

Planprogram för Karlslundsgatan och Haga centrum



ÖREBRO

Stadsbyggnad Örebro 2009-12-11

1. Inledning

Handläggare för detta program har varit Alexander Dufva. Därtill har tjänstemän från Stadsbyggnad, Tekniska förvaltningen och Örebrobostäder medverkat.

1.1 Syfte

Planprogrammets syfte är att visa förutsättningar och redovisa en vision för förtätning av områdets befintliga stadsstruktur. Planprogrammet och de synpunkter som kommer in ska fastlägga riktlinjer för kommunens fortsatta arbete med området och kommer att ligga till grund för flera detaljplaner.

1.2 Sammanfattning

Planprogrammet föreslår ett ramverk för framtida förändringar av området kring Karlslundsgatan och Haga centrum. Ett område som idag domineras av en trafikfunktion föreslås förvandlas till en vacker, grön och hållbar stadsdel kring en stadsgata med liv, rörelse och harmoni.

Örebro kommun har ambitionen att utveckla en tät, blandad stad med hög hållbarhetsprestanda. Genom att ta fasta på och utveckla befintliga värden kan planprogrammets genomförande ge en trygg och upplevelserik offentlig miljö samtidigt som möjlighet ges att tillskapa både bostäder, arbetsplatser och ett stärkt stadsdelscentrum.

1.3 Orientering



Programområdet ligger i Örebros västra delar, med direkt närhet till E18/E20. Genom området går Karlslundsgatan (väg 733) vidare mot Garphyttan/Ånnaboda.

1.4 Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Enligt PBL 5 kap 18§ ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en plan ger en betydande miljöpåverkan. Planprogrammet kommer att leda till flera detaljplaner och i dessa kommer miljöfrågorna att utredas mer detaljerat. Stadsbyggnad gör den preliminära bedömningen att kommande detaljplaners genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan såsom avses. Bedömningen baseras på att det aktuella området redan är bebyggt, samt att föreslagna kompletteringar inte förväntas utgöra någon betydande påverkan på närliggande bebyggelse.

Den nya bebyggelsen kommer att alstra trafik men ej i större omfattning att den befintliga och planerade infrastrukturen tål det. I den fortsatta planeringen kommer dock frågor om buller från Karlslundsgatan att utredas och eventuella åtgärder i byggnader läggas fast i detaljplanebestämmelserna.

1.4 Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Områdets förutsättningar	7
4. Områdesanalys	10
5. Vision och förslag	12
6. Konsekvensanalys	16
7. Fortsatt planarbete	17
8. Mer Information	17

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Uppdrag

Programnämnd Samhällsbyggnads verksamhetsplan för 2009 anger bland annat att

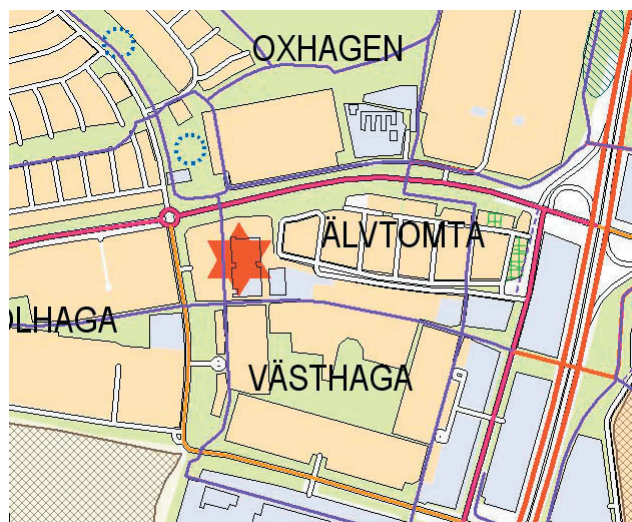
Bostaden och dess grannskap ska samordnas med omgivande natur, odlingar, historiska bebyggelser, bostadsnära service, arbetsplatser, avfallshantering och kollektivtrafik.

För att kunna möta olika människors behov vill kommunen verka för ett varierat utbud av upplåtelse- och ägandeformer.

Seniorboende och alternativa boendeformer måste utvecklas under mandatperioden.

2.2 Översiktsplan 2002

Haga centrum är ett centralt fungerande stadsdelscentrum. Översiktsplanen anger att Haga centrum, med sin mångfald av funktioner, ska bevaras.



Inget specifik stöd finns i översiktsplanen för förtätning kring Haga centrum i form av utpekade utbyggnadsområden. Däremot anger översiktsplanen beträffande staden i stort att

I staden finns i dag möjligheter till kompletteringsbebyggelse (mindre utbyggnader som inte är markerade på kartan) ... Möjlighet till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall när området inte omfattas av några andra starka allmänna intressen som anges i översiktsplanen.

ÖP2002 tar upp frågan om ensartade bostadsområden och söker efter en större variation av bostadsutbudet i den egna stadsdelen;

All nybebyggelse planeras för att så långt möjligt uppnå en sammansättning som motsvarar befolkningen i hela kommunen. (8.3)

Ombyggnad, förtätning och komplettering prioriteras. Geografisk balans mellan arbetsplatser och bostäder eftersträvas. (8.10)

Kompletteringar av bostäder i befintliga områden skall ske så att integrering av olika grupper i samhället befrämjas. (8.17)

Tillgängligheten och utformningen av bostäderna och områdena skall vara sådan att kvarboende är möjligt i stor del av livets olika skeden. (8.17)

En förtätning av bostadsområdena får inte ske på ett sådant sätt att det försvårar möjligheterna att sluta kretsloppen eller försämrar den sociala och gestaltade miljön. (8.17)

ÖP2002 eftersträvar även att staden förtätas i lägen där förutsättningar för hållbart resande finns;

Nya bostäder i staden skall lokaliseras inom ett acceptabelt cykelavstånd från centrum. (8.17)

Nya bostäder skall lokaliseras i bra kollektivtrafiklägen eller på sådana platser att de förstärker underlaget för kollektivtrafik för befintliga bostäder. (8.17)

I planområdets närhet finns viktiga gröna värdekärnor som bör få genomslag i planeringen. ÖP2002 anger att:

Dessa områden /rekreationsskogar, naturreservat, ekoparker/ binds samman av gröna stråk av parkmark så att stadens invånare, oavsett var de bor, lätt kan ta sig ut i naturen via gång- och cykelstråk. (8.20)

Haga centrum utpekats som ett stadsdelscentrum.

Generellt anger ÖP2002 att;

En helhet eftersträvas där boende, arbete, kommunal och kommersiell basservice finns i närområdet. (8.17)

Det är viktigt att stärka vissa lokala bostadscentrum genom att t.ex öka den fysiska tillgängligheten för att på det sättet ge ett större kundunderlag till butiker och annan service. (14.1.12)



2.3 Vårt framtida Örebro - förslag till ny ÖP

Vid tidpunkten för detta planprogram skrivande pågår utställning av en ny översiktsplan för Örebro kommun. Det långt framskridna arbetet gör det lämpligt att relatera detta planprogram även till den kommande nya översiktsplanen, som ger stöd programmens intentioner.

I kartmaterialet till nya översiktsplanen finns en blågul markering längs Karlslundsgatans sträckning. Markeringen anger att platsen är lämplig som utredningsområde för blandad bebyggelse, dvs både bostäder och arbetsplatser. Haga centrum har markerats med ett brunt fält som anger att platsen är lämplig att utreda med avseende på utökad handel.

Idén att förtäta staden på ett sätt som berikar variationen stöds av nya översiktsplanen genom att följande anges:

Staden och de mindre tätorterna ska förtätas genom kompletteringsbebyggelse. (kap 6.1)

Kompletteringsbebyggelse ska göras så att man uppnår en bättre blandning av olika byggnadstyper och bostadsstorlekar. (6.2)

I servicenära lägen med god kollektivtrafik ska nybyggnation av små lägenheter med god tillgänglighet prioriteras för att möta den allt större gruppen äldres behov. (6.3)

Karlslundsgatan utgör entré till staden från länets västra delar och nya översiktsplanen anger: *Stadens entréer ska utformas med omsorg. Oavsett färdssätt skapar stadens entré det första intrycket. Bebyggelse som placeras invid stadens entréer ska därför hålla god arkitektonisk kvalitet. (5.3)*

Haga centrum ses alltså som ett viktigt stadsdelscentrum och nya översiktsplanen anger: *Lokala centra ska stärkas så att de kan erbjuda god service och bli knutpunkter för gång-, cykel och kollektivtrafik. (5.3.2)*

Den tydliga barriär Karlslundsgatan bildar genom sin utformning hanterar nya översiktsplanen enligt: *Stadsdelar som ligger nära varandra kan förbindas med hjälp av aktiviteter och mötesplatser, byggnader, gator, parker, etc. så att människor får tillfälle att mötas. (5.3.2)*

Transportsystemet ska utformas så att det blir rationellt att resa på ett hållbart sätt genom att mer utrymme tilldelas de hållbara transportslagen, på biltrafikens bekostnad. (13.1)

Gatunätet ska utformas på ett sätt som sänker hastigheten för den motordrivna trafiken i staden och i de mindre tätorterna. Det är viktigt för trafiksäkerheten, men minskar också bullret, förbättrar luftkvaliteten, minskar klimatpåverkan och gör det mer attraktivt att gå och cykla. (13.1)

En del av det utrymme som idag i huvudsak disponeras av bilar kan behöva ersättas av utrymme för gående, cyklister och kollektivtrafik, vilket i vissa fall kräver större ombyggnader.

Gatans utformning ska motsvara den skyltade hastigheten. (13.5)

2.4 Riksintressen

Inga riksintressen föreligger inom planprogrammets område.

2.5 Gällande detaljplaner



Området är detaljplanelagt och omfattas av detaljplanerna A349, P313, A415, P96/12, A447, P91/19, P266 samt

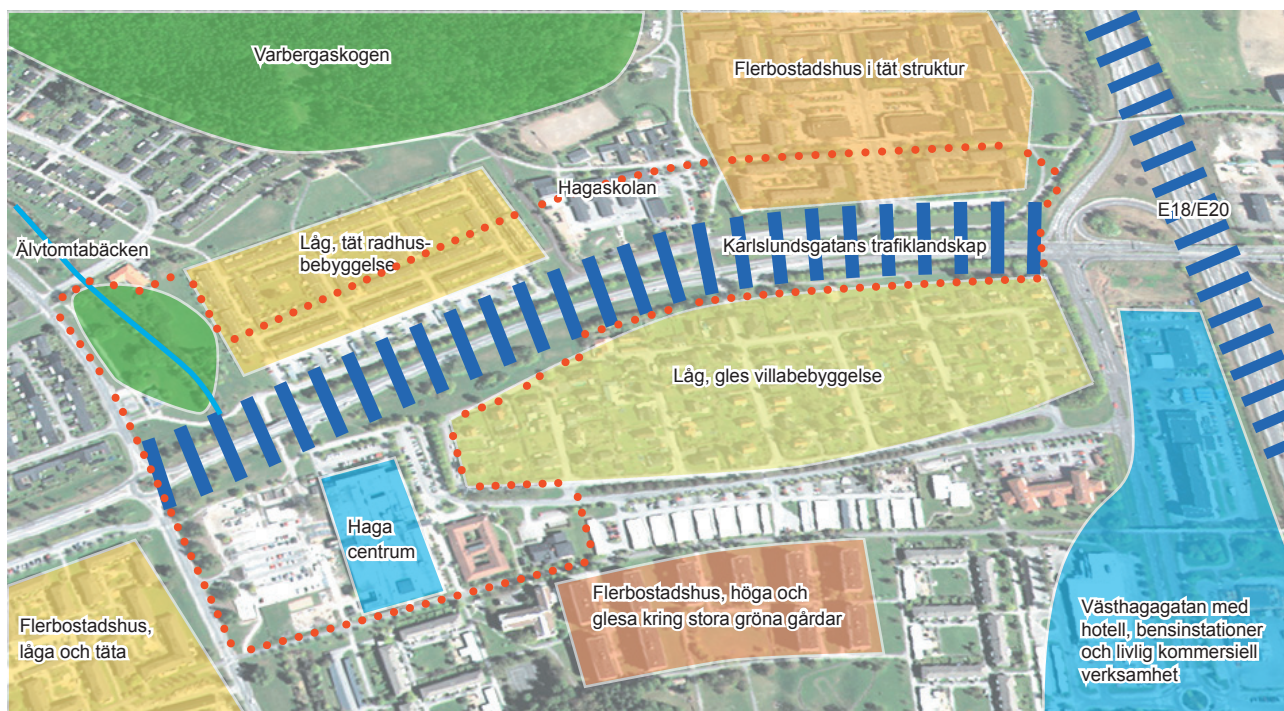
2.6 Handelsutredningen

Kommunen tog 2008 fram en utredning kring handelsplatser. Den visade att kommunen bör satsa på dagligvaruhandel i bostadsnära lägen, så som Haga centrum.

2.7 Utveckla väster

Projektet ”Utveckla väster” anger att de västra stadsdelarna kan liknas vid ”bubblor med barriärer”, med andra ord spridda stadsdelar åtskilda av vägar, parkeringar eller skogsbälten. Att minska eller ta bort barriärerna mellan stadsdelarna anges som en bra metod att förbättra staden som livsmiljö. Ett sätt att minska vägars barriäreffekter är att på vissa vägar ändra karaktären av motorled till karaktären av stadsgata med hastighetsbegränsning 50, 40 eller 30 km/h samt komplettera med bebyggelse.

3. Områdets förutsättningar



3.1 Historik

Programområdet är flackt och utgörs av gammal odlingsmark. I modern tid har området bebyggt med låg men tät bostadsbebyggelse. Områdena Solhaga, Västhaga och Björkhaga byggdes ut på 1960/70-talen. Vid samma tid byggdes även Haga centrum och Karlslundsgatan fick sitt nuvarande utseende. Storskaliga idéer fanns för stadens fortsatta expansion västerut, varför ett brett vägrum sparades. Vägrummet blev en barriär som programområdets norra och södra delar från varandra. Därefter har få tillägg gjorts i stadsstrukturen, men centrumanläggningen har genomgått flera förnyelser. Sitt nuvarande utseende fick Haga centrum vid en omdaning 2006.

3.2 Kommersiell och offentlig service

Haga centrum är ett levande och starkt stadsdelscentrum och erbjuder ett bra utbud av kommersiell och offentlig service. Där finns simhall, butiker, apotek och bibliotek. I programområdets närhet löper Västhagagatan som erbjuder ett varierat kommersiellt utbud dygnet runt i form av snabbmatskedjor, Scandic hotell, bensinstationer, Mio och Willys.

3.3 Grönstruktur

Grönstrukturen inom planområdet utgörs främst av generösa buffertytter kring Karlslundsgatan. Ytorna sköts som ängsmark och är ej att betrakta som medvetet anlagda parker, förutom en lekplats i planområdets östra del. Gröna volymer av träd, buskage och naturlika planteringar ger det storskaliga gaturummet en grön prägel. En rad äldre ekar nordväst om Haga centrum markerar den forna landsvägen in mot Örebro, och är värda att bevara.



Raden av bevaringsvärda äldre ekar sedd från cirkulationsplatsen mot Haga centrum.

En kortare promenad från planområdet finns Värbergaskogens naturreservat samt Svartån med sina goda rekreativmöjligheter.

3.4 Sociala förutsättningar

Närmast intilliggande bostadsområden har olika karaktär i avseendet bebyggelse- och befolkningsstruktur. En större andel förskole- och skolbarn i jämförelse med övriga kommunen finns framför allt i Oxhagens flerbostadshusområde, Björkhaga och Älvtomta, medan Oxhagens radhus och Västhaga har en mindre andel barn än övriga kommunen. Andelen äldre är högre i Oxhagens radhus, Solhaga och i Västhaga, ett mönster som ser ut att bestå ett par år framåt i tiden. Antalet barn ser i befolkningsprognoser ut att öka i Oxhagens flerbostadshusområde, i övriga områden förutspås mindre minskningar. Antalet äldre ser ut att öka framförallt i Oxhagens flerbostadshusområde samt i Björkhagen.

Andelen arbetslösa i områdena varierar, där det i vissa områden är betydligt högre andel arbetslösa än i kommunen i sin helhet, medan ett par områden har lägre arbetslöshet. Även medelinkomsten varierar i förhållande till kommungenomsnittet, där man har en högre medelinkomst i Oxhagens villor samt i Älvtomta. Solhaga, radhusen i Oxhagen samt Björkhaga ligger nära kommungenomsnittet, medan en lägre medelinkomst framförallt finns i Oxhagen och Västhaga. I kommunens välfärdsbokslut från 2007 utpekades Tornfalksgatan (Oxhagens flerbostadshusområde) och Västhaga som några av de områden i Örebro som utmärker sig i fråga om antalet sjukdagar per år, kallat ohälsotalet.

3.4.1 Trygghet och säkerhet



Gång- och cykeltunnel under Karlslundsgatan vidare mot Haga centrum. Många använder denna tunnel för att nå busshållplatsen in mot Örebro centrum.

Ett par stråk och platser i planområdet har i kommunens inventeringar visat sig upplevas som otrygga av många och en del har även en sämre tillgänglighets- eller säkerhetsstandard. Ett par övergångar över Karlslundsvägen vid Västhaga/Oxhagens flerbostadshusområden är markerade med mindre god säkerhet, både för fotgängare och för cyklister. En av dessa är även markerade med låg tillgänglighet för fotgängare. Ett cykel- och gångstråk nordväst om Oxhagens villor är markerat med mindre god trygghet. Trots att åtgärder nyligen gjorts i området har upplevelsen av trygghet inte ökat.

3.5 Trafik och parkering

3.5.1 Resvanor

Pendlingsströmmarna vad gäller arbetspendling går framförallt in mot centrum, där en stor del också fortsätter mot USÖ. En relativt stor del av arbetspendlingen går också till Aspholmen, Örnros och Pilängen.

3.5.2 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägarna kring planområdet och in mot stadskärnan är väl utvecklade och tydligt separerade från biltrafiken. Karlslundsgatan korsas av fotgängare och cyklister på endast två ställen i planområdet; dels tunneln norr om Haga centrum, dels ett signalreglerat övergångsställe vid Blåmesvägen.

3.5.3 Kollektivtrafik

I nuläget trafikeras Karlslundsgatan av en busslinje, och KollÖr-utredningen föreslår att ytterligare en linje ska dras samma väg. Hållplatser finns vid Haga centrum samt vid Hagaskolan. Landsortsbussar till Garphyttan, Latorp och Vintrosa trafikerar sträckan.



Karlslundsgatans busshållplats i höjd med Haga centrum. Haga centrums fasad mot gatan syns till höger.

3.5.4 Biltrafik

Karlslundsgatan trafikerades väster om infart Oxhagen av 8800 fordon per årsmedelvardagsdygn 2008. Motsvarande siffra för Karlslundsgatan öster om infart Oxhagen var 12700 fordon, och för Vaktelvägen förbi Haga centrum 3100 fordon. Trafikmängden på Karlslundsgatan gör att gatans närmaste omgivning kan vara bullerpåverkade.

3.5.5 Bilparkering

Bilnehavet i planområdet, räknat på en ytterstadsnorm, ligger på 1,07 bilar per hushåll. Längs norra sidan av Karlslundsgatan finns stora ytor för boendeparkering, som behöver studeras noggrannare med avseende på nyttjandegrad.

3.6 Befintlig teknisk infrastruktur

Längs Karlslundsgatan löper flera stora ledningsstråk. Vissa ledningar kan vara rimliga att flytta, men andra kommer att påverka placering av ny bebyggelse. Under Haga centrums parkering löper Älvtomtabäcken i betongkulvert, vilket påverkar möjligheter till ny bebyggelse.

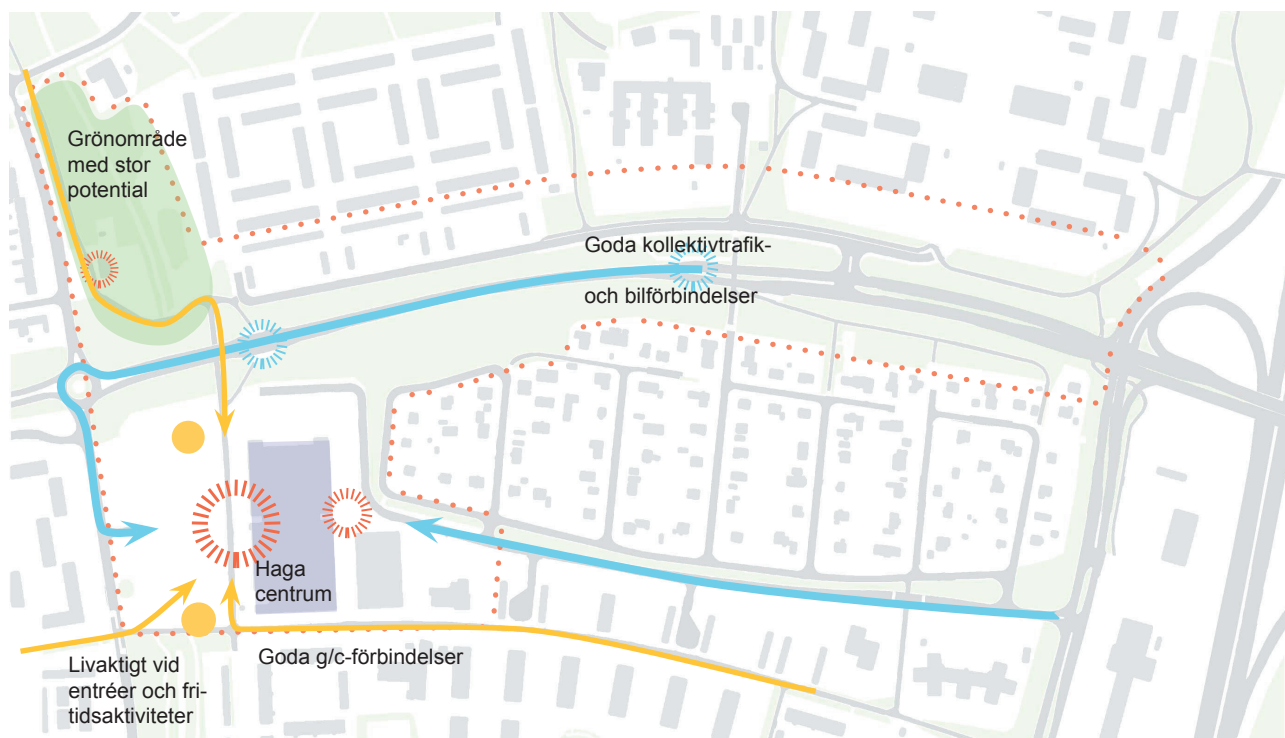
3.7 Markägoförhållanden

Marken i planområdet ägs i huvudsak av Örebro kommun eller Örebrostäder AB.

3.8 Kulturmiljövärden

Inom planområdet märks tidigare strukturer svagt. Raden av ekar som markerar den gamla vägsträckningen genomskärs av Haga centrums byggnad. Planområdet angränsar till flera bostadsområden som vart och ett kan betraktas som tidstypiska för miljöprogrammets bostadsbyggande, både med småhus och flerfamiljshus. I den fortsatta detaljplanläggningen av området bör kulturmiljövärdena studeras närmare.

4. Områdesanalys



Områdesanalysen betraktar planområdet och bedömer viktiga värden och utvecklingspotentialer, främst i fråga om kommunikationer, gestaltning och social miljö. Analysen ska inte ses som en heltäckande beskrivning, snarare som ett komplement till kapitlet om förutsättningar.

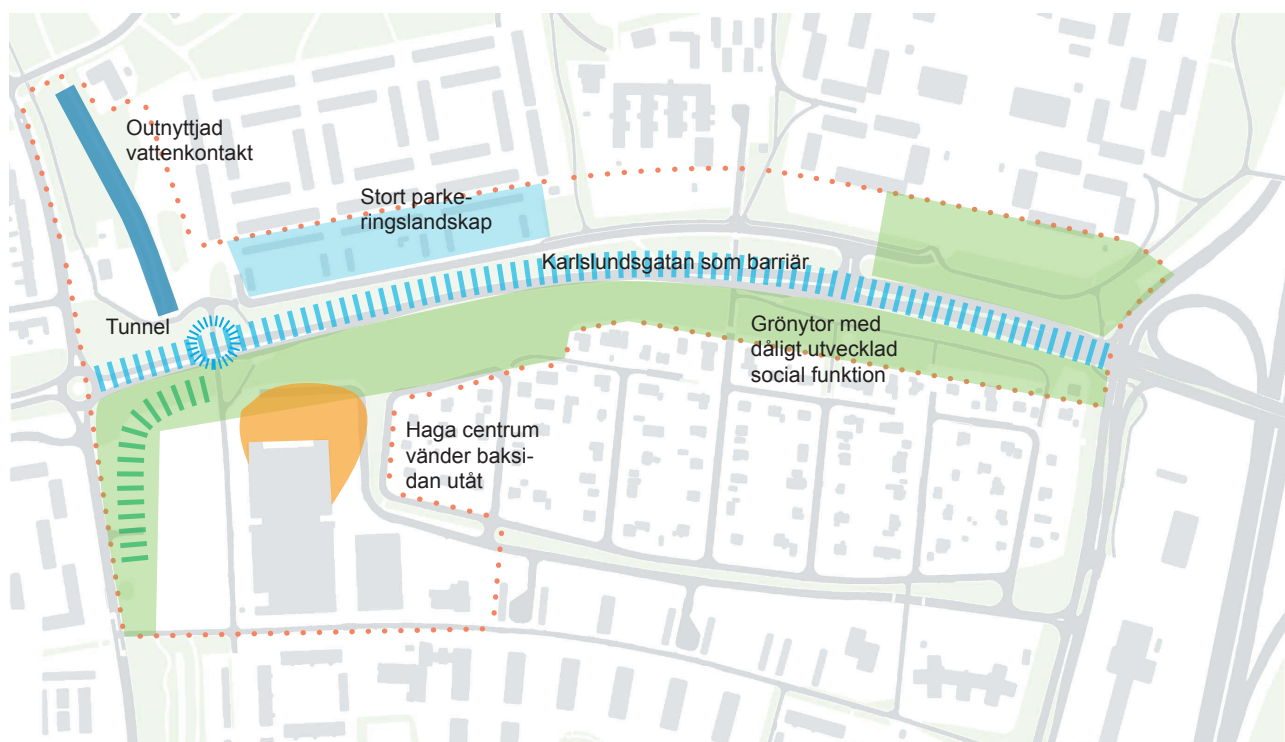
4.1 Programrådets starka sidor

Haga centrum med sitt rika utbud, många besökare och nyligen renoverad känns livskraftigt och modernt.

Gång- och cykelvägnätet håller hög standard och förbindelserna känns som om de dragits närmaste vägen. Man kan gå eller cykla långa sträckor utan att hamna i konflikt med bilar.

Karlslundsgatan erbjuder både kollektivtrafik och bilister en snabb länk in till stadskärnan och precis i planområdets utkant passerar E18/E20. Strukturen känns snabb och effektiv för både bilar och bussar. Väl framme vid centrum är P-ytan stor och sällan fullt utnyttjad.

På Haga centrums parkering finns också ytor för spontana aktiviteter. Tidvis basketplan och skateboardramp, vilket tillsammans med en fritidsgård i centrumbyggnadens södra del bidrar till ett levande och aktivt intryck. Norr om Karlslundsgatan håller Hagagrillen generösa öppettider och bidrar till livaktigheten. Kring Hagagrillen finns ett grönområde som genomkorsas av Älvtomtabäcken och som har stor potential att bli en park med fina vistelsevärden.



4.2 Programområdets svaga sidor

Karlslundsgatan med sin befintliga utformning skär genom området och erbjuder få passager för oskyddade trafikanter. Med sitt breda gaturum utgör gatan en kraftig barriär trots att hastighetsbegränsningen är 50 km/h.

Älvtomtabäckens vattenflöde ligger dolt bland snår, och parkmarken där omkring erbjuder inga stigar att ströva längs eller platser att vistas på.

Den främsta passagen under Karlslundsgatan för boende norr om Haga centrum utgörs av en tunnel med dålig social kontroll. Här finns risk att många känner sig otrygga.

De generösa grönytorna längs Karlslundsgatan erbjuder väldigt lite av aktiviteter eller upplevelser.

Kring Haga centrum står höga träd som bidrar till att skärma av bebyggelse och skyltning från Karlslundsgatan. För en ovan besökare är det lätt att missa hela centrumanläggningen, som dessutom vänder sin baksida - med lastgård och personalparkering - mot Karlslundsgatan.










På Karlslundsgatans norra sida finns system av parallella gator samt parkeringslandskap utan social kontroll.

5. VISION OCH FÖRSLAG





Teckenförklaring

-  Gräns för planprogrammets område
-  Ytor för bostadsbebyggelse inkl gårdar och P-tytor
-  Ytor för handelsändamål ev inkl bostäder och P-funktion
-  Yta för skoländamål inkl skolgård
-  Ytor för verksamhetsändamål inkl P-tytor
-  Ytor för utvecklad grönstruktur
-  Yta för bostadsändamål samt stort inslag av grönt
-  Plats eller stråk med särskilt mycket liv och rörelse
-  Väg eller gata

Visionen målar upp en beskrivningen av hur planområdet ser ut i framtiden, efter att alla föreslagna åtgärder är detaljplanelagda och genomförda.

5.1 Vision – helhetsbild

Efter planprogrammets genomförande upplevs Karlslundsgatan som en bebyggd stadsgata med trädrader, cirkulationsplatser och övergångsställen. Längs gatan finns varierad bebyggelse för bostäder, arbetsplatser och i viss mån handel, som tillsammans skapar ett nytt, stadsmässigt gaturum. Bebyggelsen bjuder på varierade upplåtelseformer och hustyper och avbryts regelbundet av platsbildningar och småparker. Inslaget av grönt är framträdande och den nya vattenparken bjuder på spännande upplevelser för närboende och besökare. Haga centrum är utvecklat och stärkt i sin roll som levande stadsdelscentrum.

5.1.1 Bebyggelsestruktur

Den tillkommande bebyggelsen är vacker och grupperas i kvartersliknande enheter med tydliga fasader mot Karlslundsgatans stadsgata. Vägrummets barriäreffekt minskas och programområdets norra delar kopplas tätare samman med de södra. Byggnaderna varierar i höjd och står i god harmoni med befintlig omgivning. De högsta bostadshusen samlas kring Haga centrum. Parkeringar anordnas i släpp mellan husen eller på deras baksida, och de nya byggnaderna är placerade både med hänsyn till de stora ledningsstråk som genomkorsar området, samt med hänsyn till den lägre befintliga bebyggelsen i fråga om insyn och intimitet i trädgårdar.

5.1.2 Ekologiskt hållbar bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen är energieffektiv och gör mindre påverkan på klimatet än andra, liknande, nyexploaterade områden. Byggmaterialet är miljövänliga och transporterna i samband med byggskedet så korta som möjligt. Det långtgående hållbarhetstänkandet återspeglas i arkitekturen, med gröna tak, kanske solcellssystem och/eller solpaneler. Den synliga dagvattenhanteringen förstärker intrycket.

5.1.3 Bostäder och arbetsplatser

Gulmarkerade kvarter utgörs i huvudsak av bostäder i olika hustyper och upplåtelseformer. Gemensamt för all ny bebyggelse är att den ska ha en grön prägel med synlig dagvattenhantering och vara energisnål. I planområdets östra del (brunmarkerade kvarter) ges istället utrymme för arbetsplatser. Närmast E20 bildar kontorsarbetsplatser i höghusformat en tydlig start för stadsgatan. Med genomtänkt utformning kan bebyggelsen bilda bullerskärm mellan Oxhagens befintliga bostadsområde och omgivande trafikytor.

5.1.4 Handel och offentlig service

Haga centrum ges utrymme att stärka och utveckla sin roll som levande stadsdelscentrum. Nya ytor för handel och service skapas norrut från det befintliga Haga C. Därigenom kan anläggningen nå ända fram till och annonsera sig mot Karlslundsgatan och bli tydligare och mer tillgänglig för besökare från alla håll.

I anslutning till Oxhagen i planområdets östra del kan ytor för viss handel i bottenvåningarna skapas, förutsatt att den ej försvagar Haga centrum. Det kan vara handel av särskilt nischade varor eller småskalig handel av kvartersbutiksmo-
dell.

5.1.5 Grönstruktur

Kring Älvtomtbacken norr om Karlslundsgatan röjs vegetation och en ny vattenpark skapas. Genom vattenparken löper ett ”aktivt stråk” med anlagda ytor för spontanidrott och parkliv för alla åldrar. Hagagrillen blir en naturlig del i stråket och kopplingen till Haga centrum görs trygg och tillgänglig - både under och över Karlslundsgatan. Kopplingarna till större grönområden såsom Svartån och Varberga-skogen utvecklas och tydliggörs. De ståtliga ekar som utgör rest efter den gamla landsvägsdragningen bevaras.

5.1.6 Infrastruktur

Omgivningens välutvecklade struktur av gång- och cykelvägar kompletteras med fler passager över Karlslundsgatan i form av övergångsställen. Det nya gaturummet ger dessutom utrymme för gång- och cykeltrafik längs Karlslundsgatans gaturum. Kollektivtrafiken behåller samma sträckning och hållplatslägen som befintligt, åtminstone till en början. På sikt kan området komma att trafikeras av spårväg eller liknande. Biltrafik och tung trafik har samma tillgänglighet till planområdet, men med något minskad framkomlighet. Med hjälp av cirkulationsplatser, övergångsställen och trädplanteringar blir Karlslundsgatan en human och trivsamt gatumiljö. Hastigheten sänks till 30-50 km/h och totalt sett minskar gatans barriäreffekt, medan funktionen som länsväg 733 bevaras.

Några av gatorna kring planområdet ges nya anslutningar till Karlslundsgatan och Grönsångargatans parallellgata förändras så att det blir lättare att orientera sig. Haga centrum entré mot Skäpplandsgatan görs mer tillgänglig genom ny gatuanslutning mot Karlslundsgatan.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA och all ny bebyggelse förväntas anslutas till fjärrvärme och kommunalt VA mm. Planområdets dagvatten tas om hand och renas och fördröjs innan det når Älvtomtbacken nedström Vattenparken. Så långt möjligt leds dagvattnet i öppna rännor och anlagda vattendrag.



Fotomontage som ger exempel på hur den framtida Karlslundsgatan skulle kunna se ut någonstans vid Haga centrum. Bilden är tänkt som en illustration och i detta program finns inga detaljerade anvisningar för mått eller disposition av gaturummet. Spårvagnen symboliserar någon form av utvecklad kollektivtrafik och de inklippta figurerna anger att gaturummet delas av fler trafikantslag. Bakom trädrader och separerade gång- och cykelbanor finns den nya bebyggelsen.

5.2 Vision – ekologisk hållbarhet

Placeringen av ny bebyggelse så centralt i staden bidrar till förtätning, vilket är ett bilsnålt och energieffektivt sätt att planera. Den tillkommande bebyggelsen ska ha långtgående miljöprofil och bidra till att driva utvecklingen mot ett klimatneutralt samhälle. Genom att kombinera engagerade aktörer med en rationell lokalisering av verksamheter och bostäder skapas förutsättningar för nytänkande och effektiva lösningar.

5.3 Vision – social hållbarhet

Karlslundsgatans stadsgata och Haga centrums omgivning ska tilltala och erbjuda något för alla grupper i samhället. Genom att skapa tydliga och upplevelserika mötesplatser samt genom att visa ett stort kommersiellt och offentligt utbud lockas besökare från fler delar av staden hit.

Den dominerande mängden befintliga småhus och bostadsrätter i Haga centrums närhet ska kombineras med hyresrätter och flerbostadshus av god kvalitet. På så vis skapas större möjligheter att få bo kvar i stadsdelen under livets alla skeden. Utbudet och kvaliteter för barn och ungdomar förbättras väsentligt genom de tillskapade aktivitetsytor i bland annat vattenparken.

5.4 Vision – ekonomisk hållbarhet

Eftersom detta planprogram i stor utsträckning bygger på att tillkommande bebyggelse ska utnyttja det befintliga utbudet av service och infrastruktur finns ett förhållandevis litet behov av att göra sådana nyinvesteringar, vilket totalt sett bidrar till en god ekonomisk hållbarhet.

Haga centrums handel stärks av tillskottet av bostäder och arbetsplatser, som även stärker underlaget och lönsamheten för de befintliga busslinjerna.

Programområdet ska erbjuda olika upplåtelseformer i boendemiljöer med tydliga karaktärer. Den nya bebyggelsen formas för att kräva låga driftkostnader för att ge god ekonomisk hållbarhet i ett livscykelperspektiv.

Den utökade handeln i området balanseras noga för att inte slå ut intilliggande stadsdelscentrum.

6. Konsekvensanalys

Enligt gällande lagstiftning ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på någon av ovan nämnda aspekter. Relevanta konsekvenser av planförslaget beskrivs nedan.

6.1 Allmänt

Planprogrammet föreslår att stadens västra delar förtätas genom att ett brett trafikrum avsmalnas och delvis bebyggs. Läget bedöms lämpligt för bostäder och arbetsplatser eftersom både kommunikationer, grönstruktur och tillgång till service är väl utvecklade eller har stor potential. Att förtäta där service och infrastruktur redan är väl utvecklade är ett bilsnått och klimatvänligt sätt att bygga staden, samt att området kan tillföras en större variation av bostadsutbudet.

6.2 Trafik

Fotgängare och cyklister kommer att uppleva ökad tillgänglighet eftersom nya gång- och cykelstråk anläggs utmed Karlslundsgatans stadsgata. De stråk som utpekats som otrygga/osäkra/sämlig tillgänglighet måste åtgärdas i samband med planläggning.

En ökad valfrihet mellan att korsa Karlslundsgatan planskilt eller över nya övergångsställen främjar tryggheten, men kan innebära ökad olycksrisk. Möjligheten för områdets nya boende att åka kollektivt bedöms som god.

Karlslundsgatan från Västthagagatan till Vaktelvägen kommer att ta längre tid att färdas med motorfordon. En del trafik kommer troligen att föredra att åka Vaktelvägen-Hagagatan istället.

De nya anslutningarna från Älvtomta villaområde till Karlslundsgatan kan medföra ett behov av att begränsa eller reglera trafiken inom och genom Älvtomta villaområde.

I kommunens miljöutvecklingsprogram anges som planeringsmål vid nybyggnation av bostäder en ljudnivå på högst ekvivalent 30 dBA inomhus samt högst ekvivalent 55 dBA utomhus vid uteplats. Mot bakgrund av risken för försämrad sömn bör den maximala bullernivån inte överstiga 45 dBA i sovrum nattetid. Detta måste utredas närmare i samband med respektive detaljplan, och kan påverka placering och utformning av vissa byggnader.

Där planprogrammet föreslår att hus byggs på befintliga parkeringsytor, måste parkeringsbehovet utredas i detaljplaneskedet.

6.3 Riskanalys

Planområdet gränsar inte till något verksamhetsområde. Skyddsavstånd till Statoil Västhaga strax utanför planområdets östra gräns beaktas i fråga om placering av bostadsbebyggelse. Avståndet till Svartån är 600 m och risk för översvämning bedöms ej föreligga.

6.4 Sociala konsekvenser

Planförslaget innebär att flera i sig homogena och separerade stadsdelar vävs ihop till en sammanhängande bebyggelsestruktur. I de nyutvecklade områdena kan många nya mötesplatser skapas, och tillfälle ges att komplettera och balansera stadsdelarnas bostadsutbud. Tillskottet av arbetsplatser förväntas bidra tillsammans med nyss nämnda faktorer till att göra planområdet mer integrerat, levande och heterogent. En ökande andel äldre i planområdets omgivning kommer att ställa särskilda krav på gena och tillgängliga gångstråk.

Ohälsotalet i planområdets omgivning gör att utformning och planering av vattenparken och andra friytor är extra viktigt. Ett behov finns av att erbjuda alla grupper utomhusaktiviteter - inte bara barn och ungdomar.

6.4.1 Barnperspektivet

Det befintliga signalreglerade övergångsstället över Karlslundsgatan tjänar som skolväg. Att skapa fler passager över Karlslundsgatan medför fler konfliktpunkter mellan gående och biltrafik. Att Karlslundsgatans stadsgata utformas för sänkt hastighet och hög säkerhet för oskyddade trafikanter i alla åldrar är viktigt. Att omarbete Älvtomtabäcken till en vattenpark med många attraktioner för barn och ungdomar bedöms bidra till förbättrad hälsa hos kringboende barn, samt fler möten mellan barn från olika stadsdelar, men kräver omsorg om säkerhetsdetaljer, särskilt med avseende på barn och deras lek. I den fortsatta planeringen är det viktigt att beakta var det kommer att finnas flest förskolebarn - på sikt i Oxhagen, Björkhaga och Västhaga - vilket kommer att ställa särskilda och föränderliga krav på säkra skolvägar.

6.5 Nollalternativ

Att lämna planområdet som befintligt skulle innebära att Karlslundsgatan fortsätter att vara en barriär mellan stadsdelarna, samt att handel, offentlig service och kollektivtrafik skulle ha sin bas i dagens kundunderlag.

7. Fortsatt planarbete

Programområdet är lämpligt att dela upp i flera detaljplaner. Eftersom teknisk infrastruktur redan är utbyggd ställs inga särskilda krav på utbyggnadsordning. Detaljplanernas inbördes prioritet kan istället bedömas utifrån efterfrågan.

7.1 Riktlinjer för detaljplanering

Karlslundsgatans sträckning genom området bör få en utformning och gatusektion som blir gemensam för alla detaljplaner. Sektionen ska i någon form erbjuda utrymme för ny form av kollektivtrafik, ex. vis busskörfält eller spårväg. En samordning bör också ske så att det nya föreslagna nätet av gång- och cykelvägar genom området blir säkert och gent. Den exakta utformningen avgörs ej i detta planprogram, utan fastläggs i ett gestaltungsprogram som utarbetas samtidigt med områdets första nya detaljplan.

I samband med markanvisning ska kommunen eftersträva en blandning av upplåtelseformer inom planområdet. Längs Karlslundsgatans södra sida är det lämpligt med hyresrätter, medan det norr om Karlslundsgatan kan vara lämpligt med andra upplåtelseformer. Inslag av boendeformer som riktar sig mot äldre är särskilt lämpligt nära Haga centrum.

Trygghetsaspekten är viktig i respektive detaljplan, eftersom planområdet innehåller miljöer med upplevd otrygghet. Respektive detaljplan/gestaltungsprogrammet bör innehålla förslag till åtgärder för ökad trygghet.

I den mån de olika detaljplanerna innehåller handelsytor är det viktigt att dessa planeras/lokaliseras så att de stärker Haga centrums ställning som stadsdelscentrum och inte blir konkurrerande eller försvagande nya etableringar.

I kommande detaljplaner skall dagvatten från takytor och övrig fastighetsmark fördröjas genom avledning till grönytor inom den egna fastigheten innan anslutning får ske till det kommunala dagvattensystemet. Dagvatten från parkeringsytor renas och fördröjs enligt Tekniska nämndens senast antagna riktlinjer.

8. Mer information

För mer information, kontakta bitr stadsarkitekt Alexander Dufva på telefon 019-21 14 86, via e-post alexander.dufva@orebro.se eller se kommunens hemsida www.orebro.se.



ÖREBRO