



Moe 1137/2023

Inbjudan till markanvisning av fastigheten
Startbanan 6 för byggnation av radhus i
Södra Ladugårdsängen
Örebro kommun



ÖREBRO

BAKGRUND OCH OMRÅDET

Örebro kommun söker nu en aktör som är intresserad av att utveckla fastigheten Startbanan 6 i området Södra Ladugårdsängen med radhus/stadsradhus eller liknande.

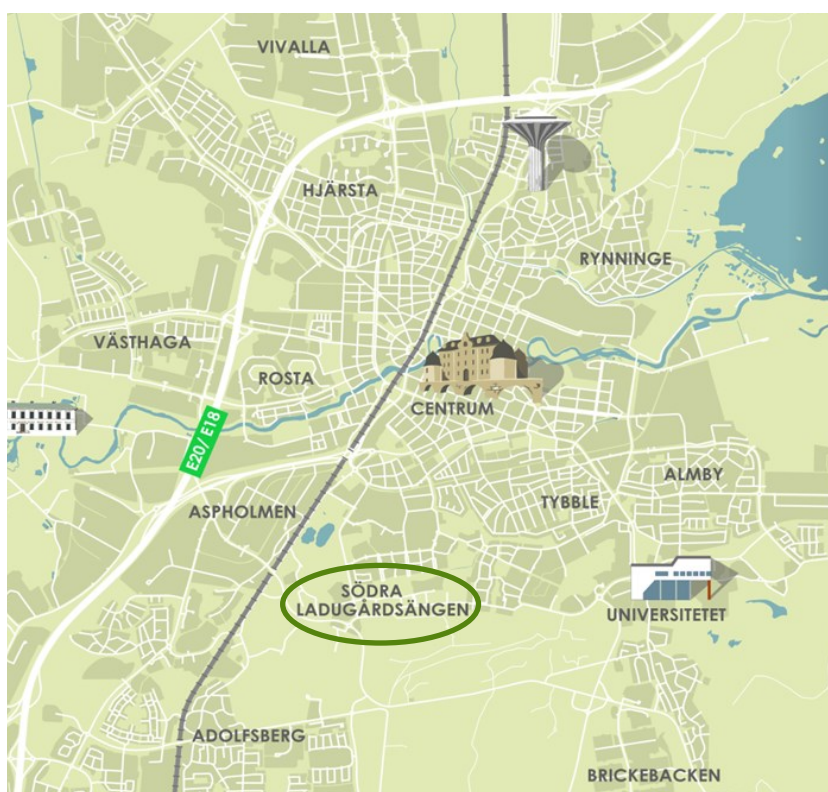
Södra Ladugårdsängen ligger två kilometer från stadskärnan och gränsar till stora natur- och rekreationsområden. Södra Ladugårdsängen som är Örebros största utbyggnadsområde omfattar cirka 230 000 kvm och planeras rymma cirka 4 000 invånare när det är färdigställt. Området kommer tillsammans med angränsande områden att bilda en sammanhängande del av södra Örebro med en befolkning på cirka 12 000 invånare.

Södra Ladugårdsängen har ett centralt och attraktivt läge med förutsättningar att bli en stadsdel där de olika

aspekterna på hållbarhet – ekonomisk, ekologisk och social, – integreras till en helhet.

Södra Ladugårdsängen kommer att profileras som en grön och aktiv promenad- och cykelstadsdel. Sammanhängande gröna innergårdar, högklassig vardagsarkitektur, insprängda aktivitetsytor, konst och en mångfald av boendeanternativ ska bli viktiga kännetecken för området. Omgivningens rika utbud av natur- och rekreationsområden, motionsspår och sportanläggningar kommer att vara en viktig del av Södra Ladugårdsängens identitet.

Platsen där Södra Ladugårdsängen finns idag rymde Örebros första flygplats. Flygplatsen är nedlagd sedan lång tid tillbaka och platsens historia lever vidare genom gatu- och kvartersnamn namn som exempelvis Termikgatan, Kabingatan, kv. Startbanan och kv. Helikoptern.



Södra Ladugårdsängens läge i staden.



Bild från dåvarande flygfältet år 1978. Bildkälla: Örebro stadsarkiv/fotograf Lars-Åke Larsson.

KVALITETSPROGRAM

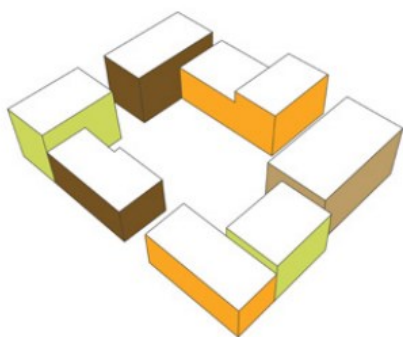
Örebro kommun har tagit fram ett kvalitetsprogram för Södra Ladugårdsängen som denna markanvisning grundar sig på.

Programmet syftar till att beskriva och styra utvecklingen av området samt ge en bild av hur det kommer att upplevas och fungera i framtiden. Programmet riktar sig till de byggherrar och arkitekter som ska genomföra byggnationen, i linje med vad som är viktigt för framtida boende och aktörer i området. Kvalitetsprogrammet ger en fördjupad beskrivning av områdets utveckling utöver den information som finns i detaljplanen. Frågor som endast kortfattat beskrivs i detaljplanen, t.ex. social och ekologisk hållbarhet, ges större utrymme i kvalitetsprogrammet.

Med kvalitetsprogrammet har kommunen för avsikt att höja kvalitén på det som byggs och att maximera nyttjandet av den centralt belägna marken. Programmet tillsammans med detaljplanen ligger till grund för de krav som ställs vid samtliga markanvisningar i Södra Ladugårdsängen.

[Kvalitetsprogrammet finns att läsa här \(länk\).](#)

Läs gärna mer om Södra Ladugårdsängen på Örebro kommuns hemsida: <https://extra.orebro.se/byggorebro/bostadsomraden/sodraladugardsangen>.



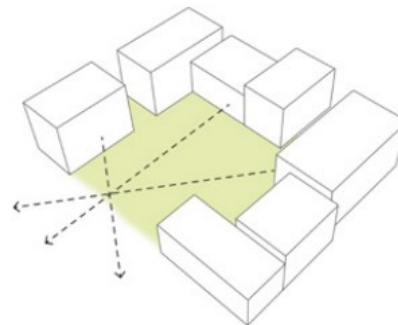
Variation i fasadmateriäl

Variation i fasaduttryck som färgsättning, material, utskjutande delar och fönstersättning är viktiga element för att skapa variation.



Variation i skala och typ av bebyggelse

Bebyggelsen ska till största del utgöras av flerbostadshus i varierad skala med våningsantal på tre till nio våningar.



Utblickar

Kvarteren som ligger i områdets norra och södra del öppnas mot parken Hagen och Gustavsviks golfbana. Grönskan från parken och golfbanan kommer in i kvarteren på ett naturligt sätt och skapar utblickar över rekreationsområdena.

Exempel på principer för kvarterens gestaltning från kvalitetsprogrammet.

FASTIGHETENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Startbanan 6

Fastigheten Startbanan 6 är belägen i områdets södra del, diktan Gustavsviks golfbana. Fastighetens areal är 1 904 kvm. Fastigheten belastas dels av en ledningsrätt i södra delen (ca 375 kvm, blå yta i bilden till höger) och en gemensamhetsanläggning för gårdsstråk/gång- och cykelväg i norra delen (ca 200 kvm, grön yta i bilden till höger). På dessa områden får byggnader inte uppföras. Längst söderut finns även en remsa med korsmark, där endast komplementbyggnader får uppföras. Ytan med byggrätt för huvudbyggnader är därmed ca 1 080 kvm.

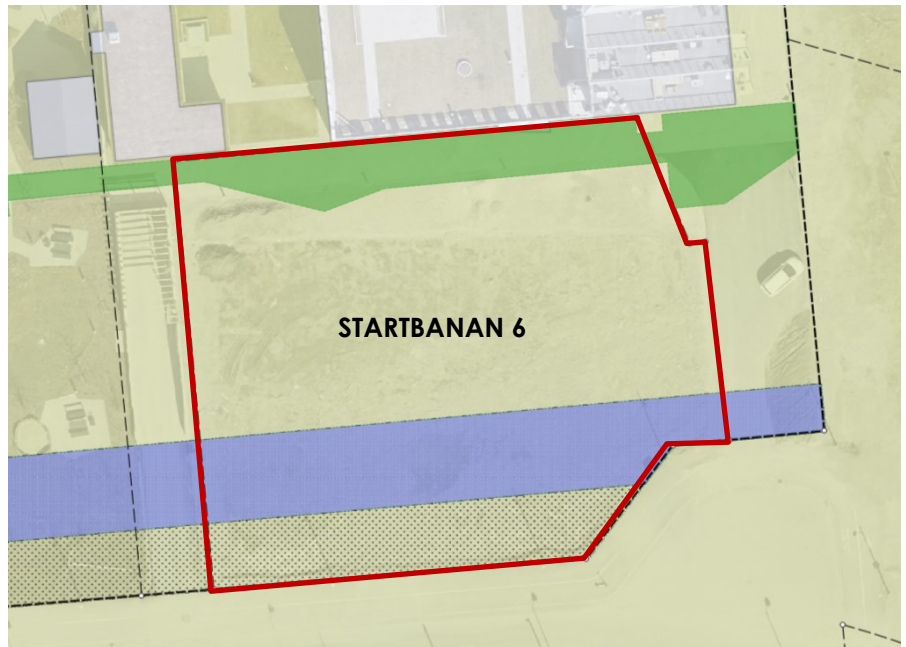


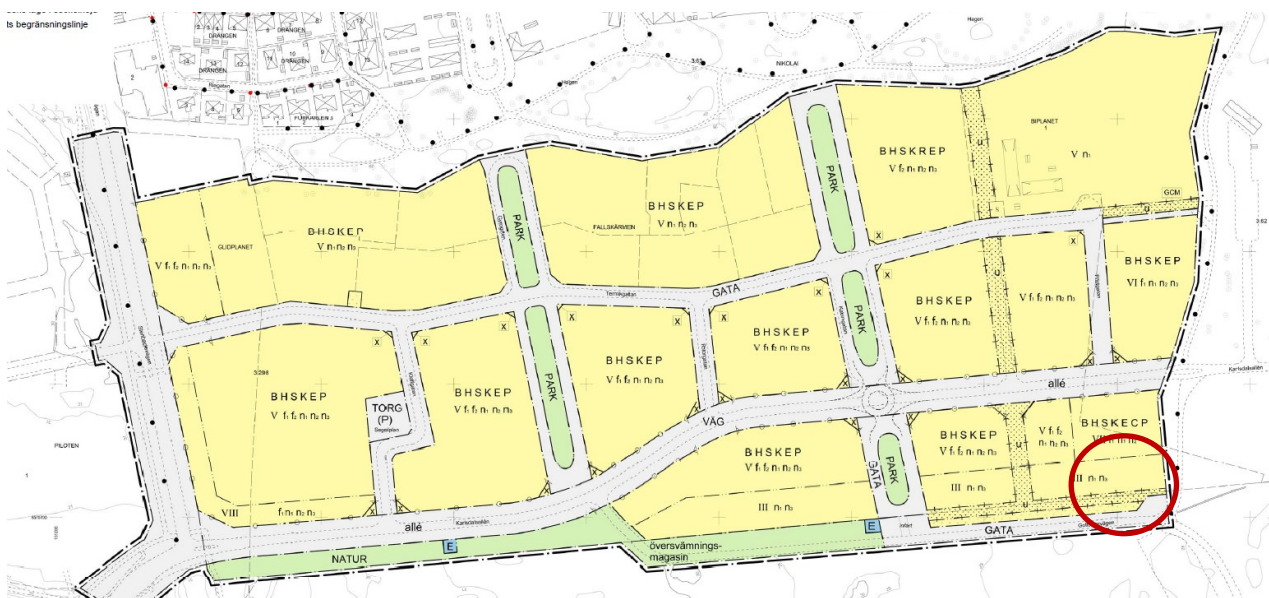
Illustration över fastigheten med belastningar markerade med grönt och blått.

Detaljplan

För området finns en lagakraftvunnen detaljplan från 2016. Detaljplanen är flexibel och medger en byggrätt av maximalt tre våningar på fastigheten Startbanan 6. Utöver det finns ingen begränsning i hur mycket tomterna får bebyggas, mer än att detaljplanen anger att det ska finnas en fria om 20 kvm per lägenhet inom varje kvarter. Detaljplanen anger dessutom att markparkering inte får finnas inom den del av fastigheten som inte är prick- eller korsmark. Angöringsringsplats och parkering för rörelsehindrade får dock finnas på hela fastigheten.



Fastigheten sedd från nordöstra hörnet.



Detaljplan för området med Startbanan 6 inringad. Detaljplanen i sin helhet finns med som en bilaga till denna inbjudan.

2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Gestaltningsambitioner

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 att ställa under arbetet med förstudien.

Enligt kvalitetsprogrammet ska arkitekturen hålla hög kvalitet i Södra Ladugårdsängen. Bebyggelse och utemiljö

ska utformas med omsorg och fokus på grönska, materialval och hållbart byggande. En tätbebyggd men kvalitativ och varierande miljö med innovativa lösningar uppmuntras.

På Startbanan 6 vill kommunen se **radhus/stadsradhus** eller liknande bostadstyper. Detta kommer att medföra ytterligare variation i kvarteret och erbjuda en ny typ av bostad i området utöver lägenheter. I bedömningen av gestaltningen på inkomna förslag kommer fokus att vara på hur väl förslaget passar in i kvarteret, mötet med golfbanan samt hur väl kvadratmetrarna är utnyttjade.

Referensprojekt som inspiration till önskad bebyggelse på Startbanan 6:



Bf Ferdinand, Stockholm, Scott Rasmuson Källander



Radhus för Ikano, Tengbom. Foto: Felix Gerlach



Kvarteret Mursäckan, Stockholm, Småa.

Foto: Holger Ellgaard

[File:Mursäckan Kårtrorp 2012a.jpg - Wikimedia Commons](#)



Kvarteret Kommunen, Örebro. Foto: Örebro kommun



Hindergårdsgatan, Örebro. Foto: Örebro kommun

Parkering

I detaljplanen finns en bestämmelse om att markparkering inte får förekomma på större delen av fastigheten, med undantag för angöring och parkering för rörelsehindrade. På den yta i detaljplanen som är prickmark finns inte förbud mot markparkering. På den yta som i detaljplanen är korsmark får endast komplementbyggnader uppföras, vilket innebär att t.ex. carport får uppföras där.

Möjliga lösningar för boende- och besöksparkering är därmed parkeringsgarage, parkeringshus i minst två våningar, integrerad parkering med t.ex. bostäder ovanpå, markparkering på prickmarken, carport på korsmarken eller att lösa p-behovet genom avtal om parkering på en annan fastighet. Då ambitionen i området är att skapa bilfria bostadsgårdar förordas att p-behovet löses på annan fastighet genom exempelvis hyresavtal eller servitut. Förslag som kan påvisa att parkering löses på annan fastighet kommer att vara meriterande vid utvärderingen av markanvisningen.

Om parkering avses att lösas på annan fastighet bör dialog ha förts med fastighetsägaren innan inlämning av intresseanmälan. Detta för att säkerställa att föreslagen lösning är genomförbar, både utifrån att tillräckligt många lediga platser finns att hyra och att lösningen är ekonomiskt genomförbar.

På fastigheten är det tillåtet att ordna markparkering i form av parkering för rörelsehindrade och angöring. Infart till dessa platser bör samordnas och vara max 3,5 m bred. Den bör placeras längs med Golfbanevägen, se bild till höger.

Örebro kommuns parkeringsnorm ska följas, denna hittar ni här: [Parkeringsnorm Örebro kommun](#).

Örebro kommun ser det som viktigt att bra cykelparkeringar skapas för de boende. Här hittar ni våra rekommendationer till fastighetsägare: [Rekommendationer till fastighetsägare](#).

Gemensamhetsanläggning för gårdsstråk

Inom kvarteret Startbanan finns en gemensamhetsanläggning för ett öst-västligt gårdsstråk. Gårdsstråket är till för gång- och cykeltrafikanter och länkar samman bostadsgårdarna inom kvarteret. De delägande fastigheterna ansvarar för och bekostar utförande och drift av gårdsstråket.

Gårdsstråket i kv. Startbanan är redan byggt och kommunen har temporärt tagit kostnaden avseende Startbanan 6:s del, men denna kostnad kommer att föras över på byggherren av fastigheten. I samband med försäljning av Startbanan 6 kommer kostnaden för anläggandet av gårdsstråket att faktureras till köparen, vilket uppgår till 200 000 kr. Efter att fastigheten är såld kommer köparen att stå för Startbanan 6:s andel av driften av gårdsstråket.



Infart till fastigheten bör placeras ungefär vid blågul markering.

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker via anslutningspunkt i Karlsdalsallén. Startbanan 6 har servitut över Startbanan 4 för att anlägga och bibehålla servisledningarna upp till anslutningspunkten. I samband med byggnationen av grannfastigheten Startbanan 4 har servisledningarna till Startbanan 6 lagts ner av fastighetsägaren till Startbanan 4. Byggherren till Startbanan 6 kan antingen komma överens om att överta dessa servisledningarna från ägaren till Startbanan 4, eller lägga ner egna ledningar i enlighet med servitutet. Anslutningsavgift för vatten och avlopp betalas till kommunen och ingår inte i köpskillingen för fastigheten.

Fastigheten Startbanan 6 ingår i en gemensamhetsanläggning för dagvatten. Gemensamhetsanläggningen är ansluten till kommunal dagvattenservis. Kommunal anslutningsavgift för dagvattenanslutning tillkommer. Kostnad för utbyggnation av gemensamhetsanläggningen kan även tillkomma.



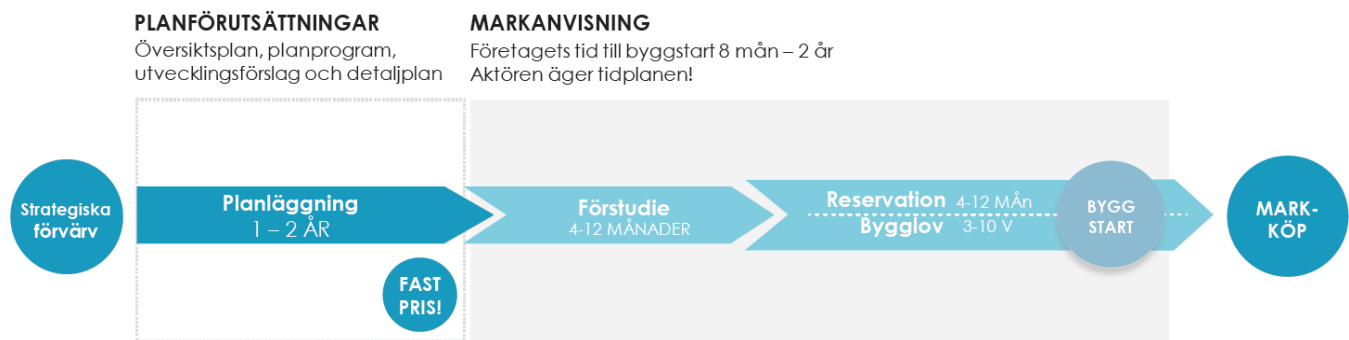
Gårdsstråk inom kv. Startbanan, sett från öst till väst mot fastigheten Startbanan 5.

MARKPRIS

Örebro kommun tillämpar fasta markpriser. Mark för flerbostadshus prissätts enligt den maximala byggrätt som gällande detaljplan tillåter uttryckt i kvadratmeter BTA (bruttoarea) byggrätt. Fastigheten Startbanan 6 har ingen angiven exploateringsgrad i detaljplanen och prissättningen utgår därför ifrån en bedömd byggnadsarea om 30 % av den totala fastighetsarean och en byggrätt på tre våningar. Det är då inräknat att delar av fastigheten är belastad med ledningsrätt och gemensamhetsanläggning.

Kvadratmeterpriset styrs av kommunens zonindelning för prissättning av bostadsmark samt vilken upplåtelseform som planeras. Södra Ladugårdsängen ligger inom zon 1, vilket innebär ett pris enligt värdering om 3 250 kr/kvm BTA för bostadsrätter/äganderätter och 2 050 kr/kvm BTA för hyresrätter (2024 års pris, indexuppräkningsindex sker årligen med byggkostnadsindex).

Fastighetens totalpris blir därmed **3 512 880 kr för hyresrätter** eller **5 569 200 kr för bostadsrätter/äganderätter**.



Processbild som visar hur Örebro kommun arbetar med markanvisningar.

PROCESS OCH TIDPLAN

Markanvisning

Markanvisning av fastigheterna inleds hösten 2023 och byggaktörer väljs ut under vintern 2023/2024. Byggaktörerna har då en förstudie framför sig där de ska ta fram ett förslag på fastigheten de blivit tilldelade. 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 sälja 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.
- Ta fram en pdf-bilaga med 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 sex till tolv månader. I avtalet förbinder sig Örebro kommun att sälja fastigheten till byggaktören, under förutsättning att följande krav uppfylls:

- Att ansöka om och beviljas bygglöv 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 10 % av det slutliga försäljningspriset per år. Reservationsavgiften räknas av mot priset, om köpeavtalet skrivs inom reservationstiden. Avgiften betalas inte tillbaka om det inte skulle gå att träffa någon slutlig överenskommelse inom reservations-tiden. Uppfylls kraven inom reservationstiden, tas steget till ett slutligt köpekontrakt.

Köpekontrakt/köpebrev

Det är först när byggnationen har påbörjats som det slutliga köpekontraktet tecknas. Därefter erläggs köpeskillingen, med avdrag för det som tidigare erlagts i reservationsavgift. Efter det kan fastighetsöverlåtelsen lagfaras och det är möjligt att in-teckna fastigheten.

INTRESSEANMÄLAN

Intresseanmälan ska vara inlämnad senast

2024-03-01. Intresseanmälan lämnas in via en e-tjänst som hittas här: <https://service.orebro.se/O527>.

Intresseanmälan ska vara kort och kärnfull och omfatta maximalt 6 st A4-sidor i pdf-format samt enkla 3D-volymer. Det som ska ingå i intresseanmälan presenteras till höger samt på nästa sida. Pdf-bilaga och 3D-modeller laddas upp och skickas in i e-tjänsten.

Uppgifter som anges i e-tjänst vid inlämning:

- Namn, adress, organisationsnummer och kontaktperson för byggaktör
- Arkitektkontor för byggnad
- Landskapsarkitektkontor
- Upplåtelseform
- Parkeringslösning
- Bekräftelse på att ni har läst kvalitetsprogrammet

Uppgifter som presenteras i pdf-bilaga om maximalt 6 sidor: (kreditrating kan lämnas separat)

- En presentation i text av vad och hur fastigheten avses att bebyggas samt andra aspekter av relevans för genomförandet, t.ex. parkeringslösning.
- Situationsplan som i stora drag illustrerar föreslagen bebyggelse och utemiljöer.
- Enkla volymsskisser över föreslagen bebyggelse.
- Inspirationsbilder som visar gestaltningskoncept för byggnaderna och gårdsmiljöerna. Inspirationsbilderna behöver inte vara från projekt som ni själva byggt.
- 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.
- Kreditrating som visar byggaktörens ekonomiska status. Upplysningen ska vara max sex månader gammal.

Inlämning av 3D-volymer

3D-volymerna på tänkt bebyggelse efterfrågas för att underlätta utvärderingen. Observera att det endast är volymer som efterfrågas enligt LOD 2 i bilden till höger. Filerna ska vara georefererade med Sweref 99 15 00 och höjdsystem RH2000. Leverans av enkla 3D-volymer (skalmodeller) sker enligt:

- Originalfilformat som de är ritade i
- IFC baserad på originalfilen och
- DWG baserad på originalfilen.

Utvärdering av intresseanmälningar

Utvärdering av inkomna intresseanmälningar görs av en tjänstemannagrupp och beslut fattas av ansvariga politiker från Örebro kommun. Örebro kommun har fri prövningsrätt av inkomna intresseanmälningar.

Utvärderingen kommer att utgå ifrån följande:

- Arkitektur/gestaltning – uppfyllelse av kvalitetsprogrammet, hur väl tomten utnyttjas, mötet mellan befintlig bebyggelse och golfbanan
- Parkeringslösning - att kunna påvisa en parkeringslösning för bil på annan fastighet premieras
- Hållbart byggande
- Utemiljö
- Genomförbarhet - byggaktörens ekonomiska status, referensprojekt

Kontakt

Frågor besvaras av:

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

Jonas Bäckström, planarkitekt
jonas.backstrom@orebro.se, 019-21 58 06

Linnéa Lorinius, trafikplanerare
linnea.lorinius@orebro.se, 019-21 36 35

Vi ser fram emot er intresseanmälan senast 2024-03-01!

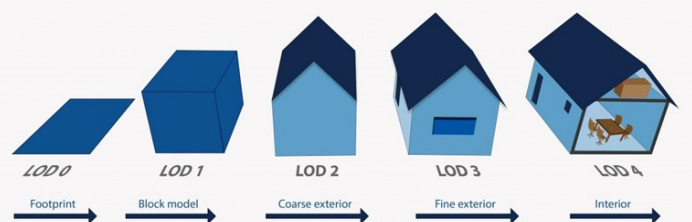


Illustration över olika nivåer av 3D-volymer, där vi efterfrågar volymer enligt LOD 2.