

# Planprogram för CV-området

- ny stadsdel i nordöstra Örebro,  
mellan Norrcity och Rynninge.

Godkänd i programnämnd samhällsbyggnad  
2018.08.30



ÖREBRO

Planprogrammet är framtaget i huvudsak av tjänstemän på Stadsbyggnad, Örebro kommun.

Arbetsgrupp Samhällsbyggnad: Hanna Bäckgren, Sofia Larsson, Anders Lind, Helena Johansson, Malin Björk, Lovisa Berg, Ingela Berndt, Kristofer Sjöo, Erik Skagerlund, Magnus Karlsson, Ulf Nykvist, Kayumba van den Brink, Nina Glimvall, Gustav Axberg och Teresia Hörnestic Lund.

Senast reviderad 14 augusti 2018.

Stadsdelens namn omnämns i planprogrammet som "CV-området" samt "CV", vilket är det namn som örebroarna använt för området under lång tid. CV är förkortning för Centralverkstäderna.

Om inget annat anges så är Örebro kommun bildkälla.

Karta nedan: Redovisning av namn på byggnader, kvartersnamn, gatunamn och fastighetsindelning inom och i anslutning till planområdet. I detta dokument återkommer bl.a. namn på byggnader och gatunamn. Nedanstående karta är tänkt att underlätta för läsaren i lokalisering av de olika platserna och byggnaderna.



# Innehåll

---

<b>Introduktion</b>	<b>5</b>
Vad är ett planprogram?	5
Bakgrund	5
Uppdrag och process	6
Syfte och mål	6
Läge i staden	7
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>8</b>
Översiktsplanen	8
Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun	8
Grönstrategi för Örebro kommun	10
Detaljplaner	10
Övriga ställningstaganden	11
<b>Förutsättningar</b>	<b>12</b>
Områdets historik	12
Markägoförhållanden	13
Socialt liv och service	13
Natur och grönstruktur	13
Kulturmiljö	14
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	17
Verksamheter, risker och störningar	18

## Programförslag CV-området

---

<b>Örebros nya stadsdel</b>	<b>26</b>
Täthet	27
De sociala stadsrummen	27
<b>Platsens identitet och dess bärande element</b>	<b>28</b>
Platsens identitet	28
Bärande element	28
<b>Framtidsbild - CV-området år 2045</b>	<b>29</b>
Markanvändningskarta	30-31
<b>Bebyggelse och användning</b>	<b>33</b>
Bostäder	33
Vård	33
Utbildning	34
Handel och service	35
Förskola och grundskola	35
Kultur som besöksmål	36
Fritid och kultur	36
Bebyggelsestruktur	36

<b>Grönstruktur och offentliga rum</b>	<b>39</b>
Lillåns utveckling	41
Den centrala parken	41
Det urbana parkstråket och centrala torget	41
Grönska inom bostads- och verksamhetskvarteren	43
Gatutråd	43
<b>Kulturmiljö</b>	<b>44</b>
CV i staden	45
Den centrala parken	45
Spårdragningen	45
Rivning av byggnader	46
Hur bevarade industribyggnader påverkas	46
Rumsbildningar	47
Vyer och siktlinjer	47
Tillkommande bebyggelsehöjder	47
<b>Trafik och infrastruktur</b>	<b>48</b>
Södra Grev Rosengatan	48
CV-gatans nya sträckning	49
Kopplingar till andra stadsdelar	49
Kollektivtrafik	49
Stadsgator	50
Lokalgator	50
Gång- och cykelvägar	50
Parkering	51
<b>Teknisk försörjning</b>	<b>52</b>
Dagvatten	52
Brandvatten	52
<b>Genomförande</b>	<b>53</b>
Utbyggnad i etapper	53
Huvudmannaskap och finansiering	54
<b>Konsekvenser</b>	<b>56</b>
Behovsbedömning	56
Konsekvenser	56
Nollalternativ	58
<b>Fortsatt planarbete</b>	<b>59</b>

## **Bilagor till Planprogram för CV-området**

- Samrådsredogörelse
- Markanvändningskarta i A3
- Kulturmiljöutredning, Statens Järnvägars Centralverkstad i Örebro, 2017-06-30, Nyréns Arkitektkontor och Jernhusen.
- Analys av konsekvenser för kulturmiljön vid förslag till planprogram, 2017-09-22, Nyréns Arkitektkontor och Jernhusen.
- Bullerutredning för externbuller EuroMaint/USÖ, 2017-03-29
- Riskutredning, Utbyggnad av USÖ, rev 2014-05-12, WSP Örebro
- Kort sammanfattning av föroreningssituationen, 2017-08-21, Liljemark Consulting

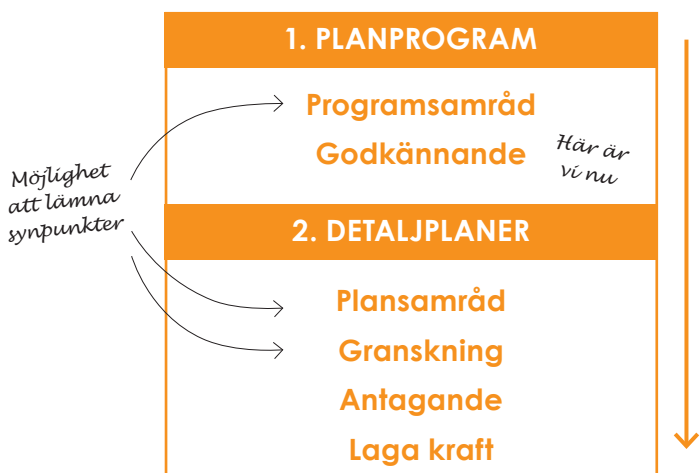
# Introduktion

## Vad är ett planprogram?

Markens användning och bebyggelsens utformning regleras genom så kallade detaljplaner. Innan man tar fram detaljplaner för ett kvarter eller för del av en stadsdel kan man behöva utreda och illustrera helheten i ett större geografisk område.

Ett planprogram är inte juridiskt bindande men visar på kommunens mål och visioner med ett område samt redovisar övergripande förutsättningar för en utveckling.

Kommunen samråder om programmet med allmänhet och olika intressenter för att bredda beslutsunderlaget innan beslut fattas. Samråd kring ett planprogram ger berörda möjlighet till insyn och påverkan i ett tidigt skede, innan kommunens ställningstaganden är låsta.



Efter beslut om godkännande av planprogrammet följer framtagandet av detaljplaner. I samband med detaljplaneläggningen ges ytterligare möjlighet för allmänhet och sakägare att lämna synpunkter på respektive detaljplaneförslag.

## Bakgrund

CV-området har sedan början av 1900-talet fungerat som ett verkstads- och industriområde kopplat till reparationer och underhåll av lok och vagnar. Verksamhet bedrivs på platsen än idag. Anläggningen är en väsentlig del av Örebro historia och utveckling.

Samtal har förts mellan kommunen och fastighetsägaren Jernhusen kring områdets framtid under en längre tid. Med den utveckling som Örebro genomgår så finns ett stort behov av att kommunen tar ett helhetsgrepp för området och sätter upp riktlinjer för hur kommunen vill att stadsutvecklingen ska ske i denna centralt placerade stadsdel.

Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren påbörjat detta planarbete med stadsutvecklingen för att gemensamt peka ut CV-områdets framtid som en ny och levande stadsdel i centrala Örebro. Detta planprogram har föregåtts av tidiga skisser och framtagande av förslag på utveckling av området, material som Jernhusen låtit ta fram för att förtydliga deras vision om framtidens CV. White arkitekter och Nyréns arkitekter har varit involverade i framtagandet av material som finns med i detta planprogram.

Region Örebro Län och Örebro universitet har varit samtalsparter i planprogramarbetet och bidragit med information samt synpunkter i ett tidigt skede.

I augusti 2017 hade kommunen en tidig dialog med verksamhetsutövarna i området för att informera om kommunens planeringsarbete samt i ett tidigt skede av processen få en bild av hur de ser på förslag på utveckling av CV-området.

## Uppdrag och process

Programberedningen Samhällsbyggnad gav 2016-04-06, Stadsbyggnad i uppdrag att påbörja planarbetet. 2016-06-02 presenterade fastighetsägaren, Jernhusen, sitt framtagna material för samma nämnd.

En projektplan för planprogram godkändes av programberedningen 2017-03-01.

### Samrådet

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 19 oktober 2017 – 9 januari 2018.

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt funnits utställd på Servicecenter, Örebro Stadsbyggnad, Stadsarkivet samt på orebro.se/cvomradet. Samrådet har annonserats i Nerikes Allehanda samt Örebroarn. Information kring samråd om planprogrammet lades även ut på kommunens Facebooksida.

Ett samråds möte hölls i Marketenteriet, den så kallade ”Markan”, lördagen den 11 november 2017 på Södra Grev. Rosengatan 27. På mötet presenterades planprogrammet och det fanns möjlighet för allmänheten att delta på kulturmiljövandring i området samt prata med kommunen, såväl politiker som tjänstemän, om förslaget.

Under samrådet inkom 26 yttranden.

Förslaget har därefter omarbetats utifrån samrådsredogörelsen. Synpunkter av mycket detaljerad karaktär behandlas inte inom ramen för planprogrammet som endast visar på kommunens strategiska viljeriktning. Synpunkterna kommer däremot att finnas med vid framtida avvägningar och planarbete som önskemål.

Samrådsredogörelsen är en bilaga till planprogrammet där samtliga inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommentarer om hur kommunen har för avsikt att hantera synpunkterna i det fortsatta planarbetet.

## Syfte och mål

### Övergripande mål med projektet

Utvecklingen av CV innebär att en ny större stadsdel tillkommer centralt i Örebro. Den kommer bli plats för boende och arbete för ett stort antal örebroare.

Det överordnade målet är att omvandla området från att vara ett instängslat industriområde, uppbyggt efter den tidigare verksamhetens industriella logik, till att bli en väl integrerad stadsdel i nordöstra Örebro samt Örebro som helhet.

Målet är att skapa goda förutsättningar för en levande och attraktiv ny stadsdel, inom området på 5, 10 och 30 års sikt. Detta görs genom att arbeta fram och fastslå vision samt riktlinjer för kommunens och fastighetsägarens fortsatta arbete med stadsdelen i och med detta planprogram.

### Planprogram

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för en utveckling av stadsdelen som plats för bostäder, arbetsplatser, verksamheter, service, handel, rekreation och andra mötesplatser.

Det hundraåriga CV-området har en unik karaktär och en helt egen identitet. Den industriella miljön och dess historia ska utgöra en grundsten och värdebärare i den framtida stadsdelens utveckling.

Planprogrammet kommer ligga till grund för kommande detaljplanarbeten inom hela stadsdelen.

## Läge i staden

CV-området uppfördes ursprungligen i stadens utkanter men har sedan efterkrigstiden kommit att kringgärdas av den växande staden. I norr och väster avgränsas området av Lillån och den intilliggande stadsbebyggelsen. I söder möter området Universitetssjukhuset, genom den nyligen etablerade läkarutbildningen, Campus USÖ samt Södra Grev Rosengatan. Mot öster finns bland annat Alnängarnas koloniområde.

Intilliggande områden och bebyggelse har i många fall tydliga historiska kopplingar till

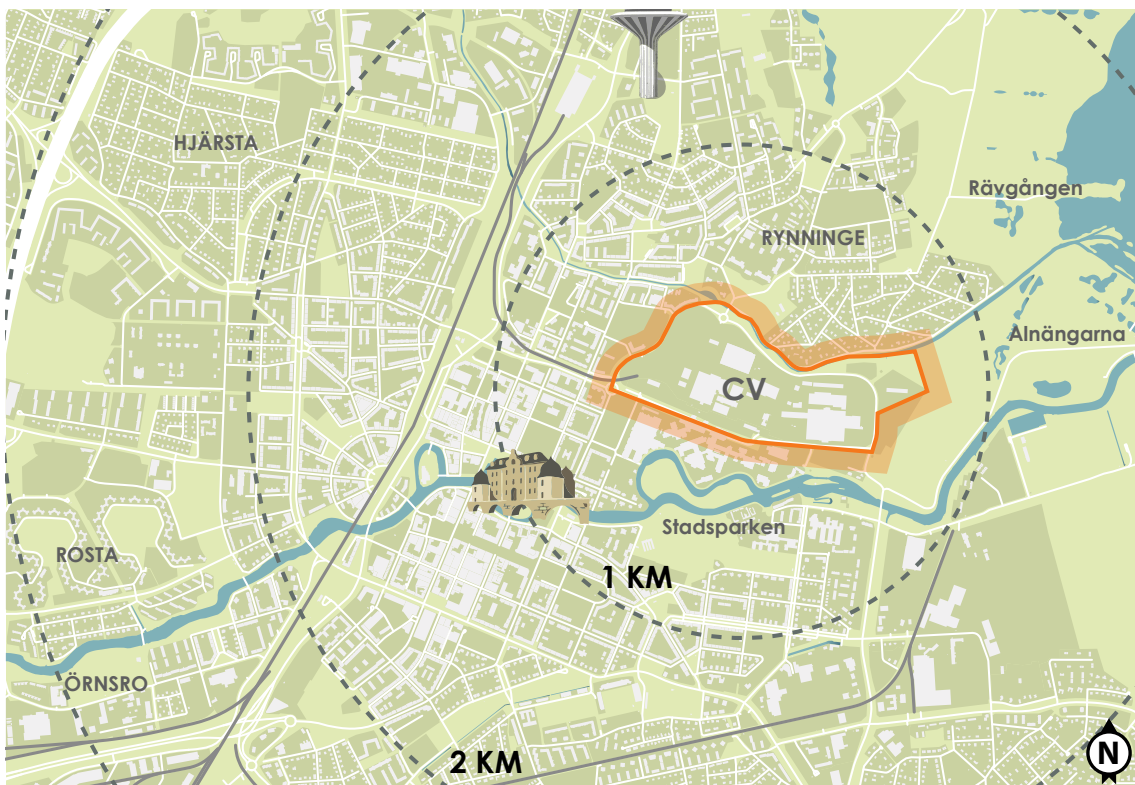
CV. Det gäller bland annat bostadsområdet Rynninge som uppfördes som ett egnahemsområde för anställda inom CV.

CV-området har ett strategiskt intressant läge i Örebro. Det är centralt beläget men samtidigt i direkt anslutning till stora grönområden och längre ut sjökontakt.

Totalt omfattar planområdet för planprogrammet cirka 36 hektar.



Bild: Södra Grev Rosengatan som tydlig avgränsare mellan CV-området till höger och universitetssjukhuset till vänster i bild.



Karta: CV-områdets läge i Örebro och planprogrammets avgränsning, schematiskt redovisat.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplanen

I Örebro kommuns digitala översiktsplan *Vårt framtida Örebro*, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, är stadsdelen utpekad som:

I översiktsplanen anges CV-området som *Stadsbygd, blandstad*:

”Utvecklingsområde för bostäder och verksamheter på CV-området. Stadsdelen utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, skola, handel, kultur och fritidsaktiviteter. Expansionsbehov för Universitetssjukhuset och Campus USÖ ska beaktas. Det är viktigt att området förses med tillräckligt stora ytor för grönska och park för att säkerställa tillgång för lek, rekreation och spontanidrott. Risk för översvämning behöver beaktas. Området utvecklas i enlighet med planprogram för området.”

Under ämnesområdet *Utbildning och sjukvård* står följande kopplat till USÖ:

”På sikt behövs delar av CV-området för att säkra en långsiktig utbyggnad och utveckling av USÖ.”

CV-området ingår i ett av de utpekade utvecklingsområdena kallat *Östra innerstaden*:

”Östra innerstaden. Området mellan CV, Kartongbruket och Österplan utvecklas som ny innerstad, cirka 15 000 invånare.”

CV-områdets nordvästra del är i översiktsplanen utpekad som *framtida lokal kärna*. Lokala kärnor är lokala centrum som är viktiga för stadsdelen och dess närmaste omgivning.

I översiktsplanen finns även ställningstagande för kompletterande bebyggelse inom områden med viss översvämningsrisk.

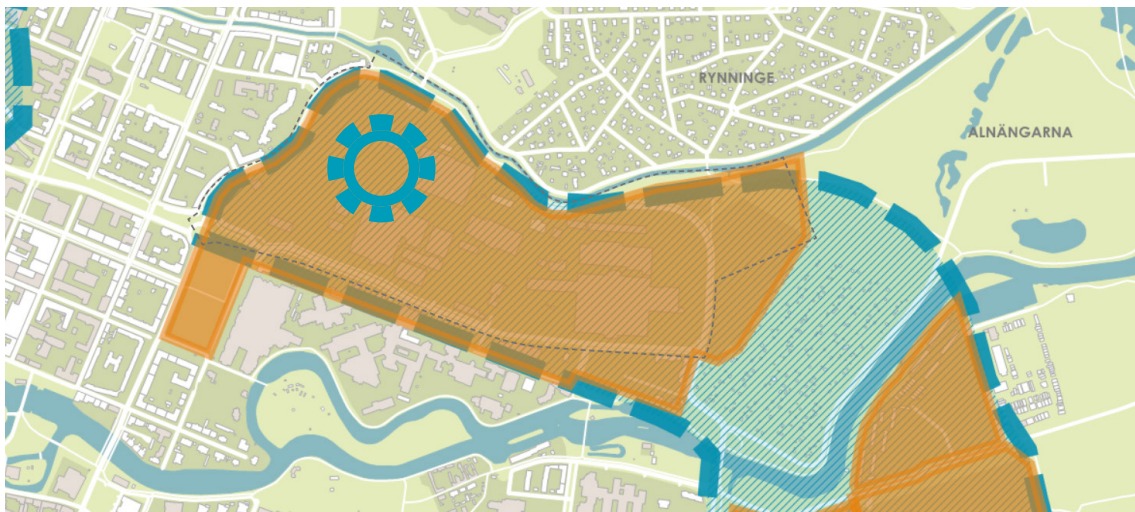
”Inom områden i Örebro tätort med översvämningsrisk vid så kallat 1 000-årsflöde får samhällsfunktioner som exempelvis bostäder, förskolor, sjukhus, vägar, järnvägar, avlopp och el, tillkomma om de innebär en komplettering till eller expansion av redan befintliga strukturer.”

Detta planprogram tar sin utgångspunkt i översiktsplanen.

### Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

I Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, är stadsdelen utpekad i flera avseenden:

I strategin för arkitektur och byggande återkommer området som del i ett av sex utpekade utvecklingsområden. Inom områdena är det särskilt viktigt att staden växer och utvecklas:



Karta: Ställningstaganden i översiktsplanen. Blåskrafferat område: utvecklingsområde. Orangefärgat område: Stadsbygd, blandstad. Blå ring: Lokal kärna.



karaktär anpassad till det centrala läge de har idag. Målet är fler arbetsplatser, liv och rörelse under en större del av dygnet, ökad trygghet och en attraktivare stadsmiljö. Flera verksamhetsområden kommer helt eller delvis att omvandlas till bostadsstadsdelar.”

”Upplevelsen av en sammanhängande stadsbygd är en viktig utgångspunkt i gestaltning och utformning. Befintlig bebyggelse med stora arkitektoniska kvaliteter och kulturvärden kan bidra till att dessa områden får en unik karaktär och en varierad bebyggelse.”

Delar inom CV-området är utpekade som zoner där högre bebyggelse kan förekomma:

”Ny bebyggelse i dessa områden kan hanteras utifrån ett friare förhållningssätt till skala, form och arkitektoniskt uttryck än i andra delar av staden och det finns förutsättningar för en högre höjdskala än i de befintliga delarna av innerstaden. Det innebär tätare stadsmiljöer i öppen eller sluten kvartersstruktur med varierade våningshöjder och med inslag av platsbildningar sammankopplade med rörelsestråk. Skalan blir en viktig faktor för att skapa en varierad miljö. Samtidigt är det viktigt att hänsyn tas till den karaktär och de kulturhistoriska värden som kan finnas hos den äldre industriebyggelsen. Områden kan rymma en större spännvidd mellan stora och små byggnader och platser, och en utveckling av stadsdelen kan resultera i en stor variation i innehållet.”

Strategins ställningstagande kring CV-området och utvecklingsområden på lång sikt utgör en av utgångspunkterna för detta planprogram.

## Grönstrategi för Örebro kommun

Grönstrategin för Örebro kommun, antagen av Kommunstyrelsen den 13 december 2017, tar upp flera ställningstaganden kring staden och dess expansion utifrån ett grönt perspektiv. Bland annat tas följande ställningstaganden upp som har påverkan på omvandlingen av CV-området:

”Kommunens tätorter ska präglas av en välutvecklad grönstruktur där lättillgängliga grön- och naturområden värnas och utvecklas för att tillgodose behovet av motion och rekreation, lek, naturupplevelser, mötesplatser och fritidsaktiviteter.”

”I fysisk planering ska riktvärden för människors tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer användas som utgångspunkt för bedömning av behov av nya grönområden eller grönområden med högre kvalitet.”

”Örebros innerstads parker ska bevaras i sin helhet och nya parker skapas då staden växer.”

”I allt plan- och exploateringsarbete ska stor hänsyn tas till grönområden med höga sociala, kulturella och ekologiska värden. Kompensationsprincipen ska tillämpas i planprocessen vilket innebär att negativa konsekvenser vid en exploatering i första hand ska undvikas och minimeras. Värdefulla funktioner och höga värden som ändå går förlorade vid en exploatering ska, så långt det är möjligt, återskapas i närområdet eller på annan plats i kommunen.”

”Utformning av bostadsnära grönmiljöer och gröna stråk ska säkra barns behov av platser för lek och av trygga skolvägar. I förskole- och skolverksamhet ska hög kvalitet på gårdsmiljöer eftersträvas liksom god tillgång till attraktiva lekmiljöer i parker och naturområden.”

”I Örebro stad och de mindre tätorterna ska ett väl fungerande och sammanhängande nätverk av gröna gång- och cykelstråk göra det lätt att ta sig ut i parker och naturen. Stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera till aktiv transport, det vill säga att människor går eller cyklar, mellan olika bostadsområden och målpunkter.”

”De gröna stråkens funktion som spridningsvägar för olika djur och växter ska värnas och utvecklas. Viktiga kvaliteter är att de gröna stråken är tillräckligt breda och att de bildar ett sammanhängande nätverk som binder ihop olika värdekärnor.”

”Kulturhistoriska miljöer i parker, trädgårdar och gröna stråk ska bibehållas och lyftas fram som betydelsefulla inslag och målpunkter. De ska även i framtiden representera kontinuiteten i Örebro med dess långa utvecklingshistoria och på så sätt bidra till att stärka den lokala identiteten.”

Utöver dessa ställningstaganden har dokumentet i sin helhet utgjort en av utgångspunkterna för detta planprogram.

## Detaljplaner

Inom CV-området finns en gällande detaljplan, P 408, laga kraft 2006, som möjliggör för industri, kontor, tekniska

anläggningar och handel med skrymmande varor. Inom planområdet finns tio befintliga industribyggnader med skyddsbestämmelsen:

*q<sub>1</sub> - Byggnaden får inte rivas eller förvanskas, samt varsambetsbestämmelsen k<sub>1</sub> - Ursprungliga byggmaterial och ursprunglig byggnadsteknik skall användas vid underhåll och ändring.*

För området mellan CV-gatan i öster och Alnängarnas koloniområde finns en gällande detaljplan, 1880-P813, laga kraft 2013, som möjliggör för bostadsändamål. Delar av planområdet för den detaljplanen ingår i planprogrammets område. Detta då programförslaget föreslår en förändring i markanvändningen.

Se kartillustration på föregående sida för information om huvudsaklig markanvändning/namn/laga kraft för CV-området och närområdet.

## Övriga ställningstaganden

CV-området ingår i kommunens kulturmiljöinventering och redovisas där som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Inventeringen är ett kunskapsunderlag för de kulturvärden som finns i kommunen och ett led i arbetet med att uppnå de nationella miljömålen.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse eller reservat. Inom 500-1000 meter från området finns dock ett flertal geografiskt avgränsade ställningstaganden.

Nedanstående Riksintressen, Naturreservat och Natura 2000-områden ligger alla utanför planområdet och bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av det som föreslås i planprogrammet.

### Riksintressen

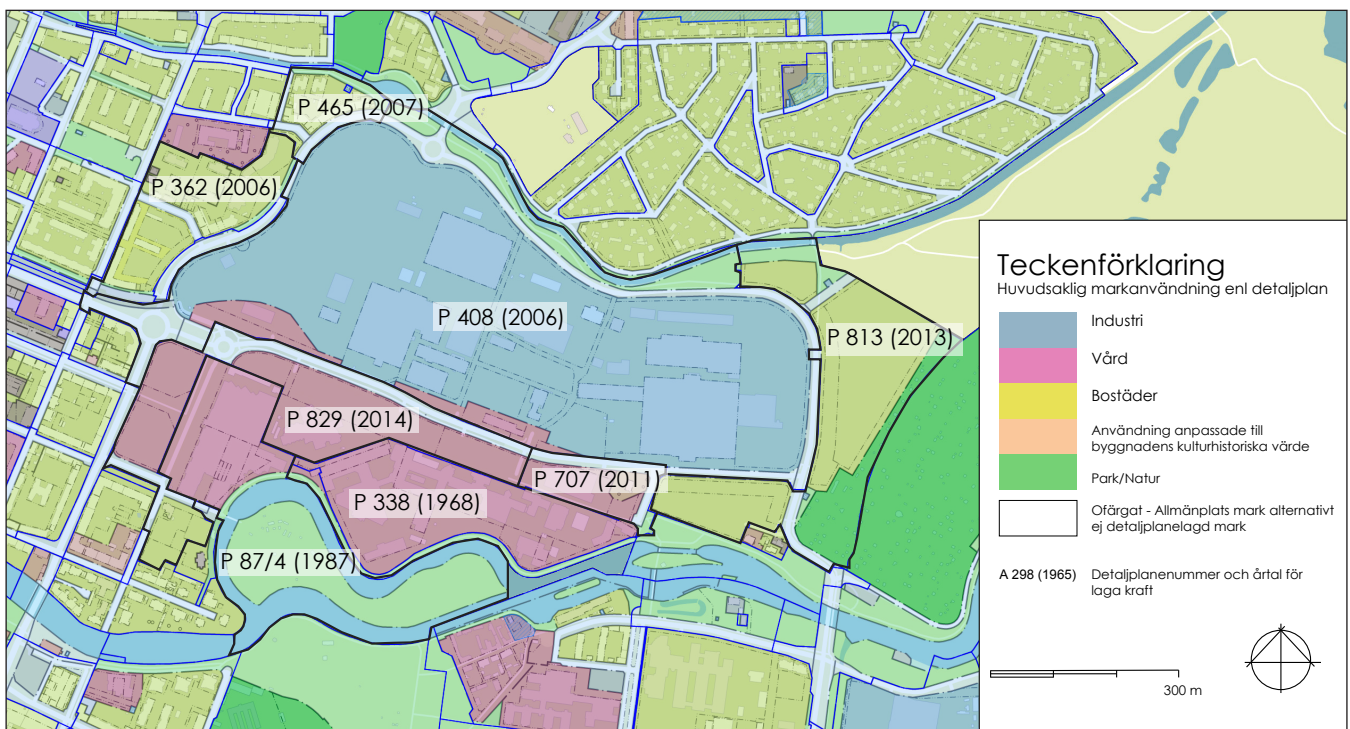
- RAÄ Riksintresse kulturmiljövården - Centrala Örebro
- NV Riksintresse för naturvården, - Hemfjärden
- NV Riksintresse för friluftslivet - Hjälmarens
- TV Riksintresse Järnväg  
*Inkluderar även: kombiterminaler, tågbildningsplatser och depåer. Depåer avser platser där underhåll och reparation av järnvägsfordon sker.*

### Naturreservat

- Naturreservatet Oset och Rynningeviken

### Natura 2000

- Oset-Rynningeviken



# Förutsättningar

## Områdets historik

I takt med att järnvägsnätet växte under slutet av 1800-talet ökade behovet av en större central verkstadsanläggning för reparationer av statsbanornas lok och vagnar. Olika placeringar diskuterades men till slut valdes Örebro bland annat på grund av stadens centrala läge i landet samt närheten till stambanenätet. År 1899 ställdes Alnängarna till Kungliga Järnvägsstyrelsens förfogande och byggnadsanslag beviljades av riksdagen. Benämningen på anläggningen var till en början Centralverkstaden (CV) men efter 1918 blev den en av Sveriges nio huvudverkstäder.

Byggnadsarbetet inleddes år 1900 på västra delen av övre Alnängarna efter ritningar av Kungliga järnvägsstyrelsens arkitektkontor under Folke Zettervalls ledning. Anläggningen var mycket modern för sin tid med ett ambiti-

öst formspråk som följde tidens estetiska ideal för industribyggnader. Arbetsmiljön vid CV:s verkstäder var betydligt bättre än många andra samtida verkstadsmiljöer. För den maskinella driften infördes den modernaste tekniken.

Den första byggnaden som uppfördes var Lokverkstaden i väster varefter ytterligare byggnader tillkom under de närmsta tio åren, bl.a. den större Vagnverkstaden i öster. Redan då kunde tre delområden urskiljas: Lokomotivreparationsavdelningen i väster, Plåtslageriavdelningen i norr och Vagnsavdelningen i öster. Anläggningen utvecklades gradvis under 1900-talets första hälft men kan i stora drag betraktas som färdigbyggd under 1960-talet. Därefter har byggnader tillkommit i mindre omfattning. I takt med att verksamheten utvecklats har byggnader omdanats och förändrats samt enklare lagerbyggnader rivits.

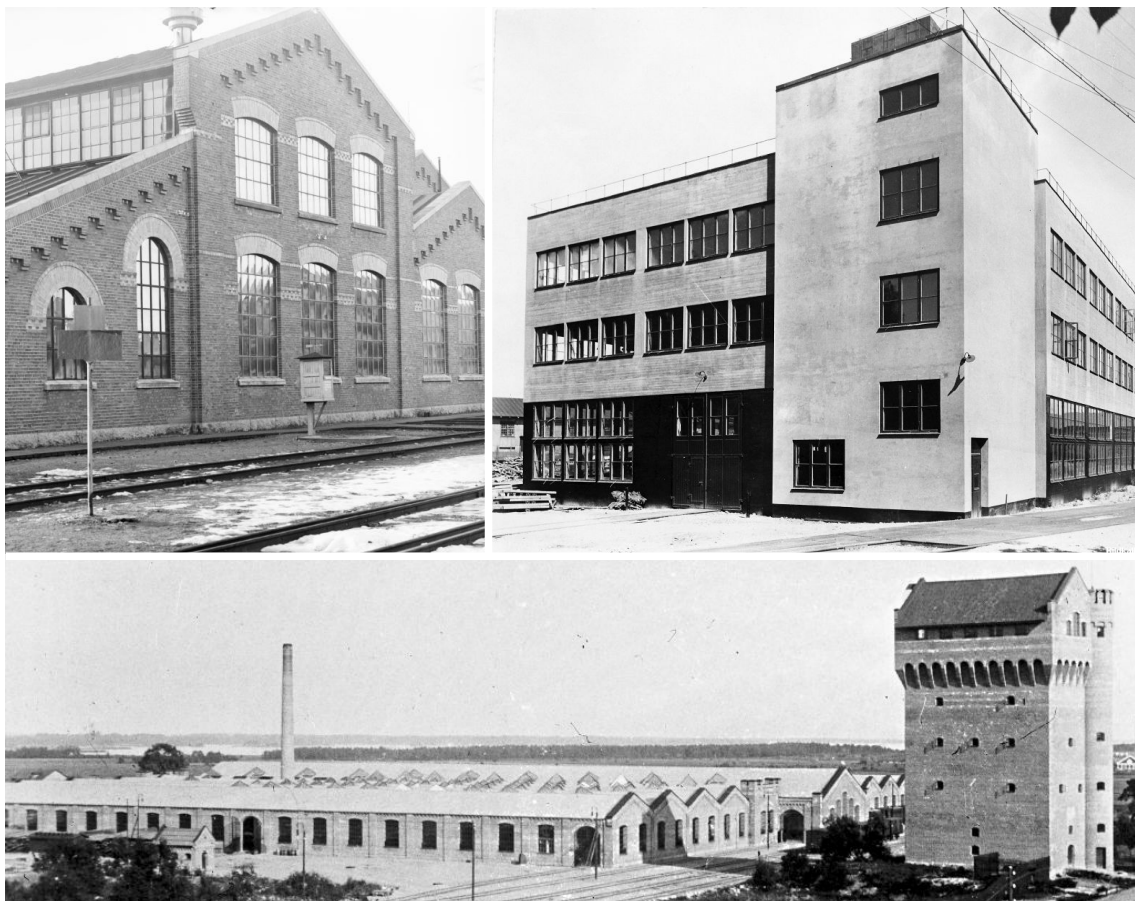


Bild: tv. Lokverkstaden någon gång mellan 1902-1910.th. Tapetserarverkstaden år 1946.  
Botten. Vagnverkstaden och vattentornet taget från lasarettet år 1908. Källa: Örebro stadsarkiv.

## Markägoförhållanden

Programförslaget omfattar mark som ägs av tre fastighetsägare; Jernhusen, Region Örebro län och Örebro kommun. Området angränsar till fastigheter ägda av kommunala bolag och privata aktörer.

## Socialt liv och service

Inom CV finns inga boende eller allmän service och handel. Däremot är området ett aktivt arbetsområde med ca 350 arbetsplatser.

Direkt sydöst och öst om CV-området är det planlagt för bostäder, en första inflytt kommer att ske inom två år. Inom stadsdelen finns ingen förskola eller grundskola. Direkt öster om området planeras det för en förskola.

Området har en närhet till centrum med ett rikt utbud. Endast 800 meter bort ligger centralstationen. Kollektivtrafik med god turtäthet passerar området.

## Natur och grönstruktur

### Natur och parkmiljöer

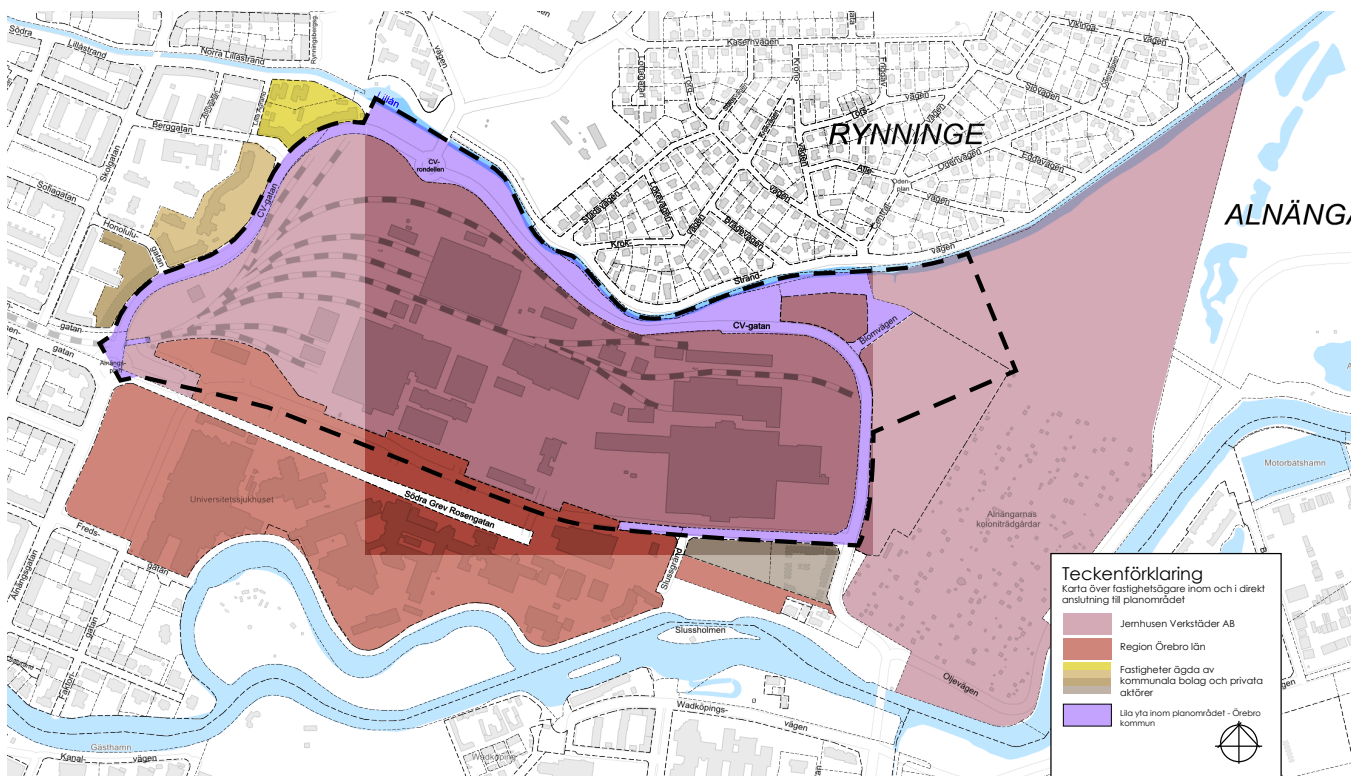
De öppna ytorna inne i CV-området är idag i huvudsak grus- eller asfaltsbelagda. Många idag hårdgjorda ytor bestod från början av öppen jord/sand där ruderatväxter; ogräs men även

mer exotiska växtarter som kommit med tågen, kunde få fäste. Ruderatmarken stod i kontrast till den bevarade naturmarken och den välordnade parkmarken.

Den centrala parkmiljön är CV-områdets största och mest iögonfallande grönområde. Dess centrala läge medför att parken syns från många olika håll. Även på andra platser inom CV finns trädbevuxna ytor, men de är mer eller mindre perifera. Grönytorna kan närmast liknas vid en björkskog med inslag av andra löv- och barrträd. Här finns även mindre ytor med mer ordnad parkmark med klippta gräsytor och solitära träd. Läget gör att grönskan är synlig från flera håll inom och utanför området. Tidigare spårdragningar skär igenom moränryggen och upplevs idag som djupliggande parkvägar med slänter upp mot parkskogen. Eftersom entréparken utmed Södra Grev Rosengatan nyligen har reducerats har den centrala parkmiljön fått ökat betydelse. Dessutom leder områdets representativa entré i söder direkt in i parkmiljön.

### Mark och geologi

Topografin inom CV-området har påverkat dess uppbyggnad och utveckling, framförallt vad gäller den äldre bebyggelsens placering. I områdets mitt finns ett lägre bergs- och moränparti och verkstadsbyggnaderna har därför placerats främst väster och öster om detsamma.



Karta: Markägoförhållanden.

Inom området finns ett omfattande spårnät med öst-västlig orientering med långa och raka sträckor och mjuka kurvaturer.

Stora delar av CV-området är täckta med lera, mest postglacial lera som motsvarar före detta sjöbotten. Utspritt över området finns mindre partier med sandig morän och berg.

### Lillån

Lillån i direkt anslutning till CV-området är igenväxt med sly och behöver tillgängliggöras och röjas för att skapa en helhet med resten av parkstråket. Lillån som vattendrag har dålig ekologisk status på grund av att det är kraftigt rätat och kanaliserat. Vattendraget är belastat med höga halter fosfor (dvs. är övergött) och miljögifter.

Lillån har öster och väster om CV-området och vidare västerut utvecklats till ett parkstråk. Ån har synliggjorts och området kring vattendraget givits högre rekreativvärden.

### Fridlysta arter

Gråskimlig fladdermus har påträffats i anslutning till området. En inventering kommer bli aktuell i samband med detaljplanearbetet för att kunna klarlägga vilken hänsyn som kan behöva tas.

### Markavvattningsföretag

Ett dikningsföretag är en samfällighet som bildades för att förbättra markavvattningen och vattenavledningen, oftast för att vinna ny odlingsmark.

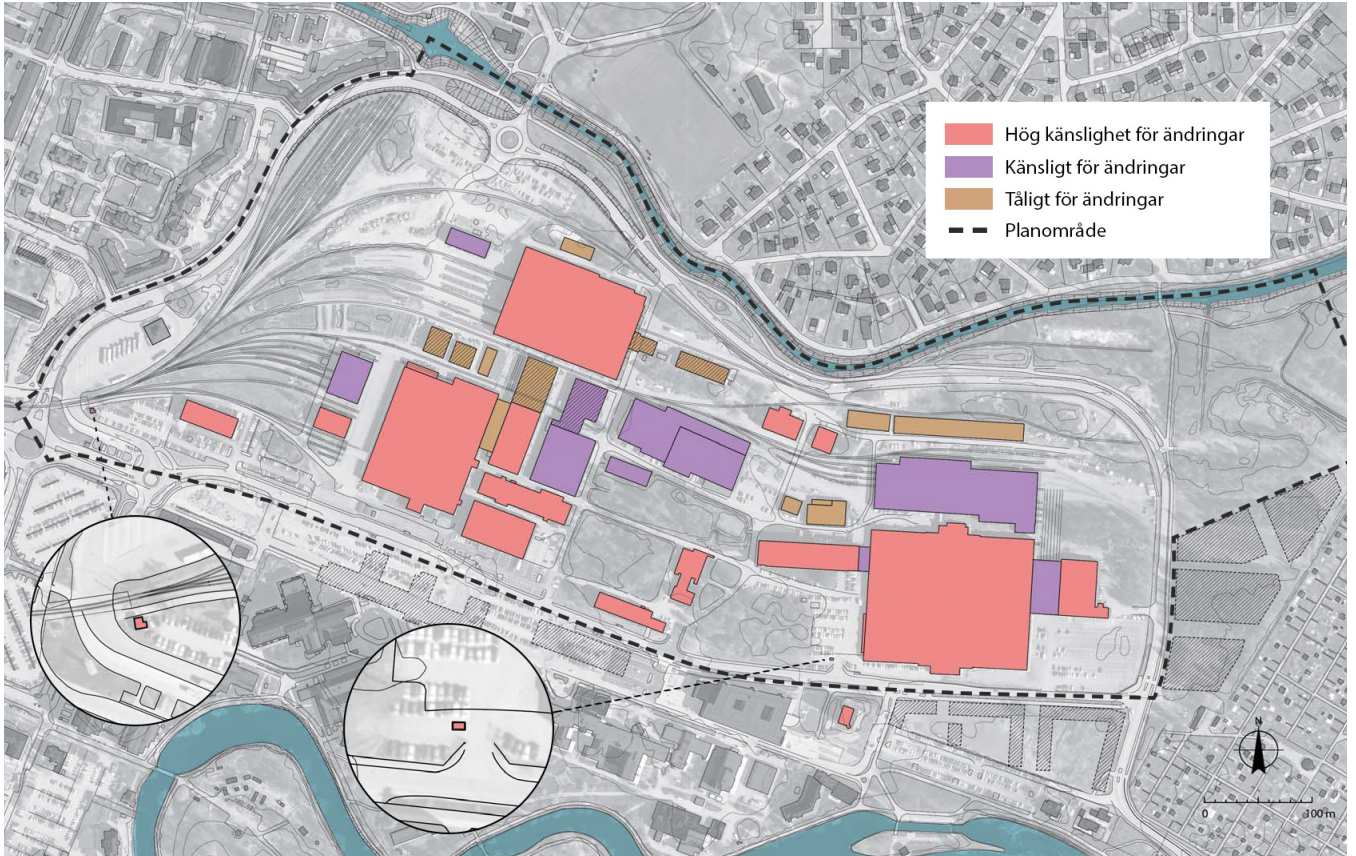
Planprogrammet berörs i den norra delen av markavvattningsföretaget "Lillån mellan Örebro-Köpings järnväg och Hjälmarén". Stora förändringar har skett inom båtomsområdet sedan tillkomsten 1907, vilket innebär att detta bör avvecklas i samband med kommande detaljplanehandläggning.

### Kulturmiljö

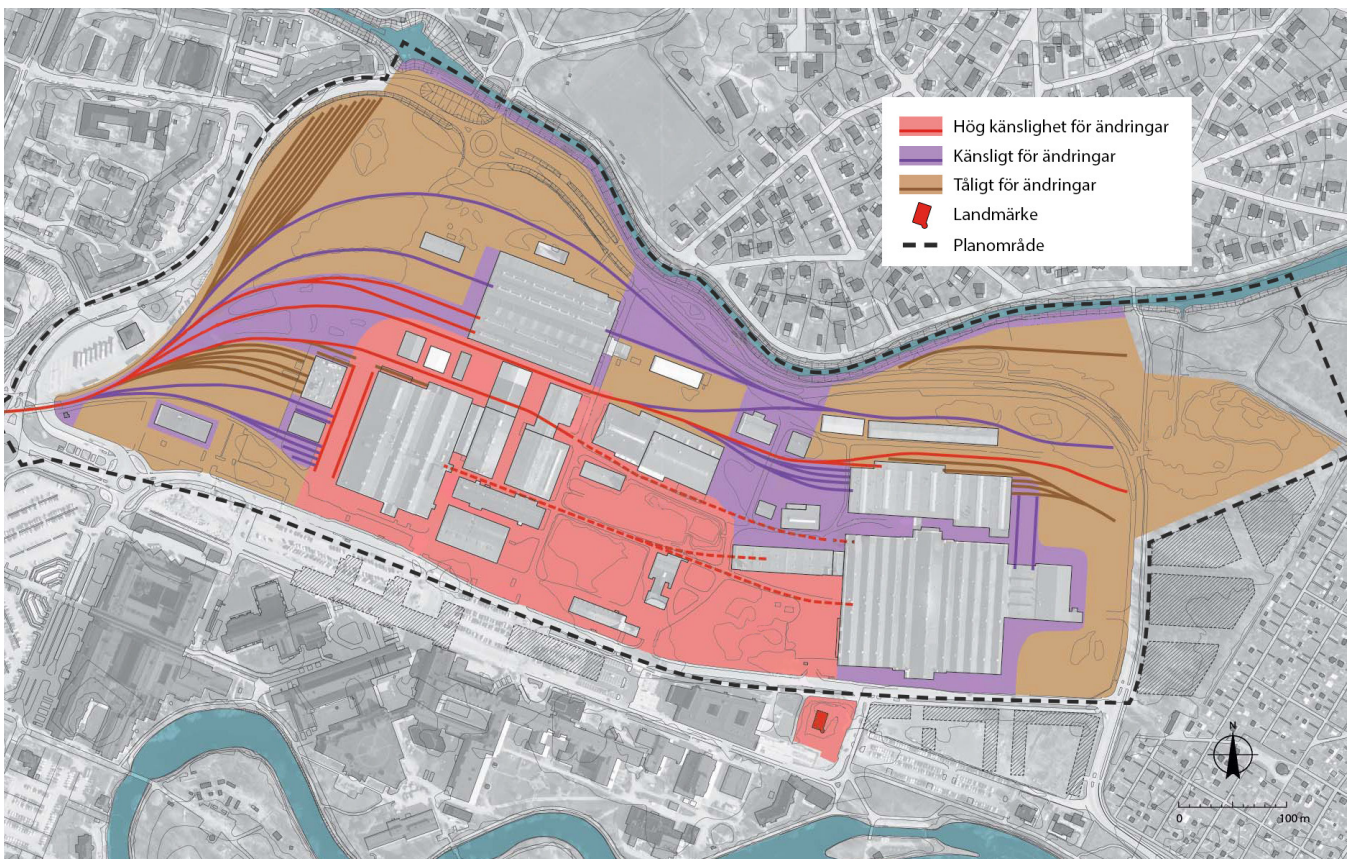
CV-området är förknippat med höga kulturvärden och ett flertal byggnader är skyddade i nu gällande detaljplan. Utgångspunkten har varit att åstadkomma en betydande förtätning i området samtidigt som befintlig miljö och dess kvalitéer bevaras och utvecklas. Områdets värden och kvalitéer har identifierats i Kulturmiljöutredning framtagen av Nyréns arkitektkontor/Jernhusen (se bilaga). I rapporten tillämpas metodiken "känslighets- och tålighetsanalys" som syftar till att tydligt visa var och hur den fysiska miljön, i form av yttre miljö och byggnader, är känslig respektive mindre känslig med utgångspunkt i områdets kulturvärden.



Karta: Utemiljöns karaktärer, bildkälla: Kulturmiljöutredning, Nyréns Arkitektkontor/Jernhusen.



Karta: Bebyggelsens känslighet/tålighet. Bildkälla Nyréns arkitektkontor/Jernhusen.



Karta: Den yttre miljöns känslighet/tålighet. Bildkälla Nyréns arkitektkontor/Jernhusen.

Analysen har haft en stor betydelse för det förslag som planprogrammet redovisar.

Byggnaderna inom området som uppfördes under 1900-talets första decennier har en rustik karaktär med medeltida, romansk/gotisk inspiration. De först uppförda byggnaderna (Lokverkstad, Plåtslageri och Vagnverkstad) präglas av mycket stora och enhetligt utformade kärnbyggnader. De är uppförda i rött tegel med mönstermurning samt dekorativa partier av rött och gult hårdbränt tegel. Vissa byggnader har även inslag av skulpturalt formad natursten i fasaderna. De större verkstadsbyggnaderna är indelade i skepp vilket är synliggjort i byggnadernas gavelpartier. Den bebyggelse som uppfördes fram till slutet av 1920-talet bär dessa kännetecken och präglar tillsammans med den centrala parken helhetsintrycket av området.

Under 1930-talet tillkom byggnader i funktionalistisk stil som står i kontrast till den äldre bebyggelsen bland annat genom släta, putsade och ljusa fasader, platta tak och horisontellt betonade fönsterband. Senare tiders bebyggelse har ett mer återhållet modernistiskt formspråk med fasader av rött tegel som anknyter till den ursprungliga bebyggelsen. CV-området är därigenom mångfacetterat med spår av olika tider, stilar och ideal även om de äldre verkstadsbyggnaderna är tongivande.

### Kulturvärde

Statens Järnvägars Centralverkstad byggdes för att det fanns ett stort behov av reparationer av spårbunden materiel. Anläggningen manifesterade det statliga järnvägsbolagets ställning som en samhällsnyttig verksamhet och verkstäderna kom att bli en mönsteranläggning som signalerade modernitet och högteknologi. Anläggningen blev en lokal representant för den kraftfulla och riksomfattande järnvägssatsningen. Ambitionen kan beskrivas som storslagen; reparationer skulle centraliseras och förläggas till en plats mitt i landet. Örebro och anläggningen fick i sammanhanget en unik betydelse. Chefsarkitekten för SJ:s arkitektkontor Folke Zettervall fick möjligheten att forma en mönsteranläggning som för sin tid blev en mycket stor industri. Verkstäderna har därigenom haft en särställning både för landet och staden.

Som en stor arbetsgivare i staden har verkstäderna haft en viktig betydelse socialt såväl som att de påverkat och bidragit till Örebros utveckling. Stadsdelar och bebyggelse har tydliga kopplingar till området och har tillkommit som ett direkt resultat av verkstädernas etablering på platsen. Trots kontinuerliga förändringar har området bibehållit den karaktär som det fick under 1900-talets första decennier. Den tidstypiska och påkostade industriarkitekturen är idag en stor tillgång och anläggningens historiska värden en viktig resurs att förvalta för framtiden.

### Känslighet och tålighet

En analys har genomförts som syftar till att beskriva områdets känslighet och tålighet utifrån kulturmiljöaspekter. Resultatet presenteras på kartor och redovisas med hjälp av tre nivåer: *hög känslighet, känslig* och *tålig*. Enligt metodiken motsvarar en byggnad eller ett område med hög känslighet *”en miljö eller ett objekt som bör bevaras i sin nuvarande form men som på marginalen kan ändras varsamt (...)*”. Känslig för förändring motsvarar *”en miljö eller ett objekt där återhållsambet bör iaktas anseende tillägg, skala och ändring. Tillägg kan göras måttfullt anseende skala och uttryck med utgångspunkt från befintlig miljö och objekt. Punktvisa ändringar kan göras om det måste ske som en följd av att andra samhällsintressen måste tillgodoses i planprocessen”*. Tålig motsvarar ett objekt eller en miljö *”där större möjligheter finns att göra ändringar. Ändringarna kan dock behöva anpassas till vyer och siketlinjer som har betydelse för stadsbilden som helhet.”* Se vidare i kartillustrationerna känslighet/tålighet samt bilagan Kulturmiljöutredning.

### Fornlämning

I CV-områdets västra del finns det enligt RAA en fornlämning i fast håll som visar en vapensköld (0.6x0.6 m) samt inskriptionen: F.EA (0.6x0.3 m). Intill hällen är i ett fast stenblock inristat inskriptionen: C.B (0.1x0.1 m). Fornlämningen har en typisk datering för medeltid/nyare tid. I det fortsatta arbetet med det västra delområdet kommer fornlämningen att undersökas närmare.

## Gator och trafik

CV-området ligger i ett centralt läge som omgärdas av två gator, CV-gatan som sträcker sig från Skebäcksbron i öster till Alnängsplan i väster samt Södra Grev Rosengatan i söder. Området är idag ett instängslat industriområde som omöjliggör rörelser genom området. CV-gatans sträckning är belägen mellan verksamhetsområdet och Lillån. Södra Grev Rosengatan sträckning går mellan industriområdet i norr och Universitetssjukhuset i söder. Alla trafikrörelser sker runt området.

Kring området är gång- och cykeltrafiken relativt välutbyggd. Längsmed CV-gatan finns gång- och cykelbana som binder ihop närliggande bostadsområden såsom Rynninge, Rynningeåsen och Grenadjärstaden med centrum och öster. Gång- och cykelbanan längsmed CV-gatan har koppling till bostadsområdet Rynninge med en cykelbro i den nordöstra delen samt koppling till Grenadjärstaden via bro vid CV-rondellen i den nordvästliga delen av gatan. I östra delen slutar CV-gatan vid Skebäcksbron. En breddning av Skebäcksbron planeras att påbörjas under hösten 2018 för att även rymma gång- och cykelbana. Detta kommer underlätta för gång- och cykeltrafikanter att ta sig över Svartån i den östra delen av staden. Då industriområdet är instängslat omöjliggörs gena kopplingar för gång- och cykeltrafik i nord-sydlig riktning. Längst Södra Grev Rosengatan är ett huvudcykelstråk beläget tillsammans med en gångbana som kopplar samman stadsdelarna i öster med norrcity. På sträckan är Universitetssjukhuset den stora målpunkten, men även Campus USÖ är en målpunkt. Pendling med cykel är relativt stor till sjukhuset och Campus.

Bilflödena längst CV-gatan är i stort sett enbart genomfartstrafik idag. Alnängarnas koloniområde är den enda målpunkten längs gatan. CV-gatan har idag cirka 5 900 fordon per vardagsmedeldygn både på den östra och den västra delen om CV-rondellen. CV-gatan används för genomfartstrafik åt öster, norr och centrum, där CV-rondellen är korsningspunkten mellan norr och området.

Västra delen av Södra Grev Rosengatan används av biltrafik främst för att nå sjukhuset, men gatan används även för genomfartstrafik. Sjukhuset genomför nu en större ombyggnad som påverkar trafiken på gatan, vilket gör att en del av trafikanterna istället väljer CV-gatan. Vid senaste räkningen hade Södra Grev Rosengatan 6 700 fordon per vardag.

Kollektivtrafiken trafikerar både på Södra Grev Rosengatan och på CV-gatan mellan Alnängsplan och CV-rondellen. På Södra Grev Rosengatan finns tre hållplatser och en på CV-gatan. Egna körfält saknas för kollektivtrafiken vilket begränsar framkomligheten i främst rusningstid. I västra delen av CV-området är det idag bussupställning med rastlokal för Länstrafikens regionala bussentreprenörer. Här stannar samtliga regionala busslinjer som har Örebro som sin ändhållplats.

Vägtransporter till CV-området kommer främst från Alnängsplan och in på området via CV-gatan. Där finns även en järnväg som används för transporter till området.

Södra Grev Rosengatan är primär utryckningsväg för ambulans då garaget för ambulanserna är belägna vid gatan. Utryckningar sker både väster- och österut.

## Teknisk försörjning

Hela stadsdelen är redan idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp samt elnät. Fjärrvärme finns utbyggt i området.

I Södra Greve Rosengatan ligger bland annat kommunens huvudledningar för vatten, avlopp och dagvatten. Avloppsledningen går till reningsverket och har halva (norr om Svartån) Örebro som upptagningsområde.

### Dagvatten

Dagvattenledningar finns utbyggnad i anslutning till området. I liten utsträckning sker fördröjning och rening av dagvatten.

Möjligheter till infiltration i stadsdelen bedöms begränsad då marken består av lera.

## Verksamheter, risker och störningar

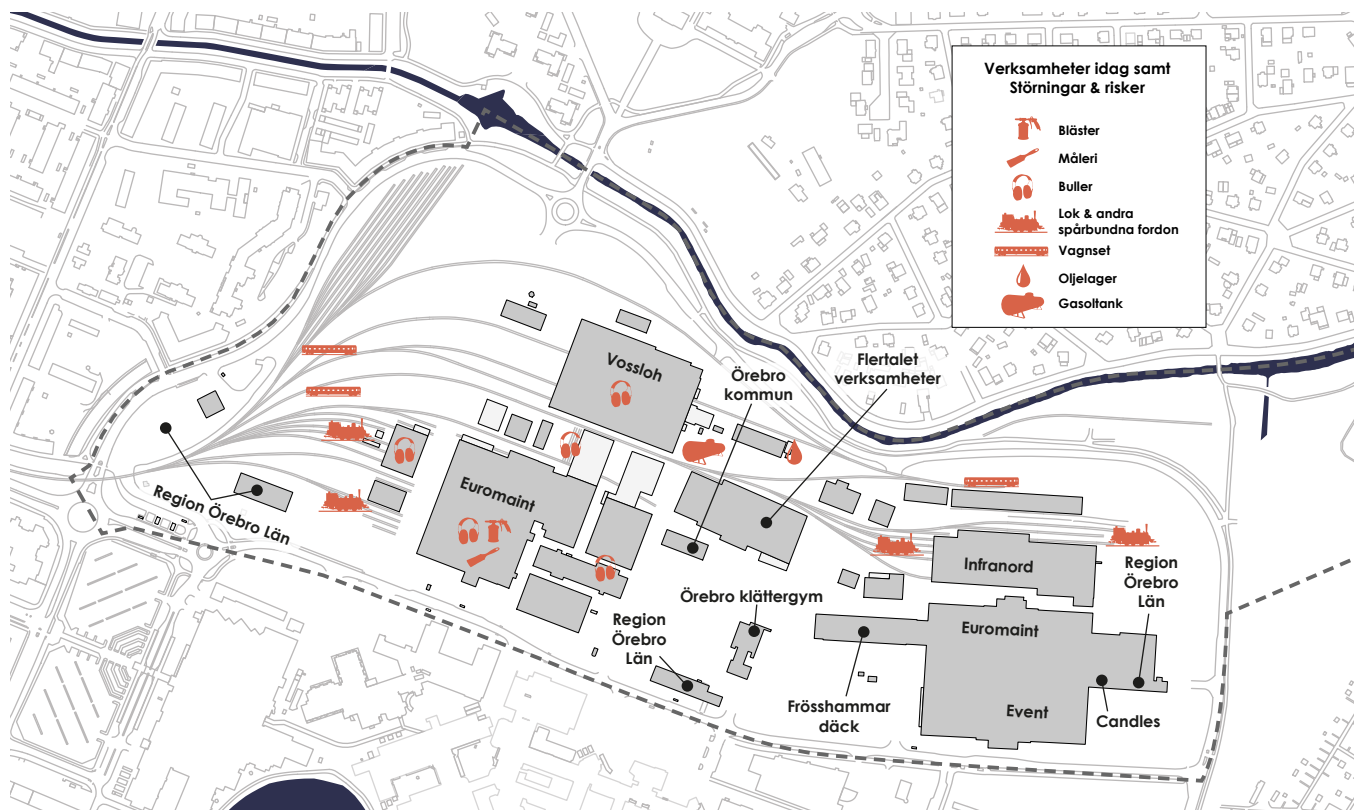
De tre största verksamheterna som bedrivs i området idag är Euromaint, Vossloh och Infranord. Utöver dessa har Region Örebro län lokaler inom området tillsammans med ett antal andra aktörer. De verksamheter som idag finns i området medför vissa risker och störningar för omgivningen. Förutom truck-, lastbils- och personbilstrafik inom området förekommer även spårbunden trafik. Utöver det finns buller från verksamheterna samt oljelager och en gasoltank. I kartan nedan visas majoriteten av de verksamheter som bedrivs inom CV-området idag samt vilka risker och störningar som kan påträffas på specifika platser inom område.

Störningar och risker kopplade till verksamheterna kommer studeras och utredas vidare i samråd med länsstyrelsen inom ramen för kommande detaljplanarbeten.

Programförslagets slutbild innebär att de omgivningspåverkande verksamheter som finns inom CV har flyttats, vilket då medför att frågorna nämnda ovan inte är aktuella. Problematiken ligger i att utveckla området i etapper och därmed utveckla området med bland annat bostäder samtidigt som verksamheter fortsatt är igång inom området.



Bild: Spår inne på CV-området med aktiv trafik.



Karta: Majoriteten av verksamheter som bedrivs inom CV-området idag. Samt huvudsakliga risker och störningar kopplade till de olika verksamheterna. Källa karta; Jernhusen.

## Buller

Inom CV förekommer idag industribuller från befintliga verksamheter. Tillkommande trafikrörelser kommer också innebära ökat trafikbuller. Som underlag för planprogrammet finns dagens trafikbullersituation.

Större gator kring och inom området utgör källor för buller. Hänsyn behöver tas för att klara riktvärdena vid planeringen av den nya bebyggelsen. De mest trafikerade gatorna i området är i dagsläget CV-gatan och Södra Grev Rosengatan.

Tillkommande bostadsbebyggelse kommer att behöva ta stor hänsyn till de befintliga och eventuellt tillkommande högre bullernivåerna inom och i anslutning till planområdet, i fråga om utformning. Detta görs genom placering av byggnaden, typ av bebyggelsestruktur och tillskapande av skyddade, tysta gårdar.

Frågan om buller kommer att behöva studeras närmare i kommande detaljplaner och bör även studeras vidare för miljöer där barn ofta vistas, såsom skolmiljöer och andra utemiljöer. Generellt kan man säga att industribullersituationen kommer finnas med som en viktig parameter under flera av etapperna eftersom vissa befintliga verksamheter kommer finnas kvar i området under en längre tid, upp emot ca 20 år.

## Skyfalls- och översvämningsrisk

Översvämmning kan orsakas av höga flöden eller skyfall. Översvämmning på grund av höga flöden innebär att långvarigt regnande eller snösmältning får vattnet i vattendrag och sjöar att stiga och översvämmas. De platser som är kritiska vid höga flöden är låglänta områden längs med vattendrag. Översvämmning på grund av skyfall

innebär att vattnet från kraftigt regn inte hinner rinna undan och att kapaciteten i dagvattenssystemet inte räcker till.

En skyfallsberäkning har tagits fram för Örebro kommun för att kartlägga konsekvenserna av ett 100-årsregn över Örebro tätort. Beräkningen visar på områden där vatten riskerar att bli stående och orsaka en översvämmning på ytan i samband med ett skyfall.

Frågan om dag- och skyfallsvatten och dess rinnvägar kommer att behöva studeras närmare i den fortsatta planeringsprocessen. Viktigt att ta med är att vattenfrågan inte alltid kan lösas lokalt och inte heller inom en och samma detaljplan, därför behöver frågan studeras i en helhet för hela området.

Översvämningskartering har också tagits fram för Örebro tätort. Enligt ett ställningstagande i kommunens översiktsplan så får samhällsfunktioner kompletteras eller expandera inom områden med översvämningsrisk vid så kallat 1 000-årsflöde.

Ställningstagande i ÖP: *"Inom områden i Örebro tätort med översvämningsrisk vid så kallat 1 000-årsflöde får samhällsfunktioner som exempelvis bostäder, förskolor, sjukhus, vägar, järnvägar, avlopp och el, tillkomma om de innebär en komplettering till eller expansion av redan befintliga strukturer."*

Risken för översvämmningar kommer utredas närmare i samband med kommande planarbeten, inte minst kopplat till samhällsviktiga verksamheter och högprioriterade samhällsfunktioner som finns i området. Det är av vikt att översvämningsproblematiken i detta område behöver lösas på ett tillfredsställande sätt.



Karta: Bullerkartläggning vägtrafik 2017. Grön: 50 - 54 dBA, Gul: 55 - 59 dBA, Orange: 60 - 64 dBA, Röd: 65 - 69 dBA och Lila: 70 - 74 dBA som dygnsmedelvärde.



Karta: Skyfallsberäkning, blåmarkering visar maxdjup vid 100-årsregn. Mörkast blå visar djup > 0,5 meter.



Karta: Översvämningsberäkning, blåmarkering visar riskområde för översvämnning vid så kallat 1 000-årsflöde.

### Markföroreningar

Föroreningssituationen beskrivs främst utifrån jämförelser mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM (t ex bostäder, skolor, förskolor och vårdboenden) eller mindre känslig markanvändning, MKM (kontor, verksamheter och större vägar). Olika krav på sanering ställs alltså utifrån den föreslagna markanvändningen. Sanering av stora delar av marken inom CV-området kommer att bli aktuell och frågan kommer att behöva fördjupas i de kommande detaljplanarbetena. Inom CV-området uppkommer även frågan om sanering av områden som planeras för parkmark. Målet

är att den centrala parkens grönska i största möjliga mån ska bevaras. Provtagningar har visat att törsta delen av området ligger på nivåer under KM. Då planprogrammets föreslagna markanvändningskarta på flera platser föreslår en blandad markanvändning som kan komma att kräva en sanering ner till KM eller MKM har inte en karta för föreslagen saneringsgrad tagits fram. Den föreslagna markanvändningen utifrån planprogrammets markanvändningskarta anses i nuläget vara en tillräcklig vägvisning i vilken omfattning en marksanering kan komma att anta. Det är dock av stor betydelse att säkerställa i så stor grad som möjligt att områden sanerade ner till KM och MKM inte påverkar varandra.

I samband med arbetet att undersöka markföroreningarna delades CV-området in i 12 delområden för att förenkla undersökningsarbetet, se karta nedan.

Nedan beskrivs det som är känt beträffande föroreningssituationen hösten 2017 i respektive delområde utifrån den sammanställning över kända befintliga markundersökningar som Jernhusen har låtit ta fram med hjälp av Liljemark Consulting.

#### Delområde 1 och 2:

Inga kända miljötekniska undersökningar finns genomförda på dessa två delområden.

#### Delområde 3 och 4:

En undersökning av delområden 3 och 4 (44 provpunkter, 5 gv-rör) visade på att området är utfyllt med fyllnadsmassor som i stor utsträckning visar på främst metall- och PAH halter över MKM. Lokalt är även halter petroleumkolväten över riktvärden för MKM (främst vid tidigare oljekajen). Fyllningens mäktighet är ca 1 m förutom i nordvästra delen av området där fyllningens mäktighet är mindre. Det kan finns delar av området med lägre föroreningshalter men för att avgränsa sådana krävs att kompletterande undersökningar genomförs. Höga PID-halter i några provpunkter som föranleder kompletterande undersökningar.

#### Delområde 5:

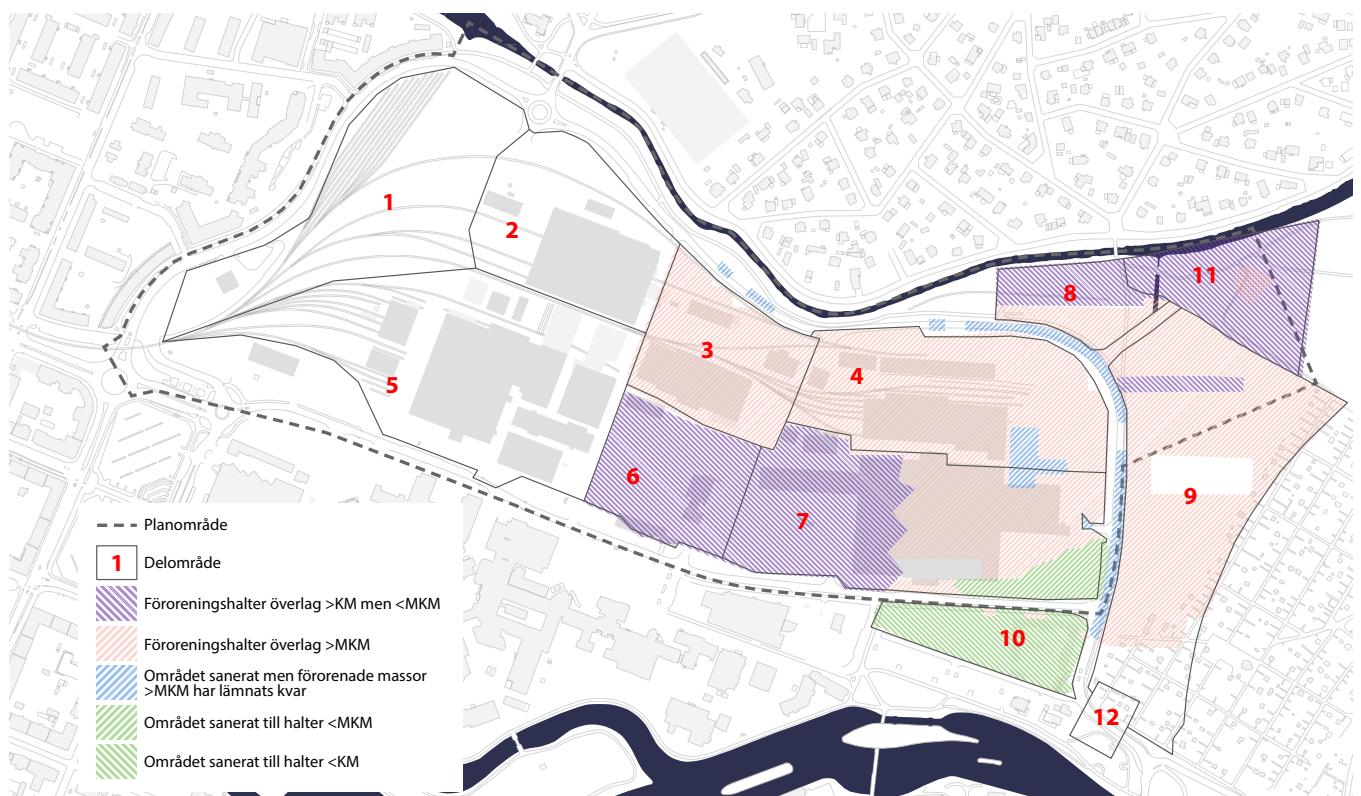
Inom delområde 5 har en mindre miljöteknisk markundersökning med efterföljande sanering genomförts på en tidigare tankplats för diesellok. Dieselförorenat område sanerades ner till petroleumhalter som understiger riktvärden för MKM. En liten restförorening av dieselförorenad jord (uppskattningsvis ca 2 m<sup>3</sup>) lämnades kvar. Inga ytterligare genomförda undersökningar inom delområde 5 är kända.

#### Delområde 6:

I delområde 6 har en undersökning genomförts där jord har provtagits i sex provpunkter samt grundvatten i två. Sammanfattningsvis föreligger det förhöjda halter av metaller inom området. Generellt underskrider de uppmätta halterna det generella riktvärden för MKM med undantag av jord i en provpunkt där metallhalter över MKM påvisats. En PAH-förorening har påträffats i en punkt inom området där grundvattnet är förorenat i halter överskridande de aktuella jämförvärdena. Den konstaterade föroreningen har inte avgränsats. Marken som idag är grönyta och som planeras som park har generellt värden under KM vilket underlättar ett bevarande av befintlig grön miljö.

#### Delområde 7:

I delområde 7 har flera undersökningar samt även vissa åtgärder genomförts. En



Karta: Markföroreningsskarta som visar grovt de områden där en generell föroreningssituation kunnat konstateras.  
Källa: Jernhusen/Liljemark Consulting.

övergripande undersökning som omfattade hela delområde 7 visade på att föroreningshalterna på västra delen av undersökningsområdet ligger generellt under KM, i ett fåtal punkter över KM men under MKM. I östra delen av undersökningsområdet ligger halter av både metall- och organiska ämnen till största delen över riktvärden för MKM. Den sydöstra delen av delområde 7 har sanerats ner till föroreningshalter i jord under MKM i samband med anläggande av en parkeringsyta, i ett mindre område i nordöstra delen av delområde 7 har förorenade massor tagits bort i o m anläggning av väg, dock har förorenade massor lämnats kvar under väggroppen.

#### *Delområde 8:*

I delområde 8 har jordprovtagning genomförts i ca 12 provpunkter i fyra av vilka metallhalter över riktvärden för MKM påvisades. I en genomförd åtgärdsutredning har det uppskattats att vid ett KM-scenario så kommer fyllnadsmassorna i hela delområde 8 troligen behöva åtgärdas medan vid ett MKM-scenario kommer troligen fyllnadsmassorna på ca 50% av delområdets yta behöva åtgärdas.

#### *Delområde 9:*

Delområde 9 har provtagits i ett 40-tal provpunkter. Den allmänna föroreningsbilden, visar i grova drag att den norra delen av delområde 9 är förorenat av metaller och i en enstaka punkt PAH över MKM. Södra delen av område 9 är sannolikt något mer förorenad än den norra delen av området. Metallhalter över gränsen för farligt avfall (FA) har påträffats i tre punkter centralt inom området på ca 0-1,5 m. Halter av tyngre alifater, aromater och PAH över KM samt i enstaka fall även över MKM förekommer inom området. Överlag är det metaller som mest bidrar till föroreningssituationen inom område 9. PCB och dioxiner har också påträffats i halter över KM inom delområdet. I en genomförd åtgärdsutredning har det bedömts troligt att fyllnadsmassorna på hela delområdet med undantag för två mindre områden kommer behöva åtgärdas vid ett MKM-scenario, vid ett KM-scenario bedömdes fyllnadsmassorna på hela delområde 9 med undantag för ett mindre område behöva åtgärdas.

#### *Delområde 10:*

Hela delområde 10 är sanerad. Åtgärds målet för fastigheten var att föroreningsnivåer i jord inte

skulle överstiga generella riktvärden för KM. Detta har uppfyllts med undantag för tre mindre områden.

#### *Delområde 11:*

Delområde 11 undersöktes i nio provpunkter av vilka det i två provpunkter påvisades metallhalter över KM. Vid genomförd åtgärdsutredning bedöms detta delområde sannolikt innehålla massor med föroreningsgrad under MKM och troligen även under KM. Ett mindre område i mitten av delområde 11 bedöms kunna innehålla föroreningshalter över MKM, detta är dock inte verifierat. I genomförd åtgärdsutredning bedömdes det troligt att fyllnadsmassor i hela delområdet troligen kommer behöva åtgärdas, medan fyllnadsmassorna i delområdet vid ett MKM-scenario troligen endast kommer behöva åtgärdas i ett mindre delområde.

#### *Delområde 12:*

Delområde 12 har undersökts endast i två provpunkter. I en av dessa påvisades organiska föroreningar i halter över KM, i den andra organiska föroreningar i halter över MKM.

#### *CV-gatan:*

Undersökningar som genomfördes av kommunen inför byggnation av CV-gatan visade på förhöjda halter (ofta över MKM) av metaller, PAH och petroleumkolväten. Vid byggnation av CV-gatan lämnades föroreningar kvar under väggroppen. På stor del av CV-gatan sträckning återfinns därför föroreningshalter över MKM under väggroppen. Vid byggnationen av CV-gatan och ledningsschakt har tätande duk lagts på schaktsidorna men inte längst vägsidorna.

#### *Övrig kommunal mark*

Längs Lillån planeras ett grönt rekreativstråk. Stråket kommer behöva studeras närmare utifrån föroreningssituationen för att säkerställa en säker vistelse.

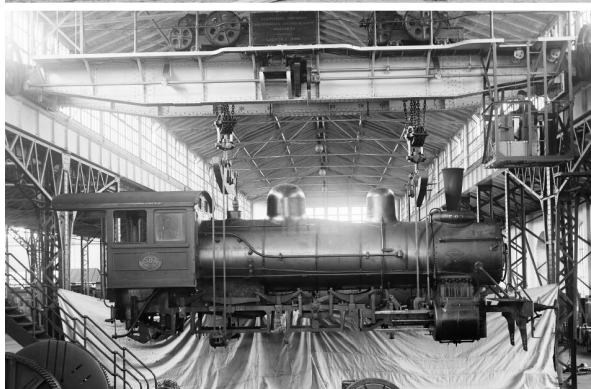
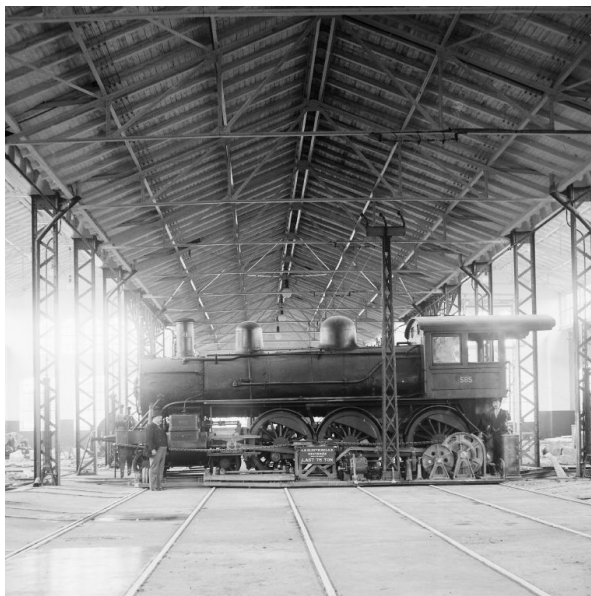
Fördjupning och vidare utveckling av denna fråga är mycket viktig och kommer att ske tidigt i den fortsatta planprocessen.

#### **Skyddsavstånd**

Till industriverksamheter finns både generella och i vissa fall föreskrivna skyddsavstånd till bostäder, på mellan 30-500 meter. Inom CV-området finns verksamheter som innebär skyddsavstånd till närmaste bostad.

En verksamhet som idag bedrivs inom CV-området består bland annat av målning av hjulaxlar (boggies). Målningen skapar olägenhet i form av lukt och utsläpp av flyktiga organiska lösningsmedel (VOC). Rekommenderat avstånd från bostad till anläggningar för lackering med utsläpp av lösningsmedel är 200 meter i de kriterier som anges i Boverkets allmänna råd ”Bättre plats för arbete” (BoV 1995).

Lillån som rinner längs planområdets norra gräns omfattas av strandskydd om 100 meter på land och i vatten. I samband med kommande detaljplaner kommer upphävande av strandskyddet prövas.



Bilder: Historiska bilder över CV-området. Källa: Örebro stadsarkiv



**Programförslag  
CV-området**

## Örebrons nya stadsdel

CV-områdets läge i centrala Örebro gör att det kan bli en väl integrerad stadsdel i staden. Med en struktur som knyter an till Örebro befintliga stråk och gatunät skapas potential för en livskraftig stadsdel med koppling till stadens välbesökta platser och stadsrum.

CV-områdets kulturhistoria finns som en del av örebroarnas kollektiva minne och identitet. När stadsdelen tillgängliggörs för allmänheten kan de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna och platserna också spela en central roll i vardagslivet för örebroarna.

På lång sikt, när hela CV-området utvecklats och förtätats, kan Örebro kärna, dvs mest täta och välbesökta delar, växa och ”centrala Örebro” blir större. Ett utvecklat område utvidgar

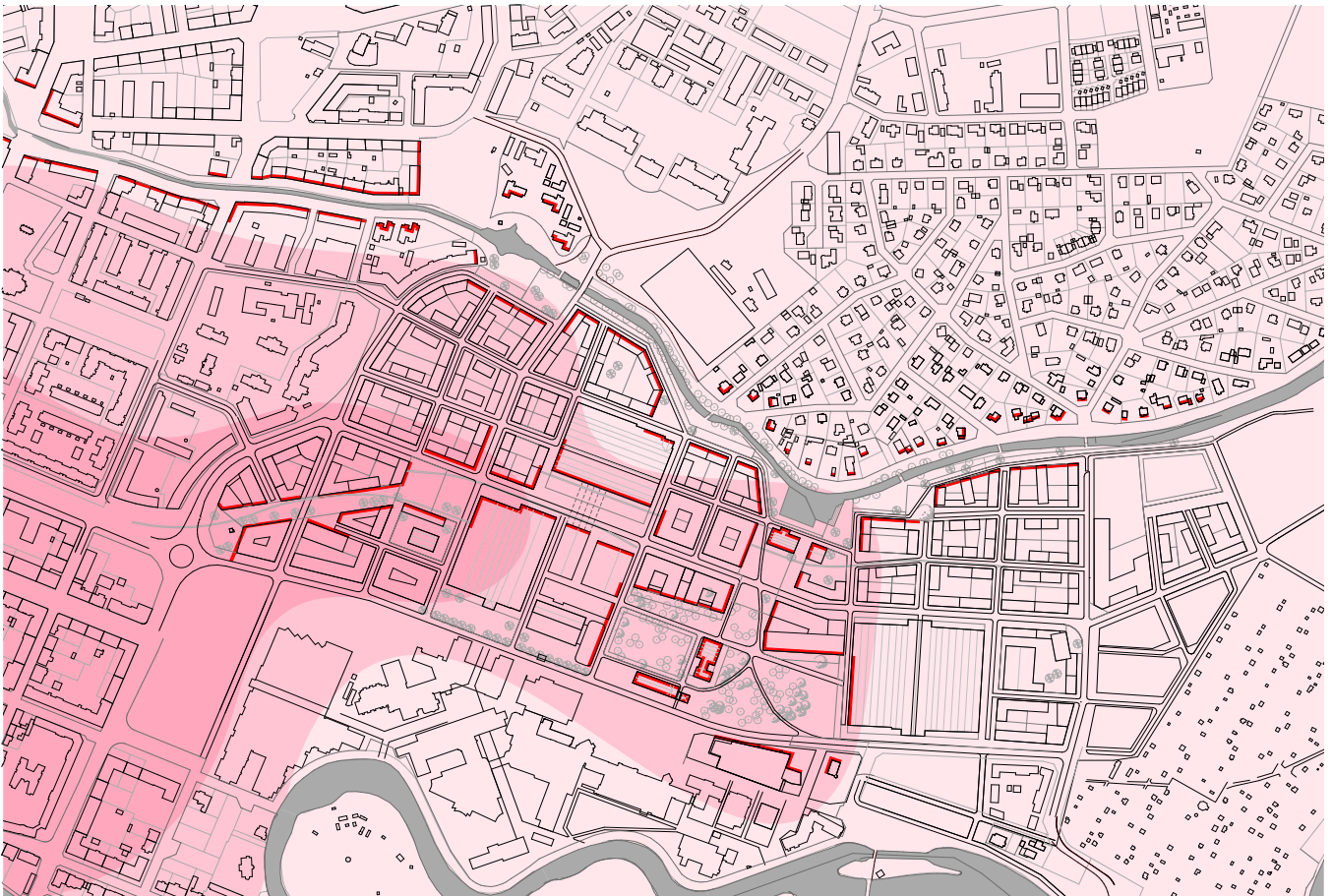
tyngdpunkten i Örebro norrut och avsevärt österut. En sammanhängande stadsbygd med gator som knyter stadsdelen i öst-västlig riktning samt en framtida nedläggning av nuvarande industrispår gör detta möjligt.

När CV-områdets gator knyts samman med det befintliga gatunätet samt utformas gena och överblickbara så blir CV:s västra delar stadsrum med god potential att bli välbesökta och välanvända.

Nedan presenteras en volymskiss för stadsdelens utveckling. Denna ska ses som en tänkbar utveckling fram till år 2045. Utvecklingen kommer att ske i etapper.



Illustration: CV:s integration i den befintliga staden. Kvartersstrukturen i CV är schematiskt illustrerad. Källa karta; White/Jernhusen.



Karta: CVs rumsliga integration i Örebro. Mest integrerad stadsbygd - mörkast rosa. Röda linjer markerar de fasader som bygger upp stadsrummen. Bebyggelsen inom CV-området är schematiskt illustrerad. Källa karta; White/Jernhusen.

## Täthet

Planprogrammet föreslår en högre täthet i väster, vilken tar tillvara det centrala läget och befolkar stadsrummen ytterligare.

Med en tillräcklig täthet på bebyggelsen skapas underlag för service och (urbana) verksamheter. Det finns ett starkt samband mellan täthet och utbud av handel och service, restauranger och andra verksamheter som tillsammans med bostäder och arbetsplatser möjliggör för en levande blandstad. Blandstaden bidrar till att antalet hållbara resor; till fots, på cykel och med kollektivtrafik, ökar på bekostnad av bilismen.

Idag finns Örebros tätare befolkade kvarter nära de välintegrerade kärnorna norr och söder om slottet. Med utbyggnaden av CV-området ökar stadens täthet markant i Örebros norra och östra stadsdelar.

## De sociala stadsrummen

Den sociala integrationen mellan olika stadsdelar kan öka när CV-området utvecklas. Gator som är gena, överblickbara och kontinuerliga genom olika stadsdelar, som Storgatan och Alnängsgatan till exempel, är viktiga stadsrum där örebroare och besökare kan ses och synas. Dessa sammanhängande gaturum är arenor för ett socialt hållbart Örebro där folk från olika samhällsklasser, olika åldrar och med olika ärenden kan se och bli medvetna om varandra och mötas. Utformningen av dessa gator, torg och parker påverkar i vilken utsträckning de fungerar som trygga och trivsamma mötesplatser. I utvecklingen av CV-området finns en rad sådana viktiga stadsrum; det centrala torget, den centrala parken, Å-rummet och det urbana parkstråket.

# Platsens identitet och dess bärande element

## Platsens identitet

CV-området är en del av Örebro historiska utveckling och har under många år funnits i örebroarnas medvetande. Området präglas idag av storskaliga byggnader samt de verksamheter som bedrivs. Den hundraåriga historien av tåg- och lokreparationer som bedrivs än idag har medfört att vi idag ser kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som tydligt ger området sin identitet. Grönska och parkmark präglar även området, vilket är ovanligt för ett industriområde. Verksamhetsområdet minner från 1900-talets början och har succesivt utvecklats utifrån verksamheternas behov.

I takt med att nya funktioner tillkommit eller försvunnit har nya byggnader uppförts. Dessutom har byggnader rivits eller byggts till och om. Förändringarna har lett till ett mångfacetterat industrilandskap där det inom enskilda byggnader finns spår från olika tider, stilar och ideal.

Dessa byggnader och miljöer skapar en unik identitet och ska utgöra byggstenar och kvarter i den framtida stadsdelen. Tillkommande bebyggelse, vistelseytor och stråk tar sitt ursprung i de befintliga byggnadernas gestaltning, arkitektur, form och läge i området. Parker växer fram på mark som historiskt varit gröna inslag i industriområdet. Gator och stråk tar tillvara de befintliga industrispårens lägen som varit avgörande för tidigare verksamheters existens. Samtidigt kommer området i framtiden vara en del av Örebro centrala stadskärna. Stråk fortsätter naturligt in i stadsdelen från bland annat Alnängsgatan och Grenadjärgatan, men även från Honolulugatan och Berggatan. Den täthet och skala som återfinns sydväst och väster om CV-området kommer fortsätta in i den nya stadsdelen. Samtidigt ligger naturreservatet Rynningeviken och Oset enbart ett stenkast bort.

## Bärande element

### Bebyggelse

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som finns i området är en stor tillgång i en framtida stadsdel. Befintlig bebyggelse är till stor del förknippad med betydande arkitektoniska kvalitéer. Anläggningen har även en stark historisk förankring i Örebro vilket gör miljön betydelsefull för många invånare. Det finns därmed också ett värde i att området på sikt tillgängliggörs och används inom ramen för en framtida stadsutveckling.

### Å-stråket utmed Lillån

Å-stråket utmed Lillån är idag en outnyttjad kvalitet i området vilken har potential att utvecklas. Till största del har årummet fler, från staden, avskilda lägen som kommer erbjuda lugna och rekreativa platser. I väster finns dock möjlighet att gestalta mer välbesökta rum. Det är viktigt att den nya bebyggelsen skapar framsidor, entréer och fasader med lokaler och kopplingar mot parkstråket. Detta bidrar till att göra parkstråket tryggt över dygnet och så använt som möjligt.

### Den centrala parken

Delar av den centralt belägna parken ligger väl integrerat i östra Örebro stadsväv. I övrigt är dess form och topografi bidragande till att flera avskilda och lugna platser kommer skapas i parken. En utmaning är att gestalta parken med en hög grad av offentlighet samtidigt som befintliga kulturhistoriska värden och naturvärden ska bevaras.

Kopplingarna genom parken i nordsydlig riktning är viktiga för att sammanlänka Lillån och Svartån för rekreation samt för den biologiska mångfalden.

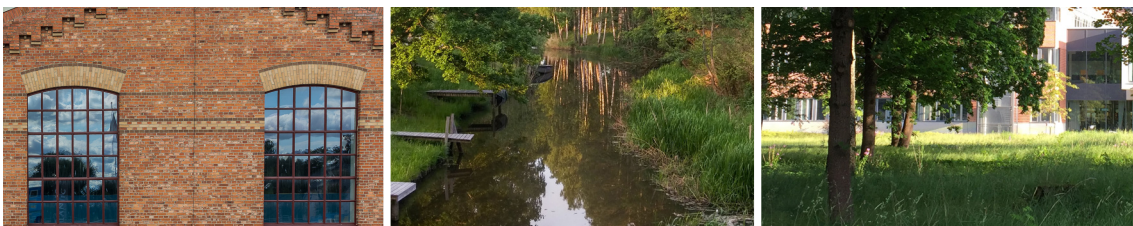


Bild: Områdets bärande element utgörs av kulturmiljön, Å-stråket och den centrala parken.

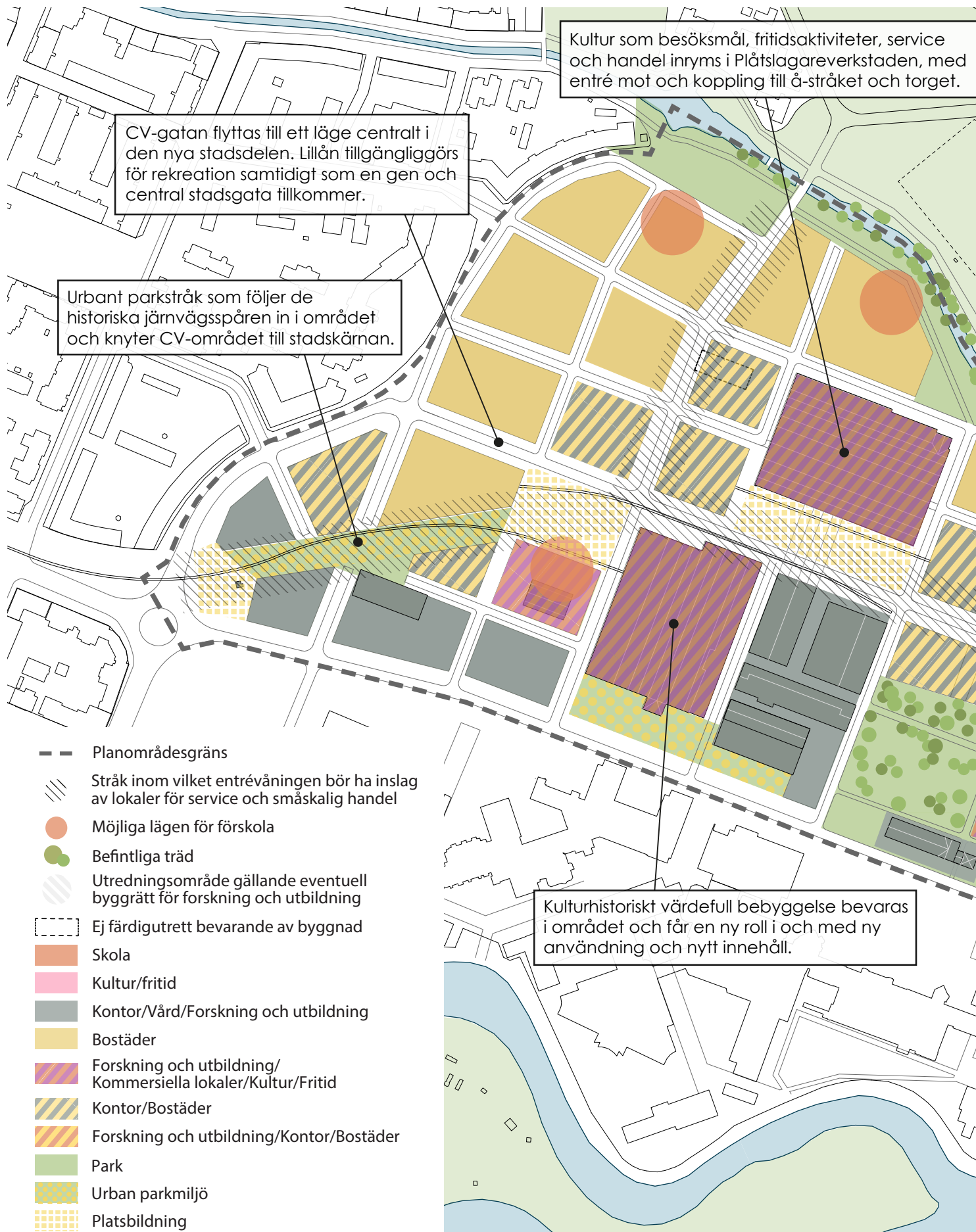
## Framtidsbild – CV-området år 2045

*Utvecklingen av CV-området innebär att en ny större stadsdel tillkommer centralt i Örebro. Den kommer bli plats för boende och arbete för ett stort antal örebroare.*

*Det överordnade målet är att omvandla området från att vara ett instängslat industriområde, till att bli en väl integrerad stadsdel i östra Örebro samt staden som helhet.*

### Ställningstaganden - framtidens CV:

- Är en stadsdel där örebroarna kan ”leva, bo och transportera sig hållbart”.
- Är en stadsdel med samspel mellan boende, arbetande och besökare där blandningen av bostäder, arbetsplatser, kultur, rekreation, skola, förskola och lokal service skapar förutsättningar för intressanta möten och upplevelser.
- Är ett område där ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk nivå.
- Ska möjliggöra en utveckling av USÖ.
- Utvecklas och får en unik karaktär genom att låta de kulturhistoriska byggnaderna och miljöerna utgöra viktiga byggstenar och bärande element.
- Innehåller attraktiva målpunkter för örebroare och andra i regionen.
- Har stora gröna kvaliteter och platser för rekreation som är kopplade till närområdets befintliga parker, grönstråk och mötesplatser. Områdets gröna struktur vävs samman med stadens befintliga rekreativstråk och grönområden, så som Oset och Rynningeviken samt Stora Holmen och Stadsparken.
- Innehåller konstnärlig gestaltning i det offentliga rummet kopplade till fragment av historien.
- Innebär nya möjligheter till gena trafikrörelser och nya samband. Stadsdelen integreras i den befintliga staden för samtliga trafikslag. God tillgänglighet och orienterbarhet är ledord i utvecklingen.
- Utgör en del av stadskärnan genom att den tätare bebyggelsestrukturen utvidgas och innefattar stora delar av denna nya stadsdel.
- Innehåller offentliga rum, gator, torg och parker, som bjuder på möjlighet till både aktivitet och vila.



Karta: Föreslagen markanvändning inom CV-området.

## Markanvändningskarta

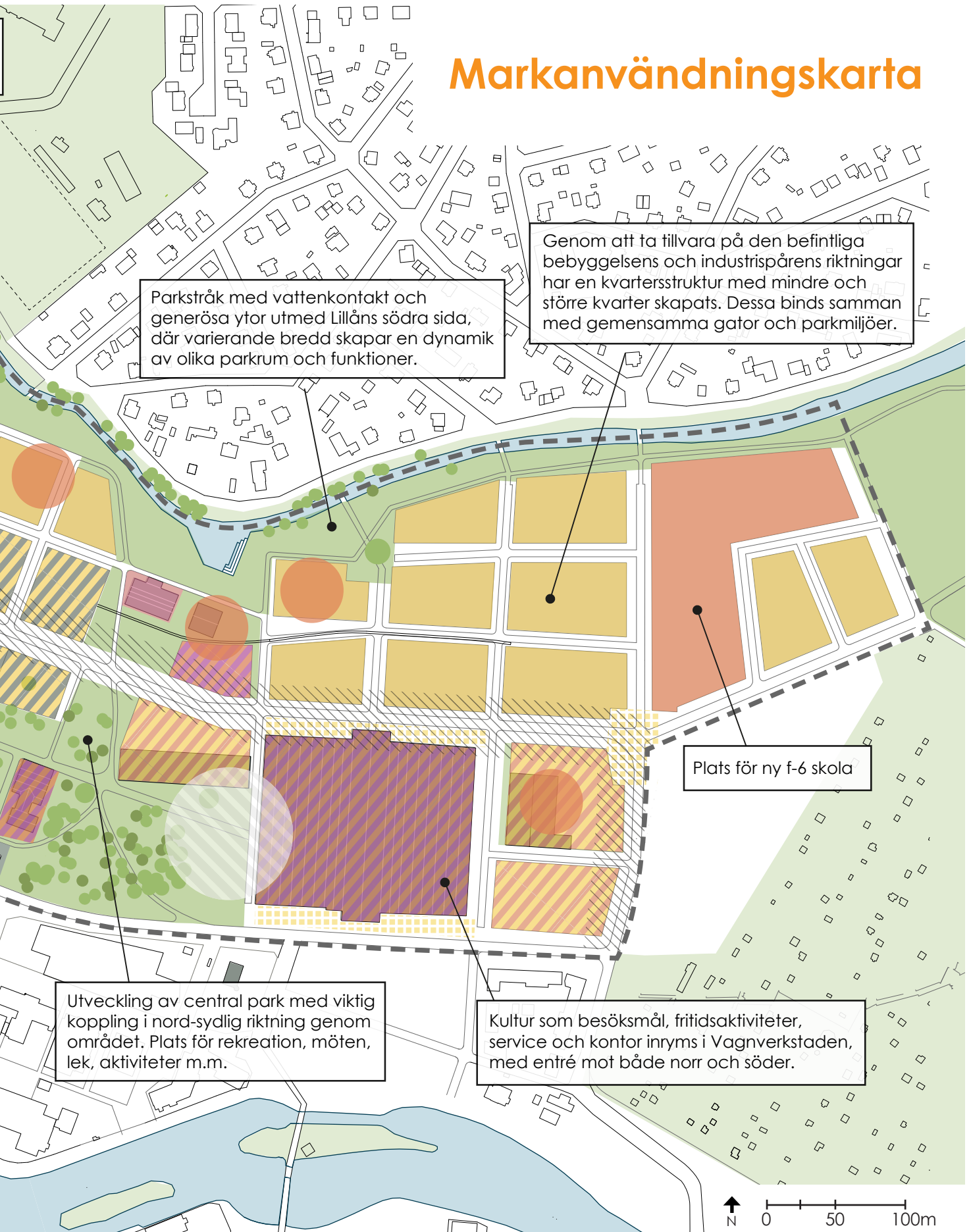




Illustration: Den centrala parken sedd från söder via portiken i befintliga Huvudkontoret. Exempel på framtida bebyggelsevolym bakgrunden av bild. Bildkälla White/Jernhusen.



Illustration: Lillåstråket i områdets norra del, sett från öster. En vidgning av ån har skett och Ång- och kraftcentralen har fått ett nytt innehåll. Exempel på framtida bebyggelsevolym till höger i bild. Bildkälla White/Jernhusen.

## Bebyggelse och användning

CV-området ska möjliggöra för blandstad där plats finns för bostäder, kontor, verksamheter, samhällsservice, skola, kultur och fritid mm. I kommande detaljplaner ska en god blandning eftersträvas. Därtill en variation i typer av bostäder, skala och täthet.

Området kommer byggas ut under lång tid. Med framtida samhällsförändringar och marknadslägen som idag inte är kända så redovisas användningen i planförslaget med fokus på variation, möjligheter och flexibilitet. Ett fåtal lägen inom planområdet passar inte för bostadsbebyggelse men i övrigt möjliggör programförslaget för flera olika typer av bostadskvaliteter, från välintegrerade urbana lägen där servicen kan vara god till mer lugna, avskilda lägen och lägen med natur- och vattenkvaliteter.

De behov som Region Örebro Län och Örebro Universitet ser för utveckling av universitetssjukhuset, forskning och högre utbildning kommer bidra till flera arbetsplatser, underlag för lokal service samt liv och rörelse i den nya stadsdelen. Deras behov ser kommunen som viktiga att bevaka och arbeta vidare med. Flera lägen är attraktiva för kontor och utbildning. Inte minst i anslutning till USÖ och Campus USÖ.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens skala och utformning påverkar möjlig markanvändning av dessa byggnader och miljöer. De bevarandevärda byggnaderna bör tillåtas en så flexibel användning som möjligt då måtten på byggnaderna generellt gör dem svårutnyttjade, samtidigt som dessa byggnader möjliggör för spännande arkitektur och innehåll.

### Ställningstagande kring markanvändning

- Den attraktiva och levande stadsdelen skapas genom en blandning av arbetsplatser, bostäder, kultur och service. CV-området ska utvecklas som en blandstad med en variation i markanvändning.
- Kommunen ska säkra en långsiktig möjlighet till utbyggnad och utveckling av universitetssjukhuset inom CV-området.

- Kommunen ska ta hänsyn till universitetets expansionsbehov, både avseende kärnverksamheten, önskemål om student- och forskarbostäder liksom rumsliga behov hos verksamheter som är nära kopplade till universitetets verksamhet och där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.
- Yteffektiva och personaltäta verksamheter passar väl in i ett framtida CV-område.
- De behov som uppstår i form av samhällsservice, så som skola och förskola etc, utifrån tillkommande bostäder ska tillgodoses inom stadsdelen.
- Behov kopplade till fritid och kultur ska låtas ta plats i CV-området.

### Bostäder

Inom planområdet finns många attraktiva lägen för bostäder. Utifrån stadsdelens centrala läge i staden kommer bostadsbeståndet inom det framtida CV i huvudsak bestå av lägenheter i flerbostadshus samt eventuellt i vissa lägen radhus.

Programförslaget innebär en möjlig utbyggnad av cirka 2 200-3 000 nya bostäder. Området blir därmed plats för cirka 5 000-5 500 invånare. En stor andel av de nya bostäderna föreslås mellan den nya dragningen av CV-gatan och å-stråket.

Kommunen kommer att arbeta för att få till en variation i upplåtelseformer och boendestorlekar. Därtill vill kommunen arbeta för att tillskapa en variation i hyressättning inom stadsdelen för att verka för social hållbarhet där plats på bostadsmarknaden i denna nya stadsdel skapas för fler, även socioekonomiskt svagare grupper som normalt inte har tillgång till nyproducerade bostäder.

### Vård

Direkt söder om CV-området ligger Region Örebro läns universitetssjukhus med 550 vårdplatser och 3500 arbetsplatser. USÖ genomgår i dagsläget en omfattande utbyggnad med bland annat nytt Högspecialisthus och parkeringshus. Båda väntas stå färdiga tidigt 2020-tal. Regionen ser ett fortsatt stort behov av ändamålsenliga sjukhuslokaler.

En möjlig utveckling inom den nya stadsdelen är, enligt Regionen, ett naturligt nästa steg. Regionen äger och hyr redan idag några mindre lokaler inom CV-området.

Det finns en problematik med en spillvattenledning som minskar sjukhusets möjlighet till eventuella nya kulvertanslutningar till nya byggrätter norr om Södra Grev Rosengatan. Kulvertar är en, för sjukhuset, viktig infrastruktur. En ytterligare flytt av ledningen bedöms initialt av kommunen som mycket kostsamt samt eventuellt även omöjligt på grund av höjdsättning och behovet av självfall i ledningen. Kulverten kan därför fungera som en möjlig gränsdragning för vilka delar av sjukhusets verksamheter som kan förläggas norr om Södra Grev Rosengatan. Programförslaget utreder inte frågan om möjligheterna till flytt av spillvattenledningen, utan lämnar den frågan till Regionen att avväga vid framtida expansion.

Region Örebro län har varit en samtalspart under framtagandet av detta planprogram och arbetar parallellt med en fastighetsutvecklingsplan som mer i detalj kommer att visa på deras framtida markbehov. Deras preliminära bedömning är att expansion inom de närmaste tio år omfattar Örebro universitet med forskning och medicinska utbildningarna som hyr lokaler av Regionen. Det finns även behov av lokaler för vård med inläggande patienter inom vissa medicinska områden.

Sjukvårdskopplade verksamheter ges möjlighet att ta plats med vård och kontor med närhet till USÖ, inom CV-området. All möjlig utveckling ses generellt mellan Södra Greve Rosengatan och den nya sträckningen för CV-gatan.

Kommunens bedömning är att det även kan finnas andra parter inom samma verksamhetsområde eller serviceområden som önskar geografisk närhet till USÖ som vårdverksamhet eller som större personarbetsplats.

## Utbildning

### Örebro universitet

Inom universitetssjukhuset ligger Campus USÖ sedan 2014. Huset utgör en första etapp i byggandet av universitetets medicinarcampus kopplat till universitetssjukhuset, inom vilken läkarutbildningen har sin utbildning. Inom Campus USÖ finns idag behov av utbyggnad av lokaler för både utbildning och forskning.

Universitetet har ytterligare fyra medicinska utbildningar och Örebro universitets viljeinrikt-

ning just nu är att samla alla medicinska utbildningar och medicinsk forskning på USÖ. Denna viljeinriktning är ännu inte tydligare preciserad, men kan innebära positiva inspel i visionen om en aktiv och spännande stadsdel, i vilken studenter kan bidra mycket. Universitetet ser det som nödvändigt att ha en närhet mellan tillkommande lokaler för campus och befintliga Campus USÖ samt universitetssjukhuset generellt.

Programförslaget möjliggör för universitetets utveckling, i vilken Örebro universitets viljeinriktning inryms. Plats för möjlighet att utvecklas ges inom de delarna av CV-området som ligger norr om Campus USÖ. Den park som planeras och som utgår ifrån befintliga gröna kvaliteter kan i detta nya sammanhang spela en central roll som mötesplats och plats för rekreation för personal inom universitetssjukhuset, studenter och allmänhet.

Regionen och universitetet ser närheten mellan Campus USÖ och tillkommande enheter som viktig för utvecklingen.

### Utredning om eventuell byggrätt för forskning och utbildning

Efter samrådet har en löpande diskussion hållits med Region Örebro län som pekat på ett ytterligare behov av att tillskapa nya verksamhetsanpassade lokaler för forskning och utbildning i närhet till Campus USÖ. Detta har hanterats i planprogrammet genom en skrafferad yta mellan Tapetserar- och Vagnverkstan i det sydöstra hörnet av den planerade centrala parken. Skrafferingen innebär en preliminär byggrätt där flera frågor kvarstår att utredas vidare. Under 2018 kommer olika alternativ studeras tillsammans med Region Örebro län. Framtagna alternativ behöver på lämpligt sätt illustreras samt bedömas med avseende på konsekvenser för kulturmiljö och gröna värden samt i vilken utsträckning de svarar mot behoven kopplat till forskning och utbildning. Först efter detta kan kommunen ta en slutgiltig ställning till en eventuell byggrätt inom det område som är markerat som park.



Bild: Campus USÖ.

## Handel och service

Inslag av handel och service i området är viktigt för den framtida stadsdelen. Programförslaget visar strategiska lägen för en livskraftig handel och service. De offentliga platserna och de viktiga stråken har goda förutsättningar för att bli välbesökta platser i nordöstra Örebro. Inslag av handel och service i entréväningarna bidrar här till stadsdelens trygghet och trivsel.

Generellt ska tillkommande handel utgöras av lokal service kopplat till arbetsplatserna och bostäderna i stadsdelen, livsmedelshandel, samt handel direkt kopplat till kulturverksamheter. Plats bör finnas för en större livsmedelsaffär i stadsdelens centrala delar.

Programförslaget visar på lämpliga lägen för handel och service, som generellt inryms i entréväningen. De föreslagna offentliga platserna ska kantas av funktioner som gör att dessa ges liv och rörelse på många av dygnets timmar och veckans alla dagar. Handel och service föreslås lokaliseras till dessa torg samt utmed starka stråk genom stadsdelen. Entréväningarna bör generellt ges utåtriktade/publik användning. Utveckling av strategiska lägen för närservice mm kan bidra till stadslivets trivsel och trygghet.

## Förskola och grundskola

Flera förskolor finns i närområdet kring CV-området. Tillkommande behov av förskola och grundskola utifrån nya bostäder i området kommer behöva tillgodoses inom CV-området.

Närmaste kommunala F-3 skola är Stureskolan, strax sydväst om planområdet vid Stadsparkens västra del. Närmaste kommunala 4-9 skola är Engelbrektsskolan, strax sydöst om planområdet vid slussen. På liknande avstånd norrut i Rynningeåsen ligger Grenadjärskolan, en privat F-9 skola. Det bedöms idag finnas ett underskott på grundskoleplatser i denna del av Örebro.

Generellt räknar kommunen med följande behov per 1 000 nya bostäder:

- 300 förskolebarn (friyta/barn: 30-40 kvm) = cirka 17 förskoleavdelningar (3-4 förskolor)
- 150 barn (friyta/barn: 30 kvm) = 0,5 st F-6 grundskola

I och med en omfattande utbyggnad av bostäder kommer det finnas behov av cirka 15-20 förskoleavdelningar, 3-4 förskolor, samt en F-6 skola inom stadsdelen. Det bedöms finnas behov av

en F-6 skolan i ett tidigt skede av utbyggnaden, likaså en förskola.

Programförslaget pekar ut lämpliga lägen att placera förskolor. Viktigt är att lägen för dessa förskolor i kommande detaljplaneskede utgår ifrån de behov av friytor som finns samt att de inom kvarteren placeras i nära anslutning till gröna områden och stråk, gång- och cykelstråk samt att de fungerar i en trafiksituation som innebär att barn kan lämnas och hämtas med bil. Läget ska inte medföra stora omvägar mellan bostaden och tydliga målpunkter utanför stadsdelen - detta för att underlätta för hållbart resande i vardagen.

Förskolor kan placeras i bottenvåning på flerbostadshus alternativt fristående. Vid placering i flerbostadshus kommer förskolans behov av friyta behöva tillgodoses på husets innergård. Detta innebär högre krav på möjligheten till balkonger, terrasser eller liknande för att även i ett sådant hus skapa liknande möjligheter för de boende att vistas utomhus i anslutning till sin bostad. Frågan om exakt behov av avdelningar, placering och hur kommunens ställningstaganden och riktlinjer kan tillgodoses kommer att behöva undersökas djupare i samband med framtagandet av respektive detaljplan.

Planprogrammet föreslår en åk F-6-skola i den nya stadsdelens östra del. Detta innebär att grundskolan kan etableras inom en första etapp. Placeringen utmed Lillån och Alnängarna innebär även att skolgården tar mark i anspråk som inte bedöms kunna bebyggas utifrån rådande geotekniska förhållanden och risk för höga vattennivåer vid kraftiga regn.

En skola kan efter skoltid spela en roll som mötesplats, befolka gaturum och bidra till aktiviteter och underlag för service. Utmed Lillån kommer t.ex. grundskolans utemiljö kunna bidra till en spännande och rolig utemiljö utmed rekreationsstråket, samtidigt som den även får en synlighet mot den korsningen sydväst om skoltomten. Skolan blir en karaktärskapande första etapp i utvecklingen av den nya stadsdelen och får en central roll i vardagslivet.

Förskolegårdarna kan även de under kvällar och helger fungera som attraktiva lekmiljöer och mötesplatser för stadsdelens barn.

Frågan om behov av förskola samt grundskola ska utredas ytterligare i kommande detaljplaneskeden.

## Kultur som besöksmål

Genom att koppla en regional målpunkt till CV-området ges möjlighet att öppna upp den nya stadsdelen för fler än örebroarna. En utveckling av kultur i stadsdelen bidrar naturligt till en ökad rörlighet och möjligheter för andra funktioner att knytas till området, samtidigt som det blir en tillströmning till området vilket är välgörande för stadslivet i en framtida stadsdel med blandstads-karaktär.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsens skala och utformning kan här i framtiden utgöra lokaler för kultur. Kulturen som regional målpunkt kan inom CV-området även ges större plats, och innehålla flera delar för många olika målgrupper. Industrilokalerna inom området är i flera fall stora, karaktärsskapande och innehar vissa svårigheter att inrymma bostäder pga brist på möjligheten till dagsljusinsläpp.

I anslutning till en regional målpunkt för kultur skulle det i så fall finnas andra funktioner såsom restaurang/nöjen/hotell/kommersiella och kreativa verksamheter m.m. Med en satsning av detta slag kommer stadsdelen bli en ny naturlig målpunkt för örebroarna, och ”sätta CV på kartan”.

En förutsättning att ha med sig vidare är tidsperspektivet inom stadsdelen. Vissa delar av CV kan komma att utvecklas inom fem år medan de sista delarna kan omvandlas först på lång sikt. I vilket skede skulle kulturen växa fram? Kan man se en ”flerstegsraket lösning” där kultur/konst lokaler tillåts växa under tid, samtidigt som området växer och kulturens lokalbehov utvecklas?

Programförslaget visar på många lämpliga byggnader för kultur- och fritidsändamål. Samtliga byggnader ligger utmed starka stråk, torg- eller platsbildningar.

Exempel på detta är bland annat Vagnverkstaden som har ett attraktivt centralt läge mellan två starka stråk i form av CV-gatans nya dragning och Södra Grev Rosengatan. Både norr och söder om byggnaden planeras för torgytor vilket stärker entrépunkterna. Även Plåtslagareverkstaden och Ång- och kraftcentralen som båda öppnar sig mot å-stråket och Lillån, vilket då blir en av flera naturliga entrépunkter passar bra för ändamålet. Plåtslagareverkstaden vetter även mot det större torg som föreslås mellan byggnaden och den nya dragningen av CV-gatan, som

kommer fungera som en genomfartsgata genom den nya stadsdelen. Medan Ång- och kraftcentralen ligger mer inbäddad i parkstrukturen.

Örebrokompaniet har fått i uppdrag från Kommunstyrelsen att ta fram underlag till vad som krävs för att bli Sveriges fjärde största evenemangstad i Sverige. Utifrån det uppdraget har kommunen en ambition att arbeta vidare med hur CV-området konkret kan bidra till det målet. Inför arbetet med kommande detaljplaner ska frågan om kultur som målpunkt fördjupas.

## Fritid och kultur

Antalet fritids- och kulturutövare ökar i samma takt som antalet invånare i en stadsdel. Behov kan därför finnas att utveckla befintliga fritids- och kultursanläggningar samt att tillföra nya anläggningar.

Vid byggnation av idrottshall för skolans behov inom CV-området bör föreningslivets verksamheter undersökas både vad gäller hallstorlek och behov. Det kan innebära en fullstor idrottshall med planmåtten 20x40 meter samt förrådsutrymmen anpassade för olika typer av idrotter. Även andra behov kan tillkomma. Det kan även innebära lokaler för föreningslivet i bottenvåningarna på flerbostadshus, aktivitetsytor med mera.

Inom området bedöms framför allt Vagnverkstaden, men även Plåtverkstaden, kunna fungera som mötesplats och målpunkt för en rad kultur- och fritidsaktiviteter, dels för det behov som uppstår när boende flyttar till den nya stadsdelen, dels för att tillgodose ett behov som finns i kommunen och regionen.

På en stadsdelsnivå bedöms det inom den nya stadsdelen bland annat finnas behov av en fritidsgård i den nordvästra delen med ett upptagningsområde Rynninge, Norr och Norrcity.

I planeringen av utemiljöerna behöver frågan om möjlighet till motion och aktiv fritid alltid finnas. Intresset för skateboard som yttrar sig i området idag bör om möjligt tillvaratas.

## Bebyggelsestruktur

Genom att ta tillvara på den befintliga bebyggelsens och industrispårens tydliga riktningar har en kvartersstruktur med mindre och större kvarter skapats. Dessa binds samman av gemensamma gator och parkmiljöer.

Bebyggelsestruktur ska möjliggöra för såväl mindre som större kvarter som tillsammans med ett tillvaratagande av befintliga gröna kvaliteter och befintliga byggnader skapar en spännande blandning i vistelsemiljöer, skala, arkitektur och rekreativa rum. I det framtida CV-området kommer vissa av de befintliga industribyggnaderna utgöra hela kvarter eller delar av kvarter, dessa byggstenar kommer bli strukturskapande utifrån sitt läge och framtida innehåll.

Kvarterstrukturen i väster där gatorna kan bli mer trafikerade är uppbyggd kring gemensamma gårdar. Bebyggelsen i norr, mot Lillån och Rynninges egnahemsområde, är lägre för att släppa ned solljus till platserna intill Lillån och för att ansluta mot villabebyggelsens skala. Även här är framsidor med entréer viktiga för att stärka offentligheten av parkmiljöerna.

Befintliga byggnader i området har en varierad byggnadshöjd. Tapetserarverkstaden med sina tre våningar utgör en av de högsta byggnaderna inom området. I Rynninge egnahemsområde,

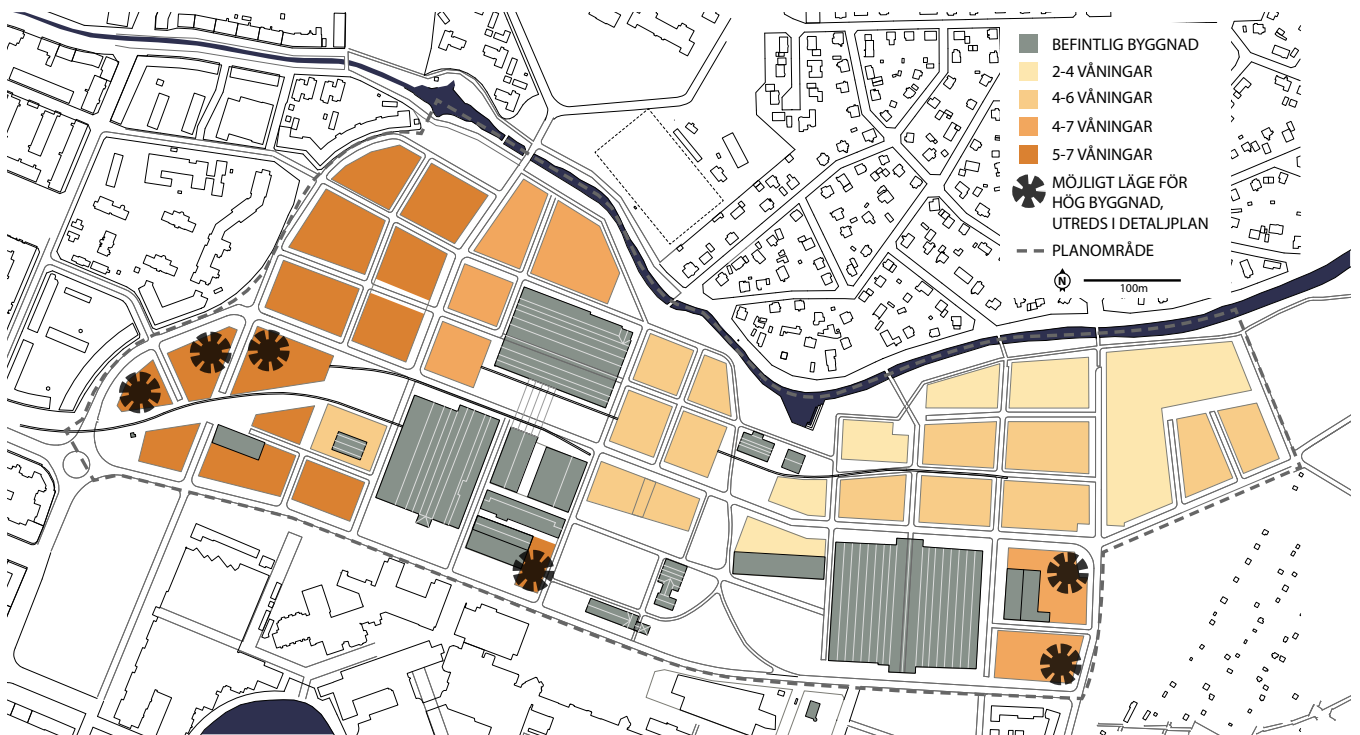
norr om Lillån, är våningsantalet mellan en till två våningar. Direkt väster om området kantas CV-gatan av fyra- till sexvåningshus. I söder medger gällande detaljplan inom USÖ fem till tio våningar.

Våningsantalen inom det framtida CV-området föreslås ligga på mellan 2-7 våningar. I västra delen, med närhet till centrum, föreslås en högre exploatering. Även längs den nya CV-gatan kan kvarteren komma upp i höjd. Solförhållandena kommer att vara bidragande i framtida studier av våningsantal.

Sex lägen inom området pekas ut som möjliga lägen för högre bebyggelse, vilka ska studeras närmare i kommande detaljplaneskeden.

Skalan och placeringen av tillkommande bebyggelse gentemot kulturhistoriskt viktiga sammanhang behöver för vissa platser studeras mer ingående i samband med att detaljplaner upprättas (se förutsättningar).

Nedanstående karta redovisar föreslagna våningsantal.



Karta: Schematisk beskrivning av föreslagna våningsantal inom CV-området.



Illustration: Vy från västra delen mot de gamla byggnaderna för tvättinrättning och ång- och kraftcentral. Återuppbyggda spår i gatan talar om platsens historia. Källa: White/Jernhusen.



Illustration: Vy från västra delen av det centrala torget med vy mot bla Hjul- och Lokverkstaden. Källa: White/Jernhusen.



Illustration: Vy från skolan över den östra platsbildningen i riktning mot Vagnverkstan. Källa: White/Jernhusen.

## Grönstruktur och offentliga rum

Gröna kvaliteter finns redan idag i området, vilket är ovanligt för ett industriområde. Befintlig parkliknande grönstruktur har sin historia i CV.

Den sammanhängande grönstrukturen i sin helhet har ett stort värde för området, men också ett antal träd och beståndet av ek bör skyddas särskilt i framtida utveckling.

### Ställningstaganden grönstruktur

- Den nya grönytorna ska ta sin utgångspunkt i den befintliga grönstrukturen och vidareutveckla de befintliga gröna kvaliteterna.
- Grönstrukturen ska innehålla varierande miljöer för lek, avkoppling, spontanidrott, rekreation, möten och motion. 200-300 meter är ett riktvärde för längsta avståndet till närmsta park från bostaden.
- Grundstommen i grönstrukturen utgörs av den centrala parken, Lillå-stråket samt det urbana parkstråket från stadskärnan och vidare in i CVs mitt.
- Tillkommande grönytor ska kopplas till befintliga parkområden och rekreationsstråk i anslutning till stadsdelen, t.ex. Stora Holmen, Stadsparken, Oset och Rynningeviken, Ulla Billquists park, Svartån och Boglundsängen med gång- och cykelstråk.
- Den kulturhistoriska användningen i området ska avspelas och vara läsbar i gestaltningen av den allmänna platsmarken. Bland annat spårens karaktäristiska form integreras och blir synliga i gestaltningen.
- Grönska ska utgöra en viktig del i utformningen av innergårdar till flerbostadshus samt utemiljöerna för tillkommande skolor för att bidra till stadsdelens mångfasetterade grönstruktur.

### Parktillgång och grönska

Den framtida grönstrukturen ska möjliggöra för gröna rum och stråk i stadsdelen som vävs samman med Örebros befintliga rekreationsstråk och grönområden. Gröna kopplingar är av vikt

mellan Lillån och Svartån för rekreation samt för den biologiska mångfalden. Viktigt är att stärka kopplingar till Stora Holmen och Stadsparken inom allmän platsmark. Kommunen och Region Örebro län för samtal om att skapa fler kopplingar genom USÖ för gång och eventuellt cykel. Kommunen gör dock bedömningen att de viktigaste stråken för gång- och cykel är kopplingarna via Slussgatan söderut mot Stora holmen och Stadsparken samt via Faktorigatan. Det vore önskvärt att öppna upp en gångkoppling i Södra Grev Rosengatans förlängning genom Alnängarnas koloniområde för att på så sätt åstadkomma ytterligare en rekreativ koppling mellan CV och Alnängarna.

För att lätta den parkbrist som råder på Norr finns i och med CV-områdets utveckling bland annat möjlighet att utveckla rekreativa ytor och koppla samman dessa med en framtida stads-



Bild: Gröna miljöer nära befintlig bebyggelse.



Karta: Offentliga gröna och hårdgjorda rum inom framtidens CV-område.

delspark, Lillån, Oset, Rynningeviken samt Sofiaparken. Önskvärt är även att CV:s grönområden ska knytas samman mot Boglundsängen. CV-området har förutsättningar att uppfylla kommunens riktvärden för tillgång till olika typer av parker och grönområden.

För helheten i CV, är variation av grönska och platsbildningar viktig. Utöver det sammanhängande parkstråket och miljön kring Lillån bidrar bostadsnära grönska och gatuträd m.m. till en mångfald av arter och en varierande grönska i stadsdelen. Även olika typer av platser för vistelse, aktivitetsytor och målpunkter för sport och fritid kan integreras i miljön på fler ställen inom CV-området.

Kommunen utgår i CV-området ifrån en stadsplanering där invånarantalet i stadsdelen ger ett riktvärde på hur stor park som kan behövas inom den nya stadsdelen. I och med den omfattning av bostads- och arbetsplatsutbyggnad som planeras kommer den framtida stadsdelen behöva inrymma en stadsdelspark inom området som

enligt riktvärden framtagna i Grönstrategin för Örebro kommun ska kunna serva ca 2 000-5 000 personer. Stadsdelsparken bör ha en storlek av 3-10 hektar och tillgodose behov av flertal aktiviteter för alla åldrar som ska kunna pågå samtidigt utan att störa varandra. Parken bör vara en ”grön lunga”, en social samlingspunkt samt del av ett starkt rekreativstråk genom området. Det är av största vikt att parken är allmän och jämställt välkomnar stadens invånare.

Utöver den tillkommande parkstrukturen tillgodoser Oset och Rynningeviken behovet av närhet till strövområde inom 1 km, vilket blir ett viktigt rekreativområde för de boende i CV. Även Stadsparcken nås inom 500-800 meter.

### Offentliga platser

Stadsdelens offentliga platser ligger strategiskt vid stråk som binder samman stadsdelarna i nordöstra Örebro. Det skapar förutsättningar för välbesökta stråk och platser. Här föreslås kultur, handel, service och arbetsplatser som stödjer och berikar stadslivet och kan utgöra

målpunkter för besökare från övriga staden och regionen. Platserna kan med fördel kantas av lokaler och möjliggöra för funktioner som gör att dessa ges liv och rörelse under många av dygnets timmar och veckans dagar.

Tillkommande offentliga platser ska ta tillvara historiska element som en del i gestaltningen, såsom järnvägsräls mm. Planprogrammet önskar också att man i det fortsatta planeringsarbetet ska jobba för att konstnärlig gestaltning i det offentliga rummet ska kunna realiseras genom att ta fram ett konstprogram. Fastighetsägarna bör vara delfinansierare i projekten och uppmanas att bidra till helheten vad gäller konst och koppling till den historiska miljön.

## Lillåns utveckling

Miljön kring vattendraget Lillån behöver utvecklas och har potential att möjliggöra för viss rening av vattnet och även bli ett trevligt rekreativt stråk. Lillån har idag en bristfällig ekologisk status och dålig vattenkvalitet, vilket med olika insatser skulle kunna förbättras avsevärt.

Programförslaget innebär att ett generöst parkstråk utvecklas utmed Lillåns södra sida, där varierande bredd skapar en dynamik av olika parkrum och funktioner. Vattenkontakten kan förbättras dels genom bryggor och nedtrappningar samt även genom att slänta av de skarpa kanterna mot ån. En större vattenspegel kan dessutom åstadkommas i anslutning till platsen vid Kraftcentralen.

Det är viktigt att husfasader och entréer bidrar till att göra parkstråket tryggt över dygnet och så använt som möjligt.

Lilla Å-promenaden är ett tidigare projekt med ett ca fyra km långt cykel- och promenadstråk med skulpturer längs Lillån. Å-promenaden stärks när ett pärlband av parkrum utvecklas utmed CV-området och promenaden förlängs och får ökad kvalitet.

## Den centrala parken

Den centrala parken är belägen där det i dagsläget finns stora gröna värden att utgå ifrån och bygga vidare på. Dess form och topografi skapar naturligt flera avskilda och lugna eller aktiva platser i parken. Stadsdelsparken ska tillgodose olika målgruppers behov. Stadsdelsparken ger en identitet åt området och fyller en social funktion. Här kan man hänga med kompisar, sola, leka på lekplatsen och spela

boll men också uppleva rofylldhet och njuta av grönskan. Parken är både en ”grön lunga” och en samlingspunkt.

En utmaning är att gestalta parken med en hög grad av offentlighet och samspel mellan verksamheter, som har lokaler i eller i direkt anslutning till parken, samtidigt som befintliga kulturhistoriska värden och naturvärden bibehålls och utvecklas.

Parkens passage över CV-gatans nya sträckning behöver stor omsorg i utformningen för att uppnå god tillgänglighet, framkomlighet och säkerhet för att inte gatan ska fungera som en barriär i parken.

## Platsen vid Kraftcentralen

Kraftcentralen har potential att inrymma en publik funktion som kan bidra till liv i parken och längs parkstråket. Det kan bli en fin platsbildning kring byggnaden och en viktig knutpunkt mellan stråket längs Lillån och den centrala parken.

## Regionens byggrätt

På Norr råder det idag parkbrist. Samtidigt planeras det i planprogrammet för en byggrätt i den planerade parkens västra del, söder om CV-gatans nya sträckning. På grund av detta har parkens kompenserats med en ny yta på vad som idag används som parkering väster om Vagnverkstaden. Samma yta ligger också som utredningsområde för en eventuell ny byggrätt. Om platsen skulle bebyggas behövs därför ytterligare kompensationsyta hittas för parken.

## Det urbana parkstråket och centrala torget

Det urbana parkstråket blir den viktigaste gång- och cykelkopplingen mellan den befintliga stadskärnan och CVs mitt. Det blir den naturligt mest gena vägen och ett stråk för rörelse och aktivitet. Ett pärlband av platser och funktioner erbjuder människor i alla åldrar att stanna upp eller lockas längre in i CV.

Entréer och fasader mot stråket bidrar till trygghet över dygnet och att verksamheter i kvarteren kan knytas till stadsrummet. Det finns stor potential till bärkraftiga butiker, caféer och restauranger. Vistelsevärden som sol, skugga, lä och grönska stärker ytterligare kvaliteten på stråket.

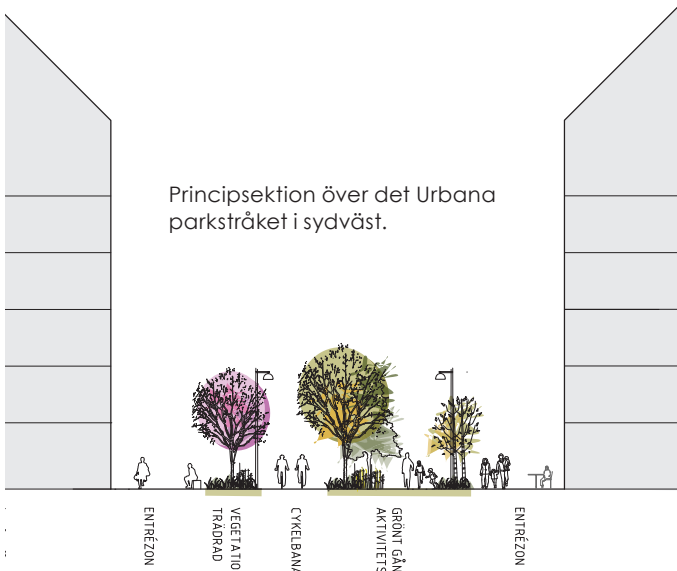
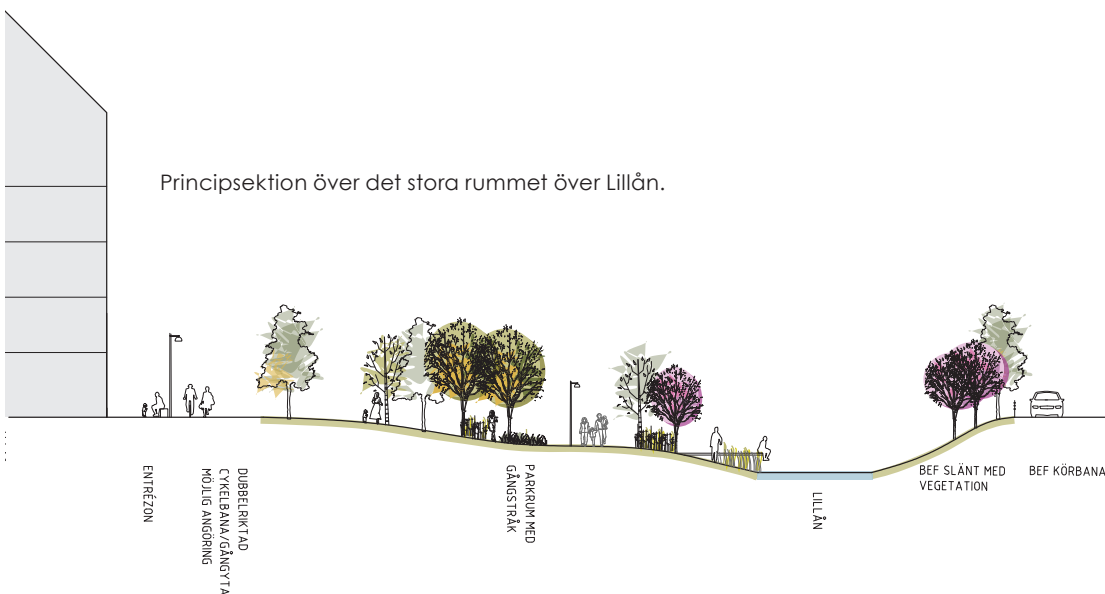
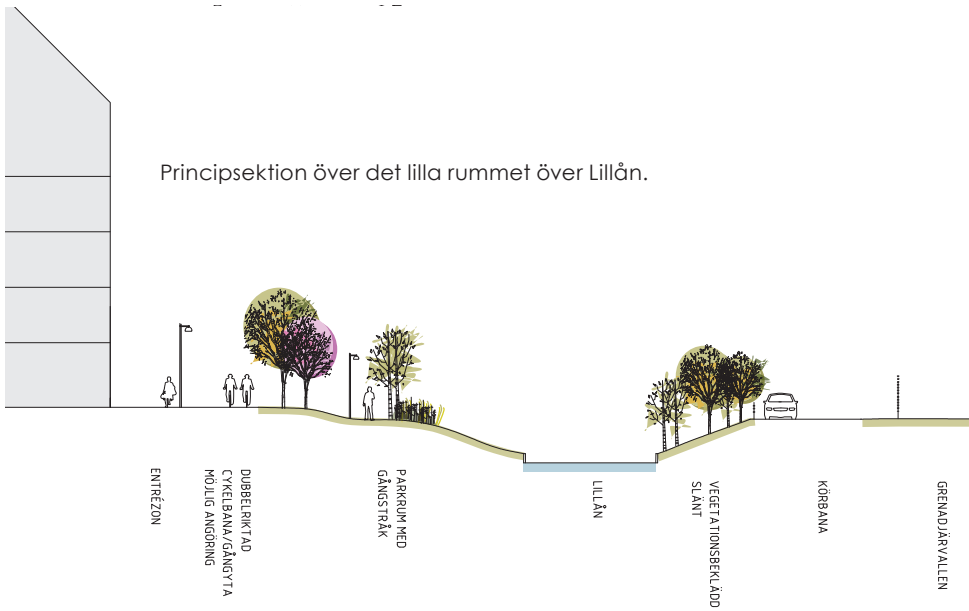


Bild: Referensbild, liknande utveckling kan ske längs Lillån.



Spårens karaktäristiska form integreras och blir synliga i gestaltningen. Även skärmtaket samt Lokverkstaden får en framträdande roll och berättar om den kulturhistoriska användningen och ger en mer industriell upplevelse av torget.

Stråket mynnar ut på det centrala torget i skärningspunkten mot Grenadjärgatan och CV-gatans nya sträckning. Torget är ytterligare ett stadsrum med stark potential att bli en mötesplats inte bara för nya boende och arbetande utan också för besökare och turister. Här är entréer och aktiva bottenvåningar väsentligt. Kulturhistoriska fasader mot torget blir karaktärsskapande och viktiga i berättelsen om det gamla CV.

Längs med Plåtslagareverkstaden ges CV-gatan en generös bredd och en platsbildning i södervänt läge bildas. Plåtslagareverkstadens fasad bildar fond på platsen och det finns goda lägen för uteserveringar och utåtriktade verksamheter. En genomtänkt mark- och landskapsplanering kan ge en variation av miljöer längs med Plåtslagareverkstaden, där avskärmning från trafiken på CV-gatan i delar hanteras.

## Grönska inom bostads- och verksamhetskvarteren

Utöver de gröna kvaliteterna som tillskapas inom allmän platsmark är det av vikt att frågan om grönska även betonas inom kvartersmarken för såväl bostäder som i anslutning till arbetsplatser. Detta kan ske genom grönskande utemiljöer, gröna tak och trevliga entréer med träd och planteringar etc.

Bostads- och verksamhetskvarteren bör också vara generösa med god tillgång till friytor, goda skugg- och ljusförhållanden, och höga kvaliteter för lek och rekreation.

## Gatuträd

Grönska gör stadsmiljöer mer attraktiva och särskilt träd är viktiga för hur vi upplever gator och torg i staden. Stadsträd bidrar bland annat till staden med estetiska värden, bättre lokalklimat, positiva effekter för människors fysiska och psykiska hälsa, biologisk mångfald samt vinddämpande effekt. I Örebro växer ett stort antal träd längs gator och på torg, vilket även ska prioriteras i utformningen av gator och platsbildningar i CV-området.



Bild: Referensbild från Bysis torg på Hornsgatan, Stockholm. Visar potentialen för torget vid Plåtslagareverkstaden. Källa: White/Jernhusen.



Bild: Referensbild, det urbana parkstråket.

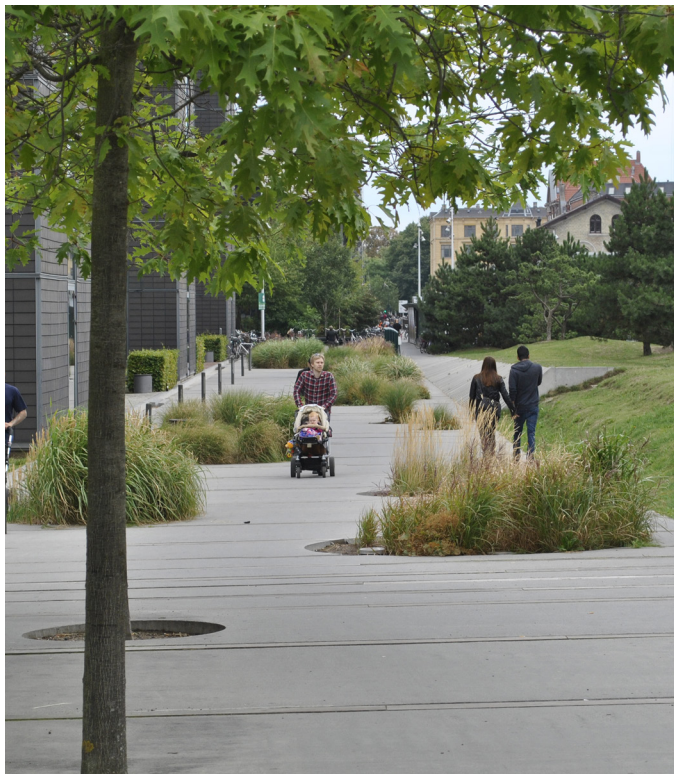


Bild: Referensbild, liknande utveckling kan ske för det urbana parkstråket.

## Kulturmiljö

De kulturvärden som har identifierats och beskrivits inför arbetet med planprogrammet är en stor tillgång i utvecklingen av en framtida stadsdel. Verkstäderna har haft en större betydelse för staden och de som har arbetat där. Befintlig bebyggelse avspeglar drygt 100 år av kontinuerlig industriell utveckling. CV:s viktiga roll såväl för landet som för staden manifesteras genom bebyggelsen och områdets höga kvaliteter. Dessa kvaliteter kan fungera som viktiga byggstenar i den framtida stadsdelen och hysa såväl verksamheter som bostäder. I ytorna mellan husen finns befintliga grönområden, präng, vyer och intressanta uttryck som förmedlar industrihistorien. Platsbildningar, gator och grönytor kan inramas och präglas av den ambitiösa industriarkitekturen från förra sekelskiftet och framåt.

Ny bebyggelse ska tillkomma med utgångspunkten att ta tillvara och bygga vidare på det befintliga områdets värden och identitet. På sikt ska området fyllas med ett nytt innehåll men områdets historia ska fortsatt vara begriplig och dess befintliga kvaliteter ska bestå och utvecklas. Den betydelse som verkstäderna har och har haft för Örebro och dess invånare kan därigenom utgöra en viktig grund för den nya stadsdelen.

### Ställningstaganden kulturmiljö

För att möjliggöra en ny stadsdel där befintliga kulturvärden och kvaliteter tas tillvara och utvecklas har befintlig miljö beskrivits och analyserats i en kulturmiljöutredning vilken finns med som en bilaga till detta planprogram. Analysen syftar till att på ett överskådligt sätt presentera var och hur CV-området är tåligt respektive känsligt för ändringar och tillägg.

De överväganden som har skett under programarbetet hanterar frågor som är av större vikt för områdets kulturmiljö. Det ska dock framhållas att arbetet så här långt har rört sig på ett övergripande plan som fokuserar på struktur snarare än enskildheter. Vissa frågor är i förhållande till planförslaget detaljfrågor men kan ändå ha en större eller mindre betydelse för kulturmiljön. Det finns sådana frågor som återstår att lösa i det kommande arbetet. Sådana

frågeställningar har bland annat uppmärksamats i konsekvensbeskrivning för kulturmiljön, vilken även den finns med som en bilaga till detta planprogram.

- CV-området ska utvecklas med utgångspunkt i områdets kulturmiljövärden och unika karaktär. Befintliga värden och kvaliteter ska utgöra viktiga byggstenar och bärande element i den nya stadsdelen.
- CV-området ska även i framtiden kunna förstås och upplevas som ett industriområde där dess historia blir en tydlig del i utvecklingen av en ny stadsdel.
- Byggnader som med hänsyn till sitt kulturvärde bedömts ha hög känslighet ska bevaras i sin nuvarande form. Byggnadernas värden ska utgöra utgångspunkt för vilka förändringar och anpassningar till nya verksamheter som är möjliga att göra.
- Delområden som med hänsyn till sitt kulturvärde bedömts ha hög känslighet ska i stor utsträckning bevaras. Befintliga kvaliteter ska utgöra utgångspunkt vid utveckling.
- Känsliga delområden och byggnader ska, där det är möjligt med hänsyn till andra samhällsintressen, bevaras. Tillägg och ändringar ska ske med varsamhet och respekt inför det som är befintligt.
- Befintliga övergripande kvaliteter, strukturer och element som har betydelse för möjligheten att kunna förstå och uppleva den historiska miljön ska uppmärksammas och tillvaratas i det fortsatta arbetet.
- Tillkommande bebyggelse ska präglas av en gestaltning som tar avstamp i och förhåller sig till den befintliga bebyggelsemiljön.
- Gestaltning av allmänna ytor, platsbildningar m.m. ska ta utgångspunkt i områdets historia och låta sig inspireras av dess befintliga karaktär.
- Kulturvärden som i förslaget avses bevaras ska säkerställas med relevanta planbestämmelser.

## CV i staden

CV-området ska fortsatt kunna upplevas och förstås som ett verkstads- och industriområde och därför ska områdets huvuddrag bibehållas även i framtiden. En viktig fråga i det sammanhanget är områdets mer representativa sida mot söder (områdets nuvarande bebyggelse och entré vänder sig mot söder och Södra Grev Rosengatan). Den befintliga bebyggelsens fasader mot söder ska fortsatt utgöra en front mot staden i övrigt. Även grönstrukturen och siktlinjer ska värnas i området. Utgångspunkten är därför att värna områdets representativa sida mot söder i det fortsatta arbetet.

I den östra delen av den planerade parkytan finns en utredningsyta för byggrätt kopplad till forskning- och utbildningsverksamhet. Platsen ska utredas med utgångspunkt i områdets kulturvärden samt utifrån de behov som kan motivera en sådan byggrätt (platsen ska utredas vid sidan av övriga ytor utpekade för sådan verksamhet). Se konsekvensbeskrivning.

Programförslaget innebär en möjlighet att på mindre ytor återskapa och förädla en grön front och entré mot söder. Det bör även vara möjligt att med trädplanteringar med mera skapa en funktionell och rumslig avgränsning som ur andra synpunkter kan vara önskvärd.

Den nya huvudgatan genom området kommer att få en sträckning som gör att den passerar många industribyggnader, som därigenom tilläts ge karaktär till den nya stadsdelen. Längs med gång- och cykelstråken bevaras också byggnader samt spårdragningar.

## Den centrala parken

Den grönyta som idag finns längst mot norr kommer att vara belägen i anslutning till den planerade genomfartsgatan. Där planeras en större byggnadsvolym/byggrätt som också ska fungera som bullerskärm mot den blivande parken. Byggrätten innebär att grönytans storlek minskar. För att en ny byggnad på platsen inte ska verka dominerande i förhållande till parkrummet är det viktigt hur den utformas vad gäller volymhantering samt att nya byggnader inte tillåts privatisera parkytan t.ex. genom ytor för inlastning, uteplatser i parkrummet m.m.

Planförslaget innebär att två av tre befintliga grönytor bevaras i sin helhet. Del av en befintlig grönyta tas i anspråk vilket kompenseras av att parkyta tillkommer mot öster vid Vagnverkstaden. Överlag är det viktigt att parkområdena utvecklas med hänsyn till att de har karaktären av natur- och betesmark i höjdläge. Frågan om hur grön- och parkmiljöer ska utvecklas framåt är därmed viktig i det fortsatta arbetet.

En eventuell tillkommande byggrätt i östra delen av den planerade parken innebär att grönytan minskar i omfattning. Se konsekvensbeskrivning.

## Spårdragningen

Det järnvägsspår som leder in på CV-området och sedan förgrenar sig till verkstäderna har varit, (och är än idag) verkstadsområdets främsta transportsystem.

Spårdragningen var en förutsättning för verksamheten och hela CV-området är strukturerat



Bild: Tv. Befintliga Huvudkontoret. Th. Vy över vattentornet utanför området och Vagnverkstaden i bakgrunden.

efter ett intrikat system av spår som löpt in och ut i verkstäderna. Det är den struktur som jämte byggnaderna berättar hur området har använts. Största delen av spårnätet rivs, men planen föreslår att symboliska spårdragningar bevaras genom att de återskapas på samma plats som idag. Planförslaget möjliggör, därutöver, att ytterligare spårdragningar bevaras eller åter-skapas.

## Rivning av byggnader

17 byggnader inom området bedöms ha en hög känslighet för ändring. Samtliga föreslås bevaras. Av de sex byggnader som bedömts som känsliga för ändring rivs fem. Nio byggnader har bedömts som tåliga för ändring varav samtliga rivs. Ett skärmtak som likaså bedömts som tåligt föreslås delvis bevaras.

Planprogrammet möjliggör ett bevarande av industribyggnader av olika ålder med en tyngdpunkt på tegelbyggnaderna från etableringsperioden. Två av fyra byggnader med ett funktionalistiskt formspråk bevaras. Endast en byggnad från 1900-talets senare del föreslås bevaras i planprogrammet. Andra tillbyggnader från denna period på äldre verkstäder gör att denna tidsperiod ändå till någon del finns representerad i området.

Den föreslagna strukturen möjliggör dock, även om det inte redovisas, också ett bevarande av en modernistisk byggnad med tidstypisk tegelarkitektur (den så kallade Motorprovhallen). Frågan

kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet.

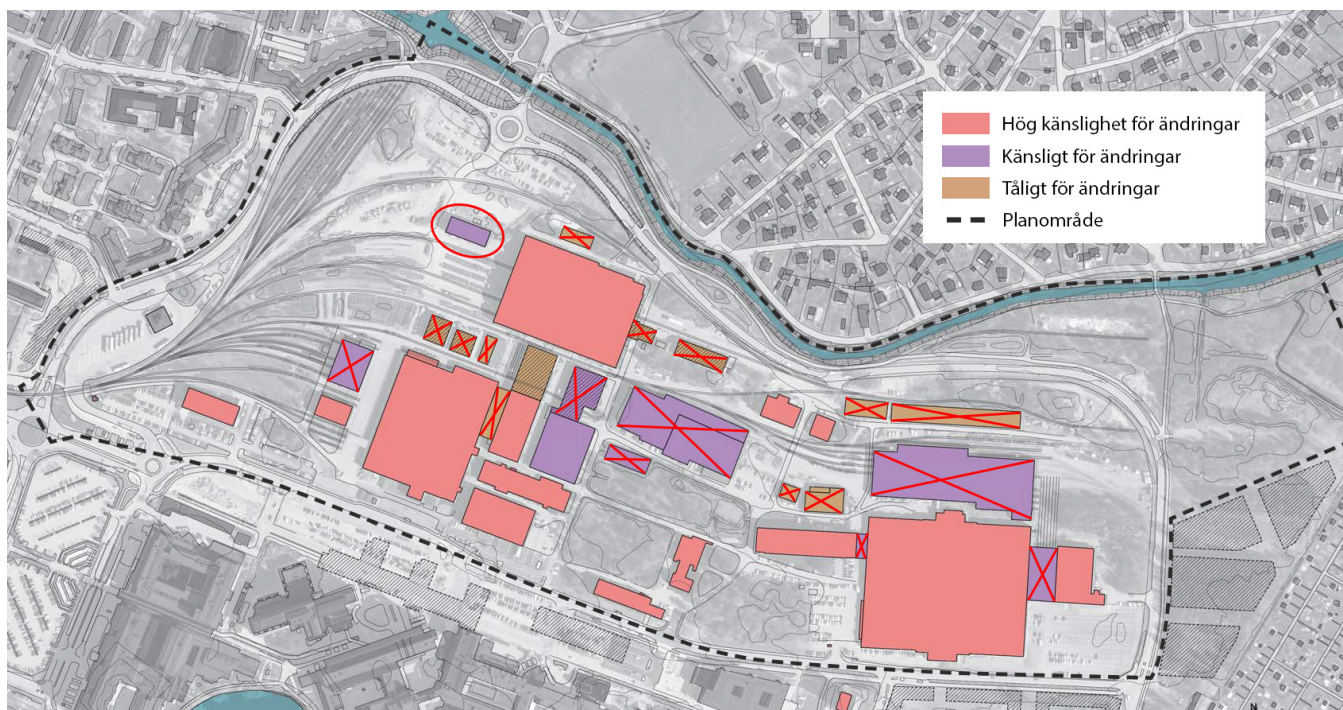
Flertalet av ovan nämnda byggnader är i gällande detaljplan försedda med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa ett långsiktigt bevarande. Planprogrammet innebär att byggnader med sådana bestämmelser föreslås rivs. I och med de överväganden som har skett i arbetet med planprogrammet framstår det dock ur kulturmiljösynpunkt som motiverat vid avvägningen gentemot andra intressen samt utifrån att kunna uppnå en god helhetslösning.

En viktig förutsättning för de bedömningar som nu har skett i programskedet (vad gäller kulturmiljö) är att kvarvarande ursprunglig bebyggelse förses med relevanta skydds- och varsamhetsbestämmelser i kommande detaljplaner för att säkra ett långsiktigt bevarande.

## Hur bevarade industribyggnader påverkas

Generellt gäller att de åtgärder som kan komma att bli aktuella behöver utföras på ett varsamt sätt. Befintlig bebyggelse inom området är att betrakta som särskilt värdefull varför ändringar inte får förvanska byggnaderna eller deras karaktär.

Det finns en risk att bevarade byggnader kan innehålla föroreningar och beroende på i vilken omfattning de kan saneras, utan att ha allt för stor påverkan på kulturmiljövärdet, kan det begränsa möjliga användningar av byggnaden.



Karta: Röda kryss visar byggnader som föreslås rivs inom CV-området. Byggnad markerad med ring ska studeras vidare om den är möjlig att bevara i kommande struktur. Källa: Nyréns arkitektkontor, Jernhusen.

## Rumsbildningar

Flera industribyggnader bevaras intill varandra så att deras inbördes relation består och nya rumsbildningar med bevarad industrikaraktär skapas. Framförallt gäller det torgytan mellan Lokverkstaden och Plåtslagareverkstaden, men även t.ex. gaturummen mellan byggnaderna närmast Lokverkstaden. Huvudkontoret och Marketenteriet i den centrala parken bevarar sin karaktär av friliggande hus i park. Parken bevarar även till stor del sin avgränsning med äldre lägre byggnader som bidrar till parkens karaktär.

Det är viktigt att följa upp detaljutformningen av rumsbildningarna intill industribyggnaderna. Nygestaltning av rumsbildningar (gäller även park- och gaturum) behöver ske med utgångspunkt i områdets nuvarande karaktär och ta tillvara de förslag och överväganden som bland annat återges i kulturmiljöunderlag och konsekvensbeskrivning. Frågan är avgörande för den framtida möjligheten att förstå och uppleva området.

## Vyer och siktlinjer

Ett antal vyer och siktlinjer har bedömts som viktiga kvaliteter för området och dessa bevaras i den struktur som planförslaget möjliggör.

En fråga som kvarstår att studera vidare är vyn och siktlinjen utmed Södra Grev Rosengatan så att denna linje inte bryts av tillkommande bebyggelse. En hög byggnadsvolym med

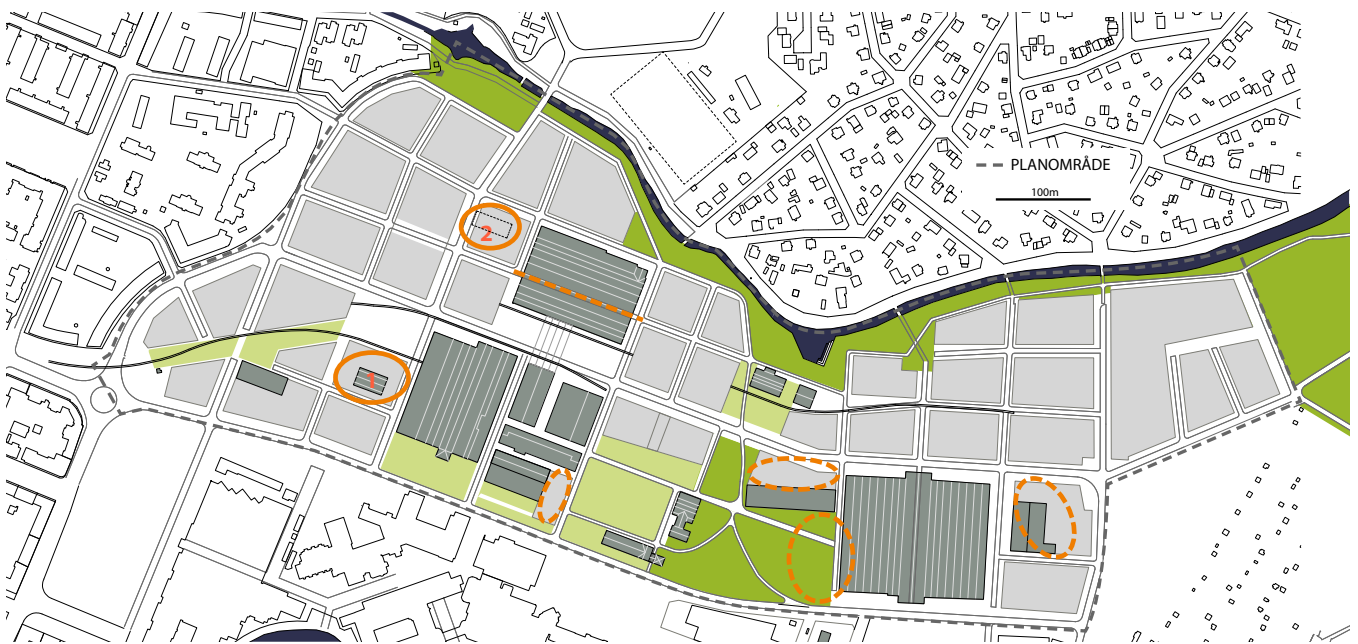
modern utformning skulle kunna utgöra en nutida årsring, en effektiv kontrast till den kulturhistoriska miljön som signalerar områdets omvandling och utveckling.

Vy och siktlinje mot gamla vattentornet behöver beaktas i utvecklingen av området. Det är av kulturhistorisk vikt att det gamla vattentornet får behålla sin central plats som riktmärke i området och inte störs visuellt av tillkommande bebyggelse.

En annan fråga som kvarstår är en eventuell bygrätt för utbildningsverksamhet i den östra delen är parken. Frågan är av större vikt att studera närmare och med utgångspunkt i de kulturvärden och kvaliteter som redovisas i underlag och planprogram.

## Tillkommande bebyggelsehöjder

En viktig fråga i förhållande till byggnader och miljöer som bevaras är hur den nya bebyggelsen möter det befintliga. Enkelt uttryckt kan ny bebyggelse som dominerar och tar över ett befintligt sammanhang, som är präglad av höga kulturvärden och upplevelsemässiga kvalitéer, medföra mindre bra lösningar och negativa effekter. Det kan medföra att byggnaden eller miljön blir svårare att förstå eller uppleva. Frågan är bl.a. knuten till hur ny bebyggelse utformas och gestaltas.



Karta: Orangea markeringar visar äldre industribyggnader som riskerar att få en tillbakadragen plats i den nya strukturen, 1) Komponentförrådet, 2) Motorverkstaden, byggnad som vore möjlig att bevara i den nya strukturen. Streckade linjer visar platser där en omsorgsfull utformning är nödvändig så att inte det kulturhistoriska värdet påverkas negativt.

## Trafik och infrastruktur

Ett övergripande mål med stadsdelens utveckling är att örebroarna här ska kunna ”leva, bo och transportera sig hållbart”. Genom att skapa en omväxlande bebyggelse där arbetsplatser, butiker, skolor och fritidsaktiviteter kan nås till fots eller med cykel, skapas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara resor och transporter i och till CV-området.

Möjligheter till gena trafikrörelser och nya samband genom stadsdelen integrerar CV i den befintliga staden för samtliga trafikslag. Av vikt är att framförallt möjliggöra för nya kopplingar i nord-sydlig riktning genom CV från angränsande kvarter och stadsdelar, något som helt saknas idag. Även mot Alnängarna i öster samt befintliga gatukopplingar mot väster bör kopplingar möjliggöras.

Stadsdelen kommer i framtiden att behöva tillgodose ett större trafikrörelsebehov än det som uppkommer inom stadsdelen eftersom stadsdelen är en pusselbit i att koppla samman norra och södra Örebro. Här utgör huvudgatan genom CV en av flera möjliga gator för trafikanter, för att fördela trafikflödena bättre över staden. Huvudgatan ska vara stadsintegrerad och den ska möjliggöra för alla typer av fordon, även tung trafik. Det är av vikt att i planeringen behålla ett utrymme i gatusektionen för ett eventuellt framtida utökat behov.

Koppling för gång och cykel i nord-sydlig riktning är inte bara viktig inom stadsdelen utan även att det finns kopplingar norr om området till Rynninge och Grenadjärstaden samt i söder genom sjukhusområdet. Söder om sjukhusområdet längst med Svartån finns ett viktigt rekreativstråk som den nya stadsdelen behöver sammankopplas med.

Åtkomlighet till byggnader för brandfordon behöver studeras vidare i samband med kommande detaljplanearbete för att skapa god fram- och åtkomlighet. Även övriga trafikfrågor kommer att utredas vidare i kommande detaljplaneskede för att säkerställa en god och säker trafikmiljö i området.

### Ställningstaganden trafik och infrastruktur

- Tydliga och effektiva vägförbindelser till andra stadsdelar, mot norr och söder.
- Tydliga och gena gång- och cykelstråk inom stadsdelen och till närliggande stadsdelar.
- Tydliga och gena gatusträckningar inom stadsdelen.
- Säkra kopplingar för gång- och cykelstråk över trafikerade gator.
- Attraktiv och effektiv kollektivtrafik.
- God framkomlighet för utryckningsfordon på Södra Grev Rosengatan och på förbindelsegata norrut från Södra Grev Rosengatan till CV-gatan.
- Stadsmässig miljö genom:
  - rutnätsstruktur
  - trädalléer
  - torgbildningar
  - stadsgator
  - stadsmässig belysning och skyltning

### Södra Grev Rosengatan

Södra Grev Rosengatan planeras även i fortsättningen att fungera som större kollektivtrafikstråk vilket gör att gatan bör utformas med god framkomlighet för kapacitetsstark kollektivtrafik. Framkomlighet på gatan är även avgörande för att kunna fungera vid utryckning för ambulans.

Gatan blir primär utryckningsväg för räddningstjänsten när den nya planerade brandstationen byggs på Öster. God framkomlighet kommer även behövas på förbindelsegatan norrut från Södra Grev Rosengatan till CV-gatan. Längs Södra Grev Rosengatan kommer huvudcykelstråket Sjukhusleden finnas kvar.

## CV-gatans nya sträckning

CV-gatan är en viktig gata, inte bara för den nya stadsdelen utan möjliggör kopplingar mellan öster och norrut mot E18/20. Programförslaget innebär att gatan ska utformas som en stadsgata vilket betyder att det läggs stort fokus på stadslivet och att gatan rymmer alla trafikslag. Skalan, rumsligheten och utformningen utgår tydligt från en oskyddad trafikants perspektiv, behov och förutsättningar. Gatans sträckning bör få en mjuk geometri och korsningen mellan CV-gatan och Södra Grev Rosengatan bör utformas så att det blir naturligt att fortsätta på CV-gatan för genomfartstrafik. CV-gatan bör utformas för att rymma 10 000-15 000 fordon per dygn. I huvudsak handlar det om trafikrörelser från sydöstra Örebro och norrut mot E18/20.

Utformningen av CV-gatan som stadsgata ska kännetecknas av mindre kvarter där det är tätt mellan korsningspunkterna. Stadsgator ska inte endast utformas för rörelse utan även utformas för vistelse, urban rekreation, möten, olika kulturytringar och handel.

## Kopplingar till andra stadsdelar

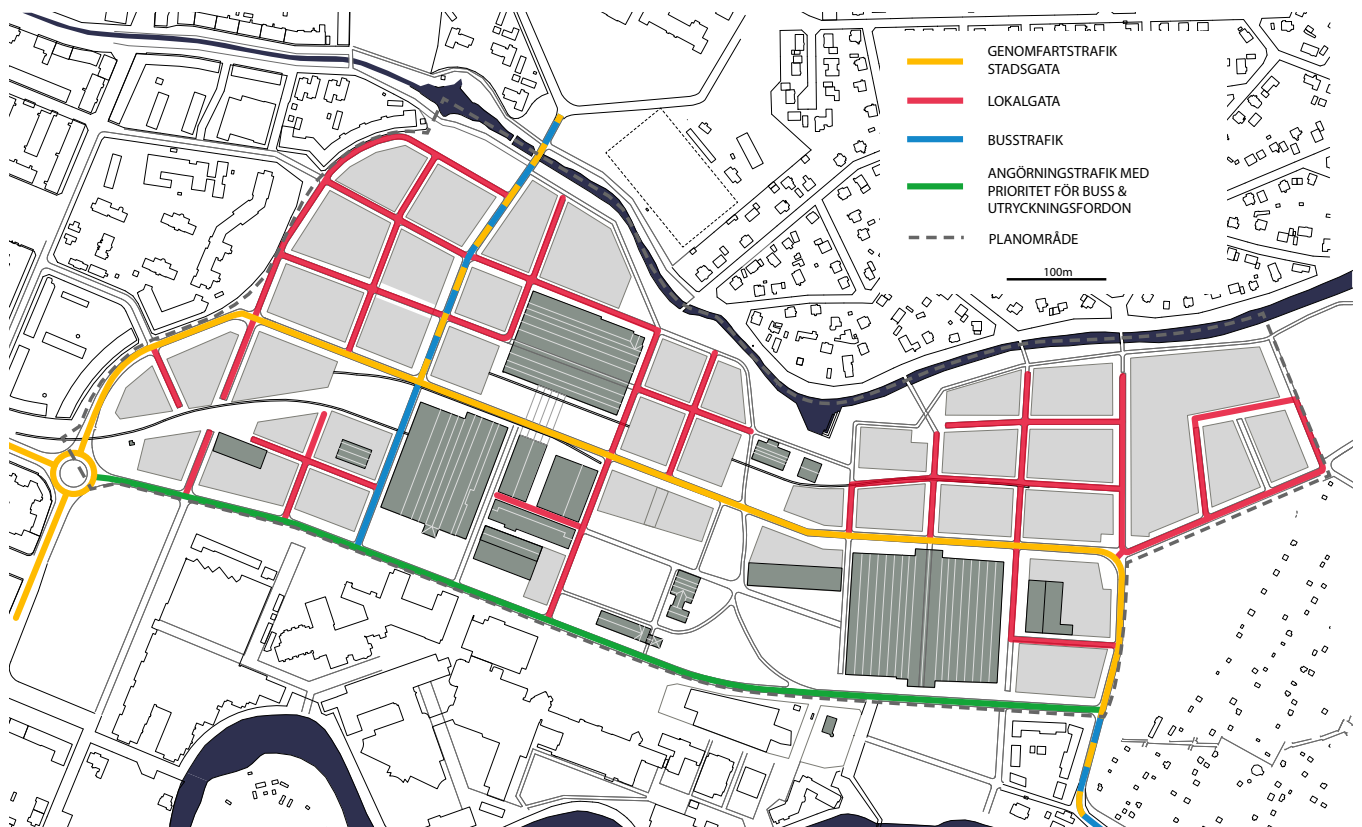
För att stadsdelen ska bli en integrerad del av staden är kopplingar till andra stadsdelar viktig. Utformning av Alnängsplan i väster och kopp-

lingen mot centrum, utformning av CV-gatan mot Skebäcksbron samt anslutning till Grenadjärgatan i norr är alla viktiga för att stadsdelen ska bli en naturlig del av staden.

## Kollektivtrafik

Drygt en kilometer väster från det föreslagna torget i området ligger Resecentrum vilket innebär att hela CV-området ligger inom två kilometer från Örebros största kollektivtrafikpunkt. Vid Resecentrum nås tåg till Stockholm, Göteborg och även regionala tåg och bussar till samtliga kommunhuvudorter i länet.

I stadsdelen behövs en stor hållplats vid sjukhusets framtida huvudentré på Södra Grev Rosengatan. Där kommer navet för sjuk-, färdtjänst- och bussresor att vara. Gatan norrut från denna plats föreslås enbart vara för busstrafik samt gång och cykel. Kollektivtrafikstråken i området planeras att vara Södra Grev Rosengatan samt gatan mellan sjukhusets framtida entré och Grenadjärgatan. Mellan sjukhusets framtida huvudentré och bostadskvarteret längst i öster föreslås Södra Grev Rosengatan utformas för att prioritera buss och utryckningsfordon. Det skapar en god framkomlighet för både utryckningsfordon och buss samtidigt som det möjliggör att framföra annan trafik.



Karta: Föreslagna trafiksträckningar.



Schematiska sektioner som visar en alternativ utformning av nya CV-gatan med varierande gatubredder. Bildkälla: White/Jernhusen.

## Stadsgator

Programförslaget innebär att CV-gatan samt gatan mellan det centrala torget och Grenadjärgatan byggs som stadsgator:

- Gestaltning av gaturummet görs med fokus på samtliga trafikslag, även gång- och cykel.
- Dagvattenlösningar införlivas i gaturummet för fördröjning/infiltration samt gröna inslag i gaturummet.
- Viss kantstensparkering möjliggörs för angränsande fastigheter, vilket leder till bättre tillgänglighet och sänker trafiktempot generellt.
- Skapande av rumslighet för människor genom att anpassa hushöjder och gatubredder samt gatans möblering.

## Lokalgator

Det finmaskiga gatunätet i området utgörs av lokalgator från vilka kvarteren och byggnaderna i huvudsak kan angöras. Här ska trafiktempot vara lågt vilket möjliggör att trafikslag i stor utsträckning kan blandas.

## Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägnät saknas helt inom området idag, däremot finns separata gång- och cykelvägar runt området. Programförslaget innebär att fokus läggs på att skapa ett nät av gena gång- och cykelvägar inom stadsdelen och med kopplingar till samtliga omkringliggande stadsdelar. Separerade gång- och cykelvägar föreslås på CV-gatan och i det befintliga stråket längst Södra Grev Rosengatan samt gatan mellan CV-gatan och Grenadjärgatan. Stråket längs Södra Grev Rosengatan är en del av huvudcykelstråket Sjuk-

husleden. Ytterligare ett huvudecykelstråk mellan Alnängsplan och norrut mot Grenadjärgatan, Rynningeåsen som kopplar mot det regionala cykelstråket mot Glanshammar kan bli aktuellt i framtiden. Även nuvarande kopplingar via gång- och cykelbron i öster mellan det nya området och Rynninge samt Slussbron i söder ska bevaras. Möjligheten till ett framtida stråk österut vid nuvarande koloniområde bör bevaras.

Till programförslagets föreslagna skola bör det vara väl utbyggda gång- och cykelvägar med säkra passager för att möjliggöra en så trygg och säker skolväg som möjligt. I den östra delen föreslås ett cykelstråk, som leder till den framtida skolan, med en utformning där extra hänsyn tas till barn. Placeringen av stråket kan komma att skifta beroende på hur skolbyggnaden placeras inom det kvarter som i markanvändningskartan föreslås som skola.

Det föreslagna urbana gröna stråk från Alnängsplan till torget i slutet av stråket kommer att vara ett gent stråk för gående och cyklister. För att det ska upplevas som tryggt även kvällstid och under

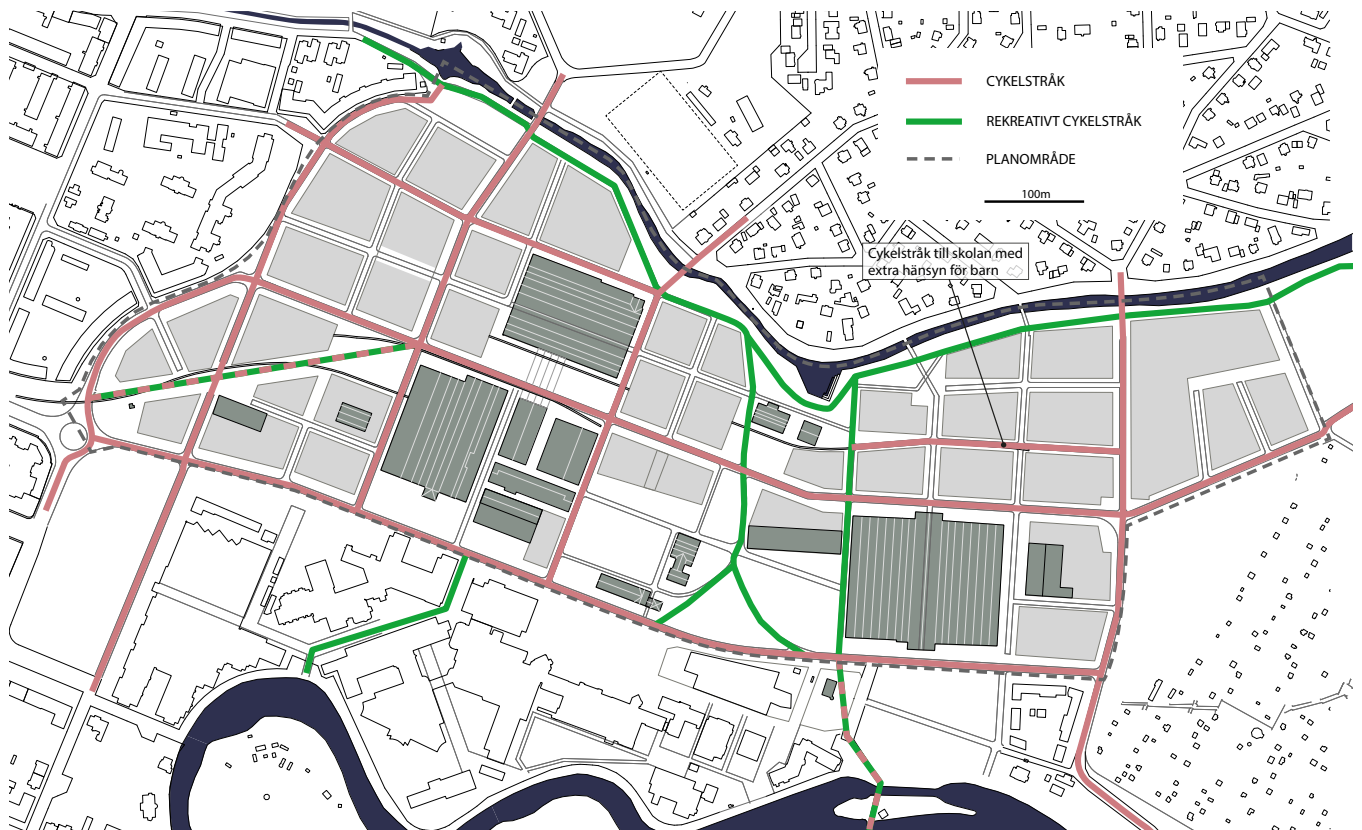
den mörka årstiden bör kvarteren utformas så att det blir naturliga rörelser i området.

Cykeltrafik i de nya kvarteren inom stadsdelen sker främst i blandtrafik.

Rekreativa stråk för gång- och cykel föreslås längs Lillån, genom parken med koppling genom sjukhusområdet på ett par ställen för att nå stråket längs Svartån. Stråken ska fungera som alternativa cykelstråk i lugnare tempo.

## Parkering

Genom utveckling av stadsdelen kommer det finnas behov av ett ökat antal parkeringsplatser. Respektive fastighets parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten utifrån kommunens gällande parkeringsnorm. Dock inte på bekostnad av grönska och rekreativa värden. Bilparkering ska ske i parkeringsgarage alternativt parkeringshus. Frågan om bilparkering kan med fördel samordnas mellan flera byggherrar. Kantstensparkerings kan förekomma, men i begränsad omfattning.



Karta: Föreslagna snabba samt rekreativa cykelsträckningar.

## Teknisk försörjning

I anslutning till CV finns idag fullt utbyggd teknisk försörjning. Fjärrvärme är utbyggt i hela området.

### Dagvatten

CV-området är idag exploaterat med asfalterade ytor, byggnader, spårområden samt grönska. Utgångspunkt i programförslaget har bland annat varit att tillskapa ytor och miljöer med grönstruktur och växtlighet med rekreativa värden.

Det finns generellt olika sätt att skapa dagvattenlösningar för fördröjning och rening av dagvatten. Inom den allmänna platsmarken park och gata skulle man kunna arbeta med såväl mindre svackdiken som minireningsverk, dagvattenmagasin med en hög reningskapacitet, mm.

Det finns dock en problematik som begränsar lösningar som innefattar infiltration av dagvatten inom området. Detta då det dels finns en risk för urlakning av markföroreningar som finns inom området, men även på grund av att stora delar av CV-området är täckta med lera. Denna fråga ska undersökas ytterligare i samband med kommande detaljplaneskeden.

Inom kvartersmark kommer bestämmelser om rening och fördröjning av dagvatten att gälla vid detaljplaneläggning. Vilken dagvattenlösning som kommer till stånd kan skilja sig från projekt till projekt. Det finns stora samordnings- och mervärdesvinster genom att se de öppna dagvattenlösningarna som en del i gestaltningen av innergårdar och andra utemiljöer inom kvartersmarken.

Den skyfallsberäkning som Örebro kommun låtit ta fram för att kartlägga konsekvenserna av ett 100-årsregn över Örebro tätort, se vidare under rubriken ”Skyfalls- och översvämningrisk”, visar på ett fåtal områden inom vilken problematiken med höga dagvattenflöden bör utredas ytterligare i det fortsatta planarbetet. Områdena som berörs utgör av framförallt kvartersmark.

### Brandvatten

I samband med utvecklingen av området behöver brandvattenförsörjningen utökas och anpassas i enlighet med VAVs riktlinjer VAV-P76 och P83. Rekommenderad kapacitet i markbrandposter är för området är 900-1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter.



Bilder: Exempel på fördröjning och rening av dagvatten.  
Bildkälla: <http://godaexempel.dagvattenguiden.se>

## Genomförande

Det finns en stor utmaning i utveckling av CV som ny stadsdel med att detaljplanelägga i etapper. En första detaljplan för en första etapp planeras att påbörjas årsskiftet 2018/2019. Medan en sista etapp planeras att genomföras om först 15-25 år.

Respektive detaljplan ska även fungera tillsammans med befintliga bostäder i anslutning till CV området samt befintliga verksamheter där befintliga tillstånd och markanvändning i vissa fall kan komplicera detaljplanarbetet.

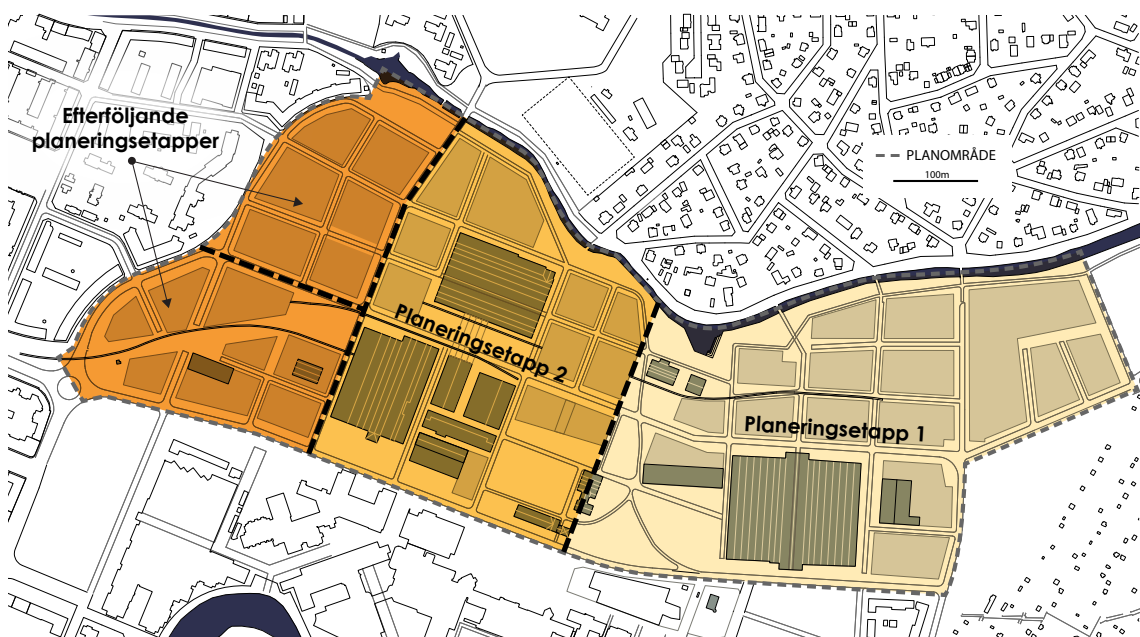
Utbyggnad av CV kommer att ske under lång tid, och kommunen kan inte säkra takten på utbyggnad genom annat än detaljplanen som instrument. Kommunen har dock ett stort ansvar för att tillhandahålla nya bostadsområden och stadsdelar med goda sociala levnadsförhållanden och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna. Respektive detaljplan bör därför möjliggöra för en gedigen utbyggnad, och intentionen ska vara att respektive planområde ska kunna fungera relativt bra självständigt. I vilken takt fastighetsägaren sedan väljer att utveckla respektive detaljplan är en annan fråga, som inte hör till kommunens planarbete och det etappänk som vi svarar för.

### Detaljeringsgrad detaljplaner och gestaltungsprogram/kvalitetsprogram

Parallellt med framtagandet av en första detaljplan kommer kommunen låta ta fram ett gestaltungsprogram/kvalitetsprogram som tydliggör vilka kvaliteter som eftersträvas och krav som ska uppfyllas i samband med den framtida utbyggnaden av hela CV. Detta program ska sedan tydligt kopplas till samtliga detaljplaner inom CV. Det kommer även vara aktuellt att lägga in de mest bärande gestaltungsprinciperna som planbestämmelser i respektive detaljplan.

### Utbyggnad i etapper

Kommunens förslag på etappindelning innebär att en första etapp ska kunna fungera självständigt som begynnelsen på en ny stadsdel i centrala Örebro och då erbjuda nya stråk och målpunkter för örebroarna. Tanken är sedan att CV med en andra etapp ska börja kunna fungera som en ny stadsdel med några av de funktioner som krävs för att kunna ”leva, bo och transportera sig hållbart”.



Karta: Föreslagen etappindelning för den fortsatta planeringen av området.

## Etapputbyggnad CV-gatan

CV-gatan kommer successivt i takt med etapperna att flyttas i läge söderut, för att i den framtida stadsdelen ledas centralt genom CV, i öst-västlig riktning. Tiden från det att den första etappen börjar byggas fram tills hela området är utbyggt kommer CV-gatan behöva ha en tillfällig sträckning. Det är av vikt att CV-gatan i stort bibehåller sin effektivitet som trafikstråk genom Örebro under hela processen och upplevs som en riktig gata då den tillfälliga lösningen kan behöva användas under en längre period. Det är även viktigt att gatan under byggprocessen kan rymma den trafikmängd som går där idag samt tillkommande trafik i takt med att området byggs ut.

Huvudinriktningen nu är att i en första detaljplan lägga in hela den nya sträckningen av CV-gatan som ett vägreservat, för att på detta sätt säkra sträckningen av den framtida dragningen av gatan.

### Etapp 1

Bedömningen är att en första etapputbyggnad i detaljplan kommer att innehålla kvartersmark för bostäder, skola, förskola, universitetet, kultur, vägreservat för hela nya CV-gatans sträckning, samt allmänplatsmark för park och gator.

Under den första etappen finns även behov av gruppbostad eventuellt i kombination med servicebostäder. Samt att daglig verksamhet behöver ny lokal då deras lokal planeras rivas under etapp 2.

En första etapp kommer mer i detalj tydliggöra möjliga ingrepp i Vagnverkstaden, Kraftcentralen och Tvättinrättningen.

### Etapp 2

En andra etapp bedöms lämpligen komma direkt väster om etapp 1 och då innefatta bland annat Lokverkstaden och Plåtslagareverkstaden. I en andra etapp planläggs då även för omdragningen av CV-gatan till det nya centrala läget genom stadsdelen. Denna etapp kan inledas först efter att de större verksamheter som finns inom CV-området har omlokiserats. Etapp 2 bedöms innehålla kvartersmark för såväl bostäder som kontor, vård, universitet, förskola mm.

Under etapp två finns behov av mark till ett vård- och omsorgsboende på cirka 7000-10 000 kvm tomt beroende på antal lägenheter och våningar.

### Efterföljande etapper

Resterande delar av utvecklingen av den nya stadsdelen bedöms delas upp i två delar, norr respektive söder om CV-gatans nya sträckning.

Behov finns att tänka in social välfärds verksamheter även under denna etapp då behovet av gruppbostad och servicebostäder sannolikt kvarstår över tid.

## Huvudmannaskap och finansiering

Utgångspunkten är att kommunen är huvudman för allmän plats, det vill säga att kommunen utför och är ansvarig för framtida drift och skötsel av gator, parker, torg och annan så kallad allmän plats. Huvudprincipen för finansieringen av ny eller ombyggd allmän plats är att den bekostas av den som får nytta av åtgärderna. Denna princip är reglerad i Plan- och bygglagen och definieras närmare i Örebro kommuns riktlinjer om exploateringsavtal.

Avsikten för CV-området är att fastighetsägaren Jernhusen och Örebro kommun tecknar en ramöverenskommelse i samband med godkännande av planprogrammet för CV-området. Denna ramöverenskommelse reglerar bland annat principerna för kostnadsfördelning av allmän plats, hanteringen av föreningar, områdets etappindelning och tidplan, samarbetsformer samt hanteringen av överlåtelsen till slutliga exploatörer.

I samband med antagandet av de individuella detaljplanerna tecknas mer detaljerade exploateringsavtal i enlighet med Riktlinjerna för exploateringsavtal.

Kommunen äger CV-gatan samt all mark mellan CV-gatan och Lillån. Hur denna mark ska utvecklas hänger mycket samman med den struktur som ska presenteras i planprogrammet.

I programförslaget har markanvändningen inte utgått ifrån markägare utan vilken markanvändning som passar bäst var ur allmän synpunkt.

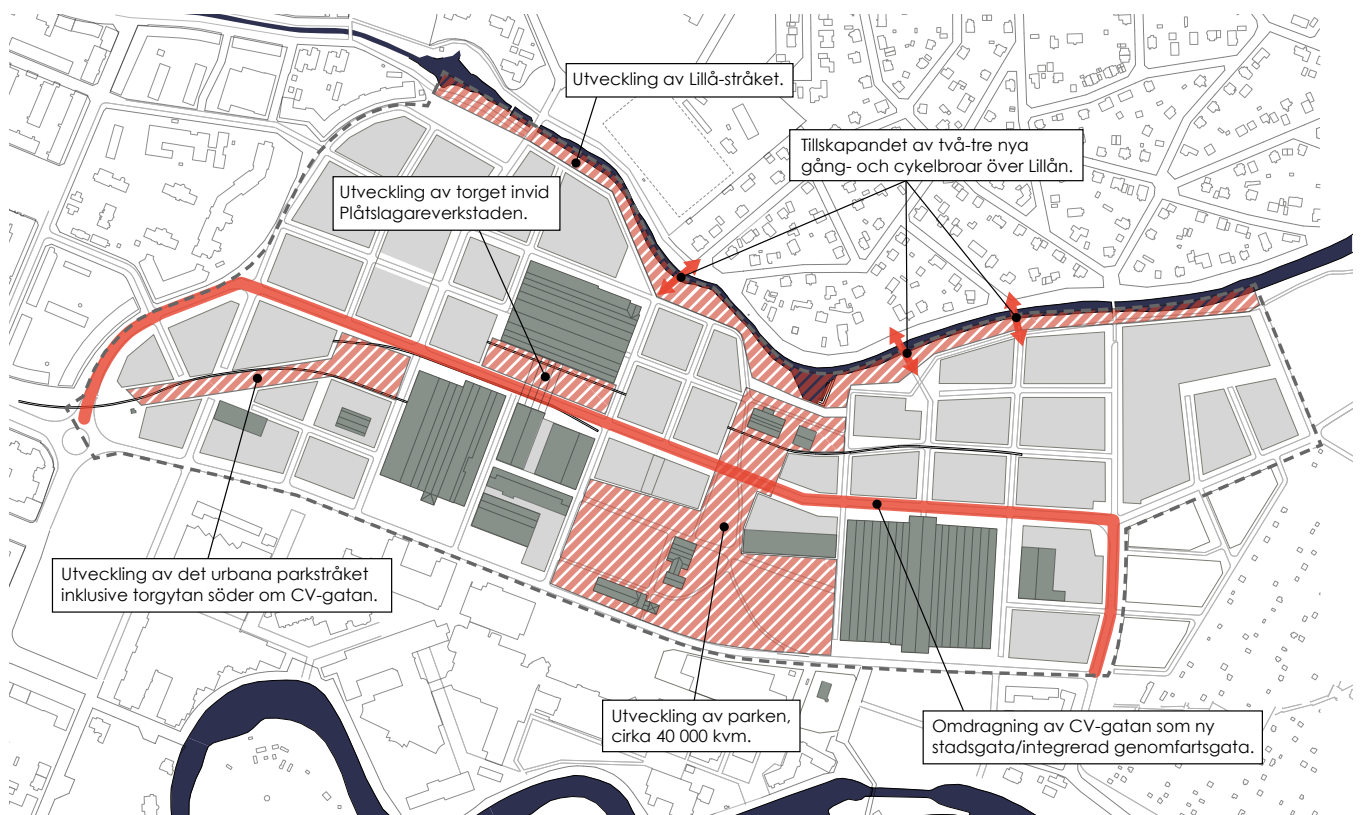
## Utredningar

I samband med detaljplanering kommer ytterligare utredningar att krävas för respektive etapp inom vissa ämnesområden. Frågor kopplade till "Risk, hälsa och säkerhet" kommer behöva utredas ytterligare i detaljplaneskedet utifrån respektive detaljplans geografiska läge i CV.

## Större investeringar inom allmän platsmark

En utveckling av CV mot att bli en framtida ny stadsdel i Örebro kommer innebära omdaningar och investeringar inom hela området. Nedan redovisas de enskilda större investeringar som projektet medför:

- Omdragning av CV-gatan som ny stadsgata/ integrerad genomfartsgata.
- Utveckling av Lillå-stråket.
- Tillskapandet av två-tre nya gång- och cykelbroar över Lillån.
- Utveckling av parken, cirka 40 000 kvm.
- Utveckling av torget invid Plåtslagareverkstaden.
- Utveckling av det urbana parkstråket inklusive torgytan söder om CV-gatan.



Karta: Större investeringar inom allmän platsmark.

# Konsekvenser

## Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen, PBL, 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB, 6 kap. 11 § för aktuellt planprogram inför detaljplaneringen.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att planprogrammets genomförande inte bedöms innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ MB. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats enligt kraven i 4 kap. 34§ PBL.

I samband med framtagandet av kommande detaljplaner för området kommer nya behovsbedömningar behöva göras.

## Konsekvenser

### Miljökonsekvenser

CV-området har sedan börjat av 1900-talet fungerat som ett industriområde kopplat till tåg- och järnvägsunderhåll och gör så även idag. I dagsläget arbetar cirka 350 personer med tåg- och rälsunderhåll och reparation inom området. Här finns störande verksamheter med miljö-tillstånd. Området fungerar som ett storskaligt verksamhetsområde. Verksamheterna medför tunga transporter till och från området genom centrala Örebro.

Syftet med programförslaget är att det ska ske en stadsutveckling inom CV. Området planeras bli en framtida ny stadsdel med ett blandat innehåll. Förtätning och utbyggnad av arbetsplatser och bostäder inom planområdet innebär att fler människor kommer att bo och arbeta centralt i Örebro. Stadsdelens utveckling ska ske planerat på både lång och kort sikt. Den mark som exploateras kommer att nyttjas yteffektivt i och med en högre exploatering jämfört med idag. Utgångspunkt i programförslaget har bland annat varit att tillvarata och utveckla befintliga gröna och blåa kvaliteter för att skapa rekreativa värden. Området ger ökat underlag till kollektivtrafik och service och innebär ett effektivare nyttjande av befintlig infrastruktur.

CV har under längre tid fungerat som ett verksamhetsområde. Detta medför att det inom området förekommer förorenade områden. Inom hela stadsdelen kommer frågan om markföroreningar att vara aktuell. I de kommande detaljplanearbetena kommer frågan om markföroreningar att vara en viktig fråga att arbeta med.

Det finns olika förutsättningar i olika delar av programområdet att hålla sig till riktvärden för buller. Placeringen och utformning av bostadskvarter ska utgå ifrån nuvarande och framtida bullerproblematik. Även detta studeras vidare i kommande detaljplaner.

Lillån bedöms som en viktig spridningslänk för vattenlevande organismer då den i stort är oreglerad och sammanlänkar Lången, Boglundsängen och Hjälmarens. Planförslaget bedöms inte medföra någon större påverkan på vattenmiljön då det inte föreslås byggnation närmast ån som kräver muddring eller pålning i vatten. Markföroreningarna i området är kända och genomförandet av förslaget kommer att ske med tillräckliga skyddsåtgärder för att förhindra urlakning till ån. Dagvattenhanteringen ska lösas inom detaljplaneläggningen och försäkra att Lillåns vattenkvalitet inte försämras ytterligare.

### Konsekvenser för Natura 2000-område

Örebro kommun bedömer att utvecklingsförslaget innebär liten eller ingen påverkan på N2000-området Oset-Rynningeviken.

Lillån med dess omgivande lövskog är utpekad som en viktig ekologisk spridningslänk och grönstråk mellan N2000 och t ex Boglundsängen naturreservat (Örebro Grönstruktur, ÖP2018). Planförslaget föreslår att ett parkstråk närmast Lillån bevaras och utvecklas, vilket innebär att spridningslänken blir kvar. Planförslaget föreslår dock att en del av lövskogen, 2,5 ha, avverkas för att bli förskola och bostäder, vilket kan innebära en försämring för arter som rör sig till och från N2000 i detta stråk. Utvecklingen av parkstråket ska dock ske på ett sådant sätt att natur- och kulturvärden balanseras med rekreation och upplevelsevärden så att kvarva-

rande lövskog och park fortsätter att fungera som en spridningslänk.

Bullerkartläggningen visar att det är liten påverkan idag på N2000 från CV och föroreningsrisken bedöms bli ännu mindre med planförslaget då industriverksamheter till stor del ersätts med bostäder och CV-gatan får en ny sträckning längre från N2000.

Risken för ljusföroreningar från planområdet till N2000 bedöms som liten då det är bostäder och förskola planerat närmast N2000. Detta bör dock säkerställas i detaljplanläggningen.

### **Sociala konsekvenser**

Planförslaget innebär att stadsdelen går från monotont verksamhetsområde till en blandad och tillgänglig stadsdel med ett stort antal arbetsplatser och bostäder. Parkstråk, grönområden och nya mötesplatser kommer möjliggöra för vistelse och fler möten mellan människor inom området och även locka boende inom andra delar av staden och regionen till stadsdelen. Grönområden och parker föreslås inom området som kopplas till kringliggande parkområden inom angränsande stadsdelar.

Målet är att tillskapa liv och rörelse under fler timmar på dygnet inom stadsdelen, genom en blandning av olika slags service, verksamheter, arbetsplatser och bostäder. I och med områdets läge i staden och befintliga kvaliteter som kan utvecklas så bedöms det finnas goda möjligheter att skapa attraktiva mötesplatser.

Det kommer bli viktigt att jobba vidare med områdets sammanlänkning med intilliggande stadsdelar.

Nybyggnad av bostäder leder sannolikt till höga boendekostnader om inte särskilda åtgärder görs och särskilt fokus läggs på frågan. Detta kan innebära att det blir ett segregerat område. Kommunen kommer att arbeta för att få till en variation i upplåtelseformer och boendestorlekar. Därtill vill kommunen arbeta för att tillskapa en variation i hyressättning inom stadsdelen för att verka för social hållbarhet där plats på bostadsmarknaden i denna nya stadsdel skapas för fler, även socioekonomiskt svagare grupper som normalt inte har tillgång till nyproducerade bostäder.

Här finns goda möjligheter till kollektivtrafik och gena cykelvägar som ansluter till befintligt nät.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Vid utveckling av området kommer det ske ett effektivt nyttjande av befintlig struktur samt tillskapande av ny infrastruktur kopplad till kvarteren. Det kommer att vara behov av flera större infrastruktur- och gröstrukturinvesteringar. Kostnaderna för dessa kopplas till exploateringarna.

CV-området är ett befintligt verksamhetsområde, verksamheter kommer behöva omlokaliseras eller avvecklas för att möjliggöra för föreslagen utveckling.

Frågan om markföroreningar kommer vara aktuell inom hela planområdet som en följd av tidigare verksamheter.

Mark för skola, förskola och annan service föreslås i anslutning till föreslagna bostäder. Genom en större blandning mellan arbetsplatser och bostäder blir det bättre underlag för service.

### **Konsekvenser för kulturmiljön**

Konsekvenser för kulturmiljön behandlas i en separat konsekvensbeskrivning (bilaga Analys av konsekvenser för kulturmiljön vid förslag till nytt planprogram, CV-området i Örebro).

Sammantaget bedöms planprogrammet ta god hänsyn till områdets höga kulturhistoriska värde. Bedömningen förutsätter att aktivt förhållningssätt till kulturmiljöfrågorna i det fortsatta arbetet med tyngdpunkt på de frågeställningar som särskilt betonats i planprogram och underlag.

CV-området i Örebro är ett unikt industrilandskap som när verksamheten läggs ner förlorar en del av sitt höga kulturhistoriska värde. Det kan till viss del kompenseras när området på sikt öppnas upp så att fler kan möta den historiska miljön.

I planen presenteras en gatustruktur där huvudgatan passerar många industribyggnader som därigenom ger karaktär till den nya stadsdelen. Områdets representativa framsida mot Södra Grev Rosengatan är fortsatt tydlig mot omgivningen. Längs med gång- och cykelstråk bevaras byggnader och delar av den befintliga spårdragningen. Sammantaget är detta mycket positivt ur kulturhistorisk synvinkel. Huvudgatans sträckning får dock till följd att både Motorvagnsverkstaden och Huvudförrådet försvinner, vilka idag är skyddade i detaljplan.

Den centrala parkmiljön har stor betydelse för CV-områdets karaktär och är även en rest av ett äldre kulturlandskap. I den föreslagna strukturen bevaras två av tre befintliga parkytor. Parkyta tillkommer dock mot öster varför detta förhållande delvis kompenseras. Föreslagen byggnad i parkens nordvästra hörn, söder om CV-gatan, behöver utformas på ett sätt som inte inverkar negativt på parkrummet.

En fråga som återstår att bedöma är en eventuell byggrätt kopplad till forskning- och utbildningsverksamhet i östra delen av den planerade parken. Med utgångspunkt i de kulturvärden som området är förknippat med kan en byggrätt på platsen få större negativa konsekvenser i förhållande till kulturmiljön. Vid sidan av ”utredningsytan” finns andra ytor utpekade vilka ur kulturmiljösynpunkt är mindre problematiska. De olika tänkbara placeringarna ska i det kommande arbetet utredas med utgångspunkt i verksamheternas behov och i förhållande till konsekvenser för kulturmiljö och gröna värden. Frågor om volymhantering, gestaltning och förhållningssätt till befintlig bebyggelse är viktiga i sammanhanget.

Planprogrammet innefattar ett bevarande av industribyggnader av olika ålder. Samtliga byggnader som bedömts som mycket känsliga kommer enligt planprogrammet att bevaras. Tyngdpunkten ligger på tegelbyggnader från etableringsperioden. Endast en byggnad från 1900-talets senare del bevaras.

Planprogrammet föreslår ett bevarande av många av industribyggnadernas rumsliga relationer vilket är viktigt ur kulturmiljösynpunkt. Även å-rummet vid Lillån bevaras, förstärks och tillgängliggörs på ett tillfredställande sätt. Planprogrammet föreslår ett bevarande av flertalet vyer och siktlinjer som bedömts som viktiga kvalitéer för området.

## Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ till programförslaget. Det beskriver vilka konsekvenser som kan vara att räkna med om ingen planering genomförs och utvecklingen fortgår på det sätt som den gör idag.

- Samtliga befintliga verksamheter fortsätter med de verksamheter de bedriver idag. En centralt belägen stadsdel möjliggör då inte för förtätning och utveckling. Behovet av bostäder, kontor, plats för vårdverksamhet och högre utbildning kvarstår och behöver utvecklas i andra lägen av staden.

## Fortsatt planarbete

Planprogrammet har arbetats fram under 2016-2018 och samråd kring förslaget skedde 19 oktober 2017 till 9 januari 2018.

Planprogrammet ligger till grund för kommande detaljplanearbeten inom stadsdelen. Processen för en detaljplan är reglerat i plan- och bygglagen.

Arbetet med planprogrammet utgör en del i det större stadsbyggnadsprojektet som har till

huvudsyfte att åstadkomma en stadsutveckling och förtätning inom CV. Målet är att skapa goda förutsättningar för en stadsutveckling av CV-området på 10, 20 och 30 års sikt.

Nästa steg i processen är framtagande av detaljplan för etapp 1, vilket utgörs av områdets östra del.

För ytterligare underlag för det fortsatta arbetet se rubriken ”Genomförande”.

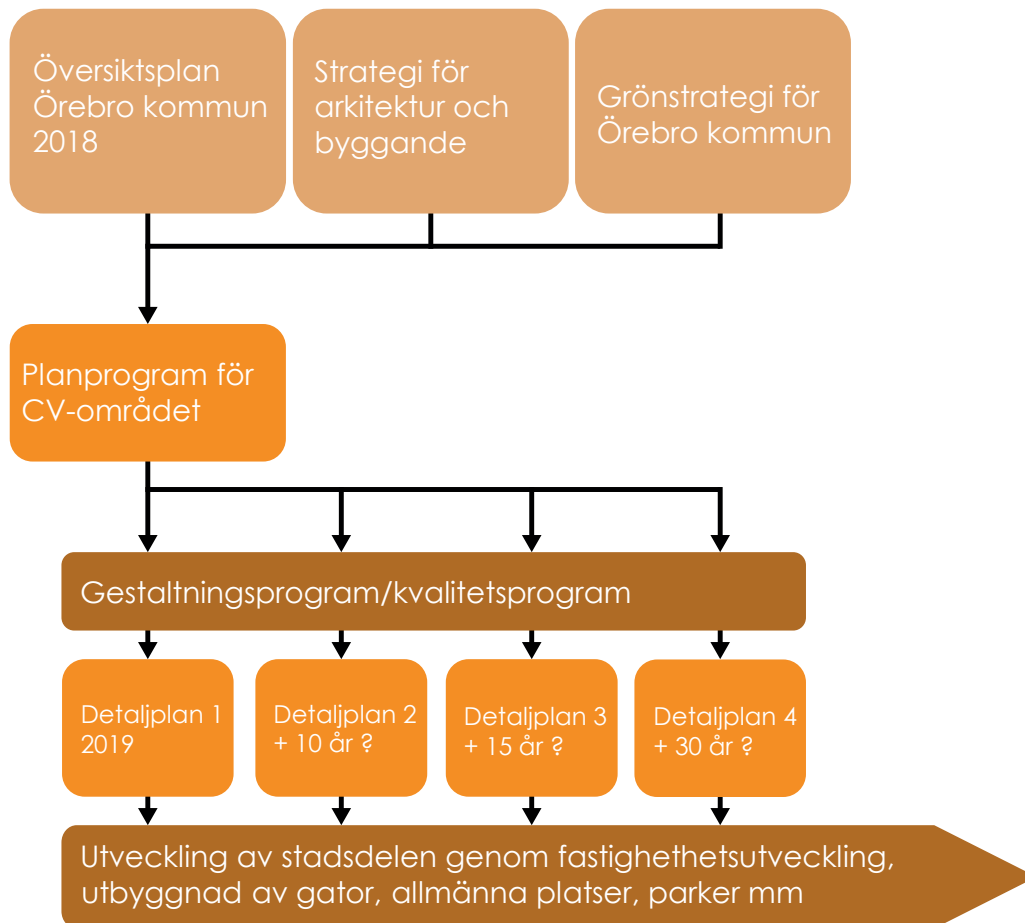


Illustration: Processtänk kring genomförande av stadsutveckling inom CV-området

**Örebro kommun**  
**Stadsbyggnad**

019-21 10 00  
orebro.se

2018