

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Slussen 1 m.fl.

Samrådstid: 19 december 2024 – 9 februari 2025

Standardförfarande

Sofi Ersson

E-post: sofi.ersson@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Användning av kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Genomförandefrågor	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	18
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala ställningstaganden	20
Riksintressen	24
Miljökvalitetsnormer	24
Miljö	25
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden	29
Kulturmiljö	29
Fysisk miljö	33
Teknisk försörjning	34
Service	34
Trafik	34
Konsekvenser	36
Fastigheter och rättigheter	36
Natur	36
Miljö	36
Miljökvalitetsnormer	38
Hälsa och säkerhet	38
Kulturmiljö	39
Riksintressen	40
Trafik	41

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 Bygg- och miljönämnden. 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)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
 - Geoteknisk utredning (2023-10-20, WSP Earth & Environment)
 - Miljökontrollrapport (2015-01-08, WSP Samhällsbyggnad)
 - Miljökontrollrapport (2017-01-20, WSP Samhällsbyggnad)
 - Skuggstudie (2024-03-14, Stadion Arkitekter)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en expansion av Region Örebro Läns verksamhet inom sjukhusområdet. Detaljplanen ska möjliggöra uppförande av lokaler för vårdutbildning och forskning samt vård. Hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse med kulturmiljövärden samt intilliggande bostadsbebyggelse. Hänsyn ska även tas till gröna och rekreationsmässiga värden längs å-stråket söder om planområdet.

Hela fastigheten Slussen 1 inkluderas i planen i syfte att reglera befintlig bostadsbebyggelse på ett sätt som möjliggör exploatering av obebyggda delar av fastigheten. Dessa möjligheter begränsas idag av exploateringstalet i gällande detaljplan som är kopplat till fastighetens storlek.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet är lokaliserat längs Södra Grev Rosengatan i centrala Örebro:s östra delar. Området ligger mellan CV-området och Svartån. Öster om planområdet finns bostadsbebyggelse samt ett koloniträdgårdsområde. Väster om området finns Universitetssjukhuset och Campus USÖ, vilket planeras utökas genom denna detaljplan.



Karta över USÖ-området samt närliggande stadsdelar. Planområdet är schematiskt inringat med röd streckad linje.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 5 år (60 månader) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt inom planområdet genom att möjliggöra ytterligare exploatering inom fastigheten Slussen 1 samt medge högre bebyggelse inom den västra delen av planområdet. Användningen begränsas inom obebyggda delar av kvarteret till att inkludera högskola och universitet (S₁) samt vård (D). Bebyggelsens

utformning anpassas till omgivningen genom bland annat bestämmelser som säkerställer avstånd till intilliggande bebyggelse, lägre höjder i känsliga lägen samt variation i fasad.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns eller tillkommer inom planområdet.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Inom användningsområdet för bostäder beräknas markens anordnade förbli oförändrad. Inom användningsområdet för universitet och vård kommer tillkommande bebyggelse uppta den största delen av marken. De ej bebyggda delarna av området kommer till viss del hårdgöras för att användas för körytor och liknande funktioner. Inom de ytor som inte används för dessa ändamål kan marken med fördel utgöras av genomsläpplig yta och gröna värden tillföras.

Bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs ny bebyggelse i form av utbildnings- och vårdlokaler.

Marken tillåts till stor del att bebyggas med undantag för ytor längs utkanterna av användningsområdet som regleras med prickmark för att säkerställa ett lämpligt avstånd mot intilliggande bebyggelse och grönstråk samt att bibehålla siktlinjer mot vattentornet väster om planområdet. I den västra delen av planområdet regleras ett markområde som ska hållas tillgängligt för åtkomst till underjordiska ledningar, bebyggelse tillåts dock att kraga ut över ledningsområdet med en frihöjd om åtta meter.

I den östra delen av området tillåts endast komplementbyggnader i syfte att skapa ett avstånd mot den småskaliga intilliggande bebyggelsen. Markförhållandena bedöms även något instabila inom detta område vilket gör att det lämpar sig bättre för mindre omfattande bebyggelse och komplementfunktioner.

Användning bostäder regleras inom den nordöstra delen av planområdet där befintlig bostadsbebyggelse finns. Huvudbyggnadens utbredning och höjd begränsas till den nuvarande exploateringsgraden. På den befintliga innergården tillåts endast komplementbyggnader vilka begränsas i omfattning för att tillåta nuvarande komplement med viss marginal.



Volymskiss av bebyggelseförslag. (Bild: Stadion Arkitekter.)

Friytor

Inom planområdet finns begränsade möjligheter att tillföra ytterligare friyta. Inom kvartersmarken för bostäder finns i nuläget en innergård som utgör friyta för de boende. Den tillkommande bebyggelsen har inga stora behov av friyta då användandet är begränsat till utbildnings- och vårdändamål. Visst behov av vistelseytor utomhus finns för att studenter och anställda ska ha tillgång till en utemiljö vid bland annat raster. Inom planområdet kan mindre gröna ytor tillskapas. Delar av dessa behov bedöms även kunna tillgodoses inom allmän plats.

Gestaltning

För den tillkommande bebyggelsen har ett volymförslag tagits fram under planprocessen. Volymen har bearbetats och anpassats efter befintliga förhållanden på platsen och de aspekter som bedömts som avgörande för förslagets lämplighet regleras i plankartan.

I den östra delen av användningsområdet begränsas bebyggelsen till en höjd motsvarande två våningar för att bättre ansluta till den lågskaliga angränsande bebyggelsen i öster samt de befintliga flerbostadshusen inom och nordost om planområdet. I den västra delen av planområdet som närmast ansluter mot det befintliga sjukhusområdet tillåts bebyggelsen att vara högre men begränsas till en höjd som inte överstiger höjdskalet på vattentornet som är lokaliserat mellan befintlig del av Campus USÖ och planområdet. För att den höga volymen ska upplevas något mindre dominerande regleras även att den översta våningen ska ha indrag mot Slussgränd och Slussparken. Byggrätten har även reglerats mot Södra Grev Rosengatan för att minska påverkan på det intilliggande vattentornet som är ett landmärke i stadsdelen.

I det bebyggelseförslag som tagits fram under planprocessen föreslås fasader utföras i tegel mot norr där bebyggelsen möter CV-områdets tegelarkitektur, medan ljusare material och större andel uppglasning av fasaderna föreslås mot parkstråket i söder för att ge ett lättare intryck i mötet med den mer småskaliga bebyggelsen och parkrummet. Även volymens utformning är betydande för relationen mot omgivningen. Indrag i byggnadens södra fasad kan bryta upp volymen och även möjliggöra plats för vegetation som kan bidra ytterligare till att mjuka upp mötet med

parkmiljön. För att motverka att den södra fasaden upplevs som en enda lång vägg regleras därför att volymförskjutningar ska finnas som minst efter 22 meter sammanhängande fasad. Detta bedöms minska ny bebyggelses påverkan mot Slussparken och det närliggande riksintresseområdet Centrala Örebro.



Vy över bebyggelseförslaget sett från gång- och cykelväg söder om planområdet. (Bild: Stadion Arkitekter)



Illustrationen ovan visar förslag på tillkommande bebyggelse i sitt sammanhang längs Södra Grev Rosengatan. (Bild: Stadion Arkitekter)

Kulturmiljö

Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till intilliggande bebyggelse med kulturmiljövärde, detta gäller främst vattentornet väster om planområdet samt CV-området norr om planområdet. Byggnader med kulturvärde finns även öster och söder om den tillkommande bebyggelsen i form av Villa Östanå vid Svartåns norra strand.

och Slussvaktarstugan på Slussholmen. Anpassning till omgivningen sker bland annat i volym och skala samt placering av ny byggrätt, vilket är faktorer som regleras i detaljplanen, bland annat genom bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd och bestämmelse ~~2~~ *Längsta sammanhållande fasadlängd mot Slussparken är 22 meter, därefter ska indrag göras i fasadliv om minst 3 meter i djup och 8 meter i bredd* som regleras inom delar av planområdet. Byggnadens omfattning begränsas även av prickmark som reglerar var marken inte får bebyggas.

Det är även viktigt med hänsynsfulla val av material och byggnadsdetaljer. Tegel kan till exempel binda samman byggnaden med sin omgivning genom att ansluta till CV-områdets karaktär. Att bibehålla den sammanhållna karaktären är i synnerhet viktigt i planområdets norra del, därför regleras i plankartan att den nya bebyggelsens fasad mot Södra Grev Rosengatan huvudsakligen ska utföras i tegel. Att skapa detaljering i murverket och använda ett tegel med hög kvalitet och en viss naturlig variation i färg kan även bidra till att skapa variation i fasaduttrycket i likhet med de kvaliteter som finns i CV-områdets tegelarkitektur.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Södra Grev Rosengatan i norr, Slussgränd i väster och CV-gatan i öster. Längs CV-gatan finns en befintlig koppling in mot planområdet via en kvarvarande del av Oljevägen som tidigare utgjorde genomfartsväg genom området. Med fördel kan trafik och transporter till området ledas in via denna väg.

Slussgränd nås via Södra Grev Rosengatan som är prioriterad för ambulanstransporter till sjukhusområdet. Ytterligare anslutningar bör inte tillskapas direkt mot Södra Grev Rosengatan och ytterligare belastning av denna väg bör även undvikas i den utsträckning det är möjligt, framför allt när det gäller tung trafik. Personbilstrafik kan dock ledas in till området från Slussgränd via Södra Grev Rosengatan om så krävs för att anordna nedfart till garage.

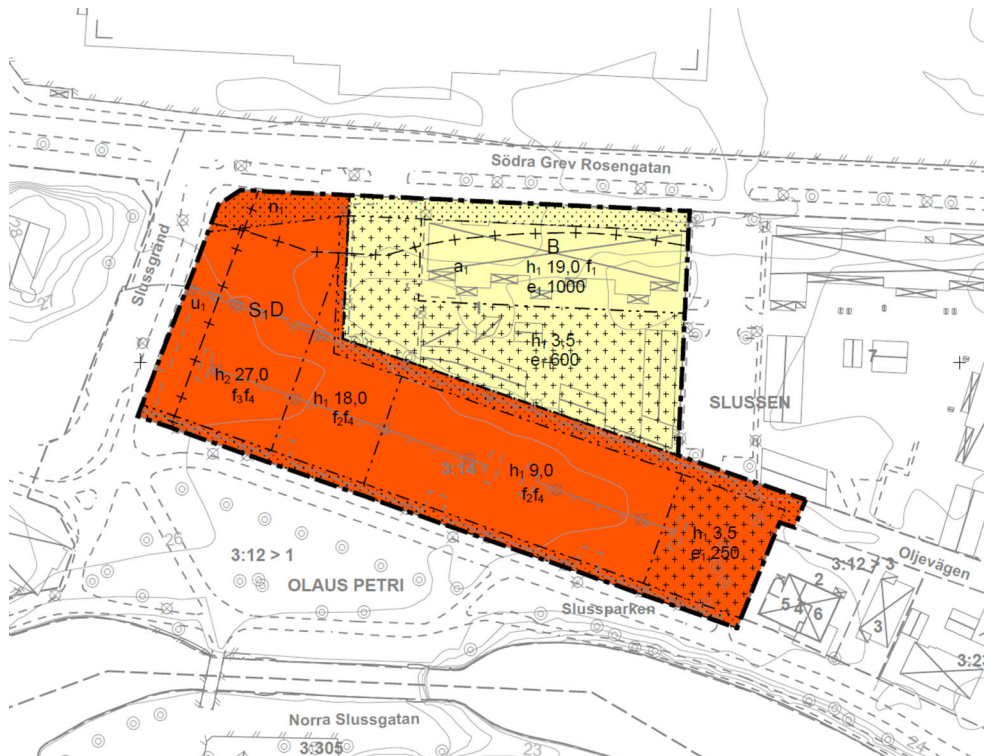
Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel ska anordnas på kvartersmark i enlighet med Örebro kommuns riktlinjer och beräknas baserat på tillkommande BTA i samband med bygglov. Parkering föreslås huvudsakligen anordnas i garage under mark. Samordning med befintliga bilparkeringar inom andra delar av sjukhusområdet är också möjligt för att lösa delar av det tillkommande parkeringsbehovet.

Inom prickmarksområdet i den nordvästra delen av planområdet regleras ett förbud mot markparkering i detaljplanen för att hålla ytan öppen samt undvika att in- och utfarter behövs nära korsningen eller mot Södra Grev Rosengatan. Om plats för angöring, parkering för rörelsehindrade eller dylikt blir nödvändigt att anordna i markplan finns utrymme för detta inom andra delar av planområdet.

Cykelparkering kan anordnas inom prickmarken i användningsområdets utkanter samt i den östra delen av området som regleras med korsmark. Möjlighet finns även att komplettera med cykelplatser inomhus, till exempel i garage eller cykelrum i markplan.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av kvartersmark

B*Bostäder*

Syftet med bestämmelsen är att fortsatt tillåta befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet.

S₁*Högskola och universitet*

Planens syfte är att möjliggöra för verksamhet i form av utbildning och forskning kopplat till universitetssjukhuset. Användningen regleras därför inom samtliga obebyggda delar av planområdet.

D*Vård*

Användningen vård regleras inom samtliga obebyggda delar av planområdet för att både möjliggöra detta inom ramarna för den forsknings- och utbildningsverksamhet som beräknas vara den huvudsakliga användningen, samt att bevara en flexibilitet för eventuella framtida behov av vårdlokaler kopplade till sjukhusområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

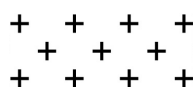


Marken får inte förres med byggnad

Prickmark regleras längs planområdets norra och södra sida för att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan bebyggelse och allmän plats.

Marken får inte förres med byggnad

Prickmark regleras mellan användningsområdet för bostäder och användningsområdet för universitet och vård för att säkerställa ett visst avstånd mellan den befintliga och den tillkommande bebyggelsen.



Marken får endast förres med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Korsmark regleras på den befintliga bostadsbebyggelsens gårdsyta och parkering för att säkerställa att ytan fortsatt endast används för komplementfunktioner.

Marken får endast förres med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Korsmark regleras i den östra delen av användningsområdet i syfte att skapa ett avstånd mellan huvudbyggnaden och den småskaliga intilliggande bebyggelsen.

h₁ 3,5

Högsta nockhöjd är 3,5 meter

En högsta nockhöjd om 3,5 meter regleras inom båda områden med korsmark. Bestämmelsen syftar till att tillåta komplementbyggnader i en likvärdig skala som den som idag finns inom användningsområdet för bostäder.

h₁ 19

Högsta nockhöjd är 19 meter

En högsta nockhöjd om 19 meter regleras inom området för de befintliga bostäderna. Detta motsvarar höjden på de befintliga byggnaderna, vilken bedöms vara lämplig även i fortsättningen.

h₁ 9

Högsta nockhöjd är 9 meter

En lägre nockhöjd om 9 meter tillåts inom den östra delen av användningsområdet för universitet och vård för att begränsa negativ påverkan på de bostäder som ligger direkt norr om användningsområdet samt att skapa en nedtrappning mot lågskalig bebyggelse öster om planområdet.

h₁ 18*Högsta nockhöjd är 18 meter*

I mitten av användningsområdet för universitet och vård tillåts en nockhöjd på 18 meter, vilket ligger mellan den högre och lägre delen. Syftet är att skapa en trappning i volymen mellan de olika skalorna i den västra och östra delen av den tillkommande bebyggelsen samt ett mjukare möte med den befintliga bostadsbebyggelsen norr om användningsområdet.

h₂ 27*Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 27 meter. Över 22,5 meter gäller att fasad mot Slussgränd ska utformas med indrag i djupled på minst 2 meter från användningsgräns samt att fasad mot Slussparken ska utformas med indrag i djupled på minst 4 meter från egenskapsgräns.*

Inom den västra delen av planområdet tillåts den högsta nockhöjden eftersom denna del av planområdet möter sjukhusområdets högre skala. Höjden begränsas så att vattentornet förblir den högsta byggnaden i närområdet. För att bebyggelsen ska upplevas något lägre från marknivå sett från parkområdet och Slussgränd regleras även att ett indrag av den översta våningen ska finnas mot väster och söder.

e₁ 600*Största byggnadsarea är 600 m²*

På korsmarken inom användningsområdet för bostäder tillåts komplementbyggnader i en omfattning som motsvarar nuvarande komplement, samt med en viss marginal för att möjliggöra mindre tillägg.

e₁ 250*Största byggnadsarea är 250m²*

Inom korsmarken i den östra delen av användningsområdet begränsas den totala ytan komplementbyggnader till 250 m², vilket omfattar cirka 30% av den totala ytan. Bestämmelsen syftar till att begränsa den mängd komplement som tillåts till den nivå som bedömts lämplig.

a₁*Strandskyddet är upphävt*

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken med hänvisning till punkt 1 och 5 enligt miljöbalkens särskilda skäl för dispens (7 kap 18 c §), det vill säga att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

- n₁** *Marken får inte användas för parkering*
Inom prickmarksområdet i den nordvästra delen av planområdet regleras ett förbud mot markparkering i syfte att hålla ytan öppen samt undvika att in- och utfarter behövs nära korsningen eller mot Södra Grev Rosengatan.
- f₁** *Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att minst en uteplats för boende finns i ett ljuddämpat läge.
- f₂** *Längsta sammanhållande fasadlängd mot Slussparken är 22 meter, därefter ska indrag göras i fasadliv om minst 3 meter i djup och 8 meter i bredd.*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den stora volymen bryts upp genom indrag som motverkar att den södra fasaden upplevs som en enda lång vägg.
- f₃** *Fasad mot Södra Grev Rosengatan ska i huvudsak utföras i rätt alternativt mörkebrunt tegel*
Byggnadens norra fasad blir mycket synlig i ett sammanhang med CV-områdets vagnverkstad och före detta vattentorn samt delar av USÖ-områdets bebyggelse. Det är viktigt att byggnaden där upprätthåller den genomgripande tegelkaraktär som finns i området. Med bestämmelsen avses att merparten av fasaden ska utföras i tegel, men detaljer i annat material kan förekomma.
- f₄** *Minst 30 % av fasad mot Slussparken ska bestå av fönsteryta*
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den fasad som vänder sig mot parkrummet inte blir sluten utan får en relativt hög andel fönsteryta. Detta är viktigt för att den del av byggnaden som vänder sig mot parken inte ska upplevas som en baksida samt för att volymen som helhet ska få ett lättare uttryck.

u₁

*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Utkragande byggnadsdelar ska utformas med en frihöjd om
minst 8 meter.*

För att säkerställa åtkomst till befintliga ledningar i Slussgränd regleras ett u-område i västra delen av planområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst till underjordiska ledningar. För att möjliggöra ett så effektivt nyttjande av området som möjligt tillåts byggnader att kraga ut över den nivå som bedömts nödvändig att hålla fri för åtkomst.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap bör ombesörjas av exploatören genom Teknik- och serviceförvaltningen.

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

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns det 2 fastigheter. Fastigheterna Olaus Petri 3:14 och Slussen 1 är i privat ägo.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Genomförandeval

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna till fastighet Olaus Petri 3:14 och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen ska ta fram ett exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploatering*. Syftet med avtalet är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen samt att beskriva reglering av mark mellan parterna. Avtalet beskriver preliminär tidplan för byggnation av allmän plats respektive kvartersmark. Avtalet säkerställer finansiering av utbyggnad av allmän plats och kostnader för lantmäteriförrättning som ska bekostas av exploatören samt beskriver kommunens krav på säkerhet för detta åtagande. Parterna i avtalet är kommunen och Region Örebro.

Avtalet ska innefatta finansiering av nödvändiga åtgärder på slussgränd som orsakas av den föreslagna bebyggelsen samt åtgärder i parken norr om slussbron i anslutning till planområdet för att möta det ökade behovet i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder för att till skapa allmän plats samt kvartersmark prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för och

bekostar ansökan om lantmäteriförrättning.

Fastigheter och rättigheter som påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder

- **Fastighet Slussen 1**

Del av fastighet som är planlagd som vårdutbildning och forskningslokaler kan regleras in i Olaus Petri 3:14. Intentionen är att Region Örebro Län ska köpa del av fastighet Slussen 1 som är planlagd som vård och skola. (Se Illustration A) Exploatören ansvarar för ansökan och bekostar lantmäteriförrättningen. Resterande del som inte blir utbildning och forskning är planlagd som bostäder.

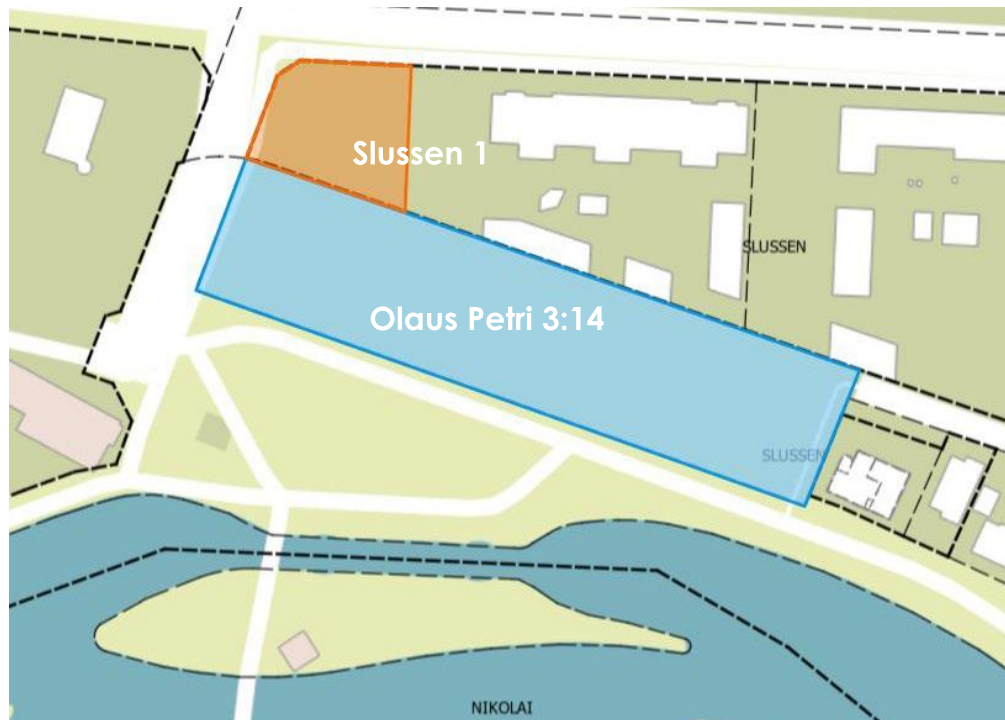


Illustration A. Orange del kan regleras in i blå del.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

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.

Ett antal markförlagda kablar och ledningar, finns inom och i närheten av planområdet, detta behöver beaktas vid byggnation av allmän plats och kvartersmark. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att ta kontakt med ledningsägare för att tillförskaffa erforderligt medgivande inför genomförandet av detaljplanen.

El, värme och bredband finns för fastighet Slussen 1. Fastigheten Olaus Petri 3:14 kan anslutas till befintligt El nät, bredband och fjärrvärmenät som finns i området.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Geotekniska undersökningar

Ska genomföras under planframtagandet:

- Dagvattenutredning

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Upprustning av park norr om slussbron i anslutning till planområdet. Det inkluderar upprustning av gång och cykelbana, nya planteringar och träd, kompletterande/ny belysning och parkmöblering. (1) (Se illustration B)
- Eventuella åtgärder på slussgränd på grund av garageinfart som ex. flytt av belysningsstolpe och nedfasning av markstenar. (2)

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats.

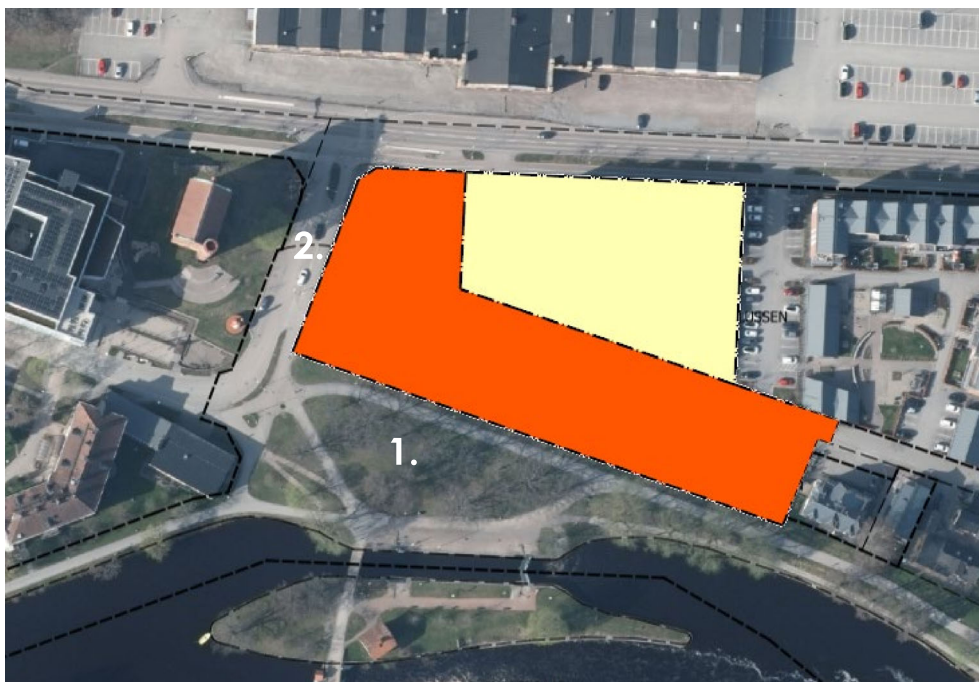


Illustration B. Karta över åtgärder på allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Planområdet föreslås inkluderas i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning**Genomförandekalkyl planeekonomi**

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Åtgärder gata, Slussgränd	----
Park, Slusspark	3000
Administration	(5%)
Övriga kostnader/Oförutsett	(10%)
Summa utgifter	-----

Kostnaderna för åtgärder på allmän plats bekostas genom exploateringsersättning enligt exploateringsavtal mellan Kommunen och Exploatören.

Fördelningskalkyl exploatörer

Kostnaderna från genomförandekalkyl planeekonomi fördelas på exploatören och Örebro kommun. Den procentuella fördelningen av kostnad för allmän plats kommer att fastställas senare.

Om åtgärder på Slussgränd krävs för att anordna infart till kvartersmarken finansieras detta till 100% av exploatören.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Fastighetsägaren till fastigheten Olaus Petri 3:14 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

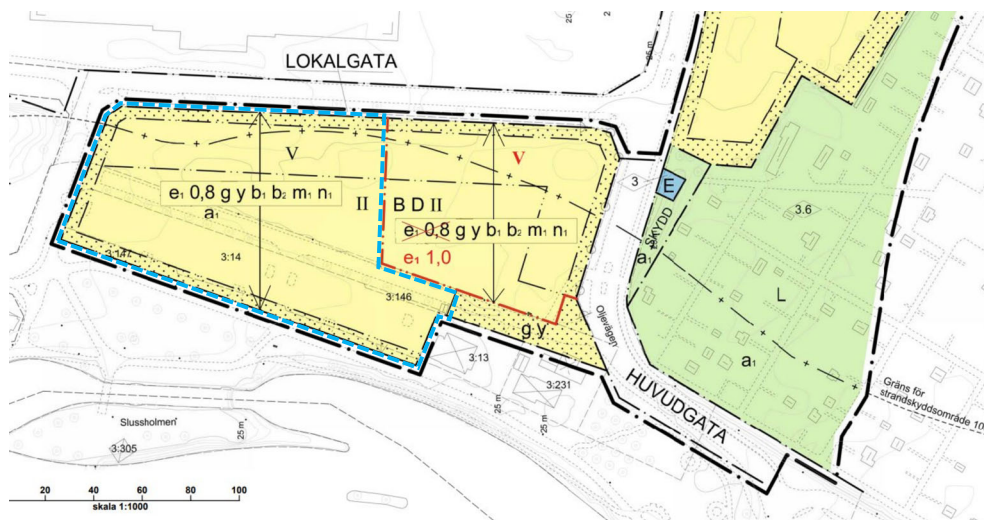
Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är "Ändring av Detaljplan för Alnängarna Olaus Petri 3:233 m.fl. (1880-P813)" (1880K-P2023/9) som fick laga kraft den 5 maj 2023.

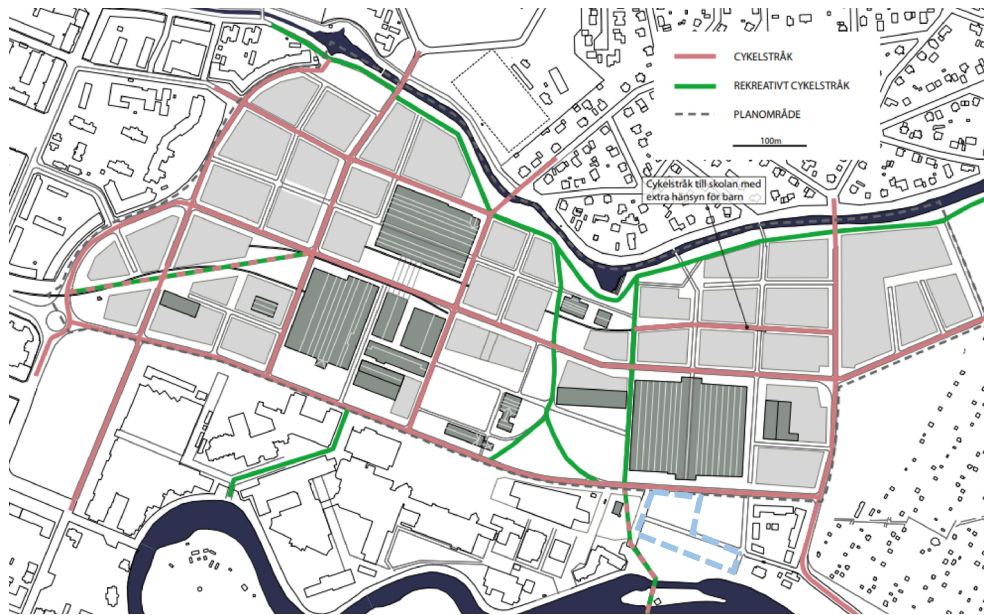
Ändringen av detaljplan rör ej fastigheterna inom planområdet, utan samma bestämmelser som i den tidigare planen (1880-P813) gäller inom det aktuella området. Planen medger användande bostäder (B) samt vård (D) till en höjd av två våningar i södra delen av området och fem våningar i den norra delen.



Utsnitt från gällande detaljplan 1880K-P2023/9. Planområdet är markerat med blå streckad linje.

Planprogram

Ett planprogram finns för CV-området som är lokaliserat på andra sidan Södra Grev Rosengatan, norr om planområdet. Planprogrammet rör inte det aktuella planområdet men några aspekter berör området därikring. Bland annat föreslås en förbindelse för gång- och cykeltrafikanter i nord-sydlig riktning mellan befintligt parkstråk längs Svartån och tillkommande parkstråk längs Lillån.



Föreslagna cykelstråk i planprogrammet för CV-området. Det aktuella planområdet är schematiskt markerat med blå streckad linje. Grå streckad linje visar planprogrammets avgränsning.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för 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.

För att vara en hållbart växande stad anger översiktsplanen att Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop, vilket innebär att staden behöver växa tätt i alla väderstreck.

Planområdet ligger inom ett område utpekad i översiktsplanen som stadsbygd med hög täthet. Oftast består den befintliga bebyggelsen av sluten eller öppen kvartersstad huvudsakligen av byggnadshöjder på 3-6 våningar. Kompletteringar i befintlig stadsbygd syftar till att bibehålla denna täthet. Skala och karaktär avgörs beroende på plats och rumsligt sammanhang.

Det aktuella planområdet ingår i utvecklingsområde Östra innerstaden som omfattar området mellan CV, Kartongbruket och Österplan. Detta är ett för stadens utveckling viktigt område nordost och öster om Örebros befintliga innerstad där ny stadsbygd kommer att växa fram genom förtätning och omvandling i befintliga delar och utbyggnad av ny stadsdel. I området som helhet planeras göra plats för 15000 ytterligare invånare. Stadsdelen utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, skola, handel, kultur och fritidsaktiviteter. Expansionsbehov för Universitetssjukhuset och Campus USÖ ska beaktas. Det är viktigt att området förses med tillräckligt stora ytor för grönska och park för att säkerställa tillgång för lek, rekreation och spontanidrott.

I översiktsplanen behandlas området utbildning och vård, däribland även den fortsatta utvecklingen av Örebro universitet och universitetsanknuten verksamhet samt Universitetssjukhuset i Örebro (USÖ). En fortsatt utveckling av Örebro universitet är

en viktig faktor för hela regionens utveckling. Universitetet har stor betydelse när det gäller förnyring och tillskott av högt utbildad arbetskraft till arbetsmarknaden. Studenter från Universitetet ger oss också en möjlighet att öka befolkningen i vår region. Gällande den framtida utvecklingen av Örebro universitet samt USÖ görs bland annat följande ställningstaganden:

- Kommunen ska i den fysiska planeringen ta stor hänsyn till Universitetets expansionsbehov, både avseende kärnverksamheten, önskemål om student- och forskarbostäder och rumsliga behov hos verksamheter som är nära kopplade till Universitetets verksamhet, där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.
- Rudbecksgatan och Universitetsallén ska gestaltas på ett stadsmässigt vis så att Universitetet och Campus USÖ inte upplevs avskilda från stadskärnan och varandra.
- Möjligheter ska lämnas för en expansion inom nuvarande sjukhusområde för utbildning och universitetsverksamhet med anknytning till USÖ, kanske genom att bygga på höjden.

Trafikstrategi (antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23)

Örebro Kommuns trafikstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för:

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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 som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

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 bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

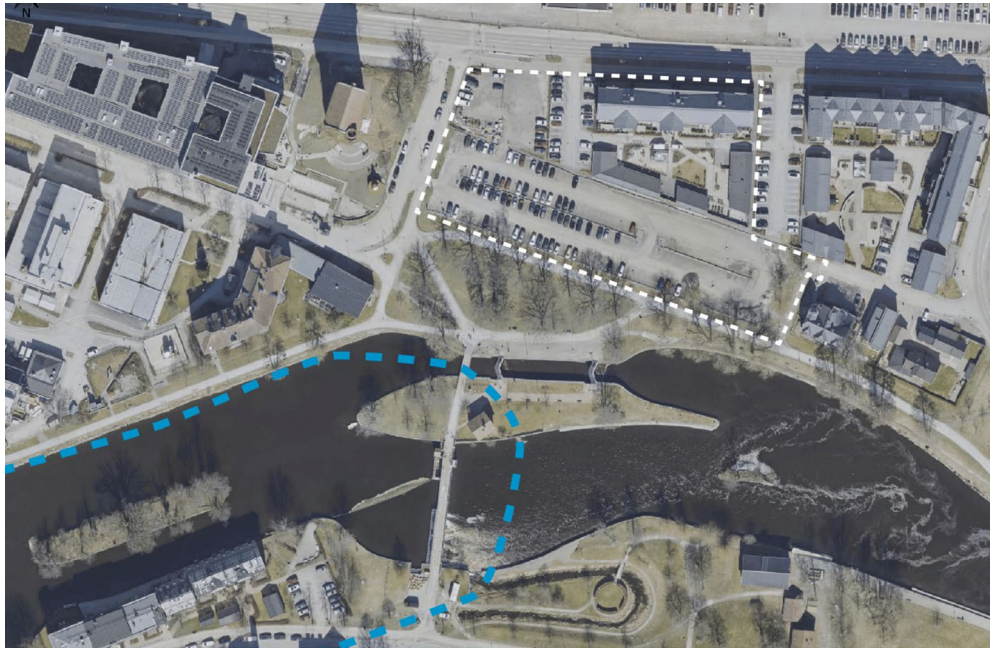
I Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande nämns ett antal områden i och omkring stadskärnan där större förändringar kan ske, bland annat området kring universitetssjukhuset. Tillägg måste där göras med stor respekt för de befintliga värden som finns hos den äldre bebyggelsen. Tilläggen ska samspela med den befintliga bebyggelsen så att stadsmiljön som helhet blir attraktiv och fungerande. Det kan göras på olika sätt. Lågmålt och nästan ”osynligt” genom påbyggnader av befintliga hus och genom inredning av vindar eller tydligt och mer storskaligt med större nya hus som ansluter tätt intill den befintliga bebyggelsen. Nya byggnader som är väl anpassade till den befintliga bebyggelsen kan rymma en högre exploateringsgrad än omgivande bebyggelse och gestaltas med modern arkitektur, men ändå passa in i kvarteret. I mer sammanhållna områden med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är kraven på anpassning extra stora.

Byggnader som rymmer många arbetsplatser i form av till exempel kontor, hotell, handelsbyggnader, universitet och vårdbyggnader spelar en stor roll i upplevelsen av staden. De upptar en betydande del av innerstaden och återfinns i synliga lägen av ytterstaden. Dessa byggnader är ofta storskaliga och gör stora avtryck i stadsmiljön, vilket innebär att deras gestaltning är mycket viktig. Med storleken ökar kraven på arkitekturen och hur dessa byggnader påverkar stadsbild och stadsliv. En stor påverkan på stadslivet har byggnadernas bottenvåning och det är därför viktigt att den gestaltas så att innehållet bidrar till livet utanför. Ofta finns en innergårdsmiljö kopplad till byggnaderna som är betydelsefull för de som arbetar i eller besöker byggnaderna. Dessa utvändiga miljöer har ofta ett centralt läge och påverkar stadsbilden. Det är därför viktigt att utemiljön gestaltas på ett sätt som bidrar till staden eller orten.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Område för riksintresse för kulturmiljövården Centrala Örebro sträcker sig fram till Slussholmen som ligger cirka 50 meter söder om det aktuella planområdet.



Ortofoto över planområdet (vit streckad linje) och dess närmsta omgivning. Den blå streckade linjen visar riksintresseområdets ungefärliga utbredning i området.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Enligt VISS-registret har Svartån otillfredsställande ekologisk status, bedömningen baseras främst på att vattendraget är påverkat av övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering. Hjälmarén-Hemfjärden har enligt VISS-registret dålig

ekologisk status till följd av framför allt övergödning. Varken Svartån eller Hjälmaren-Hemfjärden uppnår heller god kemisk status. Riktvärden för miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids därmed i dagsläget.

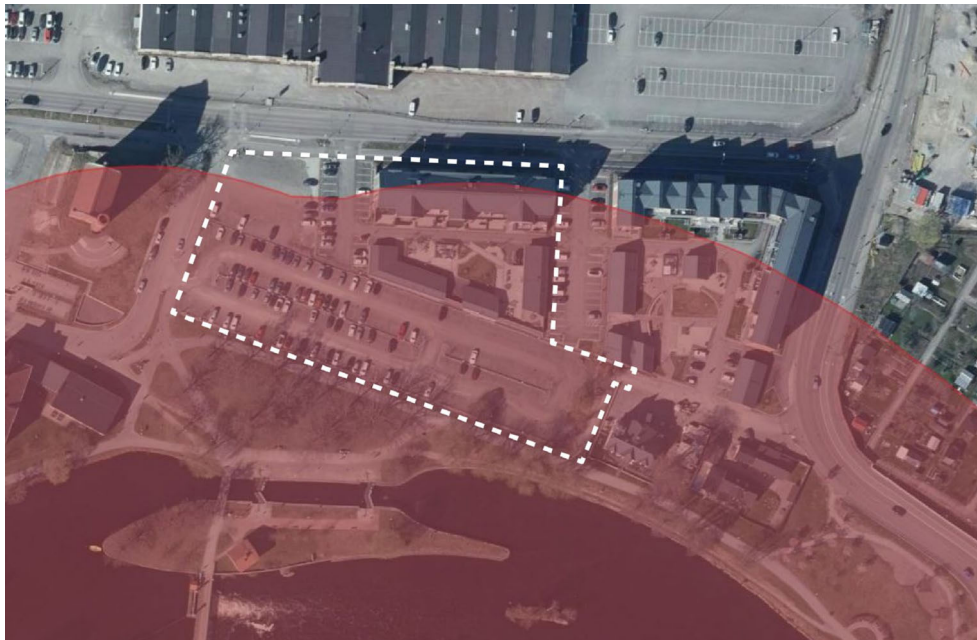
Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.



I bild ovan visar det röda fältet strandskyddets utbredning. Planområdet är schematiskt inritat med vit streckad linje.

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Förorenad mark

Inom planområdet har åtgärder skett för att avhjälpa markföroreningar. Inför förbättring av befintlig parkeringsyta undersökte WSP på uppdrag av Örebro Läns Landsting mark inom fastigheterna Olaus Petri 3:14 och 3:233 med avseende på föroreningsinnehåll. Detta inkluderar även fastigheten Slussen 1 som bildats senare men vid tiden för utredning och saneringsåtgärder ingick i fastigheten Olaus Petri 3:233.

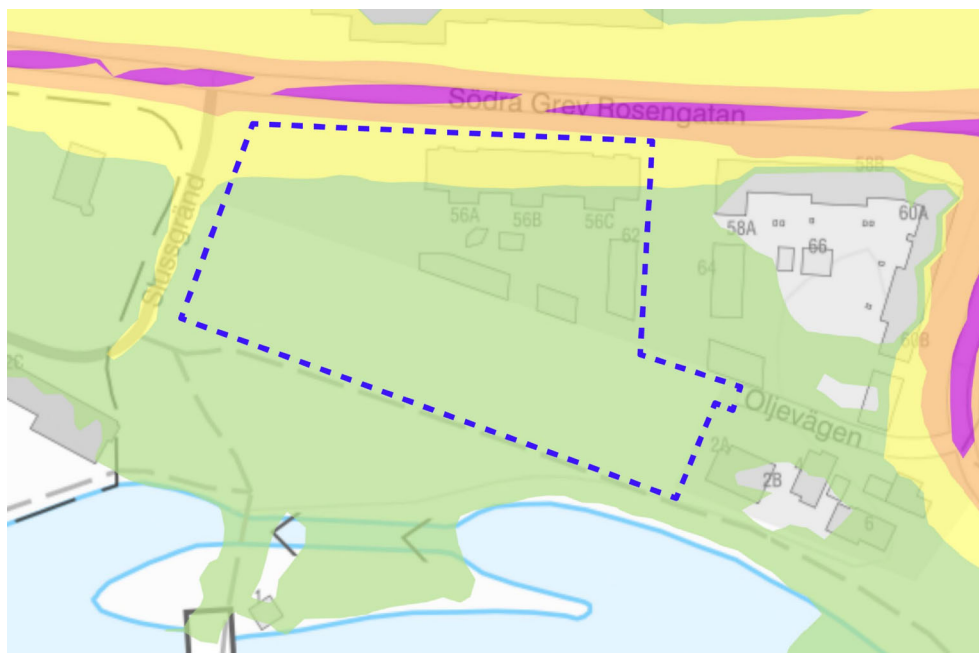
Åtgärder utfördes därefter genom uppgrävning och borttransport av förorenade jordmassor inom nästan hela området. Åtgärds mål för området var att jordens föroreningsnivå inte skulle överstiga de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Miljökontroll utfördes i samband med saneringsarbetet för att säkerställa utförandet vid saneringen samt kontrollera att kvarvarande jord uppfyllde åtgärds målen. Kontrollen visade på att inga halter över KM lämnats kvar inom schaktområdena.

Inom delar av fastigheten Olaus Petri 3:233 genomfördes inga åtgärder vid detta tillfälle. Dessa områden utgör i nuläget delar av fastigheterna Slussen 7 och Slussen 1 och har sanerats senare inför uppförandet av nya bostäder inom fastigheterna. Även dessa åtgärder har utförts med åtgärds målet att jordens föroreningsnivå inte skulle överstiga de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för buller från anslutande gator. I kommunens kartläggning av trafikbuller från 2022 framgår att delar av planområdet kan vara utsatta för bullernivåer upp till 59 dBA ekvivalentnivå. De högsta nivåerna återfinns mot Södra Grev Rosengatan.



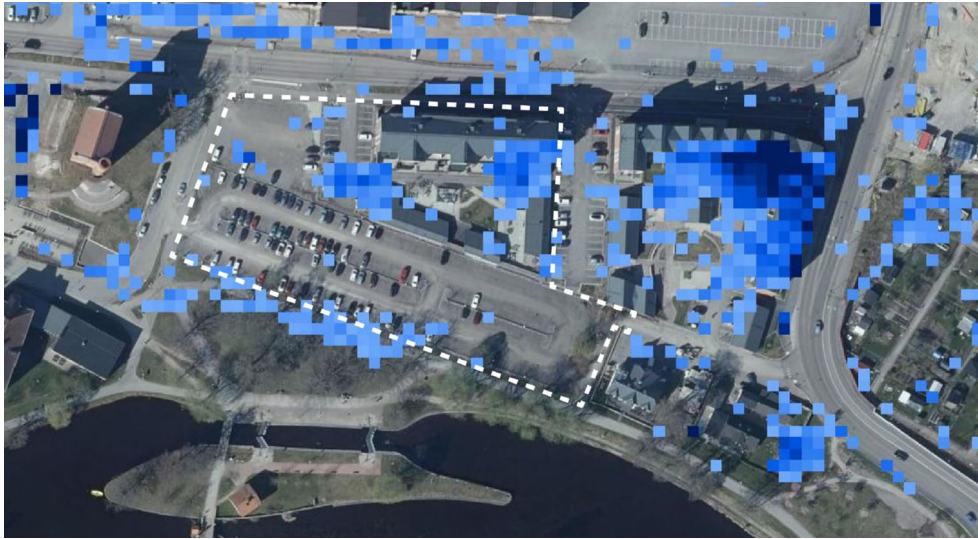
Ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik. Grön = 50-54 dBA, Gul = 55-59 dBA, Orange = 60-64 dBA, Röd = 65-69 dBA, Lila = 70-74 dBA. Planområdet är schematiskt inritat med blå streckad linje.

Risk för översvämning

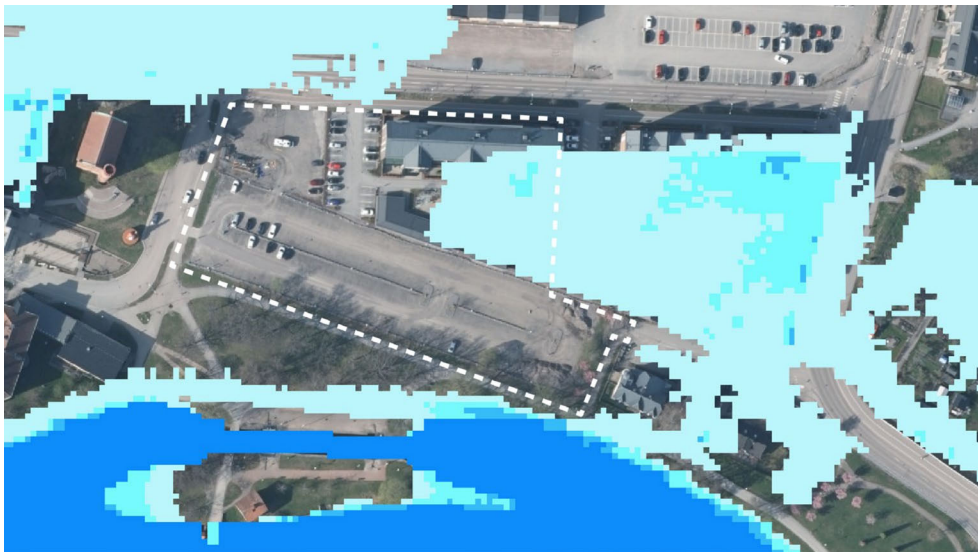
Delar av planområdet riskerar enligt kommunens översiktliga skyfallskartering att översvämmas vid ett 100-årsregn. Karteringen visar att delar av planområdet kan drabbas av översvämning till nivåer av upp till 0,5 meter. Till största del finns risk inom området med befintlig bostadsbebyggelse.

Enligt kommunens översiktliga översvämningskartering finns även risk för översvämning inom området med befintlig bostadsbebyggelse vid beräknat högsta

flöde (BHF) från närliggande vattendrag. Inom de obebyggda delarna visar kartläggningen inte på någon risk för översvämning vid beräknat högsta flöde.



Blå fält i bild ovan visar de områden som kan utsättas för översvämning vid ett 100-årsregn. Ljusblå = 0,1-0,3 m, blå = 0,3-0,5 m, Mörkeblå = > 0,5 m. Planområdet är markerat med vit streckad linje.



Blå fält i bild ovan visar de områden som beräknas utsättas för översvämning vid beräknat högsta flöde. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

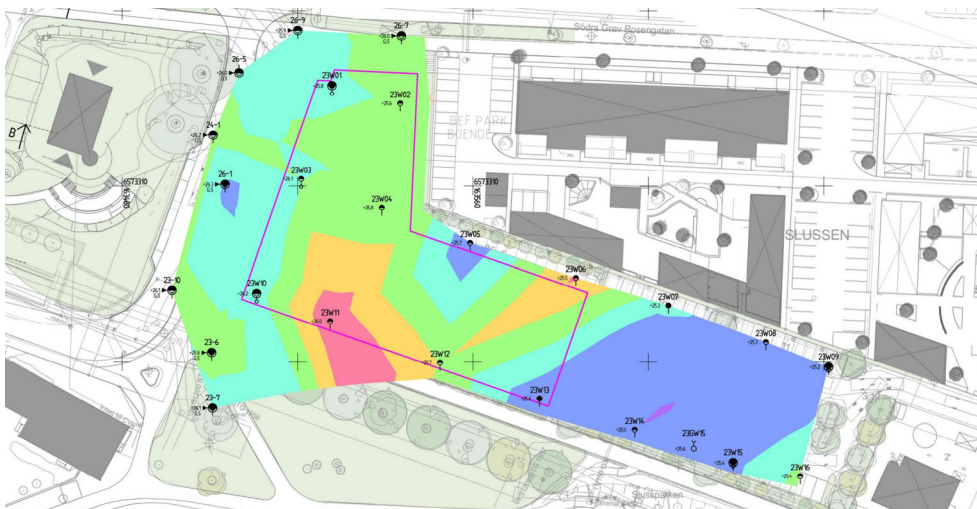
Risk för skred

Längs Svartåns norra strand finns förutsättningar för strandnära skred enligt översiktlig analys från Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Geotekniska förhållanden

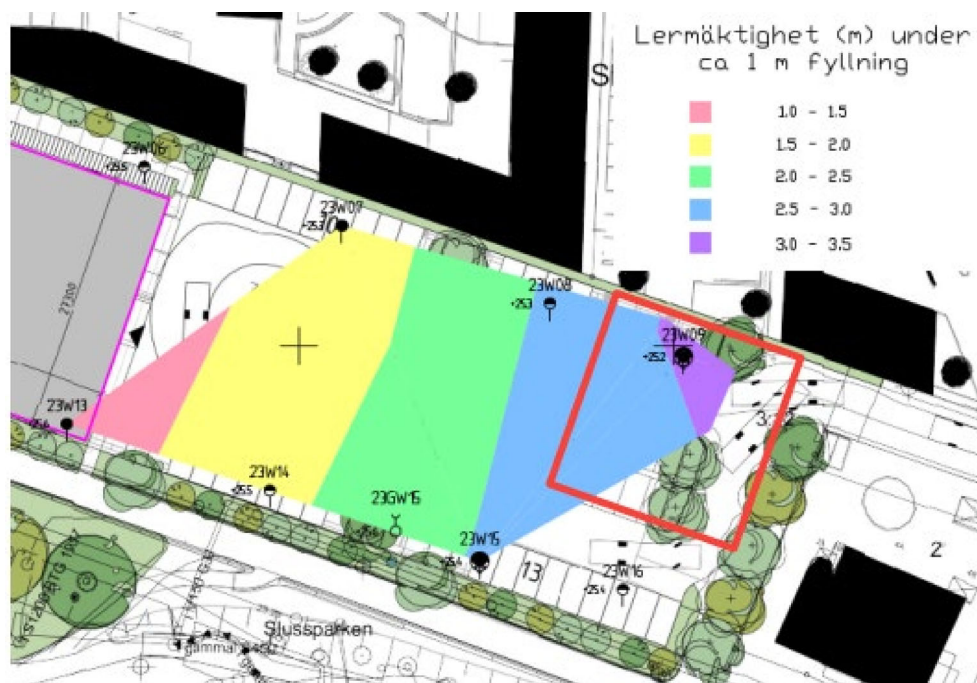
Under planarbetet har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts. Denna visar på att marken inom planområdet i huvudsak består av 0,5 – 1 meter fyllningsmaterial i form av grusig sand. Fyllningen underlagras av cirka en meter torrskorpelera följt av

siltig lera. Leran underlagras av morän på berg. I illustrationen nedan visas djup till berg inom området.



Kartbilden visar antal meter bergfritt djup inom planområdet. Röd = 1-2 m, Orange = 2,3 m, Grön = 3-4 m, Turkos = 4-5 m, Blå = 5-6 m, Lila = 6-7 m. Den föreslagna byggnaden är schematiskt utritad med rosa linje.

Inom större delarna av området bedöms marken inte vara sättningkänslig och eventuella makt rörelser bedöms ske direkt vid belastning. I den östra delen av planområdet finns delar som bedöms vara sättningkänsliga. Detta gäller främst det nordöstra hörnet där lera med mäktigheter upp till 2,5 meter uppmäts under fyllningsmassorna.



Kartbilden visar lermäktighet under cirka en meter fyllning. Röd markering visar det område som bedöms som mest sättningkänsligt.

Hydrologiska förhållanden

Det finns inga ytvattenområden inom planområdet. Strax söder om planområdet rinner Svartån från väst till öst. Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarens.

Grundvatten har uppmätts på en nivå av +23,0 vilket motsvarar cirka 2,6 meter under markytan.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till ett antal områden och byggnader utpekade som värdefulla i Örebro kommuns kulturmiljöinventering.

USÖ-området

Universitetssjukhuset i Örebro är en institution med lång historia på platsen och sjukhusområdet är utpekade som en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö (PBL 8 kap. 17§). Den obrutna verksamhetstiden har fortgått i omkring 130 år och stora investeringar har gjorts kontinuerligt för att den skall fortsätta under lång tid framöver.

Ett vid tiden modernt lasarett anlades under 1800-talet på Alnängarna för att ersätta det mindre centralt belägna hospitalet i Örebro när behovet av utrymme ökade till följd av en växande befolkning. Vid den tiden var Alnängarna relativt perifert i förhållande till staden och valdes på grund av sitt läge bit från stadskärnan där utrymme fanns för att planlägga för lasarettet utan hänsyn till tidigare bebyggelse. Det öppna läget intill Svartån möjliggjorde även gott om plats att röra sig och gott om frisk luft för tillfrisknande patienter.

Den ursprungliga anläggningen ritades av medicinalstyrelsens egna arkitektkontor och omfattade då en lasarettbyggnad, ett dårhus, en läkarbostad och en sysslomansbostad. Dessutom fanns det en likbod samt en vaktstuga eftersom hela området var omgärdat av ett staket. Anläggningen visade sig dock snart vara för liten och redan innan sekelskiftet 1900 hade ytterligare byggnader uppförts.

Redan på 1920-talet konstaterade Medicinalstyrelsen att platsen var för liten för ett växande sjukhus och tankar på att flytta sjukhuset till en ny plats fanns men valdes bort på grund av de stora investeringskostnader ett nytt lasarett skulle medföra. Istället har området kontinuerligt byggts ut och byggts om under det senaste århundradet. I nuläget omfattar byggnaderna över 300 000 kvm BTA. Området är tätt bebyggt på marken och husen tillhör i flera fall de högsta i Örebro som helhet.

Området är färgat av sin långa och expansiva historia. De äldre och lägre byggnaderna i den östra delen av området förmedlar ett annat intryck än de senare tillkomna, större och högre byggnaderna som primärt finns i den västra delen. Flertalet av de äldre byggnaderna är därtill om- och tillbyggda i sådan omfattning att de knappt längre bär spår av sin ursprungliga karaktär.

Att den ursprungliga verksamheten är kvar på platsen betyder mycket ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Här kan årsringarna läsas av och utvecklingen kartläggas. Det är intressant vad gäller byggnadernas tillkomst och förändringar, men också med tanke på hur sjukvårdens förutsättningar skiftat under den tid som sjukhuset funnits. Det kulturhistoriska värdet är i detta avseende mycket högt.

CV-området

Norr om planområdet ligger CV-området som är utpekad som ett särskilt värdefullt område (PBL 8 kap. 13§) i Örebro kommuns kulturmiljöinventering. CV-området är ett äldre industriområde som uppfördes för att tillgodose det behov av större centrala verkstäder för reparationer av statsbanornas lokomotiv som uppkom i takt med att järnvägsnätet växte under slutet av 1800-talet.

De äldsta delarna togs i drift 1901 och byggnaderna från den perioden har en typisk utformning för industribyggnader och andra institutioner uppförda vid denna tid.

Karaktäristiskt för verkstäderna som uppfördes vid denna period är att de uppfördes i rött handslaget tegel med dekorativa partier av gult och hårdbränt tegel. Murningen utfördes på ett medeltidsinspirerat men samtidigt funktionellt sätt med strävpelare mellan fönstren samt i hörn och närmast takfoten finns breda takgesimser.

Murfogarna drogs med mall för att skapa en vulst med skuggverkan.

De omsorgsfullt utförda industribyggnaderna i tegel ger området och byggnaderna i sig både arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden. Verksamheten inom området i sig samt byggnadernas olika byggnadstekniska utföranden ger området ett byggnadshistoriskt och teknikhistoriskt värde. CV var också tidvis Örebro's största arbetsgivare och påverkade många örebroares liv vilket ger anläggningen både identitetsvärden och ett visst symbolvärde.



Vy över CV-området sett från väster, cirka 1940-tal. Planområdet syns uppe till höger i bild bredvid vattentornet.

Vagnverkstaden

Vagnverkstaden, som ligger direkt norr om planområdet på andra sida Södra Grev Rosengatan, är utpekad som en särskilt värdefull byggnad ut kulturmiljösynpunkt (PBL 8 kap. 13§). Det är en av CV-områdets viktigaste byggnader och har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är välbevarad och utgör en del av CV-områdets framsida sett från Södra Grev Rosengatan.

Byggnaden uppfördes 1906-08 efter ritningar av Kungliga järnvägsstyrelsen under Folke Zettervalls ledning och är en av tre stora verkstadsenheter på området. Den

inrymde ursprungligen en vagnreparationsavdelning och i anslutning till den fanns snickare-, polerare-, målare- och tapetserarverkstäder samt måleri och smedja. Vagnverkstaden har en golvyta på 18 400 m² och uppfördes i 11 skepp med takstolar och pelare av nitat stålfackverk. De olika avdelningarna var placerade på var sin sida om det 135 meter långa och 25 meter breda mitskeppet, som utgjorde hall för golvtraversen. Mitskeppet är längre och högre än de övriga skeppen.

Trots vissa ombyggnationer och nya användningsområden är byggnaden fortfarande välbevarad och berättar om områdets funktion och historia.

Vattentornet vid CV

På angränsande fastighet Regionsjukhuset 1, väster om planområdet, ligger ett vattentorn som varit en del av CV-området. Vattentornet är utpekad som en särskilt värdefull byggnad (PBL 8 kap. 13§) i kommunens kulturmiljöinventering. Det hör till den ursprungliga anläggningen och har dessutom en historia som går längre tillbaka i tiden.

Källaren och bottenvåningen på nuvarande vattentornet uppfördes ursprungligen 1776 då en artillerikommendering på tolv man och en underofficer placerades i Örebro. Byggnaden fungerade då som ett kruthus och förlades på säkert avstånd från bebyggelsen ute på Alnängarna. 1907-08 byggdes kruthuset om till vattentorn.

I murverket syns skarven mellan det gamla kruthuset och påbyggnaden och vittnar olika tegelslagningstekniker. Som ett försvarstorn från medeltiden reser sig vattentornet över stadens östra utkant. Cisternvåningen markeras med en utkragning stödd av en rundbågad kolonnrad. Det fanns sex cisterner i översta våningen och rymde vardera 10 kubikmeter vatten. I den övre delen av byggnaden har det röda teglet dekorativa band av sandsten. Tornets fönsteröppningar är välvda och små och på norra fasaden finns en rad med inlastningsportar till varje våning och vidnocken en hissbohm där en motordriven vinsch varit monterad. En medeltida referens som användes i packhus i norra Europas städer. I mellanvåningarna förvarades gjutmodeller, som togs in via lastportarna i norra gaveln.

Vattentornet är av betydelse för stadsbilden som ett av Örebros landmärken och dess medeltidsinspirerade uttryck är arkitekturhistoriskt intressant. Byggnaden har en hög känslighet för förändring och även den gröna kullen med uppvuxna träd och berg i dagen som utgör vattentornets podium och är viktig för upplevelsen av byggnaden.

Villa Östanå

På fastigheten Slussen 2 öster om planområdet ligger Villa Östanå som är en karakteristisk jugendvilla och en bevarad del av den industrimiljö som växte upp vid Slussen kring det förra sekelskiftet sedan Örebroslussen färdigställdes 1888. Byggnaden är utpekad som en särskilt värdefull byggnad (PBL 8 kap. 13§) i kommunens kulturmiljöinventering. Miljön vittnar om utvecklingen av stadens sjöfart och industri. Villan har bara genomgått ett fåtal förändringar i samband med moderniseringar. Tillsammans ger dessa faktorer villan ett högt kulturhistoriskt värde.



Bildkälla: Örebro stadsarkiv

Vy över bland annat vattentornet och Villa Östanå, 1910-tal

Slussvaktarstugan

Söder om planområdet ligger Slussen och Slussholmen med slussvaktarstugan. Området visar en betydelsefull del av stadens historia, då forsen i ån dämades och slussbyggandet gjorde det möjligt att föra in båttrafik in till själva staden. Miljön har också stora estetiska värden och är viktiga delar i stadens å-rum.

Slussvaktarstugan är en traditionell träbyggnad av enkelstugetyp i två våningar. Dess volym och exteriör är ett gott exempel på 1800-talets vanligaste bostadshustyp. Stugan började användas som bostad för slussvakten när Örebro sluss invigdes 1888. Den byggdes tidigare under 1800-talet, enligt uppgift år 1851, och användes då som sommarbostad och benämndes "Fiskartorpet".

Stommen står på en stengrund av huggen granit och är inklädd med liggande och stående gulmålad pärlspontpanel. På taket ligger enkupigt lertegel. Stugan är moderniserad invändigt och fasadrenoverad i modern tid. Den ursprungliga karaktären är välbevarad.



Översikt över planområdet (inringat med röd streckad linje) och bebyggelsen i dess närområde

Fysisk miljö

Bebyggelse

På fastigheten Slussen 7 som ligger nordväst om planområdet samt del av fastigheten Slussen 1 finns flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Sydost om planområdet ligger ett antal mindre bostadshus. Planområdet gränsar i väster till Campus USÖ och Universitetssjukhuset. Norr om planområdet ligger CV-området som fortsatt inhyser ett antal verksamheter, bland annat kopplat till järnvägsindustrin.

Gestaltning

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet samt på den intilliggande fastigheten Slussen 7 består av flerbostadshus i fem våningar, utförda i tegel och trä i dova kulörer. Dessa anknyter i viss del till CV-områdets uttryck med sina tegelfasader och uppbrutna takvolymmer.

Mark och vegetation

Den obebyggda marken inom planområdet primärt av grusbelagda ytor som används för markparkering. Små gräsbevuxna ytor och enstaka mindre träd finns i anslutning till parkeringen. I anslutning till befintliga bostadshus inom planområdet finns några mindre grönytor.



Planområdet sett från öster.

Lek och rekreation

Söder om planområdet finns ett parkområde som är en del av ett grönt stråk som sträcker sig längs Svartån.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i nära anslutning till planområdet.

Värme

Inom planområdet finns ledningar för fjärrvärme.

El

Elnätet är utbyggt inom området.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät är utbyggt inom området.

Service

Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Örebro centrum som har ett brett utbud av service.

Trafik

Gator och trafik

Huvudcykelstråk Sjukhusleden passerar norr om planområdet längs Södra Grev Rosengatan. Tillträde med cykel till området kan även ske söderifrån via gång- och cykelvägar som går längs Svartåns strand samt över Slussbron.

Med bil går det komma till området österifrån via CV-gatan eller norrifrån från Södra Grev Rosengatan som även är huvudnät för bil- och kollektivtrafik.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiknätet är utbyggt i området. Stadsbuss passerar längs Södra Grev Rosengatan norr om planområdet samt Wadköpingsvägen och Slussgatan söder om planområdet. Närmsta hållplats finns cirka 300 meter bort.

Parkering och angöring

En stor del av planområdet består idag av markparkering.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Vid genomförande av detaljplanen föreslås den del av Slussen 1 som planläggs för bostadsändamål att styckas av. Resterande del av fastigheten avses säljas och kan då regleras in i Olaus Petri 3:14 så att en fastighet för ändamålet högskola och universitet samt vård kan bildas. När detaljplanen fått laga kraft blir fastigheten Slussen 1 möjlig att stycka, vilket i nuläget förhindras av gällande plan på grund av att byggrätten är fullt utnyttjad och kopplad till fastighetens storlek.

I planområdets västra del planläggs ett område om cirka 480 kvadratmeter som markreservat för underjordiska ledningar. Detta medför att byggrätten begränsas något, men byggnaden tillåts att kraga ut över ledningsområdet med en minsta frihöjd om 8 meter.

Inom den del av fastigheten Olaus Petri 3:14 som ligger utanför planområdet finns i gällande detaljplan ett område som är planlagt för att vara tillgängligt för utfart från angränsande fastigheter. Detaljplanens genomförande beräknas medföra en något ökad mängd trafik inom detta område då viss tillfart till den tillkommande bebyggelsen beräknas ske via denna väg.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består idag till största delen av grusade ytor för markparkering. I närheten av fastighetsgränsen i öster finns ett antal mindre träd. De ytor som idag består av markparkering kommer enligt planförslaget att kunna bebyggas. Befintliga träd kan troligen bevaras då ytan närmast fastighetsgräns primärt planeras att användas för parkering. Gröna ytor kommer även att kunna tillföras inom de delar av fastigheten som inte bebyggs.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

De risker som finns bedöms vara möjliga att hantera i planarbetet och genomförandet och ingen av de parametrar som undersökts riskerar att påverkas negativt till den grad att det kan anses innebära betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Fastigheten är sedan tidigare planlagd och även om större delen av ytorna inte exploaterats enligt plan har de idag en karaktär som medför att de inte har några betydande biologiska värden.

Konsekvenser för kulturmiljö har tagits i beaktning vid framtagandet av planen och planförslaget har anpassats för att minska risken för negativ påverkan.

Strandskydd

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

- 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,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken med hänvisning till punkt 1 och 5 enligt miljöbalkens särskilda skäl för dispens (7 kap 18 c §), det vill säga att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Markanvändningen som möjliggörs genom detaljplanen är i stort oförändrad jämfört med nu gällande detaljplan 1880K-P2023/9 som medger användning bostäder (B) och vård (D). Det nya planförslaget medger utöver dessa användningar även universitet (S₁), vilket kompletterar användningen vård genom att möjliggöra lokaler för utbildning och forskning kopplat till universitetssjukhuset.

I nuläget är den nordöstra delen av planområdet ianspråktaget för bostadsändamål och denna yta regleras även i det nya planförslaget med användningen bostäder (B). Övriga ytor inom planområdet regleras med användningarna vård (D) och universitet (S₁). Planens syfte är att möjliggöra en utökning av lokaler för utbildning och forskning relaterat till vård. Den yta som planläggs i detta förslag är den enda större obebyggda ytan som finns tillgänglig i anslutning till nuvarande Campus USÖ som är lokaliserat precis väster om det aktuella planområdet, vilket motiverar att just denna plats exploateras.

Marken inom planområdet är idag ianspråktagen för bland annat en markparkering tillhörande USÖ-området. Den mark där bebyggelse tillåts enligt planförslaget består idag av stora grusade ytor med några enstaka träd i den västra delen av fastigheten. Området har idag inga värden av betydelse för natur och djurliv.

Mellan planområdet och Svartån finns ett grönt stråk med gång- och cykelvägar som kommer att bevaras i sin helhet. Allmänhetens tillträde till strandområdet är säkrat genom den gällande planen *Detaljplan för Södra Grev Rosengatan (1880K-P94/10)* där området är planlagt som allmän plats, natur. Detta kommer inte att förändras av den aktuella detaljplanen.

Förorenad mark

Området är sanerat till nivåer för känslig markanvändning och inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga. Om föroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön skulle påträffas, exempelvis vid schakt i samband med byggnation, är fastighetsägaren skyldig att underrätta tillsynsmyndighet i enlighet med 10kap 11§ Miljöbalken för att föroreningarna ska hanteras på lämpligt sätt i enlighet med gällande lagstiftning

Miljökvalitetsnormer**Luft**

Tillkommande verksamhet innebär att vägtrafiken i anslutning till planområdet kan komma att öka något jämfört med nuläget. Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms dock vara mycket liten och inte medföra någon risk för att normvärden överskrids.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka mängden avrinnande dagvatten till Svartån och bedöms därmed inte heller medföra någon påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i recipienten Svartån.

Buller

Konsekvenser relaterat till buller redovisas nedan.

Hälsa och säkerhet**Beräkning av omgivningsbuller**

Örebro kommuns översiktliga bullerkartering visar att planområdets norra delar är bullerutsatta med ekvivalenta bullernivåer upp till 59 dBA. Befintliga bostäder inom planområdet har utformats utifrån förutsättningar i gällande detaljplan som definierar att: *"Bostaden skall dämpa buller så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dBA, 45 dBA för maximalnivån. Den ekvivalenta ljudnivån utombus på balkong eller uteplats får ej överstiga 55 dBA, 70 dBA för maximalnivån. Minst hälften av bostadens rum skall orienteras mot tyst sida."*

Samtliga befintliga bostäder har i dagsläget minst hälften av bostadsrummen mot luddämpad sida enligt vid genomförandet gällande riktvärden. Översiktlig kartläggning av trafikbuller visar att buller från spår- och vägtrafik inte överskrider 60 dBA inom planområdet. Ingen risk bedöms föreligga för att hänsyn till nuvarande riktvärden för buller inte ska kunna efterföljas vid en eventuell framtida ombyggnation.

För uteplatser gäller att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen. Denna nivå bedöms överskridas för uteplatser vända mot Södra Grev Rosengatan, men gemensam uteplats finns på innergården i läge där dessa nivåer inte överskrids. För att säkerställa att hänsyn till riktvärden för buller upprätthålls även i fortsättningen inför en bestämmelse om att minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

Översvämning

Användningen vård är att anse som en samhällsviktig funktion och bebyggelsen behöver därför kunna utföras på ett sätt så att dess funktion inte påverkas vid beräknat högsta flöde. Kartläggning inom området visar en viss risk för översvämning inom användningsområdet för bostäder, men vid nuvarande marknivå bedöms ingen risk föreligga inom användningsområdet för universitet och vård. Vattennivåerna inom planområdet området beräknas som högst ligga på +24,9 över nollplanet vid beräknat högsta flöde. Marknivån inom användningsområdet ligger på minst +25 meter över nollplanet och uppåt.

Även vid 100-års regn visar karteringen en viss risk för översvämning inom användningsområdet. Dessa risker är dock relativt små och bedöms kunna hanteras, till exempel genom att ta hänsyn till detta vid dimensionering av lösning för hantering av dagvatten.

Skred

Längs Svartån finns förutsättningar för strandnära skred enligt översiktlig analys av SGU. En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planarbetet vilken visar en förhållandevis god hållfasthet i marken inom planområdet. När grundläggning utförs på ett lämpligt sätt utifrån markens förhållanden beräknas exploateringen av området inte medföra några ytterligare risker kopplat till skred.

Kulturmiljö

USÖ-området

Sjukhusområdet bedöms inte påverkas negativt av den tillkommande exploateringen. Den tillkommande bebyggelsen är lokaliserad i anslutning till området men utanför det område som är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt. Områdets värden ligger till stor del i den över tid ihållande verksamheten och arkitekturen inom området är redan i dagsläget präglad av många olika årsringar. Byggnaden föreslås gestaltas på ett sätt som ansluter till den storskaliga arkitektur med modern karaktär som definierar de senare tillkomna byggnaderna inom sjukhusområdet.

CV-området

CV-området påverkas i relativt liten utsträckning. CV-områdets bebyggelse är redan idag till stor del dold från sydlig riktning. Vattentornet är fortsatt dominerande i höjdskala och planförslaget har anpassats för att till stor del bevara vattentornets synlighet som ett landmärke i stadsbilden. Vattentornet döljs dock till viss del från parkstråket i söder och från sydöstlig riktning. Gestaltningen av ny bebyggelse mot Grev Rosengatan blir viktig för att ansluta till CV-områdets bebyggelse med röda tegelfasader.

Villa Östanå

Planförslaget bedöms inte påverka Villa Östanås kulturvärden. Den tillkommande bebyggelsen kommer att begränsa dess synlighet ytterligare från vissa väderstreck, men byggnaden har redan idag en relativt undanskymd position från dessa områden. Från Svartåns södra sida kommer byggnaden fortsatt vara relativt framträdande.

Slussvaktarstugan

Planförslaget innebär att relativt storskalig bebyggelse tillkommer norr om slussen. Slussvaktarstugan, som i nuläget står som relativt solitär sett från södra sidan av

Svartån, kommer att ses i ett nytt sammanhang. Även i gällande detaljplan som fick laga kraft 2013 finns byggrätt i två våningar närmast Slussholmen. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen inte upplevs för dominerande mot miljöerna vid Svartån. Planförslaget reglerar därför både höjd och sammanhängande fasadlängd mot Slussholmen för att anpassa skalan mot söder. Befintliga träd inom parkytan mellan Svartån och det aktuella planområdet är också viktiga för ett mjukare möte med den tillkommande bebyggelsen.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på närliggande riksintresseområde för kulturmiljövården Centrala Örebro. Den nya bebyggelsen kommer däremot att vara synlig från delar av riksintresseområdet, exempelvis i vyer norrut från Svartån och Slussholmen. Detaljplanens reglering av tillåten byggnadshöjd och sammanhängande fasadlängd i området närmast riksintresset bidrar till att minska negativ påverkan jämfört med nu gällande detaljplan.



Vy över området och bebyggelseförslaget söderifrån, sett från Slussbron. Bild framtagen av Stadion Arkitekter.

Trafik

Detaljplanens genomförande kan medföra att trafiken till planområdet ökar något. Det rör sig dock om en förhållandevis liten ökning då området i nuläget har en tillfällig användning som parkeringsyta tillhörande sjukhusområdet. Om åtkomst till parkering för den nya verksamheten sker från Slussgränd via Södra Grev Rosengatan kommer detta inte innebära en markant ökning av vägens belastning då trafik till och från området redan idag sker via denna väg. Ytterligare belastning av Södra Grev Rosengatan kan minimeras om in- och utfart till området för leveranser och dylikt istället sker från öster via CV-gatan.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Sofi Ersson. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Lina Royson, exploateringsingenjör Aida Davallou, trafikplanerare Oscar Lewin, landskapsarkitekt Julia Hellström, stadsantikvarie Kicki Söderback, ingenjör Magnus Karlsson samt flera kompetenser inom Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Sofi Ersson
Planarkitekt