

CV Örebro

Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området)

Konsekvensanalys avseende kulturmiljön

2025-06-18

Nyréns Arkitektkontor

Läsanvisning

Analyserande text av Nyréns är markerad med gul bakgrund.

Konsekvensanalyserande text av Nyréns är markerad med röd bakgrund.

Riksintressetext.

PROJEKTINFORMATION

CV Örebro, Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området)
Konsekvensanalys avseende kulturmiljön

2025-06-18

Beställare:

Jernhusen AB genom Thomas Sandberg (Jernhusen) och Johan Henrikson (Tengbom)

Nyréns Arkitektkontor

Urban Nilsson, uppdragsansvarig byggnadsantikvarie, cert. sakkunnig kulturvärden (KUL2)

Nico van Gelderen, landskapsarkitekt med kulturmiljöinriktning

Jeanna Tolsén, medverkande byggnadsantikvarie

Fotografier där inget annat anges: Nyréns Arkitektkontor

Nyréns Arkitektkontor

Innehåll

Inledning	4
Kulturhistoriska förutsättningar	6
Beskrivning av planförslaget	10
Konsekvensanalys	14
▪ Planstruktur	14
▪ Urval av vyer	16
▪ Vy 1	18
▪ Vy 2	20
▪ Vy 3	22
▪ Vy 4	24
Samlad bedömning	26
Rekommendationer	26
Källor	27

Inledning

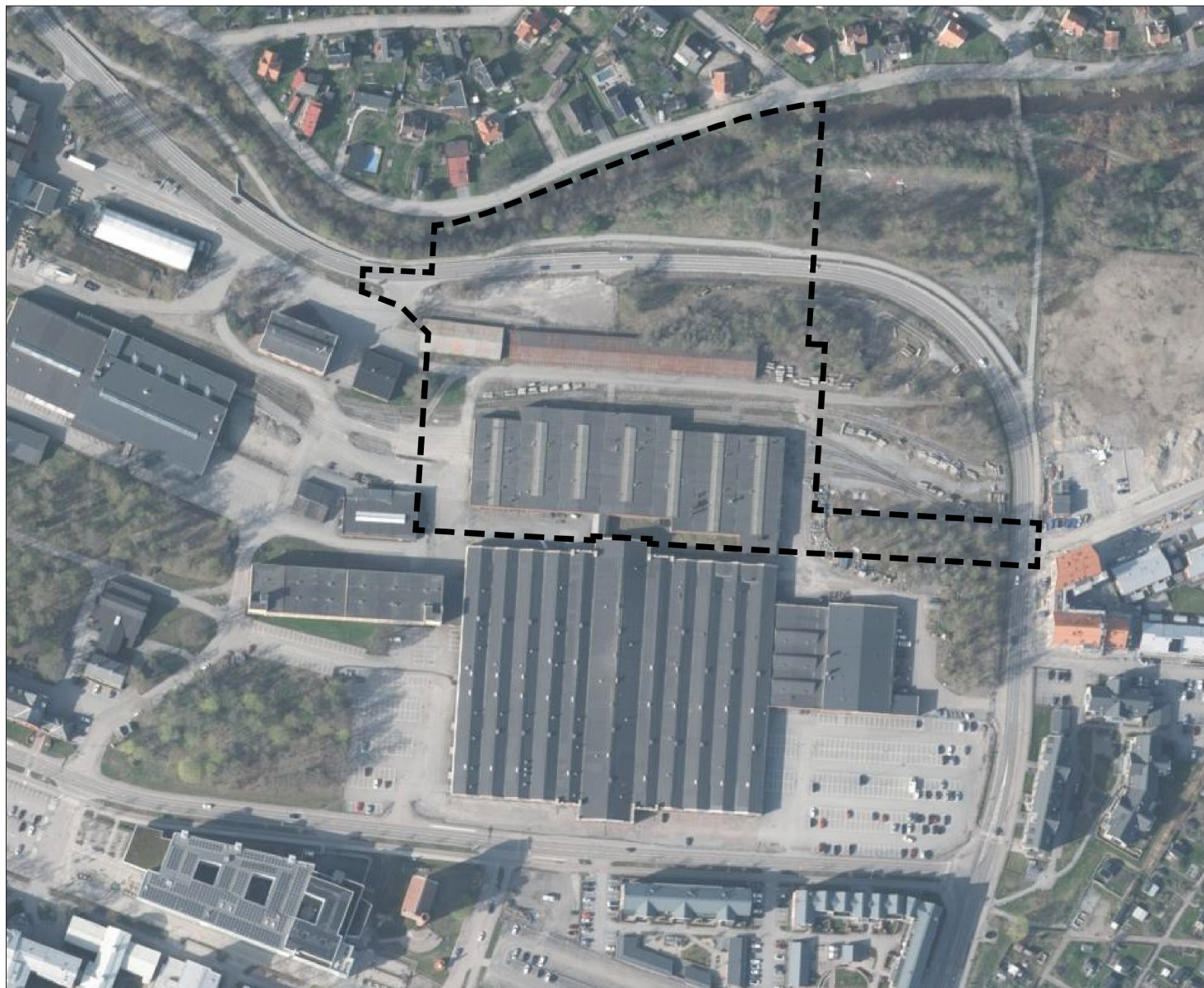
Bakgrund

CV-området (SJ:s Centralverkstad) har sedan 1900-talets början fungerat som ett verkstadsområde kopplat till reparation och underhåll av lok och vagnar. Än idag bedrivs verkstadsverksamhet på platsen och området utgör en viktig del av Örebro histora och framväxt.

CV-området är idag ett av Örebro kommuns prioriterade stadsutvecklings-områden i anslutning till innerstaden. Det innebär att det idag avskärmade industriområdet ska förvandlas och bli en integrerad del av innerstaden med dess blandade funktioner. Samtidigt har Örebro kommun klassat CV-området som en miljö med högt kulturhistoriskt värde.

År 2017 arbetade Örebro kommun med upprättandet av ett planprogram för CV-området. I samband med detta tog Nyréns, på uppdrag av Jernhusen, fram en kulturmiljöutredning för hela CV-området. Därtill gjorde Nyréns en konsekvensanalys som bedömde planprogrammets konsekvenser för det kulturhistoriska värdet. I december 2024 utkom Örebro kommun med en plan för en ny detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. i nordöstra delen av CV-området. Planen upprättas i linje med planprogrammet för CV-området och förslaget har utarbetats av Södergruppen på uppdrag av Jernhusen.

Föreliggande konsekvensanalys bedömer planförslagets påverkan på områdets kulturhistoriska värden.



Ortofoto 2023 med planområdesgräns

>> Inledning

Syfte

Föreliggande konsekvensanalys syftar till att tydliggöra planförslaget konsekvenser för de kulturhistoriska värden som finns i och i direkt anslutning till planområdet. Konsekvensanalysen ska utgöra ett stöd och ett kunskapsunderlag för arbetet med att ta fram en ny detaljplan. Detaljplanen har varit på samråd varför denna konsekvensanalys tas fram under bearbetningsskedet mellan samråd och granskning.

Avgränsning

Planområdet utgör endast en mindre del av CV-området och det är av stor vikt att planeringen av delområdet görs utifrån ett helhetsperspektiv på området. I föreliggande konsekvensanalys beaktas därför även omgivande kulturmiljö. Det kan krävas fördjupad/fortsatt medverkan av antikvariskt sakkunig i senare skeden.

Underlag

Nyréns "Kulturmiljöutredning Statens Järnvägars Centralverkstad" (2017a) samt Nyréns "CV-området i Örebro, analys av konsekvenser för kulturmiljön" (2017b) utgör underlag till denna konsekvensanalys.

Metod och upplägg

Arbetet har utförts i samarbete mellan byggnadsantikvarie och landskapsarkitekt, genom gemensamt platsbesök, analyser och vustudier.

Inledningsvis ges en översiktlig presentation av de byggnader och yttre miljöer som berörs av planförslaget. Främst i form av bild- och kartmaterial som är ett utdrag ur kulturmiljöutredningen (Nyréns 2017a). Vidare är det viktigt att kulturmiljöutredningen läses parallellt med denna konsekvensanalys för att få en djupare förståelse för vilka kulturhistoriska värdebärare som kan påverkas av planförslaget.

Följande kapitel handlar om en beskrivning av planförslaget.

Efterföljande konsekvensanalys består av en vustudie utifrån fyra vyer. Vyerna är tagna från strategiskt utvalda vupunkter blickandes in i utredningsområdet. Utifrån dessa förs resonemang kring påverkan på det kulturhistoriska värdet.

Slutligen följer ett kapitel med en samlad bedömning liksom ett kapitel med rekommendationer för hur planförslaget kan anpassas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

Gällande lagrum

Plan- och bygglagen, Kulturvärden i detaljplaneringen

PBL 4 kap. 2§: Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på

omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt, (...)

Riksintresse för kulturmiljövård, Miljöbalken

CV-området är beläget i närheten till riksintresset Centrala Örebro [T 20] vilket omfattas av miljöbalkens kap 3 § 6. Där regleras att riksintresset ska skyddas mot påtaglig skada, d.v.s. att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras och skyddas från åtgärder som medför påtaglig negativ kulturmiljöpåverkan. Tillsynsmyndighet är länsstyrelsen. För mer om riksintressets motiv och uttryck se s. 9.

Gällande detaljplan

Inom stor del av planområdet gäller Detaljplan för CV-området, Olaus Petri 3:119 m.fl. (1880-P408) som vann laga kraft 10 oktober 2006. CV-områdets användning till industri, kontor, handel med skrymmande varor och tekniska anläggningar. De nordligaste delarna av utredningsområdet är i detaljplanen planlagt för gata, natur och öppet vattenområde. Motorvagnsverkstaden har rivningsskydd i gällande detaljplan.

Kulturmiljöinventering och klassificering 2004

2004 genomförde Örebro kommun en kulturhistorisk bebyggelseinventering av CV-området. Den tjänade som underlag för 2005 års detaljplan i vilken flertalet byggnader försågs med både skyddsbestämmelser (q) och varsamhetsbestämmelser (k). Med den kulturhistoriska byggnadsinventeringen som grund klassificerade Örebro kommun år 2004 området med avseende på dess kulturhistoriska värde. Området gavs i sin helhet "blå" klass enligt följande:

Byggnad med högt kulturhistoriskt värde (särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL). Blå byggnader är mycket goda exempel på sin byggnadstyp och stil. De kan också ha en bakgrundshistoria som geren särskild plats i Örebros historia. Byggnadstypen kan numera vara sällsynt eller ha ett betydelsefullt läge i staden. Bedömningen kan även gälla samlade miljöer.

Kulturhistoriska förutsättningar

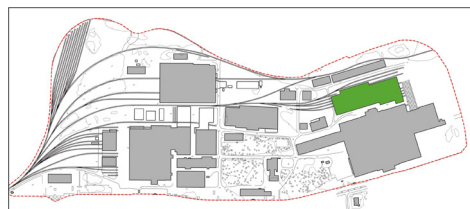
Läsanvisning

Följande kapitel utgörs av ett utdrag ur kulturmiljöutredningen (Nyréns 2017a).

I det här kapitlet presenteras översiktligt de befintliga byggnader och miljöer som är belägna inom och direkt utanför planområdets gräns. De byggnader som redovisas till höger finns på nästa sida utmarkerade i kartmaterial som påvisar känslighet och tålighet för ändringar.

För en helteckande uppfattning om kulturmiljön bör denna konsekvensanalys läsas i kombination med kulturmiljöutredningen.

Motorvagnsverkstaden (1)

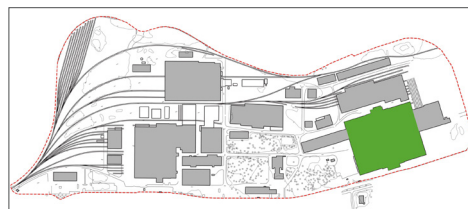


Motorvagnsverkstaden. Foto 2017.



Motorvagnsverkstaden möter vagnverkstaden. Foto 2017.

Vagnverkstad (2)



Södra fasadens mittskepp. Foto 2012.



Norra fasaden. Foto 2017.

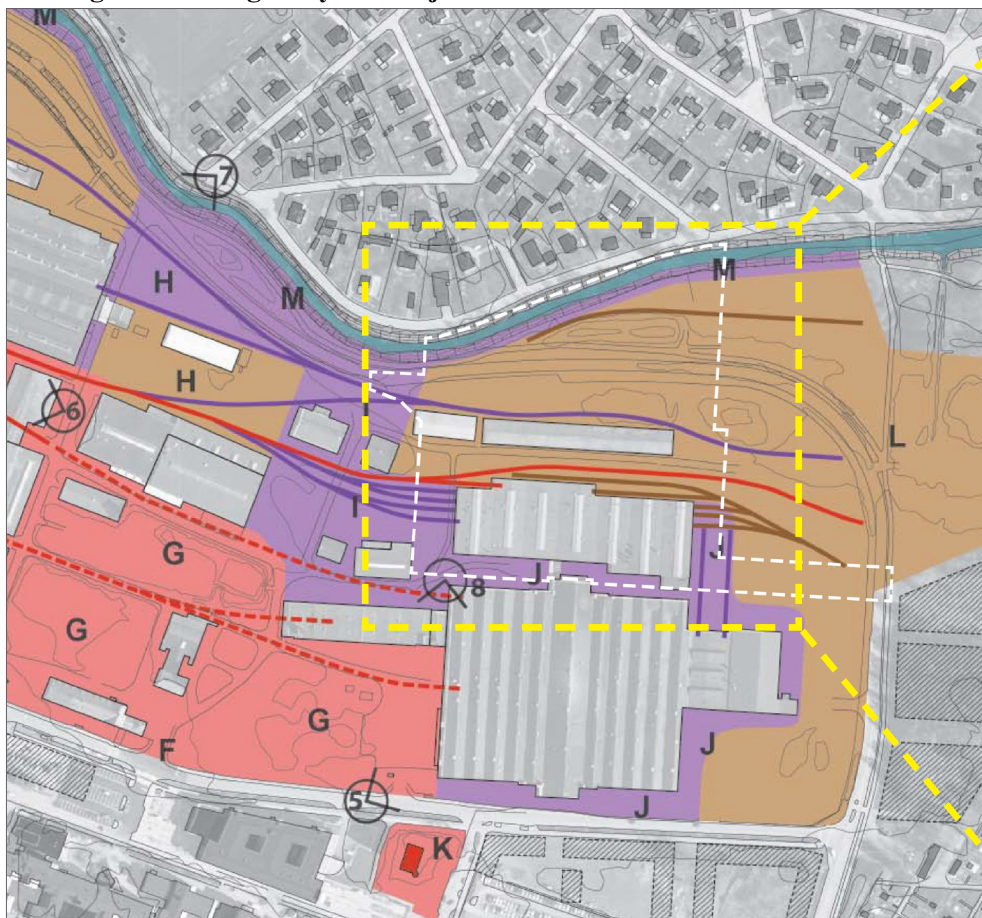
Enklare förråd och skärmtak (3)



Enkla förråd med fasader av korrugerad plåt byggda 1952 respektive 1955. Norr om motorvagnsverkstaden. Foto 2017.

>> Kulturhistoriska förutsättningar

Känslighet och tålighet: yttre miljö

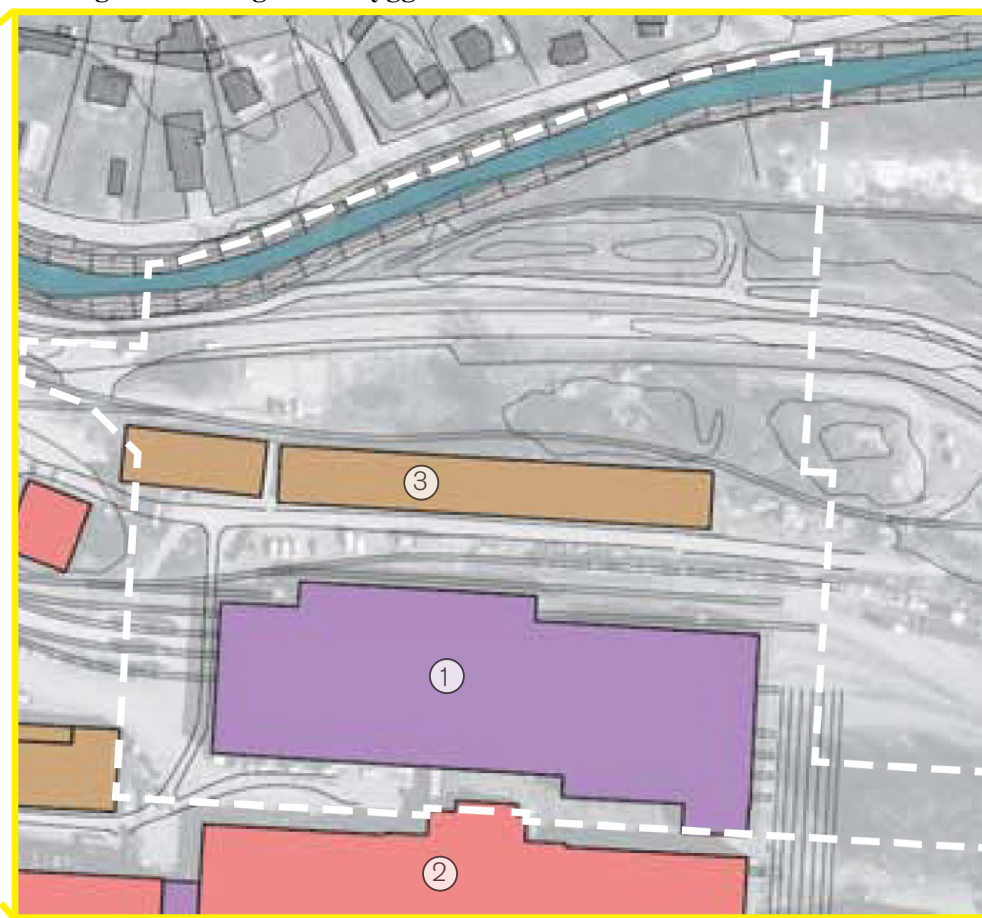


- Hög känslighet för ändringar
- Känsligt för ändringar
- Tåligt för ändringar

Utsnitt av karta ur kulturmiljöutredningen (Nyréns 2017a) som visar CV-områdets östra delar. Kartan illustrerar en känslighets- och tålighetsanalys av den yttre miljön.

Gul markering visar utsnittet för bilden till höger. Planområdet är markerad med vit streckad linje.

Känslighet och tålighet: bebyggelse

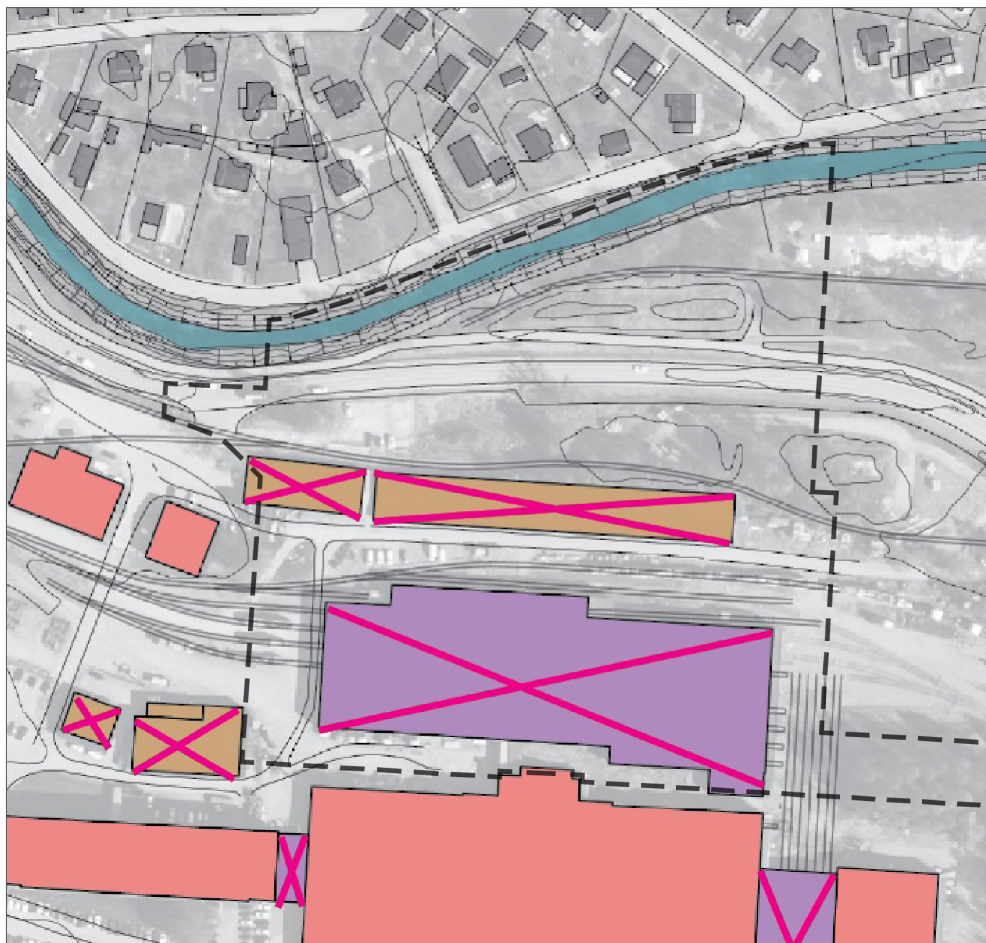


- Hög känslighet för ändringar
- Känsligt för ändringar
- Tåligt för ändringar

Utsnitt av karta ur kulturmiljöutredningen (Nyréns 2017a) som visar aktuellt planområdes utbredning (vit streckad linje). Kartan illustrerar en känslighets- och tålighetsanalys av bebyggelsen.

I planområdet finns en byggnad som markerats som högkänslig för ändringar, en som är känslig för ändringar och en som är tålig för ändringar.

>> Kulturhistoriska förutsättningar



Kartillustration (från Nyréns, 2017b) som visar känslighets- och tålighetsanalys av bebyggelsen i kombination med planerade rivningar inom *Planprogram för CV-området* (Örebro kommun, 2018). Planområdet är markerat med streckad svart linje.

Rivning av byggnader

Känslighets- och tålighetsanalysen från 2017 (Nyréns, 2017b) kom att utgöra underlag för Planprogram för CV-området (Örebro kommun, 2018).

Planprogrammet utgår från ett bevarande av de 17 byggnader som i kulturmiljöutredningen bedömdes ha hög känslighet för ändring. Av de 6 byggnader som bedömts som känsliga för ändring föreslogs att 5 skulle rivas, däribland motorvagnsverkstaden. Rivning föreslogs för alla 9 byggnader som bedömdes tåliga för ändring.

Aktuellt planförslag utgår från dessa utgångspunkter i planprogrammet och kartan till vänster har tagits med i planbeskrivningen (Örebro kommun 2024).

>> Kulturhistoriska förutsättningar

Riksintresset Centrala Örebro [T 20]

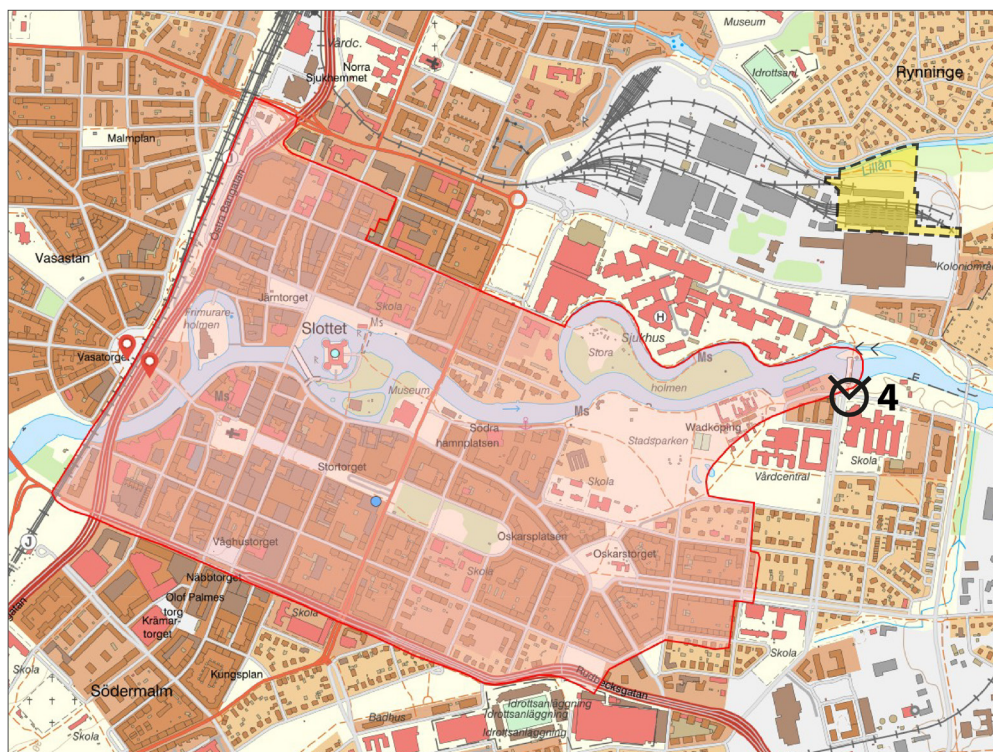
Motivering:

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

Uttryck för riksintresset.

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.



Tolkning

”Stadsplan/.../utvidgades vid 1900-talets början”

I riksintressebeskrivningen för Centrala Örebro benämns Örebro's ”stadsplan” som bärande uttryck, med formuleringar bl.a. kring hur staden ”utvidgades vid 1900-talets början”. Uttrycken är applicerbara på planområdet eftersom CV-området påverkat stadens planering. Inledningsvis i CV-områdets utveckling var det beläget ett stycke nordost om stadskärnan, men ett stycke in i 1900-talet växte stadskärnan i alla riktningar, också åt nordost och stadens expansion behövde förhålla sig till CV-områdets läge och tillväxt.

”Stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget”

Därtill benämns i riksintressebeskrivningen ”det tidiga 1900-talets präglade stadsmiljö” och den ”stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget”. I och med CV-områdets direkta närhet till

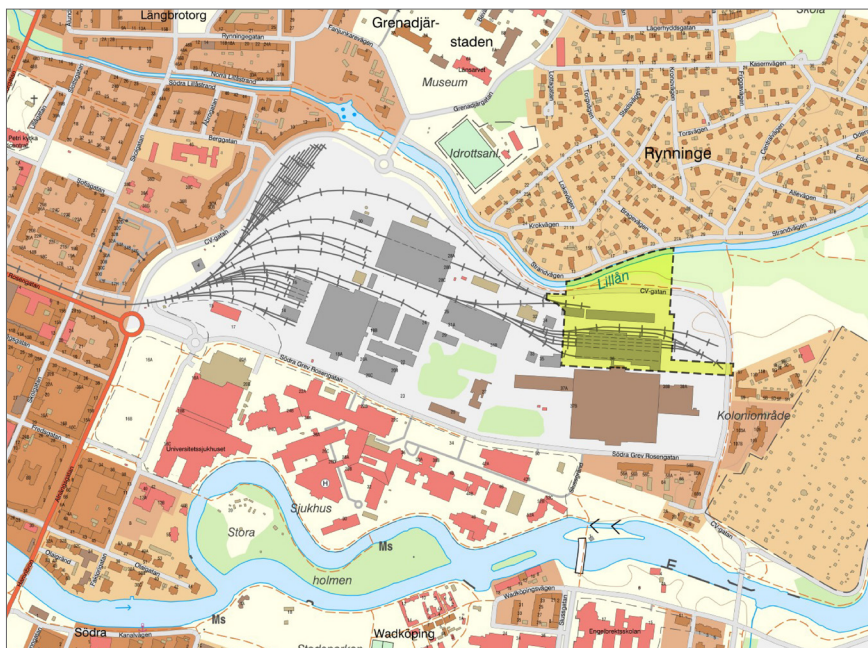
1900-talets stenbebyggelse så är uttrycken värda att förhålla sig till. Eventuella förändringsåtgärder inom CV-området kan ha en påverkan på den bebyggelse som pekas ut i riksintresset. Riksintressets uttryck är även relevant på så vis att flertalet av de byggnader som berörs av ändringar inom planområdesgränsen är bebyggelse som uppföres parallellt med stadskärnan d.v.s. från tidigt 1900-tal till mellankrigstiden. Exempelvis vagnverkstaden (1906–08), ång- och kraftcentralen (1906–08), tvättinrättningen (1920) och tapetserarverkstaden (1934–35).

”Svartåns vattenled”

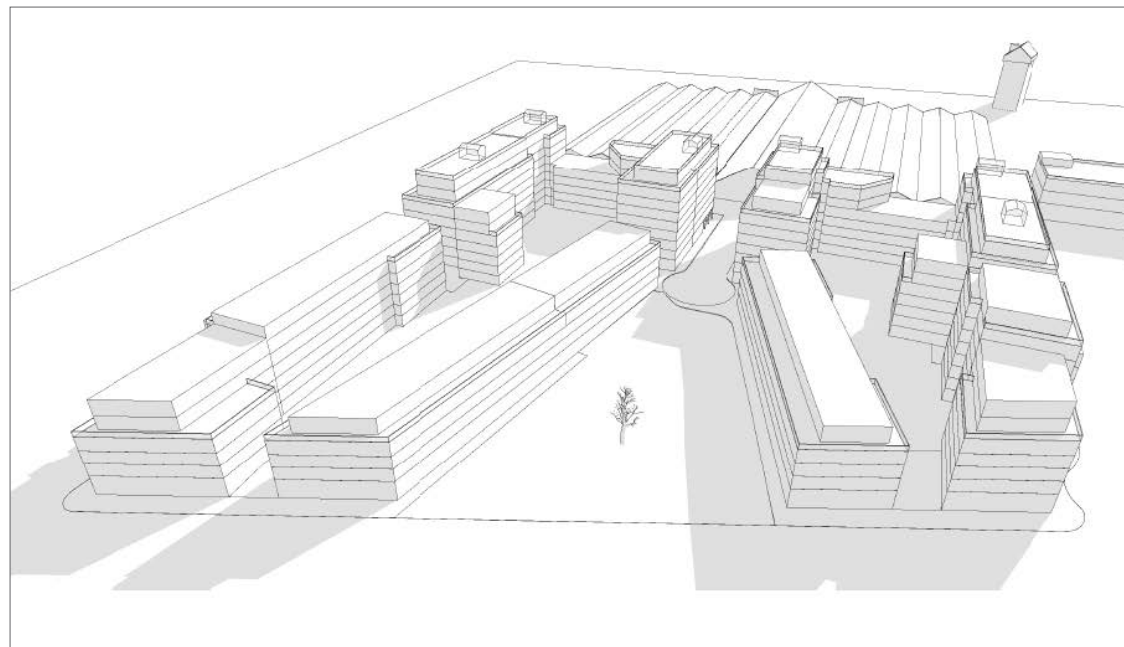
Då planområdet är beläget i närhet till Svartån så finns i planområdet kulturhistoriska värden kopplade till riksintresset, där Svartån är av stor betydelse. Dels har Svartåns sträckning haft en indirekt påverkan på CV-områdets avgränsning i söder, men främst finns mellan CV-området och å-rummet en visuell koppling som är av vikt att beakta vid eventuella förändringsåtgärder inom planområdet.

Gränsdragningen för riksintresset Centrala Örebro [T 20]. Källa: Länskartan. CV-området är beläget strax nordöst om riksintresset. Planområdet är markerad med gul kulör. Vy 4 (se sid. 24-25) är markerad med symbol på kartan eftersom den relaterar till riksintresset.

Beskrivning av planförslaget



Planområdets läge i CV-området. Källa: Länskartan



Volymskiss över planområdet sett från norr, 2024-12-13. Bild: Södergruppen arkitekter.

Beskrivningen av planförslaget baseras på följande underlag:

- Plankarta ” Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området)”. Örebro kommun 2024-12-13 (samrådshandling).
- Planbeskrivning (samrådshandling, Örebro kommun, 2024-12-13)
- Kvalitets- och gestaltungsprogram, underlag till detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (Jernhusen, Tengbom, Södergruppen arkitekter, 2024-12-05)

Läget i CV-området

Planområdet är del av CV-området vilket ligger strax öster eller nordost om centrala Örebro. Planområdet är ca 4 hektar stort och är beläget i nordöstra delen av CV-området. Söder och väster om planområdets gräns finns verksamhetsbebyggelse av varierad karaktär och ålder. Strax norr om planområdet flyter Lillån och på andra sidan av Lillån ligger det kulturhistoriskt värdefulla egnahemsområdet Rynninge vars tillkomst är kopplad till CV-området. Öster om planområdet finns nyare bostadsbebyggelse.

>> Beskrivning av planförslaget

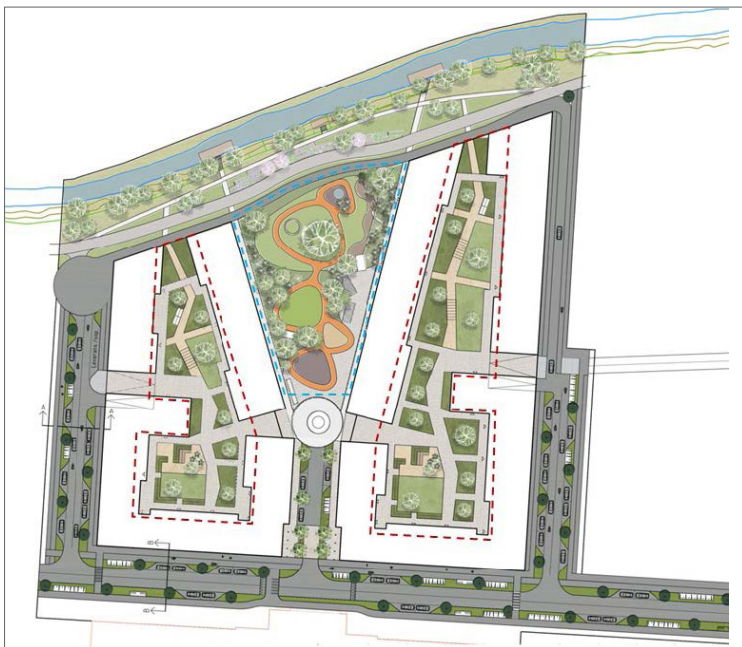


Illustration med möjlig utformning av bostadsgårdar (inom röd streckad linje) och förskolegård (inom blå streckad linje), 2024-12-13. Bild: Tengbom.

Landskap

Huvuddelen av planområdet är plant, med markhöjder 25-26 meter över havet. Terrängen har en svag sluttning åt öster.

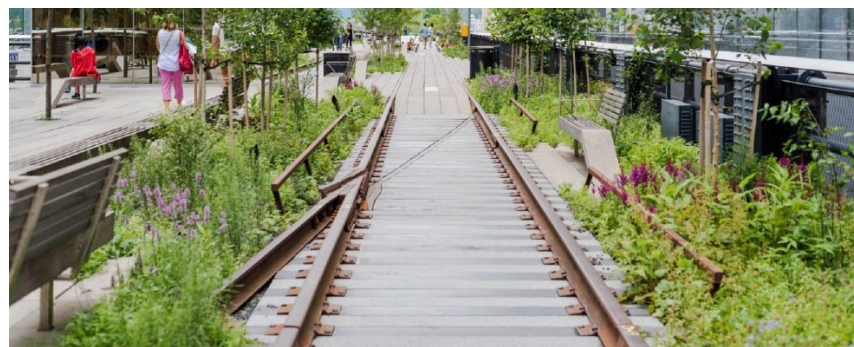
Föreslagen kvartersbebyggelse har en sluten karaktär i förhållande till det omgivande verksamhetsområdet men öppnar sig i stället upp mot å-rummet. Kvartersstrukturen medför två bostadsgårdar och en parkyta som öppnar sig mot å-rummet. För ytan närmast ån föreslås en utveckling mot en mer parkliknande karaktär, med ett delvis bevarande av ett befintligt järnvägsspår.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att nuvarande profisorisk trafikled, s.k. CV-gatan tas bort. En ny huvudgata planeras på sikt dras igenom CV-området i öst-västlig riktning. Den planeras inom aktuellt planområdets södra del med god framkomlighet för gående och cyklister och en mer stadsmässig karaktär än den nuvarande trafikleden. För att binda samman den nya och befintlig dragning planeras en tillfällig nord-sydlig anslutning direkt väster om planområdet, med god framkomlighet fast med enklare utformning.

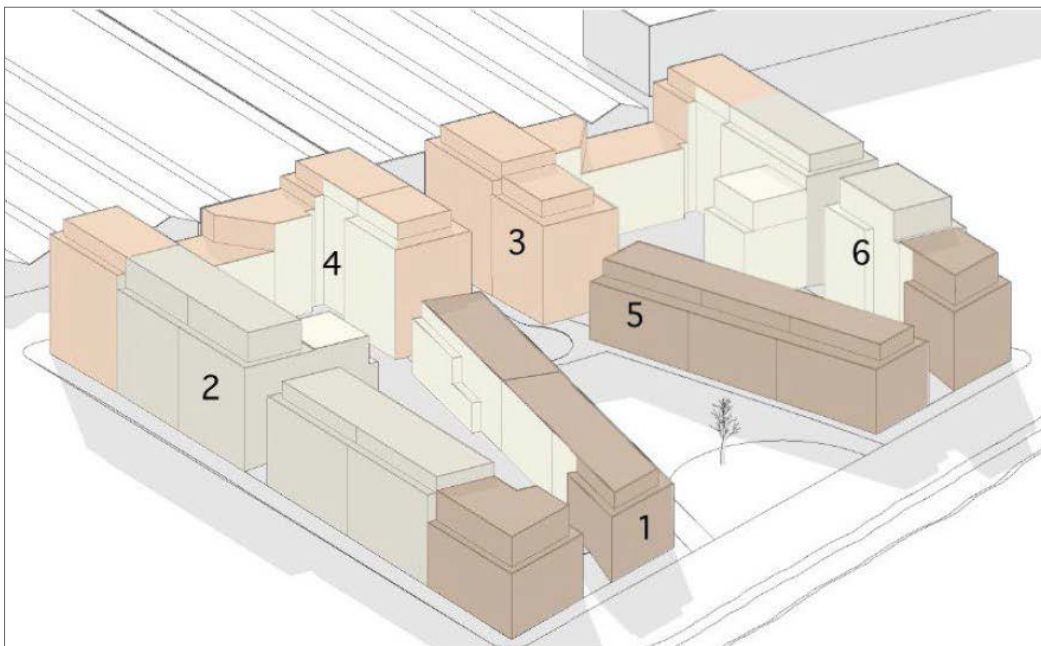


Vy mot nordost över Å-rummet med föreslagen bebyggelse. Bild: Södergruppen arkitekter.



Inspirationsbild från High Line park New York där befintligt järnvägsspår har bevarats i parken
Källa: Kvalitets- och gestaltningsprogram (Jernhusen, Tengbom, Södergruppen arkitekter, 2024) / Pinterest.

>> Beskrivning av planförslaget



Volymiskiss sett från nordost. Siffror visar gestaltningsmässiga karaktärer inom kvarteret.
Bild: Södergruppen arkitekter.



Vy över föreslagen bebyggelse sett från nordväst. Bild: Södergruppen arkitekter.

Byggnadsvolymer

Föreslagen bebyggelse kommer inrymma bostäder, centrum, skola och transformatorstation. Byggnadsvolymer i kvarteret utformas i en varierad skala där volymerna mot verksamhetsområdet i söder uppförs med ett högre våningsantal (upp till 9 våningar) jämfört med volymerna i norr som är lägre (mellan 5-7 våningar). Detta ämnar skapa en nedtrappning mot å-rummet och villabebyggelsen på andra sidan ån. För att minska det storskaliga intrycket föreslås de 1-2 högsta våningarna utformas med indrag från huvudsakligt fasadliv.

Gestaltning

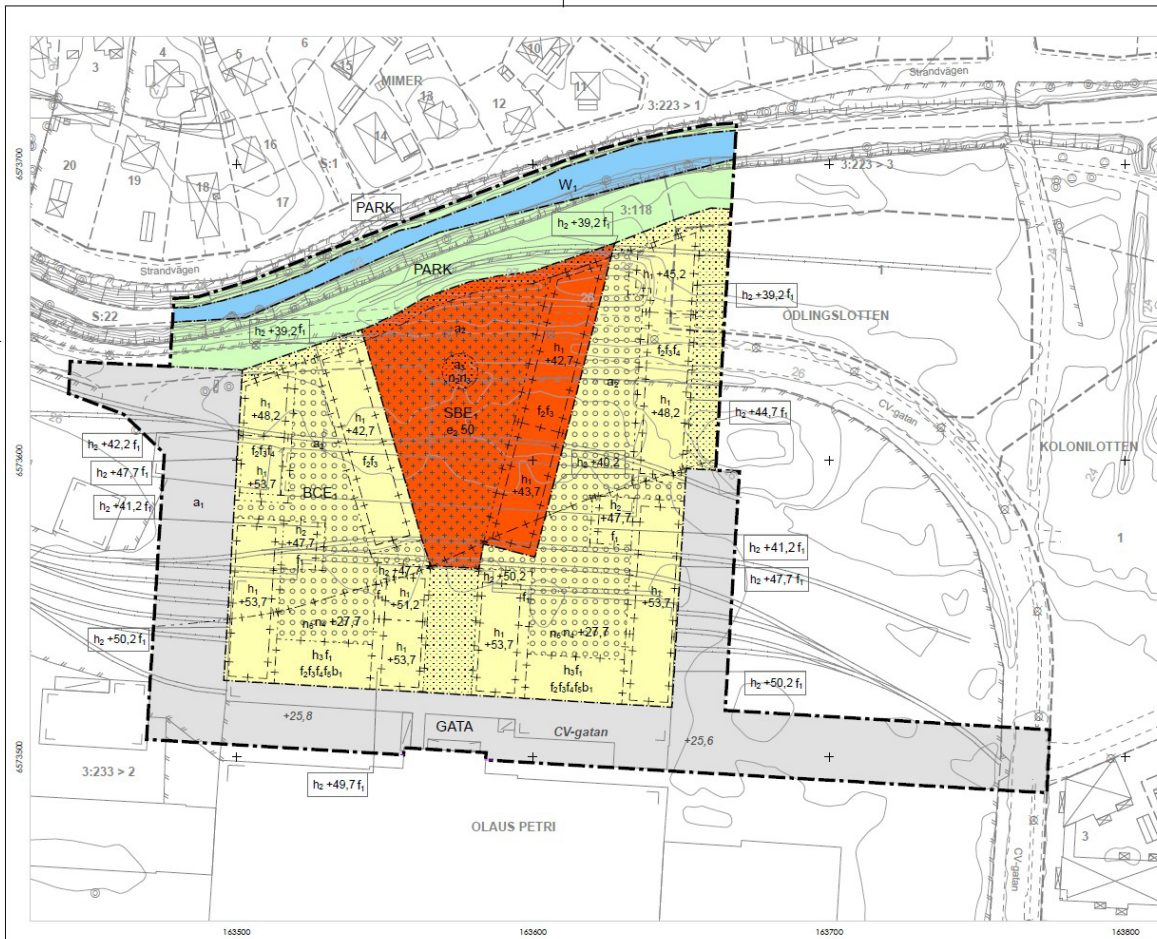
Fasadmaterial föreslås i detaljplan regleras till tegel med inslag av puts.

För att det nya kvarteret ska ansluta till befintlig bebyggelse ska fasader närmast industribebyggelsen bekläs med rött tegel. Innergårdarnas fasader ska i stället utgöras av ljus tegel. Fasaderna närmast ån ska gestaltas i mörkt tegel och kvarterets yttre fasader mot öst och väst ska vara av brungrått tegel.



Utsnitt ur fasadritningar med exempel på olika karaktärer inom kvarteret.
Bild: Södergruppen.

>> Beskrivning av planförslaget



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planmättningsgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser
- + Sekundär egenskapsgränser
- + + + + Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- [GATA] Gata
- [PARK] Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- [B] Bostäder
- [C] Centrum
- [E1] Inbyggd transformatorstation
- [S] Skola

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- [W1] Vattenområde, byggor får anordnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd (avgränsas av sekundär egenskapsgränser)

- a1 Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- [•••••] Marken får inte förses med byggnad.
- [+ + + +] Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.
- [○ ○ ○ ○] Endast byggnadsverk under mark.

Höjd på byggnadsverk (avgränsas av sekundär egenskapsgränser)

- h1 +0,0 Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet värde i meter över angivet nollplan/över högsta nockhöjd får tekniska utrymmen och hiss/trapphus uppföras till maximalt 20 % av takets yta inom egenskapsområdet.
- h2 +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h3 Högsta nockhöjd är +47,7 meter över nollplanet för 40 % av byggnadsarea inom egenskapsområdet och +40,2 meter över nollplanet för resterande 60% av byggnadsarea inom egenskapsområdet

Utnyttjandegrad

- e2 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Markens anordnande och vegetation

- n2 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

- n3 Markens höjd får inte ändras.
- n4 +0,0 Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet.
- n6 Parkering får inte anordnas ovan mark.

Upphävande av strandskydd (avgränsas av sekundär egenskapsgränser)

- a2 Strandskyddet är upphävt.

Ändrad lovplikt

- a3 Marklov krävs även för fällning av träd.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markförändring förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sämrats till en för ändningslämpig nivå.

Utformning (avgränsas av sekundär egenskapsgränser)

- f1 Fasaderna ska utföras i tegel, inslag av fasader mot bostadsgård ska vara ljusa.
- f2 Fasad ska utformas med en variation avseende utförande, material och färg.
- f3 Fasad mot bostadsgård ska vara ljusa.
- f4 Balkong mot allmän plats får inte glansas in. Balkongräcken mot allmän plats ska utföras i metall och utformas med hög genomsläpplighet.
- f5 Vistelseyta i form av takterrass eller liknande ska finnas på tak.

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bulet inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Utförande

- b1 Entrier mot CV-gatan ska vara utformade så att entrédörrar ej öppnas utanför fastighetsgränser.
- Transformatorstation skall utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +20 meter över nollplanet inte skadar dess funktion.
- Lokaler för användning skola ska utföras med en färdig golvnivå i markplan som är lägst +20,2 meter över nollplanet. Källare och underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå.

GENOMFÖRANDETID

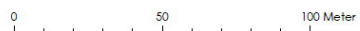
Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla f.o.m. laga kraft datum.

ILLUSTRATIONER

Illustrationstext

Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00
Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETEKNINGAR	
---	Traktgränser
---	Fastighetsgränser
----	Vägkant
---	Staket eller mur
	Slätt
~	Höjdskurva
○	Träd
○	Bekvämlighetsstolpe
○	Busk
○	Luftledning
○	Järnväg
○	Strandslinje, Ödsk
○	Markdel
□	Byggnad
□	Byggnadskategori i enlighet med fasadens läge i sockerhöjd
□	Byggnadskategori i enlighet med takets begränsningslinje
□	Industribyggnad
□	Transformator
□	Kyrka
□	Planerat byggnad
□	Fastighetsnummer
□	Fastighetsnamn
□	Gatunamn
□	Koordinatsystem



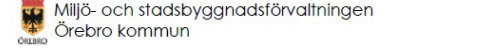
Skala 1:1 000 (A2L)
Skala 1: 2 000 (A4)

Samrådstitel: 2024-12-19 till 2025-02-09
Granskningskod: 0000-00-00 till 0000-00-00
Antagen av BMN: 0000-00-00
Laga kraft: 0000-00-00



Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området)

Alnängarna, Örebro kommun



Samrådshandling
Standardförfarande
Upprättad: 2024-12-13

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Sofi Ensson
Planarkitekt

Dnr nr: Bom 31/2023

Plankartan, samrådshandling 2024-12-13. Källa: Örebro kommun.

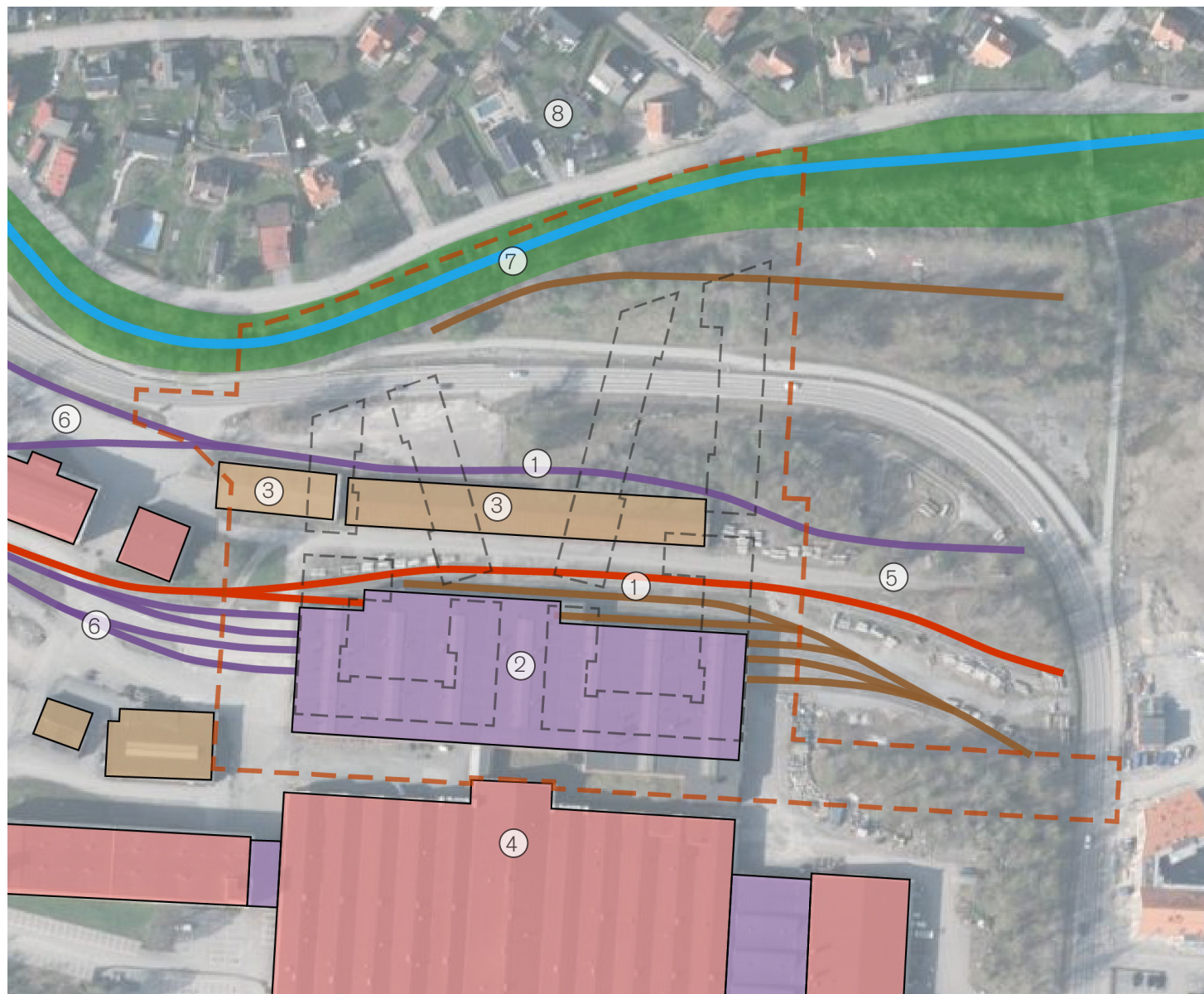
Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]

Konsekvensanalys - planstruktur

Kulturhistoriska värdebärare - befintlig situation

Utredningsområdet är beläget i CV-områdets nordöstra del. Genom utredningsområdets övre del går den provisoriska trafikleden CV-gatan.

- Bebyggelsen har en dominant östvästlig orientering, vilken sammanhänger med spårnätets långa dragningar. Inom planområdet finns äldre spårdragningar (1) kvar. Flera av dem genomkorsar hela CV-området och därav bedöms de vara viktiga värdebärare. Spårdragningarna medför ofta långa östvästliga siktrelationer.
- Inom planområdet finns motorvagnsverkstaden (2) från 1950-talet som är känslig för ändringar. Mot norr finns två enkla förråd (3).
- Strax intill planområdets södra gräns ligger vagnverkstaden (4) från tidigt 1900-tal som har hög känslighet för ändringar.
- I öster ansluter planområdet till öppna terrängdelar (5) med flera äldre spårdragningar och trädridåer. I väster angränsar det till en del av CV-området (6) som innefattar såväl öppna landskapsrum med spårdragningar såsom verkstadsbebyggelse.
- I norr finns Lillåns å-rum (7). Vegetationsridån längs Lillåns södra kant ingår i planområdet.
- På andra sidan Lillån ligger det kulturhistoriskt värdefulla egnahemsområdet Rynninge (8). Området är geografiskt mycket nära CV-området men idag döljs det visuellt av å-rummets vegetation.



CV-områdets planstruktur kring planområdet (röd streckad linje). Kulturhistoriska värdebärare (Nyréns 2017a) är markerade med nummer, vilka hänvisar till texten.

>>Konsekvensanalys - planstruktur



Samma karta, med planförslagets illustrationsplan inmonterad. Källa illustrationsplan: Södergruppen Arkitekter.

Konsekvenser

Genom planförslaget skapas ett nytt gatunät och nya rumsligheter. Det som varit en verkstadsgård mellan två verkstadsbyggnader förvandlas till en bred gata – något som på sikt blir områdets nya huvudgata. Upplevelsen av vagnverkstaden i söder påverkas genom att motorvagnverkstaden rivs.

Förstärkande

- Genom det nya breda gaturummet bibehålls ett respektavstånd till vagnverkstaden som är gynnsamt sett till områdets kulturhistoriska värden. Den befintliga byggnadens kulturhistoriska integritet bibehålls därmed. Den nya CV-gatan medför att en öst-västlig siktrelation nyttjas med Olaus Petri-kyrkans torn i fonden.
- Den nya bostadsbebyggelsen har en hög byggnadshöjd, men satt i relation till vagnverkstaden åt söder balanserar dessa två storheter - nytt och gammalt - väl mot varandra. Detta genom att verkstaden trots sin relativt låga byggnadshöjd har en stor ytutbredning.
- CV-gatans befintliga barriärverkan mot å-rummet förvandlas till en grön förbindelse mellan å-rummet och CV-området. Bostadshusens uppbrutna planform möjliggör rumsbildningar och siktlinjer mot å-rummet.
- En spårdragning bevaras närmast ån.

Försvagande

- Äldre spårdragningar avlägsnas vilket minskar läsbarheten av områdets industriella historia. Därmed försvagas öst-västliga siktrelationer samt läsbarheten av strukturens orientering.

Konsekvensanalys - Urval av vyer

Läsanvisning

För att bedöma projektområdets rumsliga förhållande till den omgivande stads- och landskapsstrukturen analyseras fyra vyer. Vyerna bedöms vara särskilt betydelsefulla för upplevelsen av det kulturhistoriska värdet. Bedömningen av hur och i vilken utsträckning planförslaget påverkar områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö och omgivning avgörs delvis av vad som ”händer”, eller påverkas i dessa vyer.

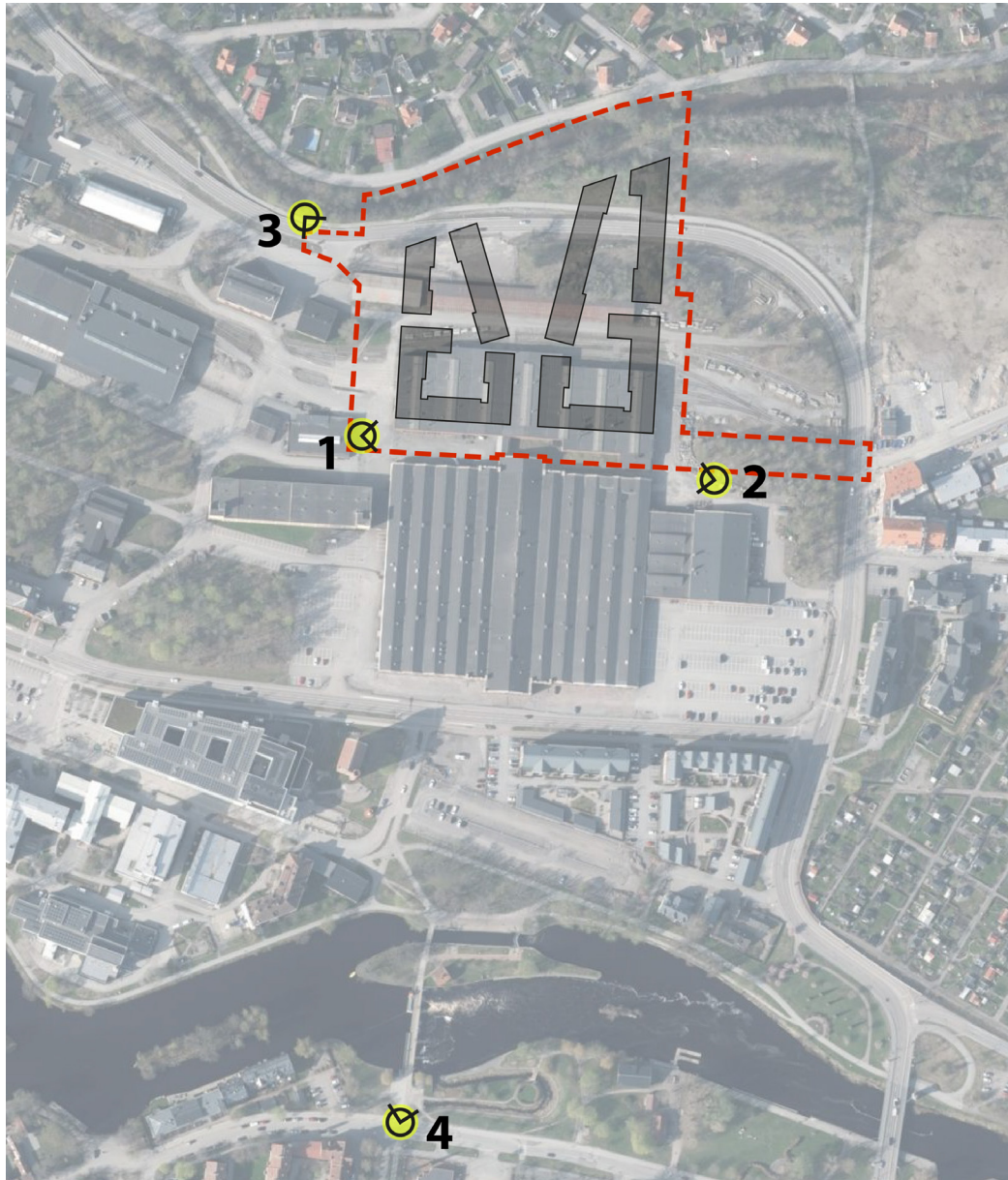
Urvalet av vyer har även styrts av att vypunkterna förväntas vara välfrekventerade av allmänheten i framtiden.

I verkligheten upplevs kulturmiljön inte statiskt som i vybilderna men oftast i en rörelse utmed ett stråk med flera utblickar och siktlinjer. De utvalda vyerna ska därför ses som representanter för till exempel promenader, sett i relation till planförslagets läge i stadsbilden.



Vykarta, med befintlig situation.
Plangräns markerad med röd streckad linje.

>> Konsekvensanalys - Urval av vyer



Vy 1



Vy 2



Vy 3



Vy 4



Vykarta, med planförslag.
Plangräns markerad med röd streckad linje.

Konsekvensanalys - Vy 1

Vy 1 - befintlig situation

Kulturhistoriska värdebärare

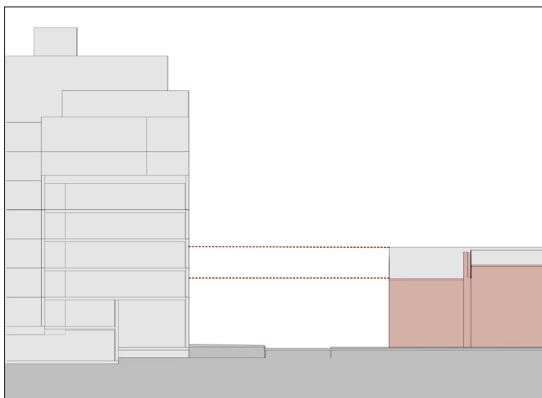
Vy inifrån CV-området strax väster om planområdet och blickandes in i utredningsområdets södra del. Centralt i bild syns motorvagnsverkstaden, till höger vagnsverkstaden.

- Den äldre rälsen till vänster i bild ansluter till en spårdragnings genomkorsar hela CV-området. Spårdragningsarna är värdebärare då de minner om platsens industriella historia. I denna vy minner spårdragningen om motorvagnsverkstadens verksamhet.
- Vagnverkstaden från tidigt 1900-tal är en exceptionell byggnad genom sin stora utbredning, sitt slående taklandskap och sin välbevarade karaktär som bär höga kulturhistoriska värden.
- Även den öppna ytan runt vagnverkstaden är värdebärande för att byggnaden ska kunna upplevas i den fysiska miljön.
- Motorvagnsverkstaden från 1950-talet har ett stramt formspråk som samtalar med vagnverkstadens mer dekorativa fasad intill. Motorvagnsverkstaden har bedömts vara känslig för förändring, men den närliggande vagnsverkstaden har bedömts ha hög känslighet för förändring.
- De båda byggnaderna utgör en rumsskapande bebyggelsefront, och dem emellan skapas ett gårdsliknande rum.

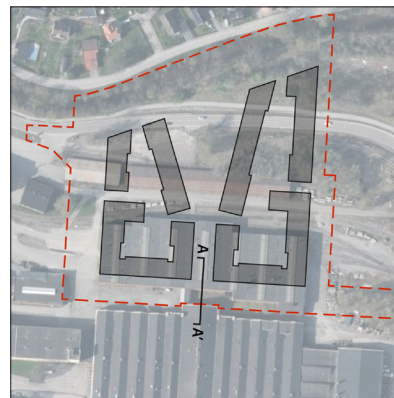


>>Konsekvensanalys - Vy 1

Vy 1 - planförslag



Sektion AA'



Sektionens läge på kartan

Konsekvenser

Förstärkande

- Mötet med förslaget och den bevarade vagnverkstaden medför en stadsplanering som berättar om områdets historik och utveckling.
- Gatustråkets föreslagna breddning kommer att göra vagnsverkstaden mer synlig. Den medför också ett hänsynsfullt avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse, vilket bidrar till att bibehålla vagnverkstadens integritet som kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- Borttagandet av länkbyggnaden återskapar en ost-västlig siktlinje och bidrar med en större synlighet av vagnverkstadens fasad samt möjliggör ett friläggande av vagnverkstadens framskjutande fasaddel.

Försvagande

- Rivning av motorvagnsverkstaden som är känslig för ändringar. Därmed går vagnverkstadens historiska sammanhang delvis förlorat.
- Den äldre järnvägsspårets avlägsnande i och med ny vägdragning, vilket försvagar upplevelsen av platsens historiska industriella funktion.

Konsekvensanalys - Vy 2

Vy 2 - befintlig situation

Kulturhistoriska värdebärare

Vypunkten är belägen i CV-områdets östra del med sikt mot väster. Vyn visar mötet mellan vagnverkstaden, till vänster i bild, och motorvagnsverkstaden, till höger i bild.

- Vagnverkstaden från tidigt 1900-tal är en exceptionell byggnad genom sin stora utbredning, sitt slående taklandskap och sin välbevarade karaktär som bär höga kulturhistoriska värden.
- Motorvagnsverkstaden från 1950-talet har ett stramt formspråk som samtalar med vagnverkstadens mer dekorativa fasad mitt emot. Motorvagnsverkstaden har bedömts vara känslig för förändring, men den närliggande vagnsverkstaden har bedömts ha hög känslighet för förändring.
- Ytan i förgrunden som del av ett öppet större landskapsrum.



>>Konsekvensanalys - Vy 2

Vy 2 - planförslag



Konsekvenser

Förstärkande

- Gaturummets föreslagna breddning kommer att göra vagnverkstaden mer synlig.
- Gatustråkets föreslagna breddning medför ett hänsynsfullt avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse, vilket bidrar till att bibehålla vagnverkstadens integritet som kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- Borttagandet av länkbyggnaden och motorvagnsverkstadens tillbyggnad möjliggör en siktlinje, fri sikt mot vagnverkstadens fasad samt möjliggör ett friläggande av fasaden till vagnverkstadens framskjutande mittskepp.

Försvagande

- Rivning av motorvagnsverkstaden som bär avsevärda kulturhistoriska värden.
- Den nya bebyggelsens avsevärt högre byggnadshöjd medför att vagnverkstaden upplevs underordnad föreslagen bebyggelse, vilket dock mildras av gaturummets avsevärda bredd i kombination med verkstadens stora ytutbredning.

Vi vill betona att volymens placering och höjd i montagebilden möjligen avviker något från vad som redovisas på plankartan.

Konsekvensanalys - Vy 3

Vy 3 - befintlig situation

Kulturhistoriska värdebärare

Vypunkten är belägen norr om den sentida treflikleden CV-gatan, med sikt mot sydöst. I förgrunden syns gångstråket invid vägen. Den låga bebyggelsen i bildens vänstra del ligger till största del inom planområdet och består av enklare förråd. Övrig befintlig bebyggelse som upplevs i vyn ligger utanför planområdet.

- Vegetationen till vänster i bild markerar Lillåns strandkant. Träridån är något igenslyad i dagsläget, men den gör att å-rummet är en avläsbar komponent i landskapet.
- Ång- och panncentralen till höger i bild och tvättinrättningen mitt i bild har båda hög känslighet för ändring (se karta sid. 7). De är del av CV-områdets bebyggelsefront och har miljö- skapande värden för platsen.
- I fonden mellan tvättinrättningen och ång- och panncentralen skymtar tapetserarverkstadens tak. Även vattentornets övre del kan skönjas.
- Bebyggelsens östvästliga orientering, vilken hänger ihop med spårnätets långa dragningar och därmed sammanhängande med östvästliga siktrelationer.
- Tvärs genom vyn löper flera spårdragningar, som dock är svåra att urskilja på grund av distansen och betongmuren i förgrunden.



>>Konsekvensanalys - Vy 3

Vy 3 - planförslag



Konsekvenser

Förstärkande

- Trafikleden d.v.s. befintlig CV-gata utgör idag en barriär mellan CV-området och å-rummet. Genom att denna dargning tas bort och ersätts med ett gestaltat grönstråk stärks å-rummets förbindelse till CV-området. Se även illustrationsplanen och visualiseringen av å-rummet på sid. 11.
- Föreslagen bebyggelsens nedtrappning mot norr (till vänster i vyn) medför ett balanserat möte med å-rummet och villabebyggelsen på andra sidan ån.
- Öppningen i föreslagen bebyggelse ökar möjligheten att skapa en visuell relation från den föreslagna kvartersstrukturen till det omgivande industriella kulturarvet.

Försvagande

- Den nya bebyggelsens höga våningsantal utgör en skalkontrast mot tvätteriets och ång- och panncentralens lägre våningsantal.
- Föreslagen planstruktur avviker från områdets befintliga dominerande östvästliga orientering som hänger samman med spårdragningarna. Därmed försvagas de östvästliga siktrelationerna. Se känslighetskartan för yttre miljön på sid. 7.
- Flera spårdragningar försvinner.

Konsekvensanalys - Vy 4

Vy 4 - befintlig situation

Kulturhistoriska värdebärare

Vypunkten är belägen en bit söder om CV-området, på Wadköpingsvägen. Vyn visar bron över Svartån och i fonden skymtar CV-områdets bebyggelse. Ytan i bildens vänstra halva; inklusive bron och å-rummet är del av riksintresset Centrala Örebro [T 20].

- Vyn visar Svartåns visuella koppling till CV-området. Trädriddån, bakom den gula träbyggnaden på Slussholmen, har sin placering mellan å-rummet och CV-området. Bakom trädriddån syns vagnverkstaden.
- Möjligheten att uppleva CV-området från riksintresset. CV-områdets bebyggelse upplevs som låg och sammanhållen i förhållande till stenstadens bebyggelsefront (till vänster i bild) liksom till de befintliga storvuxna träden. Att himlen upplevs direkt ovanför vagnverkstadens takstruktur bidrar till upplevelsen av dess låga karaktär.
- CV-områdets karaktäristiska röda tegelfasader, vagnverkstaden och vattentornet, framträder som en tydlig kontrast till omgivande byggnaders fasadmaterial.



>>Konsekvensanalys - Vy 4

Vy 4 - planförslag



Konsekvenser

Förstärkande

- Den nya bebyggelsens byggnadshöjd upplevs inte överstiga trädtopparna, vilket minskar risken för att de nya bostadshusens byggnadshöjder riskerar att dominera över sin omgivning.
- Den nya bebyggelsens fasader mot söder föreslås ha fasader av mörkrött tegel, vilket förväntas minska risken för att de dominerar sin omgivning i allmänhet och vagnverkstaden i synnerhet.

Försvagande

- Den nya bebyggelsens höga byggnadshöjd är väl synlig från riksintresset och utgör en stark skalkontrast mot CV-områdets karaktäristiska lägre byggnadsskala, vilket dock mildras av ovan beskrivna fasadgestaltning.
- Möjligheten att se himmel, bakom trädkronornas ridå, ovanför vagnverkstaden försvinner, vilket minskar upplevelsen av CV-områdets låga taklandskap.

Samlad bedömning

Planstruktur

- (+) Borttagandet av befintlig barriär nuvarande trafikled, CV-gatan, skapar relation med Lillåns årum.
- (+) Nya CV-gatans sektion och ökade bredd medför lämpligt respektavstånd.
- (+) Lillån med växtlighet bibehålls som buffertzon mellan CV och Rynninges villor.
- (+) Vagnverkstadens utskjutande mittskepp blir en fond sett från planförslagets centrala öppna rum. Därmed tas upplevelsen av det kringliggande industriella kulturarvet in i den nya kvartersstrukturen.
- (+) den föreslagna nya CV-gatan och Å-zonen förstärker upplevelsen av CV-områdets befintliga öst-västliga orientering.

Befintlig bebyggelse

- (+) Vagnsverkstaden kan bibehållas, tillgängliggöras och exponeras i stadsbilden, vilket är positivt.
- (-) Motorvagnsverkstaden rivs, förlust.

Föreslagen bebyggelsens

- (+/-) Planförslagets byggnadshöjd är betydande i förhållande till befintlig vagnverkstad, men mötet upplevs ändå som balanserat.
- (+) I montage-bilderna har föreslagen bebyggelse vit kulör. Den nya bebyggelsens fasader närmast vagnverkstaden föreslås dock utföras

med mörkrött tegel, vilket gör dem mindre avvikande i förhållande till befintlig vagnverkstad, vilket bedöms som positivt. Detta gäller också för vyer från rilsintresset Centrala Örebro.

- (-) Typologi: semi-slutna bostadskvarter med nordsydlig orientering är ett avsteg från CV-områdets nuvarande planstruktur.

Yttre miljö

- (+) Placering av de nya bostadsvolymerna tar stor hänsyn till den befintliga gamla eken, som därmed kan bibehållas.
- (+) Å-rummet: bra med förädling av igenvuxen vegetationszon till park. Bra med bibehållande av spårdragning.
- (-) De flesta industriella spårdragningarna, inklusive spårharpor väster och öster om motorvagnsverkstaden, tas bort och används inte som inspiration till kvartersstrukturens rumsliga fördelning eller markgestaltning.
- (-) Markgestaltningen saknar anknytning till utemiljöns befintliga grova industriella karaktär.

Rekommendationer

Planstruktur

Bebyggelsestrukturen kan med fördel justeras något för att förhålla sig bättre till CV-områdets öst-västliga orientering. Detta skulle ge följande möjligheter för att stärka områdets kulturhistoriska värden:

- En ytterligare öst-västlig siktrelation genom kvartersstrukturen
- Sikt från kvartersstrukturen mot intilliggande befintlig byggnad - f.d. tvättinrättning - för att ytterligare ta in upplevelsen av det kringliggande industriella kulturarvet i den nya kvartersstrukturen
- Att bibehålla minst en sammanhängande spårdragning genom kvartersstrukturen.

Föreslagen bebyggelse

- Att arbeta vidare med den nya bebyggelsens fasadgestaltning så den upplevs som balanserad i förhållande till CV:s befintliga bebyggelse.
- Då Centralverkstadens arkitektur håller en mycket hög arkitektonisk nivå, är det angeläget att också den nya arkitekturen, från detaljplan till och med genomförande, håller hög verkshöjd avseende gestaltning, detaljering och materialval.

Yttre miljön

- Bevara ytterligare äldre spårdragningar. Om ett bevarande eller återplacering av själva spårårsen inte är möjligt kan ett alternativ vara att i markgestaltningen nytolka f.d. spårdragningar och även f.d.

fasadlinjer i plan. Till exempel genom ytskikt som tydliggör dessa äldre strukturer: kontrasterande/avvikande markbeläggning, rester av äldre objekt eller bebyggelse mm.

- Betona områdets enhetliga och industriella karaktär. Markbeläggningsens grova och industriella utförande är en kulturhistorisk kvalitet att utgå ifrån vid markgestaltningen. Materialval bör vara något som kan upplevas tillhörigt "Centralverkstaden". Inspiration från dagens textur och palett: betong, asfalt, gatsten, järn mm. Detta gäller i alla högsta grad närmast bevarad industriell bebyggelse, men även i delar med ny bebyggelse kan markbeläggningsen vara en länk till den industriella karaktären.
- Å-rummets vildvuxna trädridå kan gallras/glesas ur varsamt så att den behåller sin funktion som å-rummets landskapliga markör. Den kommer då dessutom att utgöra en övergång mellan Rynninges egnahemsbebyggelse och det nya kvarteret.
- Kvarters- och gatunamn kan med fördel knyta an till platsens historia.

Plankartan

- Lägg till utformningsbestämmelse på spårdragningar som avses bevaras eller nytolkas.
- Förslag till justering av texten till beteckning n2: "Trädet får endast fällas om det är sjukt *och specialistbehandling inte längre hjälper*, eller om den utgör en säkerhetsrisk."

Källor

Jernhusen, Tengbom, Södergruppen arkitekter (2024), *Kvalitets- och gestaltungsprogram, underlag till Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl.* 2024-12-05.

Melin, B. & Sjökvist, H. (2011). *Centrala Örebro. Fördjupad riksintressebeskrivning.* Kulturhistorisk utredning. Örebro stad, Örebro kommun, Närke. Länsstyrelsen i Örebro län. Rapport 2011:52.

Nyréns Arkitektkontor AB (2017a), *Kulturmiljöutredning - Statens Järnvägars Centralverkstad i Örebro*, 2017-06-30.

Nyréns Arkitektkontor AB (2017b), *CV-området i Örebro - Analys av konsekvenser för kulturmiljön vid förslag till planprogram*, 2017-09-22.

Nyréns Arkitektkontor AB (2025). *Granskning och justering av kulturmiljövårdens riksintressen i Örebro län.* PM, granskningskopia. 2025-04-23.

Örebro kommun (2018), *Planprogram för CV-området - ny stadsdel i nordöstra Örebro, mellan Norrcity och Rynninge*, 2018-08-30.

Örebro kommun (2019), *PM - Utpekade utredningsområde i planprogrammet för CV-området*, 2019-03-04.

Örebro kommun (2020), *Naturvärdesinventering (NVI) med träd- och artinventeringar vid Centralverkstaden (Örebro kommun) inför detaljplanearbete.* Calluna AB, 2020-10-16.

Örebro kommun (2024), *Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området)*, samrådshandling, 2024-12-13.

