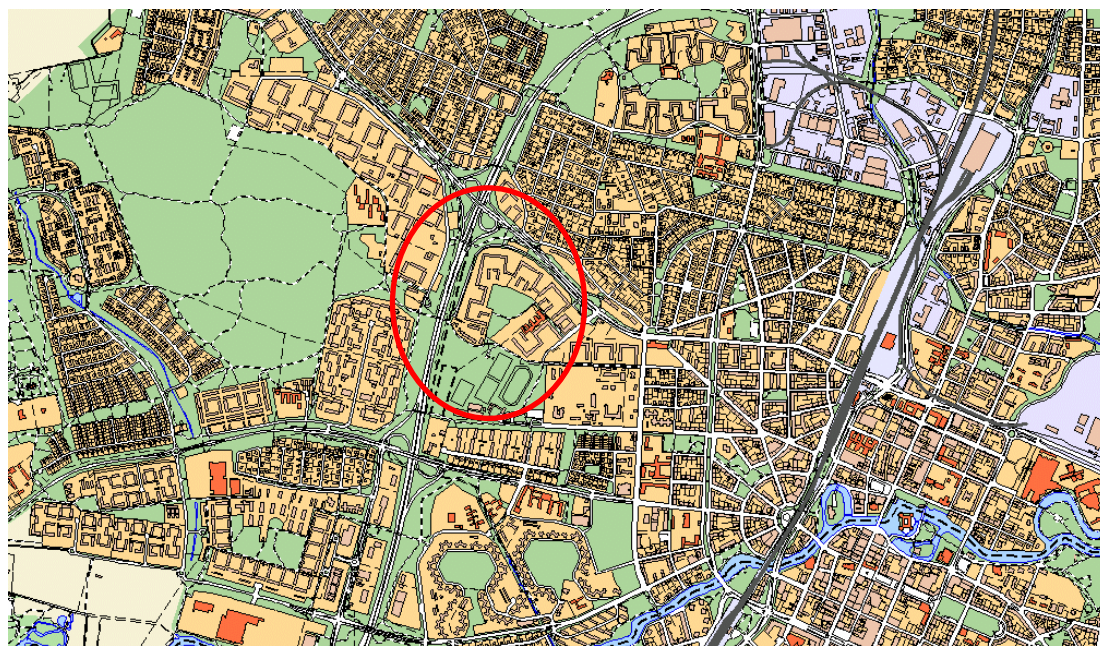




Planprogram för Förnyelse av Markbacken Mikael församling Örebro kommun

Örebro Stadsbyggnad 2005-06-03

Antaget av Programnämnd Samhällsbyggnad 2005-09-08



Handläggare:

Anne Pettersson

E-post: anne.pettersson@orebro.se

Tel: 019-21 14 09

Postadress

Stadsbyggnad
Box 334 00
701 35 Örebro

Besöksadress

Stadsbyggnadshus I
Åbylundsgatan 8 A
Örebro

Telefon

019-21 10 00 vx
019-21 13 80 rec

Telefax

019-21 15 63

E-post

stadsbyggnad@orebro.se

Hemsida

www.orebro.se

1. INLEDNING

Markbacken är ett av Örebro:s större bostadsområden på väster. Området är från miljonprogrammet och byggdes mellan åren 1958-1963. Under 1960-talet låg området i Örebro:s yttre delar, men alltefter som Örebro har växt har Markbacken upplevts ligga närmare de centrala delarna av Örebro. Avståndet till Resecentrum är 1,2 km från Markbackens centrum. Förutsättningarna har förändrats beträffande familjeliv, befolkningssammansättning, miljömässig hållbarhet, underhållsbehov, status på området m.m. Området har inte bytt ägare, utan Örebro Bostäder, ÖBO är och har varit fastighetsägare. Under slutet av 1990-talet, ca 40 år efter att området byggdes, blev det aktuellt för ÖBO att se över, förnya, bygga om och utveckla Markbacken.

Delar av Markbacken har under senare år rustats och renoverats såväl invändigt som utvändigt. Karaktären på området har delvis förändrats. I förnyelsearbetet har frågan om kompletteringsbebyggelse och rivning där några huskroppar ersätts med nya blivit aktuell. Den så pass stora förändring detta skulle innebära för området föranleder att ett planprogram tas fram med redovisade alternativ och eventuella konsekvenser för buller mm. I grunden är utvecklingen i linje med översiktsplanen som säger att området på något sätt behöver förstärkas. Någon tydligare riktning finns dock inte varför det även av den anledningen är lämpligt med ett planprogram.

Intill Markbacken ligger Trängen, ett aktivitetsområde som har potential att bli en större tillgång för Markbacken och därför belyser vi även det i planprogrammet. En ambition med staden är också att ta tillvara outnyttjade ytor för att kunna förtäta med exempelvis bostäder. Mellan Markbacken, Trängen och Tengvallsgatan finns en del diffusa ytor som egentligen inte har någon precis användning, de tas också upp i programarbetet.

1.1 Syfte

Planprogrammets syfte är att ange utgångspunkter och framtida struktur för området med riktlinjer för fortsatt detaljplanering.

Planprogrammets textdel innehåller en bakgrund med tidigare ställningstaganden, en beskrivning av området, förutsättningar för vidare arbete, förslag på framtida markanvändning och utformning inklusive ev. konsekvenser samt sammanfattande riktlinjer för kommande detaljplanering.

1.2 Handlingar

Planprogrammet innehåller förutom denna textdel, bilagor med 1: Funktionskarta nuläge, 2: Programkarta, 3: Programskiss med utbyggnadsalternativ från Örebro Bostäder AB, 4: Programskiss för kvarteret mellan Trängen och Väster Park och 5: Utredning om buller.

1.3 Tidplan

Hösten - Vintern 2004/05
7 mars - 15 april (förlängt till 29 april)
22 juni (beredning), 8 september (antagande)
Sommar och höst 2005

Planprogramarbete
Samråd
Programnämnd
Detaljplanearbete

1.4 Planprogramområde

Området avgränsas enligt karta 1 och består av en del av Markbacken samt Trängen. Anledningen till att inkludera Trängen i utredningen är att området har en nära länk till Markbacken. I fokus för programmet ligger dock Markbackens förnyelse.



Figur 1. Avgränsning programområde

Området avgränsas av motorvägen i väst, cykelvägen i gränsen mot bebyggelsen utmed Tengvallsgatan i söder, i öst av Lertagsgatan och i norr av Ekersgatan.

1.5 Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Arbetsgruppen för planprogrammet har analyserat förutsättningarna och gått igenom kriterier för betydande miljöpåverkan. Slutsatsen är att en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen ej är nödvändig. Flera konsekvenser är ändå så relevanta att de bör belysas i planprogrammet. En utbyggnad av etapp C, dvs. rivning och byggande av småhus, får konsekvenser för bullermiljön vilket innebär att de ska utredas noga. Trafiksäkerhet, kulturmiljö och rekreation är också ämnesområden vars konsekvenser ska tas upp.

2. SAMMANFATTANDE RIKTLINJER FÖR KOMMANDE DETALJPLANERING

- Förnyelse av Markbacken sker för att skapa större boendekvalitet.
- Kompletterande bebyggelse tillkommer för att skapa större integration och mångfald. Den kompletterande bebyggelsen bör vara blandad och delvis utgöras av radhus, atriumhus, småhus eller liknande.
- Blandningen av bebyggelse innebär även olika upplåtelseformer.
- Den nya bebyggelsen bör variera i skala. En mer stadsmässighet eftersträvas med hus nära gatan och tydliga gaturum. Entréer mot gatan ger exempelvis gårdar utan angöringstrafik.
- En utförlig bullerutredning med åtgärder ska redovisas av ÖBO innan planläggning sker utmed Örnköldsgatan. Utredningen ska utgöra underlag för planeringen av bostäder med god livsmiljö.
- En Kulturmiljödokumentation av bebyggelsen i Markbacken ska ha tagits fram av ÖBO, i samverkan med Stadsantikvarien, innan rivning.
- Vid ny bebyggelse ska hänsyn tas till befintliga träd och en inventering bör göras.
- En markmiljöundersökning ska tas fram innan bebyggelse sker på ny plats.
- Örnköldsgatan kan förlängas med en gårdsgata på de gåendes, speciellt barnens, villkor. Den bör anpassas till ny bebyggelse och ligga på kvartersmark. Läge prövas i detaljplan.
- Förlängning av Lertagsgatan skapar en bättre tillgänglighet och gatustruktur för hela området. Gatan ska utformas för låg hastighet.
- En grön förbindelse med öppning ska finnas från Örnköldsparken söderut. Örnköldsparken ska bevaras som en grön lunga och utvecklas som mötesplats i området.
- Dagvatten ska fördröjas innan avledning sker till det kommunala dagvattennätet
- Trängen bibehålls som avskilt idrottsområde.
- Parkeringsytorna och konflikten med G-C-vägen utanför Trängen ses över.
- Etapp A och särskilt förlängning av Lertagsgatan bör ske först. Då undviks byggtrafik på cykelvägen, eftersom den fria höjden under G-C-bron över Lertagsgatan endast är 3,1 m.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan definieras Markbacken som ett "befintligt bostadsområde som förstärks". I fördjupningen för Mikael's kommun del föreslås följande för att utveckla Markbacken:

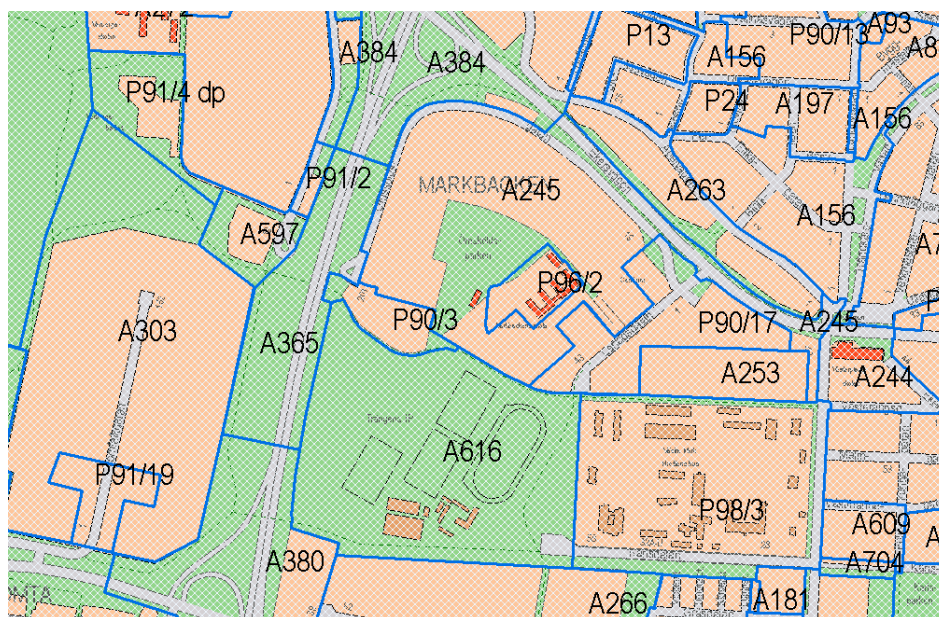
- Markbackens centrum snyggas upp och görs grönare.
- En bollhall byggs i Markbacken
- Ombyggnad av Markbacken med förbättrad tillgänglighet och förändrad lägenhetssammansättning

Området söder om Markbacken är parkmark innehållande bla idrottsplatsen Trängen. Det nordvästra hörnet definieras i översiktsplanen som "tänkbar plats för odling (koloniträdgårdar). Grönområdet anges också som en viktig grön korridor som ska domineras av grönska, ex parker, odling, naturmark, sport- och lektytor, dagvattendammar mm.

Eftersom det södra området, som gränsar mot Karlsgatan inte är upptaget som utbyggnadsområde för bostäder är det lämpligt att upprätta ett planprogram.

3.2 Detaljplaner

Hela programområdet är detaljplanlagt, se figur 2. I området gäller den ursprungliga planen för Markbackens exploatering A245, laga kraft 10 april 1961. Plan A 616, laga kraft 21 mars 1979, gäller för Trängen, vilket innehåller bestämmelsen Ri för idrottsändamål. 85 P-platser har angetts som behov då. Husen i Tegelmästaren 7. regleras av plan P90/3 , laga kraft 14 februari 1990, vars syfte var att Markbacken skulle kompletteras med avseende på lägenhetsfördelning och upplåtelseform. 1996 gjordes en planändring för skolans om- och utbyggnad, P96/2, laga kraft 15 februari 1996. År 2002 gjordes den senaste planändringen för Markbacken, P173, laga kraft den 14 februari 2003. Planen gällde centrum och möjligheten att bygga en bollhall, en kompletterande gång- och cykelväg till centrum och skola togs också fram. En slutsats var också att gång- och cykelbron över Lertagsgatan skulle behållas.



Figur 2. Översikt detaljplaner

4. HISTORIK - SÅ SÅG DET UT DÅ

Markbacken byggdes mellan åren 1958-1963 efter att Marks tegelbruk som låg på platsen hade rivits. I linje med 60-talets planeringsideal byggdes Markbacken med en konsekvent trafikdifferentiering, vilket innebär att all trafik ligger skild från boendemiljön. Husen byggdes med en arkitektonisk upprepning och eternitfasader. En gårdsmiljö, effektiv mot buller skapades och möjligheterna till tilltagna grönytor var stora. En park med stora lekmöjligheter skapades i mitten av området.



Lekande barn



På långt håll

Trädgård

Ett nybyggt Markbacken.

Källa: Foton från ÖBO och White arkitektkontor

Tegelmästaren 7 Riksbyggens bostadsrättsförening, är från början av 1990-talet då ambitionen var att Markbacken skulle få kompletterande bebyggelse, i detta fall innebar det en bostadsrättsförening med stora lägenheter. Området kritiserades eftersom det skulle bli bullerstört. En utökad bullervall och bullerskärm vid tunneln tillkom.

Trängens idrottsplats har anor sedan 1930-talet, då området användes till fotbollsspel. Efter hand har området byggts ut och på 50-talet tillkom grusplaner och ytterligare en gräsplan. Curlinghallen blev klar 1969 och i anslutning till den byggdes en ishockeyrink, som senare blev ishall i slutet av 1980-talet. På 1970-talet anlades ytterligare en utomhusrink. Många har nyttjat området genom åren och nya omklädningsrum blev klara 1994, med solfångare på taken.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR – SÅ HÄR SER DET UT NU

5.1 Bakgrund

ÖBO har en vision om att förnya och utveckla Markbacken. Två ombyggnadsetapper, där boinflytandet har varit en utgångspunkt, är redan genomförda, Örnsköldsgatan 1-89 samt Lertagsgatan 4-14. Ombyggnadsetapp 3, Örnsköldsgatan 97-145 beräknas vara klar till hösten 2005. I ombyggnaderna har ingått nya fasader, nya badrum, förstörade balkonger m.m. En nybyggnad av ett punkthus med 29 lägenheter är också påbörjad.

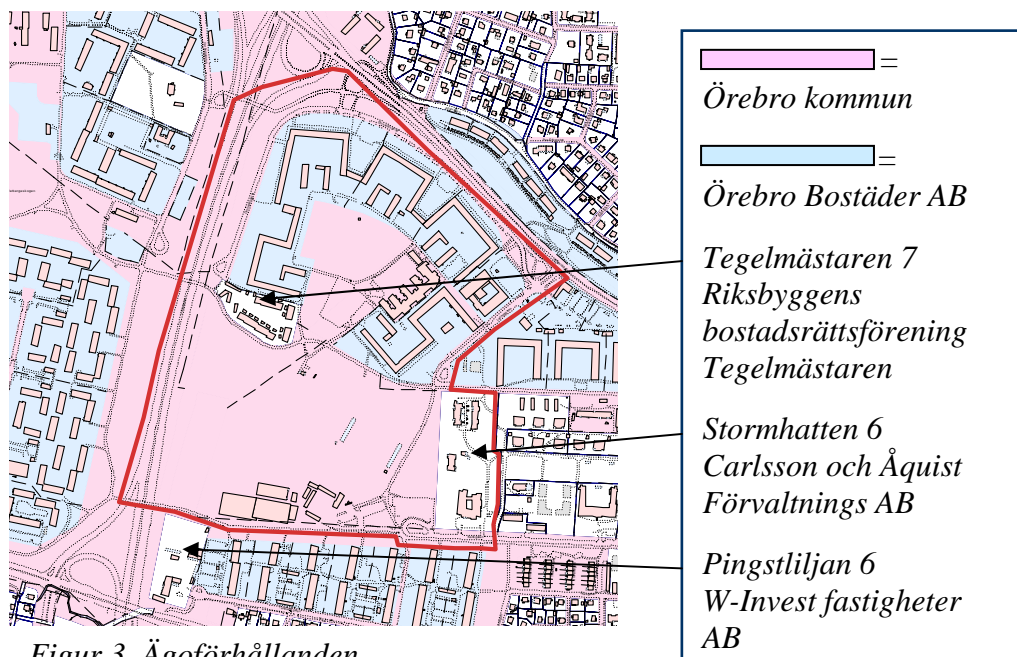


Renoverad gård i Markbacken

De befintliga husen är slitna, i tekniskt mycket dåligt skick och saknar hiss. Örebro Bostäder har kommit fram till att fortsatt renovering av lägenheter inte är ekonomiskt försvarbart och vill därför att den fortsatta förnyelsen ska ske genom rivning och sedan nybyggnad. ÖBO har arbetat fram förslag som redovisas i bilaga 3.

5.2 Ägarförhållanden

ÖBO och Örebro kommun är ägare till de flesta fastigheterna inom området. De stora grönyrtorna, inklusive Örnsköldsparken ägs av Örebro kommun. Kartan visar ägoförhållanden, det rosamarkerade området är kommunens mark och de blåmarkerade området ägs av ÖBO. Övriga områden ägs av privata fastighetsägare.



Figur 3. Ägoförhållanden

5.3 Befolkning

I den del av Markbacken som berörs bor ca 1300 personer, varav ett hundratal i bostadsrättsföreningen. Tillskillnad från kommunen som helhet är befolkningen i området yngre. Andelen småbarnsfamiljer är något högre och andelen över 50 år lägre. Framför allt är andelen ungdomar 19-19-24 år, betydligt högre.

Bostäder även för personer 50+ skulle komplettera Markbacken befolkningsmässigt om vi ser till åldersstrukturen.

5.4 Områdesbeskrivning

Områdets utseende och vilka funktioner som finns redovisas bl.a. med ett flygfoto och beskrivning av olika verksamheter, se bilaga 1.

5.5 Bebyggelse

Markbacken är ett utpräglat flerfamiljshusområde med sitt ursprung i miljonprogrammet. Husen är på 3-5 våningar. Små och välplanerade lägenheter har dominerat, men i och med senare ombyggnad har även större lägenheter tillskapats.

Bostadshusen är indelade i två områden, ”gula Markbacken” som ligger öster om Lertagsgatan och ”vita Markbacken” som ligger väster om Lertagsgatan. Det är ”vita Markbacken” med ca 820 lägenheter som ingår i följande förnyelsearbete. Benämningen ”vita Markbacken” kommer av byggnadsmaterialet som består av gråvita eternitplattor. Efter ombyggnaden har dock material och färgsättning förändrats. Husen och deras placering fyller två funktioner. I sin helhet är de en gräns mellan bilzon och gångzon. Dessutom skapar de en mer privat gård med s.k. tysta sidor utan stora bullerstörningar.

I kvarteret Tegelmästaren 7 ligger en bostadsrättsförening med radhus bredvid Markbackens flerfamiljshus. Husen har en något inklämd placering mellan motorvägen och Markbacken.



Bostadsrättsföreningen Tegelmästaren 7

5.6 Service

Markbackens centrum är närmaste centrum med kommersiella funktioner. En livsmedelbutik, pizzeria, frisör, m.m. finns i området. Centrum har fortfarande många funktioner men har förändrats från väl sorterat full service centrum till mer komplement service. I centrum ligger även ÖBOs områdeskontor för väster och kommunens skolförvaltning för sydväst.

Offentlig service

En central punkt i Markbacken är Brukets skola, F-6, med ca 200 elever. I skolan ryms också områdets bibliotek. På Örnsköldsgatan 89-91 ligger också Trollbackens förskola.

Med kommunens uppbackning bedrivs ett områdesutvecklingsarbete i Markbacken. De är och kan vara ett forum för detta planprogram och kommande detaljplanearbete.

5.7 Natur, rekreation, lek

Örnsköldsparken

Grönytorna är stora inom Markbacken. När Markbacken byggdes planterades mycket träd som har växt upp och bidragit till en fin och grön miljö. Örnsköldsparken är en stor tillgång för området. I parken kan du finna lugn och ro såväl som lekmöjligheter för barnen.



Foto: Örnsköldsparken

Trängen

Trängen är ett av Örebro's större grönyte- och idrottsområde. Inom Trängen finns Fyra 11-manna planer på gräs, en A-plan. Två 11-manna grusplaner för träning, varav en för match med belysning. Curlinghall, ishall, utomhusrink är fler av idrottsanläggningarna. I anslutning finns omklädningsrum, servicerum, klubbrum vaktmästeri. Byggnaderna är slitna och nedgångna och i behov av renovering. Nyttjandet av de olika aktivitetsanläggningarna är stort och efterfrågan har ökat. Det har också medfört mer trafik till och från Trängen. Trängen är ej öppet för allmänheten, utan hyrs ut till olika föreningar mm. Ett stängsel löper runt hela

området för att det ej ska ske slitage etc. på ytorna. Fotbollsplanerna bokas och hyrs ut. Ett undantag är på vintern då isrinken är tillgänglig för allmänhetens åkning. Minigolfbanan som finns inom området arrenderar sin mark.



Trängen; Ishall, curlinghall och gräsplaner

5.8 Trafik

Bil

Trafikmatningen till Markbacken är hierarkiskt uppbyggd, Ekersgatan är trafikleden, matarled är Lertagsgatan, angöring är Örnköldsgatan. Det går 4000 fordon per dygn på Lertagsgatan från Ekersgatan.

Markbacken planerades utifrån principen om trafikseparering med en yttre bilzon och innanför endast för gång- och cykeltrafik. Örnköldsgatan löper nästan runt området, den slutar enligt den tidens principer med vändplats. Över Lertagsgatan går en gång- och cykelbro som separerar dem från biltrafiken. Den fria höjden är 3,1 m.

Karlskgatan är en återvändsgata med tilltagen vändplan. I praktiken används ej vändplanen utan de flesta åker fram till Trängen där det går att vända på parkeringen. Utformningen av infarten till Trängens parkering är otydlig, med en kantsten och fickparkeringsplatser samt en grusplan. Konflikter finns mellan cyklister och bilister.

Parkering

I Markbacken finns en parkering vid centrumanläggningen, direkt vid infarten från Ekersgatan. Boendeparkering finns runt området. Idén med avskild parkering från bostadshusen var en del av den tidens parkeringsideal. Parkeringarna har delvis fått en ny och tryggare lösning i och med renoveringen och entréer skapats mot parkeringen

Trängens parkering ligger på en grusplan framför entrén. Parkeringsplatsen är ej tydligt definierad med märkta parkeringsplatser. Trängens parkeringsbehov sprider sig över hela veckan, såväl dagtid som kvällstid. I stort sett används ytan som finns utanför Trängen och som sköts av samma förvaltare som Trängen. Vid större fotbollsmatcher finns ett större parkeringsbehov.

Det finns även en parkering i gräsområdet vid Trängen, där finns bl.a. tillfälliga upplag av kompost, jord m.m. Det mesta tyder på att parkeringen är outnyttjad och ej fyller någon daglig funktion.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt till och från Markbacken. Barriären västerut är motorvägen där en bro och en tunnel utgör förbindelserna. Två tunnlar finns även under Ekersvägen. Här har dock olyckor skett då man genat över Ekersvägen istället för att använda tunneln.



G-C-tunnel till Varberga från Markbacken.

Vid byggandet av Riksbyggens bostäder flyttades GC-vägen. Det var praktiskt möjligt, då utrymme fanns mot Trängen. Tyvärr blev tunneln och sikten igenom skymd på grund av en kraftig sväng.

Buss

Linje 12 trafikerar Markbacken via Ekersgatan. Två hållplatser finns utmed sträckan.

5.9 Klimat, buller

Den stora bullerkällan för området idag är motorvägen. Markbacken har en bebyggelse som delvis är anpassad till detta. Husen har en tyst sida då gården med tre vinklar isolerar från buller.

Markbacken består av mycket grönyta och gården är en grön lunga för bostadsområdet.

5.10 Teknisk försörjning

Ledningsnät finns till Markbacken. En huvudledning för vatten och avlopp går i cykelvägen mellan Markbackens bostäder och Trängen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

6. PROGRAMFRÅGOR och SKISSER – SÅ HÄR KOMMER DET ATT SE UT?

I bilaga 2 redovisas programförslaget. De övergripande frågorna är rivning och typ av ny bebyggelse, med hänsyn till ljudmiljön, samt en förändring av trafikstrukturen med en förlängning av Lertagsgatan.

6.1 Kulturmiljön – bevarandefrågor

Markbacken har varit en symbol för en tidsperiod med byggnader som fått ros och ris under årens lopp. Den föreslagna förändringen är ett kraftigt ingrepp i strukturen och idén från den period då Markbacken byggdes. Renoveringsbehovet finns och en förändring är önskvärd. Örebro Bostäder tar fram en kulturmiljödokumentation över området.

6.2 Trafik

Programförslaget innebär att den trafikhierarkiska uppbyggnaden delvis bryts sönder till förmån för mer genomströmning av trafik. Två stora förändringar finns i planförslaget, dels en förlängning av Lertagsgatan och dels en förbindelse mellan Lertagsgatan och Örnsköldsgatan så att trafiken kan köra runt.

Riktlinjer för gatunätets utformning

- Utformningen av gatorna bör anpassas till låg hastighet på de gåendes och cyklandes villkor. Det kan ske genom smala gator, böjda gator eller genom brytningar som ger korta gatuperspektiv.
- Traditionellt gatunät med möjlighet till genomsilning.
- Gatukarakteren; gatorna har tomtutsläpp, parkeringsplatser och angöringsplatser. Entréer finns mot gatan.
- Gatrummet bör vara tillgängligt som gemensam plats.

Förlängning Lertagsgatan

Programmet innehåller en förlängning av Lertagsgatan till Karlsgatan. På lång sikt och i ett senare skede skulle Lertagsgatan kunna fortsätta även till Karlslundsgatan.

Gatan är en förutsättning för att ny bebyggelse mot Väster Park ska kunna komma till stånd. Hastighetsdämpande åtgärder krävs i korsningen med gång- och cykelvägen.

Konsekvenser

Ett miljöproblem som gatan hjälper till att lösa är att den trafik som tvingas köra på gång- och cykelvägen eftersom brohöjden är för låg. Bl.a. sopbilar och flyttbilar, kan använda Lertagsgatan med infart från Älvtomtagatan och Karlsgatan. För utryckningsfordonen skulle framkomligheten öka i och med en ny gata. Med andra ord innebär en ny lokalgata även att gång- och cykelbron kan finnas kvar.

En förlängning innebär marginell ökad effekt på trafikmängden. Totalt trafikerar 4000 fordon Lertagsgatan per dygn. Ca 500-1500 fordon per dygn beräknas trafikera Lertagsgatans förlängning. Dvs. några fler åker till och från Markbacken via Älvtomtagatan och några färre via Ekersgatan. Uppskattningsvis blir det ca 300-500 fordon som genomfartstrafik.

Trafiksäkerhetsmässigt innebär förlängningen en ny konfliktpunkt med ett huvudstråk för cyklister. Åtgärder krävs i den korsningen.

Nollalternativet, dvs. om Lertagsgatan ej förlängs är det knappast troligt med ny bebyggelse öster om Trängen. I övrigt skulle det ej vara så stor skillnad mot idag.

Förlängning Örnsköldsgatan

Förslaget innebär att Örnsköldsgatan kommer att kännetecknas av rundkörning istället för säckgata. Två alternativ finns på sträckningen. Förlängningen är ej nödvändig för att kunna förändra bebyggelse men bedöms ha mycket stor betydelse för att kunna få till en attraktiv och kompletterande bostadsmiljö.

Utformningen av förlängningen av Örnsköldsgatan ska förutom ovanstående principer ske med hänsyn till att den går igenom en park och bredvid en skola.

När gatan löper runt hela området ger det en annan karaktär åt området. Endast intern trafik skulle åka på gatan. Cykelstråken är inte tänkt att förändras. Det är viktigt att framhålla att lokalgatan inte ersätter gång- och cykelvägarna utan de bevaras

Konsekvenser

Ett problem som delvis kan förbättras är att gatan skulle kunna skapa större upplevd trygghet för de som cyklar. Ytkrävande vändplatser skulle kunna undvikas och de befintliga användas till annat.

Tillgängligheten ökas för biltrafiken, men gatan utgör en barriär för gående och cyklister, bl.a. barn, som vill ta sig mot Trängenområdet. Flera konfliktpunkter uppstår ur trafiksäkerhetskänseende. När Markbacken helt inringas av en gata huggs också den gröna länken av.

Gatan skulle ge en möjlighet för tillfart till skolan, men det innebär också en viss risk för skolbarnen. Den nya gatans sträckning kommer att gå en bit ifrån skolan i en böj, vilket också har en dämpande effekt på hastigheten.

Nollalternativet innebär en lösning med säckgator och att förnyelsearbetet blir svårare.

6.3 Grön struktur och rekreation

Trängen

Trängen är idag ett instängslat idrottsområde. Planförslaget innebär att kommunen bör verka för mer tillgänglighet till grönytorerna men att Trängen behålls som enskilt idrottsområde, dvs. nollalternativet.

Det normala parkeringsbehovet förutsätts täckas av befintlig parkeringsyta som förvaltaren förfogar över.

Konsekvenser

Ett annat alternativ vore om området skulle kunna vara öppnare i delen mot motorvägen, exempelvis genom att göra delar till parkmark, bevara träden och gör

nya öppningar för de barn som önskar leka på ytorna. Öppningar skulle i så fall ske på såväl den norra som södra sidan.

Trängen har ett krav på sig att göra en handlingsplan för området, då lokalerna är undermåliga och eftersom ingen större förändring föreslås bör en förbättring ske.

Örnsköldsparken.

Örnsköldsparken är en stor tillgång för Markbacken och ska bevaras så långt som möjligt. Den används ofta av förskolor och skolor. Enligt grönstrukturplanens remissupplaga har området ej unika, men höga värden.

Stråk Trängen - Örnsköldsparken.

Planförslaget innebär att ett grönt öppet stråk bevaras mellan Trängen och Örnsköldsparken. Det innebär att ev. ny bebyggelse Mellan Trängen och parken måste anpassas så att det finns en tydlig öppning och så att bebyggelsen ej skärmar av och upplevs som en barriär.

6.4 Etapp A, Nya bostäder

Ny bebyggelse på outnyttjad mark.

Den gräsbevuxna ytan väster om Väster Park är ett område som med en ny gatuförbindelse skulle vara möjligt att bebygga. Grönytan är relativt outnyttjad och likaså parkeringsplatsen som rymmer ett upplägg av jord.

Inriktningen på bebyggelsen ska skapa ett komplement till det befintliga Markbacken och Väster Park. Den kompletterande bebyggelsen bör vara blandad. Den nya bebyggelsen bör variera i skala. En mer stadsmässighet eftersträvas med hus nära gatan och tydliga gaturum. Entréer mot gatan ger exempelvis gårdar utan angöringstrafik.

Vid en grov exploateringskalkyl kan området klara en exploatering med radhus eller liknande. Fristående villor med större tomter är mindre lämpligt. I programskiss i bilaga 3 redovisas en utbyggnadsvision.

Vatten- och avloppsanslutningen av området skall ske till VA-ledningar i gång- och cykelvägen norr om området. Anslutning är möjlig till fjärrvärmenätet.

Konsekvenser

Grönyta som delvis används som yta för att rasta hundar tas i anspråk. Parkeringsplatsen tas också i anspråk, vilket ställer krav på Trängen att utnyttja befintliga ytor bättre vid tillfälliga toppar i parkeringsbehov, tex. vid fotbollsmatcher. Området kommer att bli mer exploaterat. Tillfälliga evenemang som tivoli etc. måste hålla till på andra öppna ytor.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär troligen att ytan förblir som den är idag. Vid ett mycket ökat tryck på Trängen skulle det kunna bli ett större utnyttjade av ytan till parkering. Tendensen idag tyder dock på att ytan är oanvänd och att parkeringsplatsen försvinner.

6.5 Etapp B och C Ombyggnad Markbacken:

Utbyggnadsalternativ från Örebro Bostäder AB:

Riva och bygga nytt, se programskiss i bilaga 4

En rivning av 250 lägenheter genomförs. Det gäller Örnköldsgatan 149-193 samt Lertagsgatan 20-24, 30-48. Nybyggnad sker av ca 130-150 lägenheter med en blandning av låga hus och flerfamiljshus. Det sker dels genom utbyggnad av hus i den del där rivning skett och dels genom en utbyggnad av bostäder mellan Örnköldsparken och Trängen på mark som idag är park. Planeringen delas upp i två etapper eftersom delen mot motorvägen ställer höga krav på anpassning till hantering av trafikbullret från motorvägen.

Idéskissen från Örebrobostäder visar en tänkbar utbyggnadsvision, men det är möjligt att andra typer av hus är mer lämpliga.

Markbacken görs mer tillgängligt genom att Lertagsgatan och Örnköldsgatan förbinds med en ny gata. I det skissade alternativet löper den nya kvartersgatan mellan de nya husen och i en böj bort från skolan.

Konsekvenser

Till de positiva konsekvenserna hör att genom att tillföra låghus skulle en större blandning av bostäder bli möjlig. Det är möjligt att attraktiviteten för området skulle höjas. Ett inslag av låghus skulle skapa större mångfald av boendeformer.

Den ytterst negativa konsekvensen vid rivning och nybebyggelse som ej liknar den befintliga är nya bullerstörningar och förändringar i den befintligt upplevda ljudmiljön, se bilaga 5; bullerutredning (bullerutredningen bygger delvis på en tidigare programskiss med annan placering av byggnaderna).

Buller är oönskade ljud och påverkar vår möjlighet till god livskvalitet. Den allvarligaste effekten är sömnstörningar. db = decibel, dB(A) är den vanligaste enheten för att mäta ljudstyrkan. 60 dBA motsvarar ljudnivån av ett normalt samtal på en meters avstånd. Vid 75 dBA är ljudet skadligt. Ibland skiljer man också på ekvivalent värde och maxvärde. Ekvivalent är dygnsmedelvärde, dvs. medeltrycksnivån av det varierande ljudet under 24 timmar. Maximal är högsta ljudnivån under en bullerhändelse.

I kommunens miljöutvecklingsprogram anges som planeringsmål vid nybyggnation av bostäder en ljudnivå på högst ekvivalent 30dBA inomhus samt högst ekvivalent 55 dBA utomhus vid uteplats. Mot bakgrund av risken för väckning och försämrad sömn bör den maximala bullernivån inte överstiga 45 dBA i sovrum på natten. Den maximala nivån vid en uteplats i anslutning till bostaden är 70 dBA. Detta motsvarar också de nationella miljömålen för vägtrafikbuller.

Husens ursprungsläge i Markbacken har gett ett naturligt och planerat bullerskydd för såväl gårdarna som parken. Skillnaden mellan den bullriga sidan och gårdens tysta sida märks väl vid ett besök i området. Upplevd bullermiljö är subjektivt, men generellt kan sägas att en ökning med 10dB upplevs som en fördubbling av ljudstyrkan.

Trots en 2 m hög bullerskärm finns risk för bullerstörningar i Örnsköldsparken.

En annan negativ konsekvens är att husen i parken bildar en barriär och tar park och grönyta i anspråk. Men bebyggelse kan å andra sidan medverka till förbättrad trygghetskänsla utmed cykelstråket.

Kulturmiljömässigt får rivning den konsekvensen att bebyggelsens ursprungsutformning i sin helhet försvinner. Markbaken kan dock upplevas som en epok om man ser till delar av bebyggelsen och idén med gatumönster. ÖBO avser att upprätta en kulturmiljöbeskrivning över Markbacken.

Antalet lägenheter minskar också vid en rivning och nybyggnad av hus för mindre antal boende.

Nollalternativ, bevara allt.

Att bevara Markbacken utan ingrepp bedöms som orimligt då renovering behövs för att en god bostadsstandard ska kunna uppnås. Möjligtvis skulle alternativet vara att mycket varsamt renovera och byta ut material mot liknande. Ursprungsdetaljer behålls så långt som möjligt och samma färgsättning används.

En variant skulle kunna vara att allting rivs som planerat och att ett liknande hus som de som redan finns med samma placering byggs upp. Annat material ungefär som i tidigare renovering används. Antalet lägenheter bedöms bli ungefär lika många. En klar fördel med det är att helheten av miljön blir mer intakt. Bullerkonsekvenserna blir mindre omfattande. Negativt är att den nya bandning av hus uppnås inte och det finns större osäkerhet kring attraktiviteten.

6.6 Möjligheter skola

Programkartan innehåller områden som skulle kunna vara tillgängliga för eventuell expansion eller annan utveckling av Brukets skola.

6.7 Övrigt

Kraftledningen utmed gång- och cykelvägen är strömlös och ersatt med kablar i marken. Ledningarna i luften planeras försvinna våren 2005.

7. HANDLÄGGNING

I arbetsgruppen för planprogramarbetet har följande, förutom undertecknade, ingått; planingenjör Magnus Karlsson, Stadsbyggnad, exploateringsingenjör Fred Lindroth, Stadsbyggnad, utredningsingenjör Gösta Eriksson, Tekniska förvaltningen och hälsoskyddsinspektör Lillemor Wädel, Miljökontoret.

Lars Edenskär
Stadsarkitekt

Anne Pettersson
Samhällsplanerare

FASTIGHETSÄGARE INOM SAMRÅDSKRETSEN

Fastighet	Ägare	Adress	Postnr	Postadr
BEGONIAN 1	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
BEGONIAN 2	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
LÄNGBRO 2:100	ÖREBRO KOMMUN	BOX 30000	701 35	ÖREBRO
LÄNGBRO 2:103	ÖREBRO KOMMUN	BOX 30000	701 35	ÖREBRO
LÄNGBRO 2:44	ÖREBRO KOMMUN	BOX 30000	701 35	ÖREBRO
MIKAEL 2:1	ÖREBRO KOMMUN	BOX 30000	701 35	ÖREBRO
MIKAEL 2:2	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
MIKAEL 2:6	ÖREBRO KOMMUN	BOX 30000	701 35	ÖREBRO
MURTEGLET 1	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
PINGSTLILJAN 1	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
PINGSTLILJAN 2	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
PINGSTLILJAN 3	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
PINGSTLILJAN 4	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
PINGSTLILJAN 5	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
PINGSTLILJAN 6	PEAB PROJEKTUTVECKLING MELLERSTA AB	BOX 981	701 33	ÖREBRO
STORMHATTEN 6	C & Å FÖRVALTNINGS AB	BOX 123	701 42	ÖREBRO
TEGELBÄRAREN 3	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
TEGELBÄRAREN 4	ÖREBRO KOMMUN	BOX 30000	701 35	ÖREBRO
TEGELMÄSTAREN 1	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
TEGELMÄSTAREN 3	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
TEGELMÄSTAREN 4	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
TEGELMÄSTAREN 6	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO
TEGELMÄSTAREN 7	RIKSBYGGENS BRF TEGELMÄSTAREN	RADIATORV 6	702 27	ÖREBRO
TEGELSLAGERIET 3	ÖREBROBOSTÄDER AB	BOX 8033	700 08	ÖREBRO



Flygfoton över Markbacken 2004-10-12