angöring.

För att rymma träd bör planteringszonerna vara över 4 meter, men ytor kring 3 meter kan inrymma mindre träd, buskträd och perenner. Gatorna utgör en viktig närmiljö intill bostäderna och ska fungera bra för såväl framkomlighet som vistelse. Förgårdsmark med planteringar mot lokalgatorna blir ett positivt inslag för såväl boende som förbipasserande.



Principsektion för en stadsgata i det framtida Pappersbruksområdet som visar en önskad utveckling och innehåll för Pappersbruksallén.



Principsektion för en ny lokalgata i området.

Teknisk försörjning

Möjlighet till anslutning till elnät, biogas, fjärrvärme och fjärrkyla stäms av med ledningsägaren i samband med kommande planarbeten.

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp förläggs i huvudsak gaturummen. Det är av stor vikt att dessa studeras vidare för att inrymma såväl ledningar som grönstruktur såsom träd och annan vegetation. Ledningar bör samordnas för att om möjligt minska på utrymmet och schaktslänter som behövs.

Dagvatten

Den föreslagna utvecklingen av området kommer ytor som idag är obebyggda och till stora delar genomsläppliga förses med ny bebyggelse, nya gator och allmänna platser i form av parker och torg. Eftersom området föreslås få en ny markanvändning som ställer nya krav på dagvattenhantering och därtill sannolikt kommer att hårdgöras i en högre utsträckning än idag i samband med att det bebyggs finns ett behov av övergripande och genomtänkta dagvattenlösningar. En befintlig dagvattenledning korsar idag området i östvästlig led och ansluter till befintliga dagvattendammar i närheten av naturreservatsgränsen i öster. Detaljplanearbetet för östra Pappersbruksområdet bör utreda möjligheten att nyttja denna koppling för en del av dagvattenhanteringen i området och om kapacitet för detta finns i befintliga dagvattendammar. Utvecklingsförslaget innefattar på längre sikt också en idé om att öppna upp dagvattenledningen och utveckla den till ett öppet dagvattendike som samordnas med parkytorna i området för att bidra med både rekreativa och biologiska värden.

Övriga lösningar för fördröjning och rening av dagvatten på allmän plats bör om möjligt placeras inom de park, torg och gatuytor som planeras inom området. Åtgärder för fördröjning av dagvatten på park- och torgytor bör utformas på ett sådant sätt att de samordnas med parkytornas rekreativa och biologiska funktioner och samspelar med dessa på ett bra sätt. Ytor för dagvattenhantering på gatumark bör om möjligt samordnas med det behov av dagvattenhantering som dessa ytor själva ger upphov till i och med hårdgjorda ytor.

Avfallshantering

Avfallshantering ska planeras och lösas för nybyggnation i området. Lagstiftningen för hämtning av förpackningsavfall anger att man framöver kommer kräva bostadsnära hämtning i första hand.

I området kan gärna frågan om avfallshantering, sortering och återbruk få ett särskilt fokus. Om möjligt så kan framtida lösningar inom området testas i Pappersbruksområdet. Boenden och verksamheter ska lätt kunna källsortera sitt avfall, och placering och utformning av avfallsstationer ska göras så driften blir så effektiv som möjligt. Mobilitetshubben bör utredas vidare som plats för detta. Avfallsminimering ska eftersträvas, hela vägen från byggnation till förvaltning.

Digital infrastruktur

Det kommer uppstå behov av digital infrastruktur i samband med att ny bebyggelse tillkommer. Det kan även uppstå en efterfrågan på detta till publika platser, såsom hållplatser eller i parker för att möjliggöra installation av modern informationsteknologi, sensorer och styrningar.

Örebro kommun
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

019-21 10 00
orebro.se

2023