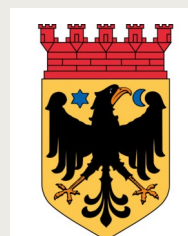




Inbjudan till markanvisning av fastigheterna  
Kumla 1:71, 1:92, 2:36, 2:37 och 2:38 för bygg-  
nation av flerbostadshus och radhus i

Moe 69/2023

**Hovsta**  
Örebro kommun



ÖREBRO

## 1. INLEDNING

### INBJUDAN

Örebro kommun söker nu en eller flera aktörer som är intresserade av att utveckla fastigheterna Kumla 1:71, Kumla 1:92, Kumla 2:36, Kumla 2:37 och Kumla 2:38 i sydvästra Hovsta med radhus och flerbostadshus.

### OMRÅDET

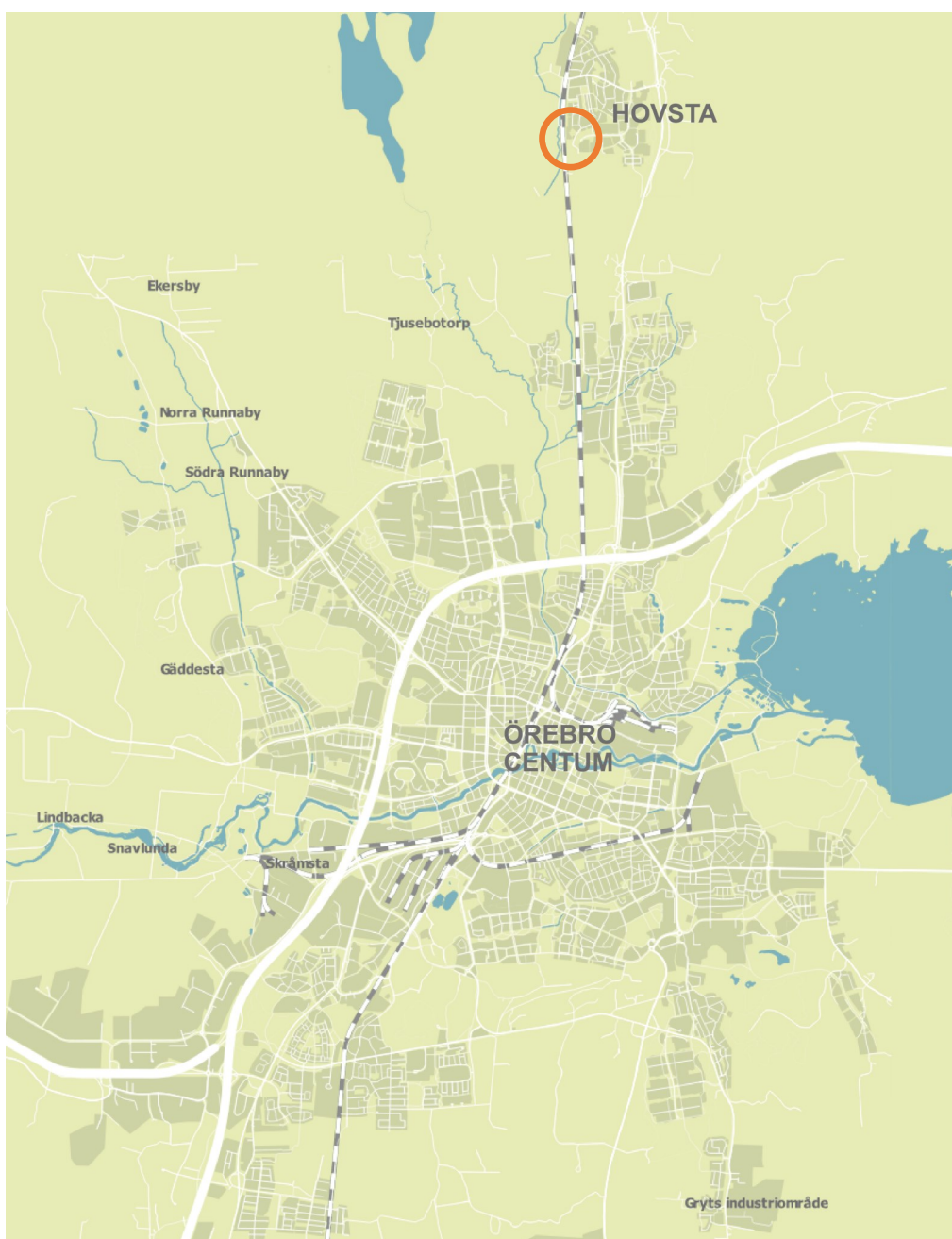
Området ligger i Hovsta mellan Lundhagsvägen, järnvägen och Gladarbergetes naturreservat i sydvästra Hovsta, cirka åtta kilometer från Örebros stadskärna.

Det aktuella området karaktäriseras av det omgivande skogslandskapet som bryts upp och möter den byggda miljön. Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintlig natur och topografi. Bebyggelsen föreslås utformas som en variant av den klassiska trädgårdsstaden med ett varierat utbud av flerbostadshus rad- och kedjehus, parhus och villor.

Hovsta är en mindre tätort som till största del består av friliggande villor samt rad- och kedjehus. Området kring de aktuella tomterna har en trädgårdsstadskaraktär, där viktiga karaktärsdrag är den rika blandningen av byggnader med olika stilar från olika epoker, uppvuxna träd och trädgårdar samt de oregelbundna kvarteren med slingrande gator. De äldsta husen är från 1900-talets första årtionde och de yngsta är bara några år gamla. Däremellan finns samtliga årtionden representerade. Det är därför lämpligt att den tillkommande bebyggelsen tillför ytterligare en årsring i området men bebyggelsen ska anpassas till den övergripande strukturen och de kvaliteter som beskrivs vidare i detta dokument.



Bilderna ovan visar exempel på den varierade bebyggelse som finns i närområdet.



## 2. FÖRUTSÄTTNINGAR

### Detaljplan

För området gäller *Detaljplan för fastigheten Kumla 1:27 m.fl.* som fick laga kraft 2019.

### FASTIGHETERNAS FÖRUTSÄTTNINGAR

#### Kumla 1:71 & Kumla 1:92 (A+B)

Det nordligaste området består av två fastigheter som avses för småhusbebyggelse. Området är särskilt utsatt för buller från intilliggande järnväg vilket medför att det är viktigt med en medveten placering och utformning av bebyggelsen för att få till bullerdämpade fasader mot öst. På grund av detta kan rad- eller kedjehus vara lämpliga, men det är även möjligt att uppföra friliggande villor eller parhus under förutsättning att bullerkraven kan uppfyllas.

Inom dessa fastigheter tillåts bostadsbebyggelse med en största tillåtna byggnadsarea av 25% av fastighetsarean. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter. Tak ska utformas som sadeltak för att stärka kopplingen till den befintliga villabebyggelsen norr och öster om området

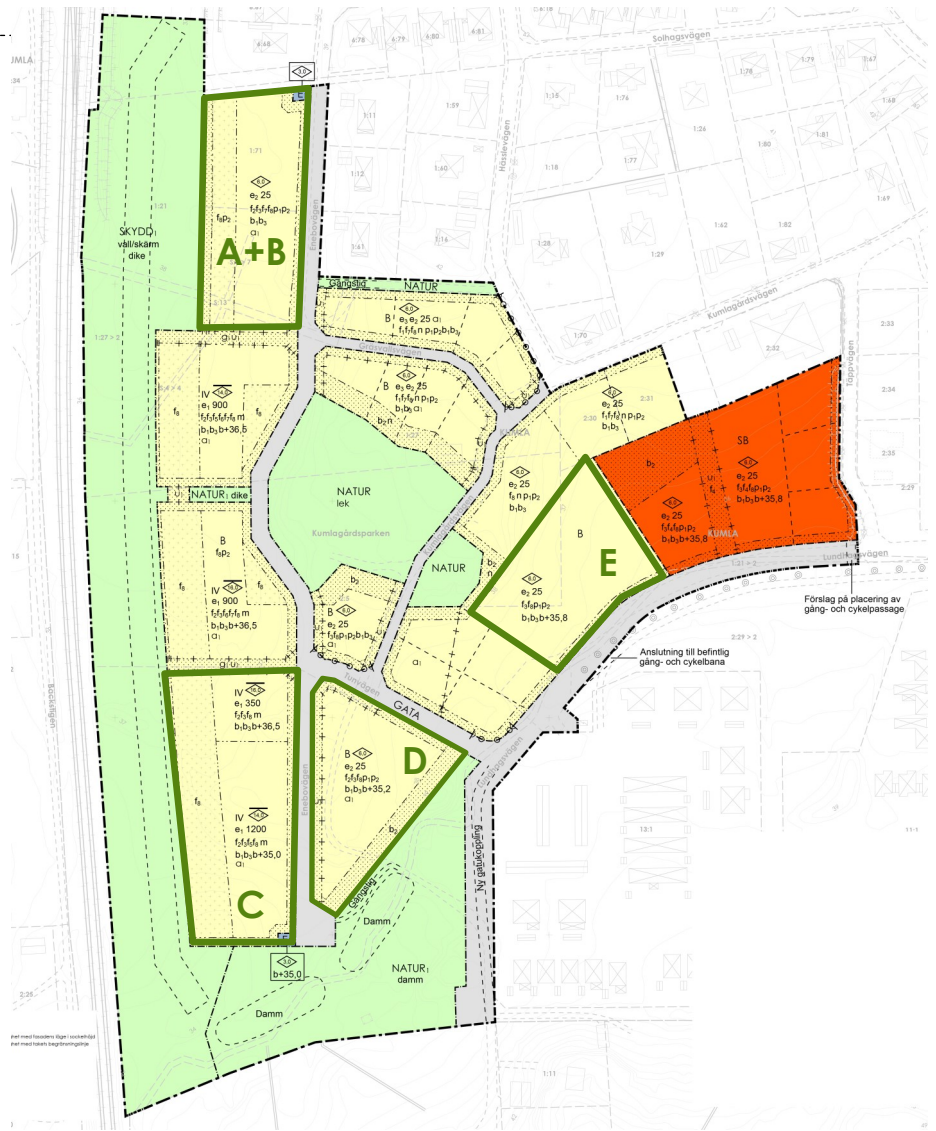
Fastigheten Kumla 1:71 har en areal på 2616 m<sup>2</sup>. Maximal byggnadsarea är enligt detaljplanen 656 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Kumla 1:92 har en areal på 2587 m<sup>2</sup>. Maximal byggnadsarea är enligt detaljplanen 646 m<sup>2</sup>.

Placeringsbestämmelser reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns samt att komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

#### Kumla 2:36 (C)

Inom fastigheten är det möjligt att uppföra flerbostadshus upp till fyra



Utsnitt från plankartan med de aktuella fastigheterna inringade i grönt.

våningar, vilket regleras med bestämmelsen IV på plankartan samt bestämmelse om högsta nockhöjd om 14 meter inom det större egenkapsområdet i södra delen av fastigheten med en upptrappning till 16 meter inom det norra egenkapsområdet. I syfte att hålla ned den upplevda skalan i södra delen reglerar bestämmelsen f<sub>5</sub> att den fjärde våningen ska utformas som en del av taket i form av vindsvåning så att byggnaden snarare upplevs som ett trevåningshus.

Området är särskilt utsatt för buller från intilliggande järnväg vilket medför att det är viktigt med en medveten placering och utformning av bebyggelsen för att få till bullerdämpade fasader mot öst.

Fastighetens areal är 6997 m<sup>2</sup>.

Maximal byggnadsarea är enligt detaljplanen 1550 m<sup>2</sup>.

Största tillåtna byggnadsarea är reglerad till 350m<sup>2</sup> inom det norra egenkapsområdet och 1200 m<sup>2</sup> inom det södra.

#### Kumla 2:37 (D)

På fastigheten är det möjligt att bygga både villor, parhus, kedjehus och radhus. Målsättningen är att möjliggöra en variation och blandning av småhusbebyggelse som anpassar sig efter omgivningens karaktär, där naturmiljön och topografin bevaras så långt som möjligt. För att få till ett bra möte med flerbostadshusen i väst föreslås framförallt rad- och kedjehus i denna del som kan möta upp den högre höjdskalen.

## 2. FÖRUTSÄTTNINGAR

Kumla 2:37 har en areal på 4270 m<sup>2</sup>. Maximal byggnadsarea är enligt detaljplanen 1067 m<sup>2</sup>.

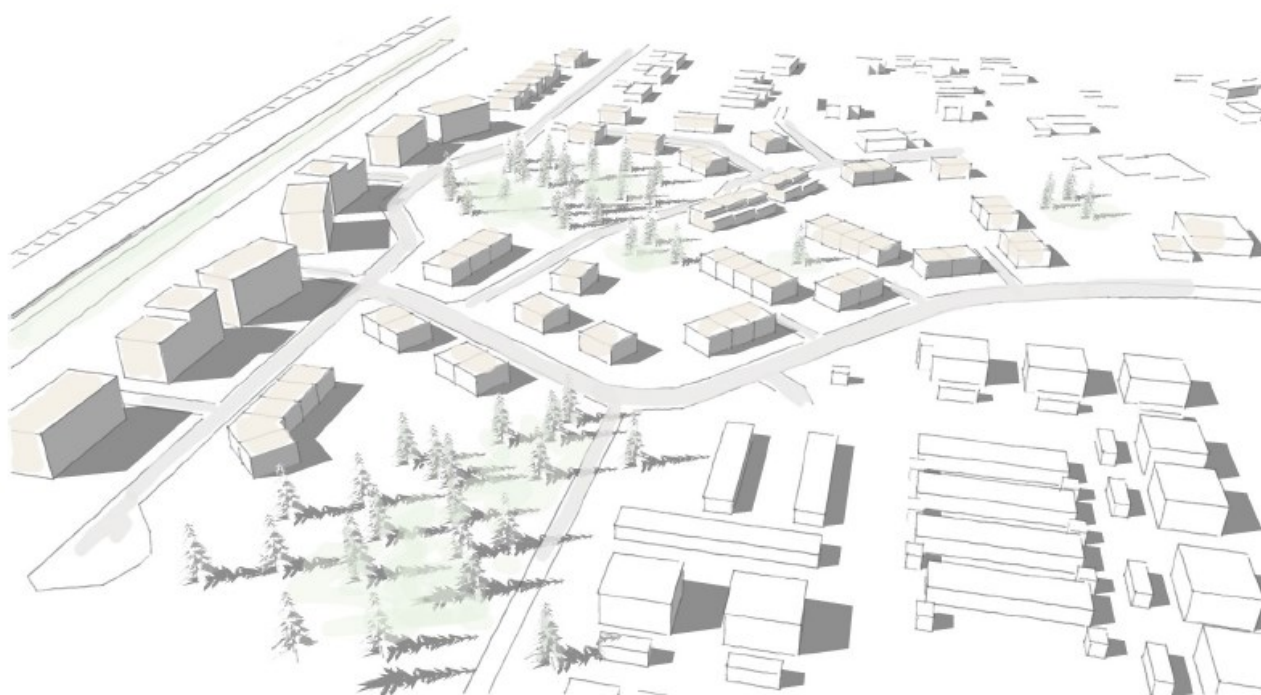
### Kumla 2:38 (E)

Mot befintlig radhusbebyggelse i den östra och södra delen av planområdet är det möjligt att bygga både villor, parhus, kedjehus och radhus. Bebyggelsen ska anpassas efter omgivningens karaktär, där naturmiljön och topografin bevaras så långt som möjligt.

Inom fastigheten tillåts bebyggelse med en högsta byggnadshöjd om 6 meter. Största tillåtna byggnadsarea är reglerad till 25% av fastighetsarean.

Placeringsbestämmelser reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns samt att komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Rad- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Fastighetens areal är 4490 m<sup>2</sup>. Maximal byggnadsarea är enligt detaljplanen 1122 m<sup>2</sup>.



### Gestaltningambitioner

Kommunens vision är att området ska utvecklas med en god arkitektonisk kvalitet enligt principerna för ”grön ytterstadsdel” som specificeras i Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande.

Idén om den gröna ytterstadsdelen utgår från den traditionella småstadens bebyggelseinnehåll, karaktär och struktur. Den kan ses som en tätare variant av den klassiska trädgårdsstaden med större och mer varierat innehåll av radhus, stadsvillor och flerbostadshus i en något högre höjdskala.

Hänsyn behöver tas till omgivningens karaktär, där den naturnära känslan är viktigt för området som helhet. Omgivande landskap ger stadsdelen dess karaktär och blir en viktig del i dess grönstruktur, men det är även viktigt att främja gröna värden inom kvartersmarken. Gårdar och förgårdsmark bör utformas med fokus på kvalitativ grönska.

Den tillkommande bebyggelsen ska bygga vidare på områdets befintliga variation och kan med fördel få ett samtida uttryck som tillför en ny årsring inom området. Omsorgsfulla färg- och materialval och god utformning av detaljer är viktiga faktorer. Hållbart byggande premieras.

Då delar av området är utsatta för höga nivåer av buller från intilliggande järnväg kan det vara nödvändigt att uppföra sammanhängande bebyggelse i de västra delarna av området. Samtidigt är det viktigt att bebyggelsen inte upplevs som en lång och sluten vägg i området. Genom att arbeta med till exempel placering mot gata, förskjutningar, byggnadshöjder, vinklar, materialval och färgsättningar går det att skapa en variation och upplevd småskalighet i bebyggelsen.



Bilderna ovan visar exempel på olika typer av bebyggelse som kan förekomma i den gröna ytterstadsdelen och hur grönska kan integreras bland bebyggelsen.

### Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas inom kvartersmarken. Gemensamma parkeringslösningar uppmuntras för att minska andelen hårdgjorda ytor och främja gröna miljöer i direkt anslutning till bostäderna. In- och utfart till parkeringar ska planeras så att backande fordonrörelser över gång- och cykelbanor undviks i så stor utsträckning som möjligt.

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](#).

### Dagvatten

Plankartan innehåller ett antal bestämmelser relaterat till dagvattenhantering och risk för översvämning. Inom hela området gäller att endast 50% av kvartersmarken får hårdgöras och inom några av ytorna som regleras med prickmark får marken inte hårdgöras.

Inom de flesta enskilda egenskapsområdena finns även bestämmelser höjd till vilken naturligt översvämande vatten ska kunna förekomma utan att skada byggnadens konstruktion.

## MARKPRIS

Örebro kommun tillämpar fasta markpriser. Mark för flerbostadshus prissätts enligt den maximala byggrätt som gällande detaljplan tillåter uttryckt i kvadratmeter BTA (bruttoarea) byggrätt.

Kvadratmeterpriset styrs av kommunens zonindelning för prissättning av bostadsmark samt vilken upplåtelseform som planeras. Hovsta ligger inom zon 4,, vilket innebär ett pris om **1 660 kr/m<sup>2</sup> BTA** för bostadsrätter/äganderätter och **950 kr/m<sup>2</sup> BTA** för hyresrätter (2024 års pris, indexuppräknning sker årligen med byggkostnadsindex).



Processbild som visar hur Örebro kommun arbetar med markanvisningar.

## PROCESS OCH TIDPLAN

### Markanvisning

Markanvisning av fastigheterna inleda hösten 2024, var- efter byggaktörer väljs ut. Byggaktörerna har då en för- studie framför sig där de ska ta fram ett förslag på fastig- heten 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 kra- ven 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 be- bygga området. Förslaget måste rymmas inom gäl- lande 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 parke- ringslösning, avfallslösning, lägenhetsstorlek, lägen- hetsantal, BTA.

### Reservationsavtal

Reservationsavtalet är tidsbegränsat till sex till tolv måna- der. I avtalet förbinder sig Örebro kommun att sälja fas- tigheten till byggaktören, under förutsättning att följande krav uppfylls:

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

För reservationen betalas 10 % av det slutliga försälj- ningspriset 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 slut- liga köpekontraktet tecknas. Därefter erläggs köpeskil- lingen, med avdrag för det som tidigare erlagts i reservat- ionsavgift. Efter det kan fastighetsöverlåtelsen lagfaras och det är möjligt att in-teckna fastigheten.

## INTRESSEANMÄLAN

Intresseanmälan ska vara inlämnad senast

**2024-09-30.** 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

### 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 och gestaltning – uppfyllelse av gestaltungsambitioner enligt detta dokument. Gärna trähus.
- Bebyggelsestruktur - placering av byggnader och andra funktioner inom fastigheten samt i relation till omgivningen och platsens förutsättningar
- Hållbart byggande
- Gröna värden
- Genomförbarhet - byggaktörens ekonomiska status, referensprojekt

## Kontakt

Frågor besvaras av:

**Bo Davidsson**, stadsingenjör  
bo.davidsson@orebro.se, 019-21 13 04

**Sofi Ersson**, planarkitekt  
sofi.ersson@orebro.se, 019-21 49 98

**Vi ser fram emot er intresseanmälan  
senast 2024-09-30!**

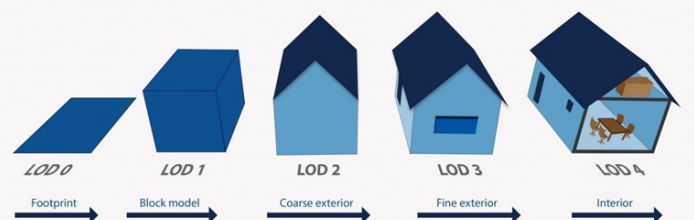


Illustration över olika nivåer av 3D-volymer, där vi efterfrågar volymer enligt LOD 2.