



Konsekvensbeskrivning

Hyvlaren 2

Örebro

ARKITEKTUR & BYGGNADSVÅRD AB VÄSTRA BANGATAN 13 703 54 ÖREBRO
TEL: 076-492 79 22 NANNA@ARKITEKTUROCHBYGGNADSVARD.SE ORG NR: 556132-2024

UPPDRAG

Antikvarisk konsekvensbeskrivning Hyvlaren 2

Datum: Redigerad 23 11 24

Örebro kommun

MEDVERKANDE

Beställare: Sjöborgs fastigheter AB

Kontaktperson: Thomas Lundström

Konsult: Arkitektur & Byggnadsvård AB

Sakkunnig kulturvärden: Nanna Lindberg,

Arkitekt SAR/MSA, cert. sakkunnig - K

INNEHÅLL

INLEDNING

Bakgrund och syfte 4

Metod

Avgränsning

FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastigheten 5

Författningsskydd

Området idag 6

SAMMANFATTNING KMA

Värdebärande delar 7

Känslighet - Tålighet 8

FÖRSLAGET

Nyttillkommen bebyggelse 9

Detaljplanens omfattning 10

Förslaget - volymskisser och ritningar 11-14

KONSEKVENSANALYS

Direkt påverkan på befintlig fastighet 15

Förslaget konsekvensbeskrivs utifrån PBL 16-17

Sammantagen bedömning 18

Konsekvensanalys detaljplan 19

INLEDNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Följande konsekvensbeskrivning har tagits fram av Arkitektur och Byggnadsvård för Sjöborgs fastigheter AB.

Fastighetsägaren till Hyvlaren 2 önskar ändra detaljplanen för fastigheten med avsikt att kunna uppföra ett nytt bostadshus utmed Fridhemsgatan. En antikvarisk förundersökning med syfte att utreda den befintliga bebyggelsens och parkens kulturhistoriska värden har tagits fram under 2023.

Antikvarisk förundersökning för fastigheten och föreliggande konsekvensbeskrivning ska ligga till grund för planläggning av fastigheten Hyvlaren 2 i detaljplaneskede och sedemera i fråga om bygglov.

Utifrån det förslag som tagits fram inför detaljplanering undersöks påverkan på stadsbild och kulturmiljö.

METOD

Ett volym-och gestaltungsförslag har tagits fram av Ton arkitektur. Handlingar daterade 231020, samt förslag på plankarta ligger till grund för konsekvensbeskrivningen.

Förslaget prövas mot de i förundersökningen redovisade kulturhistoriska värdena. Syftet med uppdraget är att beskriva påverkan och effekter av förslaget som ligger till grund för den nya detaljplanen och dess konsekvenser på kulturmiljön.

AVGRÄNSNING

Den nya detaljplanens omfattning är koncentrerad till områdets västra del och innefattar inte punkthusen i park. Under förundersökningen har utredningsområdet omhandlat hela den äldre fastigheten med Hagabro punkthus och park.

I konsekvensbeskrivningen används samma utredningsområde och därför kommer vissa av frågeställningarna hamna utanför ramen för detaljplan.

De aspekter som kan knytas till området i ett större perspektiv konsekvensbeskrivs också fast de ligger utanför själva planområdet. Där kommer exempelvis parkens utformning och markparkeringslösningar in. Tanken är att det ska finnas en kontinuitet i kulturmiljömaterialet och att frågor ska kunna härledas tillbaka i materialet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

Fastigheten Hyvlaren 2 innefattar idag både punkt-
hus, park och låga byggnader i kvarteret vid Frid-
hemsgatan/Ånstagatan.

Fastighetsägaren Sjöborgs fastigheter AB önskar
uppföra en nytt bostadshus längs Fridhemsgatan och
fastigheten för Hyvlaren föreslås styckas av.

FÖRFATTNINGSSKYDD

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1944 och området
för föreslagen nybyggnation är betecknat som UG -
garage, tvättstuga, pannrum eller därmed jämförligt
ändamål.

Örebro kommuns kulturmiljöinventering över området

I Örebro kommuns kulturmiljöinventering har den låga
byggnaden som står på fastigheten idag grön klassning.
Vilket innebär att den har ett kulturhistoriskt värde
utifrån stadsplaneperspektiv, men ett lägre krav på den
enskilda byggnaden ifråga om äkthet.

Punkthus och parken från 1940-talet har blå markering,
d v s byggnader och park med högt kulturhistoriskt
värde (särskilt kulturhistoriskt värde enl. PBL).

Fabriksbyggnaden på Fridhemsgatan/Ånstagatan har
blå klassning dvs. byggnad med högt kulturhistoriskt
värde (särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL).

PBL Plan-och Bygglagen

Plan-och bygglagen reglerar planläggning av nybygg-
nation genom bland annat följande paragrafer:

2 kap. 3 § Planläggning enligt denna lag ska med
hänsyn till natur- och kulturvärden [...] främja 1.
en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande
utformning av bebyggelse, grönområden och
kommunikationsleder.

2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och
vid åtgärder avseende byggnader som inte
kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och bygg-
nadsverk utformas och placeras på den avsedda marken
på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och
landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen
och intresset av en god helhetsverkan.

8 kap. 13 § En byggnad som är särskilt värdefull från
historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig
synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbe-
stämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

4. bebyggelseområden.

OMRÅDET IDAG



Fabriksfasaden utmed Fridhemsgatan.



Fridhemsgatan vid Väståstrand och nuvarande låga byggnader på fastigheten.



Fabriksfasaden som en fond till parken.

SAMMANFATTNING KULTURMILJÖANALYS

Området är på grund av de olika årsringarna variationsrikt och innehåller delar av helt olika karaktär.

Kvarteret Basen 10 är med sin enhetliga arkitektur ett gott exempel på det tidiga 1900-talets industriarkitektur och har ett byggnadshistoriskt och samhällshistoriskt värde. Som byggnad betraktad har den ett högt arkitektoniskt värde pga sin genomförda byggnadsstil och ett representativt värde genom sin tidigare funktion som industri.

Parken och husen i Hyvlaren 2 innehar höga miljöskapande och arkitektoniska värden och är en tydlig representant för ett funktionalistiskt planideal.

Parken ingår i ett större sammanhang av parker och öppna ytor vid ån. Det kontinuitetsvärde som bevarandet av dessa grönområden ger är viktigt för att skapa en trivsamt och hållbar stadsplanering.

VÄRDEBÄRANDE DELAR

Utifrån förundersökningen görs här en sammanställning av kulturhistoriskt värdebärande delar i området.

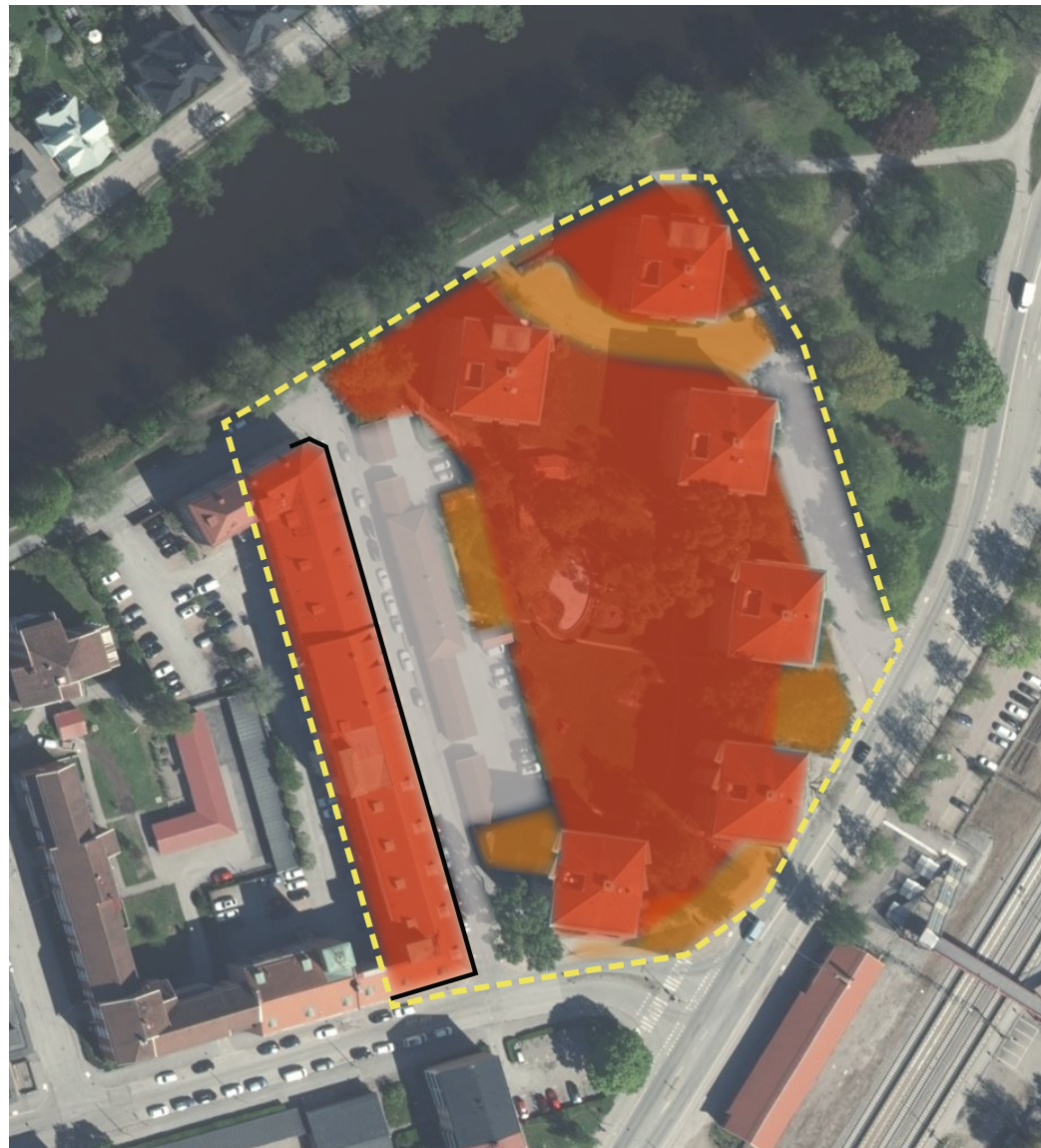
- Fabriksbyggnadens tydligt avläsbara årsringar i fasaden, från den äldsta delen uppförd 1908 fram till det sena 1900-talets förändringar.
- Fabriksfasadens enhetliga materialpalett i form av puts och tegel.
- Ursprungliga detaljer i Fabrikens fasad såsom socklar, omfattningar, lisen med dekor, naturstensportik och ursprungliga dimensioner på fönster.
- Punkthusens omsorgsfullt utformade fasader i gult tegel med burspråk och ursprungliga portar.
- Parken och punkthusen som en tydlig representant för ett funktionalistiskt planideal.
- Parkens anläggning med damm, murar och äldre träd.
- Fabriksbyggnadens miljöskapande värde för parken.



SAMMANFATTNING KULTURMILJÖANALYS

I kulturmiljöanalysen beskrivs områdets Känslighet - Tålighet för förändringar och rekommendationer för hur de kulturhistoriska värdena kan bevaras i en nybyggnation på fastigheten.

- Punkthusens enhetliga byggnadshöjd är ett viktigt karaktärsdrag för området. För att få en ny bebyggelse att inte störa den sammanhållna karaktären bör nybyggnation anpassas i höjd till punkthusen. De nya taken kan utformas med en flexibilitet vad gäller taklutning, men bör inordna sig höjdmässigt vad gäller takfotshöjd och totalhöjd.
- Bibehåll parkrummet mellan husen och anpassa ny tillkommen bebyggelse så att volymen inte tar onödig grönyta i anspråk. Begränsa ny bebyggelse så att den i djup inte tar mer yta i anspråk än nuvarande låga byggnader tillsammans med parkeringsyta. Ny bebyggelse ska värna parkens miljöskapande värden och utformas i samklang med parkens kvaliteter.
- Ny bebyggelse placeras med avstånd från parkens nordvästra hörn för bibehållen siktlinje mot Svartån och för att bevara gatans karaktär i hörnet Fridhemsgatan/Väståstrand.
- Ny bebyggelse utformas på sådant sätt att den i volym, materialval och gestaltning respekterar omkringliggande bebyggelse. Gestaltade lösningar ska spegla områdets nivå och höga krav ska ställas på arkitektoniska kvaliteter.
- Utgångspunkten för gestaltningen bör vara att den ska spegla sin tillkomsttid, vara varsam mot omkringliggande byggnader av högt kulturhistoriskt värde samt att den inte dominerar över områdets karaktärsdrag. Bedömningen är att området kan tåla ett tillägg av hög arkitektonisk kvalitet.



TECKENFÖRKLARING

Hög känslighet för förändring



Känsligt för förändring



Tåligt för förändring



Fasad känslig för förändring



Utredningsområde



FÖRSLAGET

NYTILLKOMMEN BEBYGGELSE

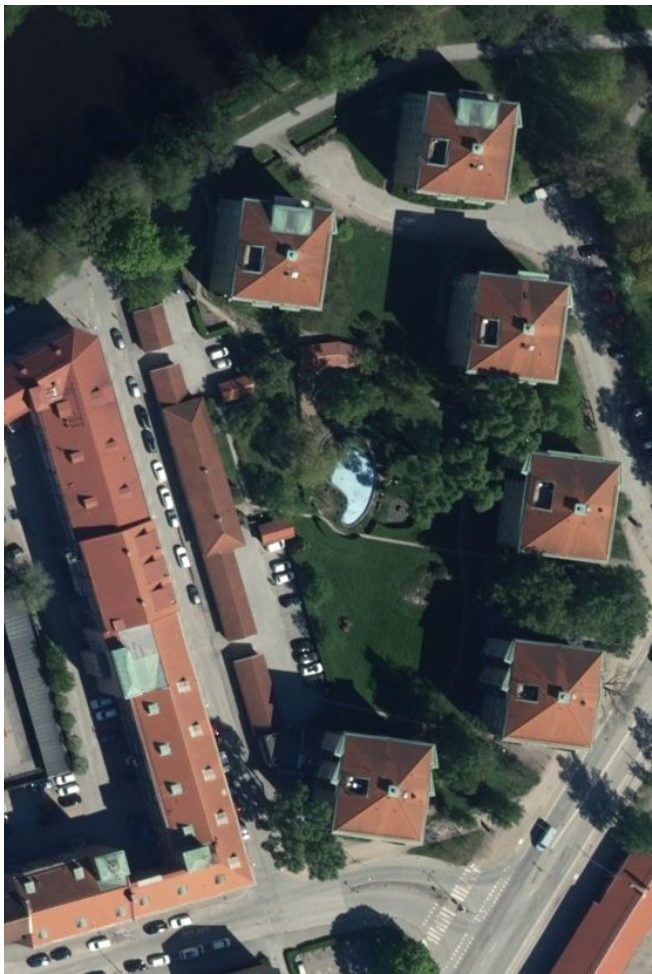
Förslaget som ligger till grund för en ny detaljplan innebär att ett nytt bostadshus uppförs längs med Fridhemsgatan i samma läge som nuvarande värmecentralen och parkeringshus.

Byggnaden är gestaltad som en tredelad volym med två olika byggnadshöjder. I söder mot Ånstagatan är volymen 6 våningar, mittendelen 3 våningar och mot Svartån 6 våningar hög.

Den nya byggnaden uppförs dikt mot den befintliga lågdelen i tegel ned mot Ånstagatan och sträcker sig bort till läget för gaveln på den ursprungliga garage-längan.

Totalt är förslaget på 5317 m² BTA fördelat på 52 lägenheter, mestadels 2:or och 3:or.

Byggnadens volym ligger en aning snedställd och de olika delarna är förskjutna, vilket skapar ett tandat fotavtryck. Fasadlivet ligger indraget från Fridhemsgatan och en smal kil skapas mellan byggnad och trottoar. Ett halvt nedgrävt garage med nedfart från lågdelen ned mot Ånstagatan föreslås. In mot parken skapas en sockelmur med ramp och trappor som följer husets tandade volym.



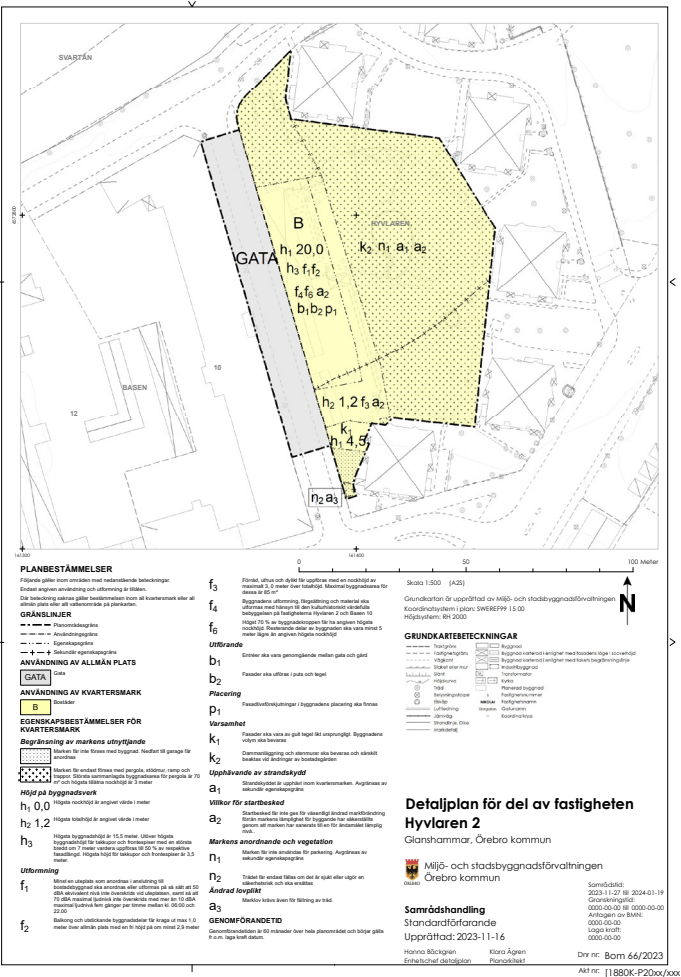
Flygfoto över nuvarande situation på fastigheten.



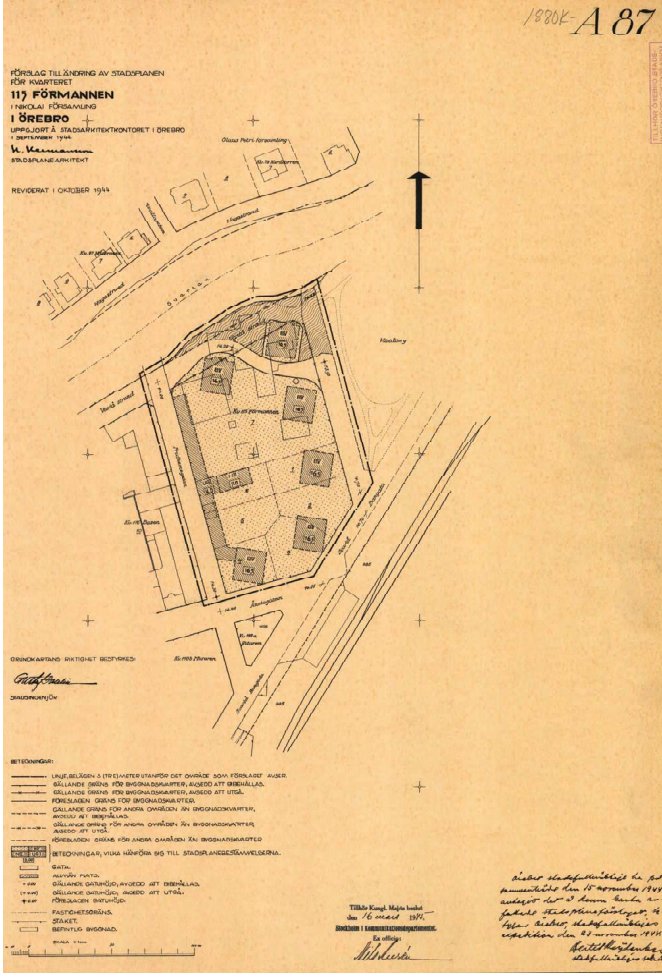
Det nya förslaget - Situationsplan, Ton Arkitektur.

DETALJPLANENS OMFATTNING

Utkastet till den nya detaljplanen har utformats för att ändra användningen av den västra delen av fastigheten till bostadsändamål samt reglera planbestämmelser om hur tillkommande byggnad ska utformas vad gäller höjd, volym och material. Marken runt huset är försedd med planbestämmelsen korsmark för att möjliggöra byggande av pergola i parken.



Utkast till ny detaljplan för Hyvlaren 2.



Stadsplan för fastigheten från 1944.

FÖRSLAGET



Vy från Hörnet, Ånstagatan/Fridhemsgatan.



Vy från andra sidan Svartån.

Förslag framtaget av Ton Arkitektur - volymsskisser från området.

FÖRSLAGET



Vy från områdets norra del, in mot parken.



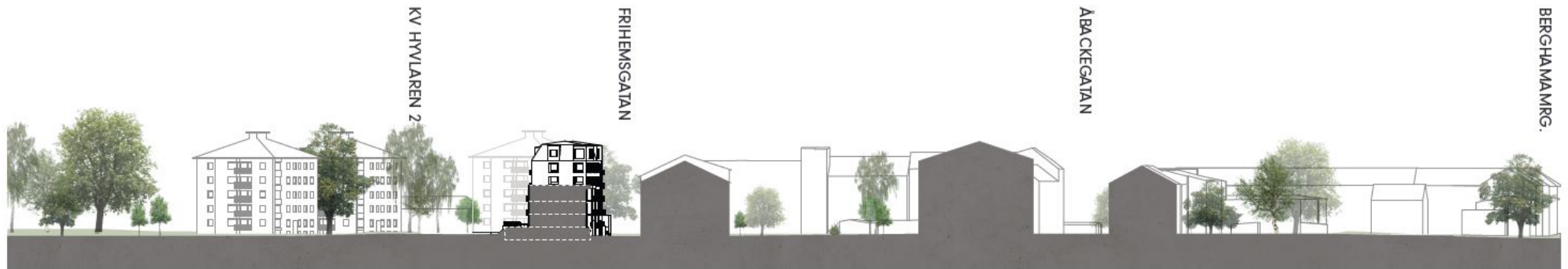
Vy från gata öster om parken.

Förslag framtaget av Ton Arkitektur - volymiskisser från området.

FÖRSLAGET



SEKTION A-A



SEKTION B-B

Förslag framtaget av Ton Arkitektur - sektioner genom föreslagen ny bebyggelse. Byggnadens olika höjder redovisas.

FÖRSLAGET



Förslag framtaget av Ton Arkitektur - volymstudie som illustrerar den nya byggnadsvolymen mellan parken och fabriksbyggnaden på Fridhemsgatan.

KONSEKVENSANALYS

DIREKT PÅVERKAN PÅ BEFINTLIG FASTIGHET

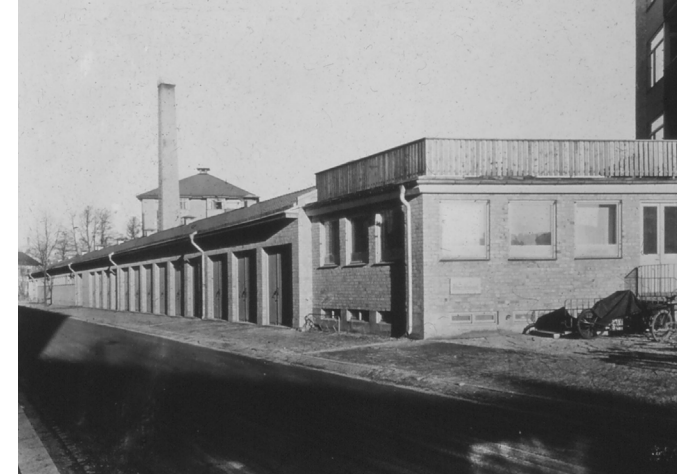
Förslaget innebär att den kvarvarande delen av garagebyggnaden mitt på Fridhemsgatan rivs. Den uppfördes samtidigt med punkthusen och har ingått i områdets överordnade gestaltning. Byggnaden är grönklassad enligt Örebro kommuns kulturmiljöinventering, vilket innebär att den har ett kulturhistoriskt värde utifrån ett stadsplaneperspektiv, men ett lägre krav på den enskilda byggnaden ifråga om äkthet. Byggnaden var ursprungligen sammankopplad med punkthusets lågdel, men är idag delvis riven. Kommunen skriver följande i sin värdebeskrivning om byggnaden:

Den låga byggnaden utgör en viktig inramning/avgränsning av gårdsmiljön mot Fridhemsgatan. Då den karaktärsmässigt och historiskt hör ihop med punkthusen bidrar den till den enhetliga miljön och till stadsbilden. Betydelse för byggnadens karaktär har främst tegelfasaden samt ursprungliga detaljer.

Då byggnaden främst har en kvalitet som fysisk inramning av parken och dessutom är delvis riven, anses förslaget möjligt att genomföra utan att innebära en förvanskning av miljön. Den lågdel som kopplas till punkthuset på hörnet behålls i förslaget och bildar länk mellan befintlig byggnad och nybyggnad.



Baksidan av byggnaden, mot parken.



1. Ursprunglig gestaltning av lågdelen.
2. Delvis riven och förändrad - lågdelen idag.

KONSEKVENSANALYS

FÖRSLAGET KONSEKVENSBESKRIVS UTIFRÅN PLAN- OCH BYGGLAGEN

2 kap. 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden [...] främja 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

8 kap. 13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på

2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

4. bebyggelseområden.

PLACERING

Byggnadens placeras sig längs Fridhemsgatan i parkens västra sida. Från befintlig lågdel mot Ånstagatan till platsen för befintlig gavel på nuvarande länga i tegel.

Konsekvens:

Det föreslagna huset placeras på en yta som anses tålig för förändring. Parken har under lång tid haft en inramning i väster som genomgått förändringar i form av delvis rivning av befintlig länga, etablering av parkering och nya garage och sophus.

SKALA, HÖJD OCH UTSTRÄCKNING

Planfiguren med en tredelad byggnadskropp bryter ned skalan i förslaget. Föreslagen byggnadsnock-och takfotsnivå lägger sig höjdmässigt under befintliga punkthus för de högsta delarna och för det lägre mittpartiet med flackt tak, strax under fabriken takfotsnivå.

I utsträckningen i djup in mot parken lägger sig sockeln något längre in än vad som idag är ianspråktaget av parkering. Byggnadens fasadliv är indraget och följer sockeln veckade kontur.

Konsekvens:

I relation till befintlig bebyggelse runt parken anpassar sig volymerna till platsen. De tar upp höjder och dimensioner från omkringliggande hus och bidrar till en god helhetsverkan för stadsrummet. Siktlinjer i kvarteret påverkas i viss mån av förtätningen, då främst parkens relation till fabriken och dess miljöskapande värde för området.

ARKITEKTONISK UTFORMNING

Förslaget är utformat som en sammanhållen struktur, men är också läsbart som tre enheter. Byggnaden föreslås utformas som en veckad fasad både ut mot gata och in mot parken med förskjutningar i fasadliv för indragna balkonger. En hög sockel i tegel följer byggnaden, men skiftar i höjd. Sockeln som är ett resultat av den nedgrävda parkeringskällaren utformas i samma materialitet. Fasaderna är i övrigt putsade i röd kulör med röda fönster och dörrar. Taket är valmat för högdalarna och stora kupor och takfönster bryter upp ytan. För den lägre delens flacka tak föreslås sedum som takmaterial.

KONSEKVENSANALYS

Konsekvens:

Förslagets utformning vittnar om en lyhördhet för områdets arkitektoniska årsringar. Det är ett samtida tillägg som på ett lågmält sätt förhåller sig till områdets arkitektoniska teman, kulör- och materialpalett. Utredning om fönsterutformning och detaljering för projektets olika delar bör fortsätta för att säkerställa en hög arkitektonisk verkshöjd.

PARK OCH GÅRDSRUM

Parken beskrivs i förslaget:

"Befintliga rum bör bevaras och kompletteras med tydligare rumsbildningar i väster. En komplettering med fler sittplatser och mindre rumsligheter är möjlig."

Utformning för parken är under utveckling, men av förslaget framgår att den befintliga utformningen bevaras och förstärks. Vissa tillägg utförs i form av pergola, sittmöbler och en upprustning av lekytan.

Konsekvens:

Ambitionerna för parken är viktiga att hantera i projektets olika skeden. Parken är central för områdets

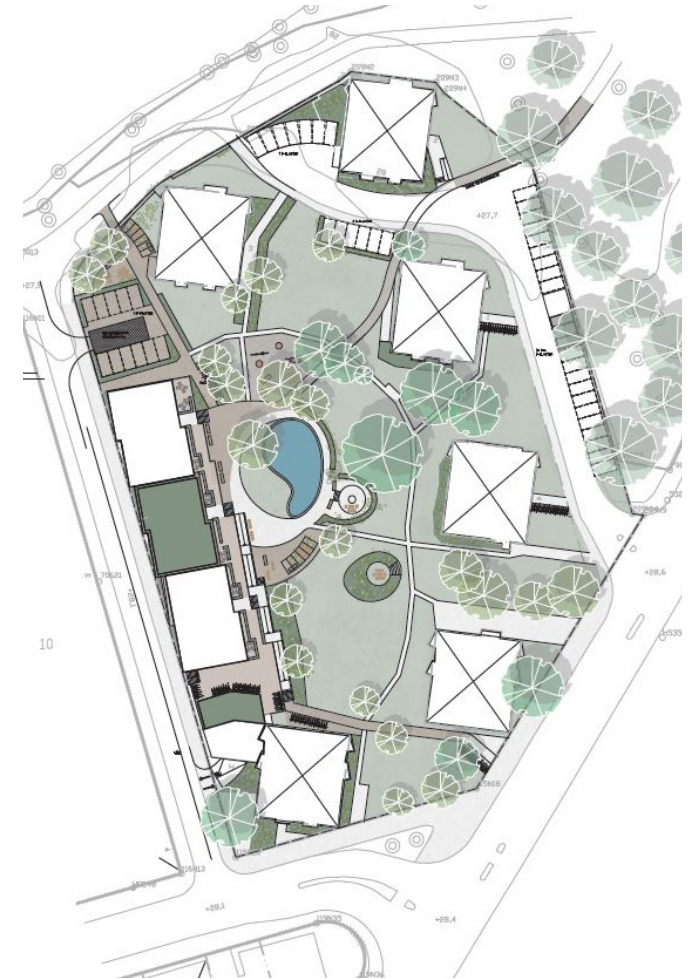
planering och innehåller höga kulturhistoriska värden. Strategier för hantering av värdeskapande delar behöver utföras löpande för att säkerställa att de inte går förlorade under byggnationen.

PARKERING

Parkering ordnas i bostadshusets nedgrävda garge, på befintlig markparkering i öster samt i nya kluster; en placering i väster och två centralt placerade grupper av markparkering i parkens norra del. Cykelparkeringar ordnas på terrassbjälklaget och mot det nya husets norra gavel.

Konsekvens:

En placering av markparkering i parkens centrala läge anses inte förenligt med kravet om att hänsyn till platsens karaktär och de krav som ska ställas på utformningen utifrån natur- och kulturvärden. Parkens utformning är i stora drag intakt från ursprunglig planering från sent 40-tal och har hittills varit skyddad från att användas till parkeringsändamål. Fastigheten befinner sig precis på gränsen till innerstadens lägre norm vad gäller parkeringstal. Detta bör vägas in när beslut fattas i frågan.



Förslag på planering av parkmiljön, Ton Arkitektur.

KONSEKVENSANALYS

SAMMANTAGEN BEDÖMNING

Förslaget utgår från en planfigur som finns på platsen idag i form av andra byggnader. Parken flankeras och ramas in av de lågdelar som utgörs av parkeringshus, värmecentral, sophus och fastighetskontor. Placeringen av den nya byggnaden anses förenlig med platsens karaktär och dess kulturhistoriska värden.

Behandlingen av byggnadernas volym med två olika våningshöjder gör den mindre massiv och ett formmässigt grepp som refererar både till fabriksbyggnadens långsträckta byggnadskropp och punkthusen. Fabrikens miljöskapande värde för parken kommer att påverkas eftersom att den siktlinjen förändras och bara upplevs i fragment.

Den upphöjda sockeln som följer byggnadernas fotavtryck anses förenlig med bevarande av parken och utveckling av dess västra sida som förändrats över tid.

Byggnadernas material- och kulörval knyter väl an till den palett som finns i området idag med rött tegel och puts. Utformningen av fasader och tak upplevs som en samtida tolkning av områdets arkitektoniska uttryck och förhåller sig väl till både

gatans och parkens rum.

Som beskrivet i förundersökningen är parken tätt kopplad till den övergripande planmässiga idén för området med punkthus och har ett högt arkitektoniskt och miljöskapande värde.

Den bildar en grön kil från Ånstagatan och fram till Svartåns södra sida. Kopplingen på tvärs är central, där den gestaltningsmässiga principen bygger på att angöring görs i parkens utkant och vegetationen väver ihop områdets insida.

I det bedömda underlaget föreslås att parkering anordnas i parkeringskällare under huset samt i tre lägen i parken.

Utifrån kulturhistorisk värdering och varsamhetskrav anses det möjligt att etablera nya markparkeringar i parkens västra hörn i anslutning till gatan.

I känslighet-tålighetsanalysen anses den delen tålig för förändring. Det läget är idag taget i anspråk av parkeringsyta och miljöstation.

Det centrala läget i parken anses däremot inte lämpligt, då det skulle förändra karaktären på det sammanhållna trädgårdsrummet mellan husen och påverka de kulturhistoriska värdena på ett negativt sätt.



Ton Arkitektur - volymmodell från parken.

Under fortsatt process behöver material och utförande studeras vidare för att säkerställa en hög arkitektonisk gestaltningsnivå.

Sammantaget bedöms förslaget ha goda förutsättningar att bidra med en ny årsring i den befintliga stadsmiljön och en varsam anpassning till dess kulturhistoriska värden.

KOMMENTARER PÅ UTKAST TILL DETALJPLAN OCH PLANBESTÄMMELSER

- Det är positivt att byggnadsutformning, färgsättning och material ska utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Hyvlaren 2 och Basen 10.
- Byggnadens höjd regleras i utkastet genom en byggnadshöjd på högst 15,5 meter på 70% av byggnadskroppen. Det är positivt då en viktig arkitektonisk-och värdeskapande princip i det framtagna skissförslaget, är den tredelade byggnadskroppen med ett lägre parti mellan två högre byggnadskroppar, vilket främjar siktlinjer i området och knyter an till befintliga byggnaders volymer.

REKOMMENDATIONER

För att minska planförslagets negativa konsekvenser för kulturmiljön formuleras här rekommendationer avseende detaljplanens reglering:

- Takets utformning regleras genom bestämmelser om att takkupor och frontespiser får uppföras på 50% av respektive fasadlängd, i bredd 7 meter vardera. För att säkerställa att inte takets gestaltning dominerar över övrig fasad bör bestämmelsen formuleras olika för gavelfasad respektive långsida.
- Parkmiljön som helhet bör föras med varsamhetsbestämmelse för att säkerställa att dess kulturhistoriska värden inte går förlorade i en ombyggnation, samt utformningskrav för tillkommande anläggningskompletteringar. Det är positivt att parken närmast dammen skyddas, men gränsen behöver utökas för att värna hela miljön.