INVESTERINGSOBJEKT I ÖREBRO KOMMUN

Pappersbruket – mellan stad och natur.

En central men naturnära stadsdel växer fram. Pappersbruket erbjuder unika och natursköna omgivningar i kombination med stadspuls och kultur. Vid det gamla Pappersbruket förvandlas 155 000 kvm industrimark till cirka 2 000 nya bostäder med närhet till Osets naturreservat, Hjälmaren och Svartån med småbåtshamnen. Samtidigt ligger citykärnan bara ett par kilometer härifrån.

Söker du nya möjligheter för ditt företag?

I Örebro finns de. Vi erbjuder stark tillväxt, kraftig befolkningsökning, effektiva processer och hög ambition för att skapa hållbar utveckling.

Här finner du ledig mark i centrala och citynära lägen. Fasta markpriser och snabb handläggning underlättar ditt projekt. Tillsammans skapar vi Örebro.

Örebro kommun
Stadsbyggnadskontoret
orebro.se/byggorebro

ÖREBRO

KORTFAKTA

Läge: Östra Örebro, 2 km från city
Status: Planprogram godkänt feb 2014, detaljplan påbörjas under 2015, beräknad byggstart 2017-2018
Volym: Ca 200 000 kvm BTA
Total markyta: 155 000 kvm
Antal bostäder: Ca 2 000
Investeringens storlek: Ca 6,4 miljarder SEK
Markpris: Pris är ännu ej fastställt, området ligger inom zon 2.

Bakgrund

Namnet Pappersbruket syftar på mer än 100 år av pappersproduktion vid Örebro Kartongbruk. 2010 lades verksamheten ner. Efter att lokalerna rivits 2012 förvärvade Örebro kommun marken för att kunna utveckla området.

Ett planprogram för området antogs 2014. Där har vi kartlagt en mängd frågor som rör exempelvis markföroreningar, höjdförhållanden, påverkan från närliggande verksamheter, samspel med omgivande bebyggelse samt områdets närhet till natur och rekreation. Drygt 100 år av hård industrianvändning har tyvärr satt sina spår i marken. En översiktlig kartläggning av föroreningar har gjorts och kommer att förtydligas genom fler markprover. Kommunens policy är att all mark som säljs ska vara fri från gifter. Marken kommer därför att saneras innan exploatering av bostäder och kontor påbörjas.

Landskapet

Läget för planområdet är unikt. Öster om Pappersbruket 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 härifrån når du Åstrandens cykelväg som leder mot centrum och mötesplatsen Naturens hus. Västerut finns Oskarsvägen, centralt på öster, och den leder strax till centrala stadskärnan. En förändrad användning av Pappersbruket gör det möjligt att binda ihop stadens sydöstra delar (exempelvis Almby) med Öster.

Byggnation

Området kring Pappersbruket används idag av en rad olika verksamheter med industriell inriktning. Därför måste planeringen av byggnationen göras i samspel med detta. En övergripande markanvändningskarta har gjorts utifrån platsens förutsättningar som i grova drag visar förslag på hur marken kan komma att användas.

Pappersbruksområdet förbinds med stadskärnan via Oskarsvägen och Pappersbruksallén. För att den nya stadsdelen ska upplevas som en förlängning av Oskarsvägens glesa angränsande kvarter blir exploateringsgraden lägre i denna del. På så sätt uppnås en mjuk övergång av staden vid gränsen mot Osets naturreservat genom att glesare bebyggelse övergår i naturreservatets obebyggda miljö.

Området ska vara lättillgängligt för alla och upplevas som öppet. Det ställer stora krav på byggnadernas arkitektoniska utformning och på relationen mellan olika byggnader. För att skapa variation och liv i bebyggelsen och främja möten mellan människor vill vi också ge plats åt mindre mötesplatser som till exempel gröna ytor, torg och trädplanteringar.

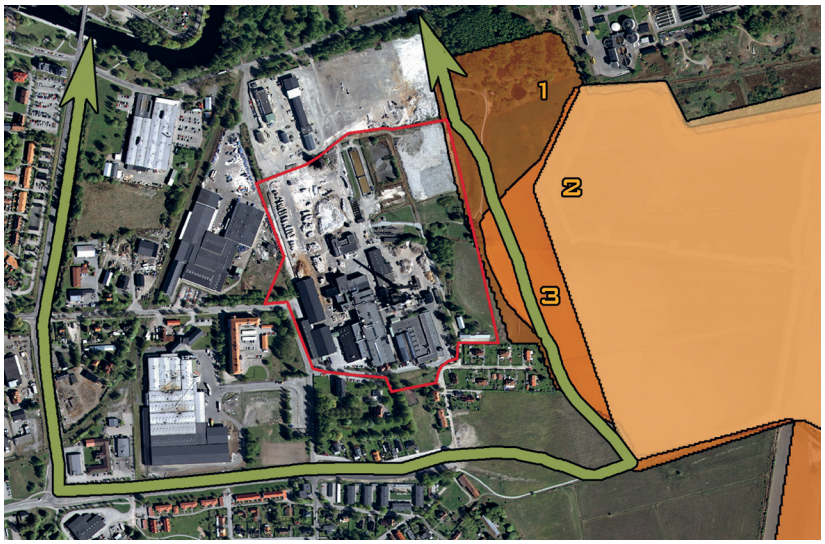
Detaljplan

En ny detaljplan kommer att påbörjas under 2015. Bebyggelsen längs huvudstråken kan med fördel innehålla olika typer av icke störande verksamheter i bottenvåningen. En koncentration av verksamheterna bör finnas vid entréer, målpunkter och huvudstråk.

Antalet våningar föreslås bli 2-6. Mindre byggnader kan inrymma 4-6 bostäder. Skillnaden mellan angränsande byggnader inom programområdet bör vara 1-2 våningar. Utnyttjandet av topografin kan tillåta större skillnader vid exempelvis uppförande av hus i souterräng.

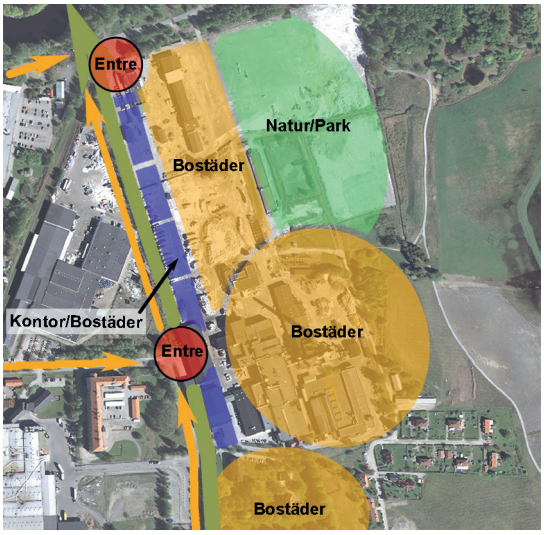
Markanvisning

I dagsläget finns inga beslut kring hur markanvisning i området kommer att gå till. Kontakta vår etableringsansvarige om du är intresserad av att ingå som aktör i det här stadsbyggnadsprojektet så ger vi dig fortlöpande information och direktkontakt med vår projektledare.



Planområdet och relationen till de angränsande gröna miljöerna.

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



Skissen visar hur ytorna kan disponeras för ny bostadsbebyggelse.

Skissen visar hur ytorna kan disponeras för ny bostadsbebyggelse.