

DEL ETT – INLEDNING

DEL TVÅ – STADSDELEN I DAG

DEL TRE – STADSDELEN I FRAMTIDEN

DEL FYRA – SLUTORD

DEL TRE - STADSDELEN I FRAMTIDEN

De resonemang som fördes under slutsatsen av analysen ligger till grund för det planförslag som kommer att presenteras under denna del av arbetet. Planförslaget visar på hur stadsdelen kan komma att utvecklas i framtiden. Förslaget bör ses som en övergripande vision för Aspholmen och som ett diskussionsunderlag för framtida arbete med stadsdelen.

Eftersom Aspholmen är ett populärt företagsområde skulle det säkerligen fungera och utvecklas vidare utan att jag skulle ge förslag på hur området borde utvecklas. Troligtvis skulle stadsdelen fortsätta omvandlas till ett alltmer kontors- och handelsdominerat område. Vissa enstaka satsningar på att öka attraktiviteten skulle troligtvis genomföras av en del fastighetsägare men något helhetsgrepp skulle inte finnas för Aspholmens framtida utveckling. Någon övergripande satsning på hela stadsdelens gatunät, grönstruktur eller kvartersstruktur skulle vara svår att åstadkomma utan ett planförslag på hur hela området skulle kunna utvecklas.

Genom att klargöra Aspholmens förutsättningar, kvaliteter och brister, ges möjlighet att se vilka övergripande strukturella förändringar som skulle vara positiva för stadsdelen. Att planera för hela Aspholmen gör också att man på ett bättre sätt kan koppla samman stadsdelen med intilliggande stadsdelar och på så sätt bidra till att skapa en levande och attraktiv länk i stadsväven. Hur stadsdelarna runtomkring ser ut och fungerar har stor betydelse för hur Aspholmen borde utvecklas. Planförslaget erbjuder ett större helhetsgrepp över hur området skulle kunna utvecklas till en stadsdel med ökad attraktivitet och ökad tillgänglighet för alla i staden.

Aspholmen är ett komplext område att arbeta med eftersom det finns befintliga värden och förutsättningar som starkt påverkar hur området

kan utvecklas i framtiden. Järnvägen, södra infartsleden, starkt etablerade verksamheter med mera gör att det finns mycket att ta

hänsyn till vid utformningen av planförslaget. Att en stad och en stadsdel är uppbyggd av en mängd olika delar som tillsammans skapar helheten är viktigt att tänka på. Nedan listas några huvudsakliga riktlinjer för utvecklingen av Aspholmen som baseras på det resonemang som fördes under analysen.

RIKTLINJER FÖR UTVECKLINGEN AV ASPHOLMEN

- *Bättre tillgänglighet, bryt upp storskaligheten*
- *Intressantare gaturum och bättre trafiklösningar*
- *Öka blandningen av innehållet, mer variation och högre exploatering*
- *Mer människor under större del av dygnet*
- *Ta hänsyn till byggnader som är värda att bevara, till exempel landmärken*
- *Mer grönska*

Bättre tillgänglighet och mindre storskalighet

På grund av det korta avståndet till Örebro city har Aspholmen mycket att vinna på att det genomförs förbättringar när det gäller tillgängligheten till och i stadsdelen. Genom att underlätta för främst fotgängare och cyklister att ta sig till Aspholmen kan området komma att upplevas som mer centralt än i dag med möjlighet att utvecklas till en attraktivare stadsdel.

Som redan diskuterats är det i dag smidigast att använda sig av bilen som transportmedel för att förflytta sig i stadsdelen. Detta hänger ihop

med det faktum att området upplevs som storskaligt och ogästvänligt för fotgängare och cyklister. Byggnader, gator och kvarter är stora. Det är svårt att ta sig över gatorna på grund av den stora mängden trafik och den höga hastighet som de flesta kör i. Det är svårt att ta genvägar eftersom kvarteren är så stora.

Tillgängligheten på Aspholmen är dålig och för att kunna förbättra den för främst fotgängare och cyklister behöver storskaligheten brytas upp. Att planera för fler vägar genom de stora kvarteren är nödvändigt för att skapa förutsättningar för en stadsdel som upplevs som attraktiv, intressant och tillgänglig av alla.

Intressantare gaturum och bättre trafiklösningar

Att Aspholmen innehåller stora, raka och långa gator har redan tydliggjorts. Att människor helst vistas i gaturum som kan definieras som rum har också tydliggjorts. I dag är gatorna onödigt stora vilket inbjuder till höga farter och därmed olyckor. Dessa gator och gaturum bidrar dessutom till en tråkig upplevelse av området.

Om gatorna och gaturummen skulle omgestaltas och dimensioneras ner skulle stadsdelen upplevas som attraktivare att röra sig i. Planteringar, bredare trottoarer och parkering längs med vissa gator är aktuellt att tillföra stadsdelen. Det finns också ett behov av att förbättra möjligheterna för fotgängare och cyklister att ta sig runt i området och igenom det.

Ökad variation, ökad blandning och högre exploatering

I dag består området, som redan nämnts, av många olika företag och också många olika byggnader med olika utseende. Många av

byggnaderna är dock utbredda och låga, något som bidrar till att området inte upplevs som särskilt varierat. Det faktum att byggnaderna ofta ligger en bra bit in på tomten/fastigheten och att gatorna är breda, raka och långa gör att man lätt kan överblicka området. Detta kan vara bra i det avseendet att man lättare kan orientera sig, men det kan också innebära att området inte upplevs som särskilt stimulerande att vistas i. Därför skulle det vara positivt för Aspholmen om miljön vore mer omväxlande. Att uppföra fler byggnader med ett modernare formspråk och en placering närmre gatan skulle vara positivt för människors intryck av stadsdelen. Att bättre utnyttja marken och att uppföra byggnader med fler våningar skulle också vara positivt för hur man upplever Aspholmen.

Att planera för en ökad blandning av funktioner på Aspholmen skulle vara bra för stadsdelen eftersom det innebär mer variationsrika miljöer som upplevs som attraktiva. Att öka andel bostäder samt kontors- och handelsetableringar i stadsdelen skulle, tillsammans med en ökad tillgänglighet till och i området, innebära att Aspholmen på ett mer tydligt sätt skulle upplevas som en central, attraktiv och intressant stadsdel att vistas i.

Mer människor

Att området blir relativt folktomt på kvällar, nätter och helger innebär att det kan upplevas som otryggt under dessa tider. Att öka antalet människor som uppehåller sig i stadsdelen under en större del av dygnet är därför något att sträva efter. Om fler människor vistades i området under dessa tider skulle det ge underlag för ännu fler handels- och serviceföretag, vilket i sin tur skulle öka människors aktivitet i området. Detta skulle bidra till att området skulle uppfattas som ett mer positivt område att vistas i. Att öka andelen människor på

Aspholmen på kvällar, nätter och helger uppnås på bästa sätt genom att öka andelen bostäder i området.

Att skapa förutsättningar för en blandning av verksamheter och bostäder skulle innebära att stadsdelen skulle befolkas under en större del av dygnet. Något som skulle resultera i att fler människor i staden skulle uppleva området som en levande stadsdel istället för ett bildominerat verksamhetsområde.

Ta hänsyn till bevarandevärda byggnader och landmärken

Att ta hänsyn till och bevara betydelsefulla landmärken för framtiden är viktigt för hur man upplever området och för att påminna om dess ursprungliga karaktär. Att exempelvis bevara de gamla stickspåren i så stor utsträckning som möjligt innebär att man även i framtiden kan se spåren av industriverksamheten i området. Detsamma gäller de två silobyggnaderna som lantmännen i dag äger.

Skyltmålarn's tefat är också viktig att bevara även om dess placering i området kan diskuteras. Att bevara den utmärkande glaskupolen och det speciella fönsterpartiet på kontorsbyggnaderna är svårare att kontrollera, även om det skulle vara trevligt om de fick vara kvar i framtiden. Att bevara dessa landmärken hjälper inte bara till att vittna om stadsdelens historia utan bidrar till att människor lättare kan orientera sig här.

Mer grönska

Aspholmen är i dag i behov av mer grönska. De huvudsakliga grönytor som finns ligger i stadsdelens ytterkanter och märks knappast när man färdas inne i området. Att planera för ökad andel grönområden inne i stadsdelen är viktigt, inte bara för hur området upplevs, utan också för den biologiska mångfalden och för det psykiska välmåendet hos dem

som vistas här. Att exempelvis kunna gå till en liten park på lunchrasten kan upplevas som positivt för dem som arbetar här.

PLANFÖRSLAGET

Att göra Aspholmen till en attraktiv och tillgänglig stadsdel med fler människor under en större del av dygnet har varit viktiga utgångspunkter när jag har utformat planförslaget. Att skapa förutsättningar för en varierad och intressant stadsdel, med en ökad blandning av funktioner, där man lätt kan ta sig runt utan att behöva känna att man vill ha en bil för ändamålet har också varit viktiga tankegångar, liksom att öka andelen omskötta och attraktiva grönområden. Att öppna upp området för dem som bor i angränsande stadsdelar och minska Aspholmens barriäreffekt för dem som vill ta sig igenom har också varit viktiga aspekter att tänka på.

Eftersom stadsdelen är ett attraktivt område ur företags-etableringssynpunkt har det varit viktigt att ta hänsyn till de befintliga verksamheterna och byggnaderna i området i arbetet med planförslaget. I min analys kom jag fram till att de företag och byggnader med störst bevarandevärden finns lokaliserade till stadsdelens huvudsakliga rörelsestråk, de två största huvudgatorna Radiatorvägen och Boställsvägen. I stadsdelens innerområden, främst på kvarteret Virkes-handlaren, Träarbetaren, Importören och Rörläggaren gav inte byggnaderna eller verksamheterna samma positiva intryck. Här, utom synhåll för alla förbipasserande, gav byggnaderna och tomterna ett tråkigt intryck med många outnyttjade ytor.

Det är på dessa kvarter som de huvudsakliga utvecklingsmöjligheterna finns som det ser ut i dag. Genom att omgestalta dessa delar samt genomföra vissa förändringar i trafikstrukturen kan Aspholmen utvecklas till en mer attraktiv och tillgänglig stadsdel. Genom att komplettera Aspholmen med bostäder och ökad möjlighet för fler

kontors- och handelsetableringar kommer stadsdelen att upplevas som en del av Örebro stad i större utsträckning än i dag. Att få till stånd en ökad blandning av innehåll och bättre kommunikationsmöjligheter innebär att stadsdelen skulle kunna bli en attraktiv länk i stadsnätet, istället för ett fungerande men relativt tråkigt verksamhetsområde.

Att planera för ett mer sammanhängande stråk där bostäder finns med som en funktion skulle innebära att de som i framtiden vill bo här inte behöver känna sig så isolerade. Dessutom innebär det, i samband med ökad tillgänglighet till och i området, att möjligheten finns att gå eller cykla genom en stadsdel med många människor under en större del av dygnet. Invånarna skulle dessutom ge ökat underlag för exempelvis detaljhandel med mera samt att stadsdelens attraktivitet skulle öka.

På grund av dess centrala läge i staden och stora utvecklingsmöjligheter bör framtida planer för Aspholmen ståva mot en ökad stadsmässighet i området. Med detta menar jag bland annat intressantare gaturum och byggnader men också en ökad blandning av funktionerna. Nya byggnader som uppföras bör ha relativt hög exploateringsgrad, från fyra till kanske nio våningar, samt uppföras nära gatan för att bilda intressantare gaturum. De bör också, i så stor utsträckning som möjligt, sluta kvarterens hörn. Ytterligare en anledning till att jag anser att de nya byggnaderna bör uppföras med hög exploateringsgrad är att stadsdelen ligger så nära city att innerstadskaraktären till viss mån växer ut på Aspholmen.

För att skapa förutsättningar för ett mer stadslikt Aspholmen med en ökad andel kontor, handel och bostäder bör byggnaderna utformas så

att det finns möjlighet att inrymma alla funktionerna i ett och samma hus. Förslagsvis handel i bottenvåningen, kontor några våningar över och bostäder högst upp. För att skapa förutsättningar för en blandad stadsdel är det viktigt att sprida ut de olika funktionerna, det vill säga verksamheter, handel, kontor och bostäder i området. Samtidigt är det inte lämpligt att alla funktioner blandas helt jämnt över hela stadsdelen. Vissa platser lämpar sig exempelvis bättre för handel än andra, vissa områden lämpar sig bättre för kontorsändamål än andra och så vidare. Mer om hur jag har resonerat kring detta redovisas när jag går igenom de olika utvecklingsområdena.

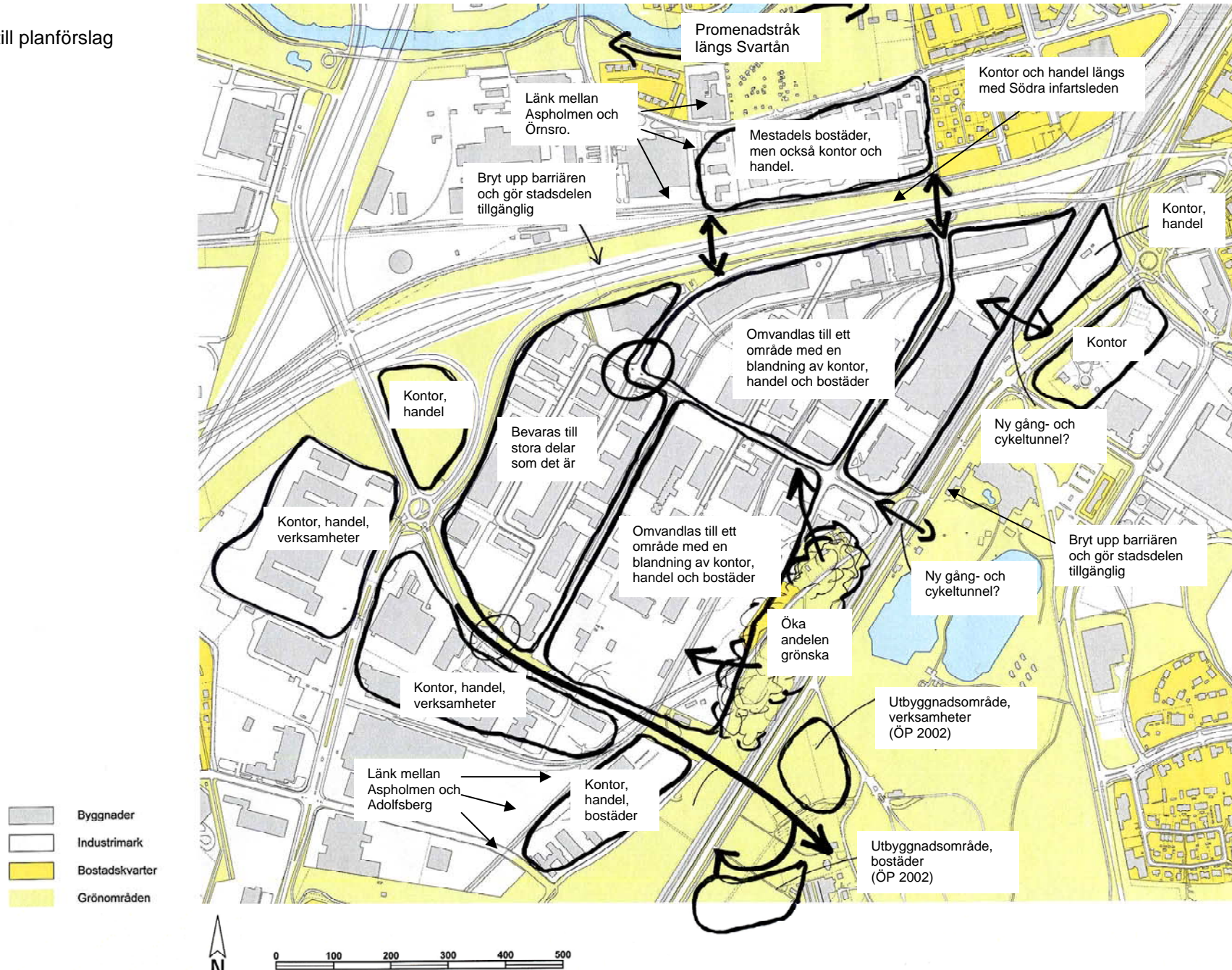
När det gäller trafiksituationen föreslås en ny trafikstruktur för ökad tillgänglighet och för att bryta upp de stora kvarteren. Nya gator föreslås mellan Örnros och Aspholmen. Nya cirkulationsplatser anläggs i anslutning till södra infartsleden vilket innebär att en stor barriär bryts upp och att tillgängligheten förbättras avsevärt. Detta innebär också att ny mark frigörs. På grund av skyltläget och bullernivåerna från bilarna bör denna nya mark utnyttjas till handels och kontorsändamål. Här kan det också vara lämpligt att anlägga en ny drivmedelstation. Många av de befintliga gatorna i stadsdelen bör omgestaltas. Bredare trottoarer bör anläggas längs med gatorna, liksom nya gång- och cykelvägar. Alternativet att plantera träd längs med gatorna bör övervägas för att få in mer grönska på Aspholmen.

I de sydliga delarna av stadsdelen planerar kommunen att en ny bro för motorfordon, fotgängare och cyklister ska byggas snart. Denna innebär att den befintliga plankorsningen Gamla vägen – järnvägen stängs. Även inne på själva Aspholmen föreslås gatustrukturen förändras. Nya gator delar upp de stora kvarteren och underlättar möjligheterna att förflytta sig i området. Även andelen gång- och cykelvägar blir fler i stadsdelen. Dessa föreslås i huvudsak längs med de nya gatorna. En ny gång- och cykeltunnel under järnvägen föreslås i stadsdelens norra del

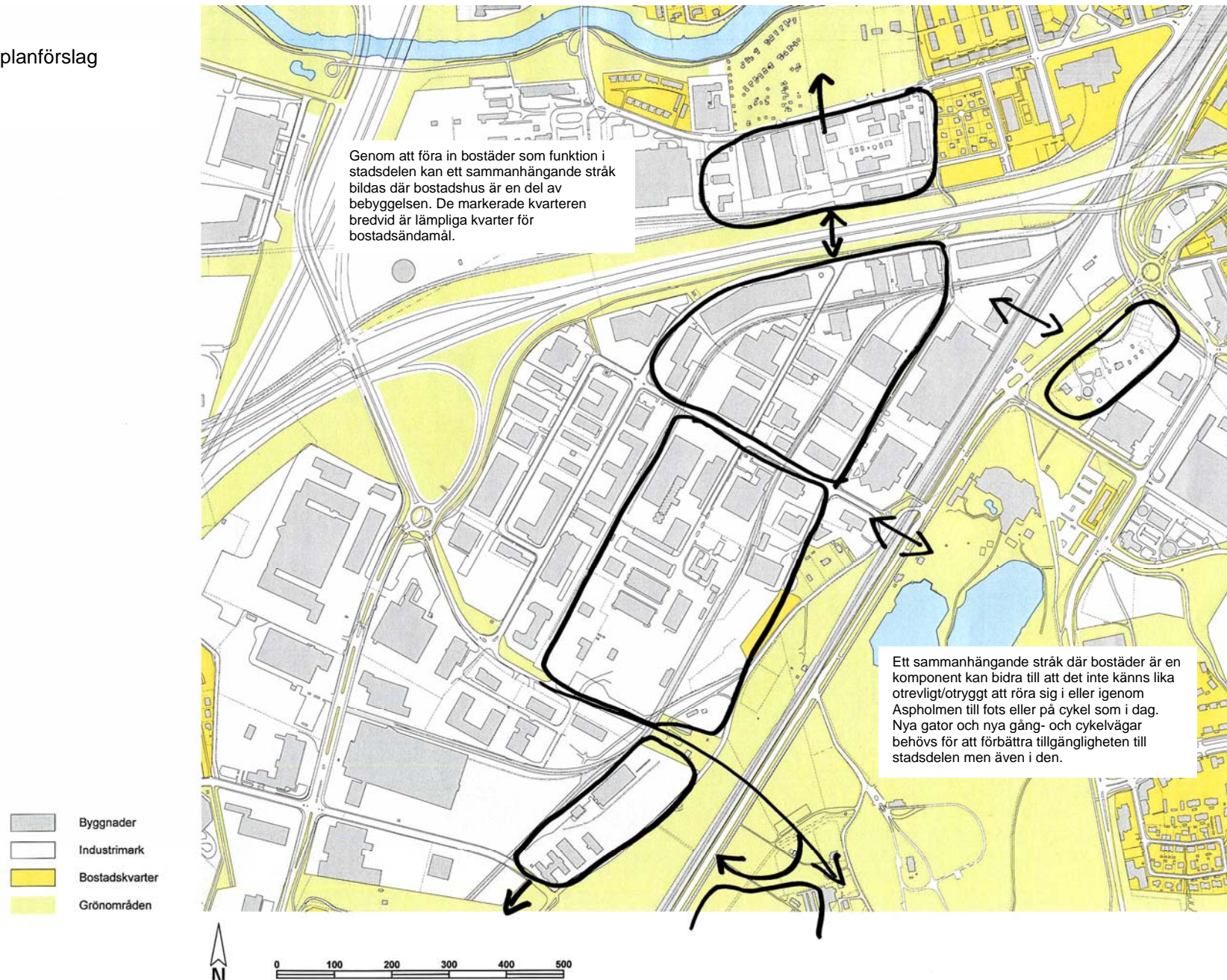
och en ny gång- och cykelbro föreslås över järnvägen i de mellersta delarna av stadsdelen

När det gäller grönstrukturen föreslås nya grönområden/grönstråk i samband med de gamla stickspåren, som bevaras och som går genom stadsdelen. Även nya gångvägar med möjlighet till sittplatser bör anläggas längs med stickspåren och igenom grönstråken. Grönområdena bör inte vara alltför täta utan ge möjlighet till överblickbarhet för ökad trygghetskänsla. Ytterligare grönska uppnås, som redan nämnts, genom att plantera träd i gaturummen och genom att anlägga grönytor på kvartersmark.

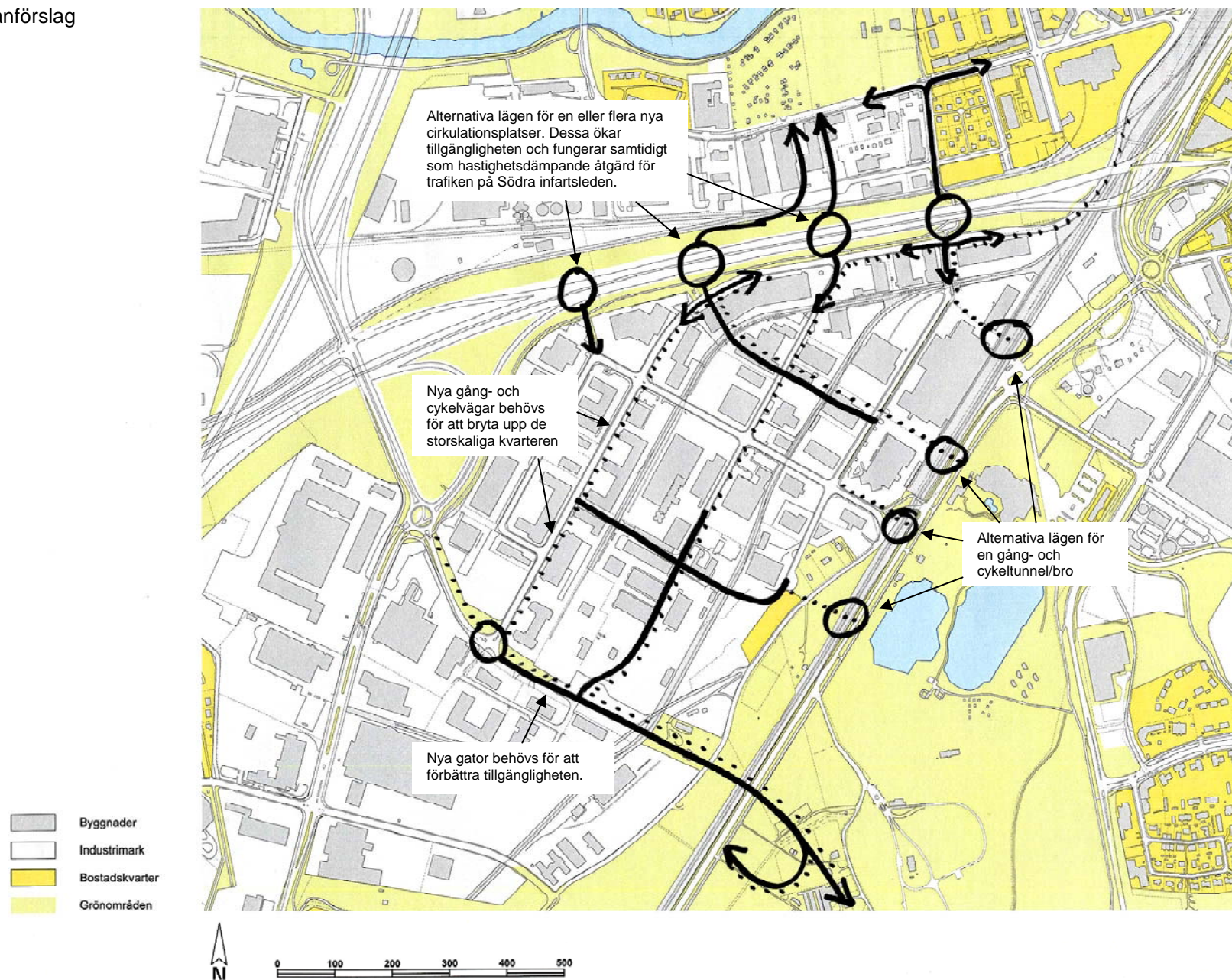
Skiss till planförslag



Skiss till planförslag

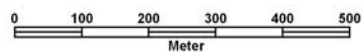
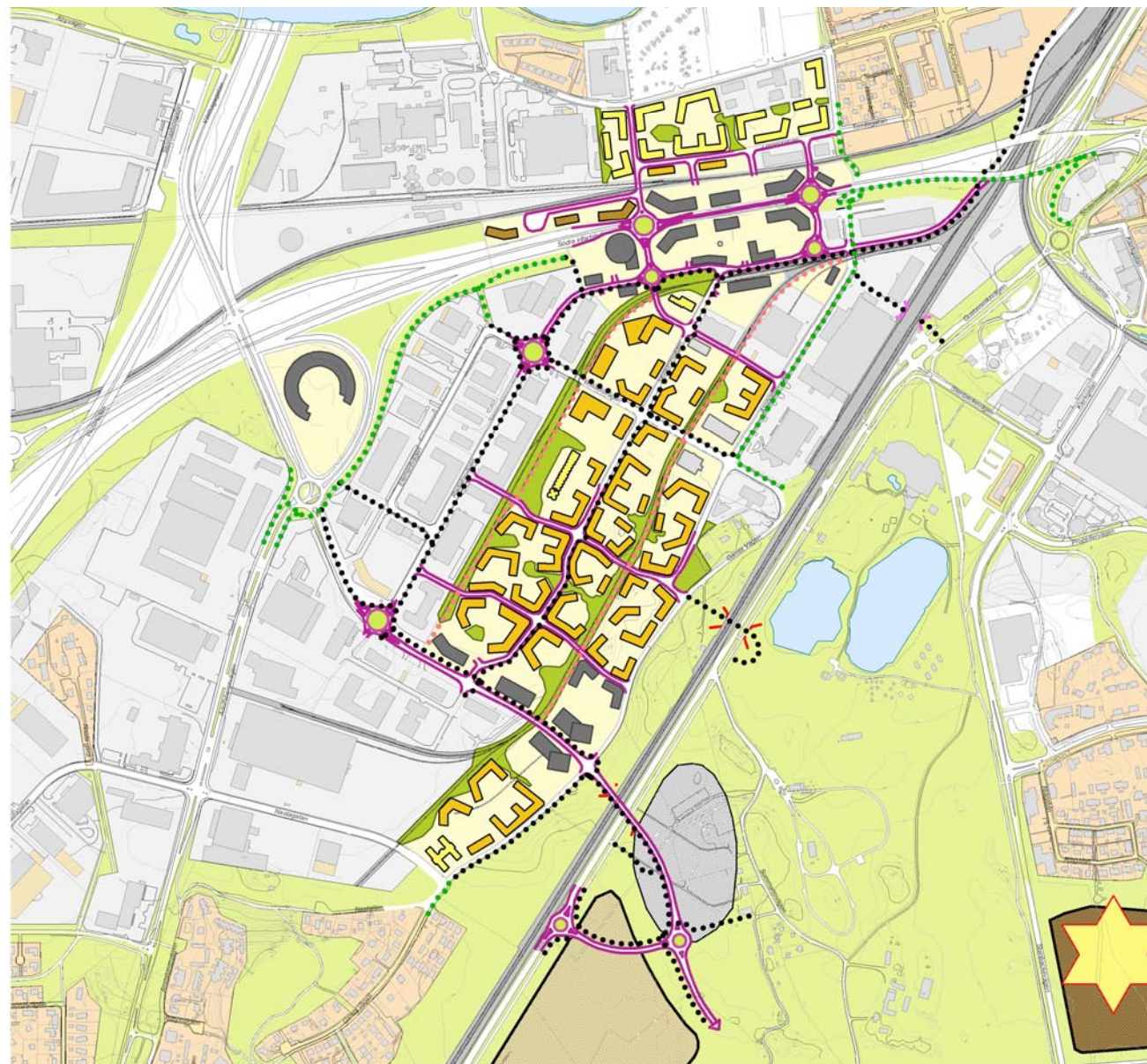


Skiss till planförslag

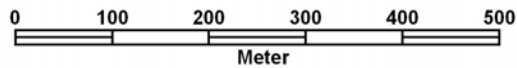
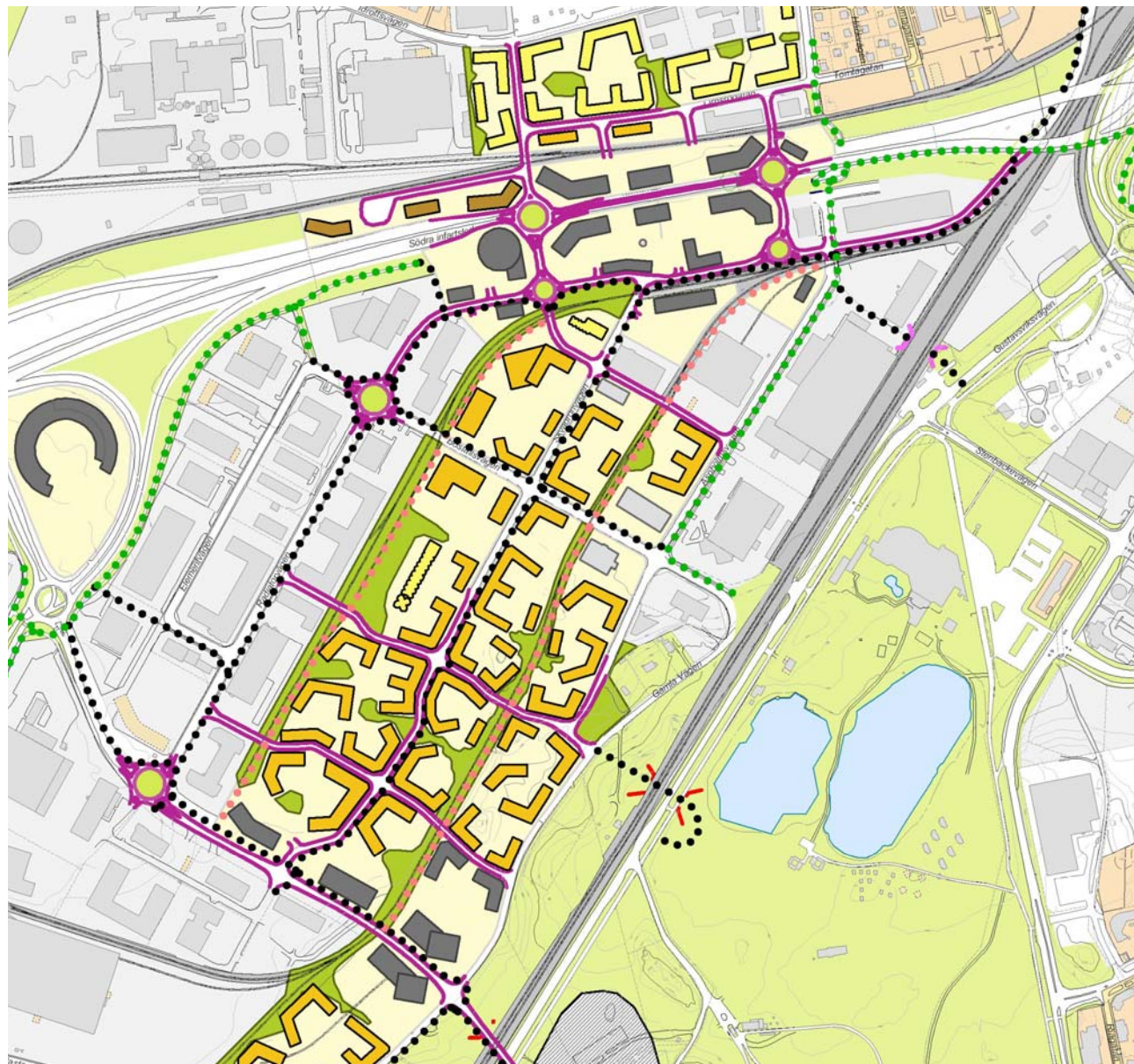


Planförslag

- Befintliga gång- och cykelvägar
- Gång- och cykelvägar
- Mindre gångväg, grusad
- Gatunät
- Gång- och cykeltunnel
- - - Bro
- Utvecklingsområden
- Bostäder
- Bostäder, kontor och handel
- Kontor
- Kontor och handel
- Grönområde/grönstråk
- Planerade byggnader sedan tidigare
- Befintliga bostadskvarter
- Befintliga byggnader
- Befintlig industrimark
- Befintliga grönytor
- Utbyggnadsområde verksamheter (ÖP 2002)
- Utbyggnadsområde bostäder (ÖP 2002)
- Utbyggnadsområde bostäder och verksamheter (ÖP 2002)
- Yta avsatt för serviceändamål (ÖP 2002)



Planförslag - inzoomat



UTVECKLINGSOMRÅDEN

Kvarteren Virkeshandlaren, Arbetaren och Telemontören

Bebyggelseinventeringen visar att det område som har flest byggnader utan höga ekonomiska, historiska eller estetiska värden är koncentrerat till områdets sydligaste delar, på kvarteren Virkeshandlaren, Arbetaren och Telemontören. I dag bedriver bland annat tekniska förvaltningen och Örebro lantmän verksamhet på denna del av Aspholmen, samt Stena Gotthard som driver en skrotverksamhet. De verksamheter som bedrivs innebär att skyddsavstånd krävs och att marken inte utnyttjas optimalt. Dessa kvarter kommer i och med den nya vägen över järnvägen få ett attraktivt läge i stadsdelen med möjlighet till handelsetableringar, kontor och bostäder.

På de fastigheter som ligger närmast den planerade vägförbindelsen kommer möjligheten till ett bra skyltläge att finnas. Här planeras därför för handel och kontor. Dessa verksamheter skulle vid en sådan lokalisering även fungera som bullerdämpare för eventuella bostäder innanför. Buller från tågtrafiken får en naturlig dämpning då järnvägen ligger nästan 20 meter nedanför dessa kvarter som ligger på åsen och på den västra banken av åsen. Kvarteret Virkeshandlaren innehåller en av stadsdelens stora silobyggnader, som lantmännen äger. Eftersom denna är intressant och fungerar som landmärke bevaras den och byggs om för bostadsändamål.

Att omgestalta kvarteret Telemontören till ett kvarter med bostäder, kontor och handel är viktigt för att skapa förutsättningar till ett ”levande” stråk genom Aspholmen. Många som bor i stadsdelen Adolfsberg cyklar idag på den relativt öde Gamla vägen när de ska ta sig in till city. Att utveckla detta kvarter och göra det mer befolkat skulle vara positivt inte bara för Aspholmen, utan också för dem som

bor söder om stadsdelen. Telemontören skulle få funktionen av en sammankopplande länk mellan det Adolfsberg och de nya bostäderna på Aspholmen.



Den större av de två silobyggnaderna som finns på Aspholmen.



Fotografiet är taget i Oslo och visar en silobyggnad som fått ny användning i form av studentbostäder.

Kvarteren Svetsaren, Rörmokaren, Inköparen och Grossisten

Byggnaderna längs med Elementvägen och de södra delarna av Radiatorvägen, på Kvarteren Svetsaren, Rörmokaren, Grossisten och de västra delarna av Virkeshandlaren bevaras som de är idag. Det är nämligen i denna del av stadsdelen som fastighetsägare med flera lagt ner tid och pengar på att renovera och bygga om sina byggnader. Här

bedrivs även en stor andel kontorsverksamhet samt en del handels- och serviceverksamhet. Med undantag från en del företag som bedriver verksamhet som kräver skyddsavstånd bör de företag som finns få finnas kvar även i framtiden. De företag som mellanlagrar farligt avfall bör dock försöka komma överens om att uppföra gemensamma byggnader för det ändamålet, så skyddsavstånden i området kan minimeras. På kvarteret Inköparen finns befintliga planer på att uppföra en cirkelformad kontors och handelsbyggnad på mark som idag består av vildvuxen vegetation.

Kvarteren Lagerchefen, Importören och Rörläggaren

Byggnaderna på kvarteret Lagerchefen bevaras som de är eftersom de två sydligaste av kvarterets tre byggnader har höga historiska värden och eftersom samtliga byggnader fungerar som bullerskydd mot tågtrafiken. Byggnaden som ligger i kvarterets norra del är relativt nybyggd och det finns planer på att företaget Rusta ska flytta hit från sina nuvarande lokaler i byggnaden på kvarteret Motormannen.

De flesta byggnaderna i kvarteren Importören och Rörläggaren saknar de kvaliteter som gör att de bör anses vara värda att bevara. Detta beror troligtvis till stor del på att de inte ligger längs någon av stadsdelens huvudstråk och därför inte behövt se speciellt representativa ut. Exploateringsgraden är låg och stora outnyttjade markområden finns, vilket gör området lämpligt att förtäta. Byggnaderna och en del av de företag som finns här bör ersättas med andra byggnader och annan verksamhet, som inte kräver lika stora skyddsavstånd och som gör stadsdelen mer intressant att röra sig och uppehålla sig i.