

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Tågmästaren 24 m.fl.

Samrådstermin: 29 januari 2026 – 1 mars 2026

Granskningstermin: dag mån år – dag mån år

Utökat planförfarande

Frida Hammarlind

E-post: frida.hammarlind@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	5
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	5
Handlingar	6
Planens syfte.....	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Läge.....	7
Genomförandetid.....	7
Detaljplanens huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	11
Motiv till detaljplanens regleringar	22
Användning av allmän plats.....	22
Användning av kvartersmark	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	24
Genomförandefrågor	30
Organisatoriska frågor.....	30
Markägoförhållanden.....	30
Mark- och utrymmesförvärv	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor.....	31
Ekonomiska frågor.....	32
Kulturvärden	33
Prövning enligt annan lagstiftning.....	33
Planeringsförutsättningar.....	35
Kommunala ställningstaganden	35
Riksintressen.....	44
Miljökvalitetsnormer	45
Miljö.....	47
Hälsa och säkerhet.....	49
Geotekniska förhållanden	53
Hydrologiska förhållanden.....	53
Kulturmiljö	54
Fysisk miljö.....	65
Sociala faktorer.....	67
Teknisk försörjning.....	67
Service.....	67
Trafik	68
Konsekvenser.....	68
Fastigheter och rättigheter	68
Natur.....	68
Miljö.....	69
Miljökvalitetsnormer	70
Hälsa och säkerhet.....	70
Kulturmiljö	71
Riksintressen.....	71
Trafik	71

Medverkande tjänstepersoner 72

Vad är en detaljplan?

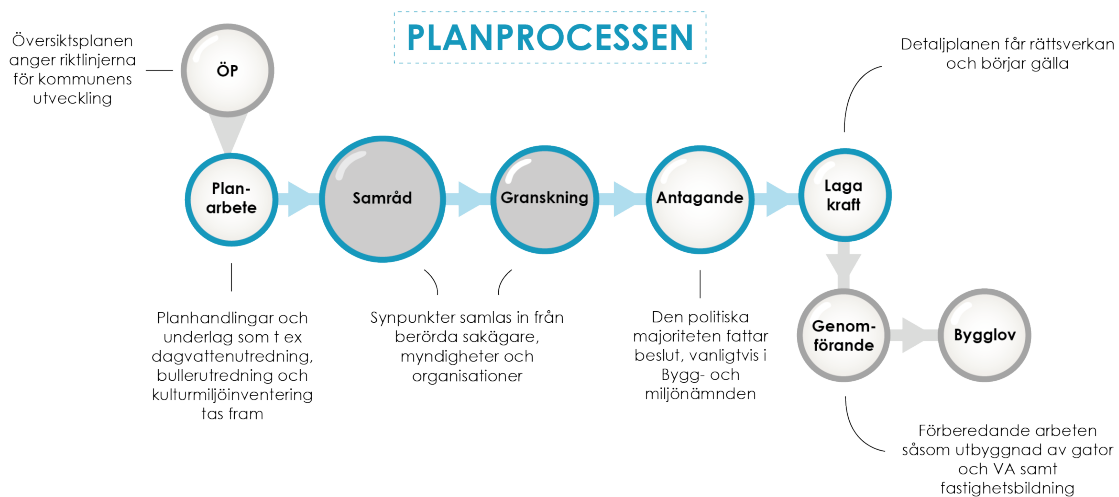
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 utökat planförfarande.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse, kan komma att medföra miljöpåverkan eller strider mot den kommunala översiktsplanen.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- Granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- Fastighetsförteckning *
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning, Tågmästaren 24, 2026-01-14, Fredrikssons arkitektkontor AB
- Kulturmiljöutredning kv. Tågmästaren 24, Virginska skolan, Örebro kommun, 2025-02-04, Arkitektur & Byggnadsvård
- Rapport Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheten Tågmästaren 24 inom centrala Örebro, 2024-11-22, Ensucon
- PM Tågmästaren 24, Kompletterande grundvattenprovtagning, 2025-08-26, Structor
- Dagvattenutredning Tågmästaren 24, 2025-11-17, WSP
- Solstudie Tågmästaren 24, 2026-01-08, Örebroporten
- Trygghetsstudie Tågmästaren 24

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planstöd åt befintlig skolverksamhet, pröva en ny byggrätt i den södra delen av fastigheten Tågmästaren 24, skapa en bättre entré till skolan samt möjliggöra för att bebyggelse inom området även kan nyttjas för kontors- och centrumverksamhet. Planläggningen syftar också till att långsiktigt bevara kulturmiljövärdena i den tidigare skofabriksbyggnaden Oscaria. I detaljplanen ingår också ett delvis återställande av Södra allén där befintliga träd hamnar inom kommunal mark och gång- och cykelbana anläggs.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger på söder i Örebro i anslutning till Östra Bangatan, Södra allén och Fabrikgatan. Området är ca 19 900 kvadratmeter stort.

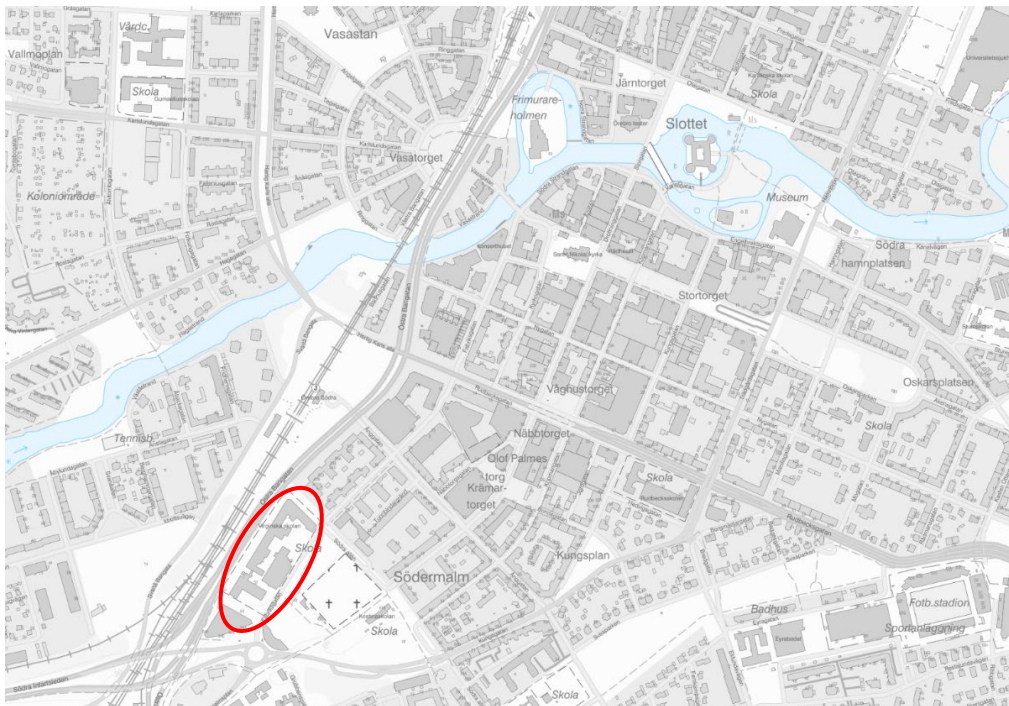


Bild över centrala Örebro med planområdet ungefärligt inringat i rött.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Virginska skolan har idag en omfattande verksamhet och dagligen vistas cirka 1850 personer på skolan varav drygt 1600 är elever. Skolan är en av Örebros största arbetsgivare och utgör en viktig målpunkt. En stor del av skolans verksamhet bedrivs i den gamla skofabriken Oscarias lokaler som representerar en viktig epok i Örebros

näringsliv. Möjligheten att utveckla fastigheten och användningen av lokalerna är idag begränsad utifrån nuvarande reglering med användning för industriändamål.

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för skola, kontor och handel. Planförslaget tillskapar möjlighet till nya entrébyggnader till skolbyggnaden samt inom ett begränsat område en högre byggrätt med kontors-, handels- och skolanvändning. Planförslaget fastslår också befintliga byggnader inom planområdet med kulturhistoriskt värde som får ett uppdaterat skydd. Under framtagandet av planförslaget har det gjorts en kulturmiljöutredning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) avseende kulturmiljö som detaljplanens bestämmelser grundar sig på.

Detaljplanen möjliggör också en utveckling av Södra allén som breddas med gång- och cykelväg, befintliga alléträd längs Södra allén omfattas av planen och i och med denna plans genomförande får kommunen rådighet över dem.

Detaljplanen innefattar större fabriksbyggnader som ursprungligen använts som skofabrik. Byggnaden är uppförd i olika etapper med delar från 1913, 1925, 1948, 1988 och 1995. Inom planområdet bedöms det finnas mycket höga kulturhistoriska värden då byggnaderna är representativa både för 1900-talets industriarkitektur och jugendstilens formspråk och ideal samt för de verksamheter som bedrivits i byggnaderna. Vid tidpunkten för samrådet ingår inte planområdet i riksintresse för kulturmiljövården, Centrala Örebro (T20) men inom området finns värden som överensstämmer med riksintressets uttryck vilket enligt Länsstyrelsen i Örebro gör att det ska betraktas som att det omfattas av riksintresseanspråket. En omarbetning av riksintresseområdets utbredning och beskrivning är under framtagande, i den föreslås detta område ingå i riksintresse för kulturmiljövården. Vid en utveckling av platsen behöver hänsyn tas till befintlig byggnations höga kulturhistoriska värden, vilket detaljplanen säkerställer.

Allmän plats

Mark och vegetation

Den allmänna platsen inom planområdet består främst av gatumark, med kommunalt huvudmannaskap, med undantag för Södra Allén längs med Östra Bangatan där huvudmannaskapet är enskilt. Inom planområdet kommer Södra allén även fortsättningsvis i huvudsak ligga på kvartersmark, del av gatan kommer dock planläggas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och iordningställas som gång- och cykelväg, denna del ligger längst norr i planområdet. Två mindre ytor planläggs som **PARK** för att rätta till delar som är planlagda som parkering men som används som park.

Lek och rekreation

Inga allmänna ytor för lek och rekreation finns inom planområdet. I direkt anslutning till området finns Drottningparken med gräsytor och trädplanteringar som till viss del används av skolans elever. Inom Drottningparkens område finns också Nikolai kyrkogård och en skatepark. Då skolan har begränsade friytor som till största delen är hårdgjorda kan det bli aktuellt med åtgärder i Drottningparken, detta kommer att diskuteras vidare under den fortsatta planprocessen och regleras i exploateringsavtal.



Bild på Drottningparken, till höger syns parkeringar längs Fabriksgatan. Mellan parkeringarna och trädraden syns ytan som tidigare är planlagd för parkering men som nu blir park.

Gator och trafik

Inom planområdet planläggs del av Södra allén som allmän plats **GATA** med kommunalt huvudmannaskap. Marken är även i gällande detaljplan planlagd som allmän plats, dock har den delen av planen aldrig genomförts. Även en del av fastigheten Tågmästaren 23 innefattas av denna detaljplan och användningen GATA, den ytan är i gällande plan planlagd för uthus och komplementbyggnader till bostäder, handel och kontor och används som parkering. Syftet med den allmänna platsen är att binda ihop gång- och cykelstråk på Fabriksgatan och Drottninggatan med de västra delarna av staden genom en direkt koppling till den nya gång- och cykeltunnel som planeras vid Södra station. Den del av Södra allén som ska vara tillfartsväg för skolan kvarstår i Örebroportens ägo och planläggs som kvartermark vilket ger en sammanhängande lösning för trafik inom fastigheten Tågmästaren 24.

Längs med Östra Bangatan planeras en ny gång- och cykelväg som huvudsakligen går parallellt med fastighetsgränsen för Tågmästaren 24, utanför planområdet. I någon del kan gång- och cykelvägen överlappa fastighetsgränsen. Denna gång- och cykelväg ligger utanför denna detaljplan och eventuella justeringar av fastighetsgränser hanteras i projektet för Östra Bangatan.

På Fabriksgatan planeras en upphöjd yta för ökad trafiksäkerhet, framförallt för oskyddade trafikanter. Ungefärlig placering illustreras i bilden nedan. I övrigt planeras inga förändringar jämfört med befintligt i Fabriksgatan. Detaljplanen planlägger yta som tidigare varit planlagd för parkering som **PARK**, denna yta används dock redan som park och motsvarande parkeringsyta finns parallellt med Fabriksgatan. Den ytan kommer att kvarstå som GATA/parkering även i denna detaljplan.



Förslag på möjlig utformning av Södra allén.

Allmän parkering

Allmänna parkeringsplatser finns längs med Fabriksgatan, dessa kommer att finnas kvar på samma sätt som tidigare. I gällande detaljplan har det planlagts för parkeringsplatser längs med Fabriksgatan, dessa ligger dock i yta som används som park, mellan befintliga gatuparkeringar och träd i parken. Detta område planläggs som park i denna detaljplan vilket innebär en rättning efter verkligheten. Denna yta är också en del av fastigheten Tågmästaren 24, i och med denna detaljplan rättas även det till och marken övergår till kommunal ägo och drift.

Parkeringsplatser finns också längs Södra allén, dessa ligger idag på Örebroportens mark men kan uppfattas som kommunägda. För att möjliggöra att gång- och cykelnätet binds ihop i staden finns inte fortsatt utrymme för dessa parkeringsplatser i Södra allén mellan Östra Bangatan och Fabriksgatan.

De parkeringsplatser som ligger på Södra allén längs med Östra Bangatan ligger på Örebroportens fastighet och kommer till största delen att finnas kvar i nuvarande utsträckning.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplatser för kollektivtrafik finns på Östra Bangatan där främst länsbussar trafikerar. Hållplatsläge finns också på Drottninggatan där både stadsbussar och länsbussar trafikerar. I planområdets närhet finns också Södra station där regional- och fjärrtåg trafikerar. Södra station står inför omfattande förändringar, bland annat planeras en ny gång- och cykeltunnel som kommer att ansluta till planområdet. Det planeras också nya byggrätter samt en omdaning av stationsområdet, bland annat för ökad säkerhet. Sammantaget görs det en satsning på stationsområdet som säkerställer att det även fortsättningsvis kommer att finnas god tillgång till kollektivtrafik i detta planområdes närhet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

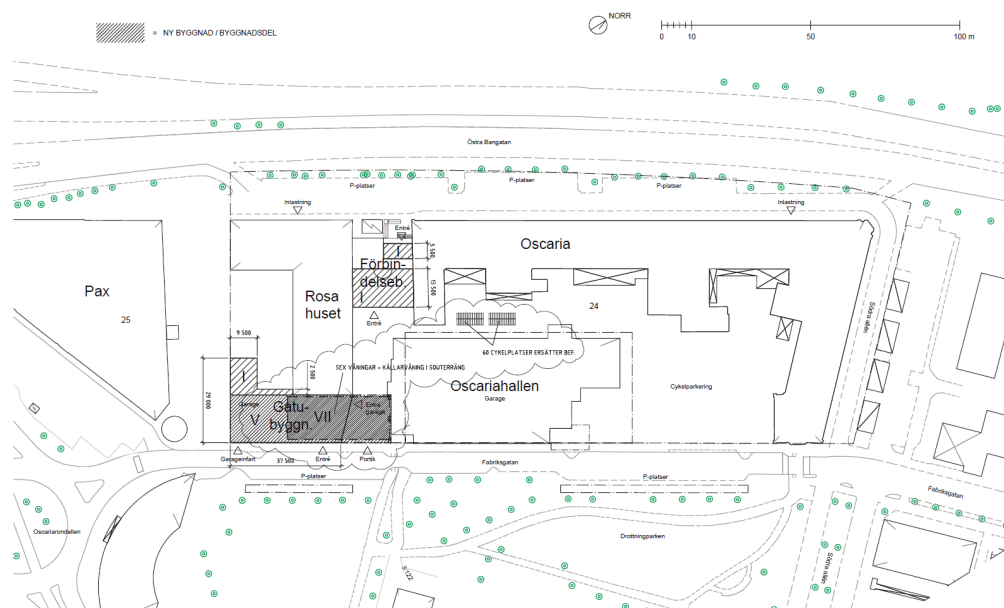
Kvartersmark

Mark och vegetation

Inom fastigheten Tågmästaren 24, mellan Östra Bangatan och Södra allén finns ett antal uppvuxna träd. Då dessa träd är fler än fem till antalet och står i rad omfattas de av det generella biotopskyddet vilket innebär att det krävs dispens från Länsstyrelsen om åtgärder som påverkar träden ska genomföras. Denna detaljplans genomförande förväntas inte ha någon påverkan på dessa träd.

Bebyggelse

Detaljplanen medger förutom planstöd för befintlig bebyggelse också möjligheter till uppförande av ny bebyggelse på de sydöstra delarna av fastigheten Tågmästaren 24. Inom fastigheten planläggs med användningarna skola, **S**, centrum, **C**, kontor, **K** och idrottshall, **R1**. Skolanvändningen sätts utifrån att befintlig byggnad idag i huvudsak används som skollokaler vilket de även fortsättningsvis avses nyttjas som. Det centrala läget och skolans långsiktiga behov gör att det även är lämpligt med centrumändamål, så som handel, restauranger, samlingslokaler och annan service, inom planområdet. Det möjliggör för en funktionsblandning i kvarteret som i sin tur kan bidra till ett attraktivt och livfullt kvarter med rörelse under flera timmar av dygnet. Användningen skapar flexibilitet för att kunna svara upp mot behov över tid. För de byggnader som idag används för skola samt för den tillkommande byggrätten ges en möjlighet till kontorsanvändning då lokalerna även bedöms lämpliga att använda för kontorsarbetsplatser. Användningen idrottshall ges för ytan norr om tillkommande byggrätt där befintlig idrottshall finns, denna del av idrottshallen ligger sedan tidigare på prickmark och rättas till genom denna detaljplan. Planförslaget bidrar till ett mer effektivt användande av attraktiv och strategiskt belägen mark i staden i enlighet med Örebro kommuns strategi *Arkitektur och byggande i Örebro kommun*.



Situationsplan med befintlig och tillkommande bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24 (Bild: Örebroporten).

För att anpassa bebyggelsen efter den befintliga höjdskalan inom närområdet och för att nytillkommande bebyggelsen inte ska bli för hög i relation till höjden i omgivande kvarter regleras höjden med bestämmelsen $h_1 + XX$ *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.* För befintlig bebyggelse är det en reglering enligt nuvarande höjder vilket motsvarar tre våningar plus takvåning, totalt fyra våningar. För nytillkommande bebyggelse medges höjden +49 meter och +61 meter vilket motsvarar ca 20–32 meter i byggnadshöjd och 4–6 våningar. Höjden är satt utifrån hänsyn till områdets skala och gatans nuvarande höjder samt utifrån att det ska vara en skala och höjd som förhåller sig till den äldre fabriken och dess uttryck för riksintresset. Avsikten är att byggnaden inte ska ha en skala som höjer sig över huvudsaklig byggnadshöjd i närområdet/stadsdelen, att den inte konkurrerar med solitärbyggnader som är en del av riksintressets uttryck samt att den ansluter till den relativt jämna höjden inom kvarteren. Nybyggnaden begränsas till sex våningar samt suterrängvåning innehållande garage för bil och cykel, tekniska utrymmen samt förrådsutrymmen. Byggnaden trappas ner åt söder där den är fyra våningar hög, utan suterrängvåningen inräknad.



Bilden visar en möjlig tillkommande byggnadsvolym utifrån detaljplanens bestämmelser. Vy från Drottningparken/skateparken (Bild: Örebroporten)

I utrymmet mellan den äldre fabriksbyggnaden och den nyare byggnadsvolymen från 1988 finns sedan tidigare en länkbyggnad från 1995. Denna detaljplan ger en byggrätt för att bygga en större länkbyggnad med syftet att förbättra gymnasieskolans entrésituation och tydliggöra verksamhetens entré. En ny mindre entrébyggnad placeras mot den glasade förbindelsegångens västra fasad. Mot förbindelsegångens östra fasad placeras en större entrébyggnad. Båda entrébyggnaderna begränsas till en våning och har tillsammans ett fotavtryck som uppgår till cirka 310 kvadratmeter. Höjden på länkbyggnaden regleras med bestämmelsen $h_1 + XX$ *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.* För den befintliga delen av länkbyggnaden innebär det en höjd på cirka 12 meter och för den tillkommande delen en höjd på cirka 6 meter åt öster och 5 meter åt väster.

En befintlig transformatorstation finns inom fastigheten Tågmästaren 24, den planläggs med användningen transformatorstation, E_1 samt h_3 *Högsta totalhöjd är 3 meter.*

Bebyggelsen inom fastigheten får också bestämmelsen f_7 *Nödutgång för utrymning som är placerad bortvänd från järnvägsområde ska finnas. Luftintag för ventilation ska placeras på motsatt sida järnvägsområde. Spaltventiler eller fasaddon får inte placeras på fasad mot järnvägsområde.* Bestämmelsen sätts utifrån riskutredningar som tagits fram i liknande projekt i motsvarande lägen längs med järnvägen.

Friytor

Den huvudsakliga verksamheten inom detaljplanen är idag gymnasieskola. Dagligen vistas cirka 1850 personer på skolan varav drygt 1600 är elever. Fastigheten är ca 19 900 kvadratmeter stor. Stor del av den ytan är bebyggd med lokaler som används av skolan samt en idrottshall, inom fastigheten finns också kvartersgator och parkeringsplatser.

I Örebro kommuns riktlinjer för friyta i förskola och skola anges att för gymnasium ska friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov, detta är också en av utgångspunkterna i PBL samt Boverkets allmänna råd och vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. Det ska också finnas friyta i direkt anslutning till skolan, men en del av friytan kan i vissa fall ligga i nära anslutning till skolan. För gymnasieskola sker bedömning av vilken friyta som kan accepteras i varje enskilt fall. Friytans storlek är inte i samma utsträckning avgörande för en gymnasieskola som för en grundskola, utan skolans läge kan vara en viktigare faktor att beakta. Kompensationsåtgärder genom exempelvis tillgång till annan mark, kan i större utsträckning accepteras för en gymnasieskola. Det är dock viktigt att miljöer som lockar till rörelse och utvistelse skapas även för gymnasieelever.

För att värna om fritryna på fastigheten är gården planlagd med prickad mark *Marken får inte förses med byggnad*. Bestämmelsen bidrar också till att bibehålla byggnadernas utbredning och på så vis även skydda kulturvärden.

Gestaltning

Den nya byggnadens avtryck på marken fyller en tidigare obebyggd yta längs med Fabrikgatan som idag består av asfalt och gräs. Den nya byggnaden föreslås utformas för att på ett medvetet sätt förhålla sig till de karaktärsdrag och den skala som finns på bebyggelsen inom planområdet och i den närmaste omgivningen, såväl den äldre industribyggnaden som de yngre byggnaderna. Den fönstersättning som är karaktäristisk för den äldre fabriksbyggnaden med en rytmisk indelning med likstora fönsterpariter är lämplig även på den tillkommande byggnaden. Del av byggnaden möter också 1988-års byggnads höjdskala och i det gestaltningsförslag som tagits fram inför samråd föreslås en rödbrun fasadkulör som är både egen för den nya byggnadsvolymen samtidigt som den också har en koppling till befintliga byggnaders kulör inom fastigheten. Den före detta Oscariafabrikens putsade fasad har en karaktäristisk röd kulör och kulören på den nya byggnaden behöver väljas med omsorg för att återfinna ett släktskap med den gamla fabriksbyggnaden men också nyare bebyggelse på fastigheten, men får anpassas till byggnadens nutida tappning.

Den föreslagna utformningen av tillkommande byggnad utgår från en gestaltningsprincip som grundar sig i omgivande bebyggelsemiljö och är tänkt att spegla både platsens industrihistoria och rationella industriarkitektur som karakteriseras av putsade fasader med sockel och fasaddetaljer i natursten liksom en regelbunden fasadindelning och en indragen vindsvåning, med stora fönsterpartier indelade med byggnadshöga lisener som återspeglar byggnadens konstruktion och verksamhetens behov av dagsljus. Den övergripande karaktären skapas genom enkla volymer och en rationell, putsad fasad med schematisk upprepning av stora fönsterytor, markerad takfot och sadeltak eller brutna tak liksom enkla och rena detaljer. Fasadkulör anpassas till den äldre fabriksbyggnaden. På så vis kan de nya tilläggen göras anpassade till den befintliga bebyggelsens karaktär och gammalt och nytt vävs samman i en lösning som samspelar och förenar nutidens krav och önskemål med ett bevarande av den befintliga strukturen.

Att hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse inom kvarteret liksom bebyggelse i närområdet samt till de värdebärande uttryck som karaktäriserar riksintresset för kulturmiljövården

regleras med bestämmelsen **f₁** *Byggnad ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer samt med hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen. Utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheterna Tågmästaren 24.*

Enligt det gestaltningsförslag som tagits fram under planprocessen är adderade volymer i kvarteret tänkta att binda samman de olika volymerna och höjderna i kvarteret för att skapa ett sammanhängande kvarter mot Fabriksgatan. I byggnadens norra del, i mötet med Oscariahallen, skapas med bebyggelseförslaget en bred portal för passage till gården och den nya entrébyggnaden mot den befintliga förbindelsbyggnaden. Portalen utförs ca 15 meter bred mot Fabriksgatan, ca 11 meter mot gården samt med en höjd om ca 10 meter. Portiken är viktig för att bibehålla för att utveckla entrén till skolan, som ligger inne i kvarteret, samt behålla siktlinjer mot den äldre fabriksbyggnaden från sydost. Portiken regleras genom planbestämmelsen **f₂** *Byggnad ska utföras med en minsta frihöjd på 10 meter över marknivå, portikens bredd regleras genom avgränsningen av ytan där f₃ bestämmelsen gäller. Att portiken blir så bred som möjligt är viktigt ur såväl trygghetssynpunkt samt för siktlinjer mot Oscariafabriken.*



Bild mot väster på föreslagen portik där befintlig länkebyggnad och den äldre bebyggelsen syns i öppningen. (Bild: Örebroporten).

Byggnaden mot Fabriksgatan ligger med sin långsida parallellt med gatan och är tänkt att kunna användas för både skolans verksamhet samt i perioder för exempelvis kontor. För att ge byggnaden en flexibilitet för olika användningar samt för att skapa mer rörelse mot Fabriksgatan har planen bestämmelsen **f₃** *Entréer ska finnas mot gata.* Detta bidrar till att stärka platsen och till en ökad trygghet.

För att bibehålla kvarterets tydliga industri- och kontorskaraktär tillåts inte utkragande balkonger på den tillkommande byggnadens långsida mot Fabriksgatan vilket regleras med bestämmelsen **f₄** *Utkragande balkonger får inte anordnas mot Fabriksgatan.*

För att intrycket av den nya byggnadsvolymens höjd mot Fabriksgatan inte ska bli för dominerande och att byggnaden ska upplevas inordnad i befintlig bebyggelses höjdskala bör mötet mellan befintlig takfot och ny byggnad beaktas. Byggnadens översta två våningar placeras med ett indrag från takfoten för att stärka upplevelsen av en volym i fyra våningar mot gatan, byggnadens översta två våningar kan antingen utformas i enlighet med fasadens eller takets material. Indraget regleras genom den högre delens höjdbestämmelse **h3** Högsta nockhöjd på byggnadsverk är +61 meter över angivet nollplan. Över +49 meter över angivet nollplan gäller att fasad mot egenskapsgräns i sydost ska utformas med ett indrag i djupled på minst 0,6 meter, fasad mot egenskapsgräns i nordost och nordväst ska utformas med ett indrag i djupled på minst 0,4 meter.

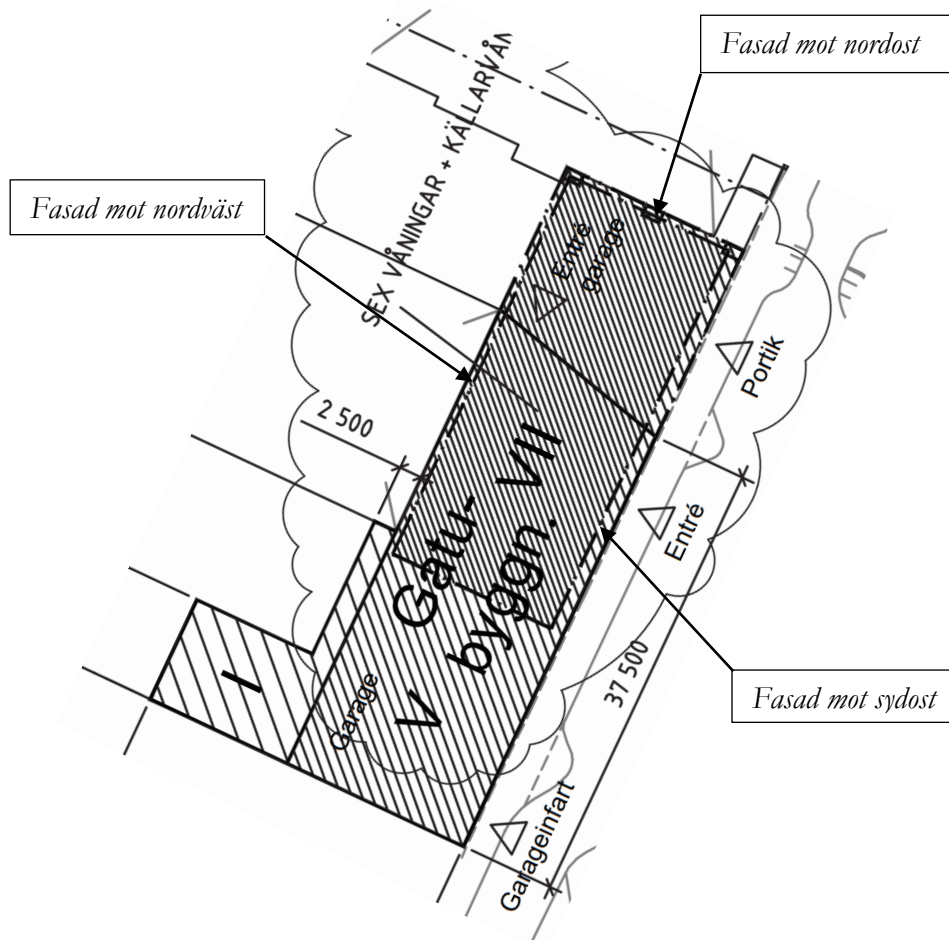


Bild som visar hur väderstrecken i bestämmelsen h3 är avsedda att läsas.

Även takets form är viktig på platsen på grund av den intilliggande bebyggelsens kulturhistoriska värden, därför finns bestämmelsen **f5** Tak ska utföras som sadel- eller mansardtak med en minsta takvinkel på 5 grader. Platta takpartier tillåts för vistelseytor såsom takterrasser. Att ge byggnaden ett gestaltat tak kopplar till befintlig bebyggelse och kan bidra till att den nya byggnaden upplevs som lägre. I det gestaltningsförslag som finns framtaget till samråd utförs taket på den lägre byggnadsdelen som valmat tak medan den högre delen förses med sadeltak. De två översta våningarna utförs med något vinklade fasader i syfte att ge högdelen ett lättare, mindre påtagligt uttryck.

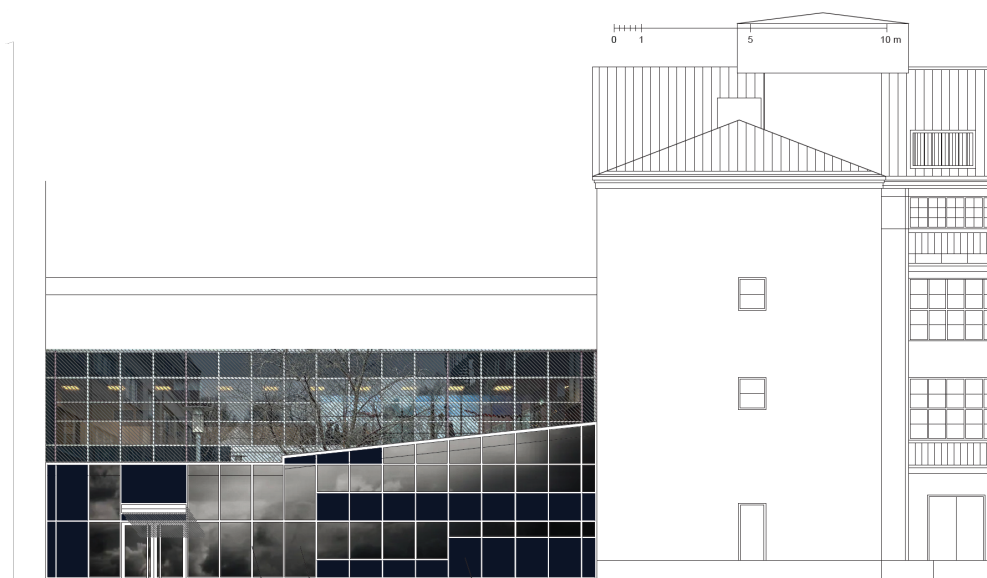


Bild på möjlig ny bebyggelse där de översta två våningarnas indrag går att utläsa. (Bild: Örebroporten).

Entrébyggnaderna utförs i förslaget med fasader i glas och stål lika den befintliga förbindelsebyggnaden. Tillbyggnadernas tak ansluts till fabriksbyggnadens södra gavel mellan det första och andra fönsterbandet. Befintliga fönster bibehålls synliga inne i de nya byggnaderna med undantag för två fönsterlufter som måste blindas för att kunna ansluta den västra tillbyggnadens yttervägg. För att säkerställa anpassning av tillkommande byggnadsvolym ges länkbyggnaden bestämmelsen **§6 Tillbyggnad av länkbyggnaden ska utformas likt befintlig vad gäller material, kulör, fasadindelning och takform.**

Varsamt förhållningsätt i samband med tillbyggnad.

Vid tillbyggnation av länkbyggnaden och vidbyggnad av befintliga huskroppar är en varsam anslutning viktig för att inte skada den äldre fabriksbyggnaden. Fönster bör demonteras/täckas för att i framtiden kunna återställas. Vidare bör takvinkel, avvattning mm särskilt beaktas i syfte att förhindra fuktskador i den anslutande, äldre putsfasaden.



Exempel på tillbyggnad av länkbyggnad mot öster. (Bild: Örebroporten).

Kulturmiljö

För att säkerställa att höga kulturvärden värnas hos planområdets befintliga bebyggelse införs bestämmelse om skydd och varsamhet i plankartan. För den tidigare industribyggnaden Oscaria införs rivningsförbud. Till fabriksbyggnadens viktigaste karaktärsdrag hör:

- Byggnadens volym med långsträckt repetitiv fasad och indragen övre våning, glasad på samma sätt som undre våningar.
- Byggnadens karaktäristiska industrifasad, rödputsad med indelning i lisener och stora spröjsade fönster. De ursprungliga träfönstrens placering, indelning och detaljering.
- De välutförda ursprungliga detaljerna som sockel i granit och detaljer i kalksten, putsade portaler, lisener med kapitäl.
- Sadeltaket täckt med rött fasadtegel med obrutna takfall mot väster och norr.

Planbestämmelserna reglerar inte de kulturvärden som finns interiört i byggnaderna då de inte kartlagts i samband med planarbetet. Ursprunglig karaktär, material och byggnadsdetaljer så som snickerier, dörrar, foder, listverk liksom natursten i golv är exempel på karaktärsdrag med bevarandevärden. Även ursprungliga planlösningar, rumssamband och trapphus kan ha kulturvärden att beakta vid förändringar. Inför större ombyggnationer som berör interiöra kulturvärden kan det därför bli aktuellt för fastighetsägaren att ta fram en antikvarisk förundersökning i samband med bygglovsprövning eller större renoveringsarbeten. 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 §§ PBL.



Bild på den tidigare skofabrikens fasad åt väster.

Rivningsförbud (r), skyddsbestämmelse (q) och varsamhetsbestämmelse (k) införs för den gamla fabriksbyggnaden med anledning av byggnadernas mycket höga kulturhistoriska värden.

Den gamla fabriksbyggnaden får bestämmelsen *r*. *Byggnad får inte rivas* på grund av sitt höga kulturhistoriska värde.

Byggnaden ges också följande skyddsbestämmelser:

q₁ *sockel i huggen granit och detaljer i tandhuggen kalksten ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska natursten motsvara befintlig.*

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

Bestämmelserna syftar till att bevara byggnadens ursprungliga karaktär och material med syfte att skydda och bevara ursprungliga byggnadsdetaljer av mycket hög kvalitet i material och utförande. De befintliga ursprungliga spröjsade träfönstren har nyligen renoverats och energieffektiviseringar har genomförts, fönstrens förväntas därför att ha en lång livslängd. Fönster får i sin helhet bytas ut till likvärdiga endast om de skulle skadas genom exempel vid brand eller skadegörelse. Utbyte av exempelvis rötskadade delar får göras vid reparation.

Följande varsamhetsbestämmelser införs i planen för att bibehålla byggnadens viktigaste karaktärsdrag som anges ovan

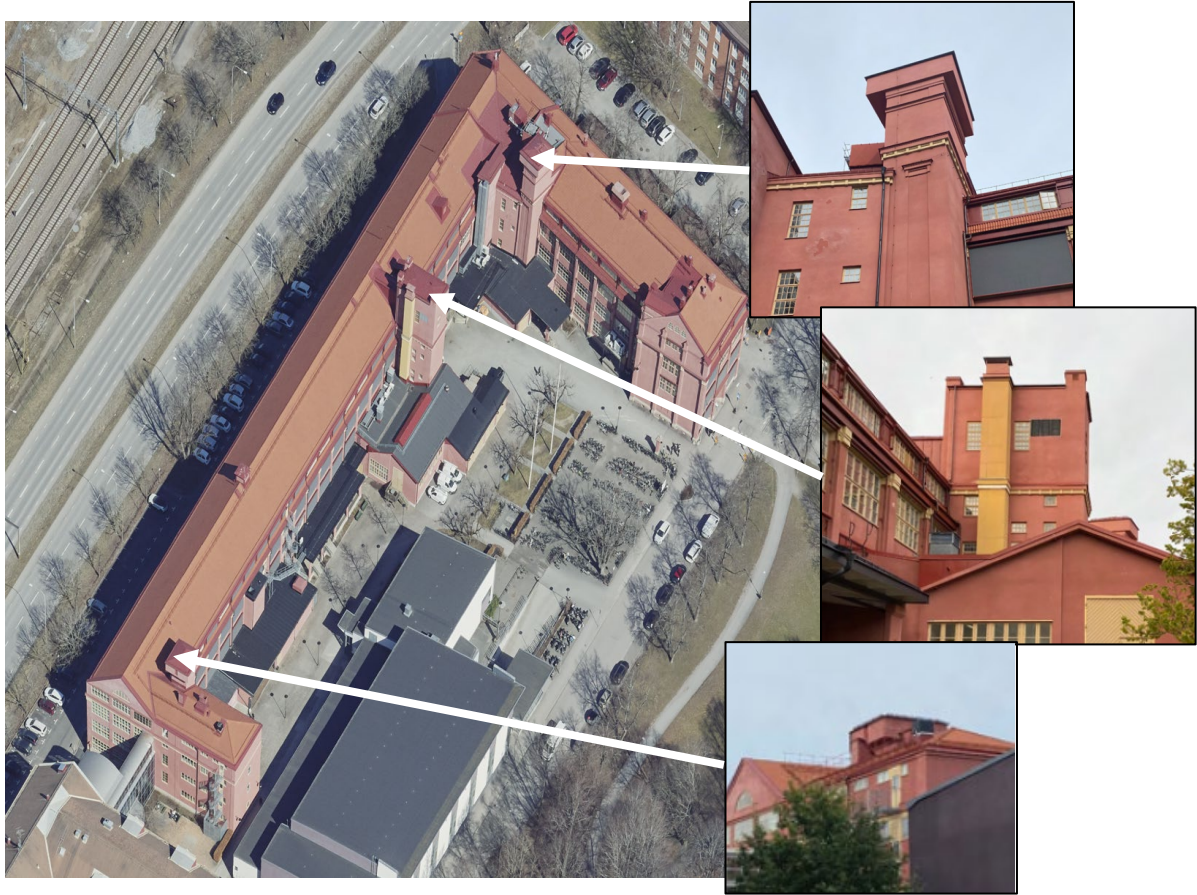
k₁ Byggnad ska bibehållas till sin nuvarande eller ursprungliga karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

k₂ Fasad mot söder får i bottenvåning tillbyggas med länkbyggnad. Fönster som sätts igen ska vara möjliga att återställa. Fasad mot öster får i bottenvåning byggas till för entré med en utformning som tar hänsyn till befintliga byggnads karaktärsdrag.



Bild på länkbyggnadens anslutning mot Oscariafabriken. (Bild: Örebroporten).

På den gamla fabriksbyggnadens tak finns ett antal takuppbbyggnader som hör till den ursprungliga byggnadens utformning. Dessa är avsedda att finnas kvar och möjliggörs av bestämmelsen **h₂** Utöver högsta nockhöjd får befintliga takuppbbyggnader till en högsta höjd av +51,2 meter över angivet nollplan finnas.



Exempel på befintliga takuppbyggnader.

Byggnadsvolymen från 1988 är sedan tidigare anpassad till den äldre fabriksbyggnaden och har i sig också den vissa kulturhistoriska värden. Till karaktären hör volymen i tre våningar med inredd vindsvåning, byggnadens gestaltning i postmodernistisk stil med detaljering som återkopplar till den äldre arkitekturen med putsade rosa fasader vertikalt betonade genom pilasterliknande element, regelbundet placerade spröjsade fönster i fönsterband, tak av spröjsad röd plåt. Gestaltningen speglar en ambition att samspela med den äldre fabriksbyggnaden. För att säkerställa dess fortsatta uttryck får byggnaden bestämmelsen **k3** *Byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.*

För att möjliggöra en tillbyggnad av länkbyggnaden mellan den äldre fabriksbyggnaden och 1988 års byggnad finns följande bestämmelse i detaljplanen **k4** *Fasad mot norr får i bottenvåning tillbyggas med länkbyggnad.*

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

Gator och trafik

Inom kvartersmark i planområdet finns Södra Allén som går längs med Virginska skolans norra och västra fasad. Den ägs av fastighetsägaren till Tågmästaren 24. Den norra sträckningen är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats med avsikten att överföras till kommunen. Det har dock aldrig genomförts. I och med denna detaljplans

genomförande ska halva vägen, den nordligaste delen, överföras till Örebro kommun för att iordningställas som gång- och cykelväg. Denna del regleras som allmän plats på plankartan.

Parkering och angöring

I den delen av Södra allén som löper parallellt med Östra Bangatan finns en större mängd parkeringsplatser på kvartersmark. De kommer i huvudsak att finnas kvar i liknande utsträckning som idag. Då de ligger inom kvartersmark är det fastighetsägaren för Tågmästaren 24 som har rådighet över dessa. Vid framtagandet av denna detaljplan är fastighetsägaren ett kommunalt bolag som omfattas av Örebro kommuns Trafikstrategi vilket kan komma att påverka regleringen av parkeringsplatserna.

För att ge plats för svängfält ut på Östra Bangatan samt för ny gång- och cykelväg kan det bli aktuellt att ta bort någon eller några parkeringsplatser inom kvartersmarken på Tågmästaren 24.

Längs den gamla fabriksbyggnadens västra fasad finns några lastkajer, dessa är viktiga för verksamheten och hindras inte av denna detaljplan.

Inom fastigheten Tågmästaren 24 finns också ett parkeringsgarage med ca 40 platser. Garaget ligger under befintlig idrottshall med infart från Fabriksgatan, denna del av fastigheten omfattas dock inte av denna detaljplan.

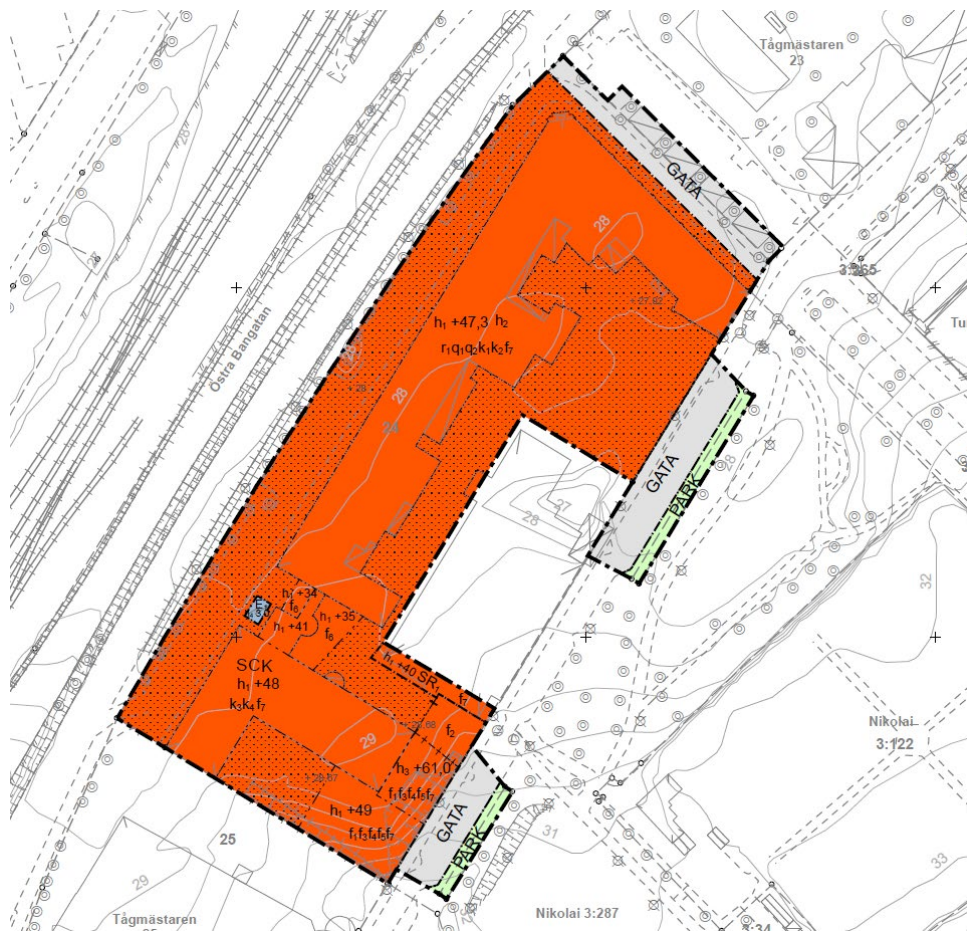
En större mängd cykelparkeringar finns, i huvudsak på skolgården. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering som ställs i efterföljande bygglovsprövning. Den kommunala parkeringsnormens riktlinjer syftar till att säkerställa att acceptabelt antal parkeringsplatser tillskapas, men syftar också till att styra utveckling mot ett mer hållbart resande genom att begränsa bilanvändandet.

I den sydöstra delen av planområdet skapas byggrätt för en ny byggnad. Under den finns möjlighet att uppföra parkeringsgaraget vilket skulle kunna tillföra cirka 10–15 parkeringsplatser för bil samt plats för cykelparkering.



Bild på fasad mot gård

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Gata

Gata regleras för att säkerställa tillgång till ett sammanhängande gatunät i området och staden.

PARK

Park

Park regleras för att säkerställa att yta som används som park fortsatt kan användas som det.

Ytan regleras i gällande plan som parkering inom fastigheten Tågmastaren 24 men används som en del av Drottningparken som i övrigt ligger på Örebro kommuns mark.

Användning av kvartersmark

S*Skola*

För att möjliggöra för pågående verksamhet att fortsatt nyttja lokalerna och vara kvar på platsen planläggs för skola.

C*Centrum*

Det centrala läget och skolans långsiktiga behov gör att det även är lämpligt med centrumändamål, så som handel, restauranger, samlingslokaler och annan service, inom planområdet. Det möjliggör för en funktionsblandning i kvarteret som i sin tur kan bidra till ett attraktivt och livfullt kvarter med rörelse under flera timmar av dygnet. Användningen skapar flexibilitet för att kunna svara upp mot förändrade behov över tid.

K*Kontor*

För de byggnader som idag används för skola samt för den tillkommande byggrätten ges en möjlighet till kontorsanvändning då lokalerna även bedöms lämpliga att använda för kontorsarbetsplatser.

R₁*Idrottshall*

Användningen idrottshall ges för ytan norr om tillkommande byggrätt där befintlig idrottshall finns, denna del av idrottshallen ligger sedan tidigare på prickmark och rättas till genom denna detaljplan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnadsverk

Prickad mark finns på skolgården för att säkerställa friyta för skolans verksamhet.

Prickad mark finns också i söder, där säkerställs att ingen byggnad uppförs vilket innebär att bland annat dagvattenhantering kan finnas och att grönska kan bibehållas.

Mot Östra Bangatan ger prickmarken att ingen byggnation kan uppföras vilket gör att Oscariafabrikens långsida förblir synlig i stadsrummet åt väster.

I norr finns en remsa med prickmark som är avsedd att användas som tillfartsväg på kvartersmark. Genom prickmarken säkerställs att inget annat uppförs som hindrar den användningen av marken.

h₁ +0,0

Högsta nockhöjd är X meter över angivet nollplan

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd. För befintliga byggnader är höjden satt för att inrymma det som är befintligt, för tillkommande byggrätter är höjderna satta utifrån hänsyn till intilliggande befintliga byggnader

h₂

Utöver högsta nockhöjd får befintliga takuppbyggnader till en högsta höjd av +51,2 meter över angivet nollplan finnas.

Bestämmelsen ger planstöd till befintliga takuppbyggnader på den gamla Oscariafabrikens tak.

h₃ 61,0

Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet värde i meter över angivet nollplan. Över +49 meter över angivet nollplan gäller att fasad mot egenskapsgräns i sydost ska utformas med ett indrag i djupled på minst 0,6 meter, fasad mot egenskapsgräns i nordost och nordväst ska utformas med ett indrag i djupled på minst 0,4 meter.

Bestämmelsen reglerar att det blir ett indrag på de översta våningarna. Ett indrag är viktigt för att behålla intrycket av en jämn skala mot Fabriksgatan. Indraget bidrar också till att en det inte byggs en enda stor volym mot Fabriksgatan och i mötet med den äldre bebyggelsen.

h₄ 0,0

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen ger planstöd till befintlig transformatorstation.

f₁

Byggnad ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer samt med hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen. Utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24.

Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till och för att spegla platsens industrihistoria och rationella industriarkitektur som karaktäriseras av putsade fasader med sockel och fasaddetaljer i natursten liksom en regelbunden fasadindelning, en indragen vindsvåning, stora spröjsade fönsterpartier indelade med byggnadshöga lisener som återspeglar byggnadens konstruktion och verksamhetens behov av dagsljus. Karaktären på den nya byggnaden skapas genom enkla volymer och en rationell, putsad fasad med schematisk upprepning av stora fönsterytor, markerad takfot, sadeltak eller brutna tak liksom enkla och rena detaljer. Fasadkulör anpassas till den äldre fabriksbyggnaden.

f₂

Byggnad ska utföras med en minsta frihöjd på 10 meter över marknivå.

Bestämmelsen syftar till att reglera att den portik som ska leda in till skolans nya huvudentré inte ska bli för låg. Det är också viktigt att den inte blir för smal vilket regleras genom denna bestämmelses avgränsning på plankartan.

f₃

Entréer ska finnas mot gata.

Motivet till bestämmelsen är att det ska finnas rörelser till och från byggnaden mot Fabriksgatan. Bestämmelsen säkerställer att det inte blir en sluten fasad mot gatan vilket är viktigt bland annat för den publika skateparken i anslutning till planområdet.

f₄

Utkragande balkonger får inte anordnas mot Fabriksgatan

Befintlig bebyggelse på fastigheten har inte utkragande balkonger, en viktig hänsyn till de värden som finns på platsen blir därför att även tillkommande byggnation inte har utkragande balkonger. Viktigast är att utkragande balkonger inte uppförs mot Fabriksgatan då det är i den vyn som byggnaden upplevs i ett sammanhang tillsammans med den äldre bebyggelsen.

f₅

Tak ska utföras som sadel- eller mansardtak med en minsta takvinkel på 5 grader. Platta takpartier tillåts för vistelseytor så som terrasser.

Befintlig bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24 har tydligt markerade tak. För att säkerställa att även tillkommande bebyggelse får det finnas bestämmelsen f₅. Det bedöms inte lämpligt att tillkommande bebyggelse har platta tak med anledning av att befintliga byggnader inte har det, därför regleras en minsta takvinkel om 5 grader. Undantaget är om takpartier iordningställs som vistelseytor då det kan ge ett positivt inslag framförallt lokalt i byggnaden men i viss mån också för upplevelsen av mänsklig närvaro för parken.

- f₆** *Tillbyggnad av länkbyggnaden ska utformas likt befintligt vad gäller material, kulör, fasadindelning och takform.*
- Länkbyggnaden från 1995 avses att byggas till åt väster och öster i en våning. För att inte tillföra ytterligare arkitektoniska grepp på fastigheten intill den äldre fabriksbyggnaden och huset från 1988 sätts en bestämmelse om att länkbyggnadens tillbyggnad ska göras i samma stil som den befintliga länkbyggnaden.
- f₇** *Nödutgång för utrymning som är placerad bortvänd från järnvägsområde ska finnas. Luftintag för ventilation ska placeras på motsatt sida järnvägsområde. Spaltventiler eller fasaddon får inte placeras på fasad mot järnvägsområde.*
- Utifrån planområdets närhet till järnvägen som är transportled för farligt gods finns bestämmelser som reglerar placering för nödutgång samt friskluftsintag. För att säkerställa utrymningsmöjligheter samt begränsa påverkan vid eventuell olycka på järnvägen.
- r₁** *Byggnad får inte rivas*
- Den gamla Oscariafabriken är en särskilt värdefull byggnad från historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt och har därför rivningsförbud. Byggnadens kulturvärden är skyddade i gällande detaljplan och byggnaden finns utpekad i kommunens kulturmiljöinventering som en för Örebro unik industribyggnad.
- q₁** *Sockel i buggen granit och detaljer i tandbuggen kalksten ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska natursten motsvara befintlig.*
- Ett viktigt karaktärsdrag hos den gamla Oscariafabriken är byggnadens sockel liksom fasaddetaljer i natursten, för att säkerställa ett bevarande skyddas dessa genom bestämmelse.

q₂

Ursprungliga träfönster och entrédörrar av trä ska bevaras och får endast ersättas av nya i motsvarande utformning, uppbängningsätt, kulör och material vid skada eller om deras tekniska skick kräver det.

Ursprungliga fönster och dörrar i trä är ett viktigt karaktärsdrag hos den gamla Oscariafabriken och skyddas därför i planen. De befintliga ursprungliga spröjsade träfönstren har nyligen renoverats och energieffektiviseringar har genomförts, fönstrens förväntas därför att ha en lång livslängd. Fönster får i sin helhet bytas ut till likvärdiga endast om de skulle skadas exempel vid brand eller skadegörelse. Utbyte av exempelvis rötskadade delar får göras vid reparation.

k₁

Byggnad ska bibehållas till sin nuvarande eller ursprungliga karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga värden och karaktärsdrag samt reglera ändringar och underhåll av byggnaden. Bevarandevärda karaktärsdrag är: Byggnadens volym med tydlig uppdelning mellan tak och fasad, långsträckt repetitiv fasad med regelbunden fönstersättning, och indragen övre våning, glasad på samma sätt som undre våningar. Byggnadens industrikaraktär med rödfärgad puts, indelad med lisener och stora spröjsade fönster.

De ursprungliga träfönstrens placering, indelning och detaljering. De välutförda ursprungliga detaljerna som sockel i granit och detaljer i kalksten, putsade portaler, lisener med kapital. Sadeltaket täckt med rött fasadtegel med obrutna takfall mot väster och norr.

Viktiga karaktärsdrag beskrivs vidare i denna planbeskrivning.

k₂

Fasad mot söder får i bottenvåning tillbyggas med länkbyggnad, fönster som sätts igen ska vara möjliga att återställa. Fasad mot öster får i bottenvåning byggas till för entré med en utformning som tar hänsyn till befintliga byggnaders karaktärsdrag.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för att den gamla Oscariafabriken vidbyggs/tillbyggs där ny länkbyggnad/ny entré till skolan ska uppföras.

Bestämmelsen möjliggör också för mindre tillbyggnationer mot gården. Görs dessa tillbyggnader är det viktigt att hänsyn till befintliga byggnaders karaktärsdrag tas. Dessa nämns bland annat i motivet till bestämmelse k₁.

k₃

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

Byggnaden från 1988 skyddas genom denna bestämmelse. Byggnadsvolymen är sedan tidigare anpassad till den äldre fabriksbyggnaden och har i sig också den vissa kulturhistoriska värden. Till karaktären hör volymer i tre våningar med inredd vindsvåning, byggnadens gestaltning i postmodernistisk stil med detaljering som återkopplar till den äldre arkitekturen med putsade rosa fasader vertikalt betonade genom pilasterliknande element, regelbundet placerade spröjsade fönster i fönsterband, tak av spröjsad röd plåt. Gestaltningen speglar en ambition att samspela med den äldre fabriksbyggnaden.

k₄

Fasad mot norr får i bottenvåning tillbyggas med länkbyggnad.

Bestämmelsen möjliggör en tillbyggnad/vidbyggnad på 1988 års byggnads norra fasad. Avsikten är att möjliggöra för utbyggnaden av länkbyggnaden i en våning.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2026.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Ägaren av Tågmästaren 24 behöver teckna exploateringsavtal med kommunen innan detaljplanen antas.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Kommunen ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering med ägarna av Tågmästaren 23 och 24 innan detaljplanen antas.

Markägoförhållanden

Örebroporten AB är ägare till fastigheten Tågmästaren 24 som i sin helhet omfattas av planområdet. Planområdet omfattar även mindre områden av fastigheten Nikolai 3:287 som ägs av Örebro kommun, samt ett mindre område av Tågmästaren 23, som ägs av Örebrobostäder AB.

Mark- och utrymmesförvärv

Frivilliga överlåtelser

Exploatören föreslås överlåta till kommunen tre markområden av Tågmästaren 24 som ska utgöra allmän plats. Två av områdena är belägna öster om Fabriksgatan i Drottningparken. Dessa ytor hör till fastigheten Tågmästaren 24, är planlagda för parkering men används som park. Den tredje ytan är belägen i den norra delen av fastigheten Tågmästaren 24, i Södra Allén. Halva vägområdet, den nordligaste delen, föreslås överföras till Örebro kommun för att iordningställas som gång- och cykelbana.

Dessutom föreslås ägaren till Tågmästaren 23 överlåta ett markområde av fastigheten som ska utgöra allmän plats. Området används idag som parkeringsplatser för Tågmästaren 23.

Skyldig inlösen, stat

Kommunen blir skyldig att lösa in de områden av Tågmästaren 23 och 24 som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats inom planområdet om fastighetsägaren till respektive fastighet begär det.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in de områden av Tågmästaren 23 och 24 som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats inom planområdet om fastighetsägaren till respektive fastighet begär det.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tågmästaren 23

Fastigheten avstår ett område till gatumarksfastigheten Nikolai 3:287, se ovan under "frivilliga överlåtelse".

Tågmästaren 24

Fastigheten avstår tre områden till gatumarksfastigheten Nikola 3:287, se ovan under "frivilliga överlåtelse".

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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 exempelvis brandvattenreservoarer.

Planområdet är påkopplat på fjärrvärmenätet. Ledningar ligger idag längs Fabriksgatan och i anslutning till gång- och cykelvägen norr om Oscariabyggnaden.

Ledningar för el finns.

Utbyggnad allmän plats

Följande åtgärder behöver utföras på allmän plats, som en följd av detaljplanen:

- Gc-bana i Södra Allén
- Korsning Södra Allén/Fabriksgatan
- Åtgärder i Drottningparken

Träd

Träd som tas ner ska kompenseras för och ersättas i enlighet med kommunens trädpolicy. Inför eventuell påverkan på träden kan de behöva inventeras och värderas för att bestämma lämpliga kompensationsåtgärder.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är idag påkopplat på nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Ledningar är förlagda under Fabriksgatan i öster, under befintliga parkeringsytor på angränsande fastighet Tågmästaren 23 i norr samt i vägen längs Oscariabyggnadens östra sida.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl, kommunen

UTGIFTER	MSEK
Markinlösen/Ersättningar	4,0
Fastighetsbildning	0,1

Genomförandekalkyl Tågmästaren 24

Kostnader för att genomföra detaljplanen på allmän plats.

UTGIFTER	MSEK
Markinlösen/Ersättningar	4,0
Fastighetsbildning	0,1
Gc-väg Södra Allén	***
Korsningen södra Allén/Fabriksgatan	***
Drottningparken	***
Administration	5%
Övriga kostnader/Oförutsett	10%
Summa utgifter	

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till fastigheten Tågmästaren 24 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Inlösen

4,0 MSEK

Gemensamhetsanläggningar

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftkostnader gata, park etc.	tkr/år
Gata	40

Kulturvärden

Rivningsförbud

För före detta Oscariafabriken har rivningsförbud införts för att byggnaden ska bevaras då den anses vara särskilt värdefull.

Bevarandekrav

Varsamhetsbestämmelser reglerar att viktiga karaktärsdrag bevaras av den före detta skofabriken exteriör. Skyddsbestämmelser syftar till att skydda kulturvärden och bevara befintliga värdebärande karaktärsdrag.

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Biotopskydd

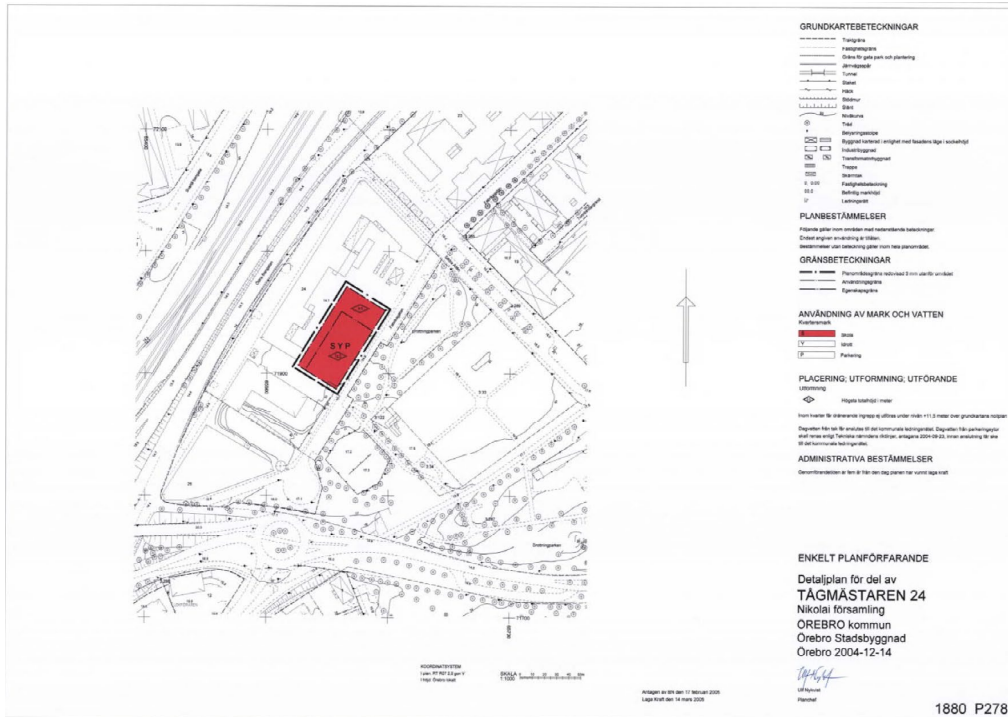
Enligt 7 kap 11 § Miljöbalken och bestämmelserna i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken omfattas vissa biotoper av det generella biotopskyddet. Detta gäller bland annat för alléer. Om de skyddade biotoperna behöver tas bort för genomförandet av en detaljplan behöver dispens enligt 7 kap 11 § Miljöbalken sökas hos Länsstyrelsen.

Längs fastigheten Tågmästaren 24:s fastighetsgränser mot Östra Bangatan och Södra allén finns idag befintliga alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Skulle träd i allén behöva tas ner måste biotopskyddsdispens sökas.



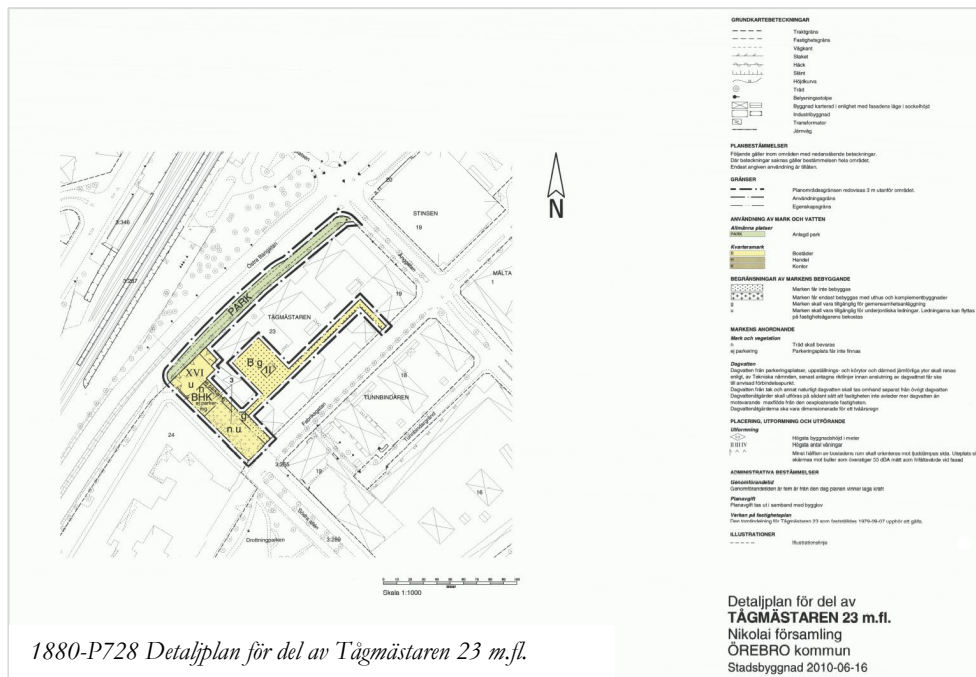
Befintliga alléträd längs med norra och västra fastighetsgränsen sett från norr.

1880-P278 *Detaljplan för del av Tågmästaren 24*, antagen 17 februari 2005. Planen medger skola, idrott och parkering till en högsta totalhöjd om 15 meter på merparten och 9 meter på resterande.



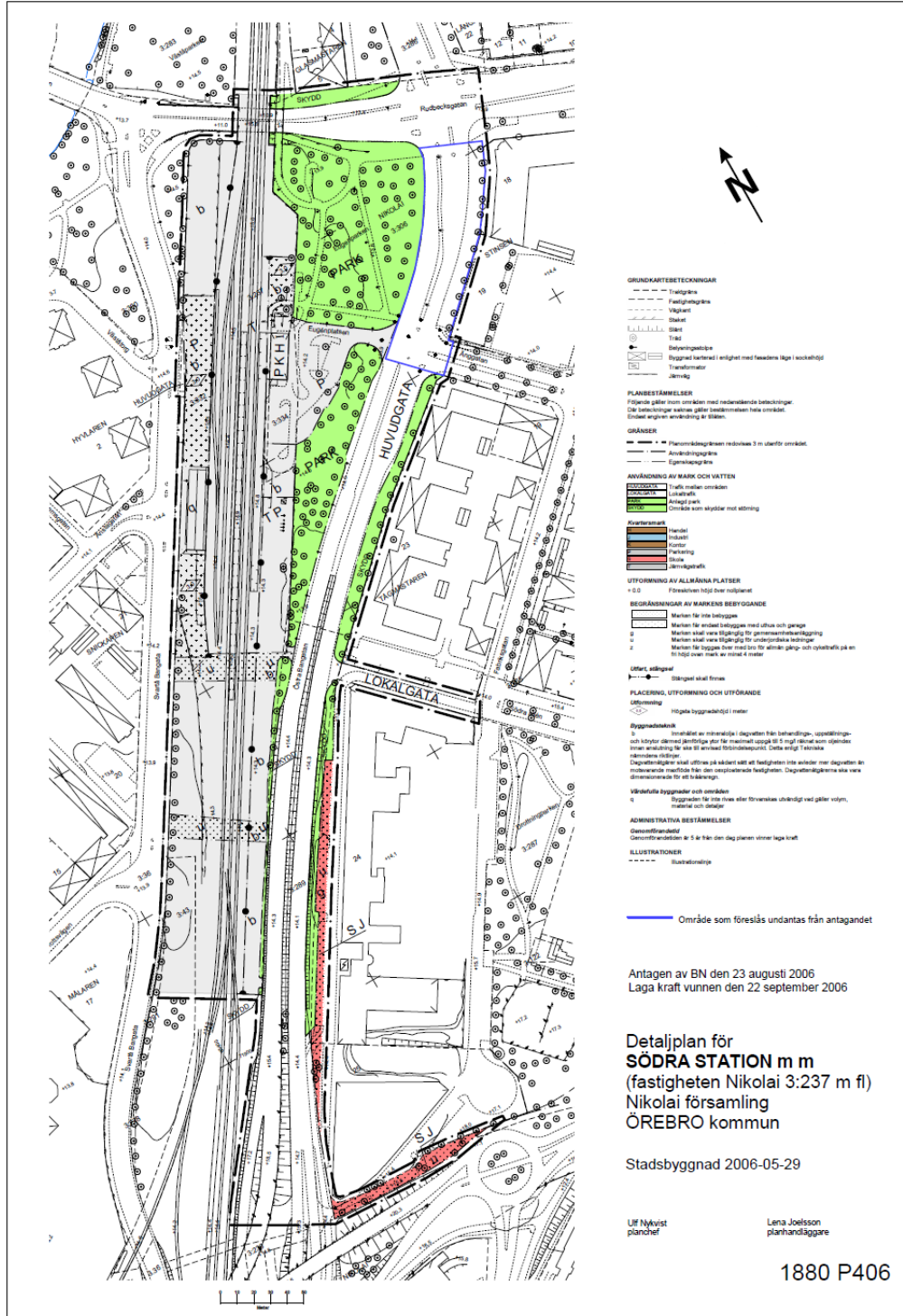
1880-P278 *Detaljplan för del av Tågmästaren 24*

1880-P728 *Detaljplan för del av Tågmästaren 23 m.fl.* Antagen den 23 september 2010. Detaljplanen medger användningarna bostäder, handel, kontor och park. Det område som omfattas av ny detaljplan är mark som endast får bebyggas med uthus och komplementbyggnader, del av området har bestämmelse om att parkeringsplats inte får finnas.



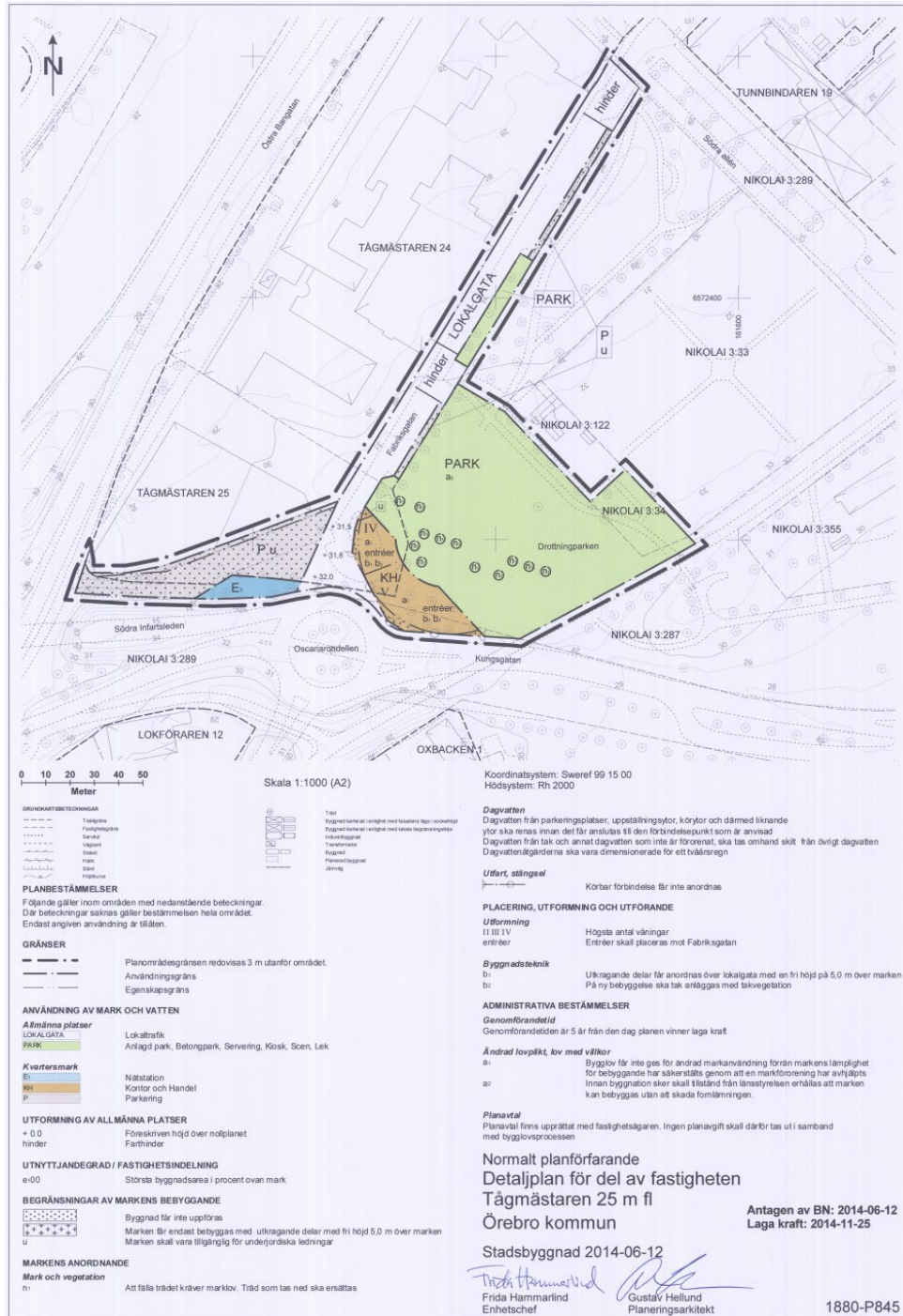
1880-P728 *Detaljplan för del av Tågmästaren 23 m.fl.*

1880-P406 Detaljplan för Södra station mm. Antagen 23 augusti 2006. Den del som berör planområdet är idag planlagt som skola och industri men får inte bebyggas. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och underjordiska ledningar. En liten del närmast Östra Bangatan är planlagd som skydd och ska skydda mot störningar. Södra allén längs Virginska skolans norra fasad är planlagd som allmän plats, lokalgata. Marken är dock fortfarande vara i Örebroportens ägo.



1880-P406 Detaljplan för Södra station mm.

1880-P845 Detaljplan för del av fastigheten Tågmastaren 25 m.fl. antagen 12 juni 2014. Den del som berörs av aktuellt planområde är planlagt som LOKALGATA. Två remsor med mark som är planlagd för Parkering med bestämmelsen Byggnad får inte uppföras omfattas också av det nya planområdet.



1880-P845 Detaljplan för del av fastigheten Tågmastaren 25 m.fl.

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.

Översiktsplanen anger att Örebro 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:

- När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadsqualiteter.
- 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.
- Som en naturlig fortsättning på stadens utveckling kan den fortsätta växa på höjden. Skaländring ska primärt ske i områden där staden byter användning, det vill säga i omvandlingsområden och längs större gaturum.
- 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 färdstätt 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.
- 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.

Enligt översiktsplanen ska kulturmiljövärden alltid beaktas. Tillägg, förändringar och ombyggnader ska, liksom tillkommande bebyggelse, ta hänsyn till och samspara med befintliga byggnaders, bebyggelseområdets och landskapets värden och kvaliteter.

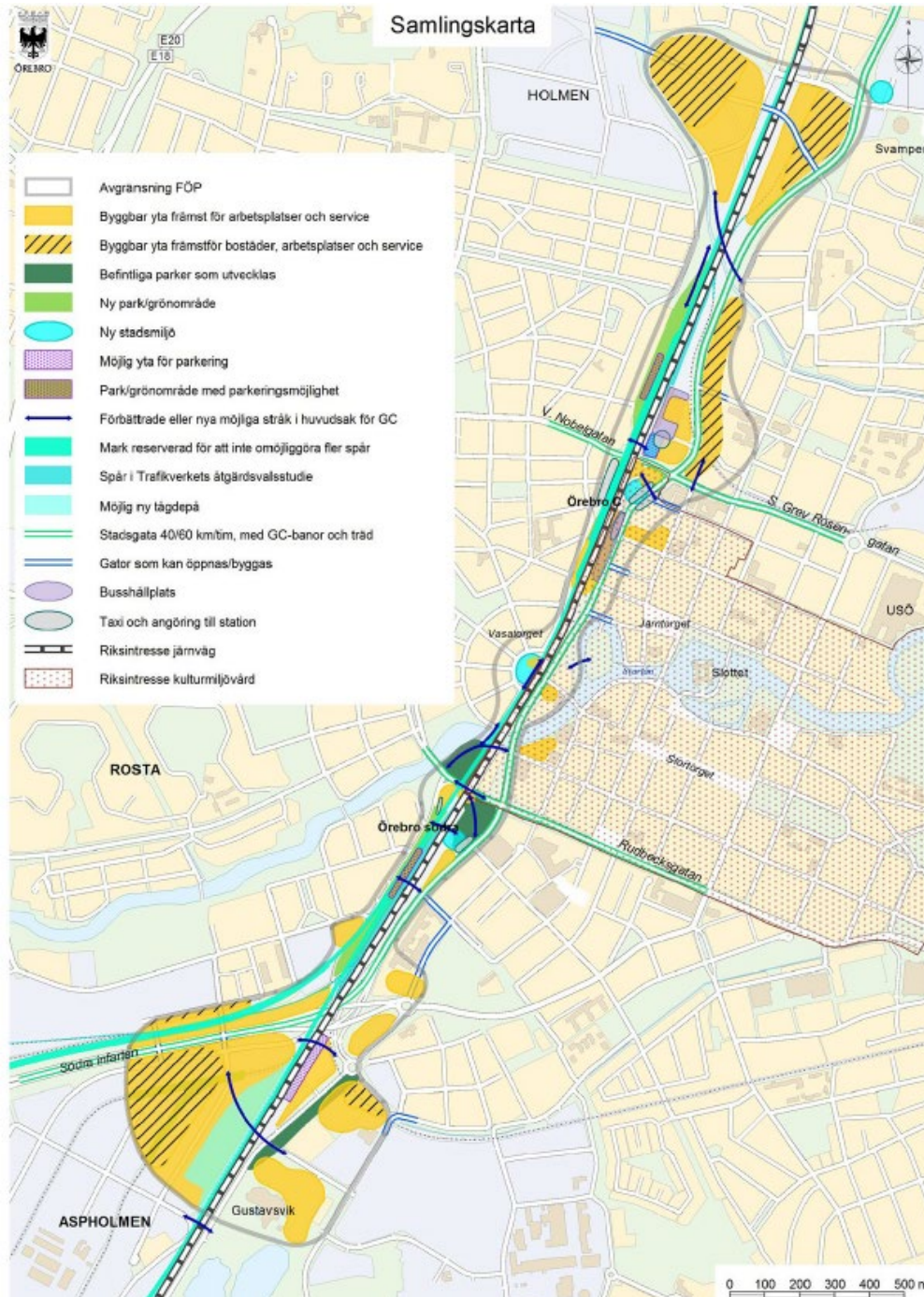
Östra Bangatan som angränsar till planområdet i väst är i översiktsplanen utpekad som ett fortsatt mycket viktigt trafikstråk för biltrafiken. Gaturummet bör även anpassas för att kunna inrymma mer kapacitetsstark kollektivtrafik. I anslutning till Östra Bangatan planeras ett stråk i stadscykelnätet där cykling ska ske på egen bana.

För att få till en framtida barriärbrytande koppling för gång- och cykeltrafikanter över Östra Bangatan och Södra station pekar översiktsplanen även ut ett ungefärligt läge för en sådan koppling i nära anslutning till planområdet.

Södra allén mellan planområdet och angränsande fastighet i norr (Tågmästaren 23) bedöms vara viktigt att bevara och utveckla.

Fördjupning av Översiktsplan

Delar av planområdet omfattas av Fördjupning av översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik antagen 2015-03-25. Fördjupningen är ett förtydligande för hur området ska utvecklas och är mer detaljerad än översiktsplanen. Syftet med den framtagna fördjupade översiktsplanen är att visa hur området längs järnvägen kan utvecklas för att minska järnvägens störningar och barriäreffekt. Den fördjupade översiktsplanen tar sikte på var utvecklingen bör vara år 2035.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen föreslås Östra Bangatan omvandlas till en grönare och mer attraktiv stadsgata med alléer, fler korsningar och bättre framkomlighet för kollektivtrafiken. Även förbättrade gång- och cykelmöjligheter bör skapas där ett nytt cykelstråk längs gatan kan bidra till att avlasta Drottninggatan som cykelstråk genom stadskärnan. Den fördjupade översiktsplanen pekar även ut stråket i planområdets norra del mellan Östra Bangatan och Södra allén som en gata som kan öppnas för trafik.

Södra station i nära anslutning till planområdet utgör även en viktig del i järnvägsområdets utveckling. Framförallt planeras det för nya arbetsplatser vilket skapar ett större flöde och behov av att kunna röra sig mellan områden öster och väster om järnvägen.

Delar av den fördjupade översiktsplanens utvecklingsambitioner har redan genomförts där vägförbindelsen mellan Fabriksgatan och Oscariarondellen i angränsning till planområdet är utbyggt. År 2015 tillkom även en ny kontorsbyggnad i anslutning till rondellen. Området i anslutning till rondellen bedöms kunna utvecklas mer för främst arbete och service.

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 bebyggelsestäthet 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 bilnehav 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.

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.

Drottningparken i direkt anslutning till planområdet ses som en kvalitet för planområdet.

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 strategin beskrivs bland annat hur mötet mellan en äldre och en nyare bebyggelse bör ske:

”Den befintliga arkitekturen rymmer stora värden som sällan kan ersättas med nya byggnader. Mötet med de befintliga byggnaderna måste ske med ödmjukhet och respekt, för att inte försvaga deras värde. Samtidigt kan ny arkitektur ges allt större frihet ju mer stabil grund den äldre bebyggelsen kan utgöra. Vid ett väl använt samspel kan mötet mellan det nya och det gamla skapa spänning och dynamik. Den nya byggnaden ska bidra till att lyfta fram kvaliteter hos den befintliga bebyggelsen och samma sak kan ske i omvänd ordning.”

Strategin omnämner även de värden som finns i befintlig bebyggelse:

”Varsambet handlar om att låta byggnaden eller bebyggelsens egenskaper, karaktär eller sammanhang vara utgångspunkt för förändringar. Varsambetskravet handlar om en respekt för befintliga kvaliteter och karaktärsdrag och att göra förändringar som tillvaratar dem.”

Byggnader eller områden med särskilda värden får inte förvanskas. Även byggnader som i sig inte omfattar samma höga värde men som i sammanhanget blir betydelsefull ska skyddas. Detta innebär inget förbud till förändringar men utgör ett skydd för de egenskaper som gör byggnaden eller området särskilt värdefull. Äldre byggnader med högt värde kan förändras om det sker med respekt i förhållande till de egenskaper och uttryck som är viktiga för kulturmiljön. Tillägg och ändringar ska harmoniera med eller

underordna sig uttrycket hos en befintlig byggnad eller miljö.

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 närliggande 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.

Där byggnadernas kulturhistoriska värde tillåter kan en höjning av skalan ske på de lucktomter som finns kvar eller som en påbyggnad på befintlig bebyggelse. En varsam höjning med en eller några våningar kan eventuellt ske i relation till omgivande bebyggelse. Enstaka förändringar eller tillägg i kulturhistoriskt betydelsefulla områden med sammanhållen och enhetlig skala kan ske men med mycket stor försiktighet och på ett sätt som ökar befintliga bebyggelsens värde.

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 höjdskalen i Örebro centrala delar ska skalförändringar ske med försiktighet för att behålla stadens karaktär och tydlighet, särskilt när förändringar sker inom den centrala kvartersstaden.

Planområdet tangerar också det som i Strategin för arkitektur och byggande benämns som områden under långsam omvandling till stad. Det handlar då främst om en omvandling av verksamhetsområden till annan mer stadsmässig användning. Dessa områden karaktäriseras av storskalighet i kvarter, gator och byggnader med få inslag av gröna miljöer. Kännetecknande för flera av dessa områden är också att de innehåller äldre industribebyggelse med en stark karaktär och ofta stora arkitektoniska kvaliteter.

Övriga ställningstaganden

Planbesked

Positivt planbesked finns för Tågmästaren 24 från november 2018 för att upprätta en detaljplan som möjliggör en förändrad markanvändning från industri till skola, kontor och handel och en utökad byggrätt.

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.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Ett område av riksintresse för kulturmiljövården definieras som ett område av nationellt intresse och avsikten är att de ska hävdas i den kommunala fysiska planeringen och i andra beslut om markanvändning. I riksintresseområdena är landskapet tydligt präglad av den historiska utvecklingen och kulturmiljön bör utgöra utgångspunkt vid förändringar. För att områdets värden och potential ska tillvaratas på bästa sätt bör kulturmiljön vara tongivande vid fysisk planering i riksintresseområdena.

Örebro stadskärna och delar av innerstaden är av riksintresse för kulturmiljövården (området begränsas i väster av järnvägen, i söder av Rudbecksgatan, i norr av Järnvägsgatan och Fredsgatan och i öster av Lagmansgatan och Slussbron). Det innebär att innerstaden betraktas som en kulturmiljö med få eller inga motsvarigheter i regionen eller i landet. Riksintresset ger uttryck för hur Örebro kontinuerligt har växt från det medeltida fästet till dagens stadsmiljö präglad av flera århundradens planering. Riksintressena ska tillsammans representera hela landets historia och på ett pedagogiskt sätt kunna visa på utvecklingen av samhället, näringslivet, sociala villkor, byggnadsskick olika estetiska ideal med mera.

Motiveringen av riksintresseområdet för Centrala Örebro är:

Residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens av 1600-talet, 1800-talets senare del och det tidiga 1900-talet präglade stadsmiljö.

Uttryck för riksintresseområdet Centrala Örebro beskrivs som:

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 stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget. Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och grönstråk.

2011 gjordes en fördjupning av riksintressebeskrivning som innefattade flera fysiska uttryck däribland den stora mängd skofabriker i centrala Örebro som återspeglar hur skonärningen i järnvägens närhet utvecklades till en av stadens viktigaste med många tydliga spår i staden än idag. En utvidgning av riksintresseområdet föreslogs också, vilken innefattar det aktuella planområdet. Länsstyrelsen har ett pågående uppdrag kring

att revidera riksintresseområdet och en dialog om utökning av riksintresset enligt förslaget pågår mellan Örebro kommun och länsstyrelsen. Det utökade anspråket ska beaktas i pågående planarbeten.

Trafikommunikation

Planområdet omfattas inte av riksintresse för trafikommunikation.

Godsstråket i Bergslagen som går väster om planområdet är av riksintresse för kommunikation.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Den främsta riskfaktorn gällande luftkvalitet i anslutning till planområdet bedöms vara utsläpp och biprodukter från vägtrafik. Planområdet är beläget i centrala Örebro med närhet till bland annat Östra Bangatan och Södra infarten. Mätningar av partikelhalter har tidigare utförts vid kv. Stinsen närmast korsningen Östra Bangatan/Rudbecksgatan. Utifrån tidigare mätningar bedömer Örebro kommun att det kan antas att riktvärden för MKN inte riskerar att överskridas som en följd av detaljplanens genomförande.

Vatten

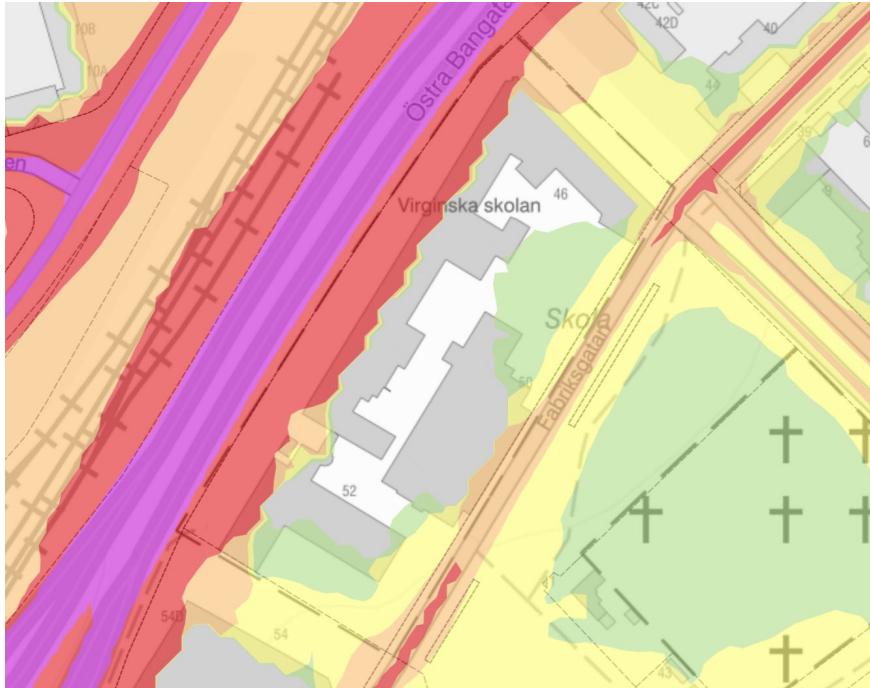
Miljö kvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Planområdet ingår i avrinningsområde Svartån från Lindbacka till Hjälmarens. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande, där tillståndet för fisk och påverkan i form av övergödning, vandringshinder och förekomst av prioriterade ämnen som kvicksilver. Även kanalisering och reglering har varit avgörande för bedömningen.

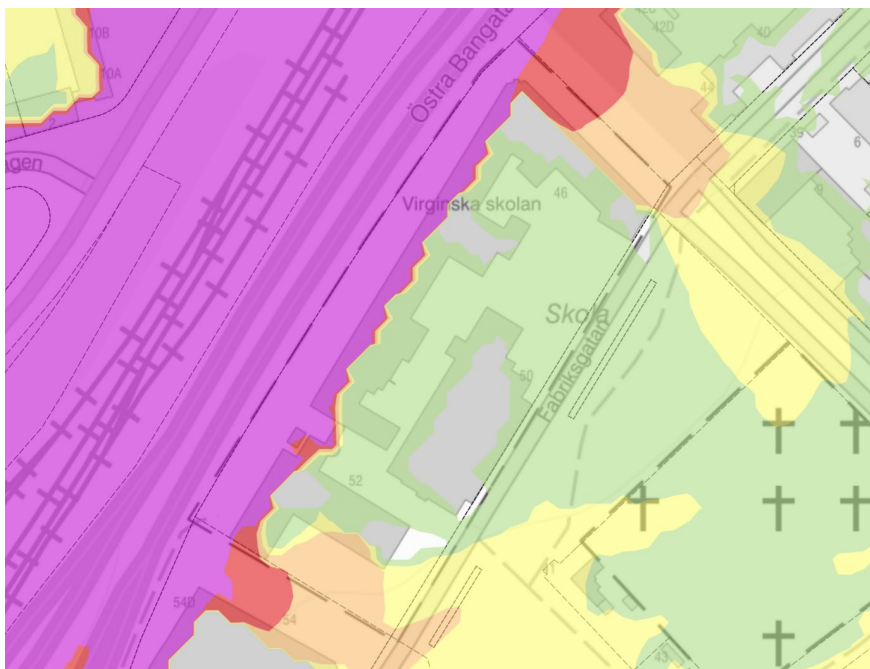
I framtagandet av denna detaljplan har det tagits fram en dagvattenutredning, se bilaga. I utredningen bedöms det att den planerade utbyggnaden inte påverkar Svartåns status negativt eftersom förändringen är marginell och planområdet redan idag är exploaterat. Föroreningsbelastningen från ytor där det planeras ske förändringar av markanvändningen på grund av nya detaljplanen bedöms minska därför att markytor som i dagsläget utgörs av marksten, gräs och grus övergår till takytor, som generellt ger upphov till mindre föroreningsmängder.

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.



Ekvivalent ljudnivå vägtrafik kommunala och statliga vägar 2022. Grönt 50-54 dBA, gult 55-59 dBA, orange 60-64 dBA, rött 65-69 dBA, lila 70 dBA.



Ekvivalent ljudnivå järnväg 2022. Grönt 50-54 dBA, gult 55-59 dBA, orange 60-64 dBA, rött 65-69 dBA, lila 70 dBA.

Miljö

Strandskydd

Planområdet påverkas inte av strandskyddet.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet. På ytor som används för skolgård, markparkering och angöring till skolområdet behöver rening av dagvatten ske innan vattnet kan anslutas till VA-nätet. Hantering av dagvatten har studerats närmare i en dagvattenutredning, se bilaga.

För att hantera ökade flöden inom planområdet, föreslås området med tillbyggnad av entréfunktion att renas och fördröjas i växtbäddar som anläggs i anslutning till befintliga byggnader. För ny, högre byggrätt föreslås dagvatten renas och fördröjas med en mer trög avledning i form av antingen makadamdiken eller skelettjordar som anläggs i en grönyta på planområdets södra del. Avledning föreslås ske med dagvattenledning västerut och anslutas till befintliga ledningar längs Södra Allén. Som en kompletterande dagvattenåtgärd föreslås även gröna tak anläggas. Som en skyfallslösning föreslås grönytan utformas som en skålformad grönyta som kan hantera de fördröjningsvolymerna som uppstår vid kraftigare regn och när ordinarie dagvattenanläggningar och ledningar är fulla och bräddas.

Sammantaget visar utredningen att den planerade markanvändningen som en ny detaljplan medger kan genomföras utan att det medför negativa konsekvenser för dagvattenhanteringen, översvämningrisker eller recipienten miljöstatus.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens databas över identifierade och misstänkt förorenade områden finns flera noteringar i och i nära anslutning till planområdet. Inom planområdet bedöms risken vara måttlig. Även i anslutning finns noteringar om en måttlig risk för förorening. Utöver det finns områden där marken inte har riskklassats än.



Bild över punkter inom och i anslutning till planområdet med identifierade och misstänkt förorenade områden.
3 = måttlig risk, E = ej riskklassad

För att fastställa de faktiska förutsättningarna på platsen har en miljöteknisk markundersökning tagits fram, se bilaga. Den miljötekniska markundersökningens syfte har varit att översiktligt kartlägga föroreningsituationen i jord, asfalt och grundvatten på fastigheten Tågmästaren 24. I undersökningen gör man bedömningen att den framtida markanvändningen motsvarar känslig markanvändning och uppmätta föroreningshalter i jord bör därför generellt inte överskrida Naturvårdsverkets KM-riktvärden.

Enligt tillgängliga analysresultat överskrider riktvärdet för KM i fem av fjorton provpunkter, se bilaga. Dessa föroreningar utgörs främst av bly och PAH:er i tre provpunkter i gräsbevuxet område i sydöst, olika tungmetaller på djupet i en provpunkt samt en PAH-förorening i en provpunkt, de två sistnämnda påträffades på hårdgjorda ytor. Det område som avses exploateras och bebyggas har stort överlapp med de delarna där förhöjda föroreningshalter främst påträffades. Där rekommenderas det därför att massor grävs ut i samband med exploatering, vilket även är aktuellt för att möjliggöra för tillänt byggnation.

I den sydöstra delen av undersökningsområdet koncentreras det mesta av föroreningen i jord. Dessa massor bedöms kunna grävas ur i exploateringskedet varvid marken bedöms kunna göras lämplig för planerat ändamål.

Vid genomförandet av den miljötekniska markundersökningen installerades tre grundvattenrör på fastigheten, ett rör var dock inte vattenförande och utgick ur undersökningen. De två grundvattenrören som var vattenförande provtogs vid två tillfällen. I ett grundvattenrör placerat på den norra delen av fastigheten påvisades PFAS11 om ca 600 ng/l vid båda provtagningstillfällena. I den sydvästra delen av

fastigheten påvisades också PFAS11 överskridande bedömningsgrund men i betydligt lägre halter, 93 ng/l vid första provtagningsstillfället respektive 13 ng/l vid andra provtagningsstillfället.

För att vidare utreda förekomsten av PFAS i grundvattnet på fastigheten har kompletterande installation av grundvattenrör samt provtagning genomförts under 2025, se bilaga. Syftet med provtagningen är att undersöka om PFAS förekommer i grundvattnet på andra delar av fastigheten, som inte undersöktes i den första utredningen. I båda av de kompletterande grundvattenrören påträffas PFAS. Högst halter påvisas i det rör som är placerat i den centrala delen av fastigheten. De högsta halterna vid den kompletterande mätningen är i ungefär samma storleksordning som de högsta halterna som uppmättes vid den tidigare mätningen 2024. Utifrån resultaten i grundvatten går det inte att fastställa om källan till PFAS-föroreningarna härstammar från fastigheten och/eller om de är en del i en spridningsplym utanför fastigheten.

Halterna av PFAS överskrider tillämpliga bedömningsgrunder i grundvatten enligt SGU FS 2023:1. Halterna av PFAS i grundvatten bedöms dock inte utgöra en risk för nuvarande eller framtida utökning av skolbyggnad då det inte sker något dricksvattenuttag på platsen. I ett utförandeskede rekommenderas att det utförs miljökontroll för avfallsklassning av massor för korrekt avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är bullerutsatt främst från Östra Bangatan samt från järnvägen i väster. Skolgården är dock omsluten av byggnader vilket gör att bullervärdena där personer i huvudsak vistas ligger på mellan 50–54 dBA ekvivalent ljudnivå samt i huvudsak 60–65 dBA maximal ljudnivå, med undantag för några områden där nivåerna uppgår till 65–70 dBA maximal ljudnivå. Framförallt är det järnvägstrafiken som bidrar till de högre bullernivåerna.

Mellan fastigheterna Tågmästaren 24 och Tågmästaren 25 finns ett släpp i bebyggelsen där buller från järnväg och väg tränger in mellan bebyggelsen. Det gör att bullernivåerna vid den tillkommande byggrätten är högre än vid motsvarande avstånd från järnvägen på resten av fastigheten Tågmästaren 24. Vid den tillkommande byggrätten ligger nivåerna på mellan 55–64 dBA ekvivalent ljudnivå och 55–69 dBA maximal ljudnivå.

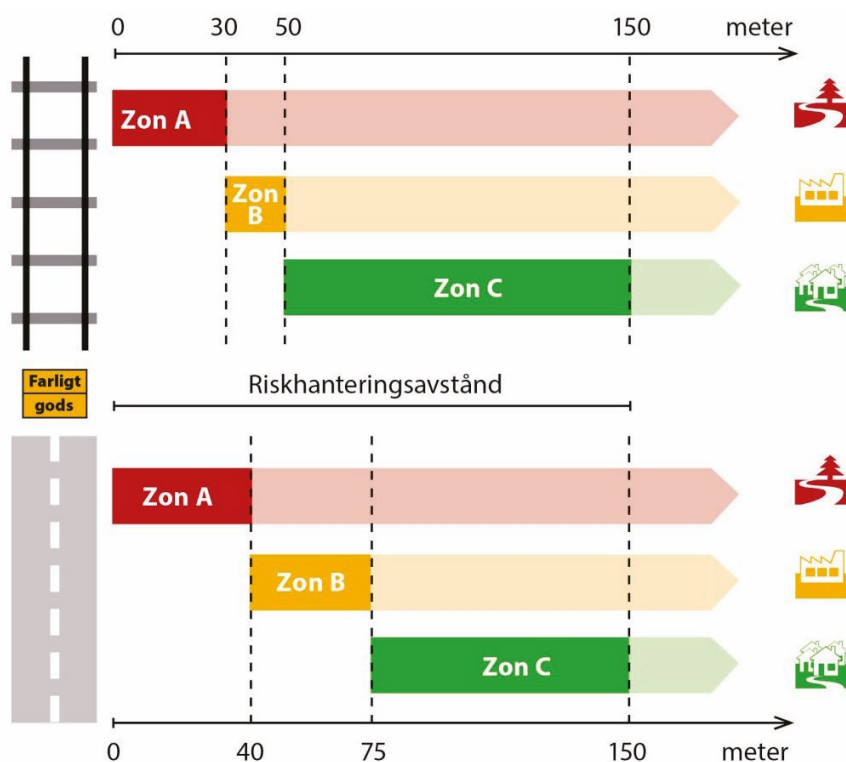
Naturvårdsverket har tagit fram en Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar. I den står bland annat att ljudnivån 50 dBA alltid bör uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skolgårdens yta, såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

För byggnader som enbart innehåller lokaler finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus från trafik. I Boverkets byggregler (BBR) regleras ljudkrav inomhus och där anges att byggnader som innehåller lokaler, deras installationer och hissar ska utformas så att ljud från dessa och från angränsande utrymmen likväl som ljud utifrån dämpas. För skol- kontors- och handelsbyggnaderna inom Tågmästaren 24 hanteras således ljudkraven i bygglovet för respektive byggnad.

Risk för olyckor/Farligt gods

Då planförslaget ligger inom 40 meter från Godsstråket genom Bergslagen där det transporteras farligt gods och planen möjliggör markanvändningarna skola, centrum och kontor behöver risken kopplat till transporter av farligt gods på järnvägen bedömas. Utifrån erfarenhet från tidigare riskutredningar i liknande lägen har en riskutredning inte bedömts behöva göras, utan slutsatser från dem anses applicerbara även här.

Enligt länsstyrelserna ska riskerna alltid beaktas vid framtagande inom 150 meter från järnväg där farligt gods transporteras. Riktlinjerna anger rekommenderat skyddsavstånd mellan järnväg och skola på minst 50 meter, samma sak gäller för avstånd mellan järnväg och handel. För avstånd mellan järnväg och kontor anges rekommendation om minst 30 meter.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

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

Avståndet mellan planområdet och spårmittpå närmaste järnvägsspår är drygt 50 meter och till fasad cirka 60 meter. Alla de ytor som ges en byggrätt i detaljplanen och som ligger närmast järnvägen är sedan tidigare bebyggda och går in under Zon C. Den tillkommande byggrätten ligger bakom befintlig ca 115 meter från närmsta järnvägsspår och bedöms ingå i Zon B och C.

Det finns två sätt att minska riskerna, att förhindra skadehändelsen och att begränsa följderna. De åtgärder som går att reglera i en detaljplan är främst för att begränsa följderna. Vid val av åtgärder måste en avvägning göras om vad som är ekonomiskt och tekniskt rimligt i förhållande till nyttan. Länsstyrelsen i Stockholm anser att skyddsavstånd generellt är att föredra framför andra skyddsåtgärder. Då det inte är möjligt att flytta bebyggelsen längre österut behövs vissa riskreducerande åtgärder för att markanvändningen kontor ska vara lämplig. Avståndet mellan järnvägen och bebyggelsen innebär ändå att behovet av åtgärder är begränsat. Det bedöms vara mycket osannolikt att urspårade tåg drabbar byggnaderna inom planområdet. Vid urspårning hamnar vagnarna nästan alltid inom en vagnslängd från banan. Sannolikheten för att en vagn hamnar mer än femton meter från spåret är mycket liten. Inga åtgärder behöver därmed göras kopplat till urspårning. Då användningen skola, centrum och kontor innebär personintensiva verksamheter bedöms vissa riskreducerande åtgärder för detaljplanen vara motiverade för att minska riskpåverkan från järnvägen.

De åtgärder som föreslås för planområdet är:

- Ventilation/friskluftsintag ska placeras på fasad eller tak som vetter bort från riskkällan.
- Utrymning ska vara möjlig bort från järnvägen.

Friskluftsintagen på bebyggelse bör placeras på en fasad som vetter bort från järnvägen, alternativt på tak bort från järnvägen. Syftet med åtgärden är att minska den mängd brandfarlig och giftig gas samt rökgaser som kan komma in i byggnaden vid en olycka med farligt gods. Ventilationen ska vara manuellt avstängningsbar.

För att människor ska kunna utrymma byggnader på ett säkert sätt vid en olycka är det lämpligt att det finns utrymningsvägar bort från riskkällan. Att kunna utrymma byggnaden på sida bort från järnvägen vid en brand eller annan olycka med farligt gods bedöms vara en rimlig åtgärd oavsett risknivå och ska därför nästan alltid vidtas.

Föreslagna åtgärder bedöms ge tillräckligt skydd för att föreslagen etablering ska vara möjlig att genomföra med avseende på risken från farligt gods på järnvägen. Åtgärderna säkerställs med en planbestämmelse, se kapitlet bebyggelse ovan.

Vid bedömning av riskreducerande åtgärder har kommunen framförallt använt sig av Länsstyrelsen i Stockholms *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* och riskutredningen för *Detaljplan för fastigheterna Orgeln 11 m.fl. samt Barkenlund 11*. Andra detaljplaner har också studerats.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom område för högsta beräknat flöde (BHF), vilket motsvarar ett 10 000-årsflöde, vid ett beräknat högsta flöde påverkas planområdet ytligt i form av översvämning. Vid ett 100-årsflöde i Svartån bedöms vattennivåerna öka till den grad att vattnet riskerar dämna alla större ledningar runt planområdet, samt i dagvattenledningarna på fastigheten. Användningen som föreslås är för en samhällsviktig verksamhet i form av gymnasieskola. Den kommunala översiktsplanen anger att viktiga samhällsfunktioner endast ska placeras inom områden med risk för översvämning om de innebär en komplettering eller expansion av redan befintliga strukturer. Eftersom detaljplanen föreslår en utveckling av en redan befintlig gymnasieskola och att placeringsmöjligheterna för denna är styrda av befintlig struktur anses planförslaget vara förenligt med översiktsplanens ställningstaganden om översvämningensrisk. Enligt Örebro kommuns översvämningsskartering för beräknat högsta flöde (BHF) finns möjliga utrymningsvägar från fastigheten åt söder. Skarteringen visar också att den tillkommande byggrätten placeras inom område som i begränsad omfattning drabbas av översvämning.

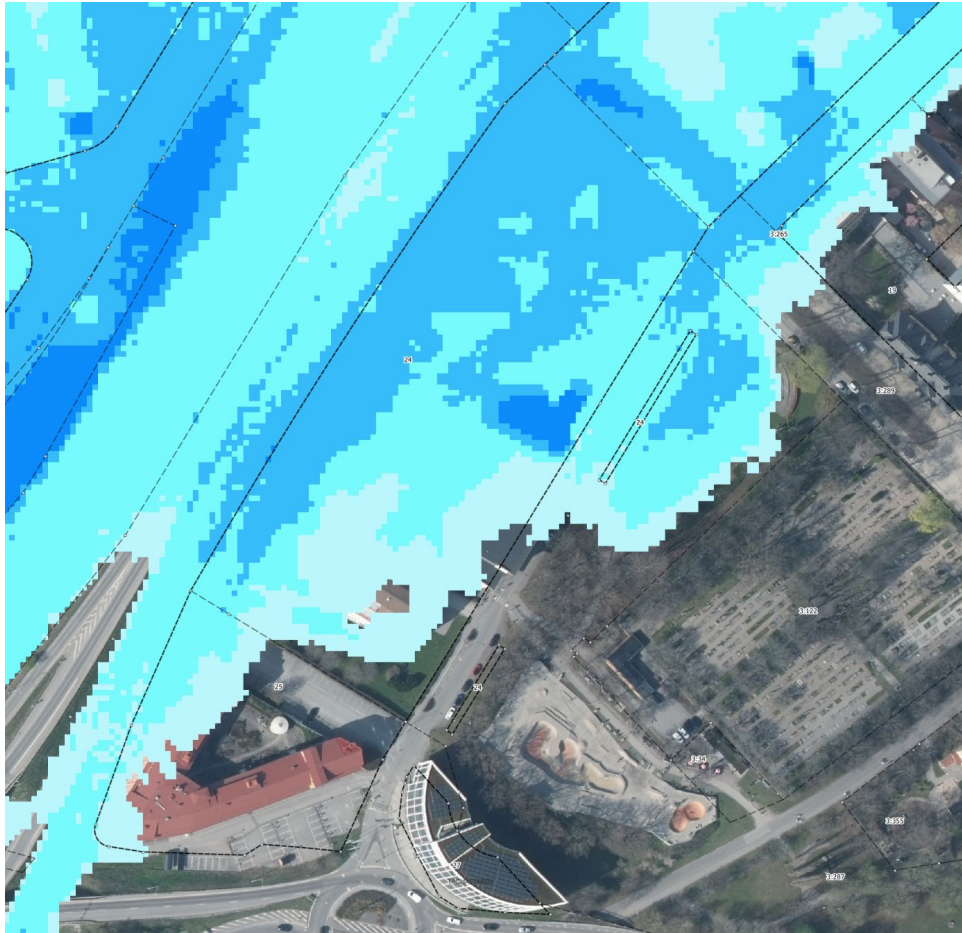


Bild som visar beräknat högsta flöde för planområdet. Tillkommande byggrätt ligger delvis inom ljusblått område, delvis inom område som inte riskerar att översvämmas vid BHF. Utrymningsvägar från fastigheterna finns åt söder.

Befintliga karteringar visar på att området riskerar att drabbas av översvämningar redan under rådande förhållanden. Vid planläggning strävas efter att undvika översvämningssituationer och förbättra översvämningssituationen. På fastigheten Tågmästaren 24 finns höga kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse och gestaltningen är en viktig fråga både för befintlig och tillkommande bebyggelse. Det gör att åtgärder som förbättrar situationen, som exempelvis en lägsta golvnivå på +30 meter över angivet nollplan, inte är lämpliga att genomföra utan istället krävs åtgärder utanför planområdet. Sammantaget visar den dagvattenutredning som tagits fram i samband med detaljplanen, se bilaga, att den planerade markanvändningen som en ny detaljplan medger kan genomföras utan att det medför negativa konsekvenser för dagvattenhanteringen, översvämningssituationer eller recipientens miljöstatus. Påverkan på planområdet från Svartåns flöden bedöms inte kunna lösas inom ramen för detaljplanen, utan behöver lösas i ett större sammanhang, men föreslagna dagvattenlösningar försämrar inte situationen.

Risk för skred

Risk för ras och skred råder på några ställen enligt underlag från Länsstyrelsen. Ett område är identifierat i anslutning till skolans idrottshall. Ett annat område återfinns i planområdets södra del. Enligt underlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) föreligger ingen förhöjd risk för skred inom planområdet. Båda dessa skikt bygger på jordart och lutning och ger översiktlig information om förutsättningar för jordskred i finjord. Eftersom ett område där risk för skred kan föreligga sammanfaller med

tillkommande byggrätt behöver förutsättningarna utredas vidare inför byggnation för att säkerställa ett lämpligt byggnadssätt.



Områden med förhöjd skredrisk enligt underlag från Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden i området består enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) av granit. Jordarten består av lera. I anslutning till planområdet består jorden av isälvsediment av låg blockighet. Detta område utgör en del av Örebroåsen som sträcker sig förbi planområdet i öst.

Radon

Radonrisk förekommer längs Örebroåsen öster om planområdet. Den förhöjda risken för markradon finns ofta vid åsbildningar.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Enligt VISS-registret som samlar information om status för olika vattendrag i Sverige har Svartån otillfredsställande ekologisk status och problem med övergödning. 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

föröreningar. Artsammansättningen hos påväxt-kiselalger visade på måttlig status till följd av näringspåverkan. Bottenfauna visar dock hög status.

Kulturmiljö

Den tidigare Oscariafabriken inom fastigheten Tågmästaren 24 bedöms vara en särskilt värdefull byggnad, rödmarkerad i kommunens kulturmiljöinventering. Röd är den högsta värderingsnivån i inventeringen som innebär att byggnaden bedöms ha mycket höga kulturhistoriska värden och vara av stor betydelse för Örebros historia och genom sin historik vara en unik byggnad i staden. Skofabriken Oscaria var under 1900-talet Örebros största skofabrik och representerar en viktig epok i stadens näringsliv under 1900-talets första hälft, då hälften av alla skor i Sverige tillverkades i Örebro län. Kvarteret och miljön berättar om företaget Oscarias historia och tillhör en av skoindustriepokens viktigaste byggnader i Örebro. Fabriken är ett välbevarat exempel på god industriarkitektur från 1900-talets början. Den är modern för sin tid och en av arkitekten Vilhelm Renbergs mest välgestaltade byggnader. Formspråket är monumentalt och utformningen har höga arkitektoniska kvaliteter. Byggnadens bevarade industrikaraktär och bevarade ursprungliga material hör till byggnadens främsta värden.

Till byggnadens karaktärsdrag hör de långa obrutna gatufasaderna, som är viktiga för stadsbilden, de putsade fasadernas utformning med väggfält indelade med väggpelare, fönstersättningen och de ursprungliga spröjsade träfönstren med flera lufter, trapphusen, liksom takens volym och utformning med brutna tegelklädda takfall med horisontella fönsterband. I huvudsak är byggnaden välbevarad exteriört med ursprungliga träfönster. Mot gården finns tillbyggnader och samtliga portar är utbytta.



Bild som visar fabriksbyggnadens första etapp.

Byggnaden har tre våningar med inredd vind. Den ursprungliga fabriksbyggnaden förlängdes mot söder 1938. Tillbyggnaden har samma utformning som den ursprungliga byggnaden. Fasaderna är putsade och utformade med väggfält indelade med väggpelare. Väggfälten utnyttjas för stora spröjsade träfönster med flera lufter. Fönstren är ursprungliga och har kompletterats med en inre fönsterbåge. Fasaden avslutas upptill av en profilerad takfotslist. På gavlarna finns stora spröjsade lunettfönster. Byggnaden har ett tegelklätt mansardtak. I de brutna takfallen finns horisontella fönsterband med småspröjsade fönster. Mot gården finns trapphus med torntak samt tillbyggnader,

lastkajer och skärmtak. Mot gatan är entréerna indragna med omfattning av profilerat listverk i puts. Samtliga entréer har utbytta portar. På den södra gaveln finns en länkbyggnad till en skolbyggnad som uppfördes 1987.



Bild mot väster som visar fabriksbyggnaden och Södra alléns sträckning i öst-västlig riktning.

Skofabriken Oskaria startades av Ernst Åqvist 1898 i Sundbyberg. 1914 flyttade företaget till Örebro till den nyuppförda fabriksbyggnaden vid Fabriksgatan. Byggnaden byggdes sedan till i etapper mellan 1914 och 1937. Under 1930-talet expanderade företaget då Skofabriken Scandia och Nya Skofabriks AB Örnen köptes och Oskariakoncernen blev en av Sveriges största i skobranschen med flera fabriker och 200 butiker över hela landet. Företaget drev även en utbildning för butiksföreståndare, biträden etc. 1950 hade fabriken 251 tjänstemän och 650 arbetare anställda. Det internationella företaget Bata tog över hela koncernen 1968. 1971 upphörde skotillverkning i Oskariafabriken. Kommunen, genom Industribyggnads AB, köpte fastigheten efter nedläggningen. Byggnaden har därefter använts som industrihotell och senare som gymnasieskola med namnet Virginska skolan.



Södra station och Oscariafabriken 1923.

Kulturhistorisk värdering, karakterisering och rekommendationer

Under framtagandet av denna detaljplan har en kulturmiljöutredning tagits fram av Arkitektur och Byggnadsvård, se bilaga. I denna utreds områdets historik och kulturhistoriska värden och rekommendationer för hänsyn till dessa ges. Utredningen gör också en karaktärisering av Oscariafabriken och närområdets bebyggelse, pekar ut strategiska siktlinjer där byggnaden är synlig i stadsbilden samt preciserar riksintressets uttryck i området. Kulturmiljöutredningen ger också rekommendationer för befintlig byggnad, grönmiljö och hur ny bebyggelse ska utformas för att ta hänsyn till platsen vilket sammanfattat presenteras nedan.

Oscariafabriken speglar en viktig epok i Örebros näringsliv och en har ett högt samhällshistoriskt värde. Järnvägen blev en förutsättning för Örebros industriella utveckling och under det sena 1800-talets etablerades fabriker längs med järnvägsspåren i staden. Skotillverkning kom att bli en av stadens främsta industrier och under det tidiga 1900-talet låg tjugofyra av landets åttiofem skofabriker i Örebro län. Fabriksbyggnaden ritades av arkitekt Vilhelm Renhult och utformades som ett stort stenpalats med välgestaltade fasader och stora, ljusa fabrikslokaler. Huvudentrén förlades mot spåren i nordväst och utfördes som en monumental perspektivportal med geometrisk djupverkan. Stilmässigt var byggnaden en blandning av olika arkitektoniska grepp men karaktäriserad av en genomgående hög arkitektonisk kvalitet typisk för tidens mer påkostade industribyggnader vilket ger byggnaden stora arkitektoniska, arkitekturhistoriska och kulturhistoriska värden.

Befintlig byggnad

Den gamla fabriksbyggnaden har ett högt samhällshistoriskt och industrihistoriskt värde och åtgärder bör utföras med byggnadens ursprungliga karaktär som utgångspunkt. Byggnaden bör bevaras som helhet och byggnadens detaljering bör inte ändras. Material lika de ursprungliga bör användas vid lagningar och kompletteringar. Tillägg bör anpassas till byggnadens formspråk. Nyare tillägg mot gården som inbyggnad av lastkaj har en lägre verkshöjd och skulle bättre kunna anpassas till miljön och samtidigt bidra till att göra entréer på ostfasaden mer attraktiva och mer synliga.

Park, grönyta och stadskaraktär

Områdets sammanhängande gröna karaktär i form av gårdsrum, gator med trädrader och park är en stor stadsbildsmässig kvalitet som tillför höga miljöskapande värden som ska bevaras. För att inte ytterligare förlora kopplingen mellan Oscaria och parkmiljön bör exploatering ta hänsyn till de siktlinjer som finns kvar och sträva efter en arkitektur som samspelar med parkens kvaliteter. Skolgården som har potential att bli ett gestaltningsmässigt mer sammanhängande rum bör ingå i planerna på exploatering. Det skulle då kunna bli ett landskapselement som läker ihop den yttre miljön och där kopplingen till parken görs ännu tydligare.

Ny bebyggelse

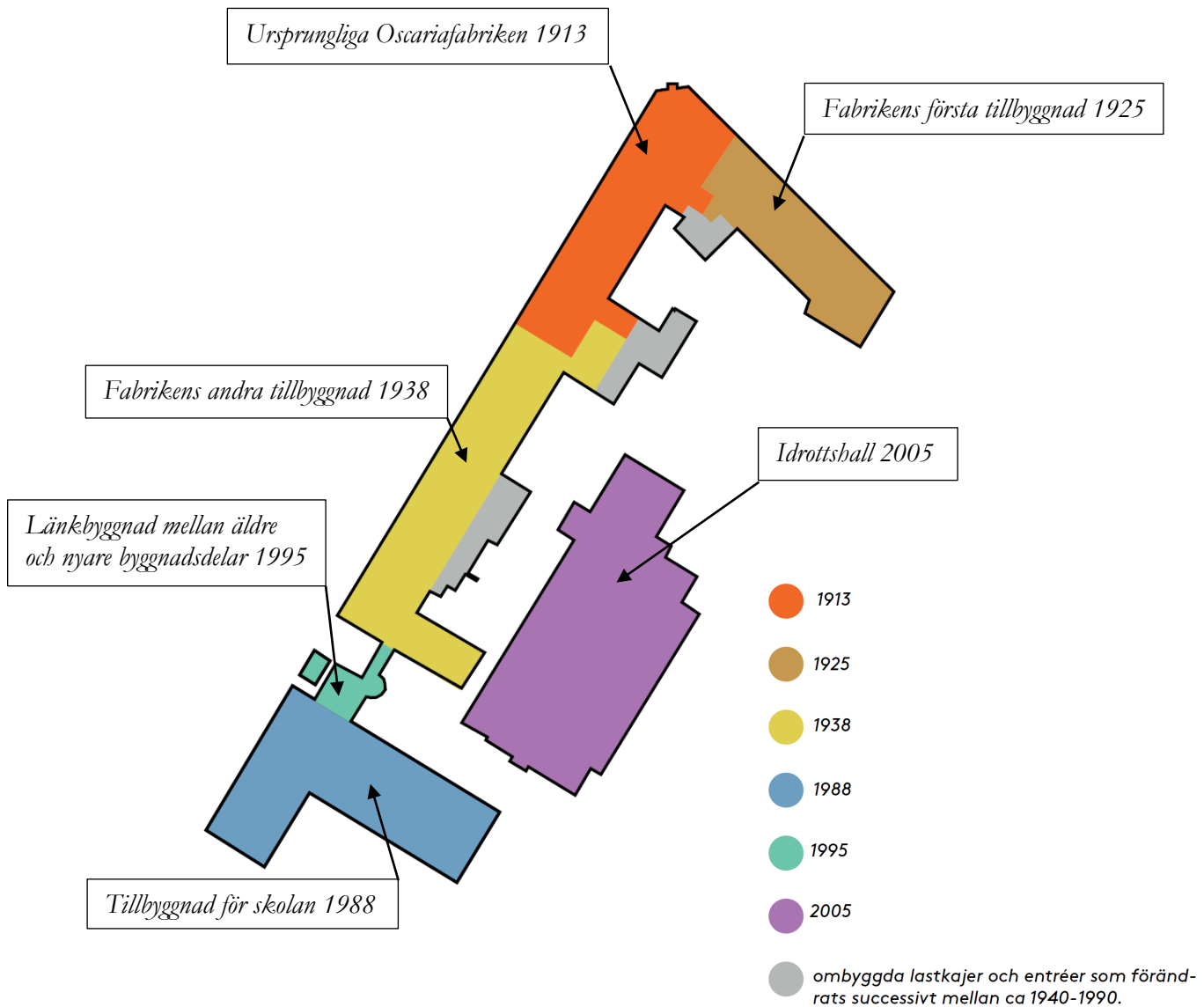
Vid uppförande av ny bebyggelse är det viktigt att förhålla sig till den äldre byggnadens gestaltning och arkitektoniska kvalitet. Hög arkitektonisk kvalitet bör vara ett uttryckt mål vid all exploatering inom planområdet. Ny bebyggelse behöver anpassas i volym till omkringliggande byggnader. Fasadmöten och kopplingar blir här extra viktiga och måste hanteras på ett sådant sätt att befintlig karaktär inte påverkas negativt.

Hänsyn bör tas till områdets skala och gatans nuvarande höjder. Området har byggnader av höghuskaraktär i form av punkthus som placerats inne i kvartersstrukturen. På så vis har de större gatorna behållit sin enhetligt lägre karaktär vilket främjat siktlinjer i området. Detta förhållningssätt bör tillämpas vid tillbyggnad inom det aktuella planområdet. Det är ett viktigt stadsbildsmässigt motiv att bevara miljön kring Fabriksgatan och dess koppling till parkmiljön. Risker är annars att läsbarheten av områdenas framväxt och kopplingen mellan dem går förlorad vilket har en negativ påverkan på kulturvärdena på platsen.

Vid byggnation på platsen ska tillbyggnad placeras utifrån områdets befintliga situation och säkra att kulturhistoriska värden inte går förlorade. En orientering mot ett västligare läge på fastigheten med en indragen lägre del mot gatan skulle innebära att byggnaden inordnar sig i befintlig struktur på fastigheten och inte blockerar siktlinjer. En tillbyggnad på den gräsyta som utgör baksidan på 1988-års tillbyggnad bedöms i kulturmiljöutredningen få måttliga negativa konsekvenser för utemiljön, men samtidigt samspela med befintlig stadsbild på ett mer varsamt sätt.

Strategiska siktlinjer mellan Drottningparken och Oscaria bör bevaras då dessa berikar upplevelsen av platsen och bidrar till en historisk läsbarhet. Den relativt smala passagen mellan Oscariahallen och tillbyggd del från 1988 är idag den enda siktlinjen mellan gata/park och fabrik i det södra läget. Denna bör beaktas i fråga om tillbyggnad.

Ett nytt tillägg på platsen måste utformas på ett arkitektoniskt inkännade sätt och hålla mycket hög arkitektonisk kvalitet. Samspelet med tillbyggnad från 1988 blir mycket viktig för en harmonisk helhet. Det är en byggnad som har ett stort underhållsbehov och gestaltningsmässiga överväganden för ny tillbyggnad bör omfatta även denna.



Planområdets årsringar redovisade i Kulturmiljöutredningen av Arkitektur & Byggnadsvård AB.

Inför samråd har också en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) avseende kulturmiljö tagits fram, se bilaga. Med kulturmiljöutredningen som grund presenterar den en nulägesbeskrivning samt redogörelse för karaktärsområden inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet, vars kulturhistoriska värden bedöms kunna komma att påverkas av förslaget till detaljplan.

Oscariafabriken (1913–1938)

Oscariafabriken präglas av den ursprungliga byggnaden från 1913 samt de två stora tillbyggnaderna från 1925 och 1938. Vid båda utbyggnaderna togs stor hänsyn till den ursprungliga arkitekturen. Den äldre arkitekturen och berättelsen om den tidigare skofabriken är fortfarande tydligt läsbar i byggnadens volym med långsträckt repetitiv fasad och indragen övre våning, glasad på samma sätt som undre våningar. Den karaktäristiska industrifasaden – rödputsad med indelning i lisener och stora spröjsade fönster, i de väl utförda ursprungliga detaljerna i form av sockel i huggen granit och detaljer i tandhuggen kalksten. Pustade portaler i ursprungliga lägen, ursprungligt utförande på fönster med spröjsade bågar i trämalade i gulockra samt lisenernas stiliserade putsade kapital. Oscariafabriken är ett tydligt exempel på den lätta industrin som ledde till att en stor andel kvinnor tidigt var sysselsatta inom industrin. Den tidigare fabriken är en karaktärsbyggnad för området och visuellt synlig från olika punkter i närområdet.

Oscariafabriken är en särskilt värdefull byggnad som i tidigare gällande detaljplan är belagd med Q-bestämmelse, reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Karaktärsdrag att tillvarata:

- Byggnadens volym med långsträckt repetitiv fasad och indragen övre våning, glasad på samma sätt som undre våningar. Karaktärsbyggnad för området och visuellt synlig från olika punkter i närområdet.
- Byggnadens karaktäristiska industrifasad, rödputsad med indelning i lisener och stora spröjsade fönster. Fönstrens placering, indelning och detaljering.
- De välutförda ursprungliga detaljerna som sockel i granit och kalksten, putsade portaler, lisener med kapital.
- Byggnadens synliga årsringar och de pietetsfulla tillbyggnaderna från 1925 och 1938.



Exempel på karaktärsdrag hos Oscariafabriken.

1988 års byggnad

Byggnaden uppfördes 1988 som en komplementbyggnad till skolverksamheten. Byggnaden är L-formad och uppförd i tre våningar samt inredd vindsvåning. Byggnaden är gestaltad i postmodernistisk stil med putsade rosa fasader vertikalt betonade genom pilasterliknande element. Gestaltningen speglar en ambition att samspela med fabriken. Kopplat till byggnaden finns vissa arkitekturhistoriska värden. Byggnaden utgör också en av miljöns årsringar som berättar om hur man under olika tider har förhållit sig till originalarkitekturen samt vilka behov som har funnits beroende av verksamhet.

Karaktärsdrag att tillvarata:

- Byggnadens postmodernistiska uttryck som tillför vissa arkitekturhistoriska värden samt gör den till ett tydligt tillägg och särskiljer den från fabriksbyggnaden. Detaljering som återkopplar till den äldre arkitekturen, markerad vindsvåning med lågt fönsterband och vertikalt betonat listverk.
- Byggnadens skala och höjd som förhåller sig till den äldre fabriken.



Exempel på karaktärsdrag hos 1988 års byggnad.

Förbindelsebyggnad (1995)

Förbindelsebyggnaden är en länkbyggnad i stål och glas som byggdes 1995 och även den har trots sitt mer moderna uttryck en del gemensamt med fabriken i form av småspröjsad indelning och blindingar för bjälklag som möter fabriken putsade partier. Kopplat till byggnaden finns vissa arkitekturhistoriska värden. Byggnaden utgör också en av miljöns årsringar som berättar om hur man under olika tider har förhållit sig till originalarkitekturen samt vilka behov som har funnits beroende av verksamhet.

Karaktärsdrag att ta tillvara:

- Byggnadens modernistiska uttryck som gör den till ett tydligt tillägg och särskiljer den från fabriksbyggnaden.



Exempel på karaktärsdrag hos 1995 års byggnad.

Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter också fram ett antal karaktärsområden i anslutning till fabriksbyggnaden med karaktärsdrag som värderas som viktiga att tillvarata vid en utveckling av fastigheten.

Skolgård med Oscariahallen

- Oscariafabrikens dominans i miljön och på skolgården, de i stadsbilden välexponerade fasaderna.
- Inslag av grönska med miljöskapande värden, kopplar till den anslutande parken och de allékantade gatorna.

Området kring 1988 års byggnad

- Inslag av grönska med miljöskapande värden, kopplar till den anslutande parken och de allékantade gatorna.
- Vy mellan 1988 års byggnad och Oscariahallen där den tidigare fabriksbyggnaden är delvis exponerad från gatan och den anslutande parken.

Grönmiljö och park

- Öppna gräsytor, parkträd och alléträd. De gröna rum alléerna skapar längs gatorna.

Kommunikationsleder

- Siktlinjer mellan järnvägen och Oscariafabriken som berättar om förutsättningar för industri under det tidigare 1900-talet.

Kontorsbus med varierande karaktär

- Bebyggelsens varierande och mer moderna karaktär som gör byggnaderna till årsringar som speglar stadens mer sentida historia och utveckling.

Rutnätsstad med blandad bebyggelse

- Kvarterens rutnätsstruktur samt bebyggelsens placering i gatuliv och gårdsrum med plats för grönska.

Inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen har en övergripande bedömning av områdets känslighet/tålighet mot förändring inom avgränsningsområdet gjorts.



Orange Mycket känslig miljö. Området kring Oscariafabriken samt omgivande ytor där byggnaden är välexponerad i stadsbilden. Park, kyrkogård och alléer.

Grön Tålig miljö. Området kring rondell och bågbus från 2000-talet.

Yellow Känslig miljö. Området kring den mer sentida bebyggelsen, ytor där fabriksbyggnaden inte är välexponerad. Parkmiljö som omvandlats till skatepark men som är känslig då den ansluter till kyrkogården. Anslutande rutnätsstad.

I miljökonsekvensbeskrivningen definieras ett antal strategiska siktlinjer som bedöms vara av betydelse för detaljplaneförslagets påverkan på omgivande kulturmiljö. Genom siktlinjeanalyser har bebyggelseförslaget värderats utifrån möjligheten att uppleva och förstå riksintressets uttryck liksom påverkan på stadsmiljön.



Bild med de vypunkter som studerats i miljökonsekvensbeskrivningen.

I miljökonsekvensbeskrivningen görs en genomgång av processen att ta fram ett bebyggelseförslag som slutligen utgör underlag för detaljplanen. Bebyggelseförslagen har bearbetats under planprocessen utifrån rekommendationer i kulturmiljöutredningen, 2025-02-04, i dialog med och efter synpunkter från Stadsplaneringsavdelningen, Örebro kommun, Länsstyrelsen i Örebro och kulturmiljöspecialisten som arbetat fram miljökonsekvensbeskrivningen.

Målet för processen har varit att nå fram till ett förslag som utgår från och tar tillvara platsens värden och karaktär både utifrån kulturmiljön, bebyggelsen, grönstrukturen och de sociala och rekreativa värden som finns i parken och liksom i skateparken. Ett övergripande mål har varit att ta fram ett förslag som inte riskerar att negativt påverka kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården, Centrala Örebro.

Sammanfattning av Miljökonsekvensbeskrivningen

Den miljöaspekt som behandlas i MKB är kulturmiljö. Det är denna aspekt som har bedömts kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvenserna för aspekten beskrivs för detaljplaneförslaget och för ett nollalternativ i miljökonsekvensbeskrivningen.

Planförslaget innebär två lägen för nybyggnation, en ny byggnad längs med Fabriksgatan samt tillbyggnader av en befintlig förbindelsebyggnad, i form av två nya entrébyggnader i ett våningsplan. Syftet med byggrätten för gatubyggnaden är att skapa flexibilitet och beredskap för Örebro största gymnasieskola. För gatubyggnaden föreslås ett fotavtryck om 750 kvm och en BTA om 4 650 kvm. Nybyggnaden begränsas till 6 våningar samt en suterrängvåning. Högsta tillåtna nockhöjd är 30 m. Syftet med byggrätterna för entrébyggnader är att förbättra gymnasieskolans entrésituation. Båda entrébyggnaderna begränsas till en våning och har tillsammans ett fotavtryck tillika BTA som uppgår till 310 kvm. Nollalternativet innebär att nuvarande stadsplan och bestämmelser för Tågmästaren 24 behålls. 1988 års byggnad är på grund av dess höjd fortsatt delvis planstridig. Detsamma gäller för förbindelsebyggnaden som är placerad på prickmark som enligt planen inte får bebyggas. Virginska gymnasiet är Örebro största gymnasieskola och skolan är i behov av utökade lokaler.

Nollalternativet innebär att de ändringar som krävs för skolans fortsatta verksamhet inte kan genomföras. Markanvändning kommer fortsatt att vara industri samt i vissa fall handel och hantverk. Stadsplanen innehåller en delvis outnyttjad byggrätt i anslutning till 1988 års byggnad. Kring byggnaden, på det som idag i huvudsak är grönytor, kan det komma att byggas nytt i ett våningsplan.

Alternativa utformningsförslag och justeringar har presenterats under planprocessen som bland annat har inneburit att den förslagna nybyggnaden minskat i höjd med hänsyn till bland annat Oscariafabriken som ett uttryck för riksintresset.

I miljökonsekvensbeskrivningen görs bedömningen att planförslaget riskerar att medföra små negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården Centrala Örebro och de uttryck för riksintresset som berörs. Örebro karakteristiska rutnätsstad med dess sammanhållna låga stadssiluett bedöms inte påverkas. Platsen i staden har en större tålighet för höga byggnader genom sitt perifera läge i anslutning till ett stort trafikstråk, tillsammans med redan höga byggnader i anslutande kvarter. Samband och strukturer inom riksintresset bedöms kunna uppfattas även i framtiden om detaljplanen genomförs. Nybyggnadens placering och underordnade utformning ger liten negativ påverkan på Oscariafabriken som ett uttryck för stadens mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 samt fabriken som en av stadens industribyggnader och skofabriker.

I relation till ställningstaganden i översiktsplan, fördjupad översiktsplan, arkitekturstrategin samt plan- och bygglagens 2 och 8 kapitel görs bedömningen att planförslaget riskerar att medföra små negativa konsekvenser. Planförslagets gatuhus och entrébyggnader bör ha möjlighet att uppfylla varsamhetskravet och förvanskningförbudet. Detaljplanen bedöms inte påverka Örebro stads arkitektoniska kvalitet eller stadens låga stadssiluett, med fåtal högre accenter, på ett sätt som kumulativt riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Nollalternativet skulle innebära att ändringar som krävs för skolans fortsatta verksamhet inte kan genomföras. Samtidigt innebär nollalternativet att en viss skalförskjutning inom området inte sker, vilket ger en viss positiv konsekvens i jämförelse med detaljplaneförslaget.

Den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen bedömts kunna medföra ska följas upp. För planförslaget för Tågmästaren 24 gäller det påverkan på kulturmiljön. Uppföljning kan ske genom granskning i bygglovskedet, innan genomförandet. Eventuellt genom antikvarisk medverkan för bedömning och konsekvensbeskrivning avseende den nya gatubyggnadens samt entrébyggnadernas gestaltningsdetaljer och anslutning till den äldre byggnaden.



Karta som redovisar de fotopunkter som har varit utgångspunkter i visualiseringar vid framtagandet av planförslaget.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Södra allén

Planområdet innefattar del av Södra allén. Södra allén är en del av stadens historiska gatunät. Gatan finns bland annat återgiven i 1884 års stadsplan (då kallad Södra Gatan). Gatans sträckning är idag uppbruten och läsbarheten av gatan som historisk stadsgata är på delar begränsad. Gatans trädallémotiv finns dock till största del bevarad längs sträckan.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett antal befintliga byggnader som ursprungligen använts som skofabrik, varav den äldsta är från 1913. Den ursprungliga bygganden byggdes på 1925 mot öster fram till Fabriksgatan samt ytterligare en gång då fasaden mot väster förlängdes 1938. Ytterligare tillbyggnationer i anslutning till de äldre fabriksbyggnaderna uppfördes 1938 och 1995. Sedan 1988 används dessa byggnader för gymnasieskola. 1988 uppfördes en större byggnad inom planområdet i samma skala som intilliggande byggnation, även den används som gymnasieskola. På fastigheten ligger också en

idrottshall från 2005, den ligger dock i en nyare detaljplan som bedöms som aktuell och omfattas därför inte av denna detaljplan.

Gestaltning

Inom planområdet ligger den gamla skofabriken Oscaria, invigd 1913. Fabriken uppfördes som ett putsat stenhus i tre våningar med en indragen vindsvåning. Fasaderna utformades med en repetitiv takt av putsade lisener, putsade fack och stora spröjsade fabriksfönster. Dimensioner på fönster var för tiden stora och nästa att betrakta som en tidig föregångare till curtain wall. Fasadens takt fördes vidare upp i takfallet för vindsvåningen med putsade ytor och lägre spröjsade fönster. Taken utfördes valmade i tegel och den södra fasadens gavel utformades som en trappstengavel. Stilmässigt är byggnaden en slags smältdegel av arkitektoniska grepp. En för tiden modern byggnad med synligt system för konstruktionen, rikt dekorerad med inspiration från antikens kolonnordningar, gotiska perspektivportaler, nationalromantik i trappstegsgavel och tornhuvar. Trapphusen mot gården utfördes fristående med enklare utformning, slätputsade ytor och mindre fönster.

1925 byggdes fabriken ut mot öster fram till Fabriksgatan. Den tillbyggda delen gestaltades likt det ursprungliga huset i samma material- och kulörpalett. Sockel i natursten, putsade fack och lisener samt fönster likt ursprungsfönster. En ny entré skapades mot Fabriksgatan likt den äldre portalen på Södra allén. I takt med ytterligare expansion behövde fabriken byggas ut ytterligare 1938. Den långa fasaden i väster blev dubbelt så lång och trappstegsgaveln i söder revs. Mitt på fasaden är tillbyggnaden läsbar i form av ett byte av material i sockeln, från natursten till en putsad betongsockel. I övrigt är tillbyggnaden utförd i samma stil som ursprunglig fabrik. Mindre förändringar gjordes av lastkajer, garage och entréer åren efter 1938 och en tillbyggnad för vaktmästeri skapades vid befintligt trapphus. Nya stora förändringar gjordes i form av byggnad 1988, förbindelsegång 1995 och en ny idrottshall mot Fabriksgatan 2005. Situationen mot gården i öster har succesivt förändrats, från en öppen yta med koppling mot parken, till en tätt bebyggd yta i södra läget.

Mark och vegetation

Utemiljön tillhörande Virginska skolan består idag av en skolgård som till stora delar består av hårdgjorda ytor, både asfalterade och stenbelagda. Vegetationen är begränsad och består av ett fåtal buskar och träd där de flesta växter i anslutning till de hårdgjorda ytorna. I anslutning till skolans södra del finns en gräsyta med buskar och träd.



Bild på befintlig skolgård och grönyta i söder.

Området ligger i direkt anslutning till Drottningparken med Södra kyrkogården och Skateparken, endast avskilt av Fabriksgatan. Läget intill parken innebär att den dagligen nyttjas av skolans elever under raster. De stadsträd som växer på mark som ägs eller förvaltas av Örebro kommun eller de kommunala bolagen omfattas av policy för stadsträd. Med stadsträd menas träd som växer i stadsmiljö på gatumark, parkmark eller på gårdar. Dessa träd utgör ofta solitärer eller står i mindre grupper. Om stadsträd avverkas eller på något sätt påverkas av åtgärder som kan skada trädets vitalitet eller överlevnad ska de kompenseras utifrån dess ekologiska, sociala och ekonomiska värde så långt som det är möjligt.

Friytor

Det saknas idag riktlinjer för friytans storlek för gymnasieskolor. Skolgård ska finnas att tillgå för eleverna, dock är gymnasieelever äldre och kan därför till viss del även röra sig i det offentliga rummet och nyttja parker, torg mm som friytor. Behovet och storleken behöver därför bedömas från fall till fall och grundprincipen är att friytan ska placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov. Bedömning av vilken friyta som kan accepteras ska ske i varje enskilt fall. Friytans storlek är inte i samma utsträckning avgörande för en gymnasieskola, utan skolans läge kan vara en viktigare faktor att beakta. Kompensationsåtgärder genom exempelvis tillgång till annan mark, kan i större utsträckning accepteras för en gymnasieskola. Det är dock viktigt att miljöer som lockar till rörelse och utevistelse skapas även för gymnasieelever. Fysisk aktivitet, ljus och grönska är mycket viktigt för både den psykiska och fysiska hälsan. Utifrån Virginska skolans elevantal på cirka 1 600 elever har befintlig friyta inom skolans område beräknats till drygt 3 kvadratmeter per elev.

Sociala faktorer

En trygghetsstudie tas fram parallellt med planarbetet och kommer att beskrivas i planhandlingarna vid granskning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns indraget på fastigheten Tågmästaren 24.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

EI

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten är anslutet till stadsnät (bredband).

Service

Planområdet ligger centralt i staden vilket innebär att tillgången till både offentlig och kommersiell service är god. På södercity finns bland annat förskolor, restauranger, dagligvaruhandel, frisörer, affärer och gallerian Krämarens.

Trafik

Gator och trafik

Åtkomst till planområdet sker idag från flera håll. Virginska skolan nås via en intern gata parallellt med Östra Bangatan. Infart sker från Östra Bangatan i höjd med skolans sydvästra hörn. Internvägen möjliggör även för utfart mot Östra Bangatan på fastighetens nordvästra del. Från öster nås området genom Fabriksgatan som kopplas samman med Oscariarondellen i söder och Södra allén i norr.

Kollektivtrafik

Mindre än 200 meter från planområdet ligger Södra Station vilket är en viktig knutpunkt för kollektivtrafik ur ett regionalt, kommunalt och lokalt perspektiv då platsen möjliggör byte mellan tåg och buss. Persontågstrafik som går via Örebro C stannar även vid Södra Station och innefattar bland annat anknytningar Stockholm – Göteborg och Hallsberg – Gävle via Bergslagen och Dalarna. Antalet resande vid Södra Station uppskattas till ca 2000 – 2500 resenärer per dygn utifrån de räkningar som utförts vid stationsområdet.

Hållplatsläge för bussar finns vid Östra Bangatan i nära anslutning till stationsområdet och trafikeras av såväl regional som lokal busstrafik. För den regionala busstrafiken är Södra Station en av de största hållplatserna med drygt 900 påstigande resenärer per dag.

Parkering och angöring

Idag finns cirka 55 parkeringsplatser i markplan att tillgå inom fastigheten. Bilparkeringen är förlagd till internvägen längs Östra Bangatan samt längs med Södra allén. Utöver det finns också parkeringsplatser i garage under idrottshallen. Längs Fabriksgatan finns även ett antal gatuparkeringar på kommunal mark i anslutning till skolan.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Till Tågmästaren 24 hör två remsor som ligger längs med Fabriksgatan i Drottningparken, dessa planläggs som PARK och övergår till Örebro kommun. De är sedan tidigare planlagda för parkering men yta som används som parkering ligger i Fabriksgatan intill, denna yta används som park.

Tågmästaren 23 överlåter yta till Örebro kommun som är planlagd som mark som endast får bebyggas med uthus och komplementbyggnader, del av området har bestämmelse om att parkeringsplats inte får finnas.

Del av Södra allén som ligger inom Tågmästaren 24 övergår till kommunen, vilket även tidigare detaljplan möjliggjorde men inte genomförts.

Natur

Mark och vegetation

I och med att yta längs med Fabriksgatan som tidigare är planlagd som parkering men som idag används som park planläggs som PARK säkerställs att den ytan fortsatt kan användas som park. På ytan står flertalet uppvuxna träd vars fortlevnad får bättre förutsättningar när de ligger inom yta med användningen PARK.

Ett område längs med Södra allén som idag tillhör fastigheten Tågmästaren 23 planläggs som GATA. Det möjliggör för Södra allén att delvis återställas till sin ursprungliga karaktär som en allégata med mycket grönska. Befintliga, uppvuxna träd hamnar åter inom gatumark och blir en del av kommunens skötselbestånd.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

I miljökonsekvensbeskrivningen görs bedömningen att planförslaget riskerar att medföra små negativa konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården *Centrala Örebro* och de uttryck för riksintresset som berörs. Detaljplaneförslaget innebär att rutnätsstrukturen med dess långa siktlinjer och kringbyggda gårdar stärks när en ny byggnad placeras längs med Fabriksgatan. Byggnaden bidrar till en mer sluten kvartersstruktur och bedöms medföra vissa positiva konsekvenser för stadens rätvinkliga kvartersstruktur. Örebros karaktäristiska rutnätsstad kännetecknas också av en sammanhållen låg stadssiluett med enstaka högre accentbyggnader däribland St, Nicolai kyrka. Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för St Nicolai kyrkan i stadens siluett samt små till måttliga negativa konsekvenser för stadens mer storstadsmässiga stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och Oscariafabriken som en av stadens industribyggnader. Platsen i staden har en större tålighet för höga byggnader genom sitt perifera läge i anslutning till ett stort trafikstråk, tillsammans med redan höga byggnader i anslutande kvarter. Samband och strukturer inom riksintresset bedöms kunna uppfattas även i framtiden om detaljplanen genomförs. Nybyggnadens placering och underordnade utformningar ger liten negativ påverkan på Oscariafabriken som ett uttryck för stadens mer storstadsmässiga stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 samt fabriken som en av stadens industribyggnader och skofabriker.

I relation till ställningstaganden i översiktsplan, fördjupad översiktsplan, arkitekturstrategin Arkitektur och byggnaden i Örebro samt plan och bygglagens 2 och 8 kapitel görs bedömningen att planförslaget riskerar att medföra små negativa konsekvenser. Planförslagets tillkommande byggnad mot Fabriksgatan bedöms ha möjligheten att uppfylla hänsynskravet och entrébyggnader bedöms ha möjligheten att uppfylla varsamhetskravet och förvanskningsförbudet.

Detaljplanen bedöms inte påverka Örebro stads arkitektoniska kvalitet eller stadens låga stadssiluett, med fåtal högre accenter, på ett sätt som kumulativt riskerar att påtagligt skada riksintresset. Planförslaget ansluter till ett bebyggelsesammanhang där den nya höjden inordnar sig och inte skiljer ut sig som en solitär. Färgsättningen som föreslås i gestaltungsplanen kan bidra till att byggnaden harmonierar med Oscariafabriken och på så sätt inte manifesteras sig genom sin höjd.

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.

I 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen anges att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om detaljplanen medger användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som kan innebära en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Inför samråd har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Tågmästaren 24 tagits fram för att utreda och minimera riskerna för skada på riksintresset och bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde, se bilaga. Denna

miljökonsekvensbeskrivning är avgränsad till att beröra aspekter av kulturmiljö i anslutning till kvarteret Tågmästaren 24 och fastigheten Tågmästaren 24 på söder, centrala Örebro. I och med framtagna MKB och den utveckling av planförslaget som är resultatet av MKB-processen görs bedömningen att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvattensituationen bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Förorenad mark

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver bland annat massor grävas bort för byggnation av ny byggnadsvolym. De massorna är förorenade, vilket innebär att ett genomförande av detaljplanen leder till en bättre föroreningsituation.

Vid markundersökningar i framtagandet av detaljplanen har det påträffats PFAS i grundvattnet. Undersökningarna tyder på att föroreningskällan inte troligt finns inom fastigheten Tågmästaren 24. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattnet och därför inte heller ha någon påverkan på PFAS föroreningen.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

En eventuell ökning av trafiken inom planområdet bedöms marginell vilket gör att planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms vara liten och riskerar inte att miljönormerna överskrids.

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna om föreslagna åtgärder genomförs. Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertagas lokalt med makadamdike alternativt underjordiskt magasin.

Buller

Planförslaget bedöms inte påverka bullernivåerna.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Bullersituationen förändras inte i och med denna detaljplans genomförande.

Översvämning

I huvudsak innehåller denna detaljplan befintlig bebyggelse med höga kulturmiljö värden. Karteringar visar på att det kan finnas en översvämningssituation inom området. Det bedöms dock inte lämpligt att sätta en bestämmelse om lägsta golvnivå i den befintliga bebyggelsen bland annat utifrån dess kulturmiljö värden. Den tillkommande bebyggelsens möte med befintlig, äldre bebyggelse är också en viktig del i anpassningen till kulturmiljö värden vilket gör att ny byggrätt inte heller har en bestämmelse om lägsta golvnivå. Dock planeras den nedersta våningen som garage i suterrängvåning och våning 1–6 förväntas i ett högre läge då de hamnar i nivå med Fabriksgatan som ligger högre än övriga delar av Tågmästaren 24.

Olyckor

Planbestämmelse finns i plankartan som säkrar upp och förbättrar förutsättningar för utrymning samt att undvika intag av hälsoskadliga utsläpp från olycka på järnväg jämfört med tidigare.

Skred

Indikationer om att det kan vara risk för skred inom fastigheten gör att stabiliteten där tillkommande bebyggelse planeras att uppföras behöver utredas mer för att säkerställa att markstabiliteten är tillfredsställande. Eller om det finns ett behov av stabilitetshöjande åtgärder för att uppnå aktuella säkerhetskrav. Det betyder inte att markstabiliteten är otillräcklig, men att den behöver säkerställas inför kommande nybyggnation så att skred inte uppkommer. Underlaget bedöms vara tillräckligt i detaljplaneskedet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet berör inte av någon skyddad fornlämning.

Byggnadsminnen

Byggnader inom planområdet är inte skyddade som byggnadsminnen enligt Miljöbalken.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planförslaget riskerar att medföra små negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården Centrala Örebro och de uttryck för riksintresset som berörs. Örebro:s karakteristiska rutnätsstad med dess sammanhållna låga stadssiluett bedöms inte påverkas.

Trafik kommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för Godsstråket i Bergslagen.

Vattenförsörjning

Under planområdet finns en PFAS förorening i grundvattnet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms dock inte påverka eller påverkas av föroreningen.

Trafik

Inom fastigheten Tågmästaren 24 påverkas trafiksituationen marginellt av detaljplanens genomförande. I den norra delen av planområdet, i Södra allén sträckning, har gatan tidigare varit planlagd som allmän plats, den detaljplanen har inte genomförts fullt ut då marken fortsatt är i Örebroportens ägo. I och med denna detaljplan fortsätter del av Södra allén att vara i Örebroportens ägo och avses nyttjas för en tillfartsväg till Tågmästaren 24 på kvartersmark. Den norra delen av Södra allén planläggs som allmän plats och överförs till Örebro kommun med kommunalt huvudmannaskap. På den ytan skapas möjligheter för gång- och cykelväg som en del i det allmänna nätet för gång- och cykel. I och med att del av ÖBO:s fastighet Tågmästaren 23 också innefattas av planområdet och bestämmelsen GATA återställs Södra alléns ursprungliga sträckning och karaktär till viss del.

I direkt anslutning till detaljplanens nordvästra del ska ett övergångsställe över Östra Bangatan anläggas vilket ger ökad trafiksäkerhet för de som färdas till och från skolan. I planområdets sydvästra del anläggs en utfart med möjlighet till högersväng ut på Östra Bangatan. Utfarten ger möjlighet till ett bra trafikflöde på fastigheten. Utanför planområdet, längs med Östra Bangatan planeras bland annat en ny gång- och cykelväg, den nya utfarten med högersväng ut på Östra Bangatan ger en bättre trafiksituation än dagens situation.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Frida Hammarlind. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Bo Davidsson, stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek, trafikplanerare Oscar Lewin och ingenjör Magnus Karlsson.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Frida Hammarlind
Planarkitekt