

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Orgeln 11 m.fl. samt Barkenlund 11

Samrådstitid: 21 december 2021 – 18 februari 2022

Utökat planförfarande

Frida Hammarlind

E-post: frida.hammarlind@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	5
HANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
LÄGE	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Riksintressen	8
Översiktliga planer	8
Trafikprogram.....	11
Grönstrategi	12
Program för hållbar utveckling	13
Detaljplaner	13
Kommunala beslut i övrigt	14
Markägoförhållanden	18
Mark	18
Natur	20
Vatten.....	20
Bebyggelse	24
Kulturmiljö	25
Gator och trafik	30
Störningar och risker.....	32
Teknisk försörjning.....	33
Bebyggelse	35
Gator och trafik	42
Mark	44
Natur	45
Vatten.....	46
Störningar och risker.....	50
Teknisk försörjning.....	52
GENOMFÖRANDE	54
Organisatoriska frågor	54
Fastighetsrättsliga frågor	54
Tekniska frågor	54
Ekonomiska frågor	55
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	55

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	56
KONSEKVENSER.....	56
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	62

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av byggnadsnämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Orgeln 11 m.fl. samt Barkenlund 11

Den här detaljplanen genomförs med utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen. Denna detaljplan genomförs med utökat förfarande eftersom den bedöms vara av allmänt intresse.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan**
- bilagor**
 - bilaga 1 – miljöteknisk markundersökning
 - bilaga 2 – geoteknisk undersökning och utredning
 - bilaga 3 – kulturmiljöanalys, kvarteret Orgeln
 - bilaga 4 – konsekvensanalys kvarteret Orgeln
 - bilaga 5 – kulturmiljöanalys, Barkenlund 11
 - bilaga 6 – konsekvensanalys Barkenlund 11
 - bilaga 7 – dagvattenutredning
 - bilaga 8 – riskutredning
 - bilaga 9 – ekonomisk värdering av träd, Barkenlund
 - bilaga 10 – solstudie
 - bilaga 11 – flytt av VA-ledningar inom Barkenlund 11
 - bilaga 12 – undersökning av betydande miljöpåverkan

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

** Utredningar/bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick, men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <http://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/stadsutveckling--planering/aktuella-detaljplaner--planprogram.html>

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ny bebyggelse i form av hotell i 5–10 våningar på fastigheterna Orgeln 3 och 11 samt kontor i 4 våningar plus takvåning på fastigheten Barkenlund 11. Bebyggelsen ska utföras med en hög arkitektonisk kvalitet sett till platsens centrala och exponerade läge

i en stadsmiljö med höga kulturvärden. Detaljplanens bestämmelser möjliggör för byggnation med användningen centrum, på fastigheterna Orgeln 3 och 11 samt kontor, på fastigheten Barkenlund 11. I övriga delar av detaljplanen, på fastigheterna Orgeln 3, 4 och 5 kvarstår tidigare bostadsanvändning. Detaljplanen innefattar ett antal befintliga byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde som skyddas i detaljplanen.

LÄGE

Planområdet omfattar fastigheterna Orgeln 3, 4, 5 och 11 och Barkenlund 11 och är ca 12 400 m² stort. Området ligger centralt i Örebro, öster om Östra Bangatan och norr om Svartån.



Planområdets läge inringat i rött.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Kvarteren Orgeln och Barkenlund ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården, Centrala Örebro [T20]. Motiveringen till riksintresset är att Örebro är en: *residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens stadsmiljö som präglats av utveckling under 1600-talet, 1800-talets senare del och det tidiga 1900-talet.* Till riksintressets uttryck i kvarteren Orgeln och Barkenlund hör bland annat kvartersstrukturen med slutna kvarter med bebyggelse i en jämn höjdskala och med arkitektur som genomgående har en hög kvalitet.

De uttryck för riksintresseområdet som lyfts fram är: *"Den dominerande slottsanläggning i mötet mellan Svartåns vattenled och den nord-sydliga åsvägen. Stadsplan med enstaka medeltida drag och rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början. Den medeltida Nikolaikyrkan, bebyggelse i den förindustriella tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenhusbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget. Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och grönstråk."*

Samtliga byggnader inom kvarteren (Vasakyrkan, församlingshemmet, bostadshusen från 1930-talet samt Nämndhuset) bedöms vara särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 8 kap. 13§ vilket behöver beaktas. Församlingshemmet berättar om Vasakyrkans kontinuerliga utveckling och utgör en tillbyggnad av god kvalitet. Vasakyrkan har ett högt arkitektur- och samhällshistoriskt värde och är med sin artikulerade tegelfasad ett viktigt inslag i stadsbilden kring Vasabron. 1930-talsbebyggelsen utgör därtill de enda exemplen i centrala Örebro med friliggande byggnadskroppar i funktionalistisk stil. I kvarterens närhet ligger Svartån som kantas av många äldre byggnader med höga kulturhistoriska värden att ta hänsyn till, bland annat Konserthuset, Post- och telegrafhuset, elverket och Trefaldighetskyrkan.

Översiktliga planer

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande ställningstaganden inför planering och utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

Översiktsplanen anger att Örebros innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck. Staden ska i huvudsak utvecklas genom förtätning av befintliga områden, omvandling av centralt

belägna områden, exempelvis verksamhetsområden samt genom utveckling av nya områden i nära anslutning till den befintliga staden. Utöver detta innehåller översiktsplanen bland annat följande ställningstaganden för utvecklingen av staden:

- Staden kan förtätas genom kompletteringsbebyggelse som inte är markerade i kartan som utvecklings- eller omvandlingsområde. Möjligheten till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall. Hänsyn till starka allmänna intressen som anges i översiktsplanen, som tillgång till friyor och grönstruktur, utgör viktiga bedömningskriterier.
- När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.
- Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.
- Enstaka högre hus kan uppföras för att tydliggöra strategiska platser som stadsdelscentra och andra viktiga mål- och mötespunkter. Ineffektivt nyttjade ytor exempelvis längs huvudgator och infarter kan bebyggas för att förtäta staden, alternativt nyttjas som park eller andra mötesplatser.
- Stadens entréer ska utformas med omsorg. Oavsett färdssätt skapar stadens entré det första intrycket. Bebyggelse som placeras invid stadens entréer ska därför hålla god arkitektonisk kvalitet. Av samma skäl kan vissa verksamheter till och med vara direkt olämpliga för dessa lägen.

Planområdet ingår i det tematiska området ”innerstaden”. För innerstaden anger översiktsplanen bland annat följande ställningstaganden:

- I stadskärnan eftersträvas en bra balans mellan bostäder, handel och arbetsplatser, med publika lokaler i bottenvåningarna.
- Stadskärnan ska ha en extra god gestaltning och utformas och utvecklas med omsorg om dess unika historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Tillägg, förändringar, ombyggnader och tillkommande bebyggelse ska samspela med och respektera, snarare än att reducera, kvaliteter och värden i den befintliga bebyggelsen.
- Nya tillägg ska spegla även 2000-talet och ge nya årstringar till innerstadens bebyggelse och på så vis fortsätter stadens historiska utvecklingsmönster.
- Höga byggnader i den befintliga innerstaden måste utformas med högsta arkitektoniska klass och med extra hög medvetenhet om

relationen till den befintliga bebyggelsen.

- De huvudgator som passerar genom innerstaden ska omvandlas för att bättre passa in i innerstadens karaktär och funktioner.
- Innerstadens innergårdar är en viktig del i stadens grönstruktur och ska endast bebyggas i undantagsfall.
- I innerstadsnära lägen kan nya höjdskalor växa fram om det sker i stråk, exempelvis längs med stora trafikrum eller där marken byter användning, samt vid strategiska platser.
- I Örebro finns det flera stora trafikleder som leder in och ut från innerstaden. Dessa stråk är viktiga entréer in till innerstaden och behöver utvecklas mot ett mer stadsmässigt uttryck och anpassas för att rymma fler funktioner än idag.

Den samlade bedömningen är att planförslaget ligger i linje med översiktsplanens ställningstaganden.

Fördjupad översiktsplan för järnvägsområde mellan Svampen och Gustavsvik

Området omfattas också av den fördjupade översiktsplanen för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik beslutad 2015-03-25. Hörnet Vasatorget/Östra Bangatan är utpekad som ett förtätningsområde och byggbar yta för främst arbetsplatser och service, se gul markering i kartutklippet nedan. Östra Bangatan föreslås i höjd med planområdet bli kantad av gång- och cykelbana samt träd.



Bilder från Fördjupad översiktsplan för järnvägsområde mellan Svampen och Gustavsvik. Bild till vänster visar hur grönstrukturen kan utvecklas i framtiden och bilden till vänster pekar ut platsen som lämplig för tillkommande bebyggelse när den säger att 'En byggnad invid Vasakyrkan kan markera Vasatorget som plats.'

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Örebro kommuns Strategi för arkitektur och byggande från 2018 utgör en konkretisering av den kommunala översiktsplanens riktlinjer. Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Strategin innefattar en kategorisering av stadens olika delar i stadsdelstyper med en beskrivning av värden och ställningstaganden rörande utveckling för respektive del. Planområdet ingår i stadsdelstypen ”Stadskärnan och innerstaden”. Strategin beskriver stadskärnans och innerstadens karaktär och värden och lyfter att det främst finns i dess kvartersstadsstruktur, i dess årsringar och blandning av stil och ålder på bebyggelsen samt i dess sammanhållna stadsbild och jämna höjdskala som bryts av enstaka accent- och symbolbyggnader. Störst förändring och utveckling bör ske intill stationsområden, längsmed större trafikrum och i övergångszoner till omvandlingsområden och näraliggande stadsdelar. Tillägg ska göras med stor respekt för de befintliga värden som finns hos befintlig bebyggelse. Tilläggen ska samspela med den befintliga bebyggelsen så att stadsmiljön som helhet blir attraktiv och välfungerande.

Strategin för arkitektur och byggande innefattar ett antal generella ställningstaganden om var i staden som en högre bebyggelseskala kan vara lämplig. Strategin beskriver att en höjdskala på 6–10 våningar kan vara möjlig längs större trafikrum som Södra infarten, Östra Bangatan och Rudbecksgatan för att förstärka stråkens betydelse i staden och bidra till ett rikare stadsliv genom att fler människor bor, arbetar och rör sig längs gatorna. Strategin beskriver vidare att högre hus kan fungera som landmärken som markerar viktiga funktioner eller platser som Resecentrum, Södra station, Universitetet och Conventum. Vid en högre skala ställs högre krav på den arkitektoniska kvaliteten på grund av den symboliska funktion som högre hus ofta spelar i stadsrummet. Vid prövning av höjdskalet i Örebros centrala delar ska skalförändringar ske med försiktighet för att behålla stadens karaktär och tydlighet, särskilt när förändringar sker inom den centrala kvartersstaden.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå

ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år.

Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Stadsbyggnad håller på att ta fram ett nytt trafikprogram (en Trafikstrategi som ska ersätta dagens Trafikprogram) för att uppdatera kommunens ställningstaganden kopplat till trafikplaneringen. Nuvarande trafikprogram från 2014 gäller tills nytt är på plats.

Grönstrategi

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter.

Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning.

Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

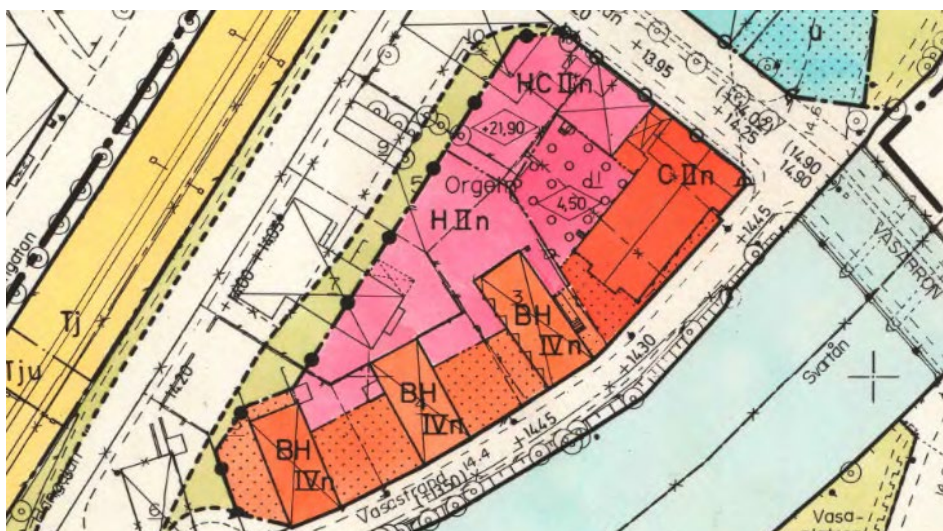
Program för hållbar utveckling

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två befintliga detaljplaner. För kvarteret Orgeln gäller detaljplanen 1880K-A532 som vann laga kraft 1974. För Orgeln 11 medger detaljplanen handels- och föreningslokalsändamål i två våningar samt att vind inte får inredas, byggnadshöjden räknat från stadens nollplan får vara 21.9 m. Orgeln 3 är i väster planlagd för handelsändamål i två våningar samt i öster för bostads- och handelsändamål i fyra våningar, på hela fastigheten gäller att vind inte får inredas. Fastigheterna Orgeln 4 och 5 är planlagda som bostads- och handelsändamål i fyra våningar där vind inte får inredas. En större del av byggrätterna framförallt på Orgeln 3 och 11 är idag outnyttjade.



Gällande detaljplan för kvarteret Orgeln, 1880K-A532.

För fastigheten Barkenlund 11 gäller detaljplanen 1880K-P88 som vann laga kraft 1988. Detaljplanen medger en kontorsbyggrätt i fyra våningar på den del av fastigheten där Nämndhuset är placerat. I övrigt är stora delar av fastigheten belagd med prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas samt en yta som endast får bebyggas med förråd och garage. Byggrätten för garage och förråd har en högsta byggnadshöjd på 4 meter och största byggnadsarea i m² ovan mark är 300. Det befintliga nämndhuset är också skyddat med en skyddsbestämmelse *q-byggnaden får i sitt yttre inte ändras i fråga om material. Ändringar i övrigt av byggnaden får inte förvanska dess utformning och allmänna karaktär.* Detaljplanen innehåller också begränsningar om att befintliga träd inte får fällas, att delar av marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt att ytterligare utfart inte får anordnas mot Vasagatan.



Gällande detaljplan för Barkenlund 11, 1880K-P88.

Kommunala beslut i övrigt

Åstaden

Örebro kommun har sedan en längre tid tillbaka jobbat med ett tillgängliggörande av Svartån och stråk längs med Svartåns strandkanter. Projektet Åstaden har pågått sedan 1990-talet och syftar till att skapa offentliga ytor stråk i anslutning till Svartån.

Trädpolicy

Grönska gör stadsmiljöer mer attraktiva och särskilt träd är viktiga för hur vi upplever gator, torg och parker i staden. I Örebro kommun växer ett stort antal träd längs gator och i parker, och i Örebro stad finns cirka 25 000 park-

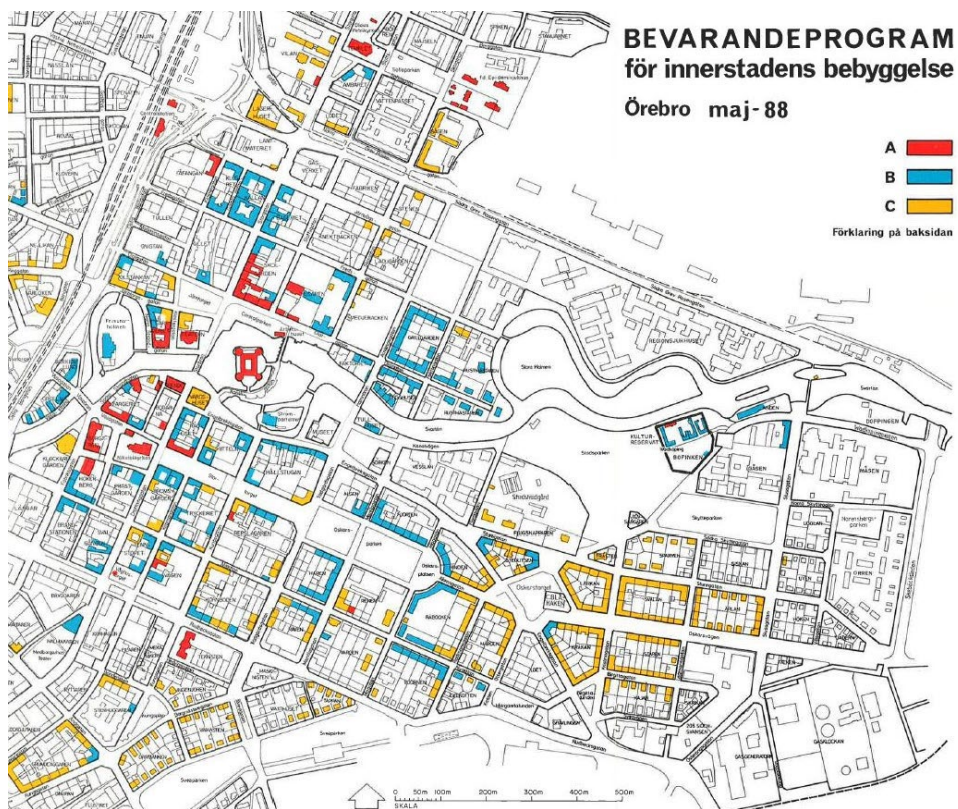
och gatuträd. Dessutom finns det många träd på de kommunala bolagens marker - på förskole- och skolgårdar samt runt kommunala bostadshus och andra fastigheter. Som stöd i kommunens arbete finns en Policy för stadsträd i Örebro kommun beslutad i Kommunfullmäktige 2017-12-13.

I trädpolicyen finns ett antal ställningstaganden där några av dem är mer relevanta i denna detaljplan:

- Ställningstagande 1.1 – Kommunens träd ska värnas och i alla sammanhang där stadsträd berörs ska trädens många värden beaktas. Alternativ till avverkning ska alltid övervägas.
- Ställningstagande 1.2 – När stadsträd avverkas ska de kompenseras. Detta gäller även vid andra åtgärder som innebär att trädets överlevnad eller vitalitet äventyras.
 - Kompensationsåtgärder ska utgå ifrån en utredning som identifierar trädens ekologiska, sociala och ekonomiska värden och så långt det är möjligt ersätta dessa. Utredningen ska göras av sakkunnig inom trädvård och ska innehålla en värdering enligt kommunen beslutad värderingsmetod.
 - Minst ett nytt träd ska planteras för varje stadsträd som tas bort. Där det är möjligt ska nedtagna träd ersättas inom närområdet. Storleken på träden ska beaktas för att bedöma behovet av att ersättningssträd i större storlek planteras.
- Ställningstagande 1.3 – Samråd ska alltid ske med tjänstemän kunniga inom trädvård och naturvård vid åtgärder som berör stadsträd med särskilda värden.
- Ställningstagande 3.2 – Samråd ska alltid ske med tekniska förvaltningen vid alla markarbeten eller andra tillfälliga eller permanenta förändringar som kan påverka park- och gatuträd på allmän platsmark.
- Ställningstagande 3.3 – För träd som skadas eller avverkas utan överenskommelse vid schakt, byggnation eller entreprenad på allmän platsmark ska ersättningskrav utgå.

Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse

Vasakyrkan, lamellhusen från 1930-talet och Nämndhuset finns redovisade i Örebro kommuns Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse från år 1988. Byggnaderna bedöms vara av klassningen B, på en A-B-C-skala. A avser "sådana byggnader som är enastående i kulturhistoriskt avseende" B betyder i sammanhanget "sådana byggnader som är av högt lokalt intresse men som inte är kvalificerade för byggnadsminnesförklaring." C avser "övriga byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde." För en C-klassad byggnad kan, vid behov, tillämpas bestämmelser om skydd av byggnadens karaktär och detaljer samt bestämmelse om rivningsförbud.



Karta från Örebro kommuns Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse från 1988.

Kulturmiljöinventering

Kulturmiljöinventeringen är kommunens kunskapsunderlag avseende kulturvärden i bebyggelsen med bedömning av sammanhållna kulturmiljöer liksom enskilda byggnader. Det område i centrala Örebro som omfattas av Bevarandeprogrammet liksom Riksintresset bedöms vara en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. På fastigheterna Orgeln 3, 4, 5 och 11 samt Barkenlund 11 är såväl Vasakyrkan, församlingshemmet samt 1930-talshusen och Nämndhuset inventerade och bedöms ha höga kulturvärden, blå och röd på kartan. Församlingshemmet, flerfamiljshusen och Nämndhuset är inventerade och bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL. Blåmarkerade byggnader är mycket goda exempel på sin byggnadstyp och stil. De kan också ha en bakgrundshistoria som ger en särskild plats i Örebros historia. Byggnadstypen kan numera vara sällsynt eller ha ett betydelsefullt läge i staden. Bedömningen kan även gälla samlade miljöer. Vasakyrkan är i inventeringen markerad som röd och bedöms vara en byggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde som kan vara av byggnadsminnesklass (särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL). Rödmarkerade byggnader är mycket välbevarade och goda exempel på sin byggnadstyp och arkitekturstil. De har en stor betydelse för Örebros historia och stadsbild, och kan även vara mer eller mindre unika.



Karta från kulturmiljöinventeringen som visar att många byggnader med särskilt höga kulturvärden (röda och blå markeringar) finns inom och i anslutning till planområdet. Planområdet markerad med heldragen röd linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheten Orgeln 11 ägs av Ekumeniakyrkan Vasa, Vasakyrkans missionsförsamling, fastigheten Orgeln 3 och 4 ägs av John Ekströms Bygg och Fastighet AB och Orgeln 5 är privatägd. Barkenlund 11 ägs av Nyfosa AB.

Mark

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består de naturliga jordarterna i området av lera (postglacial finlera). SGU anger i sin kartvisare för jorddjup ett skattat jorddjup till mellan 5 och 10 meter. Enligt SGU har borrhinar utförts i Hertig Karls allé där man påträffat 6 meter lera-silt. Enligt utförda sonderingar utgörs jordlagren generellt av ca 1 meter fyllning bestående av sten, sand, grus och mulljord. Underlagrat den siltiga leran följer ett fast lager friktionsjord som bedöms utgöras av sandig morän.

Grundvattnets strömningsriktning bedöms vara mot Svartån i söder. Svartån är närmaste ytvattenrecipient som är belägen ca 50 meter från undersökningsområdet. Sydost om planområdet finns en isälvsavlagring som sträcker sig i nordnordostlig – sydsydvästlig riktning. Isälvsavlagringen består av sand och grus och utgör ett grundvattenmagasin.

Aktuellt område är plant med marknivåer som varierar mellan +27,9 och +28,4 i höjdsystemet RH 2000. Nivåskillnaden mellan planområdet och Svartåns boten (ca +23) är ca 1:2,7. En geoteknisk undersökning och utredning har utförts kopplat till planarbetet som vidare klarlägger de geotekniska förutsättningarna inom planområdet, se bilaga 2.

Förorenad mark

Väster om fastigheten Orgeln 11 har det tidigare tillverkats tvätt- och rengöringsmedel (Agaton Tvättmedelstillverkning), tillverkningen låg där Östra Bangatan går idag. Enligt MIFO Fas 1-inventeringen görs bedömningen att eventuella föroreningar har grävts bort i samband med vägbyggnationen. Länsstyrelsen har avslutat identifieringen med noteringen ”ingen åtgärd”.

Sydväst om området har det också legat en grafisk industri, AB Aug Holmberg/Örebro Litografiska, 1939–1960/70-tal. Verksamheten har omfattat tillverkning av kartonger och förpackningar för bland annat sko- och livsmedelsindustri. Litografiskt tryck och bokbinderi har funnits inom verksamheten. Verksamheten har av Länsstyrelsen klassats som mindre grafisk industri som ej kommer att inventeras.

I anslutning till fastigheterna Orgeln 3 och 5 har också en orgelfabrik funnits,

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar en blandning av ytor där kyrka, samlingslokal, kontor och parkeringsplats är dominerande. Större delen av planområdets markytor är hårdgjorda.

Inventering och värdering av träd i och i anslutning till fastigheterna har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Inom planområdet finns flera träd som är skyddsvärda. Längs Östra Bangatan, i planområdets västra del står ett antal träd vars trädkronor och rotsystem växer in över fastigheterna. Dessa träd omfattas av det generella biotopskyddet då de är flera träd som växer i rad. Det innebär att dispens kan krävas om något träd riskeras att ta skada under byggnationen. Dispens krävs även för avverkning av sjuka träd i allén. Dispens från biotopskyddet söks hos Länsstyrelsen.

Ett flertal träd växer också vid Svartån längs Vasastrand. Dessa bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Lek och rekreation

Lek- och rekreationsmöjligheterna är begränsade i kvarteren. Parkmiljöer med lekplatser finns på promenadavstånd, bland annat i Karl Johans park, Karlaparken, Ånäsparken, Stadsparken och Stora Holmen. Ett allmänt rekreationsstråk som sträcker sig längs Svartån finns i anslutning till kvarteret.

Vatten

Vattenområden

Det finns inga ytvattenområden inom planområdet. Svartån rinner söder om planområdet, från väst till öst.

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarén. Vattendragets ekologiska status har bedömts som otillfredsställande. Det är status på fiskbeståndet och att vattendraget är påverkat av övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering som varit avgörande för bedömningen. Tidvis är vattnet starkt grumlat. Vattendragets nedre del rinner genom Örebro stad och påverkas därmed av dagvatten och olika typer av föroreningar. Artsammansättningen hos påväxt-kiselalger visade på måttlig status till följd av näringspåverkan. Bottenfauna visar dock hög status.

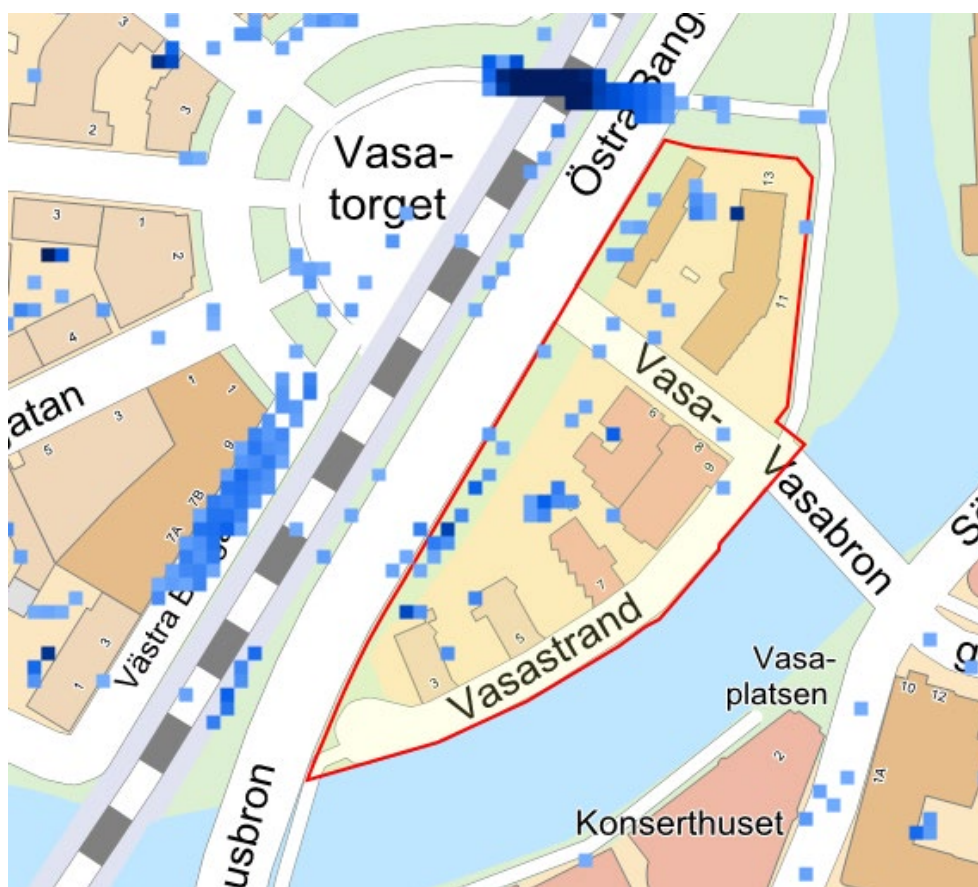
Utredningsområdet ligger inte inom någon grundvattenförekomst. Grundvattenförekomsten Örebroåsen löper i sydvästlig till nordöstlig riktning strax öster om utredningsområdet. Någon risk för påverkan på denna sand-

och grusförekomst bedöms inte föreligga.

Planområdet ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

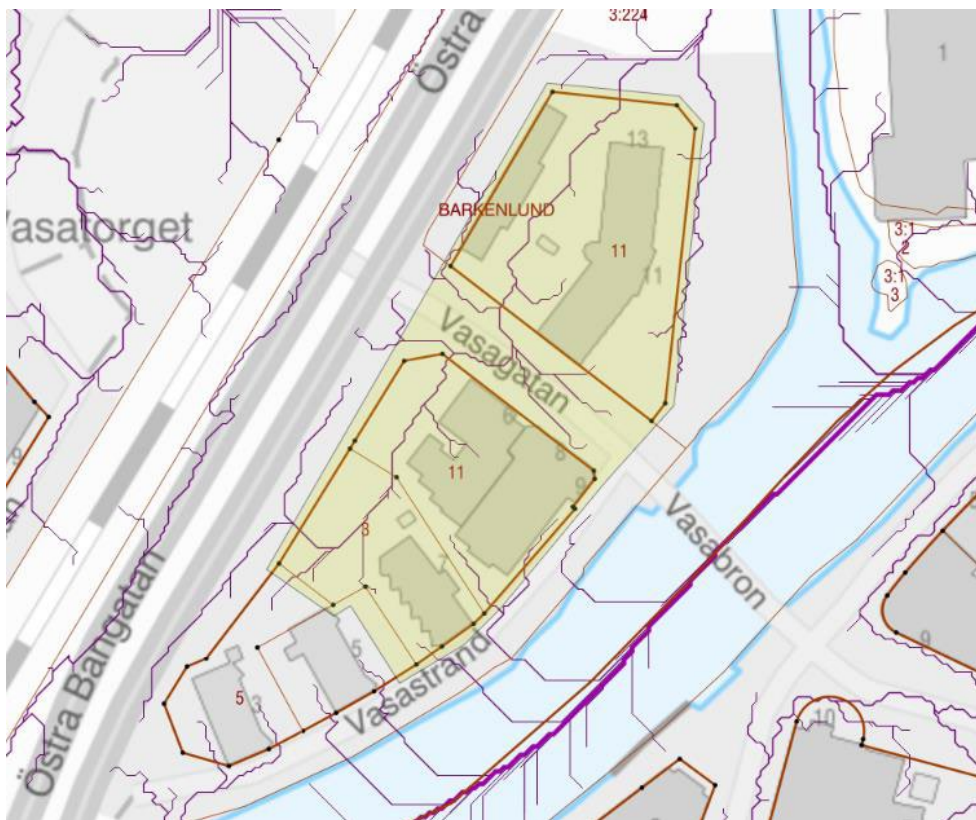
Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och är idag anslutet till dagvattenledningar i Slussgatan. Enligt kommunens skyfallskartering finns det ett antal punkter där risk för översvämning vid skyfall förekommer. Karteringen utgår från en modellering av ett 100-årsregn enligt modellberäkning från DHI. Modellen ger en korrekt återgivning av regnets väg både via marken och genom ledningar och tar hänsyn till lokala skillnader i dagvattensystemets kapacitet.



Punkter med risk för översvämning vid skyfall förekommer på fastigheterna [Ljusblå: 0,1 - 0,3 m] - Besvärande framkomlighet, [Blå: 0,3 - 0,5 m] - ej möjlighet att ta sig fram med motorfordon. Risk för stor skada. [Mörkeblå: >0,5 m] - Stora materiella skador, risk för hälsa och liv. Planområdet är schematiskt inritat i rött.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med denna detaljplan, se bilaga 7. Utredningen konstaterar att området är flackt med höjder som varierar mellan +27,7 och +28,6. Störst höjdskillnad ligger inom fastigheten Orgeln 3.



Avrinning på ytan utifrån Lantmäteriets nationella höjdmödel.

Analys av avrinningsvägar visar att avrinning på ytan sker enligt figur ovan. Parkeringsytor på Orgeln 3 och 11 avrinner till Vasagatan, vidare över parkeringen i västra delen av Barkenlund 11 och ner i gång-/cykelvägsporten. För att ytavrinning längs sträckan ska ske krävs att avledning via befintliga dagvattensystem inte sker.

Även parkeringsytor öster om Nämndhuset avrinner till gång-/cykelvägsporten norr om planområdet.

Tillfartsväg till parkeringar på Orgeln 3 och 11 avrinner mot Vasastrand och sedan Svartån.

Enligt SGU:s jordartskarta består de naturliga jordlagren av postglacial finlera. Jordmättigheten varierar mellan 5 och 10 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Genomsläppligheten i postglacial finlera är låg, vilket medför sämre möjligheter att infiltrera större mängder dagvatten.

Översvämningsrisk

Kommunens översvämningskartering från 2018 visar att det inte föreligger risk för översvämning vid ett 1 000-årsflöde inom kvarteren Orgeln och Barkenlund. Enstaka punkter inom fastigheterna Orgeln 3, 4 och 11 samt Barkenlund 11 kan vara utsatta för höga vattennivåer vid ett 1 000-årsflöde. Kommunens översvämningskartering från 2018 visar även att det inte föreligger någon risk för översvämning vid ett 100-årsflöde inom kvarteren Orgeln och Barkenlund. Risker bedöms vara liten och inte medföra något behov av reglering i detaljplanen.



Utdrag ur kommunens översvämningskartering. Blå ytor illustrerar ytor som riskerar att översvämmas vid ett 1 000-årsflöde. Planområdet är markerat med röd linje.

Miljökvalitetsnormer för vatten

En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarens. Svartån har enligt Länsstyrelsens VISS-register otillfredsställande ekologisk status, främst till följd

av problem med övergödning och uppnår ej god kemisk status. Riktvärden för miljökvalitetsnormer för vatten överskrids därmed i dagsläget.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Svartån och omfattas därmed av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas i samband med planens genomförande, se avsnitt ”Planförslag & förändringar”.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består på Orgeln 11 av Vasakyrkan och tillhörande församlingshem. Inom fastigheten Orgeln 3, 4 och 5 finns flerbostadshus. Huvudbyggnaden på Barkenlund 11 nyttjas som kontorshus och kompletteras av en garagebyggnad från 1980-talet som avses rivas.

Vasakyrkan

I kvarteret Orgeln återfinns Vasakyrkan från 1891 som med sin artikulerade tegelfasad utgör ett representativt exempel på frikyrkornas starka framväxt i Örebro. Kyrkobyggnaden har en tidstypisk fasad i rött tegel dekorerad med lisener med karaktär av strävpelare och med fönster som har en medeltida romansk rundbågekaraktär. Vasakyrkan och tillhörande modernistiska församlingshem har i kulturmiljöinventeringen beskrivits ha ett högt arkitektur- och samhällshistoriskt värde och är ett viktigt inslag i stadsbilden kring Vasabron.

Församlingshemmet

I anslutning till Vasakyrkan finns ett tillbyggt församlingshem starkt präglad av två modernistiska tidsepoker – dels från nybyggnadstiden 1956–57, med ett sent funktionalistiskt formspråk och dels tillbyggnadstiden 1977 med en 1970-talsmodernistisk stil. De båda tillbyggnaderna speglar de förändringar som genomförts för att möta verksamheternas ändrade behov över tid.

Lamellhusen från 1930-talet

I kvarteret Orgeln finns tre flerbostadshus från 1930-talet som utgör exempel på det funktionalistiska planidealet med friliggande byggnadskroppar som genomförts fullt ut. Byggnaderna bildar tillsammans ett av de mest renodlade funktionalistiska inslagen i Örebros innerstad. Mellan byggnaderna finns mindre grönytor som också avspeglar det funktionalistiska stadsbyggnadsidealet.

Nämndhuset

På fastigheten i norr, Barkenlund 11 ligger det gamla Nämndhuset som uppfördes 1935. Huset har tidigare inhyst delar av Örebro stads förvaltningar och politiska verksamhet och byggnaden berättar i och med det om Örebros samhällsutveckling. Nämndhuset bildar, tillsammans med Vasakyrkan, Vasabron och Konserthuset en stadsmiljö av stort värde. Samtliga är utformade av dåvarande stadsarkitekt Georg Arn och är starkt präglade av 1920-talsklassicismen. Det anses vara den senaste stilmässigt mest helgjutna stadsmiljö som skapats av en stadsarkitekt i Örebro.

Omgivande bebyggelse

Planområdet omges i övrigt av en blandad innerstadsbebyggelse och innefattar bland annat ett antal byggnader med höga kulturhistoriska värden. Den omgivande bebyggelsen består av en blandning av bostäder, verksamheter och övriga funktioner. Ett närliggande exempel på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är Konserthuset på östra sidan Svartån. Konserthuset är en trevåningsbyggnad i slät ädelputs med en förhöjd rotunda på dess baksida. Konserthuset byggdes efter stadsarkitekt Georg Arns ritningar från 1930. Konserthuset har i kommunens kulturmiljöinventering utpekats som en byggnad av högt kulturhistoriskt värde och omfattas därmed av plan- och bygglagens bestämmelser för bebyggelse av särskilt kulturhistoriskt värde. Konserthuset har under 2020 – 2021 byggts samman med det nybyggda Kulturkvarteret i modern arkitektur som präglas av blanka plåtfasader som speglar både Svartån och himlen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i Örebro stadskärna som utgör riksintresseområde för kulturmiljövård. Viktiga kulturvärden finns både inom och i anslutning till planområdet. Svartån slingrar sig genom den historiska stadskärnan i Örebro och utgör en viktig del i Örebros stadsbild. Karaktäristiskt för denna miljö är det öppna landskapsrummet med låga broar som korsar ån och som binder samman stadens olika stadsdelar. Längs med årummet finns öppna siktlinjer mot den historiska bebyggelse som finns i stadskärnan, exempelvis Slottet, Teatern, de många kyrkorna och framförallt kyrktornen (Vasakyrkan och Trefaldighetskyrkan). Den norra åstranden karakteriseras av en mjuk kant, med träd och annan växtlighet som sträcker sig ut över ån.

Kyrkans makt manifesterar sig i denna miljö genom flertalet kyrkobyggnader utmed årummet (Vasakyrkan, S:t Nikolai och Trefaldighetskyrkan). Likaså manifesterar sig kulturen i årummet, då både Örebro länsteater, Frimis Salonger, Konserthuset och det nybyggda kulturkvarteret ligger utmed Svartån. Flertalet av byggnaderna utmed årummet är skyddade som byggnadsminnen: Slottet, S:t Nikolaikyrkan, Trefaldighetskyrkan, Örebro teater, Post- och telegrafhuset. Utmed årummet finns även bebyggelse som har haft betydelse för samhällets utveckling i form av Gas- och elverkshuset och Post- och

telegrafhuset. Trots att samtliga byggnader har en varierande arkitektur med olika arkitekturstilar signalerar dess utformning och volymer en ståtlighet och auktoritet. Dessa byggnader ger därför en stark prägel på karaktären i miljön.

Årums viktigaste karaktärsdrag kan sammanfattas med följande punkter:

- Det öppna landskapsrummet kring Svartån
- Siktlinjerna utmed Svartån
- Låga broar över Svartån
- Frikyrkor
- Rutnätsstaden
- Monumentala byggnader
- Svartåns slingrande form som kantas av grönska

De kulturvärden som återfinns inom planområdet utgörs främst av de enskilda byggnaderna.

Vasakyrkan

En frikyrka av genomarbetad och god arkitektonisk kvalitet och med sin medeltidsromantiska romanska karaktär väl bevarad. Kyrkan är ett representativt exempel på frikyrkornas starka framväxt. Den berättar om hur frikyrkorna ville markera sin ställning i samhället genom att låta uppföra monumentala byggnader, ritade av framstående arkitekter starkt influerade av de medeltida stilidealen. Vasakyrkan har därmed ett högt arkitektur- och samhällshistoriskt värde och är med sin artikulerade tegelfasad ett viktigt inslag i stadsbilden kring Vasabron. Viktiga karaktärsdrag är byggnadens volym, fasadteglets ursprungliga uttryck och de rikliga dekorationerna. Den norra fasadens symmetri och betonade mittparti är mycket viktigt liksom byggnadens sätt att dominera gathörnet Vasagatan-Vasastrand. Fortsatta fria siktlinjer mot byggnaden är mycket betydelsefullt.



Vasakyrkan från Vasabron.

Församlingshemmet

Det tillbyggda församlingshemmet med samlingssalar, grupprum och bostadsrum har tidigare utgjort en viktig del av Vasakyrkans verksamhet. Byggnaden berättar om Vasakyrkans kontinuerliga utveckling till en mer modern och ungdomsinriktad frikyrka. Tillbyggnaderna är av god kvalitet, såväl arkitektoniskt som materialmässigt och har sin tids karaktär väl bevarad. Viktiga karaktärsdrag är fasadteget och takplåten, som anknyter till den äldre kyrkobyggnaden intill. Respektive tidsepoks fönster är också betydelsefulla liksom de goda möjligheterna att avläsa tillbyggnadsetapperna.



Församlingshemmet.

Lamellhusen från 1930-talet

1930-talsbebyggelsen i kvarteret är de enda exemplen i Örebro centrum där funktionalismens planideal med friliggande byggnadskroppar har genomförts fullt ut. Byggnadernas utformning hör också till de mest renodlat funktionalistiska i Örebro innerstad. Huset på Vasastrand 7 (Orgeln 3) med ”sågtandad” fasad är särskilt utmärkande.

Det är ett tidstypiskt flerbostadshus av en renodlad funktionalistisk karaktär, ovanlig för Örebro. Exempel på viktiga karaktärsdrag är de rundade balkongerna med ursprungliga smidesräcken, fönsterband och fönster över hörn. Det funktionalistiska strävandet efter ljus och luft återfinns hos husets sågtandsformade sydfasad med balkonger. Den östra fasaden har ett utskjutande fasadparti, medan vindsvåningen är indragen och har en takterrass i det sydvästra hörnet. Entrépartiet är utsmyckat med en omfattning av keramiska plattor. Åt nordväst finns en galvaniserad spiraltrappa. Grönytorna mellan husen och trädraderna kring dem är också viktiga för upplevelsen av miljön.



1930-talshusen längs Vasastrand.

Nämndhuset

Nämndhuset på fastigheten Barkenlund 11 har en tydlig karaktär av 1920-talsklassicism. Byggnaden är svagt vinklad och det klassicerande mittpartiets huvudentré mot Svartån är tydligt markerad med en mittrisalit, artikulerad med rundbågade lisener, utsmyckningar och med en trekantsgavel. Viktiga karaktärsdrag är byggnadens volym, den putsade fasadens dekorationer, ursprungliga detaljer samt fönstrens placering och uttryck. Mycket viktigt är fasadens symmetriska uppbyggnad och betonade mittparti. Fortsatta fria siktlinjer fram mot byggnaden har stor betydelse.



Nämndhusets fasad mot Svartån.

Fornlämningar

Området ligger i anslutning till *område för fast fornlämning för centrala Örebro*. Dock ligger planområdet utanför själva fornlämningen och har en sådan karaktär att det inte är sannolikt att det finns någon hittills okänd del av fornlämningen inom de aktuella ytorna. Byggande i detta planområde kräver därför inget tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950, KML). På grund av detta är det inte heller aktuellt med en arkeologisk förundersökning som del av tillståndsprocessen.

Kulturmiljöanalys och konsekvensanalys

Kulturmiljöanalyser med konsekvensanalyser har tagits fram för både kvarteret Orgeln och Barkenlund 11 i samband med detaljplanearbetet, se bilagorna 3–6. Kulturmiljöanalyserna beskriver platsernas förutsättningar, historik och möjligheterna till förändring. Konsekvensanalyserna beskriver förslagens konsekvenser för riksintresset Centrala Örebro [T20] samt påverkan på kulturvärden enligt plan- och bygglagen.



Illustration baserad på de beskrivningar av riksintresset som anges i *Fördjupad riksintressebeskrivning Södra Örebro län*. Bild tagen från *Konsekvensanalys för Orgeln*.

I planområdets närområde finns ett antal betydelsefulla byggnader som är viktiga i riksintresset för centrala Örebro. Den främsta representanten för de statliga karaktärsbyggnaderna och dess uttryck för riksintresset är slottet. Därför är det väsentligt att påverkan på slottet blir så liten som möjligt. I den kulturmiljöanalys som utförts för Orgeln har vissa vypunkter identifierats som känsligare för inverkan. Fotomontage har därför tagits fram för att redovisa den planerade byggnationens påverkan.

Örebro präglas av stadsplaneideal från olika tider. Kvarteret Orgeln ligger i brytpunkten mellan olika stadsplaneideal. Dels återfinns delar av den medeltida gatustrukturen som övergår i ett rutnätsmönster i sydöst. Norr och nordöst om

kvarteret breder västers solfjäderformade plan från 1800-talet ut sig.

Kvarterets historia som en viktig del i den tidigindustriella staden återfinns numera främst i dess namn som härrör till den orgelfabrik som en gång legat inom kvarteret. Under 1970-talet ändrades miljön i anslutning till och inom kvarteret Orgeln då cityleden planerades i den ändrade stadsplanen från 1975. Cityleden planerades anläggas längs med järnvägen. Dess dragning innebar att samtliga byggnader inom kvarterets västra delar revs, dvs. den gamla orgelfabriken, begravningsbyrå, bostadshus, garage och det sydligaste av lamellhusen.

Bebyggelsen i Örebro präglas i hög utsträckning av lokala traditioner avseende material- och kulörval. Den äldre bebyggelsen har i hög grad fasader av tegel i mörka kulörer, eller puts med jordkulörer.



Vasagatan mot öster 1903. På bilden syns Vasakyrkan och bostadshus till höger, begravningsbyrån till vänster och Nikolaikyrkan i fonden. Längs gatan finns planterade träden. Fotograf: Bernard Hakelien. Källa: Örebro stadsarkiv.

Ytterligare information om områdets historia och kulturvärden finns att läsa i de två kulturmiljöanalyser och konsekvensanalyser om Orgeln och Barkenlund, som utgör bilaga 3–6.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omfattar del av Vasagatan och Vasastrand. I anslutning till planområdet i väster ligger Östra Bangatan som är en av de mer trafikerade gatorna i centrala Örebro och utpekad som en del av huvudnätet för bil-, kollektiv- och cykeltrafik i den kommunala översiktsplanen.

Kollektivtrafik

Ca 150 meter från planområdet ligger hållplatsläget Fabriksgatan som utgör en av de centrala knutpunkterna i kollektivtrafiknätet och innefattar både stads- och regionbusstrafik. Hållplatsen angörs från Nygatan och Fabriksgatan via Rudbecksgatan i söder samt från Vasagatan och Södra Strandgatan i norr. Cirka 300 meter norr om planområdet ligger Örebro resecentrum som trafikeras av tåg, taxi och busstrafik.

BRT

Örebro kommun förbereder tillsammans med Region Örebro län ett modernt och effektivt kollektivtrafiksystem som kallas BRT (Bus Rapid Transit). Beslut om genomförande för etapp 1 har tagits av politikerna i Örebro kommun och Region Örebro län. Under 2021 kommer byggnationen av den första delsträckan att påbörjas.

Det nya systemet består av snabbussar med egna körfält, prioritet i trafiksignaler, anpassade hållplatser och hög turtäthet. Projektet finansieras till hälften av Örebro kommun och till hälften genom statliga medel, via Region Örebro läns länstransportplan. Första etappen kommer att gå mellan Brickebacken och Tegnérslunden och passerar både genom och i anslutning till planområdet.

Parkering och angöring

Större delen av de obebyggda ytorna på Orgeln 3 och 11 samt Barkenlund 11 används idag som parkeringsytor för bilar. Parkeringarna används av boende på fastigheten Orgeln, för kyrkans verksamheter samt av arbetande och besökare till Barkenlund 11.

Längs Vasastrand och Vasagatan finns ett antal bilparkeringar för allmänheten. Utefter Vasakyrkans sydöstra fasad finns ett 20-tal parkeringsplatser för cyklar.

Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Partikelmätningar har gjorts i anslutning till Östra Bangatan i samband med andra detaljplaner, bland annat kvarteret Stinsen. I det aktuella området är trafikflödena vid anslutande gator lägre än i andra jämförbara fall där mätningar av luftföroreningar gjorts och gaturummen är relativt öppna. Gatorna ligger även i anslutning till Svartån som ur luftföroreningssynpunkt innebär att partiklar kan skingras över de öppna vattenytorna. Sammantaget gör Stadsbyggnad bedömningen att den nya detaljplanens föreslagna bebyggelse inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna för partikelhalter överskrids.

Störningar och risker

Buller

Planområdet omfattas av höga bullernivåer från spår- och vägtrafik. Huvudsaklig källa är järnvägsstråket och till viss del Östra Bangatan strax väster om planområdet vilket gör att den västra sidan av fastigheten är särskilt utsatt. Mätningar visar att det på Östra Bangatan passerar ca 21 500 fordon per dygn. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2017 rör sig bullernivåerna runt ca 70–74 dBA ekvivalentnivå i den västra delen av kvarteren och runt 60–64 dBA ekvivalentnivå i den östra delen av kvarteren. Ingen egen bullerutredning har tagits fram för denna detaljplan, istället grundar sig analyserna och slutsatserna i denna detaljplan på bullerutredningar i andra detaljplaner i närområdet som bedöms likvärdiga.



Kartor från Örebro kommuns bullerkartläggning från 2017, buller från tågtrafik i kartan till vänster och från vägtrafik i kartan till höger. Grön 50–54 dBA, gul 55–59 dBA, orange 60–64 dBA, röd 65–69 dBA, lila 70–74 dBA. Planområdet markeras med heldragen röd linje.

Farligt gods

Väster om planområdet passerar en järnvägsled genom centrala Örebro. Järnvägen är transportled för farligt gods och närmsta spår ligger ca 39 meter från Orgelns fastighetsgräns och 37 meter från Barkenlund 11. En riskutredning har tagits fram i samband med denna detaljplan där en riskbedömning gjorts med avseende på urspärning samt transporter av farligt gods på järnvägen *Godsstråket* genom *Bergslagen* förbi planområdet. Syftet med riskbedömningen är att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan. Se bilaga 8.

Målet är att acceptabel risknivå ska nås genom att föreslå eventuella

riskreducerande åtgärder för att möjliggöra planerad bebyggelse. Beräkningar av individrisk och samhällsrisk används tillsammans med erfarenhet från tidigare riskutredningar samt rekommendationer och krav från myndigheter för att uppnå en god miljö i planen sett till olyckor på järnvägen.

I Riskhantering i detaljprocessen (Länsstyrelserna i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län, 2006) beskrivs att Hotell tillhör kategori C, alltså den känsligaste markanvändningen, som bör placeras så långt som möjligt från transportleden. Aktuellt planområde ligger bortom 30 meter och planerad byggnad på ca 36 meter från närmaste spår. Stockholms läns riktlinjer (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2016) anger att kontor och tillfällig vistelse bör placeras bortom 50 meter från järnväg med transporter av farligt gods. Beräknad individrisknivå visar på att en acceptabel risknivå uppnås bortom ca 30–35 meter från järnväg, utan åtgärder. För aktuell detaljplan gäller att riskreducerande åtgärder ska ställas mot de kostnader de innebär samt genomförbarheten. Med hänsyn till det korta avståndet mellan riskkällan och hotellet, en känslig verksamhet, är det enligt Länsstyrelsen i Stockholm i högre grad viktigt att beakta möjliga konsekvenser än om det haft ett längre skyddsavstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns indraget på samtliga fastigheter inom planområdet. Det kan dock bli aktuellt med nya anslutningspunkter för tillkommande bebyggelse.

Värme

Samtliga fastigheter inom kvarteren har tillgång till fjärrvärmenätet. Befintlig fjärrvärmeledning är på fastigheterna Orgeln 3 och 11 placerad så att den kan påverkas av planerad byggnad. Beroende på placering kan detta även gälla Barkenlund 11.



Befintliga fjärrvärmeledningar markerat i grönt samt fjärrkyla markerat i lila. Stadsnät markerat i orange. Planområdet markerat i heldragen röd linje.

El

Anslutningspunkter för el finns på samtliga fastigheter inom planområdet.

Elektronisk kommunikation

Tillgång till stadsnät finns i anslutning till fastigheterna och samtliga byggnader, undantaget Orgeln 11, är anslutna till fiber.

Avfall

Åtkomst för hämtning av avfall för fastigheterna Orgeln 3, 4, 5 och 11 sker på fastigheterna, med infart från Vasastrand. För fastigheten Barkenlund 11 sker hämtning av på fastigheten med infart från Vasagatan. Fortsatt åtkomst till fastigheterna för avfallshämtning behöver säkerställas vid utveckling av fastigheterna.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR



Utdrag ur plankarta

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för uppförandet av ny bebyggelse på de västra delarna av fastigheterna Orgeln 3 och 11 samt Barkenlund 11. På fastigheten Barkenlund 11 möjliggörs användningen kontor (K) och på fastigheterna Orgeln 3 och 11 centrumanvändning (C). På fastigheterna Orgeln 4 och 5 medger detaljplanen bostäder (B) vilket även är markanvändningen i tidigare gällande detaljplan, användningen avses inte ändras på dessa fastigheter.

Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd ($\langle 0.0 \rangle$). Den tillkommande bebyggelsen ges en höjdbestämmelser mellan 21 – 51 meter vilket motsvarar ett ungefärligt våningsspann på 4 till 10 våningar, där 4 våningar plus takvåning föreslås inom kvarteret Barkenlund och 5, 6 och 10 våningar på Orgeln 3 och 11. Delar av byggrätt som omfattar befintlig bebyggelse regleras med nockhöjd motsvarande nuvarande höjdsättning.

Bebyggelsens höjd är utformad utifrån planområdets strategiska läge, skalan på gator och omkringliggande bebyggelse samt med hänsyn till kvarterstrukturen, stadsbilden liksom värden i omkringliggande bebyggelse.



Situationsplan med ungefärlig utformning i kvarteret Orgeln & Barkenlund.

Eftersom den nya bebyggelsen kommer uppföras centralt i staden, i ett visuellt exponerat läge och inom en särskilt värdefull kulturmiljö är det angeläget att bebyggelsen genomgående genomförs med hög arkitektonisk kvalitet.

Materialval och färgsättning för både byggnader och anslutande markområden ger stor betydelse för upplevelsen av området som helhet. Hänsyn behöver tas till intilliggande byggnader med höga kulturvärden. Ny bebyggelse kan gestaltas med ett nutida och modernt formspråk, men genom att utformas och utföras med hög arkitektonisk och materialmässig kvalitet kan de ansluta till närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bebyggelsen behöver också utformas med det offentliga läget i åtanke exempelvis gällande placering och utformning av entréer samt vid utformning av bottenvåningar, eventuella uteserveringar och förgårdsmark.

Under planarbetet har förslag på gestaltning av nya byggnader tagits fram av respektive fastighetsägare. Plankarta och planbestämmelser har utformats utifrån de framtagna förslagen.

Det föreslagna hotellet på fastigheterna Orgeln 3 och 11 gestaltas som tre volymer i olika höjd varav den ena kragar ut över en öppen entréplats i hörnet

mot Vasagatan och Östra Bangatan. För att möjliggöra för de utkragande byggnadsvolymerna finns bestämmelserna f_1 och f_2 på plankartan som reglerar att *utkragande byggnadsdelar får skjuta ut 1,5 meter över PARK mot Östra Bangatan. Frihöjd ska tillgodoses från mark med minst 3,8 meter respektive utkragande byggnadsdelar får skjuta ut 2,5 meter mot Vasagatan. Frihöjd ska tillgodoses från mark med minst 3,8 meter.* Volymerna är fristående från den befintliga Vasakyrkan förutom i markplan där den byggs ihop med en del av församlingshemmets gavel, sammanbyggnaden möjliggörs med en begränsad byggrätt med 5 meter i nockhöjd.



Materialiserad modell över föreslagen byggnation inom kvarteret Orgeln.

Den föreslagna hotellbyggnaden kommer att tillföra en högre byggnadsvolym än vad som finns i kvarteret idag. Enligt dokumentet *Strategi för arkitektur och byggande i Örebro* ryms en högre byggnadshöjd i omdaningsområdet nära järnväg och trafikrum. Hotellet med sin högre volym svarar mot detta med sin placering intill Östra Bangatan, där ett stråk av flera något högre byggnader växer fram. Byggnaden föreslås att i materialitet och färgskala ansluta både till centrala innerstadens byggnader liksom till närliggande byggnader i kvarteret. Samtidigt föreslås byggnaden utformas som ett samtida tillägg i kvarterets gestaltning. Höjden på den tillkommande volymen längs Östra Bangatan trappas av mot söder och svarar mot de inom kvarteret befintliga friliggande lamellhusens höjder.

Den högsta tillkommande volymen inordnar sig i kvarterets solfjäderformade fotavtryck men sträcker sig upp över övriga byggnader som en solitär som blir synlig över å-rummet mot stadskärnan. Som en del i utvecklingen av hotellet föreslår exploatören att å-rummet längs Vasastrand lyfts och får en stadsmässig

gestaltning genom markbehandling och rumsligheter med naturen som inramning.

Längs Östra Bangatan sluter den tillkommande byggnadsvolymen kvarteret mot trafikrummet genom sin placering och bildar tillsammans med den föreslagna kontorsbyggnaden vid Nämndhuset i kvarteret Barkenlund en ny port in mot staden. Angränsande befintliga träd "bevaras" genom flytt av ett fåtal träd för att möjliggöra hotellbyggnaden. Trädraden fortsätter över Vasagatan längs kvarteret Barkenlunds nya kontorsbyggnad och bildar en allé längs trafikrummet. Finansiering av trädflytt samt iordningställande av utrymme för flyttade träd bekostas av exploatören och regleras genom avtal.

Den föreslagna hotellbyggnaden ska anpassas till kvarterets kulturhistoriska värden genom hög arkitektonisk kvalitet, omsorgsfull bearbetning och utformning av detaljer samt ytskikt. För att ansluta till Vasakyrkans röda tegelfasad föreslås hotellbyggnaden utformas med en tegelfasad i schatterad varmgrå ton med bearbetade partier av anodiserad plåt. Med en tegelfasad med murad mönstersättning och bearbetade nischer som ger en reliefverkan i fasaden ges hotellbyggnaden en gestaltning som samspelar med både kvarterets och innerstadens äldre bebyggelse. Gestaltningen särskiljer även byggnadens volymer sinsemellan genom en subtil differentiering i material, detaljer och formspråk. Byggnaden återspeglar även de fristående funktionalistiska byggnadernas karaktär. Både genom formspråk - veckningar i fasad och volymindelningar - samt genom material och kulör. Det indragna fasadlivet liksom det förhöjda entréplanet ger byggnaden ett publikt uttryck och medger fortsatt fria siktlinjer från väster mot Vasakyrkan och Vasabron.

För att säkerställa att nya byggnader får en gestaltning som är väl anpassad till platsen anges följande bestämmelser i plankartan: **f₃** *Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, Centrala Örebro [T20] samt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheterna Orgeln 3, 4, 5 och 11 samt Barkenlund 11.* **f₄** *Byggnad ska utformas med fasadmaterial som ansluter till den traditionella stenstadens materialuttryck.*

Nämndhusets utformning i en klassisk, symmetrisk 1920-talsklassicism med omsorgsfulla detaljer och utsmyckningar har ett högt arkitektoniskt värde. Den nytillkomna bebyggelsen behöver underordnas Nämndhuset och anpassas avseende placering, skala och höjd. Nämndhuset ska fortsatt kunna avläsas som en solitär byggnad.

Den nya byggnaden i kvarteret Barkenlund föreslås att placeras parallellt med Östra Bangatan, ca en meter från den västra tomtgränsen. På så sätt kan även trädallén av skogslönnar bevaras. Den föreslagna byggnaden bildar tillsammans med Nämndhuset en innegård där den nya volymen förskjutits något från Vasagatan. Nämndhuset bibehåller sin ursprungliga entré från östra fasaden intill Svartån. Den nya kontorsbyggnaden får sin egen entré från innergården.

En enkel och ren volym karaktäriserar den föreslagna nya byggnaden, vilket gör att Nämndhusets fasaddekoration även fortsättningsvis blir tydligt framträdande i området. Den nya kontorsbyggnaden föreslås få fyra våningar plus en inredd takvåning samt underjordiskt garage. Takvolymen har en form som efterliknar Nämndhusets. Fasad och tak på kontorsbyggnaden föreslås att utföras i samma material, ett gult skärmtegel. Fasaderna är tänkt att utformas mer slutna mot Östra Bangatan och ha stora fönsteröppningar mot innergården, som även kan spegla Nämndhusets fasad. Fönstrens kulör tar upp det koppargröna från taket på Nämndhuset. Fönsterstorlekar föreslås göras lika Nämndhusets och mot Östra Bangatan anpassas det på ett lekfullt sätt efter dagsljus och önskad utsikt. Ett större fönsterparti markerar en publik funktion och ger en inblick i ett mötesrum eller en gemensam reception. Ett mötesrum på takvåningen mot Östra Bangatan får extra ljus från två större takfönster.

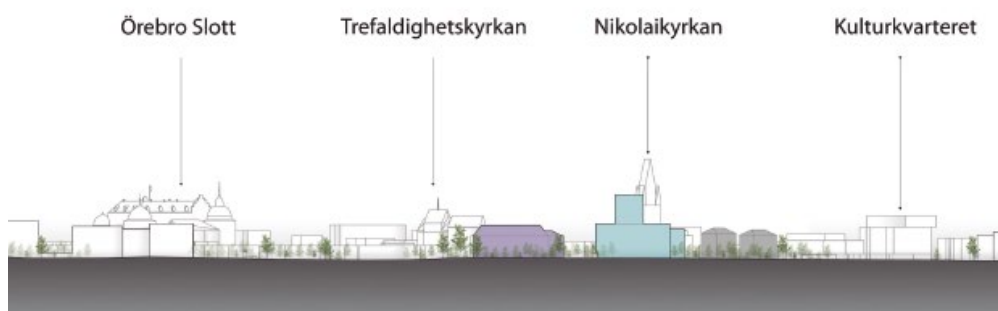


Rendering av föreslagen byggnadsvolym på Barkenlund 11

Idag är markbeläggningen utanför Nämndhuset gatsten. Där finns befintliga p-platser och cykelplatser markerade och dessa föreslås bibehållas. För att nå garaget i den nya kontorsbyggnaden behövs en ramp på den norra delen av fastigheten, nedfart och uppfart ljusregleras.

På innergården föreslås en markbeläggning i form av gatsten som också förmår att fördröja vattnet vid häftiga skyfall. Ett antal p-platser och cykelplatser behöver också finnas på innergården.

Förslaget har avvägts i volym, skala och fasadkomposition för att harmoniera med Nämndhuset och för att inte bli alltför framträdande mot Svartån där Nämndhuset ligger som en av fondbyggnaderna ut mot å-rummet.



Gatuvy Östra Bangatan sett från väster, tillkommande bebyggelse på fastigheten Barkenlund i lila och på fastigheterna Orgeln 3 och 11 i blått.

Gestaltningmässigt hanteras detta genom att ge byggnaden ett samtida uttryck som adderar ytterligare en årsring till platsen. Den föreslås få en stark identitet som samspelar med omgivningen både med kulörer och med fasadmateriäl.

Bebyggelseförslaget innebär att en byggnadsdel från 1977 rivs för att ge plats åt de nya volymerna inom kvarteret Orgeln. Åtgärden påverkar till viss del läsbarheten av frikyrkorörelsens utveckling i kvarteret men inte dess avtryck i staden som helhet. Att byggnadsdelen rivs innebär också att en av kvarterets årsringar försvinner samtidigt som den föreslagna bebyggelsen på ett tydligt sätt speglar sin samtids arkitektoniska ideal och tillför en ny årsring. Planförslaget innebär även att en garage- och förrådsbyggnad inom fastigheten Barkenlund, uppförd på 1980-talet, rivs och ersätts med en ny kontorsbyggnad. Garage- och förrådsbyggnaden har allmänna kulturhistoriska värden, men är inte av vikt för förståelsen av fastighetens eller närmiljöns kulturhistoriska värden i övrigt.

Kulturmiljö

För att säkerställa att höga kulturvärden värnas hos planområdets befintliga bebyggelse införs bestämmelser om skydd och varsamhet i plankartan. Planbestämmelserna reglerar inte de kulturvärden som finns interiört i byggnaderna. Inför eventuella större ombyggnationer som berör interiöra kulturvärden kan det därför bli aktuellt för fastighetsägare att ta fram en antikvarisk förundersökning i samband med bygglovsprövningen. På så sätt kan ombyggnationerna planeras för att ta hänsyn till plan- och bygglagens krav på varsamhet och förbud mot förvanskning enligt 8 kap. 13 och 17§§.

Rivningsförbud (**r**), skyddsbestämmelser (**q**) och varsamhetsbestämmelser (**k**) införs för Nämndhuset, Vasakyrkan, den äldre delen av församlingshemmet samt 1930-talshuset med anledning av byggnadernas höga kulturhistoriska värden.

Vasakyrkan ges följande skyddsbestämmelser:

q₁ tegelfasader med mönstermurning och fasaddekorationer av natursten samt sockel av kalksten och granit ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska ersättningstegel och

natursten motsvara befintlig.

q₂ *Ursprungliga träfönster och entrédörrar av trä ska bevaras och får endast ersättas av nya i motsvarande utformning, upphängningsätt, kulör och material om deras tekniska skick kräver det.*

Även varsamhetsbestämmelser för tak och fönster anges i plankartan:

k₁ *fönster i fasader samt dörrar i fasader ska vara lika befintliga vad gäller kulör, material, upphängningsätt och dimensioner.*

k₂ *taktäckning ska vara av svart skinplåt och plåt detaljer ska utföras lika befintliga eller ursprungliga.*

Församlingshemmet får varsamhetsbestämmelsen:

k₃ *byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.*

Detaljplanen ger möjlighet att sammanlänka församlingshemmet och den föreslagna hotellbyggnaden, förutsatt att det utförs på ett varsamt sätt.

Mark mellan Vasakyrkan, det äldre församlingshemmet samt tillkommande bebyggelse prickmarkeras för att säkerställa ett avstånd mellan byggnaderna och den nya bebyggelsen.

1930-talshuset ges följande skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelser:

q₃ *tegelornamentering, portomfattningar samt fönstersättning ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska ersättningsmaterial motsvara befintligt eller ursprungligt.*

k₄ *byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad. Balkonger ska vara utformade lika befintligt eller ursprungligt.*

k₅ *fönster i fasader samt dörrar i fasader ska vara lika befintliga eller ursprungliga vad gäller utformning, kulör, material, upphängningsätt och dimensioner.*

k₆ *gårdens övergripande karaktär med grönytor, planteringar, träd och buskar samt smidesstaket ska bevaras.*

Mark mellan byggnaderna prickmarkeras för att säkerställa att de öppna gårdsmiljöerna bevaras. Delar av gårdsmarken plusmarkeras för att möjliggöra viss tillkommande kompletterande bebyggelse. Högsta nockhöjd på den ytan är 3 meter.

Nämndhuset ges följande skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelser:

q₄ *ursprungliga byggnadsdetaljer i form av granitsockel, fasaddekorationer och dörrumfattningar i marmor, profiler och listverk i kalksten samt fönsteromfattningar i puts ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska ersättningsmaterial motsvara befintligt eller ursprungligt.*

k₃ *byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, fönstersättning, färgsättning och detaljeringsgrad.*

k₅ *fönster i fasader samt dörrar i fasader ska vara lika befintliga eller ursprungliga vad*

gäller utformning, kulör, material, upphängningssätt och dimensioner.

Detaljplaneområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljövård, Centrala Örebro och bebyggelseområdet är särskilt värdefullt enligt PBL 8:13. För åtgärder som berör kulturmiljövärden kan det inför startbesked ställas krav på certifierad antikvarisk sakkunnig, PBL 10:6–7, 10:23.

Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

De tillkommande byggnaderna i kvarteren kommer att tillföra arbetsplatser i ett centralt läge, både i kontorsbyggnaden på Barkenlund 11 samt i hotellet på Orgeln 3 och 11.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I samband med att Östra Bangatan byggs om, delvis för att möjliggöra för BRT, kommer cykelstråket längs Vasastrand förstärkas. Stråket längs Svartån omgestaltas även som en del av projektet Åstaden, innebörden av detta beskrivs vidare under rubriken *Vasastrand* nedan.

För att möjliggöra för planerad bebyggelse på fastigheterna Orgeln 3 och 11 planeras befintliga träd flyttas ut längre från fastighetsgräns inom allmän plats. När träden flyttas behöver befintlig svängfil på Östra Bangatan in mot Vasagatan tas bort för att skapa nödvändigt utrymme för träden. En trafiksignal är planerad att byggas i korsningen, genomförs denna detaljplan innan en trafiksignal är på plats behöver svängen byggas om så högersväng möjliggörs.



Förprojektering för ombyggnation i och kring korsningen Östra Bangatan/Vasagatan. Ombyggnationen är planerad till år 2024.

Kollektivtrafik

Vasagatan samt Östra Bangatan kommer fortsatt att vara betydelsefulla stråk för kollektivtrafiken. Fler kommer att efterfråga en god kollektivtrafik till och från området då nya målpunkter skapas. Busshållplatser för stadsbussar återfinns på norra delen av Fabriksgatan, i höjd med Riksbankshuset samt för regionbussarna på Fabriksgatan söder om korsningen Nygatan – Fabriksgatan. Även Resecentrum ligger på nära gång- och cykelavstånd från planområdet, med både buss, taxi och tåg.

BRT

BRT-bussarna kommer att passera området Rudbecksgatan. Fabriksgatan-Vasagatan-Östra Bangatan mot Resecentrum. Ombyggnation kring planområdet är i dagsläget planerat till år 2024. Under 2021 blir den första delsträckan i etapp 1 klar.

Angöring

Angöring till bebyggelsen på fastigheten Barkenlund 11 sker från Vasagatan i tidigare befintligt läge. Angöring till fastigheterna Orgeln 3 och 11 avses hanteras via Orgeln 3 och 11. Angöring till fastigheterna Orgeln 4 och 5 sker dels via baksidan som nås via Orgeln 3 och 11 samt från Vasastrand. Servitut kan upprättas för att säkerställa att passage till parkeringsplatser och garage kan ske över fastigheterna Orgeln 3 och 11.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov löses inom kvartersmark. Parkering för tillkommande verksamheter tillgodoses i parkeringsgarage under tillkommande nybyggnation för att åstadkomma ett effektivt nyttjande av marken. En utredning av verksamheternas parkeringsbehov för bil och cykel har tagits fram för kv. Orgeln under planprocessen. Behovet för de tillkommande verksamheternas besökare samt anställda har i kvarteret Orgeln beräknats till 30 parkeringsplatser för bil samt 160 platser för cykel.

Gatuparkering längs Vasastrand flyttas från östra till västra sidan för att skapa bättre tillgänglighet till årummet.

Vasastrand

Strandkanten vid Vasastrand mitt emot Konserthuset och Kulturkvarteret föreslås ges större tillgänglighet till vattnet och en mer gestaltad utformning med naturlig strandskoning. Den gröna karaktären bibehålls, men innehåller bland annat nya träd och möjlighet till sittplatser och utsikter mot Kulturkvarteret.

Att promenera längs med Svartån och att vistas vid eller färdas på vattnet upplever många som stora kvaliteter som ska värnas om. Å-stråken ska inte privatiseras. Med öppnande av siktlinjer, bättre tillgänglighet och små ingrepp kan kommunens å-stråk få ännu högre upplevelsevärde.

Mark

Geotekniska förhållanden

Markens geotekniska förhållanden anses lämplig för markanvändningen som föreslås. En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med denna detaljplan, se bilaga 2. Slutsatserna i denna utredning ska beaktas vid grundläggning.

Förorenad mark

I samband med framtagandet av denna detaljplan har en miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Orgeln 3, 5 och 11 tagits fram. Planerad markanvändning bedöms motsvara minder känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets indelning. Resultatet från utförd miljöteknisk markundersökning kan sammanfattas enligt följande:

- Halt över MKM har uppmätts i ett jordprov uttaget i fyllnadsmassor. Övriga analyser av jord uppvisar halter under MKM.
- I ett av åtta jordprover har kopparhalt över MKM uppmätts, kopparhalterna i övriga jordprover är låga (lägre än MRR). För övrigt har inga metallhalter över MKM uppmätts. Zinkhalt över KM har även uppmätts i ytterligare ett jordprov. Halter över KM har också påvisats i ett jordprov avseende PAH-M, H samt i ett annat jordprov alifater C16-C35.
- Analys av grundvatten påvisar generellt låga metallhalter.
- I grundvattnet har inga halter över rapporteringsgräns uppmätts av aromater, BTEX eller klorerande kolväten (klorerande lösningsmedel).
- Utförd analys av asfalt påvisar ej förekomst av tjärasfalt.

Med utgångspunkt från resultat från utförd miljöteknisk markundersökning görs bedömningen att uppmätta föroreningshalter inom aktuellt område inte innebär en oacceptabel risk för negativ påverkan vare sig på människor eller miljön, uppmätta halter bedöms således inte innebära någon begränsning för planerad markanvändning (hotell- och/eller kontorsverksamhet). Endast ett jordprov uppvisar halter över MKM, detta avseende koppar. Övriga jordprover uppvisar låga kopparhalter (under MRR). Styrande för riktvärdet (MKM) avseende koppar är skydd av markmiljö (80 mg/kg TS), mot bakgrund av att låga halter uppmätts i övriga jordprover bedöms ingen risk föreligga avseende markmiljö. Uppmätt kopparhalt är klart under det hälsoriskbaserade riktvärdet.

Med anledning av att halter högre än Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM har påvisats ska resultatet av den miljötekniska undersökningen delges aktuell tillsynsmyndighet (Miljöförvaltningen, Örebro kommun), detta enligt upplysningsplikten i Miljöbalken.

För att säkerställa att schaktmassor vid framtida markarbeten hanteras på

korrekt sätt ska en anmälan enligt 28 § Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten. I anmälan redovisas hur massahantering ska ske och vilka miljökontroller som ska utföras.

Om föroreningar påträffas eller om det finns misstanke om förekomst av föroreningar vid markarbeten ska tillsynsmyndigheten underrättas omgående.

Radon

I den geotekniska undersökning som gjorts för denna detaljplan har värden motsvarande normalradonmark uppmätts.

Risk för skred

Ny bebyggelse uppförs enligt de rekommendationer som återfinns i den fördjupade geotekniska undersökningen, se bilaga 2.

Natur

Mark och vegetation

I planområdets västra del, mot Östra Bangatan finns en trädrad som anlades i samband med att gatan fick sin nya sträckning. Inom kvarteret Orgeln finns idag karaktäristisk grönstruktur mellan lamellhusen. Det nu aktuella förslaget innebär att grönstrukturen mellan lamellhusen värnas genom bestämmelsen **k₆** *gårdens övergripande karaktär med grönytor, planteringar, träd och buskar samt smidesstaket ska bevaras.*

Trädallén längs Östra Bangatan påverkas av byggnationen på fastigheterna Orgeln 3 och 11 men återställs genom en flytt av 4–5 träd för att möjliggöra byggnationen. Flyttade träd bildar ihop med befintliga träd tvärsöver Vasagatan längs kvarteret Barkenlunds nya volym en helhet som både minskar gaturummets volym och ger ett uttryck av en stadsgata, något som också eftersträvas i *Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun*. Återställandet av trädallén återupprättar de kulturella värden som en gång gick förlorade när fastigheterna kapades till förmån för trafikrummets framfart. För att möjliggöra flytt av träd behöver befintligt svängkörfält i Östra Bangatan tas bort och iordningsställas som grönyta. Kostnadsfördelning för flytt av träd samt iordningställande av grönyta regleras i avtal.

Träd längs med Östra Bangatan i höjd med kvarteret Barkenlund 11 har även de ett biotopskydd och ett högt naturvärde. Därför är det viktigt att byggnationen genomförs med hänsyn till träden så att de inte skadas och så att de har förutsättningar att stå kvar på platsen. Om skada tillförs på träden under byggtiden ska vite erläggas och för att skydda träden ska de hägnas in under byggnation.

Lek och rekreation

Inga nya lekmiljöer iordningställs i och med denna detaljplan. Planen möjliggör ett rekreatiionsstråk längs Svartån.

Vatten*Dagvatten*

Grundvattenobservationer finns från installerat grundvattenrör på fastigheten Orgeln 11 där grundvattennivå mätts in till +26,33 m respektive +26,03 m vid två mättillfällen. Grundvattenytan kan generellt antas luta mot Svartån, men avsänkning på grund av dränering kan lokalt påverka grundvattenytans lutning, exempelvis i anslutning till gång-/cykeltunnel norr om planområdet.

För Orgeln 3 och 11 har en geoteknisk utredning utförts, se bilaga 2. Enligt den geotekniska utredningen är jorden inom Orgeln 3 och 11 sättningsskänslig vilket ska beaktas vid projektering och uppfyllnader, anläggande av VA-ledningar samt vid sättningsskänsliga anslutningar.

De kommunala dagvattensystemen i anslutning till Orgeln 3 och 11 är redan överbelastade. Fördröjning behövs för att minimera påverkan på det befintliga dagvattensystemet. Dagvattensystem i anslutning till Barkenlund 11 visar däremot inga stora begränsningar och därför finns det inget behov på fördröjning.

I samband med framtagandet av ny detaljplan har en dagvattenutredning tagits fram, se bilaga 7. Vid en jämförelse mellan dimensionerande flöde före och efter planerad bebyggelse kan det konstateras att det dimensionerande flödet för Orgeln 3 och 11 ökar efter exploatering. Procentuellt är ökningen på Orgeln 3 ca 20%. På Orgeln 11 är ökningen ca 28% varav 25% utgörs av klimatfaktorn och resten till följd av ökad andel hårdgjorda ytor. På Barkenlund 11 är ökningen 27%, varav 25% utgörs av klimatfaktorn och resten till följd av ökad andel hårdgjorda ytor.

Dagvattenledningar som tar emot dagvatten från kvarteret Orgeln är redan mycket hårt belastade och tillkommande exploatering ska inte utöka belastningen på dem, vilket innebär att fördröjning kommer att krävas. Därför föreslås endast de områden som kommer att genomgå stora förändringar anslutas till dagvattenserviserna.

Nedanstående bild visar ett förslag på delavrinningsområden inom kvarteret Orgeln. Delavrinningsområde 1 leder dagvatten från den norra delen av det nya hotellet, det äldre församlingshemmet samt den norra halvan av Vasakyrkans tak till befintlig servis för Orgeln 11. Delavrinningsområde 2 leder dagvatten från en liten del av Vasakyrkans tak till Vasagatan via utkastare. Delavrinningsområde 3 leder stora delar av Orgeln 3 och 11 till befintlig servis

för Orgeln 3. Delavrinningsområde 3 utgörs av den andra halvan av Vasakyrkans tak, den östra delen av taket från befintligt bostadshus i Orgeln 3, den andra delen av det nya hotellet och innergården i anslutning till det nya hotellet. Delavrinningsområde 4 leder dagvatten från den västra delen av taket från befintligt bostadshus i Orgeln 3 samt gatan öster om huset till Vasastrand via utkastare och rännor.



Förslag på dagvattenhantering inom kvarteret Orgeln, i mörkgrön redovisas nytt dagvattensystem, i ljusgrön redovisas befintligt dagvattensystem.

Inom kvarteret Barkenlund föreslås dagvatten hanteras med ett underjordiskt dagvattensystem. Det befintliga dagvattensystemet i fastighetens innergård kommer att behövas läggas om då det kommer i konflikt med det nya huset. Även en del av dagvattensystemet norr om befintliga hus kommer att behövas läggas om på grund av en ny ramp till det underjordiska garaget. Ett nytt dagvattensystem föreslås för att ta hand om dagvatten från taktor och från innergården. Innergården föreslås avvattnas med dagvattenbrunnar eller dagvattenrännor. För att minska föroreningsbelastningen i Svartån föreslås även i Barkenlund 11 ett underjordiskt dagvattenmagasin anläggas.



Förslag på dagvattenhantering inom kvarteret Barkenlund, i mörkegrön redovisas nytt dagvattensystem, i ljusgrön redovisas befintligt dagvattensystem.

I dagvattenutredningen görs antagandet att avrinningen från området vid planerad bebyggelse inte ska överskrida dagens avrinning till serviserna. För att flödet från fastigheten vid ett 10- och 30-årsregn inte ska öka jämfört med flödet idag krävs en utjämningskapacitet för Orgeln 3 på 17 m³ vid ett 10-årsregn respektive 24 m³ vid ett 30-årsregn och för Barkenlund 11 på 8 m³ vid ett 10-årsregn respektive 12 m³ vid ett 30-årsregn. Fördröjning krävs inom kvarteret Orgeln, ingen fördröjning föreslås inom kvarteret Barkenlund eftersom befintligt dagvattensystem har kapacitet kvar och hårdgörningsgraden ökar minimalt. Ingen fördröjning föreslås heller för Orgeln 11 på grund av att flödet till servisen minskar efter föreslagen systemlösning.

Dagvattenutredningen presenterar en föreslagen systemlösning, exakt utformning, placering och dimensionering av systemkomponenter görs i ett senare skede vid detaljprojektering.

Vid en jämförelse mellan dimensionerande flöde till serviserna före och efter exploatering, kan det konstateras att flödet ökar betydligt till Servis Orgeln 4. Däremot till Servis Orgeln 11 minskar flödet, trots påverkan från klimatfaktor. Till Barkenlund 11 ökar flödet, men endast med 25%, vilket innebär att ökningen endast är en effekt av klimatfaktorn.

Översvämningsrisk

En skyfallsanalys har utförts inom planområdet. Skyfallsanalysen visar tre lågpunkter med risk för översvämning. Planerade byggnader i kvarteret Orgeln och Barkenlund planeras i anslutning till dessa lågpunkter. Skyfallsanalysen visar att det efter exploatering sker en drastisk förändring i områdets avrinning som försämrar översvämningsrisker för de befintliga husen. En principiell markhöjsättning föreslås för att behålla eller minska översvämningsrisker efter exploatering. I den föreslagna höjsättningen lutar marken inom kvarteret Orgeln från Östra Bangatan mot Svartån genom de två befintliga infartsgatorna. Vasastrand behöver även justeras i profil för att möjliggöra avrinningen utifrån området utan att orsaka djupare vattensamlingar inom kvarteret Orgeln. Inom Barkenlund föreslås marken sluta från Vasagatan mot Svartån mellan husen och garagerampen. Markhöjderna vid Vasagatan föreslås behållas. För att minimera påverkan på närliggande områden kan grönområdet längs med Östra Bangatan och även grönområdet i anslutning till västra infarten till Orgeln höjsättas för att behålla samma volymer i lågpunkter. Behov av reglering kring höjsättning i detaljplanen behöver utredas vidare inför granskningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Utifrån dagvattenutredningens slutsatser och de åtgärder för fördröjning och rening som beskrivs under föregående rubriker bedöms detaljplanens genomförande inte leda till en försämring av kvalitetsfaktorer eller försvåra möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för ytvatten.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Svartån omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen men är inom det aktuella området upphävt på kvartersmark genom gällande detaljplaner. Detta infaller åter i samband med att ny detaljplan tas fram. Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet (MB 7 kap. 18 c §) beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

- 1) Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- 2) Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- 3) Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- 4) Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

- 5) Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- 6) Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark utifrån följande motivering:

- Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmark inom planområdet med motivering utifrån punkt 1 och 2 i ovanstående lagtext. Planområdet består till stor del av befintlig bebyggelse med tillhörande ytor som idag är planlagd och nyttjas i huvudsak som kyrkobyggnad, kontor och bostäder. Kvartersmarken inom kvarteren Orgeln och Barkenlund är därmed redan ianspråktagen för de ändamål som anges i föreslagen detaljplan (centrum, kontor, bostäder) och bedöms därmed sakna betydelse för strandskyddets syften. Mark för tillkommande byggrätter är vidare tydligt separerad från Svartån genom befintlig bebyggelse i kvarterets östra del samt av en gata, Vasastrand som även innefattar ett gångstråk längs med Svartåns västra strand. Allmänhetens tillkomst till Svartåns strandlinje bedöms därmed inte påverkas negativt av planförslaget.

Störningar och risker

Buller och störningsskydd

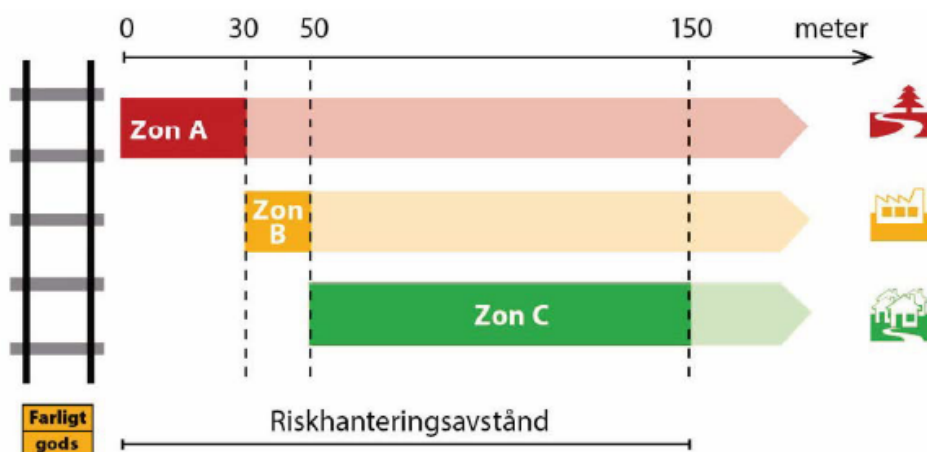
I Örebro kommuns bullerkartläggning från 2017 beräknades ljudnivån från 70 till 74 dBA i de västra delarna av planområdet. Det finns inga krav (föreskrifter) angående ljudnivå från trafik för arbetslokaler i utomhusmiljön. Trafikverket och Naturvårdsverket anger dock i sina allmänna råd för arbetslokaler riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet gäller nya byggnader. Riktvärdet har enligt tidigare bullerkartläggning beräknats överskridas inom planområdet närmast järnvägen. Högsta tillåtna ljudnivå från trafik inomhus ska dock alltid uppfyllas. Bullerskyddade uteplatser behöver skapas för de arbetande och krav på att fasadens ljudreduktion behöver anpassas till ljudnivån på platsen kan bli nödvändigt.

Farligt gods

Vid bedömning av riskfrågor relaterade till vägar och järnvägar med transporter av farligt gods har Örebro kommun använt sig av Länsstyrelsen i Stockholms läns *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*. Vid framtagande av detaljplaner anses att riskerna ska

beaktas inom 150 meter från vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Vid bedömning av riskbilden används rekommenderade skyddsavstånd från planerad markanvändning till transportled med farligt gods: zon A, B och C. Zon A tillåter bland annat drivmedelsstationer, djurhållning och ytparkering. Zon B tillåter verksamheter, industri och kontor etc. Zon C tillåter mer känslig markanvändning som bostäder, skola och vård. Om den planerade markanvändningen är bortanför det rekommenderade skyddsavståndet anses i regel användningen som lämplig och vidare riskutredning bedöms inte vara nödvändig. Risksituationen anses därmed som beaktad.



Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad) L – odling och djurhållning P – parkering (ytparkering) T – trafik	E – tekniska anläggningar G – drivmedelsförsörjning (bemannad) J – industri K – kontor N – friluftsliv och camping P – parkering (övrig parkering) Z – verksamheter	B – bostäder C – centrum D – vård H – detaljhandel O – tillfällig vistelse R – besöksanläggningar S – skola

Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från spårmit.

Aktuell detaljplan innefattar markanvändning för centrum och kontor inom zon B. En riskbedömning har gjorts med avseende på urspårning samt transporter av farligt gods på järnvägen Godsstråket genom Bergslagen förbi området. Syftet med riskbedömningen är att utreda lämpligheten med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan. Risknivåerna har beräknats vara sådana att rimliga åtgärder ska vidtas. Vissa riskreducerande åtgärder för detaljplanen bedöms vara motiverade. De åtgärder som bedömts vara rimliga att reglera i planbestämmelser är följande:

- Ventilation/friskluftsintag ska placeras på fasad som inte vetter direkt

mot riskkällan och högt upp på byggnaden, alternativt på tak.

- Huvudentré bör inte placeras direkt mot riskkällan och ska gärna skyddas så att den inte har siktlinje mot järnvägen. Om huvudentrén placeras mot järnvägen ska räddningstjänsten ha åtkomliga utrymningsvägar och trapphus som ligger skyddad från järnvägen. Från huvudentrén ska det vara möjligt att utrymma bort från järnvägen i skydd av byggnaden.
- Utomhusverksamhet ska inte placeras i markplan på sida mot järnvägen.

Det ska utöver ovan finnas goda möjligheter att utrymma bort från järnvägen.

Riskbedömningens slutsatser regleras med bestämmelse f₅ i detaljplanen:

Nödutgång för utrymning som är placerad bortvänd från järnvägsområde ska finnas.

Luftintag för ventilation ska placeras på tak alternativt placeras på fasad på motsatt sida järnvägsområde. Spaltventiler eller fasaddon får inte placeras på fasad mot järnvägsområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt Va-nät.

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten. Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Planområdet omfattar fastigheter som ligger i anslutning till Svartån. Svartåns vattennivåer varierar under året. I samband med höga vattennivåer kan dagvattensystemet vara uppdämt. Omgivande mark har därtill hög grundvattennivå. Respektive fastighet bör vidta åtgärder med hänsyn till dagvattensituationen, särskilt vid byggande av underjordiskt garage.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Värme

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmeledningar påverkas av tillkommande bebyggelse på Orgeln 3 och 11 samt Barkenlund 11. Flytt av dessa bekostas av exploatör.

El

Planförslaget innebär ingen förändring på elnätet.

Elektronisk kommunikation

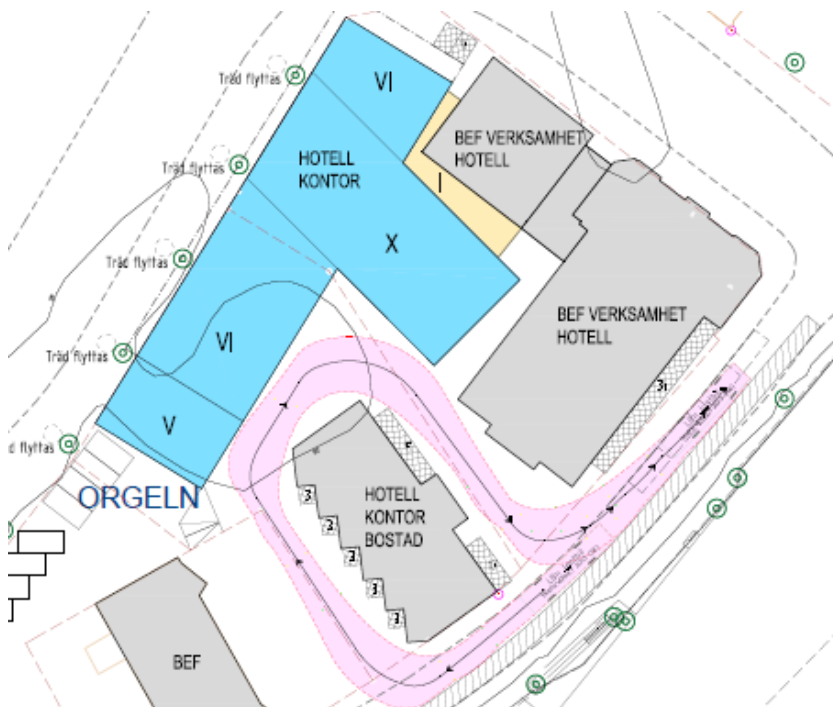
Planförslaget innebär ingen förändring avseende elektronisk kommunikation.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymme. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen.

Avfallshantering och varutransport föreslås i kvarteret Orgeln hanteras genom en rundslinga runt befintlig byggnad på fastigheten Orgeln 3.

På fastigheten Barkenlund 11 föreslås en 'ficka' i södra delen av fastighetsmarken anläggas för att möjliggöra för tillfällig uppställning av avfallsbil och varutransporter.



Principskiss med angöring inklusive svängradie för 12 m lastbil markerat i rosa i kvarteret Orgeln.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska förvaltningen.

Exploatörerna svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2022.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandeavtal

Kommunen tecknar två genomförandeavtal innan detaljplanen antas: Dels med ägaren av Orgeln 3 och 11, om att bekosta åtgärder i allmän plats; dels med ägaren av Barkenlund 11, om vite för eventuella skador på befintliga träd på allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

Tekniska frågor

Följande åtgärder behövs på allmän plats:

- De träd som idag står på allmän plats, längs med fastigheterna Orgeln 3 och 11, återplanteras längre ut från fastighetsgräns inom allmän plats.
- Befintlig svängfil på Östra Bangatan in mot Vasagatan tas bort för att skapa nödvändigt utrymme för de återplanterade träden.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för åtgärder på allmän plast fördelar sig enligt tabellen.
Kostnaderna bör betalas av ägaren till Orgeln 3 och 11.

UTGIFTER	kr
Borttagande av svängfält	750
Återplantering av träd	2 000
Övrigt/oförutsett	200
Administration	50
Summa	3 000

ADMINISTRATIVA FRÅGOR*Planavtal*

Planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna till Orgeln 3 och 11 samt Barkenlund 11 och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga 12 i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Bedömningen grundas på att planförslaget under planprocessen bearbetats och anpassats för att på bästa sätt förhålla sig till sin omgivning. Planområdet har dock en hög känslighet kring aspekter som rör kulturmiljöfrågor och påverkan på riksintressets för kulturmiljö som omfattar Örebros historiska stadskärna. Kulturmiljöaspekterna och planförslagets påverkan på dessa har därför utretts noggrant under planarbetet. Den kulturhistoriska konsekvensanalys som tagits fram visar på att detaljplanens bestämmelser inte bör innebära någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Planförslaget bidrar vidare med en rad positiva effekter ur kulturmiljöhänseende genom att möjliggöra för en utveckling av ny bebyggelse i en kvartersstadsstruktur som ansluter till den struktur som är karaktäristisk för stadskärnan. Detaljplanen innebär också att ett antal befintliga byggnader med höge kulturmiljövärden skyddas genom bestämmelser i plankartan. Detaljplanen bedöms därmed sammantaget inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för
Byggnadsnämnden 2021-12-14

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att ny bebyggelse för användningarna centrum och kontor uppförs inom de västra delarna av kvarteren Orgeln och Barkenlund. Bebyggelsen föreslås uppföras till en höjd av motsvarande 4–5 våningar i kvarteret Barkenlund samt en byggnad i tre volymer på 5, 6 och 10 våningar i kvarteret Orgeln. Detaljplanen innefattar ett antal befintliga byggnader av kulturhistoriskt värde som skyddas i detaljplanen. Detaljplanen medför att anpassningar behöver ske på Östra Bangatan för att möjliggöra återplantering av flyttade träd som i sin tur möjliggör för bebyggelsens utbredning på Orgeln 3 och 11.

Kulturmiljöanalys och konsekvensanalys

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Det innebär att kulturvärdena enligt lagstiftningen Miljöbalken är så stora att de är viktiga inte bara för Örebro utan för hela Sverige. För att förklara vad som gör

riksintresset speciellt har Länsstyrelsen tagit fram en beskrivning. Kortfattat står det i den att det är viktigt att man kan fortsätta uppleva stadens gatunät, grönskan i staden, att vissa byggnader får fortsätta vara tydliga att se när man går runt i staden och att nya byggnader inte är dominerande. Denna detaljplan möjliggör för nya byggnader som delvis kommer att bli högre än tidigare skala på platsen och i närområdet. I samband med framtagandet av denna detaljplan har två kulturmiljöanalyser med tillhörande konsekvensanalyser tagits fram, en för kvarteret Orgeln och en för Barkenlund 11, se bilaga 3–6. Den samlade bedömningen är att tillkommande bebyggelse inte kommer att bli ett så kallat dominerande inslag i staden. För att byggnaderna ska passa in i staden är det viktigt att de nya byggnadernas material och detaljutformning genomförs med hög kvalitet i såväl gestaltning som utförande, på motsvarande sätt som illustrationerna i planbeskrivningen visar.



Föreslagen byggnadsvolym i kvarteret Orgeln sett från vrpunkterna St. Nikolaikyrkan och Södra Strandgatan.

I kulturmiljöanalyserna har vissa vrpunkter identifierats som känsligare för förändringar och fotomontage har tagits fram för att redovisa den planerade bebyggelsens påverkan från olika platser i staden. Under planarbetet har anpassningar gjorts för att högdelen i kvarteret Orgeln, trots sin höjd, inte ska utgöra ett dominerande inslag bland annat från den känsliga stadsmiljön kring planområdet och vid Svartån. Siktlinjeanalyser som gjorts i samband med planarbetet visar att den föreslagna byggnationen inom kvarteret Orgeln inte kommer att vara väl synlig ur ett större stadsbyggnadsperspektiv. Däremot kommer den föreslagna hotellbyggnadens högdela att vara väl synlig från vissa punkter inom staden där den framträder tydligt i stadslandskapet. Genom medvetna materialval kan byggandens dominans minskas i förhållande till stenstadens karaktärgivande byggnader. För att tydliggöra de olika lagren i stadsväven är det också viktigt att tillkommande byggnader, framförallt relationen Vasakyrkan och tillkommande bebyggelse i kvarteret Orgeln, utförs med material som skiljer sig från intilliggande bebyggelse. Samtidigt bör material och kulör inte avvika i allt för hög grad från det som är typiskt för Örebros äldre bebyggelse.

Kvarteren Orgeln och Barkenlund är belägna i brytpunkten mellan olika stadsplaneideal. Den nya föreslagna bebyggelsens fotavtryck inordnar sig i

kvarterets form och de stadsplaneideal som speglas av omkringliggande områden. Därmed försvåras inte läsbarheten av själva stadsplanemönstren. I samband med åtgärderna som föreslås i denna detaljplan sluts kvarteren åter och de nya byggnaderna tar delvis upp fotavtryck från tidigare riven bebyggelse. Upplevelsen och läsbarheten av stadens rutnät bedöms inte påverkas av åtgärderna inom kvarteren som istället kan ha en positiv inverkan då kvarteren återfå en mer sluten indelning. Däremot tillför den nya bebyggelsen en annan byggnadshöjd än vad som finns i rutnätsstadens befintliga bebyggelse.

De långa siktlinjerna från Vasatorget och mot St. Nikolaikyrkan är i båda riktningar av betydelse för riksintresset. I kvarteret Barkenlund dras byggnadsvolymen in från Vasagatan för att bibehålla siktlinjen. Den höga byggnadsvolymen inom kvarteret Orgeln har även den placerats indragen från Vasagatan. Den höjda skalan i de båda kvarteren riskerar dock att rama in och begränsa siktlinjerna från och mot kyrkan. Kvarteren är belägna inom ett lokalt kluster med fondbyggnader som ramar in och markerar platsen. Att tillskapa ytterligare fondbyggnader inom området behöver göras med stor omsorg så att de genom sin fasadgestaltning inte upplevs som allt för dominerande.



Föreslagna byggnadsvolymer sett från Vasatorgets mitt.

Likt många andra svenska städer präglas Örebro av en blandning av arkitekturstilar. Några av de mest ikoniska byggnaderna, såsom exempelvis Krämarer, har i hög grad utgjort dominerande inslag för sin tid. Samtidigt har de varit tydliga tidsmarkörer och är idag en del av stadskärnans höga kulturvärden. Den nya föreslagna bebyggelsen har en gestaltning som speglar det tidiga 2020-talets arkitektoniska stilideal. På så vis bedöms de tillkommande byggnaderna falla in under riksintressets uttryck *Blandning av arkitekturstilar*.

Gestaltningen av den föreslagna hotellbyggnaden inom kvarteret Orgeln har inspirerats av detaljer och arkitektuttryck inom kvarteret och i kvarterets närhet. Till exempel nytolkas Vasakyrkans tegelornamentering samt ett av lamellhusens veckade fasad.

Ett genomförande av planförslaget påverkar till viss del läsbarheten av frikyrkorörelsens utveckling i kvarteret, då en del av församlingshemmet föreslås rivas. Att byggnadsdelen rivs innebär att en av kvarterets årsringar försvinner samtidigt som den föreslagna bebyggelsen på ett tydligt sätt speglar sin samtids arkitektoniska ideal och tillför en ny årsring. De kvarvarande delarna av församlingshemmet tillsammans med Vasakyrkan får också ett utökad skydd genom detaljplanen.

Även om de föreslagna byggnaderna delvis blir väl synliga från vissa delar av stadskärnan bedöms planförslaget ta hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap. 6 §. Den föreslagna bebyggelsen kommer att medföra en förändrad höjdskala av bebyggelsen på platsen. Detta bedöms innebära vissa mindre konsekvenser för kulturvärdena enligt PBL. Planförslaget innebär också ett utökad skydd av de kulturvärden som finns i planområdets befintliga bebyggelse. Detta är en positiv effekt ur kulturmiljösynpunkt. Sammantaget bedöms de föreslagna åtgärderna ge en mindre negativ påverkan på upplevelsen av områdets kulturvärden. Däremot bedöms kulturvärden inte skadas i ett genomförande av planförslaget. Åtgärderna bedöms vidare inte innebära någon förvanskning för bebyggelseområdet. Därmed bedöms planförslaget förenligt med PBL 2 kap 6 § samt PBL 8 kap 13 §.



Utblick från Storbron mot planområdet. I illustrationen syns de två föreslagna nya byggnaderna bakom och till vänster om nämndhuset mitt i bilden.

Sammanfattande bedömning av detaljplanens konsekvenser för riksintresseområdet för kulturmiljövård:

<i>Uttryck</i>	<i>Konsekvens</i>	<i>Kommentar</i>
Dominerande slottsanläggning	-	Slottsanläggningen bedöms inte påverkas av planförslaget.
Stadsplan	Den föreslagna hotellbyggnadens högdal i en ny skala kommer att framträda tydligt i stadslandskapet vid Svartån.	Med lämpliga val av material och kulörer kommer byggnaden inte att upplevas som dominerande. Den föreslagna bebyggelsen har också delats upp i olika volymer med varierande höjder, för en nedtrappning mot kringliggande bebyggelse.
Den medeltida Nikolaikyrkan	Den föreslagna hotellbyggnadens högdal kommer att framträda i siktlinjer	Ny byggnad inom Barkenlund och högdalen inom Orgeln placeras indragna från

	från och mot Nikolaikyrkan.	Vasagatan vilket minskar påverkan på siktlinjer till och från kyrkan.
Bebyggelse i den förindustriella tidens lägre skala	-	Bedöms inte påverkas av planförslaget.
Stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget	Planförslaget omfattar byggnader från denna kategori.	Nämndhuset och Vasakyrkan får utökade skyddsbestämmelser vilket ökar förutsättningarna för ett långsiktigt bevarande av kulturvärden.
Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och grönstråk	Föreslagen ny bebyggelse blir synlig och medför en högre skala i stadsmiljön kring Svartån och i vyn västerut från Storbron.	Skalan på tillkommande bebyggelse kommer delvis att påverka upplevelsen av karaktärsbyggnader kring Svartån samt väster och öster om planområdet.

	Måttligt negativ konsekvens
	Negativ konsekvens
	Större negativ konsekvens
	Neutral/ingen konsekvens
	Positiv konsekvens

Planförslaget bedöms sammantaget innebära viss negativ påverkan på riksintresseområdets kulturvärden, främst i och med den förändrade höjdskalet som möjliggörs inom kvarteret Orgeln. Den föreslagna nya höga byggnaden kommer att bli väl synlig från flera delar av stadskärnan där höga kulturvärden finns. Genom att ny bebyggelse gestaltas och utförs med hög arkitektonisk kvalitet kan negativ påverkan på områdets kulturvärden minskas. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Frida Hammarlind på Stadsbyggnad, Örebro kommun. Medverkande i planarbetet har varit stadsarkitekt Peder Hallkvist, stadsantikvarie Kicki Söderback, stadsingenjör Bo Davidsson, stadsmiljöstrateg Anne Pettersson samt trafikplanerare Eva-Li Skog. Medverkande från Tekniska förvaltningen har varit ingenjör Magnus Karlsson och parkingenjör Karin Andersson. Medverkande från Miljökontoret har varit miljö- och hälsoskyddsinspektör Kayumba van den Brink.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt

