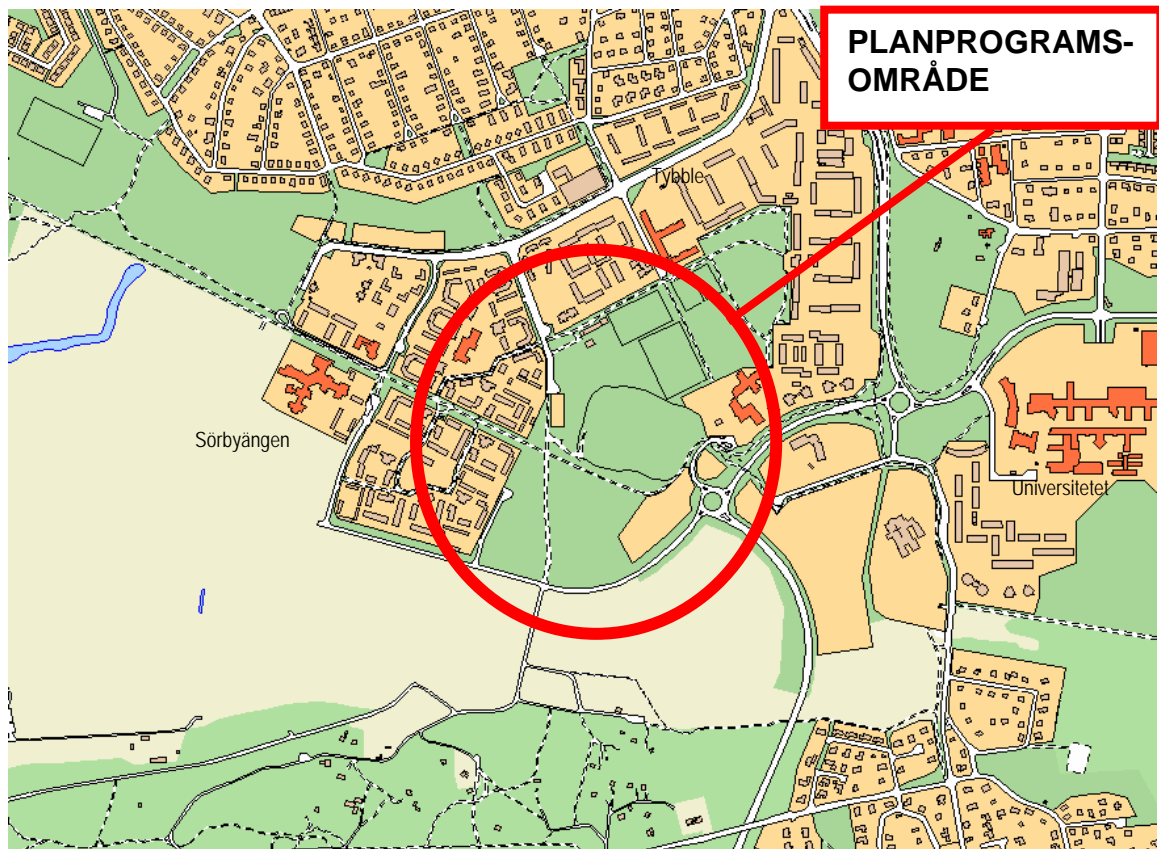




GODKÄND AV PROGRAMNÄMND SAMHÄLLSBYGGNAD 2006-06-19



Planprogram för Tybblekullen (Idrott, handel och bostäder)

*Del av fastigheten Almby 11:165 m.fl.
i Almby församling, Örebro kommun*

Handläggare: Gunnar Persson
gunnar.persson@orebro.se

Anne Pettersson
anne.pettersson@orebro.se

PLANPROCESSEN

Planeringen regleras av plan- och bygglagen och skall enligt lagen följa en viss handläggningsordning. Det nu aktuella planprogrammet är det första skedet i planprocessen. Programmet kommer att följas av en detaljplan. Den totala handläggningstiden fram till att en detaljplan vinner laga kraft uppskattas till 1- 1,5 år under förutsättning att beslutet om antagande inte överklagas.

Programnämnd Samhällsbyggnad
Program
Samråd

Program
Godkänns

Byggnadsnämnden

Detaljplan
Samråd

Detaljplan
Utställning

Detaljplan
Laga kraft

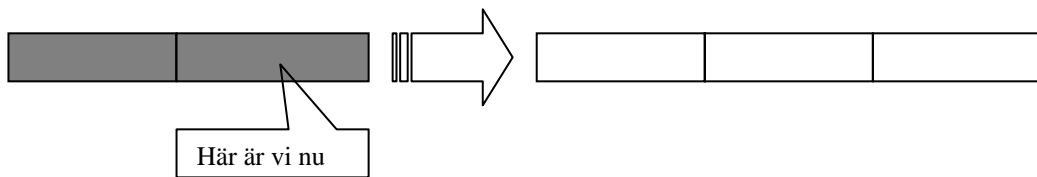


Bild 1: Flygfoto, snedbild, 2003

1. INLEDNING

Sörbyängen Ladugårdsängen är växande stadsdelar i Örebro. Behovet av service växer samtidigt som staden växer. Ett lämpligt läge för handel i samband med detta bedöms den sydöstra delen av stadsväven vara, där kombinationen av ett bostadsnära läge och trafikflöden finns.

Anledningen till att planprogrammet tas fram är att kommunen avser att planlägga mark för ny handel inklusive livsmedel, bostäder, gatukök, drivmedel och idrott i ett område som är planlagt för rekreation och park och ej är utpekade i översiktsplanen som ett område för verksamheter.

1.1 Syfte

Syftet med planprogrammet är att redovisa förutsättningarna för byggnation i programområdet och vara vägledande för efterföljande detaljplanearbete.

1.2 Handlingar

Planprogrammet innehåller förutom denna beskrivning med konsekvenser; nulägesbild, programkarta och samrådssändlista.

1.3 Programområdets läge

Programområdet ligger i sydöstra Örebro och omfattar Tybblekullen samt mark söder och norr om kullen.

1.4 Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Arbetsgruppen för planprogrammet, inklusive kommunekologen har analyserat förslagen och gått igenom kriterier för betydande miljöpåverkan.¹ Bedömningen är att det ej sker en betydande miljöpåverkan och därmed krav på miljökonsekvensbeskrivning, MKB, enligt plan- och bygglagen. Det slutgiltiga ställningstagandet till behov av en MKB görs i detaljplaneskedet.

Motiven bakom det är att grönområdet som tas i anspråk ej har höga naturvärden och etableringen tar till största delen upp befintliga trafikströmmar och kan även minska biltrafik eftersom öster är ett underförsörjt område för dagligvaror. Däremot medför planen konsekvenser som beskrivs i en del av planbeskrivningen.

¹ Särskild checklista för behovsbedömningen har gått igenom och dokumenterats.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Översiktsplanen

Översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-24, ger ej tydlig vägledning för förändring av markanvändningen i området. Det finns inte heller någon konflikt med riksintressen. *Målet för handel är att "alla invånare ska ha en god tillgänglighet till vardagshandel med ett minimum av belastning på miljön."*

2.2 Örebro miljömål till 2010

Örebro kommuns miljömål, antagna av kommunfullmäktige 2005-04-20, uttrycker följande principer som är särskilt relevanta för följande planprogram

- Den estetiska aspekten är viktig i beskrivningen av den goda bebyggda miljön och ska finnas med i planläggningen. (En illustrationsskiss bifogas till beskrivningen)
- I allt plan- och exploateringsarbete ska stor hänsyn tas till värdefulla grönområden med stora ekologiska, sociala och kulturella värden.
- Förlusten av träd och värdefulla grönytor i närliggande del av staden ska kompenseras genom bevarande eller anläggning av liknande grönytor i närliggande del av staden i minst samma omfattning som förlorats. (Sturehov idrottsförenings nyttjande av mark till fotboll kompenseras.² Kommunens befintliga tennisplan och beachvolleyplan flyttas och nya anläggs. Tybblekullen bibehålls och förstärks i genomförande av gestaltningen. En större grönyta för rekreation kompenseras med mer kvalitativ grönyta i form av park med lek, träd etc. kring etableringen och parkering)
- Tillgänglighet och närhet är en viktig princip i all planering av fritidsaktiviteter, offentlig och kommersiell service.

2.3 Handelspolicy

Kommunen har en handelspolicy för dagligvaror, antagen av kommunfullmäktige 2004-05-12, som uttrycker de principer som kommunen behöver hävda för att säkra en stark handel. Etableringen uppfyller i stort sett alla grundläggande principer så som nära avstånd till bostäder, inordning i befintlig struktur, offentlig plats i form av torg skapas, samordning med fler funktioner och lokalt upptagningsområde. Etableringen bygger på att redan befintliga trafikströmmar finns, som utgör en del av kundunderlaget. Samtidigt kan butiken vara en närbutik för boende som ej handlar med bil. Konsekvenser med avstämning mot handelspolicyn för dagligvaror finns i särskild del sist i beskrivningen.

2.4 Remissupplaga av bostadsförsörjningsprogram

Bostäder i området tas ej upp i samrådsversionen av bostadsförsörjningsprogrammet. Men inflyttning och efterfrågan på bostäder i kommunen medför att det inte är något hinder med ytterligare bostadsbebyggelse.

2.5 Remissupplaga av Örebro grönstruktur

Remissversionen av Örebro grönstruktur visar att Tybblekullen har mycket höga värden ur social synvinkel och att det skall finnas ett grönstråk mellan Tybblekullen och förkastningen.

² Överenskommelse enligt IK Sturehovs föreningsstyrelseprotokoll 051215 är en förutsättning för att marken ska planläggas för annat ändamål än rekreation.

2.6 Planprogram för Ladugårdsängen Sörbyängen

Planprogram för Ladugårdsängen Sörbyängen angränsar till området. Planprogrammet tar inte ställning till läget för kommersiell service med konstaterar följande: *Den kommersiella servicen, där i det här fallet dagligvaruhandeln är viktigast, blir allt mer storskalig och kräver stort underlag i form av boende och trafikströmmar. Både befolkningsunderlag och stora trafikströmmar finns längs Rudbecksgatan där också nyetableringar kommer att ske. Försök att få till stånd framtida nyetableringar mitt i programområdet har inte fungerat på grund av för låga förväntade biltrafikströmmar. Däremot kan det bli möjligt med etableringar längs Stenbackevägen i anslutning till den nya förbindelsen mellan Aspholmen och Glomman, samt längre österut, söder om Tybblekullen. Båda lägena är tillämpliga för gående och cyklister.*

2.7 Detaljplaner

Området är tidigare planlagt som område för rekreation och park. (grön markering) I övrigt finns planlagt mark för bostäder, handel och kontor (gul, brun och röd markering)

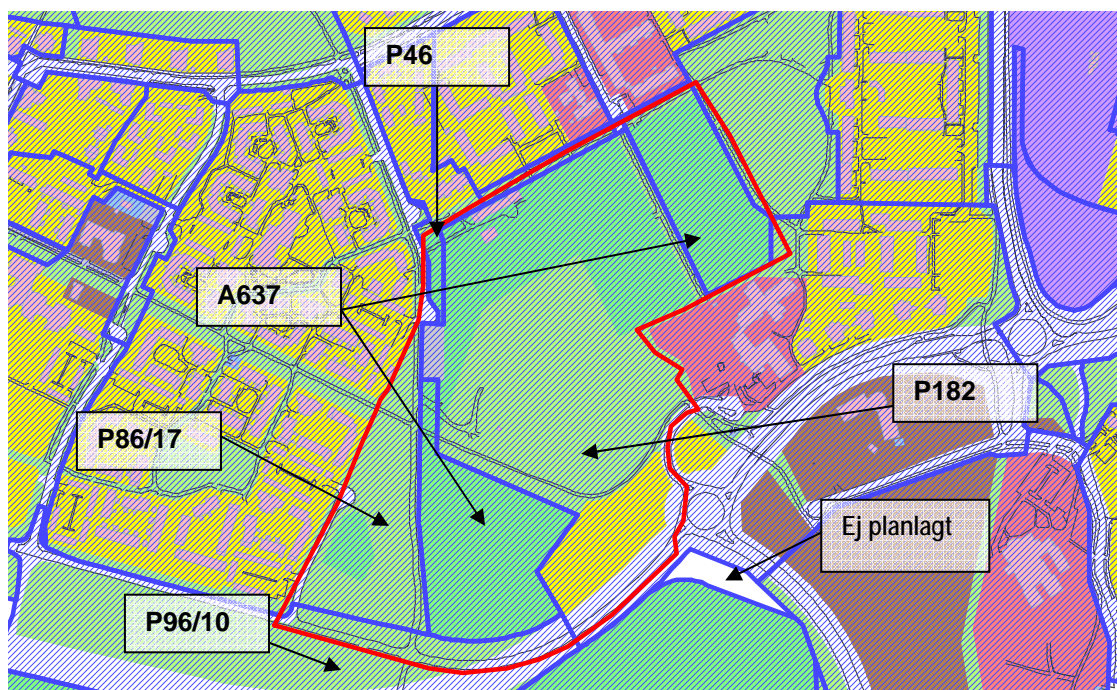


Bild 2. Gällande detaljplaner

Detaljplanerna är följande:

- P96/10 Detaljplan för Sörbyängsvägen.
- A637 Stadsplan för Sörbyängen som innehåller rekreationsområde med träningsplaner.
- P86/17 Ändrad stadsplan för flera kvarter i Sörbyängen. Innehåller parkmark och utrymme för odling.
- P46 Detaljplan för del av Sörbygården för att möjliggöra gruppboende. Den del som berörs är planlagt för idrott.
- P182 Detaljplan för kvarteret Bottenhavet för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Planen inkluderar mark för idrott samt Tybblekullen som är parkmark där planbestämmelserna anger att skid- och pulkabacke ska finnas. Gulmarkerat område inom planprogrammet är planlagt för handel, kontor och bostäder i högst 4 våningar.

3. RIKTLINJER

- **Bostäder och handel kombineras i ett nytt stadsdelscentrum, där handel och verksamheter möjliggörs i bottenvåningen.**
- **Fristående handel får planläggas i max 4200 kvm BTA.**
- **Bostäder ska finnas inom planområdet, med max 4 våningar.**
- **En torgbildning på kvartersmark ska utgöra en samlingspunkt i området.**
- **Handeln ska ha huvudentréer mot torget.**
- **Idrottsyta planläggs för att skapa en ny lösning för fotbollsplaner.**
- **Tybblekullen ska planläggas som grönområde; en idrottsdel och en parkdel.**
- **Ett grönstråk bevaras mellan kullen och förkastningsbranten.**
- **Grönyta som försvinner i form av natur ska ersättas med kvalitativ parkmark**
- **Dagvatten ska tas om hand enligt Tekniska nämndens riktlinjer**
- **Trafiken ska ha en nätverksstruktur där en koppling finns mellan Sörbyängsvägen och Kumminvägen i form av en gata mellan bostadshus och handel. I utformningen ges företräde för cyklister och fotgängare.**
- **Sörbyängsvägen bibehålls i nuvarande läge och får en mer stadsgatuliknande karaktär med trädplantering på kvartersmark längs med gatan.**

4. FÖRUTSÄTTNINGAR –så här är det nu.

En beskrivning av området redovisas även på ett flygfoto i bilaga 1.

4.1 Markägoförhållanden

Kommunen är markägare inom området. (markerat med rosa).



Bild 3 Markägokarta

4.2 Bebyggelse och markanvändning

Området som helhet är ett större rekreationsområde, där Tybblekullen är utmärkande för området. En stor del används till fotbollsplaner, nyttjade av Sturehovs IK.

I väster ligger Sörbyängen, i norr Tybble, i öster Tybbleparken och söderut Sörbyängsvägen och Gustavsviks golfbana.



Bild 4: Träningsområde för fotboll med Tybblekullen i bakgrunden.
Foto från februari 2005.(Henrikson, VAP)

Rekreatiomsområdet har stort socialt värde och är tillgängligt för alla åldersgrupper, framför allt barn.

Banvallen efter Pålsbodabanan, som idag är cykelväg går rakt igenom området i väst-östlig riktning.

Storleken på området är ca 18 ha. Tybblekullen är ca 3 ha och den del som är aktuell för bebyggelse söder om f.d. Pålsbodabanan är ca 6 ha.

4.3 Geotekniska förhållanden

Förutom fyllmassor i Tybblekullen består området av lera. Provtagning har utförts i Tybblekullen som visar att inga större stenar eller liknande finns som förhindrar en liten utjämnande schaktning.

I området avsett för ny bebyggelse söder om Tybblekullen finns enstaka provtagningar som visar på lera till ca 6 meter i nordöstra delen och lera ned till ca 9 meter i sydväst. Ytterligare provtagning krävs innan bebyggelse sker. Marken bedöms dock kunna bebyggas, men ju högre hus desto fler åtgärder krävs. På den andra sidan Sörbyängsvägen, dvs. söderut, är det gyttejlera, provborringar har visat ca 14 meter.

Förorenad mark

Inga tecken finns för risk av förorenad mark eller radonförekomst.

4.4 Kulturmiljövärden

Inga kända fornlämningar finns i området. Inga byggnader med kulturmiljövärden eller natur som är bevarandevärd ur kulturmiljösynpunkt har hittats.

Av kulturhistoriskt intresse finns Pålsbodabanans banvall, idag cykelväg, vars sträckning finns kvar i ursprungligt läge. Det är ett kulturminne från smalspåret och järnvägen mellan Örebro och Pålshoda. Den var i drift i första halvan av 1900-talet och 1962 revs rälsen upp.

4.5 Trafik

Cykel och gående

Huvudled för cykelbana går genom området mellan de sydvästra stadsdelarna och universitetet. Sträckningen är rak och går på den f.d. Pålshodabanans banvall.



*Bild 5. Den raka sträckningen på cykel- och gångstråket.
Foto från februari 2005.(Henrikson, VAP)*

Gående nyttjar den befintliga cykelvägen tvärs genom området. Även i sydvästlig riktning finns gångstråk till förkastningsbranten.

Befintliga genomsnittliga trafikflöden som är uppmätta under dagtid vid enstaka tillfällen sommartid är följande³:

Pålsbodabanan	100 gående	400 cyklister
Söderut till förkastningen	50 gående	110 cyklister

Biltrafik

En viktig punkt är cirkulationsplatsen Norrköpingsvägen-Sörbyängsvägen, vilket gör läget attraktivt för verksamheter som kräver trafikflöden som underlag.

Programområdet nås via Sörbyängsvägen, Lavendelvägen och Kumminvägen

Befintliga trafikflöden:

Sörbyängsvägen ⁴	1500 fordon/dygn
Studievägen	1300 fordon/dygn

Kollektivtrafik

Buss, linje 17 till Sörbyängen med målpunkt Tybble vårdcentral går på Sörbyängsvägen. Linjen har få på/avstigande särskilt vid Sörbyängsvägen.

³ Räkning dagtid i maj.

⁴ Avser sträckningen mellan Sörbyängen och cirkulationsplatsen Norrköpingsvägen-Sörbyängsvägen.

5. PROGRAMFÖRSLAG – så här kommer det att se ut

Förslag till ny markanvändning för området presenteras i kartbilaga 2; Programkarta. I textbeskrivningen av förslaget för varje delområde diskuteras olika alternativ.

5.1 Idrottsområde (område nr 1 på programkartan)

Området som på planprogramskartan är markerat med ljusgrönt avser att planläggas som idrottsområde. För att en handelsetablering ska bli möjlig krävs en lösning för kommunens fotbollsplaner som IK Sturehov nyttjar. Lösningen som finns går ut på att fotbollsplaner nedan flyttas och bilderna nedan illustrerar de omflyttningar och förbättringar som föreslås göras.⁵ För att fotbollsplanerna ska rymmas krävs schaktning i Tybblekullen.



Bild 6. Nuläge fotbollsplaner

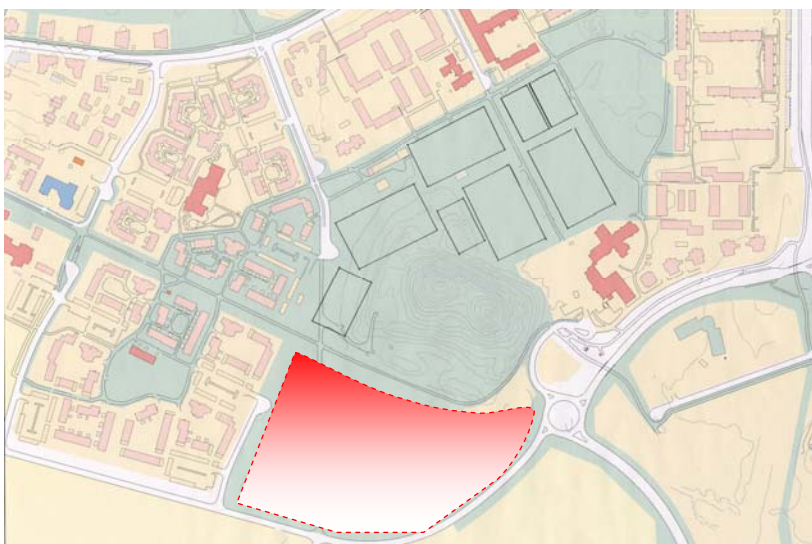


Bild 7. Nya planerade lägen för fotbollsplaner, då det södra rödmarkerade området får annan användning

⁵ Särskild utredning med flera alternativ har tagits fram.

5.2 Tybblekullen (område nr 2a och 2b på programkartan)

Tybblekullen planläggas dels som idrottsändamål och den västra kullen behålls i stort sett som den fungerar idag med utveckling mot att det är möjligt att åka pulka etc. Den östra delen mot cirkulationsplatsen som är porten mot Örebro från Norrköpingsvägen utvecklas och kan bl.a. få ett landmärke, belysning, konstverk och promenadstig. Det innebär att den delen planläggs som park.

SKISS(Obs ej klar än)

5.3 Grönstråket (område nr 3 på programkartan)

Ett grönstråk föreslås behållas mellan bebyggelsen i Sörbyängen och den nya lite högre bebyggelsen. Tennisbana och volleybollplan kan ev. rymmas här tillsammans med park, odling och lek. En del av grönstråket föreslås kunna användas till lokalt omhändertagande av dagvatten från bostäderna.

5.4 Nya bostäder (område nr 4 på programkartan)

Det orange stråket är avsett för bostäder upp till fyra våningar med möjlighet till handel och verksamheter i bottenvåningen, t.ex. tandläkare, frisör etc. Antalet lägenheter beräknas till ca 75 st. Idén är huskroppar med entré mot gatan, torget och handeln. Ett alternativ är punkthusbyggnader.

5.5 Ny handel (område nr 5 på programkartan)

Ett nytt centrum med framför allt dagligvaruhandel skapas. Ytan för handel begränsas till 4200 BTA.⁶ Handeln ska utformas med hänsyn till kombinationen av ett trafiknära och ett bostadsnära läge. Huvudentréerna skall exempelvis placeras mot torget. Torgbildning med en offentligplats skapas i anslutning till handeln. Planteringar behöver också finnas i området.

5.6 Handel, bostäder, kontor (område nr 6 på programkartan)

Ytan har ett strategiskt läge och utgör entré till Örebro. Området är redan planlagt för bostäder, handel och kontor i fyra våningar och ändamålet handel och kontor är lämpligt medan lämpligheten i ändamålet bostäder bör omprövas på eftersom det är ett så utsatt läge för störningar.

5.7 Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det är möjligt att gå och cykla till handelsetableringen. Det innebär att i området skall goda möjligheter finnas för gång- och cykeltrafik, bl.a. för att parkera och låsa cyklar på ett säkert och tryggt sätt.

Nuvarande cykelstråk bibehålls och byggs ut med en liten koppling till eventuella grönområden för lek/spel i grönstråket. Cyklisterna och gående kommer att få fler konfliktpunkter med biltrafik som ska anpassas för låg hastighet. Fler trafikslag kommer att få samsas i området där strukturen utvecklas till förmån för ett nätverk.

⁶ För ICA motsvarar det i nuläget ett ”Kvantum”, men observera att typ av kedja eller koncept kan dock inte styras enligt plan- och bygglagen.

Biltrafik

Biltrafiken bygger vidare på den princip om nätverk som också kännetecknar utbyggnaden av Ladugårdsängen/Sörbyängen. För de som bor i Sörbyängen/Ladugårdsängen ska det vara möjligt att besöka handelsetableringen smidigt även med bil, utan att åka runt via Rudbecksgatan eller genom Sörbyängen, t.ex. via Mejramvägen.

Lavendelvägen föreslås behållas i sitt nuvarande läge. En ny gårdsgata byggs mellan bostäderna och handeln via torget. Ett alternativ vore att Lavendelvägen tas bort och att trafiken till bostäderna leds via den nya infart som passerar handeln.

Planprogrammet innebär att Sörbyängsvägen i nuvarande läge bibehålls och får mer av stadsgatukaraktär med trädplantering i någon form. Ett alternativ är att Sörbyängsvägen behålls i nuvarande utformning med diken.

Trafikprognosen visar att en ökning av trafiken kommer att ske i samband med utbyggnaden av Ladugårdsängen/Sörbyängen. Dagens trafikflöde på Sörbyängsvägen är 1500 fordon/dygn. Med ny bebyggelse och nya gator ökar det grovt skattat till ca 3500 fordon/dygn och med även ny Gustavsviksbro inräknad ökar det till ca 4500 fordon/dygn.⁷

När bostädernas placering bestämts närmare i detaljplanen bör beräkningar och hänsyn tas till eventuella bullerstörningar, vibrationer och luftutsläpp. I området avsett för bostäder (4) bör ett skyddsområde mot Sörbyängsvägen finnas.

Kollektivtrafik

Busstillgängligheten är inom rimligt avstånd, ca 250 meter. En översiktlig bedömning är att själva gångsträckan till busshållsplaten på Sörbyängsgatan blir ca 275 meter via den nya gatan, eftersom byggnader måste rundas. I samband med utbyggnaden av Ladugårdsängen-Sörbyängen behöver busslinjen ses över. Ingen planering finns i nuläget för att låta den ha en närmare sträckning via någon entré. Eftersom underlaget är litet för att busslinjen ska ta en extra sväng till Tybble vårdcentral kommer handelsetableringen istället att stärka underlaget för att busslinjen ska finnas kvar längs Sörbyängsvägen till vårdcentralen.

Utfarter

En ny in- och utfart skapas från Sörbyängsvägen. Kompletterande in- och utfarter sker från Kumminvägen, Lavendelvägen och cirkulationsplatsen.

Parkering

Parkeringsplatser beräknas till ca 450 och tillräckligt många bedöms kunna rymmas inom handelsytan. Parkeringsytan bör innehålla planteringar av tex träd.

Varumottagning

Varumottagning kommer att ske till dagligvarubutiken norrifrån med infart via cirkulationsplats Norrköpingsvägen -Sörbyängsvägen. Till kompletteringshandeln sker varumottagning från söder, med infart antingen från cirkulationsplatsen eller från Sörbyängsvägen.

⁷ Trafikprognoserna togs fram till planprogram för utbyggnaden av Ladugårdsängen-Sörbyängen

5.8 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns och anslutning ska ske till förbindelsepunkter nordväst om etableringen för handelsbyggnaderna. Det är även den mest lämpliga anslutningspunkten för övrig handel, drivmedel och gatukök, d.v.s. hela området. Alltså krävs en gemensam lösning.

El

El finns till området, men ett ledningsstråk med flera ledningar måste flyttas, bl.a. en koncessionsledning.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i cykelvägen som går i sträckningen för f.d. pålsbodabanans banvall.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen redovisas genom platser för lokalt omhändertagande för dagvatten inom kvartersmark, dels för bostäder och dels för handelsetableringen. Det är framförallt de hårdgjorda ytorna som parkering som kräver utrymme för rening av dagvatten. Dagvattnet skall renas enligt Tekniska nämndens riktlinjer.

6. KONSEKVENSER

Enligt gällande lagstiftning skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser. Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan enligt ovan.⁸ Även om förslaget inte bedöms medföra en betydande påverkan beskrivs relevanta konsekvenser nedan.

Enligt Örebro kommuns handelspolicy skall nya större dagligvaruetableringar konsekvensbeskrivas med avseende på trafik, transporter, miljö och sociala effekter, ekonomi och stadsmiljö. I behovsbedömningen framkom att särskilt analys behövdes för bedömningen av trafik och ekonomi/handelsstruktur.

6.1 Allmänt

Verksamheterna kommer i sig inte få betydande miljöeffekter att den bedöms få en betydande miljöpåverkan. Däremot förväntas strukturen för närservice förändras. Läget bedöms dock vara lämpligt och även en större dagligvaruhandel får en lokalisering som kan utgöra en närbutik till Sörbyängen och ett utbyggt Sörbyängen.

Örebro kommun ska arbeta aktivt för att dagligvaruhandel finns på nära avstånd till bostäder och föreliggande etablering kommer att ha den närheten till ett upptagningsområde. Inom 500 meter från etableringen bor 1450 personer. Inom 1 km från etableringen bor 5600 personer och vid en utbyggnad av bostäderna enligt planprogrammet kommer 7000-7300 personer att bo inom 1 km. Sörbyängen är ett lämpligt läge för handelsetableringen eftersom en stor grupp kommer att kunna nå dagligvaruhandel inom gång- och cykelavstånd. Eftersom dagligvaruhandeln blivit alltmer storskalig är det tveksamt om alla områden kommer att kunna ha en större

⁸ Särskild handling för behovsbedömningen har upprättats.

fullsortimentsbutik inom gång- cykel avstånd, därför är det av vikt att när de väl etableras att en så stor grupp människor som möjligt får närhet till en dagligvarubutik.

6.2 Trafik och transporter

Genom att etableringen ligger nära stora befolkningsgrupper är det en förutsättning för att trafiken totalt i staden inte ska öka. Läget för etableringen är inget incitament till ökat bilberoende. En närhet till bostäder gör att kompletteringshandel och mindre inköp, t.ex. för enpersonshushåll och det en barnfamilj behöver handla emellan storinköp, också blir möjligt på gångavstånd.

I och med att Ladugårdsängen - Sörbyängen byggs ut ökar också trafikmängden, vilket gör läget lämpligt för de som handlar ”på väg hem”. Etableringen är inte av den omfattningen att den främsta kundgruppen kommer att vara regional. Andra större handelsplatser som Marieberg, Eurostopområdet och city har den effekten.

Parkeringsstillfarterna är goda och medför inga negativa konsekvenser, utan de har en bra lösning och belastar ej en lokal bostadsgata. Det finns dock inga planer på att buss kommer att passera utanför entrén, vilket gör att uppmärksamhet måste ägnas åt utformningen av gångvägen till busshållplatsen.

Cyklister och gående kommer att få fler konfliktpunkter med biltrafik, vilket ev. kräver åtgärder som ger fotgängare och cyklister företräde.

6.3 Tillgänglighet

I stort sett alla grupper, oavsett ålder, kön, etnicitet, tillgång till bil etc. bedöms kunna ha tillgänglighet till affären vid den här lokaliseringen.

Att uppfylla målen för funktionshinderåtgärder ställer krav på bl.a. vägbeläggning och skyltning, en utemiljö utan nivåskillnader, möjlighet till angöring med fordon för funktionshindrade och plats för parkering för funktionshindrade i området. En konsekvens blir att torget bör utformas för framkomlighet.

6.4 Sociala konsekvenser

Vid bedömning av konsekvenser ur socialt -, jämställdhetsperspektiv etc. är utgångspunkten ofta bostaden. Etableringen av handel i anslutning till Sörbyängen är lämpligt just därför att det ligger i anslutning till bostäder och på ”vägen hem”. Det behövs ingen extra resa för inköp av dagligvaror samtidigt som det går att gå/cykla dit för det som behöver kompletteras. Barn kan också genom läget gå/cykla själva till affären.

Ett bostadsnära läge innebär också konflikt med redan befintlig markanvändning. Rekreativområdet nyttjas av barn och ungdomar framför allt för spel. Även om det kommer att ske en lösning för fotbollsplanerna får en utbyggnad i området konsekvensen att barn får mindre totalt spel- och lekutrymme och friområdet för olika sociala aktiviteter minskar.

Området kan innebära en ny mötesplats för människor för att träffas, sitta ned en stund och prata etc. Men den kan också medföra att inarbetade vanor ändras och att andra sociala träffpunkter, som Tybble centrum inte längre får samma funktion, då det nya centralt blir ett alternativ.

Eftersom handeln är en del av människors vardagsliv, för såväl kvinnor som män kommer ny handel att påverka hur och var man väljer att göra sina inköp. Då kvinnor i mindre utsträckning fortfarande inte har samma tillgänglighet till bil som män utgör ett läge som detta på gång och cykelavstånd att inköp underlättas.

6.5 Stadsmiljö

Anläggningen bedöms kunna inordnas i den stadsstruktur som finns. Men den enskilda handelsbyggnaden kan inte förväntas få något annat utseende än likartade etableringar med köplådekaraktär. Planen medför även en möjlighet till kombination med bostäder eller annan service.

6.6 Natur/rekreation

En konsekvens av programmet är att grönyta försvinner. I sammanhanget med utbyggandena v Ladugårdsängen - Sörbyängen har valet gjort så att ha en större grönyta (ej planlagd som grönyta idag) i mitten av det området där mycket stora ytor sparas till förmån för rekreation och idrott, öppna ytor etc. Ett alternativ är att fylla det området med även tennis, volleyboll etc. Eftersom den stora ytan kommer att finnas i mitten istället för tex en stor serviceanläggning kan det bli möjligt med service i kanten av området; i detta hörn mot Norrköpingsvägen och i det andra hörnet mot Stenbackevägen. Istället.

Den stora grönytan som idag nyttjas försvinner dock i och med planprogrammet och innebär att barn och närboende måste söka nya ställen för större aktiviteter. Även upplevelsen av grönyta som utsikt från Tybblekullen försvinner och en parkeringsplats kommer delvis att ligga där istället, vilket tillhör de negativa konsekvenserna.

Positiva konsekvenser av programmet är att kvaliteten kan ökas, tex en bättre lösning för fotbollen med bättre planer, mer park, en fin gestaltning av Tybblekullen som entré till Örebro.

Det gröna fingret mellan bebyggelse och Tybblekullen kommer att finnas kvar; en negativ konsekvens är att det inte blir så brett som den idag planlagda ytan, en positiv konsekvens är att det får ett bättre genomförande.

Inga höga biologiska naturvärden finns, utan konsekvenserna berör rekreativvärdena.

6.7 Ekonomi och påverkan på andra butiker⁹

Det sker ett mycket stort utflöde av dagligvaror från den sydöstra delen av Örebro, dvs de dagligvaror som konsumeras av invånarna boende i denna del av Örebro, inhandlas ofta i andra delar av Örebro. Eftersom flertalet inköp företas med bil, betyder detta att många invånare färdas längre sträckor än vad som skulle behövas för att inhandla mat.

Förklaringen till det stora utflödet är att det utbud som efterfrågas av invånarna saknas i området och att detta utbud finns på andra platser i Örebro. I sydöstra Örebro finns ett tillräckligt stort marknadsunderlag för att motivera mer dagligvaruhandel i området.

⁹ Analysen bygger på utredning av fristående konsult på uppdrag av Örebro kommun

Det finns många faktorer som påverkar utvecklingen av dagligvaruhandeln i sydöstra Örebro. Österport har funnits som marknadsplats under många år och där avses handelsytorna för dagligvaror att utökas. Enligt planen kommer de nuvarande butiksytorerna i nordvästra delen av Österport att finnas kvar, medan de tillkommande ytorna finns i den sydöstra delen. De två områdena saknar gemensam infart. Befintlig och tillkommande handel kommer således inte att ligga intill varandra och har därmed begränsade möjligheter att dra nytta av varandra. Det betyder att området har små möjligheter att utvecklas till ett stadsdelscentrum. Tybblekullen däremot har möjlighet att utvecklas till ett centrum där det finns ett utbud av handel och service. Den kommunala servicen finns redan på plats i form av skolor, fritidsanläggningar och vårdcentral- Fler möjligheter ges också i programmet.

Tre olika alternativ för en dagligvarubutik i Tybblekullen har analyserats. I det minsta utbyggnadsalternativet begränsas dagligvaruytan till 2000 m². I det andra alternativet förutsätts en dagligvarubutik med en totalyta på 4000 m² och i det tredje alternativet kan kommunen tänka sig samma yta för dagligvaror men att butiken även har en yta för sällanköpsvaror som uppgår till drygt 2000 m².

Ur konsumentsynpunkt innebär det minsta utbyggnadsalternativet endast en mindre förändring när det gäller sortiment. Skillnaden i storlek för de ICA-butiker som redan finns i och omkring marknadsområdet är liten och butikerna kan därför inte tillföra så mycket nytt i sortimentsväg. Fördelarna med en butik i Tybblekullen är att butiken och dess omgivning kan utformas så att tillgängligheten med bil blir bättre än den är för befintliga butiker i marknadsområdet. Marknadsunderlaget är dock inte tillräckligt för att det ska finnas såväl en ICA-butik i Tybblekullen som i Tybble centrum inte minst med tanke på de planer som finns för Österport. Sannolikt kommer därför ICA-butiken i Tybble centrum att omvandlas till en servicebutik. Påverkan på övriga butiker är marginell.

Det mellanstora alternativet med en ICA-Kvantum i Tybblekullen, innebär att utflödet av dagligvaror kommer att påverkas ordentligt jämfört med dagsläget. Tybblekullen kan då utvecklas till ett bostadsnära centrum. Även för detta alternativ gäller att ICA-butiken i Tybble centrum av marknadsmässiga skäl sannolikt omvandlas till en servicebutik. Etablering av ICA-Kvantum i Tybblekullen kommer att påverka omsättningen även för Coop Extra. Omsättningen för större butiker utanför marknadsområdet som exempelvis ICA Supermarket vid Brunnsparken påverkas också.

Det största alternativet ger de största möjligheterna till att få en balans mellan försäljningen och konsumtion i sydöstra Örebro och ger därmed också de största miljövinsterna. I detta alternativ finns möjlighet för ICA-butiken i Tybble centrum att fortsätta som fullsortimentsbutik parallellt med att ICA Liten stormarknad finns i Tybblekullen. Det ger även utrymme för ytterligare en dagligvarubutik i västra delen av utbyggnadsområdet. På samma sätt som för alternativ 2 påverkas i första hand de närliggande större butikerna som Coop Extra. Även större butiker utanför marknadsområdet påverkas genom att utflödet från marknadsområdet hejdas. Övriga butiker exempelvis i Södercity eller Brickebackens centrum påverkas i lägre utsträckning av vad som sker i Tybblekullen. I första hand är deras framtida utveckling beroende av andra faktorer som tillgänglighet till butik och marknadsunderlag i närheten av butik.

Det större Alternativ 3 ger goda förutsättningar för att Tybblekullen långsiktigt utvecklas till ett stadsdelscentrum med ett utbud av handel, kommersiell och offentlig service som erbjuds inte enbart de boende i området utan även de anställda vid företag/organisationer med verksamhet i området. Ett bra stadsdelscentrum bidrar till att göra det mer intressant för företag att etablera i närheten och utvecklingen mot ett starkt Tybblekullen kan därmed bidra till att utvecklingen av hela området kring Tybblekullen drivs framåt.

Jämförelse med andra etableringar

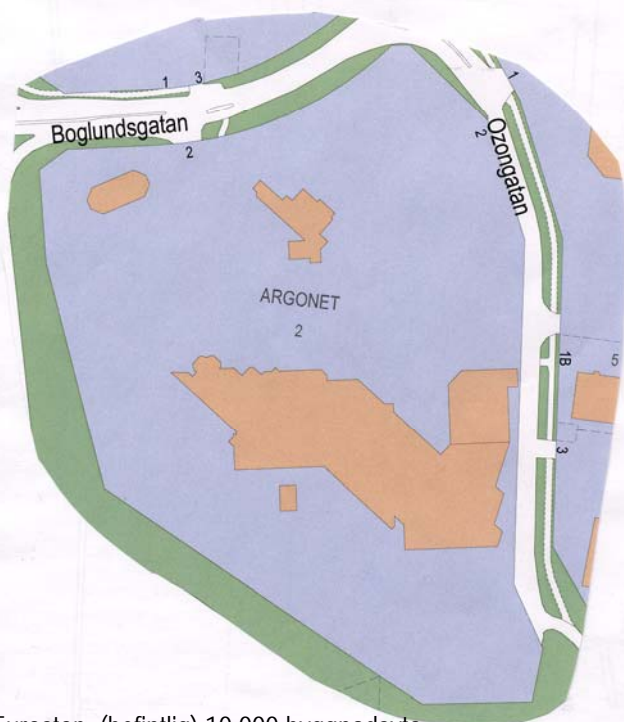
Nedan finns en jämförelse med redan befintliga dagligvaruetableringar i Örebro. Samtliga bilder är i samma skala. Ytan är byggnadsyta, vilket är ett cirkamått mätt i markplan, dvs hänsyn har ej tagits till flera våningsplan. Syftet är endast att ge en bild av storlekar på olika handelsetableringar för att jämförelse ska bli möjlig med förslaget.

Föreslagen etablering
4200 byggnadsyta

Plus möjlighet till handel i bottenvåningen av bostäderna.



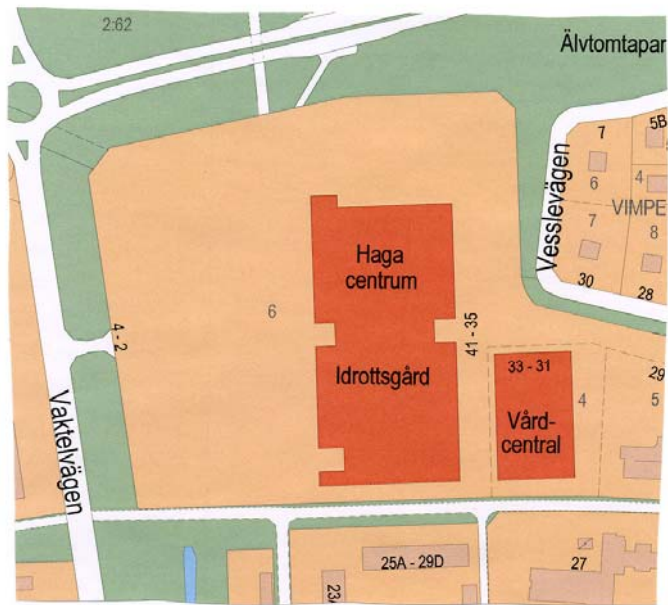
Tybble Centrum: Hela ytan som är markerad är 5000 kvm och byggnaden med ICA-butik 1500 kvm, varav säljyta ca 800 kvm.



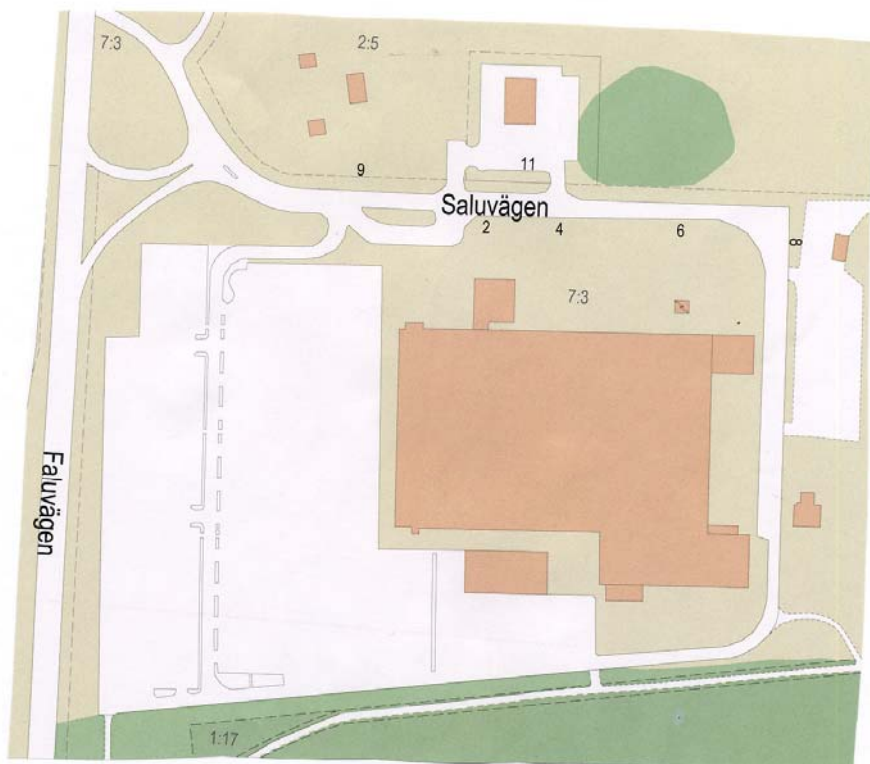
Eurostop: (befintlig) 10 000 byggnadsyta
Enligt ny föreslagen detaljplan ges ytterligare 5000 kvm byggrätt



Västhaga: (Willys) 3000 kvm byggnadsyta



Haga centrum (ej vårdcentral): 9000 byggnadsyta varav butiksdel 5000 byggnadsyta



Kårsta stormarknad (Coop Forum): 18 000 byggnadsyta

6.8 Alternativ

Alternativa lägen har varit föremål för diskussion men inte ansetts lämpliga för stadens handelsstruktur, t.ex. Österplan där andra aktörer fått möjligheten till etablering. Lägen inom Net City-området kan vara ett alternativ, men där finns inte samma förutsättningar för bostadsnära handel och området är planlagt och syftar till att stärka området med universitetsnära verksamhet.

Alternativa lägen som finns är mellan Sörbyängen-Ladugårdsängen eller i den sydvästra delen av etapp två av Ladugårdsängen, dessa lägen är dock ingen handlare intresserad av i nuläget. Läget vid Stenbackevägen är öppet och kommer att vara öppet för handel. Denna etablering utesluter inte att handel tillkommer även där, även om konkurrensen blir hårdare.

Ett alternativ är också ett utpräglat trafikorienterat läge, som innebär att fler har närmre med bilen, men att väldigt få kommer att kunna cykla eller gå till affären.

Alternativet till den här etableringen som småbutikshandel i kvarteren i området istället medges i planerna för utbyggnaden av Ladugårdsängen-Sörbyängen. För den här typen av handelsetablering är det inget alternativ då de önskar större ytor.

Tybble centrum är ett befintligt centrum och innehåller inga möjligheter till expansion. Eftersom utbudet av sortimentet av dagligvaror att välja på utökats krävs större yta än 800 kvm säljyta. Alternativet har undersökts av intressenten, men har inte de förutsättningar som behövs för att kunna utvecklas och vara ett konkurrensaktigt alternativ till Österport.

Nollalternativet är att ingen ny handelsetablering blir av. Det innebär att andra aktörer, befintliga på marknaden eller eventuellt nya lägen någon annanstans i staden kan ta del av tillväxten och befolkningsökningen. .

Förutom den här föreslagna handelsetableringen finns planering som pågår för handel vid bl.a. kvarteret Kopparn vid Baronbackarna, Österplan, Brunnsparken, Lundby-Vivalla och vid Eurostop. En utebliven etablering vid Tybblekullen innebär inte att det inte tillkommer annan ny handel i Örebro.

Nollalternativet innebär också att de som bosätter sig i det planerade Ladugårdsängen-Sörbyängen blir fortsatt utan större livsmedelshandel på närmre avstånd. Den största konsekvensen av att öster fortsätter vara underförsörjt av större enheter med dagligvaror är att trafikströmmarna fortsätter att gå genom city från öster till väster i Örebro.

7. GENOMFÖRANDE

I samband med att detaljplanen tas fram utarbetas en genomförandebeskrivning. Kommunen står för del av exploatering och genomförande av åtgärder på allmän plats.

Bland annat följande ska tas upp i genomförandebeskrivningen:

- Genomförandet av nya fotbollsplaner
- Tybblekullen –gestaltning och genomförande.
- Sörbyängsvägen blir gata istället för led –annan gestaltning, t.ex. träd.

- Park och kvalitativa grönytor, bl.a investeringar i Tybblekullen
- Beachvolley och tennisplan.
- Busshållsplats, ev. väderskyddad gångväg
- Torgbildning
- Planprogram och detaljplanekostnad inklusive miljöbedömning och avstämning mot handelspolicy
- Konsekvensutredning/marknadsanalys

8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planprogrammet har utarbetats av undertecknade. Birgitta Gustafsson, Stadsbyggnad, är ansvarig exploateringsingenjör inom området. Upplysningar har också inhämtats från Gösta Eriksson, Tekniska förvaltningen, Dieter Wolf, Fritid och Turism, och Elin Lundin. Miljöförvaltningen.

Gunnar Persson
Bitr. Stadsarkitekt

Anne Pettersson
Samhällsplanerare