



Markanvisning av fastigheterna Fallskärmen 3 och 7 i Örebro kommun

Örebro kommun inbjuder till markanvisning av fastigheterna Fallskärmen 3 och 7 till er som är intresserade att vara med och utveckla fastigheterna med bostäder. I detta dokument presenteras markanvisningsprocessen samt förutsättningarna för att bebygga fastigheterna.

Södra Ladugårdsängen

Fallskärmen 3 och 7 är belägna i utbyggnadsområdet Södra Ladugårdsängen. Södra Ladugårdsängen är beläget ca 2 km från centrala Örebro och kommer att inrymma ca 3000 nya bostäder när området är fullt utbyggt. Ledorden för området är ”grönt och aktivt”. Från Södra Ladugårdsängen är det nära till rekreation, idrott och lek och området utformas med bilfria innergårdar och gårdsstråk.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram som beskriver kommunens övergripande visioner för området. Kvalitetsprogrammet hittar ni här:

<https://www.orebro.se/byggorebro/sodraladugardsangen.4.3ea82f1c1507495b49b226a.html>



Gårdsmiljö på fastigheten Glidplanet 1



Gårdsstråk i etapp 1A



Byggnation samt gård på fastigheterna Glidplanet 2 och 3



Byggnation på Fallskärmen 1 och 2

Förutsättningar för fastigheterna

Fastigheterna Fallskärmen 3 och 7 har tillsammans en yta om ca 5 500 kvm. Området som är möjligt att disponera för byggnation på fastigheterna är dock ca 4 550 kvm, se mer under rubriken Gemensamhetsanläggning nedan. Fastigheterna anvisas tillsammans för bebyggelse av radhus eller stadsvillor i upp till tre våningar.

Den gällande detaljplanen för området är generell och medger en bebyggelse i upp till fem våningar. Efter en bedömning av Stadsbyggnadskontoret har vi kommit fram till att vi inte önskar traditionella flerbostadshus på fastigheterna trots att detaljplanen medger det, utan att vi istället vill markanvisa för radhus eller stadsvillor eftersom vi tror att det skulle skapa en bra blandning i området. Fastigheterna som angränsar till Fallskärmen 3 och 7 är bebyggda.

I anslutning till fastigheterna finns en förskola i öster och parken Hagen i norr. Parken planeras att byggas om inom de närmsta åren för att möta upp behovet från det nya bostadsområdet. Vid byggnation av Fallskärmen 3 och 7 ska parken särskilt beaktas – byggfordon får inte vistas i parken och de träd som finns i anslutning till fastighetsgränsen ska värnas om.

Gestaltungsambitioner

Kommunens vision är att området ska utvecklas med hög kvalitet och stor omsorg utifrån ledorden ”grönt och aktivt”. Kommunens målbild och kravställning kring gestaltning av ny bebyggelse återfinns i Södra Ladugårdsängens kvalitetsprogram. Intresseanmälningar som inkommer utvärderas utifrån kvalitetsprogrammets kriterier och dess innehåll utgör grunden för de krav på gestaltning som kommunen kommer ställa under arbetet med förstudien.

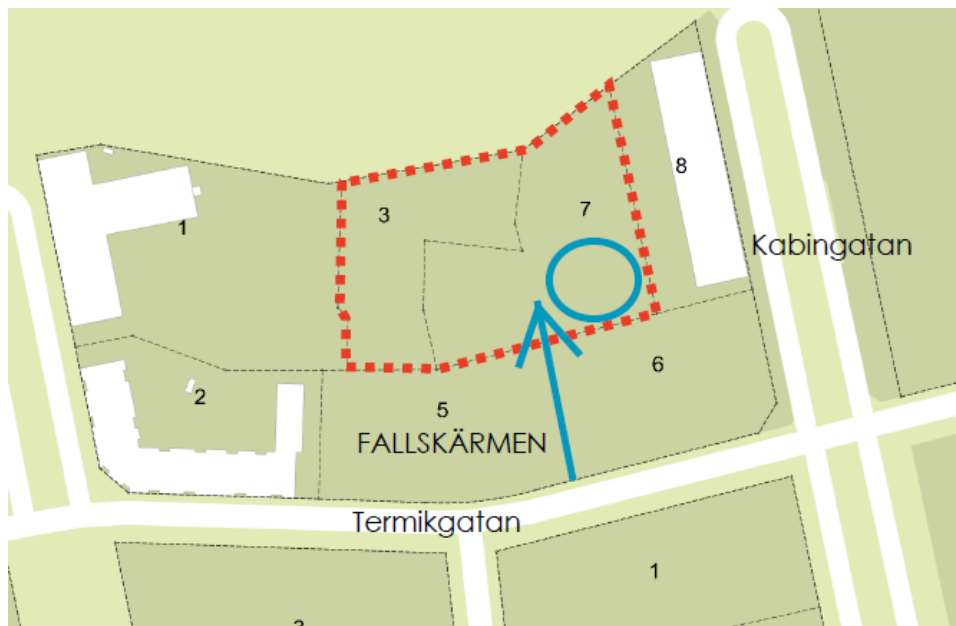


Byggnation på fastigheten Glidplanet 5



Detaljbild på fastigheten Glidplanet 1

Trafik och parkering



Infart till området ska ske från Termikgatan, på den kvartersgata som är belägen mellan fastigheterna Fallskärmen 5 och 6. Infart via gårdsstråket från Kablingatan godkänns ej. Motorfordonsrörelser får ej ske längs gårdsstråket, men passage av stråket tillåts. Utformning av passagepunkten är viktig och ska signalera en låg hastighet för motorfordon och prioritet för flödet på gårdsstråket.

Trafikrörelser på fastigheten ska minimeras (för att i största möjliga mån leva upp till kvalitetprogrammets mål om helt bilfria gårdar) och parkering ska därför ske samlad, förslagsvis i markerat läge i bilden ovan. Detaljplanen medger inte markparkering, så möjliga lösningar är parkeringsgarage, parkeringshus i minst två våningar eller integrerad parkering med t.ex. bostäder ovanpå eller lösa p-behovet genom avtal om parkering på en annan fastighet. Parkeringslösning med traditionell carport godkänns ej, eftersom en mer effektiv markanvändning eftersträvas.

Örebro kommuns parkeringsnorm ska följas, denna hittar ni här:

<https://www.orebro.se/download/18.242f1fb1556288bfbf1814a/1543841657433/Flexibla%20parkeringstal.%20Parkeringsnorm%20f%C3%B6r%20%C3%96rebro%20kommun.pdf>.

För byggnation av radhus tillämpas samma parkeringstal som för enbostadshus.

För byggnation av stadsvillor tillämpas parkeringstal för flerbostadshus.

Örebro kommun ser det som viktigt att bra cykelparkeringar skapas för de boende. Här hittar ni våra rekommendationer till fastighetsägare:

<https://www.orebro.se/download/18.34eb166316407ef0ec92031/1555412559709/Cykelparkering%20-%20en%20guide%20f%C3%B6r%20fastighets%C3%A4gare>

[re%20och%20fastighetsf%C3%B6rvaltare.pdf](#)

Gemensamhetsanläggning



Inom kvarteret Fallskärmen finns en gemensamhetsanläggning (Fallskärmen ga:1, mörkgrönt område i bilden ovan) som innehåller gårdsstråk, kvartersgator och torgyta. Gemensamhetsanläggningen belastar fastigheterna Fallskärmen 3 och 7 med en yta om ca 950 kvm som inte kan bebyggas med bostäder eller användas som gård eller parkering.

Fastigheterna Fallskärmen 3 och 7 har tillsammans 25 % av andelarna i gemensamhetsanläggningen. Byggaktören övertar kommunens betalningsansvar för nedlagda och kommande kostnader i gemensamhetsanläggningen, både för utförande och för drift. Vid byggnation av Fallskärmen 3 och 7 ansvarar byggaktören för att markbeläggningen på Fallskärmen ga:1 skyddas alternativt återställs om den körs sönder.

Prissättning

Kommunen avser att upplåta fastigheterna med tomträtt för att möjliggöra byggnation av radhus eller stadsvillor. Tomträttsavgälden utgår ifrån den areal mätt i bruttoarea som bebyggs på fastigheten och zonpriset för området. Zonpriserna år 2019 är 2 256 kr/kvm BTA för bostadsrätter och 1 289 kr/kvm BTA för hyresrätter. Detta ger följande tomträttsavgälder:

Bostadsrätt: bebyggd BTA * 2 256 * 0,0325

Hyresrätt: bebyggd BTA * 1 289 * 0,0325

Tomträttsavgälden låses fast i 10 år innan den revideras.

Process och tidsplan för markanvisning

Markanvisning

Markanvisning av fastigheten inleds i juni 2019 och byggaktören väljs ut efter sommaren 2019. Byggaktören har då en förstudie framför sig där den ska ta fram ett förslag på den angivna fastigheten. Under tiden har kommunen fortlöpande kontakt med byggaktören för att kunna guida vidare i processen. Efter förstudien är det dags för reservation. I reservationsavtalet förbinder sig Örebro kommun att upplåta marken med tomträtt till aktören, under förutsättning att kraven uppfylls under reservationstiden.

Förstudie

Förstudien är tidsbegränsad mellan sex till nio månader. Under förstudietiden förväntas följande av byggaktören:

- Presentera ett förslag på vad och hur man avser bebygga området.
- Förslaget måste rymmas inom gällande detaljplan.
- Hålla tidplanen.
- Presentera följande handlingar och material: Situationsplan, fasadskisser, kulör- och materialval, takutformning, en eller flera illustrationer, sektioner, normalplan samt bottenplan, gårds- och trädgårdsutformning, parkeringsbehov och parkeringslösning, avfallslösning, lägenhetsstorlek, lägenhetsantal, BTA.

Reservationsavtal

Reservationsavtalet är tidsbegränsat till fyra till tolv månader. I avtalet förbinder sig Örebro kommun att upplåta marken med tomträtt till byggaktören, under förutsättning att följande krav uppfylls:

- Att ansöka om och beviljas bygglov för projektet i enlighet med det förslag till byggnation som framtagits under förstudien och som godkänts av Örebro kommun.
- Att det faktiska bygget har påbörjats.

För reservationen betalas 3,25 procent av det prisgrundande beloppet per år (bebyggd BTA * zonpris). Reservationsavgiften räknas inte av från kommande tomträttsavgälder och betalas inte tillbaka om det inte skulle gå att träffa någon slutlig överenskommelse inom reservationstiden. Uppfylls kraven inom reservationstiden, tecknas tomträttsavtal.

Tomträttsavtal

När villkoren i reservationsavtalet är uppfyllda tecknas ett tomträttsavtal. Efter det kan inskrivning av tomträkten göras och det finns då möjlighet till inteckning.

Intresseanmälan

Intresseanmälan görs genom formulär via Örebro kommuns hemsida, länk finns nedan. Intresseanmälan ska innefatta en illustrativ bilaga som beskriver det huvudsakliga innehållet och tankarna som ni är intresserade av att utveckla fastigheterna med. Bilagan ska omfatta max 10 sidor och ska i första hand skickas in digitalt tillsammans med formuläret.

I bilagan ska följande ingå:

- En presentation i text av vad och hur fastigheterna avses att bebyggas.
- Referensexempel på hur ni avser gestalta byggnationen på fastigheterna.
- Referensexempel på vad ni har byggt tidigare. Märk tydligt ut vilka referensexempel som anger hur ni avser att bygga på dessa fastigheter samt vilka referensexempel som avser det ni tidigare har byggt om dessa skiljer sig åt.
- Situationsplan som i stora drag illustrerar föreslagen bebyggelse och utemiljöer.
- En beskrivning av hur angöring och parkering är tänkt att lösas på fastigheten.

Intresseanmälan ska vara inkommen tillsammans med bilagor senast den **30 september 2019**. Intresseanmälan görs i första hand via vår e-tjänst som nås via <https://service.orebro.se/O507>.

Utvärdering

Örebro kommun har fri prövningsrätt av inkomna intresseanmälningar. Utvärderingen kommer att ske utifrån de visioner som finns uppsatta för området i kvalitetsprogrammet för Södra Ladugårdsängen och utifrån följande parametrar:

- Arkitektur
- Hållbart byggande
- Innovativa parkeringslösningar
- Utemiljö
- Social samvaro

Frågor besvaras av

Linnéa Nilsson, Exploateringsingenjör, 019-21 50 24, linnea.a.nilsson@orebro.se

Niklas Gustafsson, Planarkitekt, 019-21 16 72, niklas.gustafsson@orebro.se