

## Vägledning vid gestaltning av nybyggnation i Bettorp etapp II

Detta dokument redogör för en vision kring bebyggelsen i etapp II av det verksamhetsområde som nu markanvisas i Bettorp. Dokumentet belyser kvaliteter och funktioner som kommunen anser är viktiga att arbeta med i förstudierna inom markanvisat område och aspekter som kommer att vara särskilt viktiga i bedömningen av exploateringsförslagen.

Örebros översiktsplan som antogs 2018 säger att Örebros arkitektur ska skapa en harmonisk och väl fungerande helhet av byggnader, utemiljöer och mellanrum i hela staden, uppvisa en hänsyn till och förståelse för människors olika ekonomiska förutsättningar och livsmönster samt kännetecknas av höga hållbarhets- och kvalitetskrav.

### Korfattat om vad detaljplanen medger och begränsar

- Bebyggelse av verksamheter (Z) och kontor (K). Användningen verksamheter (Z) innebär service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.
- Bebyggelsens tillåtna totalhöjd är reglerad till 20 meter.
- Största tillåtna byggnadsarea är 40% (e40) av fastighetsytan.
- De illustrerade fastigheterna i plankartan visar på storlekar mellan 4500 – 14 000 m<sup>2</sup>.
- De ytor på detaljplanekartan som är prickade, så kallad prickmark, och som vetter mot E18/E20 får inte användas för upplag.
- Bildväxlande skyltar får inte anordnas.

## Verksamhetsområdets karaktär

Den del av Bettorp som nu markanvisas utgör i och med sitt läge längs med E18/E20 en av Örebros entréer, där nya byggnader i området blir några av de första samlade bebyggelsegrupperna som möter trafikanter som kommer från öster. Det är därför viktigt att byggnader och anläggningar utformas på ett estetiskt tilltalande sätt och med en medveten gestaltning för att infarten ska upplevas positiv och välkomnande.

## Utformningen av byggnaderna och dess omgivning

Örebro kommun önskar se en arkitektonisk ambition i detta verksamhetsområde med en förhöjd förståelse kring både byggnadernas design, deras gestaltning, men också av de mellanrum som byggnaderna skapar. En byggnad måste till exempel inte vara ett homogent rätblock, dess volym kan delas upp i olika volymer där en kontorsdel kanske kan sticka ut och göra en gest mot gatan att ”här går man in!”. Ett skärmtak kan etablera en samlingsplats kring en entré och en genomtänkt placering av fönster eller portar kan öka tryggheten i ett område.

Träd och grönska kan vara ett sätt att skapa en trevligare miljö att vistas i både för anställda och besökare. Örebro kommun vill se mer utvecklade grönytor än enformiga gräsmattor. Frodigare grönska i form av blomster, träd eller planterad äng kan bidra till både sociala och ekologiska värden i området.

Det är viktigt att komma ihåg att en byggnad alltid uppförs i ett sammanhang. En byggnad kan förhålla sig till allt från andra byggnader till väderstreck, terräng, växtlighet och vägar. Det behövs en förståelse för vilka konsekvenser en viss placering får för den egna tomten men också för grannfastigheter och området i stort. Plank och staket ska undvikas så långt som möjligt, framförallt mot gator och gång- och cykelstråk.

### Bra att tänka på:

- En motiverad placering av byggnaden.
- Förhållandet mellan och placeringen av olika typer av entréer och vägar, så som besöksentréer och varuintag.
- Vilka framsidor respektive baksidor som skapas och hur ytorna mellan byggnaderna kommer att fungera och upplevas.
- Hur grönska kan användas för att förbättra sociala och ekologiska värden.

Utnyttja arkitekturens många möjligheter till att skapa en trivsamt miljö i detta verksamhetsområde!

## Skytllägen

En av fastigheterna som nu markanvisas ligger i så kallat skytlläge, alltså väl synliga längs med viktiga huvudleder så som E18/E20. I dessa lägen ställer Örebro kommun höga krav på arkitekturen eftersom byggnaderna och anläggningarna påverkar helhetsintrycket av Örebro. Även upplevelsen från Skottvägen, som avgränsar verksamhetsområdet i norr, är viktig att tänka på vid exploateringen av Bettorp etapp II då en blandstadsbebyggelse med bland annat bostäder på sikt kommer växa fram norr om Skottvägen.

I skytllägen upplevs byggnaden av de flesta i högre hastighet och på avstånd vilket gör att byggnadens silhuett tillsammans med fasadmateriell och utförande blir det som man hinner få ett intryck av och är en särskilt viktig aspekt i dessa lägen. Verksamheter i skytllägen behöver även disponera och utforma sin fastighet så att inte upplag, som har en tendens att se stökigt ut, blir det första mötet för trafikanter som kommer till Örebro eller rör sig längs med andra viktiga huvudleder.



*Würths kontorsdel i skytlläge vid påfart till E18/E20 i södra Örebro är ett exempel på en mer genomarbetad gestaltning.*



*Ortofoto över Bettorp etapp II. Fastigheter som möter de gula och orangea linjerna bedöms ligga i skytllägen. Orange linje anses vara av särskilt stort intresse för helhetsintrycket av Örebro i och med relationen till E18/E20. Den gula linjen mot Skottvägen är också ett slags skytlläge, men av mer lokal karaktär.*

## Dagvattenhantering

Att hitta ett effektivt och integrerat sätt att hantera och fördröja dagvattnet är särskilt viktigt här eftersom en stor andel av ytan sannolikt kommer att asfalteras. Detaljplanen redogör för anläggandet av en allmän dagvattenanläggning i den nordöstra delen av området som ska fördröja och rena dagvattnet innan det släpps vidare i det dikessystem som slutligen rinner ut i Hjälmarén-Hemfjärden.

Fastighetsägare som etablerar sig i området har däremot också krav på att fördröja och rena sitt dagvatten innan det får anslutas till anvisad anslutningspunkt enligt bestämmelser i detaljplanen. Dessa anläggningar ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn. Dagvattenhantering kan med fördel samordnas med växtlighet.



*Visingedammen i Täby kommun är ett exempel på en ganska stor dagvattenanläggning som kombinerats med växtlighet. Många av principerna som tillämpas här går även att använda sig av vid anläggandet av mindre dammar eller diken. Foto: Barbro Beck-Friis.*