

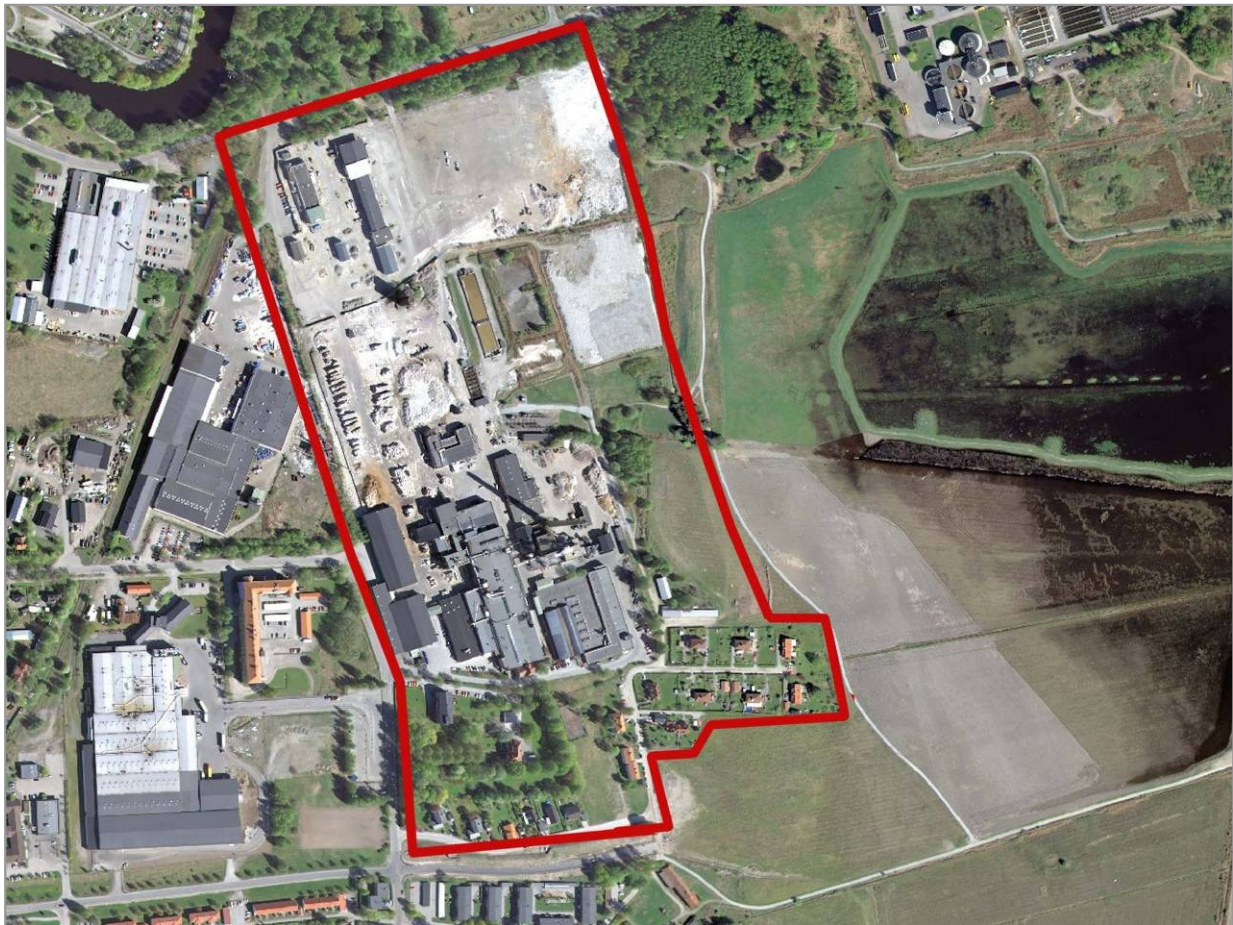


ÖREBRO

2014-02-07

171/2012

Antagande/godkännande



Planprogram för Pappersbruket 41 m.fl. (Kartongbruket) i Almby församling, Örebro kommun

Handläggare: Patrik Ståhl och Adrian Bucher

E-post: patrik.stahl@orebro.se, adrian.bucher@orebro.se

Stadsbyggnad, Örebro kommun

Box 33400
701 35 Örebro

Stadsbyggnadshus 1
Åbylundsgatan 8A

019-21 10 00 kundtjänst
019-21 15 63 fax

stadsbyggnad@orebro.se
www.orebro.se

PLANBESKRIVNING

Planprogram för fastigheterna Pappers bruket 41 m.fl. (Kartong bruket)

I Almby församling
Örebro kommun
Stadsbyggnad Örebro
Den 7 februari 2014

1.1 Planprocessen

Detta planprogram är första steget i en detaljplaneprocess, som följer plan- och bygglagen. Syftet med ett planprogram är att kommunens beslutsunderlag ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. När programmet har godkänts börjar arbetet med ett förslag till detaljplan. Detaljplaneprocessen tar vanligtvis ett drygt år efter det att planprogrammet godkänts.

1.2 Mål och syfte

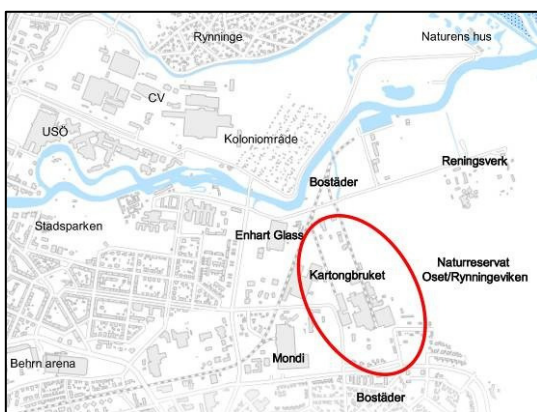
Planprogrammet syftar till att belysa de problemställningar som finns i anslutning till fastigheten Pappers bruket 41 m.fl. även kallad Kartong bruket. Avsikten är också att i ett så tidigt skede som möjlig redovisa kommunens intentioner för området och genom planprogrammets samråd få in synpunkter på detta. Programmet bedöms förenligt med en varsam komplettering av bebyggelse kring f.d. Disponentvillan i enlighet med pågående detaljplan för det området.

1.3 Bakgrund

Under sommaren 2010 lades kartongtillverkningen ner på fastigheten Pappers bruket 41. Efter nedläggningen har en successiv nedmontering och försäljning av maskiner och utrustning skett. I samband med nedläggningen av verksamheten inkom fastighetsägaren med en ansökan om planändring för fastigheten Pappers bruket 41. Under våren 2012 har fastighetsägaren rivit merparten av bebyggelsen inom fastigheten. Viktigt blir att i programskedet att belysa frågor såsom; markföreningar, höjdförhållanden, påverkan från reningsverk och närliggande verksamheter, sammanhang med omgivande bebyggelse samt ta hänsyn till områdets närhet till natur och rekreation. Fastigheten förvärvades av Örebro kommun i november 2012.

1.4 Läge och programområde

Kartongbruket ligger i östra delen av Örebro tätort, cirka 2 kilometer från stadskärnan. Fastighetens yta uppgår till cirka 15 ha. Området kring den aktuella fastigheten utnyttjas i dagsläget till en rad olika användningsområden. Väster om fastigheten finns två verksamheter. Dels är det Mondi AB som vidareförädlar bland annat papper och kartong genom beläggning och laminering med olika typer av polymerer. Dels är det Örebro Svets & Hydraulik AB som utför svetsarbeten. Något längre västerut finns Emhart Glas som tillverkar produkter för glasförpackningsindustrin. Omedelbart öster om fastigheten finns naturreservatet Oset/Rynningeviken, samt Hjälmarens. Norr om fastigheten finns mindre service verksamheter samt bostäder. I området finns även det kommunala avloppsreningsverket Skebäckverken. Kartongbruket har av naturliga skäl utgjort en rumsligt avgränsad och sluten miljö. En förändrad användning av platsen kan möjliggöra att stadens sydöstra delar som Almby binds ihop med Öster.



2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Översiktsplanen

Översiktsplanen antagen 2010-03-24 anger ingen specifik markering som anger någon förändrad markanvändning för den aktuella fastigheten. Emellertid kan man finna visst stöd i översiktsplanens mer generella formuleringar under följande rubriker;

2.2 Översiktsplanen om blandad stad

6.2 Variation och förutsättningar för möten

Det är kommunens ambition att blanda arbetsplatser och bostäder där det är lämpligt, s.k. funktionsblandning

2.3 Översiktsplanen om handel

7.2 Handel och annan kommersiell service

Kommunen är positiv till nya handelslägen som medför en total minskning av bilresandet.

Ställningstaganden:

Dagligvaruhandeln ska ses som en lokal marknad i stadsdelscentrum och city, och ambitionen är att den ska vara utspridd i hela kommunen.

Ny dagligvaruhandel bör i första hand lokaliseras till bostadsnära lägen med god tillgänglighet för cykel- och kollektivtrafik

Kommunen ställer sig positiv till ny dagligvaruhandel i lägen med lokalt Upptagningsområde

Kommunen ska arbeta aktivt för att dagligvaruhandel ska finnas på nära avstånd till bostäder.

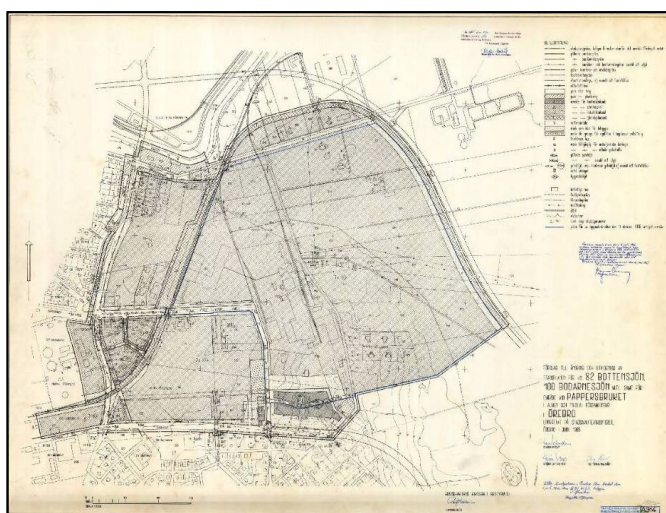
2.4 Översiktsplanen om näringsliv

7.3 Verksamhetsområden

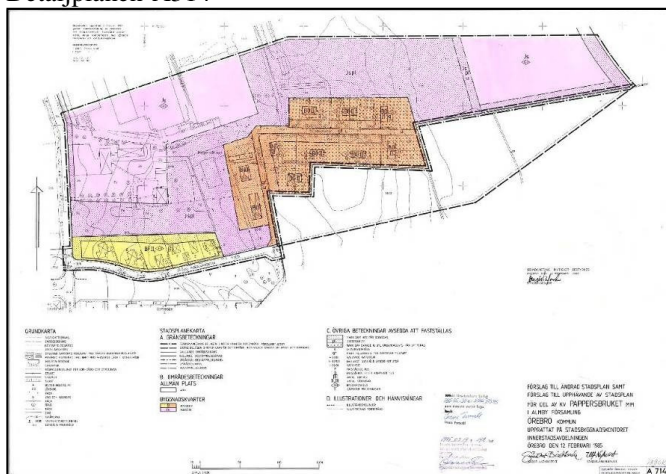
Verksamhetsområden är avsedda för sådana etableringar som inte är lämpliga att lokalisera inom eller i närheten av bostäder på grund av att verksamheten kan ge direkta störningar, att verksamheten är ytkrävande eller att den trafik som den medför är störande.

2.5 Gällande detaljplaner inom programområdet

För området gäller idag detaljplanerna A314 vann laga kraft den 6 juli 1966 samt A714 vann laga kraft den 30 maj 1985. Nuvarande tillåten användning är Js det vill säga storindustri med en hösta byggnadshöjd på 12 meter.



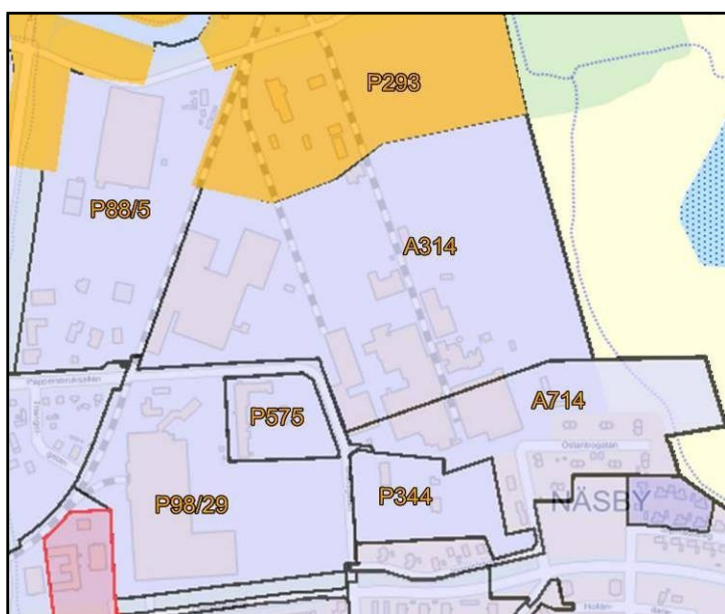
Detaljplanen A314



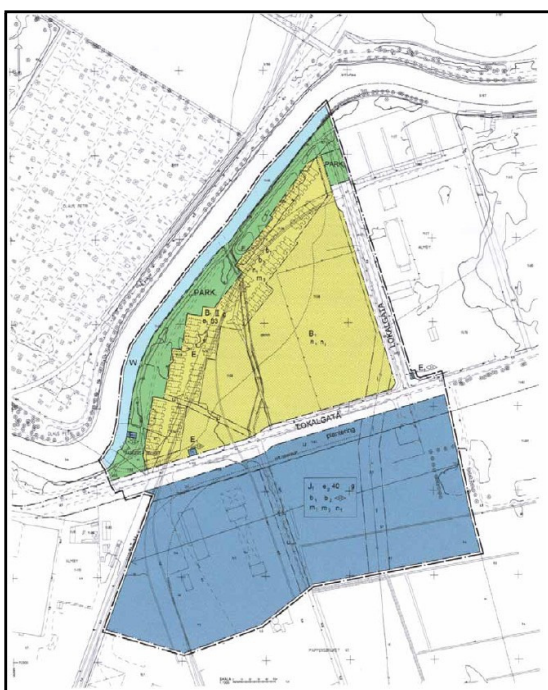
Detaljplanen A714

2.6 Angränsande detaljplaner

P293 detaljplan över Skebäck, kv. Pappersbruket och Skebäcksvägen vann laga kraft 2005 och medger bostäder och industri. Detaljplanen innefattar området mellan Pappersbruket 41 och Svartån. Planen tillåter industri närmast Pappersbruket 41. I området mellan Skebäcksvägen och Svartån tillåts bostäder. Övriga detaljplaner är P98/29 som vann laga kraft 1998 och tillåter industri med byggnadshöjd 12 meter. P344 som vann laga kraft 2004 och tillåter småindustri, hantverk samt kontor i tre våningar. P575 som vann laga kraft 2009 och som tillåter industri och kontor med byggnadshöjd på 18 meter. Slutligen P88/5 som vann laga kraft 1988 och tillåter industri med byggnadshöjd på 12 meter.



Angränsande detaljplaner

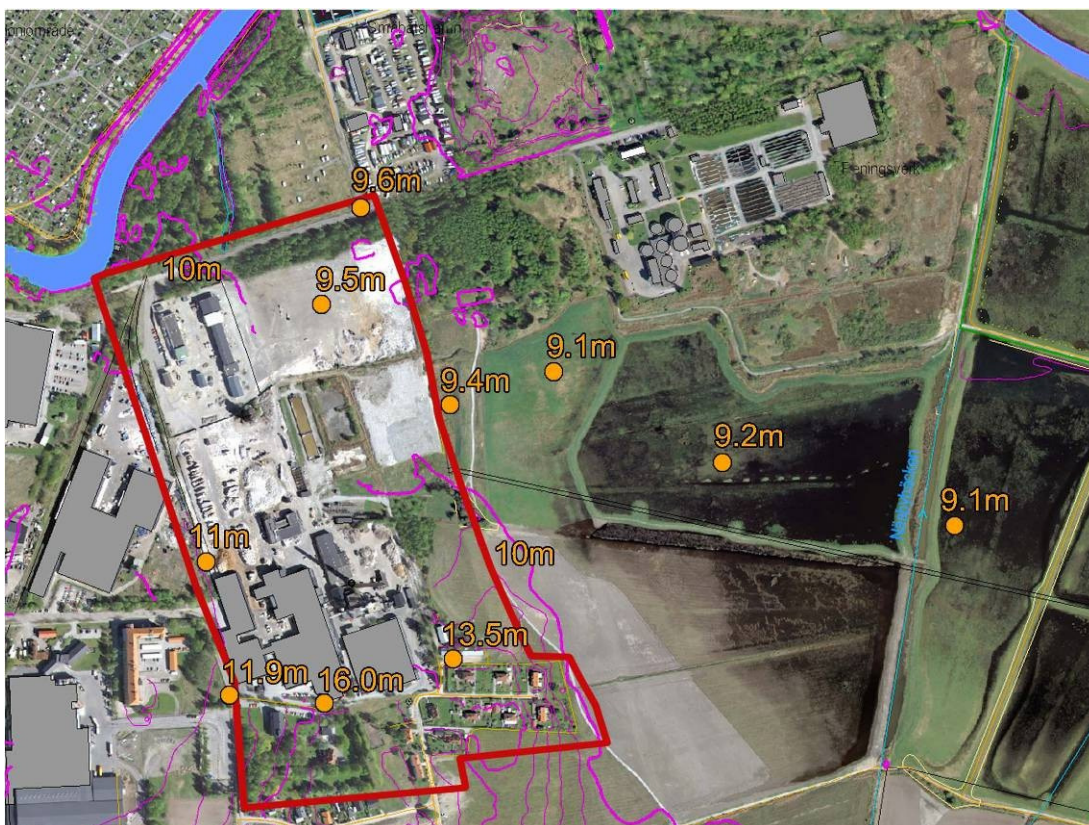


Detaljplan (P293) för Skebäck Kv. Pappersbruket, Skebäcksvägen

3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Höjdförhållanden

Programområdet är relativt plant men faller svagt mot norr och nordost. I den sydligaste delen av området ligger markytan mellan 12,0 till 13,0 meter (Örebros lokala höjdsystem) och når som högst 16,0 meter. I den nordöstra delen ligger marknivån till största delen kring 9,5 meter vilket gör att den är utsatt för översvämningsrisk. Det är angeläget att man tar hänsyn till detta i samband med exploatering och att ny byggnation inte tillkommer under denna nivå. Under årens lopp har både Schaktningsarbeten och utfyllnader gjorts i området vilket gör att det krävs mer detaljerade studie vad gäller höjdförhållandena inom utredningsområdet.



Bilden visar höjdförhållanden i anslutning till programområdet

Örebros översiktsplan anger angående områden med sannolikhet för översvämningar;

- Inom områden med stor sannolikhet för översvämningar (så kallat 100-årsflöde) bör det inte tillkomma någon bebyggelse, med undantag för enkla byggnader som garage och uthus. Gränsen i Hjälmarén är +22,90 (RH 1900) eller +9,48 (Örebros lokala höjdsystem).
- Inom områden med viss sannolikhet för översvämning (så kallat dimensionerande vattenstånd), kan samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel på detta är byggnader av lägre värde eller med mer robust konstruktion, enstaka villor och fritidshus. Gränsen i Hjälmarén är +23,70 (RH 1900) eller +10,28 (Örebros lokala höjdsystem).

- Endast inom områden med låg sannolikhet för översvämning, dvs. områden som inte hotas av 100-årsflöde eller högsta dimensionerande flöde, bör samhällsfunktioner av betydande vikt eller riskobjekt lokaliseras. Exempel på detta är sammanhållen bebyggelse, sjukhus, vårdhem, skolor, industrier med miljöpåverkan, infrastruktur av stor betydelse så som viktiga vägar utan förbifartsmöjligheter, järnvägar, avlopps- och avfallsanläggningar.
- Om åtgärder som undanröjer översvämningsrisken genomförs, kan avsteg göras från ovanstående principer.

3.2 Markföroreningar

Baserat på den långa och kontinuerliga tiden av verksamhet med papper och kartongtillverkning förekommer markföroreningar på fastigheten. En översiktlig kartläggning genomfördes på tidigt stadium av Miljöbyrån i Örebro. Efter denna kartläggning har kunskapen om föroreningarna fördjupas väsentligt genom att fler markprover tagits på nya punkter och analyserats. Bilden av områdets föroreningar har därmed kunnat förtydligas.

Fastighetsägarens intentioner är att åtgärda förekommande markföroreningar. Dialog mellan fastighetsägaren och Örebro kommun genom Miljökontoret pågår. Innan exploatering för bostäder och kontor kan genomföras måste föroreningarna vara åtgärdade i enlighet med fastställd åtgärdsplan. Beslut om åtgärdsplan fattas av miljönämnden.

3.3 Markförhållanden

För området finns en geoteknisk rapport utförd av Golder Associates i den redovisas bland annat följande; Markytan i området är relativt plan och nivåerna varierar för större delen av den aktuella ytan mellan cirka +10 och cirka + 13. Längst i söder ligger markytan något högre cirka +16.

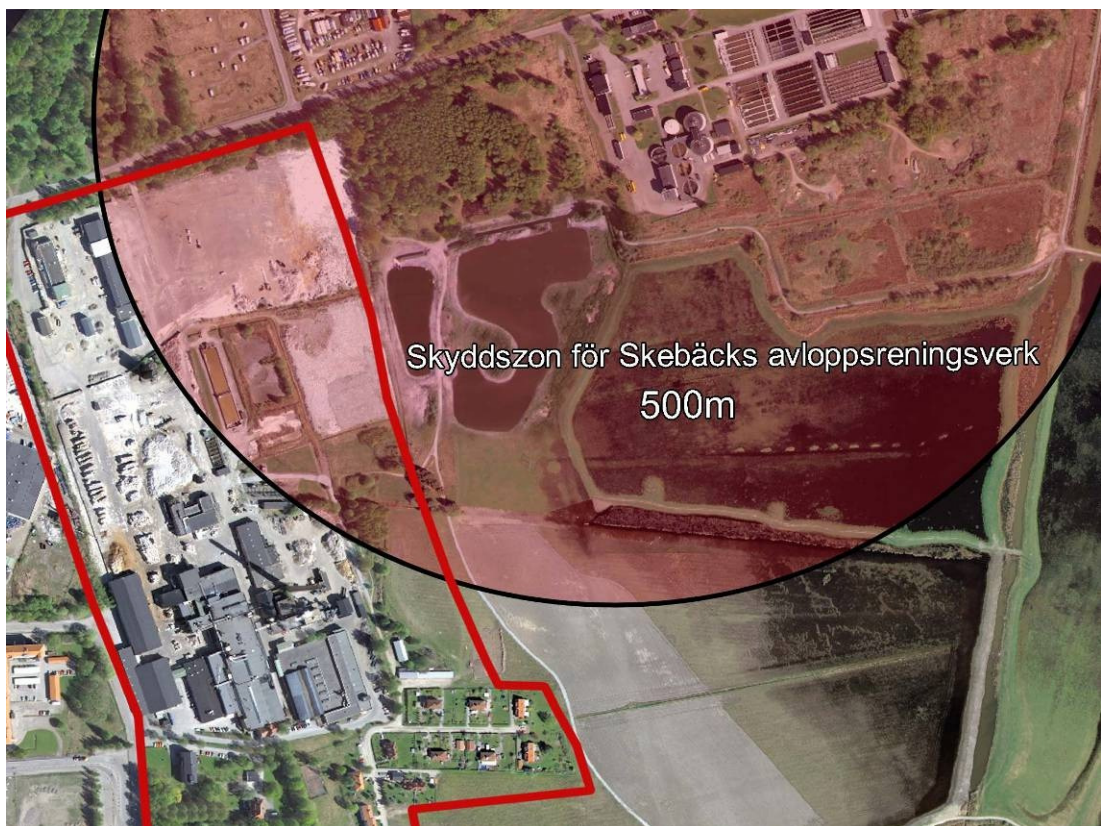
För stora delar av det aktuella området finns överst ett lager fyllning med varierande tjocklek, som mest är cirka 2 meter. Fyllningen består till stor del av sand och grus med inslag av sten, lera och silt (silt är en finkornig jordart som har kornstorlek från 0,002 - 0,06 mm). Därutöver finns bland annat byggnadsrester såsom tegel.

Under fyllningen finns i större delen av området löst lagrad jord bestående av skiktad silt, sand och lera eller lera med skikt av silt och sand. Under detta finns fastare lagrad friktionsjord. I den sydöstra delen av området bedöms marken, under fyllningen i huvudsak bestå av friktionsjord som är fastare lagrad mot djupet.

3.4 Störningar från omgivningen

Skebäcksverket

Nordost om utredningsområdet ligger Skebäcks avloppsreningsverk. Skebäcksverket behandlar i genomsnitt cirka 45 000 kubikmeter avloppsvatten per dygn. Nordöstra hörnet av fastigheten ligger cirka 300 meter från fastighetsgränsen. I samband med detaljplanarbetet för Skebäck (P293) norr om aktuella fastigheten gjordes en utredning kring lukt från reningsverk. Utredningen visade att detaljplaneområdet drabbas av lukt cirka 1 % av tiden, vilket ansågs vara en acceptabel nivå. Den förhärskande vindriktningen är från Kartongbruket mot reningsverket. Örebro Översiktplan antagen 2010-03-24 anger att ett skyddsavstånd på 500 meter bör hållas mellan Skebäcksverket och närmaste bostadsbebyggelse, för att förebygga luktstörningar. Hur ny bebyggelse kan förenas med gällande skyddsavstånd behöver studeras vidare.



Bilden visar utbredningen av reningsverkets skyddsavstånd

Till stöd för arbetet finns även statistik från SMHI vilken redovisas nedan.

Medelvärden av vindhastighet i Örebro (m/s) 1991-2004

Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	dec	år
3,8	4,1	3,9	3,6	3,6	3,3	3,0	2,9	3,2	3,3	3,3	3,6	3,5

Frekvenser av vindriktning (%) för året under stationens mätperiod (1991-2004)

N	NO	O	SO	S	SV	V	NV	Lugnt
11,8	13,6	7,8	6,8	8,1	26,5	15,1	4,9	5,4

(Källa: Vindstatistik för Sverige 1961-2004, SMHI Meteorologi, nr 121, år 2006)

Mondi AB

Väster om Kartongbruket finns Mondi AB. Mondi vidareförädlar bland annat papper och kartong genom beläggning och laminering med olika typer av polymerer. Verksamheten genererar buller. Beräkningar visar att ljudnivån blir 63,7 dBA vid grinden in till fastigheten cirka 42 meter från bullerkällan, och 44,9 dBA vid Ingenjörsgatan cirka 142 meter från bullerkällan. Nuvarande bullernivåer från Mondi är strax under de riktvärden som finns för extern industribuller dock sker klagomål angående buller från de kringboende. Verksamheten genererar cirka 3300 fordonsrörelser per år. Järnvägstransporter används i viss utsträckning, emellertid sker merparten av transportererna via lastbil. Leveranserna sker via Bruksgatan vilken går att nå från både Ormestagatan och Pappersbruksallén. För området gäller detaljplan P98/29 som vann laga kraft 1998 och tillåter industri med byggnadshöjd på 12 meter. I vilken mån verksamheten eventuellt kan innebära störning för omgivningen bör utredas.



Bilden visar bullernivåer från Mondi samt transportvägar för lastbil till Mondi. Bullernivåerna är angivna vid respektive mätpunkter.

Inom pappersbruket 13, väster om utredningsområdet, bedriver Örebro Svets & Hydraulik AB svetsarbeten. I vilken mån verksamheten eventuellt kan innebära störning för omgivningen bör utredas.

Något längre västerut (Almby 11:135) finns Emhart Glas AB som tillverkar produkter för glasförpackningsindustrin. I vilken mån verksamheterna eventuellt kan innebära störning för omgivningen bör utredas.

Resultatet av utredningarna beträffande eventuella störningar bör ligga till grund för ställningstagande om eventuell etappindelning och rumslig disponering av olika funktioner.

Historik och kulturmiljö

Örebro pappersbruk började byggas 1901 och redan året därpå var produktionen igång. Planområdet innehöll tidigare industribebyggelse av varierande ålder. Bruket anlades på jordbruksmark intill Svartån i Almby-Näsby och var i drift till 2010.

3.5 Bebyggelse

Området inom Pappersbruket 41 innehöll ursprungligen bebyggelse från tidigt 1900-tal fram till nutid. Dock befanns byggnadernas standard vid en inventering 2011 vara i sådant skick att de inte gick att bevara. Bebyggelsen inom Pappersbruket 41 har efter inventeringen avrivits i enlighet med beviljat rivningslov förutom en två byggnader som också kommer att rivas efter att ha använts för rivnings- och saneringsarbeten.

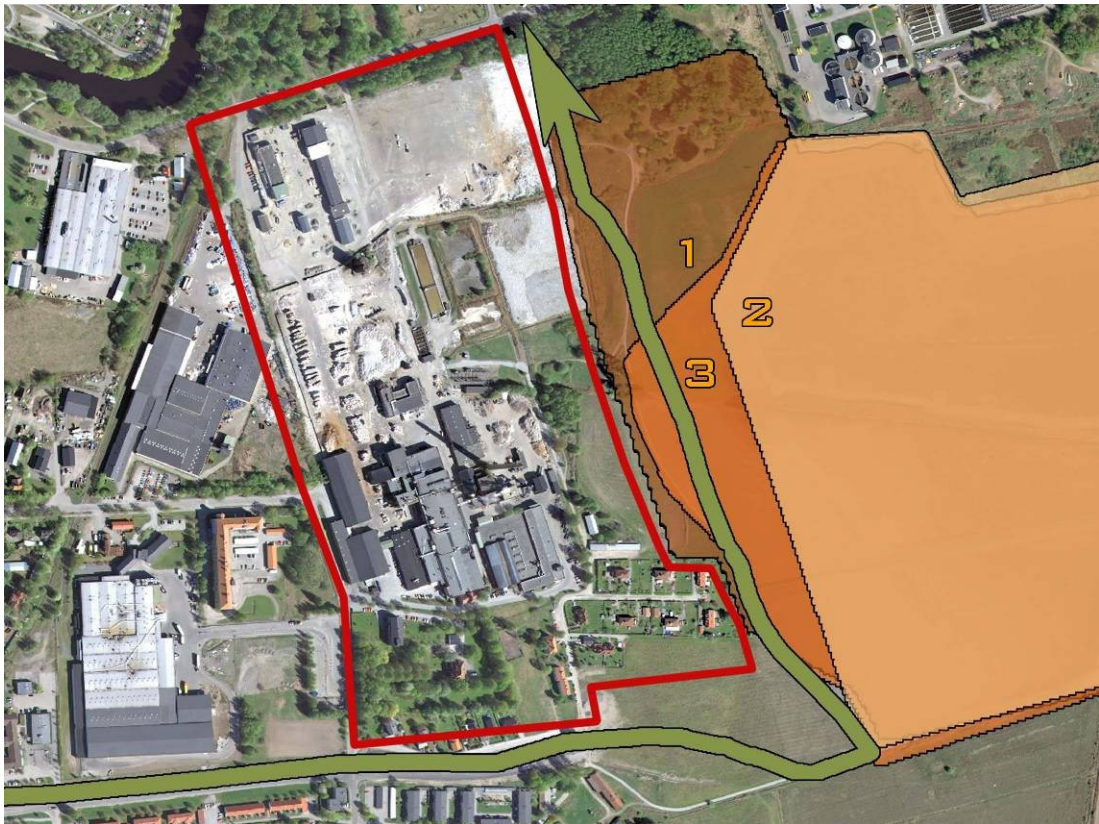
Syd och sydost om den numera avrivna fabriksbyggnaden ligger ett område som också har tillhört Örebro Pappersbruk men vars bebyggelse däremot inte planeras att rivas. Området utgörs av den bostadsmiljö som bruket skapade med personalbostäder i olika former från 1920- och 1950-talen. Där ingår även den före detta disponerbostaden med tillhörande park från 1920.

F.d. personalbostäderna är belägna på Östanbogatan, Näsbyvägen och Ingenjörsgatan. F.d. disponerbostaden med park upptar områdets södra del. Viktiga karaktärsdrag inom området är arkitekturens utformning med bostäder av olika slag för brukets anställda och disponer, samt trädgårdarnas och disponerparkens utformning. Östanbogatans enhetliga parhus och gatumiljö med tomtavgränsande häckar är väsentlig för helhetsupplevelsen och förståelsen av de tidiga arbetarbostäderna.

Av stor betydelse för f.d. personalbostädernas och f.d. disponervillans karaktär är bevarande av ursprunglig volym, takform och fasadbehandling. Material och färgsättning bör följa husens ursprungliga karaktär. Disponerparkens huvudsakliga struktur med allé, solitärträd och omgivande trädader bör bibehållas. Parken betonar och förstärker bostadshuset karaktär, hus och park bör betraktas tillsammans som en helhet väl värd att bevara.

3.6 Grönstruktur

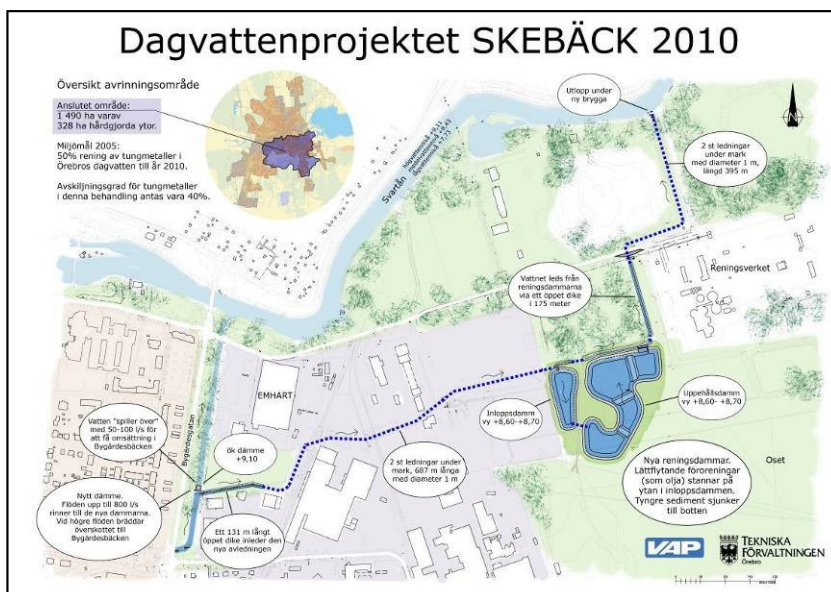
Kartongbruket omges av värdefulla naturområden. Öster om området börjar Osets/Rynningevikens naturreservat (se illustration nedan), som till del även ingår i riksintresseområde för naturvården.



1. Grön värdekärna 2. Riksintresse naturvård 3. Naturreservat samt gröna stråk

Dagvattendamm

Öster om planområdet finns en nyanlagd sedimentationsdamm för rening av dagvatten från sydöstra Örebro. Dagvattendammen bedöms kunna vara ett positivt tillskott till grönstrukturen.



3.7 Gator och trafik

Anslutningsgatorna från programområdet till de större vägar så som Riksväg 51 och E18/E20 är långa och går igenom bostadsnära lägen. Detta gör fastigheten mindre lämplig för transportintensiva verksamheter. I dagsläget är fastighetens angoring till det kommunala gatunätet via Pappersbruksallen/Bruksgratan. Fastigheten är även försörjd med industrispår från norr. Spåret används av befintliga verksamheter i området.

Den del av Näsbygatan och Östanbogatan som idag utgör en vägsamfällighet bör som en följd av planförslaget övergå till kommunalt ansvar i enlighet med många närboendes önskemål.

Gång-, cykeltrafik

Gång och cykelvägar finns längs Wadköpingsvägen, Universitetsallén samt Ormestagatan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns utmed Ormestagatan 200 m söder om fastigheten.

3.8 Teknisk försörjning

Befintliga vatten- och avlopps-, fjärrvärme- och elledningar finns framdraget längs Skebäcksvägen och tangerar utredningsområdets norra del.

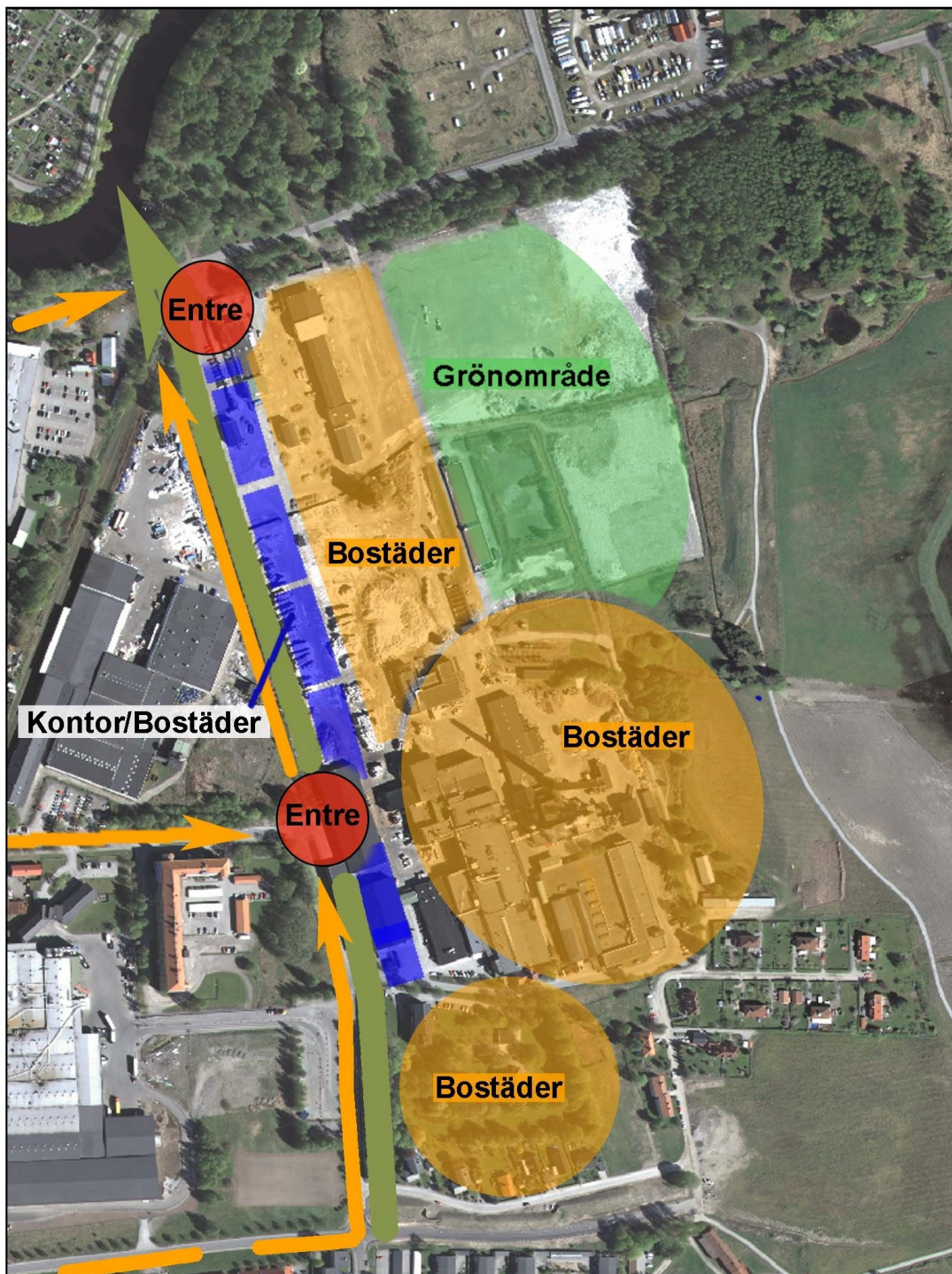
Luftledning för el löper genom området. Planering pågår för nedgrävning av denna. Detta bedöms inte begränsa möjligheten att genomföra planprogrammet.

Kommunen har förordat etablering av ny fördelningsstation strax utanför planområdets nordöstra del. Etableringen bedöms inte begränsa möjligheten att genomföra planprogrammet.

4 Programförslag

4.1 Markanvändning

Utifrån rådande förhållanden har en *övergripande* markanvändningskarta gjorts. Markvändningskartan visar i *grova drag* hur den aktuella fastigheten föreslås att användas.



Strukturen

Från täthet till gleshet

Planområdet förbinds med stadskärnan via Oskarsvägen och Pappersbruksallén. Längs Oskarsvägen förändras kvarteren från att vara relativt slutna till i allt högre grad vara öppna ju längre ut från stadskärnan man kommer. Kvarteren längs med Oskarsvägen ramas in av byggnader i olika längder och volymer. För att planområdet ska upplevas som en förlängning av Oskarsvägens kvarter bör en högre grad av öppenhet beträffande kvarterens inramning eftersträvas. På så vis uppnås en harmonisk avslutning på staden vid gränsen mot Oset genom att den glesare bebyggelsen övergår i Osets bebyggelsefria miljö

Oskarsvägen som inspiration

Kommunen eftersträvar en karaktär på bebyggelsen som ligger så nära de angränsande kvarterens längs med Oskarsvägen som möjligt. Med detta avses öppnare kvarter med blandade storlekar på hus och kvalitativa gröna miljöer. Området ska vara lättillgängligt för alla, såväl rumsligt som mentalt. Detta ställer stora krav på byggnadernas arkitektoniska utformning och på relationen mellan byggnaderna. För att skapa variation och liv i bebyggelsen och främja möten mellan människor är det även viktigt att ge plats åt mindre mötesplatser som till exempel gröna ytor, torg och trädplanteringar. Våningsantalet föreslås bli mellan två till sex våningar varav de mindre byggnaderna kan inrymma 4-6 bostäder. Skillnaden mellan angränsande byggnader inom programområdet bör normalt vara 1-2 våningar. Utnyttjandet av topografin kan medge större skillnader om detta medger uppförande av hus i souterräng. För respektive gata bör våningsantalet mellan byggnaderna ändå inte överstiga 1-2 våningar. Bebyggelsen längs huvudstråken kan i bottenvåningen med fördel innehålla olika typer av icke störande verksamheter. En koncentration av verksamheterna bör finnas vid entréer, målpunkter och huvudstråk.

Skydd mot eventuella störningar

I områdets västra del föreslås kontor eller liknande serviceverksamheter som visuellt och ljudmässigt kan bilda skärm mot befintliga verksamheter.

En topografi som bidrar till ett varierat stadsrum

Området sluttar i princip från söder till norr med utgångspunkt från nivån kring f.d. disponentvillan. Denna topografiska utgör delvis en rest av den ursprungliga naturgeografin och bör i huvudsak behållas för att kunna bidra till ett varierat stadsrum.

Siktlinjer

Genomtänkta siktlinjer kan starkt bidra till upplevelsen av området som attraktivt i sig och som integrerat med sin omgivning. Det är av stor vikt att gestaltningen av området sker med hänsyn till detta.

Gatorna och trafiken

Följande gator föreslås utgöra stommen i planen och är därmed viktiga.

Pappersbruksallén

F.d. Pappersbruket bebyggs med anslutning till Pappersbrukets allé i väster genom planområdet och österut i riktning mot Osets naturområde. Där Pappersbruksallén möter planområdet kommer en viktig entrépunkt att skapas. Alléns förlängning genom området omfattar trädplantering som därmed blir del av ett grönstråk som förbinder Oset med stadskärnan. Stor hänsyn ska tas till stadens trädplan.

Gamla landsvägen

En väg genom området i väst- östlig riktning i riktning mot de f.d. tjänstebostäderna bör följa den historiska sträckningen, eventuellt bör vägen endast vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

Disponentvillan- Åstaden

Gata förbinder enligt förslaget f.d. disponentvillan med Åstaden via befintlig väganslutningspunkt i den norra delen av programområdet så att siktlinje skapas mellan ån och disponentvillan.

Trafikering

Exploatering med bostäder och kontor medför ett omfattande transportbehov. Det kommande arbetet bör därför inbegripa studier av både lokala och övergripande konsekvenser för trafiken. Slutsatserna kan ge stöd för trafikregleringar av olika slag. Eventuellt behöver också kompensande åtgärder utanför planområdet behöva vidtas som möjliggör områdets anslutning till det befintliga trafikinätet.

Planområdet föreslås att trafikmatas utifrån det befintliga huvudvägnätet och förses med ett inre lokalt vägnät. Anslutningarna sker via Pappersbruksallén, Bruksgatan samt Skebäcksvägen. En entré föreslås i planområdets centrala del där Pappersbruksallén möter planområdet. En trafikförbindelse föreslås att sammanbinda Pappersbruksallén/Bruksgatan med Skebäcksvägen. Troligt är att planområdet vid en planläggning får ytterligare angränsningspunkter. Området ska även knytas ihop med det övergripande cykelvägnätet med hjälp av nya cykelbanor. Möjligheten till förbättrad dragning vad gäller busstrafik behöver också undersökas i det följande planeringsskedet.

Behov av smärre planändringar

Bruksgatan, Pappersbruksallén bör ändras från kvartersmark till allmän gatan.

Ändrat ansvarsförhållande för del av väg

Den del av Näsbygatan och Östanbogatan som idag utgör en vägsamfällighet bör som en följd av områdets allmänna utveckling övergå till kommunalt ansvar i enlighet med många närboendes önskemål.

Parkering

Staden eftersträvar en lösning som minimerar gatuparkeringen inom planområdet. Parkering kan med fördel inrymmas i källar/bottenvåningar om det är förenligt med t.ex. översvämningrisker.

Grönstruktur

Mellan den befintliga bebyggelsen och den planerade kontorsbebyggelsen föreslås ett grönstråk i nord- sydlig riktning som binder samman Örebros sydöstra delar med Svartån. Då marken i det nordöstra hörnet av utredningsområdet är lågt beläget och ligger inom skyddszonen för Skebäckverket föreslås det att omvandlas till ett grönområde. Det fortsatta arbetet får fastställa vilken form av grönområde som kan vara lämpligt.

Relationen till befintlig grönstruktur

Öster om planområdet löper en gång- och cykelväg som förbinder Näsby i söder med småbåtshamnen i norr. Ett stenkast öster om denna väg ligger Osets naturreservat. Gång- och cykelstråket har stor utvecklingspotential och möjliggör anslutning till åstrandens cykelväg som leder mot centrum och mot Naturens hus. I riktning mot Naturens hus finns dessutom möjlighet att passera ån norröver via en mindre bro.

Gång- och cykelvägens framtida betydelse för såväl arbete, dagliga ärenden och rekreation kan förmodas bli stor. Bebyggelsen närmast gång- och cykelvägen bör vara i den lägre skalan för att bidra till en mjuk övergång mellan stad och natur. Av samma skäl bör byggnader vara upp till tre våningar med en genomsnittlig höjd av två våningar. Möjligheten för de boende att ta del av utblicken mot naturreservatet bör samtidigt tas till vara.

Relationen till f.d. disponentvillan och de angränsande bostäderna

Kommunen eftersträvar att området i dess helhet gestaltas på ett sätt som skapar en sammanläkt stadsbild. För att uppnå detta fordras ett tydligt samspel mellan områdets olika delar.

Den tidigare fastighetsägarens visioner

4.2 Två idéskisser

Den tidigare ägaren till fastigheten, Lafarge Örebro kartongbruk AB, lät två arkitektkontor, White Arkitekter och Askhagen Arkitektkontor AB, illustrera hur området skulle kunna gestaltas i framtiden. Det kan noteras att dessa visioner även inbegrep mark som ligger utanför kartongbrukets fastighet men som samtidigt är föremål för översyn beträffande markanvändningen (Örebroportens fastighet i norr liksom området kring f.d. disponentvillan). Bägge arkitektkontorens förslag baserades på en blandning av bostäder och kontor inom ramen för en utvidgad rutnätsplan som hänger ihop med stadskärnan. Relativt stora ytor avsattes för grönstrukturen i bägge förslagen. Idéskisserna kan även efter stadens förvärv av fastigheten fungera som underlag för vidare diskussioner kring områdets framtida utseende.



FÖRSLAG TILL BEBYGGELSE AV KV. PAPPERSBRUKET 41, ÖREBRO KOMMUN 2012-02-10 ASKHAGEN ARKITEKTKONTOR AB

Det fortsatta arbetet

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Med stöd av detta planprogram tillsammans med de synpunkter som kommer in, bör ytterligare ett antal frågor studeras närmare.

En exploatering av planområdet berör många komplexa frågor.

Sammantaget kan exploateringen förmodas ge en betydande miljöpåverkan. Därför bör sannolikt en komplett miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. I MKB:n bör fokus läggas på följande frågor.

- översvämningssrisker
- bullerstörningar från närliggande industrier
- luktstörningar från Skebäckverket
- markföroreningar
- trafikkonsekvenser
- riksintresseområde för naturvården samt naturreservat

MKB:n i sin tur kommer sedan att utgöra en av handlingarna till detaljplanen. Kopplat till MKB föreligger även behov av fördjupade studier kring vilken exploateringsgrad som ur ett bredare planeringsperspektiv kan möjliggöra en optimal utveckling av området.

Adrian Bucher
Planeringsarkitekt

Patrik Ståhl
Planeringsingenjör



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2012-06-20

Bn 2068/2010

Fastighetsförteckning till planprogram för Pappersbruket 41 m.fl. (Kartongbruket) i Almby församling, Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

PAPPERSBRUKET 41

ÖREBRO KARTONGBRUK AB
BOX 927
701 30 ÖREBRO

AB FORTUM VÄRME SAMÄGT MED
STOCKHOLM
ATT: HELENA MATTSSON
115 77 STOCKHOLM

Hus på

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

PAPPERSBRUKET S:2

ALMBY 11:62

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 11:63

BILFIRMA WM PERSSON AB
Adressuppgifter saknas

1880K-92/562.1

FORTUM DISTRIBUTION

BOX 2087
65002 KARLSTAD

STARKSTRÖM

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

ALMBY 11:281

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

ALMBY 11:304	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
ALMBY 11:331	ÖREBROPORTEN FASTIGHETER AB BOX 33520 701 35 ÖREBRO
PAPPERSBRUKET 1	SUNDIN,EVA INGENJÖRSGATAN 1 702 86 ÖREBRO SUNDIN,PETER INGENJÖRSGATAN 1 702 86 ÖREBRO
PAPPERSBRUKET 11	MONDI PACKAGING ÖREBRO AB BOX 926 701 30 ÖREBRO
PAPPERSBRUKET 13	ÖREBROPORTEN FASTIGHETER AB BOX 33520 701 35 ÖREBRO
PAPPERSBRUKET 14	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
PAPPERSBRUKET 2	HÖGDAL,ANN-KATRIN INGENJÖRSGATAN 3 702 86 ÖREBRO HÖGDAL,ANDERS INGENJÖRSGATAN 3 702 86 ÖREBRO
PAPPERSBRUKET 24	SALAMA,EEVA NÄSBYVÄGEN 44 B 702 86 ÖREBRO SALAMA,JAAKKO
PAPPERSBRUKET 25	WRANG FASTIGHET AB ALMGATAN 7 702 20 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 26

BERGSTRÖM, THOMAS
ÖSTANBOGATAN 3 A
702 86 ÖREBRO

ERIKSSON, GUNILLA
ÖSTANBOGATAN 3 A
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 27

PIETRZAK, KATARINA
ÖSTANBOGATAN 3 B
702 86 ÖREBRO

EDLUND, JONAS
ÖSTANBOGATAN 3 B
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 29

SÄRNBLAD, ELISABET
ÖSTANBOGATAN 5 B
702 86 ÖREBRO

SÄRNBLAD, STEFAN
ÖSTANBOGATAN 5 B
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 3

VON POST, KARL DICK HANS ALEXZANDER
INGENJÖRSGATAN 5
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 30

WREEBY, BETTY
ÖSTANBOGATAN 7 B
702 86 ÖREBRO

WREEBY, KENNETH
ÖSTANBOGATAN 7 B
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 31

CARLSSON, GUDRUN
ÖSTANBOGATAN 7 A
702 86 ÖREBRO

CARLSSON, SVEN-OLOF
ÖSTANBOGATAN 7 A
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 32

HAST, KARL-ERIK
ÖSTANBOGATAN 8 A
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 33

CARLSSON,MONICA
ÖSTANBOGATAN 8 B
702 86 ÖREBRO

CARLSSON,ARNE
ÖSTANBOGATAN 8 B
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 34

HAANPÄÄ,HANNELE
ÖSTANBOGATAN 6 B
702 86 ÖREBRO

HAANPÄÄ,JARI EINO
ÖSTANBOGATAN 6 B
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 35

VITAMÄKI,MARKETTA
ÖSTANBOGATAN 6 A
702 86 ÖREBRO

VITAMÄKI,HENRY MATIAS
ÖSTANBOGATAN 6 A
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 36

HYSING,CARINA
ÖSTANBOGATAN 4 B
702 86 ÖREBRO

HYSING,ROGER
ÖSTANBOGATAN 4 B
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 37

ANDERSSON EKELUND,EVA
ÖSTANBOGATAN 4 A
702 86 ÖREBRO

EKELUND,ULF
ÖSTANBOGATAN 4 A
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 38

KREÜ,CHRISTIAN
ÖSTANBOGATAN 2
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 39

VÄLIMAA,VIENO
NÄSBYVÄGEN 46 A
702 86 ÖREBRO

VÄLIMAA,OLAVI
NÄSBYVÄGEN 46 A
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 4

CARLSSON,REIDUN
INGENJÖRSGATAN 7
702 86 ÖREBRO

CARLSSON,GUNNAR
INGENJÖRSGATAN 7
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 40

APPEL,GUN-BRITT
NÄSBYVÄGEN 44 B
702 86 ÖREBRO

APPEL,BROR
NÄSBYVÄGEN 44 B
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 45

SMEBAB FASTIGHETER AB

169 83 SOLNA

PAPPERSBRUKET 46

LARSSON,CHRISTER
SLIPMÅSTAREGATAN 9
702 86 ÖREBRO

LARSSON,CAMILLA
SLIPMÅSTAREGATAN 9
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 5

KARLSSON VESTLUND,KATARINA
INGENJÖRSGATAN 9
702 86 ÖREBRO

BERGQUIST,PER
INGENJÖRSGATAN 9
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 6

JACOBSSON,BENGT
INGENJÖRSGATAN 11
702 86 ÖREBRO

JACOBSSON,SOLVEIG
INGENJÖRSGATAN 11
702 86 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 7

HEIDGREN,STEN YNGVE
KÖPMANGATAN 43 C
702 23 ÖREBRO

HEIDGREN,STEFAN
TRÄDGÅRDSGATAN 21 A LGH 1101
702 12 ÖREBRO

PAPPERSBRUKET 8

DISPONENTPARKEN AB
SJÖBERG ORDENSTRAPPAN 1
114 30 STOCKHOLM