



Kumla kommun

Hållbarhetsstrategi

För Gröna Sörby

 Vision

  Program

   Policy

    Regler

     Handlingsplan

      Riktlinjer

 Kommunfullmäktige

 Kommunstyrelsen

 Nämnd

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Syfte	3
Hållbarhetsaspekterna	3
Hållbarhet i planprogrammet för Sörby	4
1. Hållbar bostadsbebyggelse	4
2. Hållbar livsmiljö	5
3. Hållbar kommunikation	6
4. Hållbar grön- och blåstruktur	8

Beslutande:
Datum och paragraf:
Dokumentansvarig:
Revideras:
Gäller till:

Bakgrund

Planprogram för Gröna Sörby pekar ut sociala värden och hållbarhetsperspektiv som viktiga grundstenar för att skapa ett attraktivt boende i området Sörby. Bebyggelse och grönområden ska vara sammanbyggda och skapa en väv mellan stad och natur.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 7 september 2017 att en fördjupning av planprogrammet ska göras för att kunna gå vidare med detaljplanering i området. Hållbarhetsstrategin är en del av fördjupningen.

Syfte

Syftet med att ta fram en hållbarhetsstrategi för Gröna Sörby är att ta ett grepp om och förtydliga inriktningen av hållbar samhällsutveckling i planprogrammet. Strategin ska ge en beskrivning av vad begreppet hållbarhet innebär för Gröna Sörby samt ge förslag på konkreta hållbarhetsåtgärder som ska genomföras och i vilket skede åtgärden lämpar sig.

Kumla kommun ska aktivt verka och bidra till att de mål som Sveriges riksdag har beslutat om uppnås. Fysisk planering är ett viktigt verktyg för att uppnå en hållbar samhällsutveckling. Genom hållbarhetsstrategin för Gröna Sörby, kan Kumla kommun bidra till att uppnå flera av de 17 mål som antogs av världens länder i september 2015, i Agenda 2030 för hållbar utveckling. Genomförandet av strategin kommer även att ha en positiv påverkan på flera av de nationella miljö kvalitetsmålen och folkhälsomålen. Kumla kommuns lokala miljömål samt kommunens Vision 2025 ingår också i de olika hållbarhetsteman för planområdet.

Hållbarhetsaspekterna

Definitionen för hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbar utveckling innefattar en ekologisk, ekonomisk och social dimension. Med hållbar utveckling avses att förvalta och utveckla de resurser och kvaliteter som samhället har, samt att upprätthålla och utveckla robusthet och anpassningsförmåga. Hållbar utveckling handlar om en god miljö som växer fram i samspel mellan de tre ömsesidigt beroende dimensionerna. Hållbar utveckling behöver ha en helhetssyn och även en långsiktighet. Det är oftast mer samhällsekonomiskt lönsamt med förebyggande åtgärder istället för att vänta tills skadan uppkommer.

De tre aspekterna kan enkelt beskrivas:

- Social hållbarhet: Utvecklingsvänligt och jämlikt samhälle där de mänskliga behoven uppfylls. Mark- och vattenanvändningen och den

rumsliga strukturen måste formas så att de ger förutsättningar för goda livsvillkor.

- Ekonomisk hållbarhet: God hushållning med och effektivt tillvaratagande av mänskliga och materiella resurser.
- Ekologisk hållbarhet: Upprätthållande av ekosystemets produktionsförmåga och minskad belastning på natur och människor.

Hållbarhet i planprogrammet för Sörby

I planprogrammet eftersträvas ett socialt och hållbart bostadsområde där grönstrukturen är attraktiv för kommuninvånarna. Det gröna i Gröna Sörby ska vara genomgående i hela området. "Grön" står inte bara för den grönstruktur som aktivitetsfältet ger utan innebär även att området ska ge goda förutsättningar för ett hållbart samhälle där de tre hållbarhetsaspekterna samspelar. Sörby ska bidra till möjligheten för alla att bosätta sig i området genom att det finns en bebyggelsevariation.

Det ska finnas goda förutsättningar för den biologiska mångfalden genom bland annat ekosystemtjänster och området ska anpassas till de klimatförändringar som sker. Områdets uppbyggnad ska bidra till att inte öka miljöpåverkan. Idag består området av odlingslandskap. Genom att bygga bostadsområde och ett större aktivitetsfält, kommer förlust av brukbar mark att ske. Det kan även finnas biotoper i området som behöver identifieras och antingen sparas eller kompenseras. Vid fortsatt planering av området ska detta vägas in.

I hållbarhetsstrategin har de delar i planprogrammet som berör hållbarhet plockats ut och identifierats i fyra teman för att förtydliga vad programmet vill uppnå. De fyra temana är *hållbar bebyggelse*, *hållbar livsmiljö*, *hållbar kommunikation* och *hållbar grön- och blåstruktur*. För varje tema finns åtgärder och det framgår hur och när åtgärden bör genomföras.

1 Hållbar bostadsbebyggelse

Med ökad tillväxt krävs att fler bostäder byggs i kommunen. Genom att bygga bostäder tätt minskar negativ påverkan på större areal mark och möjliggör för fler människor att bo i Sörby. Bostadsområdet har stor variation av boendeformer för att ge förutsättning för blandad socioekonomisk befolkning. Bostäderna ska samtidigt bemöta kraven för att uppfylla hållbarhet genom hela livscykeln och kunna bemöta de klimatförändringar som sker. Då området kommer att bli tätbebyggt är det väsentligt att grönstruktur byggs in i bostadsområdet. Genom ökad vegetation hålls temperaturen nere, ger skugga samt bidrar till att minska risker för översvämning. Området ska ge säkra, trygga och hälsosamma miljöer där människor kan vistas i framtida förändrat klimat. Dagvattenhanteringen behöver säkerställas för att minska risken för översvämningar.

Åtgärder

1.1 Blandad upplåtelseform ska eftersträvas.

När: Möjliggörs i detaljplan i och med byggrätter. Vid markanvisning kan t.ex. hyresbostäder premieras i dialog med exploatörer.

1.2 Byggnationen ska anpassas efter områdets geotekniska förutsättningar och vara klimatanpassad för de klimatförändringar som sker som exempelvis kraftiga skyfall och översvämningar.

När: Utredds i dagvattenutredningen. Säkerställs vid detaljplanering och projektering.

1.3 Vid placering av bostadshus eftersträvas möjligheten för lokal förnybar energiproduktion som installation av solceller.

När: Vid detaljplanering tas bestämmelser fram för de områden där det är möjligt att skapa förutsättningar för lokal förnyelsebar energiproduktion. Uppmuntran till förnyelsebar energi sker i dialog med exploatör och köpare.

2 Hållbar livsmiljö

Planprogrammet för Gröna Sörby är kopplat till kommunens Kultur- och fritidspolitiska program. Området ska vara en mötesplats och inbjuda till olika aktiviteter för att främja folkhälsan samt vara trygg för barn och unga att röra sig fritt. Planprogrammet fokuserar på att människor ska aktivt välja att vistas ute mer vilket ger en positiv effekt för hälsan. För välmående är närheten till grönområden en viktig del och därmed ska området vara lätt och tryggt att röra sig till fots eller cykla i. Aktivitetsfält med motionsspår och ytor för spontana aktiviteter ger förutsättningar för en aktiv och hälsosam livsstil. Idag är övervikt och folksjukdomar som det kan leda till ett ökat problem, särskilt i yngre åldrar. Sörby ska genom sin utformning ge förutsättningarna för mer fysisk aktivitet. En stor del av året är det mörkt och området behöver planeras för att möjliggöra utevistelse även under vinterhalvåret. God belysning i området och sociala mötesplatser kan ge ökad trygghetskänsla utomhus.

Åtgärder

2.1 Bottenplan i flerbostadshus längs huvudstråket ska ge möjlighet till lokaler som anpassas efter efterfrågan, som mindre verksamheter.

När: Vid detaljplanering.

2.2 Avfallshanteringen ska vara lättillgängligt, enkel och ge möjlighet för ökad återvinning för boende och även besökare i området. Gemensamma anläggningar för avfallshantering ska placeras och gestaltas efter områdets karaktär.

När: Principer föreslås i gestaltningsprogrammet.

- 2.3 Gaturummet och platsbildningar ska inbjuda till spontana mötes- och vistelseplatser i bostadsområdet genom att bilda naturlig avgränsning från trafiken med grönska. Trygghet ska skapas med god belysning. Det inbjuder till en lugn vistelsemiljö som ökar det sociala välmående.

När: Principer föreslås i gestaltningsprogrammet, vid detaljplanering och vid projektering.

- 2.4 Aktivitetsfältet ska erbjuda möjlighet för friluftsliv, aktiviteter och motion för boende och besökare året om. Belysningen i området ska vara god för att skapa trygghet och möjliggöra kunna nyttjas när det är mörkt.

När: Området säkerställs i detaljplaneringen. Förslag på innehåll i genomförandeplan och gestaltningsprogram. Aktivitetsfältet bör växa fram etappvis men det är viktigt att delar av området blir användbart tidigt. Det kan ske genom att i tidigt skede anlägga motionsspår, stadsdelslekplats och planteringar av barrotsplanter och ängsmark.

3 Hållbar kommunikation

Sörby ligger nära Kumla centrum och Örebro och vid förtätning av området behöver goda kommunikationer finnas. Fotgängare och cyklisters behov prioriteras högre än bilistens genom tydliga gena stråk i området som även kopplar samman området med rekreationsstråk, aktivitetsfält och andra målpunkter utanför området. Välplanerade gång- och cykelbanor kan uppmuntra till mer fysisk aktivitet. För barn och unga ska det vara möjligt att tryggt och säkert kunna ta sig till och från skola på egen hand. Det stärker barns självkänsla och är positivt för deras utveckling att kunna ha möjligheten att röra sig tryggt på egen hand.

Åtgärder

- 3.1 Förutsättningar för laddinfrastruktur för elfordon och möjlighet för bilpooler bör finnas för att påverka boende att välja miljövänligare resande.

När: Uppmuntran till att utrusta parkeringsplatser med laddboxar/laddstolpar och avsätta plats för bilpool sker i dialog med exploitör vid markanvisning.

- 3.2 Det ska finnas god tillgång till cykelparkeringar vid bostadshusen och vid aktivitetsfältet. Cykelparkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak med god tillgänglighet till entréerna.

När: Vid detaljplanering och vid markanvisning.

3.3 Det ska vara lättillgängligt att ta sig till fots eller cykel inom och målpunkter utanför bostadsområdet och aktivitetsfältet. Trygghet skapas med skilda stråk och genom att biltrafiken endast tillåts låg hastighet.

När: Vid detaljplanering och projektering.

3.4 Det ska skapas förutsättningar för att kollektivtrafiken ska trafikerar området genom att planera för buss och busshållplatser på strategiska lägen.

När: Vid detaljplanering och vid projektering.

4 Hållbar grön- och blåstruktur

Utformningen av det gröna och det blåa i Sörby ska utgå från styrdokumenterna *Program för Gröna Kumla* och *Riktlinjer för dagvattenhantering i Kumla kommun*.

Gröna Sörby ska vara en typisk trädgårdsstad och gröna stråk ska binda ihop bostadsområdet med aktivitetsfältet. Genom att uppmuntra boende och fastighetsägare att skapa grönstruktur på egen fastighet kan det bidra till visionen för området. Gaturummet ska kopplas ihop med grönområdet genom trädplantering, för att tydliggöra grönstrukturen.

Delar av vattenparken kan utformas som en våtmark, delvis svämbär och där den varierande vattennivån är en del av upplevelsen och gestaltningen. Rätt utformad kan vattenparken erbjuda en stor artrikedom och stärka den biologiska mångfalden i området. Ekosystemtjänster har stor betydelse för utvecklingen av området och ger gröna ytor, hög biologisk mångfald och är positivt för den fysiska och psykiska hälsan. Tjänsterna är positiva för klimatförändringar då det förbättrar klimatet lokalt, ger hög biologisk mångfald, dämpar buller och minskar översvämningsrisker.

Då området bebyggs ökar arealen hårdgjorda ytor. För att vara förberedd på skyfall och översvämningar skapas olika lösningar för fördröjning av dagvattenhantering. Genom att ha öppna dagvattensystem tas vatten omhand, ökar välbefinnande för boende och bidrar till biologisk mångfald.

Åtgärder

4.1 Ekosystemtjänster ska vara en del av planeringen och utformningen av området. Öka den biologiska mångfalden i området genom åtgärder såsom utplacering av fågelholkar, insektshotell, bikupor, död ved samt genom ett medvetet val av växter.

När: I detaljplanearbetet sker analys av ekosystemtjänster. Information och dialog med exploatörer.

- 4.2 Området ska karakteriseras av trädgårdsstad och därför ska odling och plantering även kunna erbjudas i flerbostadshus exempelvis med större balkonger och gemensamma trädgårdar samt odlingslotter.

När: Vid detaljplanering och markanvisning. Projektering av aktivitetsfältet.

- 4.3 Dagvattenhantering ska utformas och dimensioneras för ett 100-års regn. Dagvattenlösningar ska bidra till att öka den biologiska mångfalden och vara attraktiv att besöka. De ska tillåtas svämma över vid kraftigt skyfall. Andelen hårdgjord yta ska vara liten.

När: I dagvattenutredningen och säkerställs även i detaljplan. Gröna dagvattenlösningar bör ingå i planering av gatu- och bostadsmiljö. Det för att undvika svårigheterna med att i efterhand korrigera hanteringen men även för att det ger högre känsla av den exklusivitet och nytänkande som ska karakterisera Gröna Sörby. I aktivitetsfältet kan dagvattenlösningar ske under tiden som området växer fram och där finns redan en befintlig infiltrerande förmåga.

- 4.4 Gröna stråk ska binda samman området med omkringliggande grönområden för att underlätta spridning för djur och växter. Skogsområdet Vargavrån ska sammanlänkas och ingå som en del av utvecklingen av Sörby.

När: I projekteringen ge plats för alléträd med ganska tätt avstånd för att underlätta spridning. Vidare utredning om hur Vargavrån kan bevaras, exempelvis genom naturvårdsavtal.



Kumla kommun

Genomförandeplan

För Gröna Sörby

 Vision

  Program

   Policy

    Regler

     Handlingsplan

      Riktlinjer

 Kommunfullmäktige

 Kommunstyrelsen

 Nämnd

Innehållsförteckning

Bakgrund	4
Syfte	4
Sammanfattning	4
Marknadsanalys	5
Bedömda intäkter och kostnader	8
Tidplan och förutsättningar	10

Beslutande:
Datum och paragraf:
Dokumentansvarig:
Revideras:
Gäller till:

Bakgrund

Planprogram Det gröna Sörby antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-19. Planprogrammet togs fram för att skapa ett underlag för detaljplanering genom att klargöra förutsättningar och ange riktlinjer för områdets framtida användning.

Planprogrammet visar på ett förslag med ca 300 bostäder, både småhus och flerbostadshus, verksamhetsmark och ett nytt aktivitetsfält. Bebyggelsen i området ska bjuda på en variation i gestaltning, utförande och placering. Det gröna Sörby är indelat i olika etapper för detaljplaneläggning.

Det gröna Sörby är ett omfattande exploateringsprojekt som, förutom bostadstomter och verksamhetsmark, innefattar ett aktivitetsfält.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-09-07 att en fördjupning av planprogrammet ska göras för att kunna gå vidare med detaljplanearbetet. Genomförandeplanen är en del av fördjupningen.

Syfte

En genomförandeplan är ett hjälpmedel vid framtagande och genomförande av detaljplan. Genomförandeplanen tar sin utgångspunkt i det antagna planprogrammet, hållbarhetsstrategin och gestaltungsprogrammet.

Genomförandeplanen ska klargöra hur exploateringen ska genomföras genom att analysera marknaden, visa på en kostnads/nytta-analys, redovisa kostnader och intäkter, föreslå tidplan -i vilken takt genomförandet ska ske samt visa på viktiga frågor som ska lösas i varje utbyggnadsetapp.

Målet med genomförandeplanen är att skapa en gemensam bild i hur genomförandet av Gröna Sörby ska ske samt fungera som stöd i framtagande av detaljplaner.

Sammanfattning

En sammanfattning av genomförandeplanens huvuddrag:

- Planprogrammet delas in i tre detaljplaner, med 1-2 genomförandeetapper i varje detaljplan.
- Huvudgatan är 7 meter bred och utformas med gång- och cykelväg på en sida och gångväg på andra sidan, dubbla trädrader och kantstensparkering. Lokalgator är 6 meter breda utan trottoar.
- Kostnader för hela planprogrammet beräknas till ca 85-100 mkr, intäkter beräknas till ca 110-160 mkr.
- Vid en forcerad utbyggnadstakt beräknas hela Gröna Sörby vara färdigbyggt inom 6-7 år. Vid en lägre utbyggnadstakt, liknande den som

varit i nordvästra Kumla de senaste 15 åren, beräknas hela Gröna Sörby vara färdigbyggt inom 10-12 år.

- 12 mkr av intäkterna för bostadsförsäljningen ska investeras i aktivitetsfältet.

Marknadsanalys

Befolkningsökning

Kumla

Kumla kommun hade vid årsskiftet 2017/2018 ca 21 500 invånare. Befolkningsutvecklingen har de senaste åren legat på ca 0,7 % alternativt cirka 150 invånare per år.

I nordvästra Kumla har det de senaste 15 åren tillkommit drygt 400 bostäder, varav cirka 300 småhustomter och cirka 100 lägenheter/radhus. I exploateringsområdet Loviselund/Ryttartorpet såldes ungefär 50 % av småhustomterna till personer som kommer från annan kommun än Kumla.

Behov

För att hålla samma utbyggnadstakt som varit de senaste 15 åren i nordvästra Kumla måste kommunen producera 25-30 bostäder om året. I hela Gröna Sörby har man en kapacitet i enlighet med planprogrammet på cirka 300 bostäder, vilket om man räknar i snitt med 2,3 personer per bostad (snitt i Kumla enligt SCB) blir 690 invånare.

Fysiska förutsättningar, Geoteknik

Geotekniken är något sämre än normalfallet för byggnation i Kumla, eventuellt behövs spåntslåde och pumpning vid anläggande av gator och ledningsdragnings, detta på grund av att grundvattnet ligger väldigt ytligt. Som följd bör påslag göras vid kostnadsberäkning för vägar och ledningsdragnings med ca 1000 kr per löpmeter.

Förmodligen krävs pålning för byggnation av villor och flerfamiljshus, maxdjupet förväntas vara ca 10 meter, vilket inte anses vara någon ovanlig grundläggning. På grund av geologin rekommenderas även att huskropparna ska begränsas och inte vara allt för stora. Även om pålning är en något fördyrande kostnad vid byggnation så bedöms inte försäljningspriset påverkas nämnvärt.

Området kommer förmodligen behöva en eller flera pumpstationer på grund av den platta terrängen samt de små möjligheterna till fyllning, max 40 cm.

Efterfrågan på marknaden

Småhus

Efterfrågan på villatomter bedöms som mycket hög då det vid början av 2018 var ca 170 personer i kommunens tomtkö. Dessutom är utbudet på den privata marknaden väldigt lågt.

Bostadsrätter

Under andra halvan av 2017 och ingången till 2018 har det varit tre områden ute till försäljning av bostadsrätter i nordvästra Kumla. Inget av områdena har vid början av 2018 sålt så många lägenheter att byggnation startat. Detta kan vara en effekt av flera olika faktorer, t ex priset, efterfrågan, osäkerhet på marknaden, otålighet att vänta på nyproduktion, för många liknande försäljningar mm.

Vid genomförandet av Gröna Sörby bör man tänka på att släppa en markanvisning åt gången alternativt markanvisningar som inte konkurrerar med varandra.

Hyresrätter

Det är hög efterfrågan på hyresrätter i hela Kumla. Kommunala bolaget Kumla Bostäder AB har i stort sett hela sitt bestånd uthyrt samt dessutom lång kö. I nordvästra Kuma finns det hyreslägenheter i tvåvånings-hus och rad/kedjehus, samtliga är uthyrda.

Verksamhetstomter

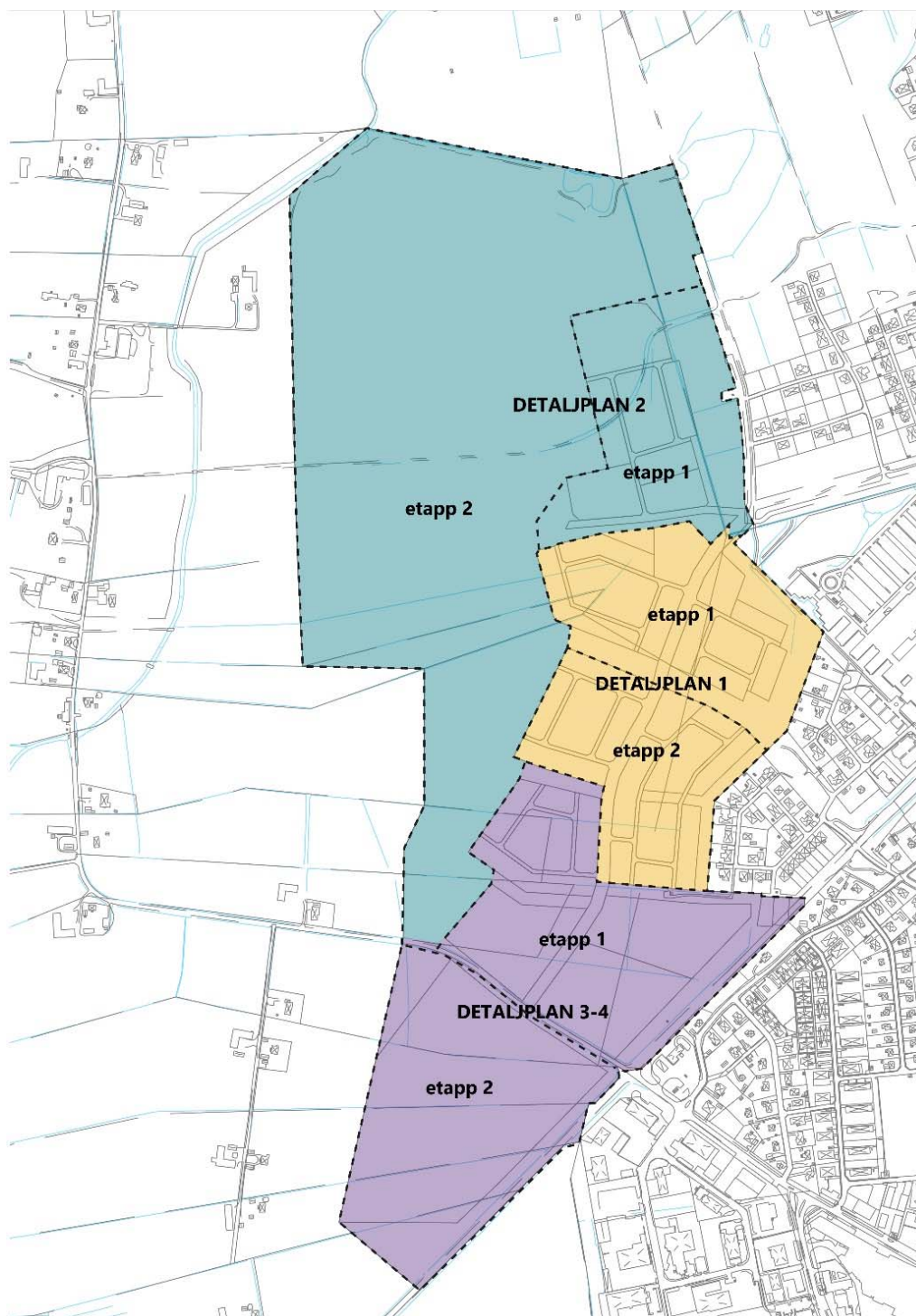
Efterfrågan på verksamhetstomter har de senast åren varit god i Kumla, speciellt i Norra Mos vid infarten till Kumla. Verksamhetstomterna i Gröna Sörby bör med sitt bostadsnära läge liknas vid verksamhetsområde Norra Mos, dvs verksamheter utan störande tillverkningsindustri.

Samhällsservice

För att kunna tillgodose behovet av samhällsservice i form av skola/förskola/vård så utses ett kvarter i de södra delarna till detta. Om behovet inte finns ska detaljplanen även tillåta bostäder.

Utbyggnadstakt

Genomförande av det fördjupade planprogrammet kommer att ske genom 3-4 detaljplaner. Varje detaljplan delas sedan in i 1-2 etappindelningar vid verkställande.



Indelning av detaljplaner och etapper.

Behov

För att hålla de senaste årens utbyggnadstakt i nordvästra Kumla bör det produceras minst 25-30 bostäder per år. Om man räknar med att den utbyggnadstakten är konstant så är hela Gröna Sörby färdigbyggt inom 10-12 år.

Då efterfrågan på småhustomter har varit högre än utbudet så anses det dock möjligt att hålla en mer forcerad utbyggnadstakt.

Bedömning av byggrättsvärde

Småhustomter: Småhustomterna kommer att säljas till bedömt marknadsvärde, vilket vid början av 2018 beräknas uppgå till minst 500-700 tkr beroende på läge och storlek. Innan försäljning sker ska prisindikation ges av oberoende mäklare. Försäljning av småhustomterna sker i första hand via kommunens tomtkö.

Hyresrätt-, bostadsrätt- och verksamhetstomter: Försäljningspriset för förtätad bebyggelse i form av radhus, lägenhetshus och verksamhetstomter följer gällande Riktlinjer för markanvisning.

Bedömda intäkter och kostnader

Intäkter

Tomter för villor/parhus: Planprogrammet möjliggör 95-115 småhustomter, vilket inbringar en intäkt om 50-80 mkr beroende på antal och pris.

Tomter för rad-/kedjehus: Planprogrammet möjliggör 7-8 tomter för radhusbebyggelse i två till tre våningar, vilket inbringar en intäkt om 13-20 mkr beroende på utnyttjad byggrätt.

Tomter för flerbostadshus: Planprogrammet möjliggör 6 tomter för lägenhetsbebyggelse i fyra till sex våningar, vilket inbringar en intäkt om 35-50 mkr beroende på utnyttjad byggrätt.

Tomter för verksamheter: Planprogrammet möjliggör ca 150 000 kvm verksamhetsyta, vilket inbringar en intäkt om 15-20 mkr vid en prisnivå i paritet med Norra Mos.

Bidrag: Möjlighet finns att söka bidrag från Boverket för "Grönare städer" samt från LONA för bl.a. dagvattenhantering.

Totalt sett beräknas intäkterna bli 110-170 mkr.

Kostnader

Trafikanläggningar

Kostnaderna för hela planprogrammets trafikanläggningar uppskattas till ca 50-55 mkr.

Huvudgata: Huvudgatan beräknas bli 7 meter bred med 4,3 meters gång- och cykelväg på västra sidan och 2,5 meters gångväg på östra sidan samt dubbelsidig trädplantering. Pris per löpmeter (exkl VA, inkl belysning) ca 20 000 kr.

Lokalgata med trottoar och gc-väg: Vid torget och gatan in mot aktivitetsfältet beräknas en 6 meters lokalgata med gång- och cykelväg på en sida och trottoar på andra sidan. Pris per löpmeter (exkl VA, inkl dubbelsidig belysning) ca 12 500 kr. Vid torget upphöjd marksten som hastighetsdämpande åtgärd.

Lokalgata utan trottoar: Inom bostadsområdena beräknas 6 meters lokalgator utan trottoar. Pris per löpmeter (exkl VA, inkl belysning) ca 7 000 kr.

Gång- och cykelväg: Gång- och cykelvägar i området beräknas till 3 meter. Pris per löpmeter (inkl belysning) ca 3000 kr.

I vattenparken beräknas delar av gång- och cykelvägen att ansluta mot diket i form av en enklare trä kaj.

Aktivitetsfältet

Inom exploateringen för Gröna Sörby bör ca 12 miljoner kronor av intäkterna från tomtförsäljning användas till att anlägga aktivitetsfältet. Huvuddelen av nedanstående utbyggnader ska centreras till fältets knutpunkt, dvs rakt väster om torget. Övriga investeringar i aktivitetsfältet handläggs av Kultur och fritidsförvaltningen.

Utbyggnationen av fältet sker etappvis enligt följande:

Fältet används under byggnation av Detaljplan 1, etapp 1 endast för masshantering samt enklare avrinning av dagvatten, eventuellt justeras del av ridvägarna. Kostnad ca 1,5 mkr.

Vid slutet av genomförande av Detaljplan 1, etapp 2 (under förutsättning att Detaljplan 2 vunnit laga kraft) anläggs stadsdels lekplats, belyst motionsspår, enklare parkering samt utökning och estetiskt utsmyckning av dagvattenområdet. Vägar för att tippa massor hålls intakta. Kostnad ca 4 mkr.

Efter genomförande av Detaljplan 2, etapp 1 anläggs grillplatser, utegym, planteringar samt annan utsmyckning till en kostnad upp till 3 mkr.

Vid genomförande av Detaljplan 3, etapp 1-2 anläggs dagvattenområde 2 samt utsmyckning, totalt upp till 2,5 mkr.

För verksamhetsetapperna investeras 1 mkr i aktivitetsfältet per etapp.

Grönstruktur

Investeringskostnaden för grönstrukturen (exkl aktivitetsfältet) ska uppgå till ca 10 % av investeringskostnaderna för trafikanläggningarna, vilket då blir ca 5-6 mkr för hela planprogrammet. Föra att undvika höga driftkostnader i framtiden ska det vid genomförandet läggas stor vikt vid att naturområdena är lätta att sköta.

Planläggning och administration

Kostnader för detaljplanering och administration innefattar bland annat detaljerade geologiska undersökningar, fastighetsbildning, friggebodar och eventuella markförvärv. Totalt sett uppskattas kostnaden till 15-18 mkr för hela planprogrammet.

Drift och skötsel

Trafikanläggningar: Trafikanläggningarna förvaltas av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tekniska verksamheten.

Natur: Naturytor och grönstruktur förvaltas av Kultur och fritidsförvaltningen, Parkavdelningen.

Aktivitetsfält: Aktivitetsfältet förvaltas av Kultur och fritidsförvaltningen, Parkavdelningen.

Tidplan och förutsättningar

Detaljplan 1

Genomförandet av Detaljplan 1 kan ske genom två etapper.

Förutsättningar

- Kommunen äger inte all mark inom detaljplaneområdet. Diskussion om markförvärv pågår.
- Skanovas ledning som går vidare mot Åbytorp måste flyttas. Ledningen har legat i mer än fem år vilket innebär att Skanova bekostar flytten.
- Anodbädden måste justeras för att lämna plats för bostäder. Kommunen anlägger terrasser för ny dragning av anslutningsledningen, i övrigt bekostar Skanova justeringen.
- E.ON Energidistributions ledning i öster kan behöva justeras.
- Vattenfalls luftledning som löper genom hela planprogramsområdet måste rivas. Ledningen ligger med ledningsrätt men enligt Vattenfall ska den rivas under kvartal 4, 2018.
- Kommunen har en dagvattenledning inom detaljplaneområdet som måste flyttas.
- Flertalet markavvattningsföretag måste omprövas/upphävas.

Tidplan

Arbetet med detaljplanen sker parallellt med fördjupning av planprogrammet och förväntas gå ut på samråd under sommaren 2018, granskning under hösten 2018 och antagande under vintern 2018.

Genomförande etapp 1 (Detaljplan 1)

Direkt efter att detaljplanen vinner laga kraft startar arbetet med genomförande av första etappen i detaljplan 1, vilken består av de två nordligaste kvarteren på var sin sida om huvudgatan. Etapp 1 inrymmer ca 35 småhustomter och två

större tomter för flerbostadshus samt två tomter för rad-/kedjehus. Anläggande av gator och ledningar påbörjas under vintern/våren 2018/2019.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2019.

Bokningsmöten för småhustomterna förväntas ske under vintern 2018/2019 och beräknad byggstart för tomtköparna är under sensommaren 2019.

Slutredovisning för Etapp 1 beräknas ske till årsskiftet 2021/2022.

Genomförande etapp 2 (Detaljplan 1)

Etapp 2 inrymmer ca 45 småhustomter och en större tomt för flerbostadshus samt två tomter för rad-/kedjehus. Under förutsättning av tomtförsäljningen gått bra i Etapp 1 startar genomförandet av Etapp 2 med anläggande av gator och vägar under hösten 2019.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2020.

Bokningsmöten förväntas kunna ske under senhösten 2019 och beräknad byggstart för tomtköparna är våren 2020.

Slutredovisning för Etapp 2 beräknas ske till årsskiftet 2022/2023.

Detaljplan 2

Genomförandet av Detaljplan 2 sker i två etapper. En etapp för bostadsändamål och en för aktivitetsfältet.

Förutsättningar

- Vattenfalls luftledning som löper genom hela planprogramsområdet måste rivas. Ledningen ligger med ledningsrätt men enligt Vattenfall ska den rivas under kvartal 4, 2018.
- Flertalet markavvattningsföretag måste omprövas/upphävas.
- Befintliga ridvägar måste justeras.

Tidplan

Arbetet med detaljplanen förväntas starta under januari 2019, går ut på samråd under våren, granskning under sommaren och antas under hösten 2019.

Genomförande etapp 1 (Detaljplan 2)

Etapp 1 inrymmer ca 10 småhustomter och tre större tomter för flerbostadshus samt två tomter för rad-/kedjehus. Genomförandet av Etapp 1 med anläggande av gator och vägar förväntas starta under vinter/våren 2020.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2021.

Bokningsmöten förväntas kunna ske under våren 2020 och beräknad byggstart för tomtköparna är hösten 2020.

Slutredovisning för Etapp 1 beräknas ske till årsskiftet 2023/2024.

Genomförande etapp 2 Aktivitetsfält (Detaljplan 2)

Investeringarna i aktivitetsfältet kommer att ske under förutsättning att flertalet småhustomter i respektive etapp är sålda.

Under sommar/höst 2020 anläggs första delen av aktivitetsfältet, i form av lekplats, motionsspår, parkering och viss plantering.

Under sommar/höst 2021 anläggs andra delen, i form av grillplatser, utegym, koloniområde och planteringar.

Under sommar/höst 2022 anläggs eventuell ytterligare dagvattendamm och planteringar.

Detaljplan 3

Detaljplan 3 kan delas in i två etapper, etapp 1 norr om länsväg 542 samt etapp 2 söder om väg 542.

Förutsättningar

- Kommunen äger ej all mark inom detaljplaneområdet. Kontakt om markförvärv bör tas så snart som möjligt.
- Skanovas ledning som går vidare mot Åbytorp måste flyttas. Ledningen har legat i mer än fem år vilket innebär att Skanova bekostar flytten.
- Vattenfalls luftledning som löper genom hela planprogramsområdet måste rivas. Ledningen ligger med ledningsrätt men enligt Vattenfall ska den rivas under kvartal 4, 2018.
- Stadsnäts ledning i sydvästra delen av detaljplaneområdet måste flyttas.
- Kommunen har vatten- och avloppsledningar inom detaljplaneområdet som måste dras om.
- Flertalet markavvattningsföretag måste omprövas/upphävas.
- En eventuell breddning av länsväg 542 bör diskuteras med Trafikverket och korsningen med länsväg 529 bör ses över.

Tidplan

Arbetet med detaljplan 3 förväntas starta under hösten 2019, går ut på samråd under vintern, granskning under våren och antas under sommaren 2020.

Genomförande etapp 1 (Detaljplan 3)

Etapp 1 kan om det inte blir någon skola/vård inrymma ca 20 småhustomter och två större områden avsätta för verksamhet alternativt bostad. Genomförandet av

Etapp 1 med anläggande av gator och vägar förväntas starta under sommaren 2020.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2021.

Bokningsmöten förväntas kunna ske under hösten 2020 och beräknad byggstart för tomtköparna är våren 2021.

Slutredovisning för Etapp 1 beräknas ske till årsskiftet 2023/2024.

Genomförande etapp 2 (Detaljplan 3)

Etapp 2 inrymmer endast verksamhetstomter. Genomförandet av Etapp 2 med anläggande av gator och vägar förväntas starta under våren 2021.

Plantering av grönstrukturen startar hösten 2022.

Verksamhetstomterna förväntas kunna säljas till hösten 2021.

Slutredovisning för Etapp 2 beräknas ske till årsskiftet 2024/2025.



Kumla kommun

Gestaltningprogram

För Gröna Sörby

 Vision

  Program

   Policy

    Regler

     Handlingsplan

      Riktlinjer

 Kommunfullmäktige

 Kommunstyrelsen

 Nämnd

Innehållsförteckning

Bakgrund	4
Syfte	4
Områdets identitet	4
Utformning	5
Stråk och platser	5
Bebyggelsestruktur	10
Användning	12
Hustyper och byggrätter	15
Parkering	17
Komplementbyggnader	18
Grön- och blåstruktur	18

Beslutande:
Datum och paragraf:
Dokumentansvarig:
Revideras:
Gäller till:

Bakgrund

Planprogram Det gröna Sörby antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-19. Planprogrammet togs fram för att skapa ett underlag för detaljplanering genom att klargöra förutsättningar och ange riktlinjer för områdets framtida användning.

Planprogrammet visar på ett förslag med ca 300 bostäder, både småhus och flerbostadshus, verksamhetsmark och ett nytt aktivitetsfält. Bebyggelsen i området ska bjuda på en variation i gestaltning, utförande och placering. Det gröna Sörby är indelat i olika etapper för detaljplaneläggning.

Det gröna Sörby är ett stort exploateringsområde, en helt ny stadsdel, som kommer sätta prägel på Kumla tätort för all framtid. Ambitionen för Kumlas nya stadsdel bör hållas hög både vad gäller hållbarhet samt gestaltning och arkitektur.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-09-07 att en fördjupning av planprogrammet ska göras för att kunna gå vidare med detaljplanearbetet. Gestaltungsprogrammet är en del av fördjupningen.

Syfte

Ett gestaltungsprogram är ett hjälpmedel för att styra utformningen av den yttre miljön. Gestaltungsprogrammet tar sin utgångspunkt i det antagna planprogrammet och utvecklar detta.

Gestaltungsprogrammet ska säkra en kvalitetsnivå och styra utformningen genom riktlinjer för gestaltning av bebyggelse, stråk och platser, grön- och blåstruktur. Dokumentet ska fungera som stöd vid framtagande av detaljplaner i området och underlätta framtida bygglovhantering. Gestaltungsprogrammet kan ingå som bilaga i markanvisningsavtal och vid försäljning av tomter. I övrigt kan det användas som informationsmaterial.

Målet med gestaltungsprogrammet är att utveckla områdets identitet som en levande stadsdel med fokus på liv, rörelse och variation i enlighet med planprogrammet och Framtidens Kumla Vision 2025.

Områdets identitet

En sammanfattning av planprogrammets intentioner vad gäller områdets identitet:

- Kumla tätort möter den lantliga omgivningen.
- Levande stadsdel med fokus på liv, rörelse och variation.
- Rekreation och friluftsliv är en del av vardagen, bebyggelsen och grönområdena är sammanbyggda och skapar en väv mellan stad och natur.

- Goda kommunikationer.
- Välplanerad kvartersstad med Kumlas äldre områden som förebild.
- Varierad stadsdel med bostäder, verksamheter, natur- och rekreationsområden.
- Modernt, hållbart boende med livskvalitet.

Utformning

Under varje rubrik nedan anges först en sammanfattning av planprogrammets intentioner. Efter det följer mer konkreta riktlinjer för vad som ska gälla för utformningen av Gröna Sörby.

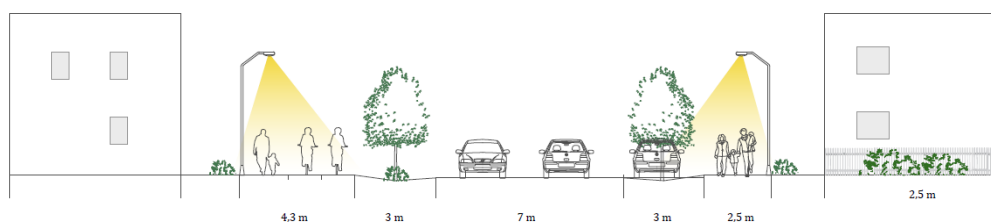
Stråk och platser

Enligt planprogrammet

Bebyggelsen och grönområdena ska vara sammanbyggda och skapa en väv mellan stad och natur. Gatustrukturen ska i första hand gynna cyklister och fotgängare, med en fri och trygg rörlighet för barn och ungdomar. Gaturummen ska vara varierade till storlek och utformning, vilket gör att området blir lätt att orientera i. Ett huvudstråk i nord-sydlig riktning ska leda trafikanter till och från området utan att de mindre lokalgatorna trafikeras mer än nödvändigt. God grönstruktur ska finnas alldeles intill bostaden, stråk som leder människor vidare ut i grönområdena. Området ska ha tydliga gränser mellan privata och offentliga ytor. Viktiga platser som nämns i planprogrammet är "mittpunkten", Vargavrån, samt Aktivitetsfältet där även stadsdelslekplats och vattenpark ingår.

Riktlinjer

Huvudgata: Genom Gröna Sörby planeras en huvudgata vilken leder till och från området. Huvudentré och angöring till området sker från Blomstergatan i norr, men angöring kommer även att ske från länsväg 542 i söder. Huvudgatan ska vara lummig, med en planterad trädallé. I detaljplaneskedet ges gatan en flexibel användning, ett 19,8 m brett gatuområde. Gatusektionens utformning kan variera genom området beroende på t.ex. dagvattenhantering, parkering, hastighetsdämpande åtgärder och kollektivtrafikållplatser. Trygghet skapas genom god belysning och separerade trafikslag samt hastighetsdämpande åtgärder. Utfartsförbud från kvartersmark ska gälla längs huvudgatan.



Sektion huvudgata.



Exempel på huvudgata med allé, Landbotorpsallén, Örebro.

Lokalgata: Lokalgatorna inom kvarteren ska ha en genomgående struktur utan återvändsgator. Lokalgatorna utformas med en bredd på 6 m. Samtliga trafikslag samsas på dessa gator.



Exempel på lokalgata, Kumla.

Gång- och cykelstråk: Längs huvudgatan ska det finnas ett separerat huvudcykelstråk och gångbana på västra sidan samt en gångbana på östra sidan. Övriga cykelstråk genom grönområdena och mellan kvarter, så kallade smitvägar, utformas som lokalcykelnät. Cykelnätet ska utformas enligt utformningsprinciper i Trafikplan, avsnitt cykel.

Grönstråk: Gröna stråk ska knyta samman området med omkringliggande grönområden och aktivitetsfältet för att underlätta spridning för djur och växter. Skogsområdet Vargavrån ska ingå som en del av utvecklingen av Sörby. Mellan kvarteren planläggs 20-35 m breda grönstråk som naturmark. De gröna stråken ska koppla samman bebyggelsen med aktivitetsfältet och kan fungera som spontana mötes- och vistelseplatser. Grönstråken har även en viktig funktion för dagvattenhantering i området.



Exempel på grönstråk som även har en funktion för dagvattenhantering, Kolla Parkstad, Kungsbacka.

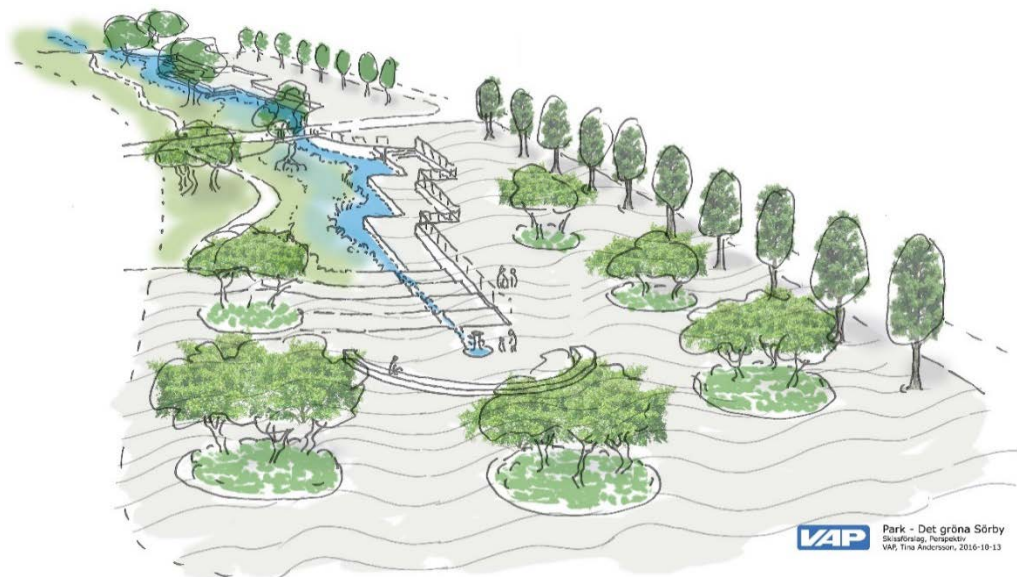
Mittpunkten: Entré till området där en torgyta ska skapas. Beroende på vad dagvattenutredningen visar skulle vattenparken kunna gå in i området. Platsen är lämplig att ramas in av en tydlig karaktärsbyggnad som särskiljer sig arkitektoniskt i form, färg och material. I flerbostadshuskvarteren närmast torget möjliggörs handel, service och verksamheter i bottenvåning. Entréer ska vara vända mot torgytan. Mittpunkten ska bilda en välkomnande central mötesplats för boende och besökare i Gröna Sörby.

Aktivitetsfältet: Aktivitetsfältet ska erbjuda upplevelser och motionsmöjligheter för hela norra Kumla året om. Aktivitetsfältet ska växa fram etappvis, men det är viktigt att delar av området blir användbart tidigt. Till exempel bör motionsspår, stadsdelslekplats och läplanteringar anläggas i tidigt skede. Huvudentrén till fältet ska vara i anslutning till mittpunkten och det gröna stråket som sträcker sig från Blomstergatan väster ut. Entréer möjliggörs även från lokalgatorna och grönstråken mellan kvarteren. Läs mer om innehållet i aktivitetsfältet under rubriken *Användning*.



Exempel på aktivitetsfält, Västra Grönpepparparken, Örebro.

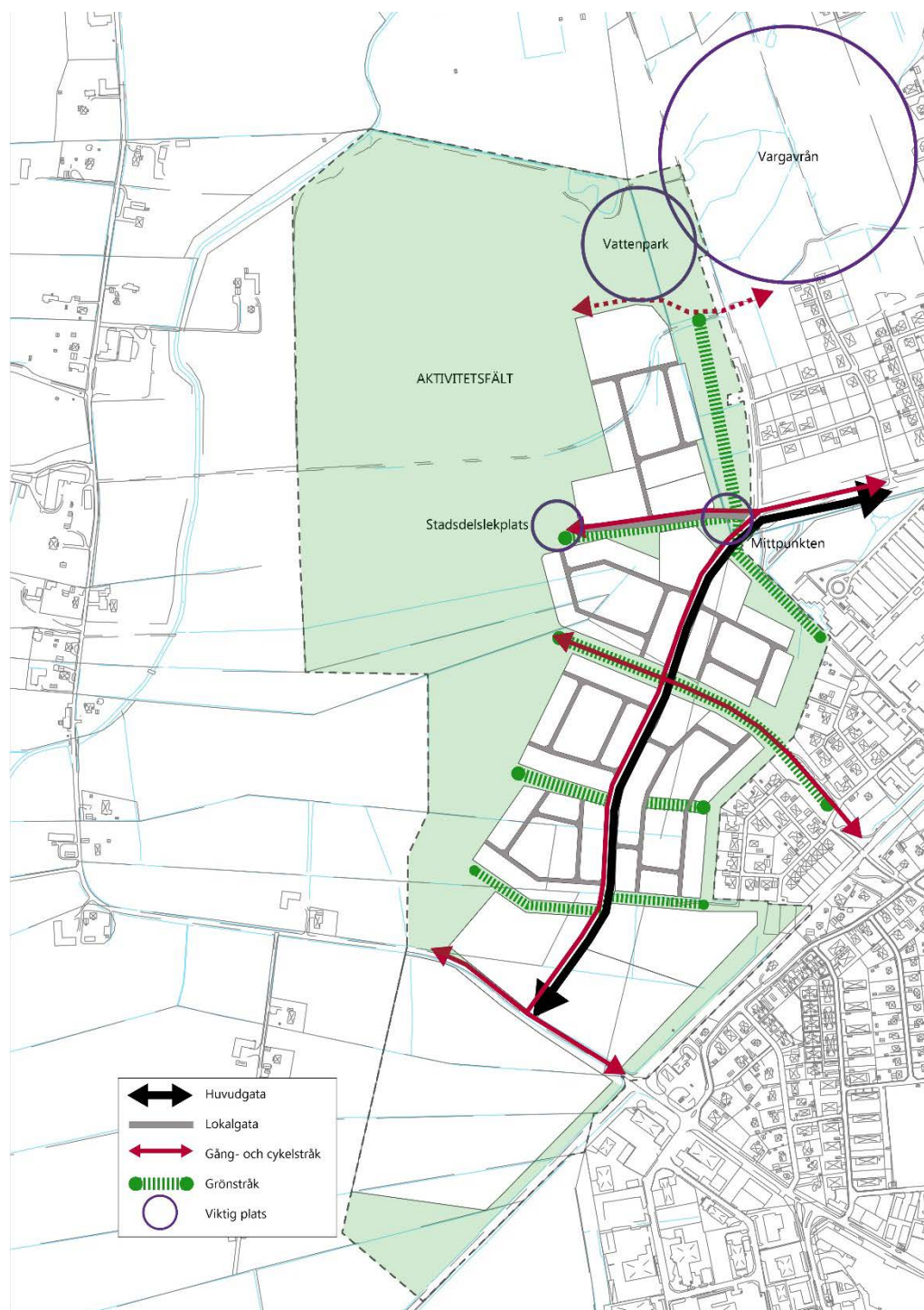
Vattenpark: I planprogrammet redovisas en yta för en vattenpark som skulle kunna utformas som en våtmark, delvis svämbär och där den varierande vattennivån är en del av upplevelsen och gestaltningen. Vattenparken kan stärka den biologiska mångfalden i området. Utformningen och lämplig yta för vattenparken är beroende av vad dagvattenutredningen visar.



Skiss på hur vattenparken skulle kunna utformas. Vy från torgytan vid mittpunkten. Skiss framtagen av VAP.

Stadsdelslekplats: Stadsdelslekplatsen ska fungera som utflyktsmål för barnfamiljer både från närområdet och andra delar av Kumla. Lekplatsen ska vara integrerad i aktivitetsfältet och bör placeras i anslutning till huvudentrén i Blomstergatans förlängning.

Vargavrån: Skogsområdet Vargavrån ska sammanlänkas och ingå som en del av utvecklingen av Sörby. En vidare utredning ska göras om hur Vargavrån kan bevaras, exempelvis genom naturvårdsavtal.



Viktiga stråk och platser.

Bebyggelsestruktur

Enligt planprogrammet

Området ska knyta an till Kumlas trädgårdsstadskaraktär, men samtidigt vara yteffektiv och tätare. Längs huvudstråket ska bebyggelsen vara stadsmässig och de centrala delarna av området lämpar sig för lite högre bebyggelse, i övrigt eftersträvas ett grönt Sörby. Området ska på ett balanserat sätt erbjuda många bostäder. Samtidigt ska det kännas grönt och friskt och ha goda ljusförhållanden.

Trädgårdsstad

Trädgårdsstad eller *Garden City* är ett begrepp som lanserades av engelsmannen Ebenezer Howard på slutet av 1800-talet som ett socialt och politiskt projekt. Idén gick sammanfattningsvis ut på att skapa ett samhälle utan klasskillnader och ett samhälle som, istället för att förbruka naturens resurser, skulle leva i samklang med naturen. Utifrån hans tankar har trädgårdsstaden utvecklats på olika sätt i olika länder beroende på lokala traditioner.

Trädgårdsstad är en stadsbyggnadstyp som kombinerar stadskänsla med lantlighet och som präglas av måttlig täthet, låga trädgårdsförsedda hus samt traditionella – ofta trädplanterade – gator och torg. Bebyggelsestrukturen i Gröna Sörby ska ha sin utgångspunkt i trädgårdsstadens grundläggande principer, med en nutida tolkning.

Riktlinjer

Hus nära gatan: Hus placeras nära huvudgatan (2-3 m) på en gemensam förgårdslinje så att husen definierar det viktiga gaturummet längs huvudgatan. På så sätt maximeras trädgårdarna/de gemensamma gårdarna och avskildhet skapas.



Exempel på radhus som är placerade nära gatan, Sörbyängen Örebro.

Tydliga rum och gränser: Häck, staket eller mur skapar gränser mellan det privata, gården och det gemensamma gaturummet (huvudgatan) samt de gemensamma grönytorna. Gaturummet och de gemensamma grönytorna blir tydliga och sammanhållna.



Exempel på mindre grönstråk som är tydligt avskilt från kvartersmark, Sörbyängen Örebro.

Grönska och trädgårdar: Grönskan i området ska vara påtaglig och planerad med gatuplanteringar, förgårdar, gröna platsbildningar och aktivitetsfältet. Varje tomt har egen trädgård. Flerbostadshus har gemensamma privata grönytor som är väl avgränsade. Plats för odlingslotter för boende i flerbostadshus och/eller i aktivitetsfältet. Aktivitetsfältet blir en gemensam grönyta som även kommer nyttjas av boende utanför området.

Blandad bebyggelse: Området ska ha en blandning av olika hustyper, både flerbostadshus och småhus (friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus) som ger en intressant och omväxlande utformning och är en förutsättning för att hushåll av olika typer ska kunna bo i området.

Småskalighet och måttlig exploatering: Måttlig täthet där 25-30% av kvartersmarken bebyggs (BYA). Bebyggelse huvudsakligen i två våningar. Längs huvudgatan kan bebyggelsen vara något högre, upp till fyra våningar. På centrala platsbildningar längs huvudgatan samt i norra kvarteret mot aktivitetsfältet kan något högre hus tillåtas, upp till sex våningar, för att utgöra spännande tillskott i bebyggelsen.

Traditionella gaturum: Genomgående gator med grön karaktär varierar med platsbildningar. Tydligt utformade gator (huvudgata och lokalgator) som tillsammans med olika platser bildar ett sammanhängande gatunät av välordnade gaturum, samtidigt som kvarter med inre gårdsrum skapas. Huvudgatan ska vara trädplanterad på båda sidor om gatan för att skapa ett tydligt gaturum.

Användning

Enligt planprogrammet

Det gröna Sörby ska vara en varierad stadsdel med bostäder, verksamheter, natur och rekreationsområden. Fokus ligger på bostäder, planprogrammet möjliggör ca 300 nya bostäder i blandad upplåtelseform. Längs huvudstråket kan enstaka mindre verksamheter möjliggöras i form av flexibel användning i bottenvåningar. Möjlighet till skoländamål bör skapas i detaljplaneskedet. I södra delen föreslås ett handels- och verksamhetsområde. I områdets nordvästra del planeras ett aktivitetsfält som ska erbjuda upplevelser, motionsmöjligheter och tätortsnära rekreation för både boende och besökare.

Riktlinjer

Verksamheter: Mer ytkrävande verksamheter, sällanköpshandel placeras i området söder om länsväg 542. Verksamheter som inte är störande för omgivningen, tex. dagligvaruhandel och service placeras i området norr om länsväg 542. Längs med huvudgatan, i flerbostadshuskvarteren, möjliggörs flexibla bottenvåningar för mindre verksamheter.



Exempel på mindre lokaler för verksamheter i bottenvåning, Sörbyängen. Örebro.

Fördelning småhus/flerbostadshus: Sträva efter en ytmässig fördelning på 75% småhus och 25% flerbostadshus. När det gäller fördelning i antal bostäder bör man eftersträva 50% småhus och 50% flerbostadshus. Totalt beräknas ca 300 bostäder inrymmas i området.

Flerbostadshus: Koncentrera flerbostadshusen till viktiga punkter: norra delen med bättre markförutsättningar och utblick mot aktivitetsfältet, "mittpunkten" som ska fungera som entré till området och är ett lämpligt läge för en tydlig karaktärsbyggnad, grönstråket/gång- och cykelstråket genom området som markerar en entré, samt eventuellt ett område i söder nära verksamhetsområdena.

Småhus: Detaljplanerna görs flexibla för att passa olika typer av småhus. Längs huvudgatan tillåts radhus och kedjehus. För att få till en stadsmässighet och en god ljudmiljö längs huvudgatan tillåts ej friliggande villor eller parhus längs huvudgatan. I kvarteren, samt i vissa hörntomter längs huvudgatan tillåts friliggande villor samt parhus.

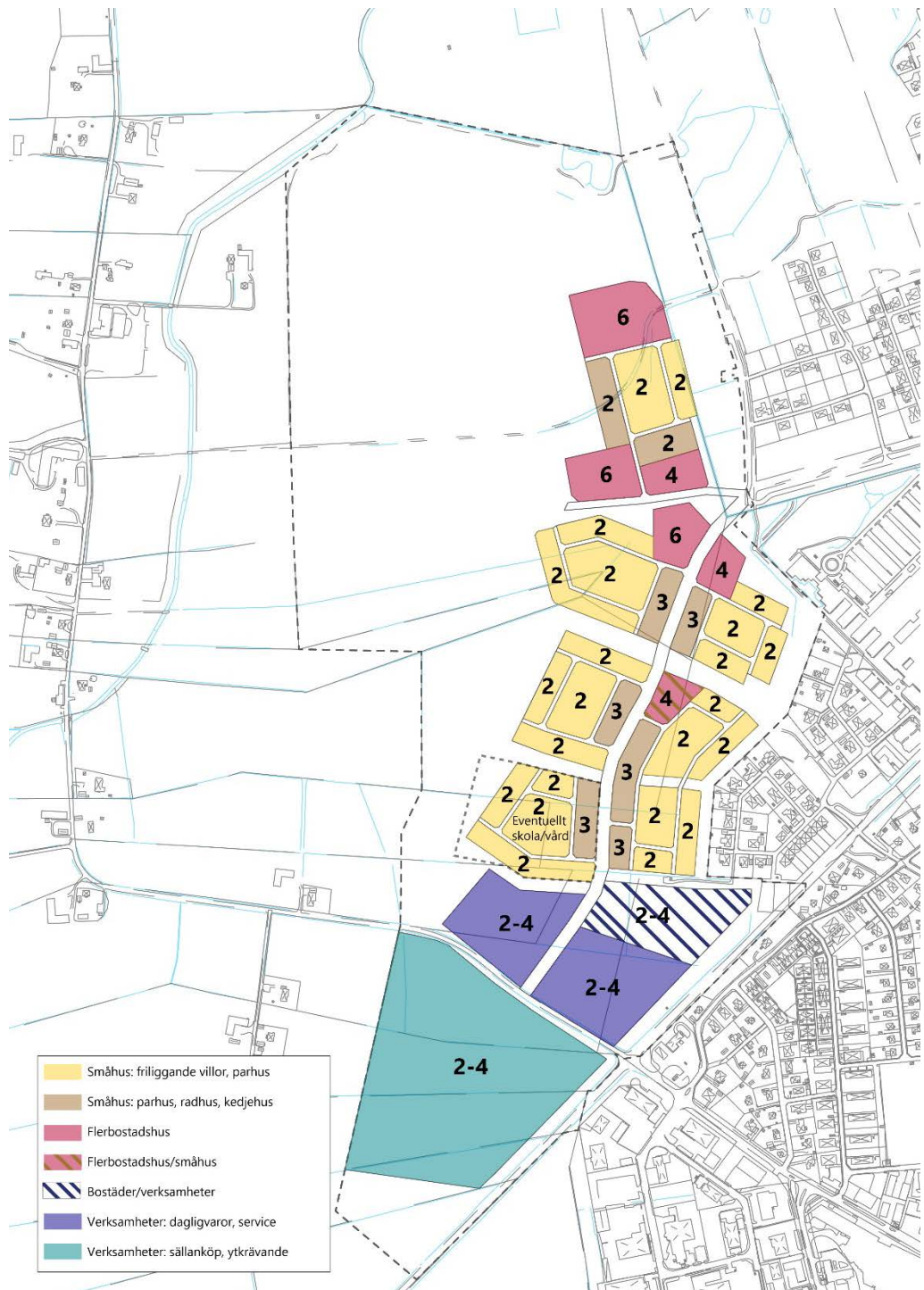
Skola/vård: Det sydvästra bostadskvarteret skulle kunna lämpa sig för skola/vård om behov finns. Viktiga aspekter att tänka på vid en eventuell lokalisering av skola är utemiljö, buller, närhet till grönområde och kollektivtrafik, trafiksäkerhet och trygghet. Lokalförsörjningsprogram för skolan ska ligga till grund för eventuella beslut som rör skoländamål. Viktiga aspekter att tänka på vid en eventuell lokalisering av vård- och omsorgsboende är god infrastruktur och närhet till grönområde.

Aktivitetsfält: Hur aktivitetsfältet utformas beror på dagvattenutredningen, funktioner som ska inrymmas i området är följande:

- Belyst motionsspår och träningsmöjligheter –tex. utegym, mountainbikeled. Motionsspåret bör förlängas in i Vargavrån.
- Pulkabackar
- Utblickar
- Lek-, grill- och sittplatser
- Stadsdelslekplats
- Läplanteringar
- Ytor för dagvattenhantering inklusive Vattenpark
- Odlingslotter
- Ridvägar –bör placeras i utkanten av området för att undvika konflikter.



Exempel på hur odlingslotter kan integreras i aktivitetsfältet, Vallaparken, Linköping.



Användning och antal våningar.

Hustyper och byggrätter

Enligt planprogrammet

Planprogrammet möjliggör totalt ca 300 bostäder, 120 småhustomter och 180 bostäder i flerbostadshus. Området ska knyta an till Kumlas trädgårdsstadskaraktär men samtidigt vara yteffektiv och tätare. Längs huvudstråket och vissa grönstråk kan det bli aktuellt att ange placeringsbestämmelser för bebyggelsen. Det är positivt med uppdelade huskroppar som upplevs som mindre enheter och bidrar till variation. Längs huvudstråket är det lämpligt med längre sammanbyggda huskroppar. Området ska ha tydliga gränser mellan privata och offentliga ytor.

Riktlinjer

Friliggande villor: Kan uppföras i 1-2 våningar. Minsta tomtstorlek är 800 m². 25-30 % av fastigheten får bebyggas.

Radhus: Kan uppföras i 1-2 våningar, 3 våningar längs huvudgata. Minsta tomtstorlek 200 m². Högst 30% av fastigheten får bebyggas. Byggnaderna inom respektive kvarter utmed huvudgata placeras på samma avstånd från gatulinjen för en enhetlig karaktär. I fastighetsgräns mot huvudgata och grönstråk ska en avgränsning i form av häck, staket, mur eller liknande anordnas för att definiera privat/offentligt.



Exempel på radhus i två våningar med grön förgårdsmark, Rynningeåsen, Örebro.

Parhus och kedjehus: Kan uppföras i 1-2 våningar, 3 våningar längs huvudgata. Minsta tomtstorlek 300 m². Högst 30% av fastigheten får bebyggas. Byggnaderna inom respektive kvarter utmed huvudgata placeras på samma avstånd från gatulinjen för en enhetlig karaktär. I fastighetsgräns mot huvudgata och grönstråk ska en avgränsning i form av häck, staket, mur eller liknande anordnas för att definiera privat/offentligt.

Flerbostadshus: Kan uppföras i 2-6 våningar. Högst 25% av fastigheten får bebyggas. Inom bostadskvarteren bör gemensamma uteplatser och lektytor ordnas för att uppmuntra till möten i boendemiljön. Gårdsmiljön ska vara en grön miljö med träd, planteringar och gärna med möjlighet till odling. Flerbostadshus utmed huvudgata placeras på samma avstånd från gatulinjen för en enhetlig karaktär. I fastighetsgräns mot huvudgata och grönområden ska en avgränsning i form av häck, staket, mur eller liknande anordnas för att definiera privat/offentligt.



Exempel på flerbostadshus i fyra våningar med grön gårdsmiljö, Kolla Parkstad, Kungsbacka.

Parkering

Enligt planprogrammet

I planprogrammet nämns ingenting om parkering.

Riktlinjer

Parkering: All parkering för boende ska ske inom kvartersmark. Gästparkerings ska främst rymmas inom kvartersmark, men parkering längs delar av lokalgatorna kan också tillåtas.

Besöksparkering till aktivitetsfältet bör anordnas i mindre enheter; förslagsvis i Vargavrågatans förlängning i norr, från länsväg 542 i söder samt vid huvudentrén i Blomstergatans förlängning. I anslutning till torgytan vid mittpunkten samt längs lokalgatan i Blomstergatans förlängning kan kantstensparkering ordnas.

För flerbostadshus ska anordnas minst en bilplats per lägenhet i samlade parkeringsytor i anslutning till kvarterens entréer. Parkeringsytorna bör inte innehålla fler än 20 bilplatser för att skapa en känsla av småskalighet. Plank mot gatan kan tillåtas för att dölja samlade parkeringar och skapa rumskänsla. Man bör undvika att placera parkeringsytor i exponerade lägen, till exempel i kvartershörn mot torgytan. En del av parkeringsplatserna bör utrustas med laddboxar/laddstolpar för elfordon och möjlighet för bilpooler bör finnas för att påverka boende att välja ett miljövänligare resande.

För småhustomter i form av radhus och kedjehus finns två typer av parkeringslösningar; dels samlade i mindre enheter (ca 12 bilplatser) likt flerbostadshuset, dels med biluppställning framför husen. Det senare kräver vanligtvis 6 m förgårdsmark. För småhustomter i form av friliggande villor eller parhus ska finnas plats för två bilar på den egna tomten, exempelvis carport/garage och markparkering.



Exempel på parkeringslösningar för småhus: gemensam samlad parkering, Kolla Parkstad, Kungsbacka, samt biluppställning framför husen, Valda Heberg, Kungsbacka.

Det ska finnas god tillgång till cykelparkeringar vid bostadshusen och vid aktivitetsfältet. Cykelparkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak med god tillgänglighet till entréerna.

Huvudgatans utformning ska vara flexibel, korttidsparkering är lämpligt på vissa platser i anslutning till bebyggelse där verksamheter, service och handel finns i bottenplan.

Komplementbyggnader

Enligt planprogrammet

I planprogrammet nämns ingenting om komplementbyggnader.

Riktlinjer

Komplementbyggnader: Material och färgsättning på komplementbyggnader så som cykelparkering, garage, carports, förråd och miljöhus ska harmonisera med huvudbyggnaden. Längs huvudgatan ska komplementbyggnader placeras på gårdssidan. Komplementbyggnader kan med fördel beklädas med sedumtak. Även mindre teknik- och servicebyggnader, såsom pump- och transformatorstationer etc. ska gestaltas väl.

Utrymme för avfallshantering ska integreras i flerbostadshus, alternativt placeras mindre miljöbodar på kvartersmark. För rad- och kedjehus ska gemensamma anläggningar i form av miljöbodar planeras. Dessa fördelas med minst en per kvarter så boende har nära till närmaste miljöhus. Lägen för sopfordon ska planeras in i anslutning till miljöhus. För parhus och villor finns möjlighet till individuell eller gemensam sophantering.



Exempel på grönt tak på komplementbyggnad samt miljöbod.

Grön- och blåstruktur

Enligt planprogrammet

Åtskilliga grönstråk ska genomkorsa strukturen, god grönstruktur ska finnas alldeles intill bostaden med länkar vidare ut i strövmarker. Samspelet mellan privat grönska, omgivande grönstruktur, aktivitetsfältet och naturen ska ske med omsorg. Läplanteringar i form av trädgångar och ytor för dagvattenhantering ökar vistelsekvaliteterna ytterligare. I nära anslutning till bostadsbebyggelsen avsätts

ytor för en vattenpark. Vargavrån ska fortsätta att utvecklas som natur- och rekreationsområde.

Riktlinjer

Naturmark: Grönstråken mellan kvarteren planläggs som naturmark. Grönstråken ska bestå av skötselintensiva multifunktionella ytor. De ska fungera som gröna korridorer för djur, växter och människor, som ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten samt attraktiva platser för naturupplevelse, rekreation, lek och aktivitet. För att få plats med alla funktioner behövs ett väl tilltaget utrymme på 20-35 m bredd. Gränserna mellan naturmark och kvartersmark inom kvarteren ska vara tydlig och bör därför utgöras av häck, mur eller staket. Skötselplaner för all naturmark bör upprättas.

Exempel på innehåll i grönstråk mellan kvarteren:

- Slaghacksytor, högvuxna gräsytor och ängsplantering dominerar både som egna ytor och undervegetation till övrig vegetation.
- Ett fåtal finklippta gräsytor för aktiviteter såsom fotboll, picknick och lek. Även finklippta promenadstigar.
- Varierade växtmiljöer och artrikedom. Många olika träd- och växtarter i olika sammansättningar som gynnar olika djur och insekter på olika sätt och samtidigt bidrar med en miljö för upplevelse och rekreation.
- Dagvattenhantering i form av översvämningsbara ytor, träd som fördröjer vattnet i kronan och tar upp vattnet från marken, växter som renar.

Kvartersmark: Området ska karaktäriseras av trädgårdsstad och grönskan i området ska vara påtaglig. Varje småhustomt har egen trädgård. Flerbostadshus bör ha större balkonger och möjlighet till odling på de gemensamma gröna gårdarna. Häck, staket eller mur skapar gränser mellan det privata, gården och det gemensamma gaturummet (huvudgatan) samt de gemensamma grönytorerna.



Exempel på grön innegård, Vasastan, Örebro.

Huvudgata: Huvudgatan ska vara lummig, med en planterad trädallé. Alléträd ska ges goda växtmöjligheter. Vid begränsade planteringsytor kompenseras det med skelettjordar under mark. Parkeringsplatser längs huvudgata ska anordnas med genomsläppligt ytskikt för att möjliggöra infiltration av dagvatten.



Exempel på genomsläppliga ytskikt.

Dagvatten: Dagvatten ska tas omhand lokalt och integreras i landskapet. Dagvatten ska renas genom fördröjning och infiltrering innan det leds vidare. Andelen hårdgjorda ytor ska begränsas. Genomsläppliga material och vegetation bidrar till att dagvatten infiltreras på platsen. Fördröjningsmagasin kan med fördel gestaltas som öppna dammar i aktivitetsfältet. Inslag av dammar, diken, våtmark, fuktängar, gröna ytor och växtlighet bidrar till områdets gröna profil och tillför estetiska värden och rekreationsvärden. Ytor för dagvattenhantering får gärna vara mångfunktionella.

Dagvattenlösningen i området ska klara att ta omhand ett 100-årsregn som kan avledas på ett säkert sätt, t.ex. genom att planera ytor som kan svämmas över vissa tider. Hur dagvattenhanteringen utformas beror på vad dagvattenutredningen visar.



Exempel på dagvattendamm som även fungerar för rekreation, Vallaparken, Linköping.

Stenebäcken: Stenebäcken blir recipient för dagvatten i området. Några förändringar föreslås ej för bäcken, däremot bör stråket utvecklas och tillgängliggöras för rekreation. Det är viktigt att kopplingen mellan Gröna Sörby och Stenskogen, väster om E20 möjliggörs för fotgängare och cyklister. Bron över Stenebäcken kan behöva renoveras. Längs med Stenebäcken bevaras slättlandskapet som ett öppet landskap mot befintliga gårdar.

Vargavrån: Skogsområdet Vargavrån ska sammanlänkas och ingå som en del av utvecklingen av Sörby. En vidare utredning ska göras om hur Vargavrån kan bevaras, exempelvis genom naturvårdsavtal.

Aktivitetsfältet: Aktivitetsfältet ska erbjuda upplevelser och motionsmöjligheter för hela norra Kumla året om. Aktivitetsfältet ska växa fram etappvis, men det är viktigt att delar av området blir användbart tidigt. Till exempel bör motionsspår, stadsdelslekplats och läplanteringar anläggas i tidigt skede.

Vattenpark: I planprogrammet redovisas en yta för en vattenpark som skulle kunna utformas som en våtmark, delvis svämbär och där den varierande vattennivån är en del av upplevelsen och gestaltningen. Vattenparken kan stärka den biologiska mångfalden i området. Utformningen och lämplig yta för vattenparken är beroende av vad dagvattenutredningen visar.



Exempel på utformning av Vattenparken, Vallastaden, Linköping.



Illustrationsplan Gröna Sörby.