

Örebro kommun

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Nikolai 3:306 m.fl (Södra station), Örebro

Uppdragsnr: 1096489 Version: 1.2 Datum: 2026-04-15



Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Nikolai 3:306 m.fl (Södra station)

Uppdragsnr.: 1096489 Version: 1.2

Uppdragsgivare: Örebro kommun
Uppdragsgivarens kontaktperson: Philip Cedergren
Konsult: Norconsult Sverige AB
Uppdragsledare: Cecilia Flygare
Handläggare: Lovisa Orvarsson, Ola Sandberg

Version	Datum	Beskrivning	Upprättat	Granskat	Godkänt
1.1	2026-03-17	Samrådshandling för granskning	Lovisa Orvarsson Ola Sandberg	Cecilia Flygare	Cecilia Flygare
1.2	2026-04-15	Samrådshandling för granskning	Lovisa Orvarsson Ola Sandberg	Cecilia Flygare	Cecilia Flygare

Detta dokument är framtaget av Norconsult AB som del av det uppdrag dokumentet gäller. Upphovsrätten tillhör Norconsult. Beställaren har, om inte annat avtalats, endast rätt att använda och kopiera redovisat uppdragsresultat för uppdragets avsedda ändamål.

Sammanfattning

Örebro kommun avser att ta fram en ny detaljplan inom området för Södra station, Nikolai 3:306 m.fl. Området har inhyst järnvägsspår, godsmagasin, stationshus, en park och en vändplan och är beläget inom sydvästra delen av centrala Örebro. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Södra Station och dess funktion som järnvägsstation samt att utveckla området runt stationen med ny bebyggelse i form av kontor och verksamheter, nya infrastrukturkopplingar samt att utveckla grönytor.

Planer och program som kan medföra betydande miljöpåverkan ska bedömas enligt miljöbalkens 6 kapitel. Miljöbedömningen är en process som syftar till att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Samråd med myndigheter, särskilt berörda, allmänhet och berörda organisationer utgör en del av miljöbedömningsprocessen. Örebro kommun har under 2019 genomfört samråd för detaljplanen. Därefter pausades arbetet och återupptogs 2025 då beslut om att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning fattades. Avgränsningssamråd genomfördes med Länsstyrelsen i Örebro då miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad avgjordes.

Det här dokumentet utgör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) utifrån det förslag till detaljplan som har tagits fram av Örebro kommun. MKB:n ska redovisa planförslagets miljöeffekter och är framtagen till planens samrådsskede. Beställare av uppdraget har varit Örebro kommun.

Denna MKB behandlar påverkan på kulturmiljön samt stads- och landskapsbilden i relation till kulturmiljön. Övriga miljöaspekter bedöms inte medföra betydande påverkan och belyses därmed inte i MKB:n utan behandlas i planens planbeskrivning.

Planområdet utgörs av Södra station som i nuläget präglas av järnvägsinfrastruktur, Eugénparken samt två kulturhistoriskt värdefulla byggnader: ett godsmagasin från 1897 och stationsbyggnaden med ursprung i sekelskiftet 1900. Området har en låg och öppen bebyggelsekaraktär och utgör en tydlig årsring i stadens utveckling. I närområdet finns flera byggnader med höga kulturhistoriska värden samt två riksintressen för kulturmiljövården, Centrala Örebro [T20] och Rosta [T21].

Planförslaget syftar till att utveckla Södra station som järnvägsstation och stärka området som stadscentré genom ny bebyggelse för kontor, centrumverksamheter och hotell. Fyra byggrätter med byggnadshöjder om cirka 25–58 meter föreslås på båda sidor om spårområdet. Godsmagasinet skyddas genom planbestämmelser medan stationsbyggnaden rivs. Eugénparken bevaras och vidareutvecklas som park.

Planförslaget innebär en tydlig skalförändring genom tillkommande höga volymer, vilket påverkar stadsbilden, vissa siktlinjer och rumsliga samband i närområdet. Kulturhistoriska samband kring stationsmiljön försvagas, särskilt genom rivning av stationsbyggnaden och genom att godsmagasinet omges av storskalig bebyggelse. Effekterna på omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse varierar men bedöms i flera fall som måttliga. Påverkan på riksintressena bedöms vara begränsad och huvudsakligen lokal.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden, med lokalt större negativa konsekvenser i direkt anslutning till planområdet. För riksintresset Centrala Örebro [T20] bedöms konsekvenserna bli små till måttligt negativa och inte innebära påtaglig skada enligt miljöbalken. För riksintresset Rosta [T21] bedöms konsekvenserna bli små.

Planens betydande miljöpåverkan ska följas upp i enlighet med miljöbalkens krav. Kommunen ansvarar för uppföljningen, med fokus på att tidigt identifiera faktisk påverkan på kulturmiljövården och stadsbild samt vid behov vidta avhjälpanande åtgärder. Uppföljningen avgränsas till betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Nikolai 3:306 m.fl (Södra station)

Uppdragsnr.: 1096489 Version: 1.2

► Innehåll

Sammanfattning	3
1 Inledning	7
1.1 Bakgrund och syfte	7
1.2 Siktlinjeanalys	8
2 Syfte och avgränsning	10
2.1 Miljökonsekvensbeskrivningens syfte	10
2.2 Avgränsningar	10
2.3 Studerade alternativ och tidigare planförslag	11
3 Metodik	14
3.1 Kulturmiljö och kulturhistoriskt värde	14
3.2 Effekt med avseende på kulturmiljö	15
3.3 Kriterier för bedömning av effekt	15
3.4 Konsekvensbedömning	16
3.5 Riksintressen för kulturmiljövården	16
4 Planeringsförutsättningar	18
4.1 Fördjupad översiktsplan	18
4.2 Gällande detaljplaner	19
4.3 Strategi för arkitektur och byggande	19
4.4 Kulturmiljöprogram	20
4.5 Riksintressen för kulturmiljövården	21
5 Alternativ	24
5.1 Planförslaget	24
5.2 Nollalternativet	26
6 Konsekvensbedömning	27
6.1 Nuvarande förhållanden	27
6.2 Påverkan	29
6.3 Effekt och konsekvens	29
6.4 Påverkan på riksintressen för kulturmiljövården	35
6.5 Samlad bedömning	44
7 Miljökvalitetsmål	45
7.1 Nationella miljökvalitetsmål	45
7.2 Uppfyllelse av miljökvalitetsmålen	45
8 Fortsatt arbete	46
8.1 Uppföljning	46
8.2 Rekommendationer och fortsatt arbete	46
9 Källförteckning	47

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Nikolai 3:306 m.fl (Södra station)

Uppdragsnr.: 1096489 Version: 1.2

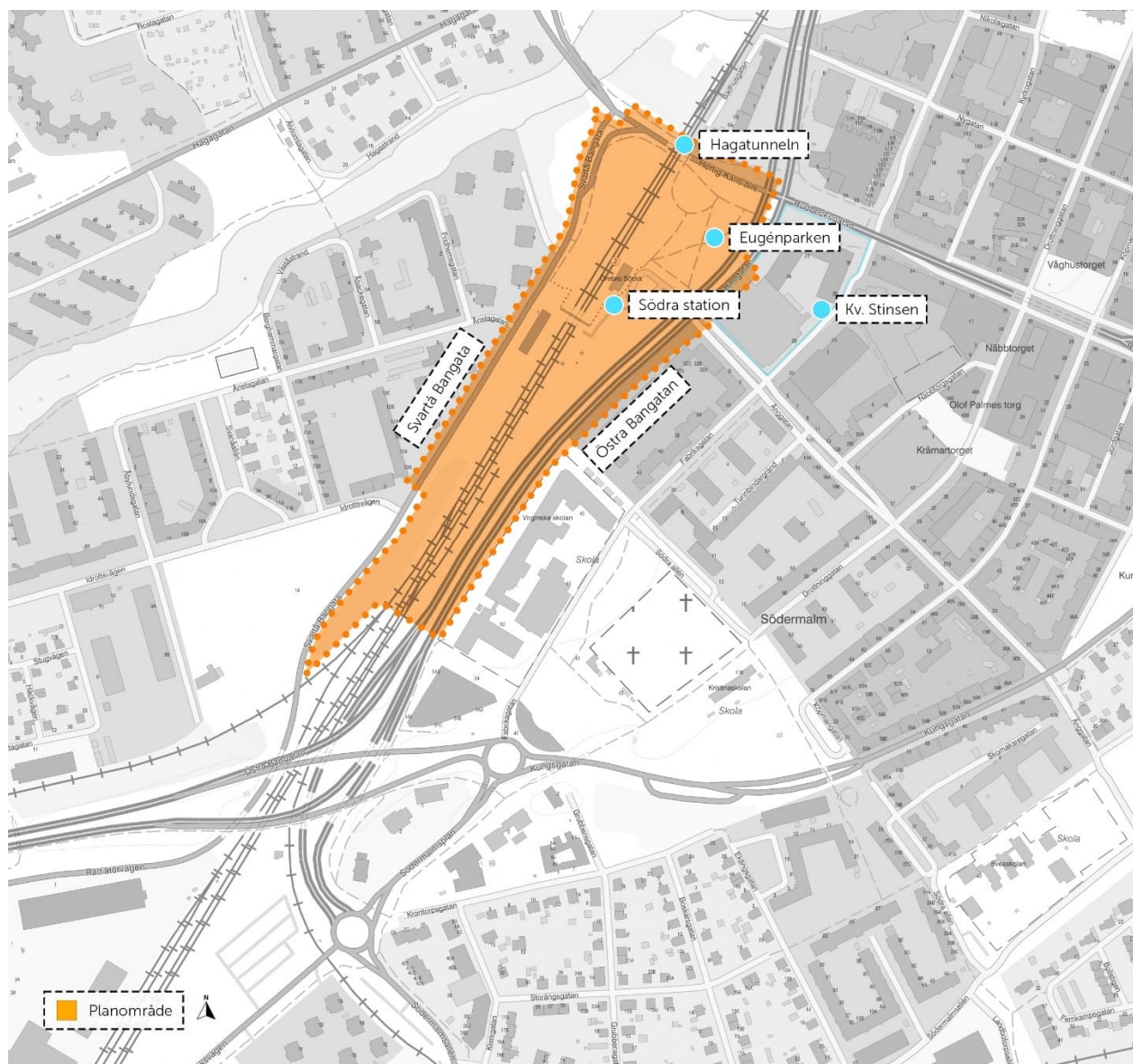
1 Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Örebro kommun håller på att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Nikolai 3:306 m.fl. i anslutning till Södra station, se Figur 1. Planområdet är beläget i sydvästra delen av centrala Örebro och sträcker sig från Svartå Bangata i väster till Östra Bangatan i öster med Hagatunneln som gräns i norr. I norr berörs stationsområdet och spårområdet söder om Hagatunneln samt Eugénparken med grönytor och parkering på västra sidan om järnvägen. I söder sträcker sig planen som längst fram till mötet mellan Svartå Bangata och Östra Bangatan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Södra station och dess funktion som järnvägsstation samt att utveckla området runt stationen med ny bebyggelse i form av kontor och verksamheter, nya infrastrukturkopplingar samt att utveckla grönytor. Planområdet ligger i en viktig entré till centrala Örebro vilket innebär att tillkommande bebyggelse och i synnerhet högre byggnader behöver utformas med hög arkitektonisk kvalitet. I anslutning till aktuell detaljplan ligger kvarteret Stinsen med en byggrätt som medger bebyggelse på minst 26 våningar.

Planområdet är enligt gällande riksintresseavgränsning beläget strax utanför riksintresset för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20]. För riksintresset Centrala Örebro [T20] har även det reviderade men ej beslutade förslaget om utvidgning av riksintresset vägts in i miljöbedömningen. Planområdet ligger även i anslutning till riksintresset för kulturmiljövården Rosta [T 21]. Detaljplanens föreslagna höjdskala behöver studeras i förhållande till dessa riksintressen och effekterna på siktlinjer och stadsbildskaraktär behöver utredas i ett större sammanhang.



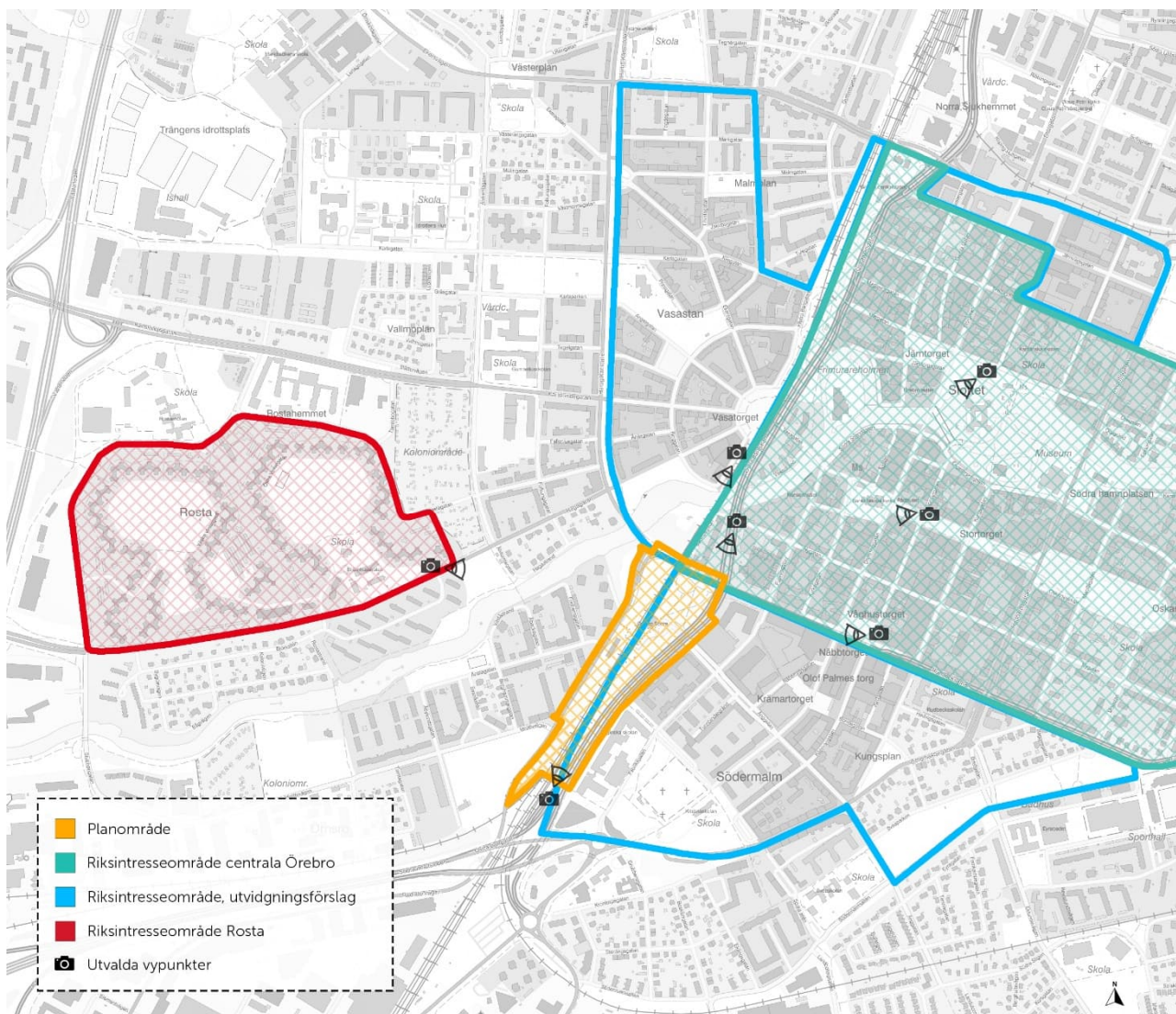
Figur 1. Planområdet är beläget i centrala Örebro.

1.2 Siktlinjeanalys

Som inledning till arbetet med denna MKB har Norconsult utfört en siktlinjeanalys för att undersöka i vilken mån de föreslagna byggnadsvolymer kan påverka de två riksintressena i anslutning till planområdet. Siktlinjeanalysen ligger till grund för de miljöbedömningar som görs för planens påverkan på områdets kulturvärden.

I samråd med Örebro stad och Länsstyrelsen i Örebro län valdes sju punkter ut inom de två riksintressena Centrala Örebro [T 20] och Rosta [T 21], se Figur 2. Platsbesök utfördes vid fyra tillfällen under juli samt oktober-december månad 2025. Därefter har en 3D-visualisering gjorts av de föreslagna volymer för att visa på hur synliga de blir från respektive plats. Visualiseringarna redovisas i löpande text samt i medföljande bilaga (Bilaga Visualisering).

På nedanstående karta redovisas avgränsningen för de två riksintresseområdena, den föreslagna utvidgningen av riksintresset Centrala Örebro samt de sju vypunkterna.



Figur 2. Utvalda vypunkter i förhållande till berörda riksintressen.

2 Syfte och avgränsning

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen också göra en miljöbedömning av planen, om genomförandet av planen kan antas medföra *betydande miljöpåverkan*. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Inom ramen för miljöbedömningen ska kommunen också upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), där den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms. När en miljöbedömning ska göras, hur processen ska gå till och vad en miljökonsekvens-beskrivning ska innehålla framgår av kapitel 6 i miljöbalken och Miljöbedömningsförfordningen.

2.1 Miljökonsekvensbeskrivningens syfte

Syftet med aktuell miljökonsekvensbeskrivning är att undersöka och bedöma hur planförslag för nybyggnad av centrum- och kontorsfastigheter i anslutning till stationen Örebro Södra kan påverka omgivande kulturmiljö och stadsbilda- och stadskarakter. Vidare att utreda påverkan på två av stadens närliggande riksintresseområden för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20] och Rosta [T 21].

De kumulativa effekterna av förslaget kommer att studeras i förhållande till gällande, men ännu inte genomförda, detaljplaner, pågående planärenden samt möjliga framtida förändringar inom och i anslutning till riksintresseområdet som kan komma att påverka stadens siluett.

2.2 Avgränsningar

2.2.1 Geografisk avgränsning

Planområdet motsvarar i stort nu gällande detaljplan "1880-P406" men är något utvidgad jämfört med denna. Då planens föreslagna byggnadshöjder kan komma att synas från ett större område än det föreslagna planområdet, har utredningens geografiska avgränsning utvidgats till att omfatta vyer och siktlinjer som bedömts relevanta utifrån de intilliggande riksintresseområdena för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20] och Rosta [T 21], se Figur 2.

2.2.2 Tidsmässig avgränsning

Miljökonsekvensbeskrivningen avser miljöeffekter som kan uppstå vid ett genomförande av detaljplanen, när kvartersmark och allmänna platser är fullt utbyggda. Genomförandetid för planen är 5 år från datumet den vinner laga kraft. Konsekvenser bedöms även kunna uppstå en tid efter det. Således sätts prognosåret till år 2035.

Enligt miljöbalken ska en MKB beakta effekter som uppstår på såväl kort, som medellång och lång sikt. I aktuell MKB bedöms det relevant att ta upp konsekvenser på lång sikt. Då förslaget till detaljplan innebär en ändring av landskaps- och stadsbild, bör framtida konsekvenser tas i beaktande. I planområdets närhet finns ett antal antagna men ej genomförda detaljplaner som om de fullföljs innebär flera nya höga volymer i anslutning till planområdet utöver de tillkommande volymerna inom planområdet. Kumulativa effekter som kan uppstå över längre tid tas därför med i bedömningen.

2.2.3 Ämnesmässig avgränsning

Undersökning av betydande miljöpåverkan, avgränsningssamråd

För att pröva om en strategisk miljöbedömning (miljöbedömning gällande planer och program) krävs vid upprättandet av en detaljplan, ska kommunen göra en undersökning om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå vid genomförandet av planen.

Därefter ska kommunen ha ett avgränsningssamråd gällande MKB:ns omfattning och detaljeringsgrad med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen. Kommunen ska, efter att ha beaktat inkomna yttranden, ta fram en MKB som behandlar relevanta miljöaspekter.

Undersökningssamråd

Samråd skedde under 2019 varpå behovet av miljökonsekvensbeskrivning lades fram från Länsstyrelsen i Örebro. Därefter pausades arbetet med detaljplanen fram till 2024 då planarbetet återupptogs med en förnyad undersökning om betydande miljöpåverkan. Vid avstämning med Länsstyrelsen 2025-02-19 reviderades undersökningen och beslut fattades om att en strategisk miljöbedömning skulle genomföras för detaljplanen.

Avgränsningssamråd (MB 6 kap. 9§)

Ett avgränsningssamråd ägde rum med Länsstyrelsen 2025-03-28. Syftet med samrådet var att resonera om och bestämma inriktning samt innehåll för miljökonsekvensbeskrivningen.

Följande miljöaspekter bedömdes kunna påverkas av genomförande av detaljplanen och ska därför hanteras i föreliggande MKB:

- Riksintresse för kulturmiljövården, Centrala Örebro
- Stadsbildskaraktär och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

2.3 Studerade alternativ och tidigare planförslag

I enlighet med miljöbalkens krav ska en MKB innehålla en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd.

Örebro kommun har i de övergripande strategiska dokument som beskrivs i kapitel 4 nedan, bedömt området som lämpligt utbyggnadsområde för i huvudsak verksamheter. Under arbetet med detaljplanen har inga alternativa lokaliserings- eller utformningsförslag tagits fram. Under processen med detaljplanen har justeringar genomförts av såväl antalet byggrätter som deras höjdbegränsningar. Vidare har åtgärder vidtagits för att bevara godsmagasinet utformning och placering, i syfte att minimera planförslagets negativa påverkan på kulturmiljön.

Tidigare förslag

Ett första planförslag med tillhörande visualisering har tagits fram i samband med samråd under 2019. Förslaget medgav tre i stället för två byggrätter i sydöstra delen av planområdet. Byggrätterna hade en nedtrappning från 58 meter till 40 meter till 25 meter högsta byggnadshöjd. Den mellersta byggnadshöjden har i nuvarande planförslag utgått. I det tidigare planförslaget saknades även skyddsbestämmelser för godsmagasinet.



Figur 3. Tidigare visualisering tillhörande planförslag från 2019-10-08, de tre byggrätterna i södra delen har sedan dess ersatts med två byggrätter och godsmagasinet bevaras.

Därpå har ytterligare tre förslag tagits fram som nedan presenteras i korthet:

- 2025-05-21 gavs godsmagasinet en skyddsbestämmelse, den sydöstra byggrätten var ouppdelad och saknade höjdangivelser, den nordvästra byggrätten var delad i två men saknade höjdangivelser.
- 2025-11-25 gavs godsmagasinet två skyddsbestämmelser, den sydöstra byggrätten var delad i två med mellanrum mellan sig och höjdangivelserna 58 respektive 25 meter, den nordvästra byggrätten var delad i två utan mellanrum med höjdangivelserna 40 respektive 28 meter.
- 2026-01-30 gavs godsmagasinet en skyddsbestämmelse, två varsamhetsbestämmelser samt belades med rivningsförbud, den sydöstra byggrätten var delad i två med mellanrum mellan sig och höjdangivelserna 58 respektive 25 meter, den nordvästra byggrätten var delad i två utan mellanrum med höjdangivelserna 40 respektive 28 meter.

Planförslaget har sedan ytterligare reviderats för att minska påverkan på omgivande miljö och ett nytt planförslag har tagits fram 2026-03-20 (skede samrådshandling 2026) vilket utgör aktuellt planförslag för föreliggande miljökonsekvensbeskrivning.

Aktuellt planförslag och nollalternativet beskrivs i kapitel 5. Förslagets konsekvenser beskrivs i kapitel 6.

Följande alternativ behandlas således i denna MKB:

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att området på kort sikt i stort utnyttjas på samma sätt som

i nuläget och inte utvecklas vidare utan endast upprätthålls. Området får enligt detta alternativ inte heller några säkerhetshöjande åtgärder.

Planförslaget

Tillbyggnader inom planområdet med högre bebyggelse i nya byggrätter.
Eugénparken vidareutvecklas och vid spårområdet genomförs säkerhetshöjande åtgärder.

3 Metodik

Bedömningen av planens konsekvenser görs i flera steg. Först utvärderas hur värdefullt eller känsligt det berörda området är. Därefter bedöms effekten, alltså vilka förändringar som sker i omgivningen när åtgärderna (det vill säga påverkan) genomförs. Slutligen bedöms konsekvenserna, vilket innebär att man värderar hur stor betydelse effekten har utifrån områdets känslighet. För att förstå miljökonsekvenserna jämförs planförslagets effekter med ett så kallat nollalternativ, det vill säga vad som troligen skulle hända på platsen om planen inte genomförs.

3.1 Kulturmiljö och kulturhistoriskt värde

Med kulturmiljö menas av människan påverkade spår i landskapet från historiska skeenden och processer som lett fram till dagens landskap. Människors förutsättningar, verksamheter, estetiska ideal, tekniska förutsättningar och livsmönster under olika tider kan följas i bebyggelsekultur och landskapets fysiska strukturer, samband och rörelsemönster. Det kan gälla allt från enskilda objekt till större sammanhängande landskapsavsnitt eller bebyggelsemiljöer, och tidsmässigt spänna från förhistoriska lämningar till dagens bebyggelsemönster.

Med kulturhistoriskt värde menas *"de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag"* (Riksantikvarieämbetet, 2015).

Det innebär att det kulturhistoriska värdet avgörs av hur väl en miljö, byggnad eller anläggning återspeglar ett – på lokal/regional eller nationellt plan – kulturhistoriskt sammanhang. Det kulturhistoriska värdet är beroende av de fysiska egenskaper – karaktärsdrag, samband och rumsligheter, byggnader och bebyggelsedetaljer etc.– som uttrycker det kulturhistoriska värdet. Det kulturhistoriska värdet kan, men behöver inte, sammanfalla med andra typer av värden som omnämns i Plan- och bygglagen (PBL), till exempel sociala och estetiska värden.

Det kulturhistoriska värdet bedöms enligt en tregradig skala, där objekt och miljöer delas in enligt följande.

Högt värde: Representativa kulturmiljöer och objekt som särskilt väl bidrar till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som format dagens miljö. Kulturmiljön/byggnaden ingår i ett tydligt sammanhang och är, genom sina fysiska egenskaper och karaktärsdrag, kännetecknande eller har utgjort förebild för sin tids ideal och villkor samt den kulturhistoriska utvecklingen lokalt, regionalt eller nationellt. Särskilt värdefulla miljöer eller byggnader omfattar även objekt som är särskilt betydelsebärande för ett historiskt skeende eller en tidsperiod trots att sammanhanget idag är otydligt eller har brutits.

Här ingår lagskyddade objekt och miljöer som exempelvis områden av riksintresse för kulturmiljövården (MB 3 kap 6 §), enskilda byggnadsminnen och statliga byggnadsminnen Kulturmiljölagen (KML) 3 kap. samt Förordning om statliga byggnadsminnen), kyrkliga kulturminnen (KML 4 kap.), särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelseområden (PBL 8 kap. 13 §), fornlämningar (KML 2 kap.).

Måttligt värde: Kulturmiljöer och objekt som bidrar till helhetsmiljön och till möjligheten att läsa och uppleva de historiska skeenden som format dagens miljö. Miljön/byggnaden återspeglar, genom sin karaktär och sina fysiska egenskaper, sin tids ideal och villkor och den kulturhistoriska utvecklingen lokalt, regionalt eller nationellt.

Lågt värde: Kulturmiljöer och objekt som är förändrade och svår läsbara, och som inte längre är ett tydligt uttryck för sin tids ideal och villkor. För dessa kulturmiljöer/ byggnader är graden av historisk läsbarhet låg, och det historiska sammanhanget är otydligt eller har brutits. Det kan finnas vissa spår eller karaktärsdrag som har

betydelse för helhetsmiljön och den historiska läsbarheten, vilka kan hanteras inom ramen för den generella varsamheten.

3.2 Effekt med avseende på kulturmiljö

Olika typer av effektbegrepp kan användas för att beskriva en åtgärds påverkan på en kulturmiljö. Med effekt menas den förändring i miljön som påverkan medför, exempelvis uträdering av en kulturhistoriskt värdefull lämning eller ett brutet samband i en kulturmiljö.

Effekter kan delas in i direkta, indirekta och kumulativa. Direkta effekter uppkommer som en omedelbar följd av till exempel fysiskt intrång i eller påverkan på kulturmiljöer. Indirekta effekter uppkommer sekundärt till följd av en åtgärd. Kumulativa effekter är de samlade effekterna från flera aktiviteter, de kan uppstå när genomförda, pågående och/eller framtida åtgärder tillsammans kan leda till en större effekt för den berörda miljöaspekten.

Följande effektbegrepp används i effekt- och konsekvensbedömningen:

Uträdering: Uträdering är en direkt effekt och innebär att en lämning, en bebyggelsemiljö eller annat uttryck tas bort som en direkt följd av åtgärden.

Förändrade samband: Samband kan omfatta både visuella och funktionella samband i en kulturmiljö. Ett samband kan försvagas av en åtgärd, men tidigare brutna samband såsom till exempel siktlinjer, vägar eller stigar, kan också återupprättas och därmed stärkas.

Förändrad karaktär: Kulturhistoriska karaktärsdrag kan försvagas om en åtgärd avviker från befintliga kommunikationsmönster, bebyggelsemönster, skala eller liknande. En ny åtgärd kan utgöra ett tydligt nytt inslag men kan samtidigt bygga vidare på den befintliga karaktären genom att hänsyn tas till strukturer, mönster, samband och skala etc. Förändrad karaktär kan vara både en direkt och en indirekt effekt.

Förfall/god skötsel: Möjligheten att upprätthålla hävd eller skötsel (av ett landskap, byggnad, lämning) kan öka eller minska till följd av en åtgärd. Om skötselaserpekterna förändras tillräckligt mycket kan det leda till påverkan på karaktär och samband. Förfall/god skötsel är ofta en indirekt effekt.

3.3 Kriterier för bedömning av effekt

Stor (negativ) effekt: Uppstår när en föreslagen åtgärd medför att kulturmiljövärden går förlorade och den historiska läsbarheten försvåras kraftigt eller upphör helt.

Måttlig (negativ) effekt: Uppstår när en föreslagen åtgärd medför att kulturmiljövärden fragmentiseras eller skadas. Värden går delvis förlorade så att helheten inte kan uppfattas och den historiska läsbarheten reduceras.

Liten (negativ) effekt: Uppstår när en föreslagen åtgärd medför att kulturmiljövärden som inte är betydelsebärande för kulturmiljöns helhet och/eller historiska samband/strukturer skadas eller tas bort. Den historiska läsbarheten kan även fortsättningsvis uppfattas.

Positiv effekt: Uppstår när föreslagen åtgärd medför att värdebärande karaktärsdrag förstärks och läsbarheten av landskapets utveckling förbättras. Positiva effekter kan likt de negativa effekterna graderas, men har i aktuell MKB inte bedömts vara relevant.

3.4 Konsekvensbedömning

I arbetet med konsekvensbedömning vägs värdet på berörda områden samman med berörda effekter. Områdets bedömda värde och de effekter som antas ske på värdet vägs ihop i en matris, i vilken en antagen konsekvens kan utläsas.

Tabell 1 Bedömningsmatris, framtagen av Norconsult Sverige AB.

	Stor negativ effekt	Måttlig negativ effekt	Liten effekt	Positiv effekt
Högt värde	Mycket stor konsekvens	Stor konsekvens	Måttlig konsekvens	Positiv konsekvens
Måttligt värde	Stor konsekvens	Måttlig konsekvens	Liten konsekvens	Positiv konsekvens
Lågt värde	Måttlig konsekvens	Liten konsekvens	Liten konsekvens	Positiv konsekvens

3.5 Riksintressen för kulturmiljövården

Områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv kan vara av riksintresse enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Områden av riksintresse enligt 3 kapitlet miljöbalken ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem.

Syftet med riksintressen för kulturmiljövården är att peka ut och skydda områden och miljöer som genom sitt innehåll och fysiska uttryck speglar den kulturhistoriska utvecklingen. En åtgärd som berör ett riksintresse måste utformas så att den inte medför påtaglig skada på riksintressets kulturhistoriska värden som legat till grund för utpekandet.

Riksintressen består av objekt, karaktärsdrag, strukturer, funktioner och samband som gör berättelsen läsbar. Påverkas dessa påverkas möjligheten till läsbarhet och därigenom riksintresset. Vid bedömningar av konsekvenser är det beskrivningar hur dessa olika uttryck påverkas och förändras som är centralt.

3.5.1 Påtaglig skada

3 kap. 6 § miljöbalken

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Påtaglig skada kan uppstå om:

- en åtgärd mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse

Riksantikvarieämbetet tillhandahåller vägledning i bedömning av påtaglig skada på riksintressen för kulturmiljövården. Frågor som bör ställas vid åtgärder inom eller i direkt anslutning till ett riksintresseområde är:

Vad försvinner och vad tillkommer? Är påverkan visuell eller funktionell? Är påverkan direkt eller indirekt? Är påverkan tillfällig eller bestående? Vilka egenskaper påverkas? Hur påverkas miljöns värden?

Därtill tillkommer bedömningen av kumulativ påverkan på riksintressen. Kumulativ påverkan kan uppstå vid flera mindre förändringar inom området.

	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förbli oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtligt	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

Figur 4. Illustration från Handbok för kulturmiljövårdens riksintressen (RAÄ 2014) som visar skalan från att förstärka till att påtagligt skada ett riksintresse. Det är länsstyrelsen och/eller domstol som gör den slutliga bedömningen av planens påverkan på riksintressen.

4 Planeringsförutsättningar

Örebro har en kommunövergripande översiktsplan antagen 2018-04-25 men även en fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik inom vilken planområdet är beläget (antagen 2015-03-25). Enligt beslut i samband med antagandet av den nya översiktsplanen 2018 ska fördjupningen för järnvägsområdet fortsatt gälla utan ändringar. I de fall översiktsplanen och fördjupningen är motsägelsefulla gäller fördjupningen i första hand.

4.1 Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanens syfte är bland annat att möjliggöra utveckling av staden genom att minska järnvägens störningar och barriäreffekter, effektivisera ytorna på resecentrum samt att tillgodose kapaciteten i infrastrukturen för att klara ett ökat resande med tåg och buss.

Strategin för Södra station är att den ska utvecklas som pendlarstation. Säkerheten för resande ska förbättras samtidigt som stationen görs attraktiv och effektiv. Södra station ska bindas ihop med övriga staden på ett säkert sätt. De utbyggnadsmöjligheter som finns kring Södra station tas tillvara och fler stationsnära arbetsplatser skapas. Det finns stor potential att omvandla platsen och skapa en stadsmiljö där man vill vistas.

För **Södra station** anger planen bland annat att:

- Den nuvarande stationsbyggnaden kan rivas för att ge plats för ny bebyggelse.
- Eugénparken bevaras och utvecklas som park. Området söder därom kan bebyggas med kontor och resandeservice i bottenvåningen. Parkens yta bör maximeras genom att yta för parkering och bilangöring minimeras.
- Planskild passage byggs över eller under spåren.
- Området på västra sidan om spåret kan bebyggas, närmast spåren ett parkeringshus, kanske på platsen för godsmagasinet.
- Viktiga siktlinjer ska bevaras. Det är en kvalitet att kunna se över järnvägen hur staden fortsätter på andra sidan. Det skapar kontakt och det blir lättare att hitta. I siktlinjen längs dessa bör man om möjligt undvika att placera träd, buskurer, plank eller byggnader som gör att siktlinjen bryts. Byggnation är inte utesluten men siktlinjerna ska beaktas. Längs det historiska stråket genom Örebro på åsens rygg, Drottninggatan - Storgatan med förlängningar i söder och norr, finns ett antal höga byggnader av hög arkitektonisk kvalitet som sedan länge är etablerade som landmärken och höga orienteringspunkter. Dessa är Södra vattentornet, Krämaren, Nikolaikyrkan, Olaus Petrikyrkan och Svampen. Vyerna såväl från dem som mot dem bör inte störas av tillkommande anläggningar eller byggnader inom en väl tilltagen omkrets.

För **Östra Bangatan** anger den fördjupade översiktsplanen bland annat att:

- Östra Bangatan kan utformas för lägre hastigheter som en attraktivare stadsgata med allékaraktär och gång- och cykelmöjligheter.
- Busskörfälts skapas på Östra Bangatan i norrgående riktning mot centrum, vilket minskar fördröjningarna för busstrafiken på grund av köbildning vid trafiksignalerna.

I den fördjupade översiktsplanens samlingskarta är platsen för stationshuset markerad som byggbar yta för "främst bostäder, arbetsplatser och service" samt "ny stadsmiljö". Platsen för godsmagasinet är markerad som "Park/grönområde med parkeringsmöjlighet". Den fördjupade översiktsplanen anger att en konsekvens för kulturmiljön av de olika arkitektförslag som tagits fram som en del av planarbetet är att både stationshuset och godsmagasinet tas bort.

4.1.1 Översiktsplan

Den nuvarande översiktsplanen antogs 2018 och anger planområdet som utbyggnadsområde för i huvudsak verksamheter. Planförslagets inriktning med förtätning stämmer således i stort överens med den inriktning som ges i gällande översiktsplan.

I nuläget arbetar Örebro kommun med en ny översiktsplan med sikte på 2050. Planen har varit på granskning mellan 22 jan och 23 mars 2026.

4.2 Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet motsvarar detaljplan "1880-P406" från 2006. Det är i huvudsak denna detaljplan som genomgår omfattande förändringar, genom den förändrade byggrätten.

Planförslaget täcker dock delvis en större yta och överlappar med ett antal intilliggande detaljplaner. I sydost blir en del av befintlig plan kvar i anslutning till södra delen av Östra Bangatan. Även i norr blir befintlig plan kvar längs Hertig Karls allé öster om järnvägen. I söder inkluderas en smal markremsa mellan Svartå Bangata och järnvägsspåren. Öster om Eugenparken övergår en del av Östra Bangatan till aktuell detaljplan. Aktuell detaljplan inkluderar även en del av kvarteret Tågmästaren öster om Östra Bangatan och längs norra delen av Södra allén.

4.3 Strategi för arkitektur och byggande

Tillhörande översiktsplanen finns en strategi för arkitektur och byggande framtagen 2018-05-31. Strategin beskriver hur Örebro kommun vill utveckla staden, tätorterna, byarna och bebyggelsen i landskapet som en konkretisering av översiktsplanen. Dokumentet behandlar byggnader, offentliga platser, gator och naturmiljöer samt hur dessa ska samverka. Stadens och landsbygdens karaktärsdrag analyseras utifrån olika typer av områden.

Det aktuella planområdet ingår till viss del i det som anses vara ett utvecklingsområde. Området ska kompletteras med fler arbetsplatser och bostäder som en del i utvecklingen av framtidens innerstad, cirka 2 000–4 000 invånare.

Vidare beskrivs, avseende höjder:

Som en fortsättning på stadens utveckling kan staden även växa på höjden. Det sker huvudsakligen i områden där staden byter användning, på strategiska platser och stråk. Stadens entréer behöver utvecklas och det ska ske med stor omsorg. (s. 65)

Riktigt höga fristående hus förs ofta fram som ett bidrag till förtätning. De kan vara viktiga för att tydliggöra en strategisk plats, ett stråk eller område, men bidrar inte per automatik till att rymma en växande befolkning. De kan däremot få negativ påverkan på stadens siluett, landskapsbilden och intilliggande bebyggelse. I Örebro föredrar vi därför en mer sammanbunden och lägre struktur som i många avseenden kan vara ett effektivare sätt att skapa en tätare stad (s. 18)

*Byggnader som höjer sig över stadssiluetten och väsentligen skiljer sig från omgivande bebyggelse ska bidra till att utveckla stadens karaktär och förtydliga dess användning. Dessa hus som kan ha uppåt 15–20 våningar eller fler får en särskild betydelse i stadslandskapet. De ska fungera som landmärken och markera viktiga funktioner eller platser som Resecentrum, **Södra station**, Universitetet och Conventum. Örebro kommun ställer mycket höga krav på att den arkitektoniska kvaliteten ska motsvara den symbolverkan de ges på grund av sin höjd. Antalet byggnader som uppfattas riktigt höga ska begränsas för att inte splittra stadsbilden och för att tydligheten och läsbarheten i stadens struktur inte ska gå förlorad. (s. 72)*

Bedömningen av kulturvärdet görs i tre värderingsnivåer, röd, blå och grön, som är kopplade till bestämmelser i plan- och bygglagen.

- Röd nivå innebär särskilt värdefulla byggnader och områden med mycket höga kulturhistoriska värden som även bedöms ha stor betydelse för Örebro historia samt stads- och landskapsbild.
- Blå nivå ges till särskilt värdefulla byggnader och områden som bedöms vara mycket goda exempel på bebyggelse från en viss tid eller stilepok eller har en särskild plats i Örebro historia.
- Grön nivå utgörs av byggnader eller områden med höga miljövärden och visst kulturhistoriskt värde med kvaliteter av vikt för omgivningens karaktär.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett flertal byggnader som värderats i Kulturmiljöinventeringen vilka listas nedan. Angivet löpnummer i tabellen återfinns i Figur 5. Byggnaderna och deras omgivning beskrivs närmare i kapitel 6. Konsekvensbedömning kulturmiljö.

Tabell 2. Utpekade byggnader inom planområdet.

Löpnr	Byggnad	Värderingsnivå
1	Godsmagasinet (Nikolai 3:346)	
2	Södra station och Eugénparken (Nikolai 3:306)	

Tabell 3. Utpekade byggnader och områden anslutande till planområdet.

Löpnr	Byggnad	Värderingsnivå
3	Oscaria (Tågmästaren 24)	
4	Kvarteret Näckrosen och Kardborren (flera fastigheter)	
5	Punkthus (Hyvlaren 2)	
6	Nya skofabriks AB Örnen / AB Örebro skjortfabrik (Basen 10)	
7	Flerbostadshus (Glasmästaren 4)	
8	Flerbostadshus (Glasmästaren 5)	
9	Flerbostadshus (Snickaren 21)	
10	Flerbostadshus (Snickaren 20)	

4.5 Riksintressen för kulturmiljövärden

Det aktuella utredningsområdet är i dagsläget beläget strax utanför avgränsningen för riksintresset för kulturmiljövärden Centrala Örebro [T 20]. I nära anslutning till planområdet finns även det mindre riksintresseområdet Rosta vars motivering och uttryck redovisas nedan samt avgränsning i Figur 7.

4.5.1 Centrala Örebro [T20]

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

Uttryck för riksintresset, nuvarande område: Dominerande slottsanläggning i mötet mellan Svartåns vattenled och den nord-sydliga åsvägen. Stadsplan med enstaka medeltida drag och rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början. Den medeltida

Nikolaikyrkan, bebyggelse i den förindustriella tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget. Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och grönstråk.

Justering av riksintressets geografiska avgränsning

Länsstyrelsen har 2011 tagit fram en fördjupning av riksintressebeskrivningen, vilken visar på behov av att justera riksintresseområdets geografiska omfattning och innehåll. Handlingarna är ännu inte antagna av Riksantikvarieämbetet, men utgångspunkten i denna siktlinjeanalys och den följande miljökonsekvensbeskrivningen kommer enligt uppdragets avgränsning utgå från den föreslagna revideringen av riksintresseområdet. Nedan redovisas motivering och uttryck för såväl det gällande som det föreslagna riksintresseområde Centrala Örebro.

Motivering: Residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens av 1600-talet, 1800-talet senare del och det tidiga 1900-talet präglade stadsmiljö. Modernismens stadsbyggnadsideal med fokus på trafikens framkomlighet och storskalig bebyggelse påverkade Centrala Örebro starkt: dels genom gatubreddningar och omfattande rivningar av äldre stadsbebyggelse men också genom ett stadsbyggande av hög arkitektonisk halt.

Uttryck för riksintresset: Dominerande slottsanläggning i mötet mellan Svartåns vattenled och den nord-sydliga åsvägen. Stadsplan med enstaka medeltida drag och rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början med exempelvis boulevarder, parkanläggningar och exklusiv villabebyggelse. Den medeltida Nikolaikyrkan, bebyggelse i den förindustriella tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenstadsbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget. Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och grönstråk.

Expansionen 1890-1940 är tydligt i stadsbilden, särskilt i stadsdelarna Väster och Öster som visar både representativa och högkvalitativa miljöer och enskilda exempel på stilarna jugend, nationalromantik, 1920-talsklassicism och funktionalism. Stadsdelen söder präglas mer av modernistisk bostads- och centrumbebyggelse med exceptionella exempel med hög arkitektonisk verkshöjd.

4.5.2 Rosta [T21]

Motivering: Bostadsområde som utgör en viktig förebild, nationellt och internationellt, för efterkrigstidens flerbostadsbebyggelse.

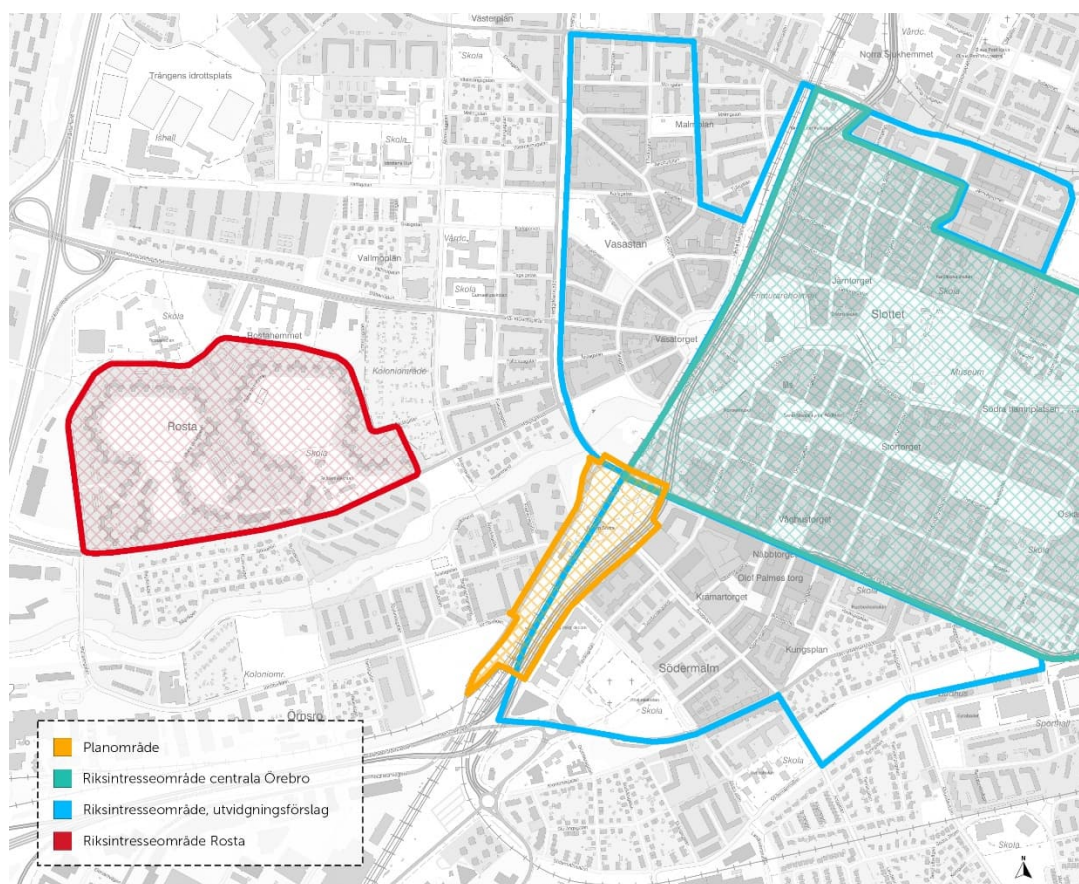
Uttryck för riksintresset: Riksintresset består av 130 stjärnhus från åren 1948-1952, sammankopplade i kedjor kring gårdsbildningar och omgivande större grönytor. Tidstypiska trafiklösningar, gestaltningsmässiga värden, välstuderade planlösningar och byggnadsdetaljer, se Figur 6.

Kvaliteter och karaktärsdrag att förhålla sig till (i urval):

- Stjärnhusens sammankoppling i kedjor till två halvslutna cirklar ger en mycket speciell karaktär åt området och planen var unik för sin tid. Förgårdarnas rumslighet samt de stora, öppna gemensamma parkytorna i cirklarnas mitt är ett mycket viktigt karaktärsdrag för förståelsen av den då unika men också tidstypiska planen och utgör därför en viktig del av de kulturhistoriska kvaliteter som konstituerar riksintresset. Upplevelsen av rumslighet i förening med öppenhet och ljus samt miljöns tidstypiska trafiklösning bör tillvaratas och poängen med den ursprungliga planen bör ej gå förlorad.
- Centrumområdets lokalisering markerades ofta av ett höghus. Höghuset i Rosta var det första i staden och utgör ett tydligt landmärke och arkitektonisk accent till Rostas stjärnhus. Det är en viktig del av ett bostadsområde från tiden och är betydelsefullt för förståelsen av området som helhet. Dess placering som solitär och markör bör ej skämmas av vid eventuella nybyggnationer i dess närhet.



Figur 6. Stjärnhusbebyggelsen inom riksintresset Rosta [T21]



Figur 7. Berörda riksintressen.

5 Alternativ

5.1 Planförslaget

Det nuvarande utkastet till planförslag har tagits fram efter senaste samråddskedet och är daterat till 2026-03-20, se Figur 8.

Det omfattar området runt Södra station i centrala Örebro. Området är beläget mellan stadskärnan och Svartån och omfattar fastigheterna Nikolai 3:306 mfl. Inom planområdet finns två befintliga byggnader – ett godsmagasin från 1897 samt ett stationshus med anor till sekelskiftet 18–1900, se Figur 9 och Figur 10.

Detaljplanen föreslår fyra byggrätter med högsta nockhöjder om 20–54 meter över marknivå, motsvarande 5–16 våningar. Byggrätterna placeras på båda sidor om spåren. Byggrätterna föreslås användas som centrum, kontor, transformatorstation och hotell. Planförslaget innebär även att området som idag utgörs av Eugénparken bibehålls som park.

Aktuellt planförslag innebär att godsmagasinet beläggs med skyddsbestämmelser och rivningsförbud som anger att:

- r** Byggnaden får inte rivas
- q1** Äldre träfönster ska bevaras exteriört och får endast ersättas av nya med motsvarande utformning, upphängningssätt, kulör och material vid skada eller om deras tekniska skick kräver det.
- q2** Sockel i granit ska bevaras exteriört. Vid reparation och underhåll ska natursten motsvara befintlig.
- k1** Byggnadens karaktär ska bibehållas utifrån volym, takform, fönstersättning, material- och kulörval samt detaljeringsgrad.
- K2** Befintliga portöppningar får förses med glaspartier vid behov av ytterligare ljusinsläpp.



5.2 Nollalternativet

Nollalternativet ska beskriva den troliga utvecklingen i området om den föreslagna planen inte genomförs. Bedömningen av planens miljökonsekvenser sker sedan genom att jämföra planförslagets miljöeffekter med nollalternativets miljöeffekter. En tydlig bild av nollalternativet är därför en förutsättning för att kunna genomföra en miljökonsekvensbeskrivning på ett bra sätt.

Nollalternativ och nuläge är i många fall ungefär samma sak, men inte alltid. Äldre, gällande planer som ännu inte genomförts kan till exempel innebära stor skillnad mellan nuläge och nollalternativ.

Det nollalternativ som bedömningen utgår från innebär att rådande detaljplan från 2006 gäller. Den utgår från att området fortsatt används för järnvägsändamål, att godsmagasinet skyddas från rivning, att området inte vidareutvecklas med ny bebyggelse eller säkerhetshöjande åtgärder. Eugénparken är enligt nollalternativet fortsatt parkmark.

Nollalternativet medför att staden omkring fortsätter utvecklas enligt antagna detaljplaner samt att nya planerade detaljplaner antas och genomförs. De redan antagna planerna inom centrala Örebro som ännu inte är genomförda är:

- Kv. Stinsen 18, medger tre byggrätter för 7, 16 respektive 26 våningar. Fastigheten är belägen strax intill det aktuella planområdet.
- Kv. Ingenjören 12 medger två byggrätter för 12 respektive 3 våningar. Fastigheten är belägen på andra sidan Drottninggatan och åsen i förhållande till det aktuella planområdet.
- Kv. Längan 20 medger fem byggrätter där högsta nockhöjd är 25 m. Fastigheten är belägen strax nordöst om det aktuella planområdet,

Möjliga förtätningar inom stadskärnan som kan komma att byggas vid ett nollalternativ är fastigheterna Klostret 9, Regionsjukhuset, Liljan 8, Lejongapet 2, Ingenjören 12, Tofsmesen 4, Olaus Petri 3:119, Gasverket 2, Knektbacken 24, Svalgången 9, Tågmästaren 25.

6 Konsekvensbedömning

6.1 Nuvarande förhållanden

6.1.1 Planområdet

Planområdet består av ett större område innehållande järnvägsspår, park och två byggnader; ett relativt välbevarat och karaktäristiskt godsmagasin från 1897 och en sedan 1930-talet ombyggd vänthall med anor till sekelskiftet 1800/1900. Byggnaderna har en låg och avlång profil och ett småskaligt markavtryck samt ligger i direkt anslutning till perrong och järnvägsspår.



Figur 9. Till vänster i bild syns vänthallen med sin långsmala profil och till höger, på andra sidan järnvägsspåren skymtar godsmagasinet. Vänthallen är klassad som grön (byggnader eller områden med höga miljövärden och visst kulturhistoriskt värde).



Figur 10. Godsmagasinet sett från vägen med rödslammad äldre fjällpanel och sockel av tuktad natursten. Byggnaden är klassad som blå (särskilt värdefulla byggnader och områden som är mycket goda exempel på bebyggelse utifrån tid eller stilepok).

Byggnaderna utgör två årsringar på platsen; dels det äldre karaktäristiska godsmagasinet med sin sparsmakade framtoning, dels den kraftigt förändrade men numera tidstypiskt modernistiska vänthallen med avskalat uttryck och diskreta dekorativa detaljer såväl interiört som exteriört.

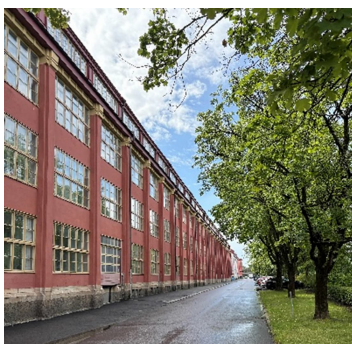
6.1.2 Närområdet

Närområdet präglas av en blandning av infrastrukturella miljöer, industribebyggelse, bostadsområden och grönstråk, där flera byggnader och miljöer har identifierade kulturhistoriska värden enligt kommunens kulturmiljöinventering och plan- och bygglagen.

Väster, nordväst och norr om planområdet, på andra sidan Hertig Karls Allé, Svartå Bangata respektive Svartån, finns bostadsbebyggelse från olika perioder med tydliga kulturhistoriska kvaliteter. Fler byggnader är klassade som särskilt värdefulla, Patriciervillan intill Hertig Karls Allé med dess närliggande villabebyggelse inom kv. Näckrosen och Kardborren samt, på motsatt sida av Svartån - punkthusen i kvarteret Hyvlaren samt bebyggelsen inom Glasmästaren (röd respektive blåa). Punkthusen inom kvarteret Hyvlaren utgör ett välbevarat exempel på efterkrigstidens bostadsbyggande med karaktären hus-i-park.



Även flerbostadshusen i närbelägna kvarteren Snickaren 20 och 21 representerar tidstypisk bostadsbebyggelse från mitten av 1900-talet, där skala, material och ursprungliga detaljer har betydelse för stadsbilden längs Svartå Bangata, dessa har dock givits något lägre kulturhistorisk klass (grön). Sammantaget utgör bebyggelsen representeranter för Schweizerstil, jugend, tjugotalsklassicism och funktionalism. Byggnaderna skiljer sig i epok och stil men är genomgående medelhöga, 2–5 våningar, och harmoniserar med den omgivande grönskan och skapar därför ett sammanhållet uttryck.



Söder och sydost om planområdet ligger äldre industribyggnader, däribland den före detta skofabriken Oskaria (Tågmästaren 24), som är klassad i röd nivå och har mycket höga kulturhistoriska värden. Oskaria representerar Örebros industriella storhetstid under det tidiga 1900-talet och har ett starkt samband med järnvägen som transportled. Byggnadens volym, fasadutformning och obrutna gatufasader utgör en representant för stadens industriella utveckling och stadsbild.

Svartån och dess strandområden utgör ett viktigt landskapsrum i närområdet och fungerar som ett grönt samband genom staden. Å-rummet bidrar till läsbarheten av äldre stadsbyggnadsideal där grönska integrerades i stadens infrastrukturella miljöer. Grönstråken i närhet av planområdet fungerar även som visuella och rumsliga buffertar mellan olika bebyggelse typer och skalor.

Bebyggelsestrukturen skiljer sig åt mellan de olika byggnadsområdena runt planområdet, norra sidan av planområdet präglas av högre stadsbebyggelse och offentliga miljöer, öster om planområdet är centrumbebyggelsen dominerande och byggnaderna ligger tätare med flera kringbyggda kvarter, södra sidan präglas av äldre industrier, vägar och järnvägsspår och västra sidan består av en luftigare struktur med hus-i-park, villaträdgårdar och fler grönområden.

6.2 Påverkan

6.2.1 Nollalternativet

I nollalternativet består planområdets kulturhistoriska samband i huvudsak oförändrade, och eventuella förändringar i stadsbilden sker endast genom andra planerade projekt utanför planområdet. Planförslaget innebär därför sammantaget en större grad av förändring i området än nollalternativet, både vad gäller skala, siktlinjer och relationen till kulturhistoriska värden.

6.2.2 Planförslaget

Planförslaget innebär en tydlig fysisk omvandling av planområdet genom att nya höga byggnadsvolymer tillkommer på båda sidor om spårområdet. De föreslagna byggrätterna, mednockhöjder mellan 20 och 54 meter, ersätter dagens låga och öppna järnvägs miljö och innebär att obebyggd eller lågexploaterad mark tas i anspråk. Markanvändningen förändras samtidigt när delar av järnvägsmarken omvandlas till kvartersmark för kontor, centrumändamål och hotell, medan ytor i söder planläggs som skydd för översvämning.

Befintliga byggnader påverkas framför allt genom förändrade rumsliga samband. Godsmagasinet bevaras men omges av betydligt större volymer som förändrar dess kontext. Stationsbyggnaden rivs och ersätts med högre bebyggelse. Även siktlinjer, rörelsemönster och öppna ytor i anslutning till stationen förändras i och med att området förtätas och säkerhetshöjande åtgärder inom spårområdet införs. Sammantaget innebär planförslaget att planområdet övergår från en låg, infrastrukturpräglad miljö till en mer tät struktur med storskaliga inslag.

6.3 Effekt och konsekvens

6.3.1 Nollalternativet

I nollalternativet sker inga större förändringar inom planområdet. Den befintliga miljön – med stationsområdet, godsmagasinet, järnvägsspåren, Eugénparken och den öppna, lågskalig prägel – kvarstår i stort sett oförändrad. De kulturhistoriska samband som finns idag bevaras därför i hög grad.

Stationsområdet kommer fortsatt kunna avläsas som en låg och öppen järnvägs miljö, där godsmagasinet och vänthallen utgör tydliga årsringar i Södra stations utveckling. Eftersom ingen ny hög bebyggelse tillkommer påverkas inte siktlinjer, rumsliga samband eller upplevelsen av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i närområdet. Även relationen till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse runt Svartå Bangata, Hyvlaren, Snickaren, Oskaria och de äldre villakvarteren kvarstår oförändrad.

Eftersom planområdet inte utvecklas vidare kan vissa kulturhistoriska värden däremot påverkas indirekt över tid. Utan investeringar eller uppgradering av miljön finns en risk för fortsatt eller ökande förfall, minskad skötsel

och successiv försämring av läsbarheten i de historiska spår som finns idag. Dessa effekter är dock av mindre omfattning jämfört med de direkta fysiska förändringar som skulle uppstå i ett genomförandealternativ. Det finns dock en lika stor möjlighet att byggnaderna fortsätter nyttjas och tas om hand som idag. Det innebär då en möjlighet att stärka dagens kulturhistoriska samband genom riktade underhållsåtgärder.

Sammantaget innebär nollalternativet att kulturmiljön bibehålls i huvudsak, med begränsade effekter på historiska samband, stadsbildskaraktär och riksintressets värden. Eventuella konsekvenser är främst kopplade till fortsatt förvaltning och naturligt slitage, inte till exploatering eller skalförändring.

6.3.2 Planförslaget

Stadsbildskaraktär

Den föreslagna detaljplanens tillkommande volymer kommer att ha effekter på Örebros stadsbildskaraktär. En rad aspekter blir påverkade, däribland stadens siluett. Den nuvarande stadssiluetten presenterar en i huvudsak jämnhögt bebyggelse med ett fåtal uppstickande signaturbyggnader som Örebro slott, S:t Nicolai kyrka, Behrn center och Krämarens, se Figur 11. De tillkommande volymerna är markant högre än den något äldre bebyggelsen och medför, tillsammans med befintlig höghusbebyggelse och antagna detaljplaner, att stadens generella skala ökar.



Figur 11. Visualisering över Örebros siluett. Befintliga signaturbyggnader i lila och den aktuella detaljplanens volymer i gult.

I nuläget tas obebyggd mark i anspråk genom den föreslagna detaljplanens nya volymer vilket får konsekvenser på ett antal siktlinjer och vyer. En av de mer framträdande punkterna är via den infart i öster som bilburna anländer från E18 och E20 samt Södra infartsleden. Effekten blir en påtagligt ändrad entrévy som presenterar staden med en storskalig byggnad i fonden. Byggnaden kan komma att uppfattas som en ny signaturbyggnad eller ett landmärke för staden. Se Figur 12.



Figur 12. Visualisering över föreslagna byggrätters volymer inom planområdet. Byggnaderna illustreras i gult. Uppdaterad visualisering 2026-04-07

Bebyggelsen inom Örebro stad präglas av tydliga årsringar som är visuellt avläsbara. Planförslaget är centrerat kring flera sentida byggnadstillskott och kan komma att bidra till den modernare karaktären i det direkta närområdet runt korsningen vid Östra Bangatan/Rudbecksgatan samt söderut längs Östra Bangatan, (Figur 13). Planförslaget kan därför få effekten att en ny årsring bildas inom centrala staden, vilket överensstämmer med översiktsplanens *strategi för arkitektur och byggande*. De tillkommande byggrätterna i nordväst kan dock medföra viss negativ effekt på den sammanhållna årsringen som utgörs av stenhusbebyggelsen inom kv. Glasmästaren samt årsringen som utgörs av kv. Bryggaren.



Figur 13 Vy över Rudbecksagatan, den tydliga modernistiska årsringen inom kv. Bryggaren till vänster och den äldre stenstadsbebyggelsen som årsring i framkant till höger vilken kantas av ett sentida bebyggelsetillskott

Den äldre bebyggelsevolymen inom staden är genomgående småskalig, 2–5 våningar, med enskilda högre signaturbyggnader och lokalt förekommande sentida höghusbyggnader. Planförslaget får en mycket lokal effekt på volymen inom centrala Örebro då byggnaderna inte bedöms bli synliga från stora delar av innerstaden.

Inom planområdet finns Eugénparken som enligt planförslaget fortsatt planläggs som park. Intentionen att vidareutveckla parkområdet överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen, strategin för arkitektur och byggande samt bibehåller de utpekade kulturhistoriska värdena (intakt park med bevarat trädbestånd sedan anläggande).

Planförslagets bedöms få liten till måttlig konsekvens på de kulturhistoriska aspekterna i stadsbildskaraktären.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Numrering som redovisas ihop med värdefull bebyggelse - se Figur 5.

Påverkan på omgivande kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse som inte specifikt lyfts i riksintressebeskrivningen, alternativt inte ingår i avgränsningen för riksintresset Centrala Örebro, varierar utifrån de olika aspekterna som tillkommande placering inom byggrätterna, maximal byggnadsvolym och nedtrappning i byggnadsvolym. Störst effekt kan komma att ske på patriciervillan på andra sidan Svartån (4), på punkthusen intill Svartå Bangata (5), de historiska sambanden inom Södra station samt till viss del avläsbarheten av sambandet mellan äldre fabrikslokaler, till exempel före detta skofabriken Oskaria (3) och järnvägen.

Kvarteret Näckrosen och Kardborren (4) med i huvudsak särskilt värdefull bebyggelse (blå) och den särskilt värdefulla (röd) patriciervillan är belägen på andra sidan av Svartån, med två ridåer av träd mellan sig och planområdet (Figur 14 och Figur 15). Den föreslagna maximala byggnadshöjden samt byggnadernas föreslagna placering kan komma att medföra att tillkommande byggnader uppfattas som en vägg/mur bortom träden. Det kan i sig medföra att å-rummet, parkstråken och villorna, i synnerhet patriciervillan, uppfattas som inträngda och småskaliga mellan den större vägen Hertig Karls allé och de tillkommande byggnaderna. Skalförskjutningen som två tillkommande storskaliga, relativt tätt placerade och potentiellt slutna byggnader

kan medföra på de två kvarteren och den särskilt utmärkta patriciervillan utmanar bebyggelsens kulturhistoriska värde som friliggande, i grönska placerade och arkitektoniskt framträdande villor. Planförslagets effekt på kvarteren bedöms bli måttlig.



Figur 14 Vy från Hertig Karls Allé på nordvästra sidan av Svartån, med utsikt över patriciervillan till höger i bild och planområdet bakom grönskan mitt i bild. Mellan träden bortom patriciervillan och de bortre träden löper Svartån.



Figur 15 Mellan patriciervillan, som här återfinns bakom fotografens rygg, och Svartån i bild löper ett gångstråk som idag är lummigt beläget. Utsikten över planområdet kan genom planförslaget komma att avslutas i en vägg snarare än träd och himmel som idag.

Intill Svartå Bangata mitt emot planområdet finns ett antal punkthus från mitten av 1900-talet, inom Hyvlaren 2 (5). Husen är klassade som särskilt värdefulla (blå) och är fem våningar höga (Figur 16). De angränsande byggrätterna på nordvästra sidan om spåren planeras kunna bli 25-40 meter höga, motsvarande cirka 6-10 våningar höga. Detta kan komma att förskjuta skalan och intrycket av punkthusen som höghus. Detta kan komma att utmana deras kulturhistoriska värde och den kontext de är del av, dels genom placeringen i miljön, dels genom sin karaktäristiskt arkitektoniska utformning. Planförslagets effekt på dessa byggnader bedöms kunna bli måttlig.



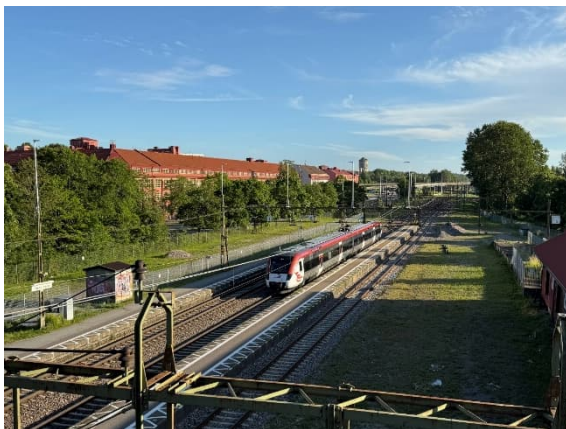
Figur 16 Punkthusen på motsatt sida av Svartå Bangata är klassade som särskilt värdefulla (blå).

Strax nordväst om planområdet finns den funktionalistiska flerbostadsbebyggelsen inom Snickaren 21 och 20 (9 och 10) samt den äldre skofabriken inom Basen 10 (6), se Figur 17. Byggnaderna är klassade som gröna respektive blå. Planförslagets negativa effekt på Snickaren bedöms kunna bli liten, framför allt genom att byggnaderna kan komma att upplevas som något överskuggade av de tillkommande volymerna på andra sidan järnvägsspåren. Planförslagets negativa effekt på Basen 10 bedöms bli obefintlig till mycket liten.



Figur 17 Till vänster i bild syns den funktionalistiska bebyggelsen inom kv. Snickaren (grön), till höger den särskilt värdefulla byggnaden inom Basen 10 (blå).

Skofabriken Oscaria (3) har historiskt haft mer direkt kontakt med spårområdet, något som till viss del redan är förändrat i och med infarten till Örebro centrum (Figur 18 och Figur 19). Aspekten äldre fabriker med visuell kontakt med järnvägen nämns i översiktsplanen och fabriksbyggnaden är dessutom klassad som särskilt värdefull. Det aktuella planförslaget medför i huvudsak påverkan norr om denna byggnad och den bedöms därför fortsätta ha visuell kontakt med spårområdet. Planförslagets effekt på Oscaria bedöms kunna bli oförändrad till liten.



Figur 19 Oscaria, skofabriken, till vänster i bild har nära kontakt med järnvägen.



Figur 18 Flygfoto över Oscaria skofabriker i Örebro. Omkring 1938. TEKA0122206. Tekniska Museet.

Den årsring som kan komma att skapas genom uppförandet av de föreslagna byggnaderna kan medföra negativ effekt på bebyggelsen inom kv. Glasmästaren (7 och 8). Främst genom att byggnadernas kontext och omgivning förändras och därigenom till viss del förståelsen för det värde som de tidigare representerat som medel- till storskalig stenhusbebyggelse inom centrala Örebro. Planförslagets effekt på Glasmästaren bedöms kunna bli måttlig till stor.

Godsmagasinet, Eugénparken och vänthallen inom spårområdet är klassade som särskilt värdefull byggnad respektive byggnad med högt eller visst kulturhistoriskt värde. Byggnaderna utgör tillsammans med spårområdet en sammanhållen miljö för Södra station, trots att vänthallen bär flera spår av förändring och modernisering. Planförslagets effekt förväntas ha måttlig till stor negativ effekt på detta samband. Skyddsbestämmelserna som säkerställer godsmagasinet bevarande bedöms ha positiv till liten negativ effekt på de kulturhistoriska värdena då byggnaden bevaras men kringbyggs av höghusbebyggelse och därmed förlorar en del av sin kontext. Planförslaget bedöms därmed samlat få måttlig till stor negativ konsekvens på godsmagasinet och vänthallens kulturhistoriska värden.

6.4 Påverkan på riksintressen för kulturmiljövården

Den effekt som planförslaget bedöms få på det aktuella planområdet och dess omedelbara omgivning framstår som begränsad när den värderas utifrån riksintresset Centrala Örebro [T 20]. Planområdet lyfts inte fram som värdebärande i vare sig den gällande riksintressebeskrivningen eller i det fördjupade underlag som tagits fram inom ramen för den föreslagna utvidgningen av riksintresset. Trots detta rymmer området kvaliteter som bidrar till förståelsen av Örebros utveckling under främst 1900-talets första hälft, och miljön kan ses som ett uttryck för modernismens tidiga framväxt i staden.

Stationsetableringen är en del av den samhällsutbyggnad som följde när södra Örebro började befolkas och integreras tätare med stadskärnan. Därtill speglar den ombyggda stationsbyggnaden de modernistiska ideal

som formade en stor del av efterkrigstidens arkitektur, där äldre strukturer anpassades till nya funktioner och uttryck. Även valet att tidigt reservera mark för parkmiljö i anslutning till stationen illustrerar dåtidens stadsbyggnadsideal, där grönska, rekreationsmöjligheter och tydliga rumsliga samband värderades högt.

Intilliggande befintliga byggnader samt antagna högre byggrätter som inkluderats i riksintressets avgränsning är nära belägna det aktuella planområdet. De föreslagna volymerna skulle därmed tillfogas befintlig och antagen modern höghusbebyggelse och sammanvägt skapa en ny årsring. Detta lokalt samlade årsringstillskott utgör i dagsläget en utmaning av nuvarande uttryck och motivering för riksintresset Centrala Örebro [T20]. Planförslaget kan därför medföra en negativ effekt på de utpekade värdena, men den negativa effekten bedöms framför allt bli lokal utifrån planområdet och enstaka upplevelsepunkter inom riksintresset.

En av dessa punkter är Våghustorget, som får en förändrad fond. Planförslaget medför även att den modernistiska bebyggelsen inom kv. Bryggaren med byggnader som är mycket lika varandra, rytmiskt placerade och av samma höjd bryts visuellt i den borte änden av en byggnad med avvikande volym och placering.



Figur 20 Från våghustorget intill Krämaren blir en av de tillkommande byggnaderna väl synlig. Visualisering med byggnaderna i gult. Uppdaterad visualisering 2026-04-07



Figur 21 Från biblioteket blir de tillkommande väl synliga. Visualisering med byggnaderna i gult. Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.



Figur 22 De tillkommande byggnaderna är streckade då de inte blir synliga från omgivningarna runt slottet. Visualisering med byggnaderna i gult. Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.



Figur 23 De tillkommande byggnaderna är streckade då de inte blir synliga från Stortorget. Visualisering med byggnaderna i gult. Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.

Effekten på riksintresset Centrala Örebros värden i stort bedöms bli begränsad. Byggnaderna är belägna i utkanten av riksintresseområdet, och blir generellt mycket lite synliga i förhållande till upplevelsen av befintliga signaturbyggnader och uttryck inom riksintresset. Från flera platser döljs byggnadsvolymer av träd eller andra byggnader.

Det solfjäderformade Vasatorget strax nordväst om planområdet har gator som löper symmetriskt ut från torget. Merparten av dess gator saknar fondbyggnader och ger ett oändligt intryck. De tillkommande volymer inom planområdet kan, då träden är avlödade, komma att skapa en fond vid den sydligaste gatans slut. Detta kan komma att påverka torget lokalt, men bedöms ha begränsad negativ effekt på riksintresset.



Figur 24 De tillkommande byggnadsvolymer med streckad kontur då de blir relativt lite synliga från Vasatorget. Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.



Figur 25 Den volym som kan komma att bli synlig under vinterhalvåret är inringad i rött från Vasatorget sett. Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.

Även inom riksintresset Rosta [T21] bedöms de tillkommande volymerna kunna skymtas från enstaka punkter. I slutet av Östra Vintergatan i områdets sydöstra del kan en ny fond skapas genom de tillkommande byggnaderna. Detta bedöms dock endast bli något synligt under vinterhalvåret då träden är avlöjade. Effekten på riksintresset bedöms därmed bli liten.



Figur 26 De tillkommande byggnaderna är streckade då de blir mycket begränsat synliga från Rosta. Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.

Sammantaget bedöms planförslagets effekt på riksintresset Centrala Örebro [T20] få en i huvudsak lokal negativ effekt samt, på riksintresset i stort, en begränsad och punktvis negativ effekt. På riksintresset Rosta [T21] bedöms planförslaget få en liten negativ effekt.

Planförslaget konsekvenser bedöms därför bli måttligt negativa till (våldigt lokalt) stora negativa på riksintresset Centrala Örebro [T20] samt små till måttligt negativa på riksintresset Rosta [T21].

6.4.1 Bedömning av risk för påtaglig skada

Centrala Örebro [T20] är det riksintresse av de två berörda som kan komma att påverkas i högst utsträckning. Enligt planförslaget kan de föreslagna byggnaderna komma att:

- utmana den sammanhållna skalan, där staden traditionellt består av jämnhöga strukturer med enstaka domineranter (till exempel slottet, S:t Nicolai kyrka, Krämmaren),

- förändra vissa siktlinjer och upplevelseplatser inom riksintresset,
- försvaga läsbarheten av stadens historiska årsringar genom att ett nytt samlat högt volymtillskott tillförs.

Detta innebär att planförslaget har en negativ effekt på riksintresset, främst kopplad till volymförskjutning och siktlinjer. Trots den negativa effekten finns ett antal faktorer som mildrar de negativa konsekvenserna på riksintresset:

- planområdet ligger i riksintressets ytterkant,
- de nya volymerna blir i huvudsak lite synliga från centrala, värdebärande platser inom riksintresset, och döljs från många håll av träd eller annan bebyggelse,
- kärnvärdena och de mest betydelsebärande miljöerna inom riksintresset påverkas inte i sådan utsträckning att de förlorar sin läsbarhet eller karaktär.
- Planförslaget följer strategier om byggnadshöjd som finns i Arkitektur och byggande i Örebro kommun, vilket gör det mer förutsägbart vilka delar av staden som kan komma att växa på höjden, exempelvis för att markera platser som Södra station och Conventum

Rosta [T21] bedöms påverkas i mycket liten utsträckning eftersom de nya byggnaderna endast blir vagt synliga från enstaka punkter, främst under vinterhalvåret, när vegetationen är som tunnast. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintressets värden i någon större utsträckning.

Sammanfattningsvis innebär planförslaget negativa effekter på riksintressenas värden, främst kopplade till volymförskjutning, lokala förändringar av siktlinjer och en förskjutning i skalan i planområdets närområde. Bedömningen av påtaglig skada enligt miljöbalkens 3 kap. 6 § innebär att riksintresset ska anses skadat om dess värden mer än obetydligt försvåras eller om området förlorar sitt värde som riksintresse.

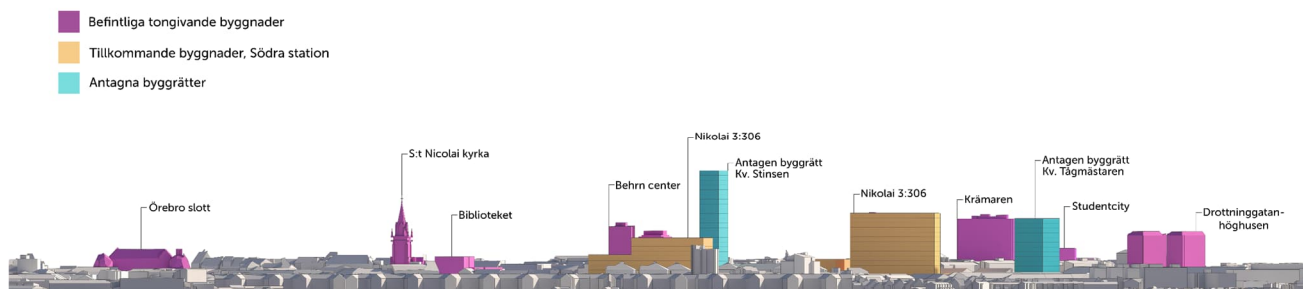
Utifrån detta bedöms planförslaget inte ge upphov till påtaglig skada på riksintressena. Främst eftersom påverkan bli lokalt avgränsad, visuellt begränsad på grund av placering, vegetation och omgivande strukturer, och berör inte de värdebärande drag som riksintressena grundas på. Påverkan blir dock inte obefintlig och planförslaget bedöms samlat medföra att värden inom riksintresseområdet Centrala Örebro [T20] försvagas något, främst lokalt runt planområdet, men även från vissa punkter inom riksintresseområdet.

Figur 27. Planförslaget bedöms medföra att värden inom riksintresseområdet Centrala Örebro [T20] försvaras något.

	Planförslaget						
	Förändring						
Områdets värden kommer att	förädlas	förökas	förstärkas	förlämnas oförändrade	försvagas	förvanskas	försvinna
Innebörd	förbättring			neutral påverkan	skada	påtaglig skada	
Förhållnings-sätt	Inspirera - stärka			Hänsyn	Hindra - lindra	Ej tillåtet	
	Berika			Bruka varsamt	Minimera skadan	Undvika skadan	

6.4.2 Kumulativa effekter

De föreslagna byggrätterna kan komma att medföra att en ny samlad årsring skapas i närområdet då de tillförs befintlig hög och sentida bebyggelse. Skulle de antagna men ej genomförda detaljplanerna, till exempel kv. Stinsen och kv. Tågmästaren, genomföras enligt antagandet förstärks denna effekt ytterligare då de antagna detaljplanerna är belägna i närområdet till Södra station samt befintlig höghusbebyggelse. Eftersom detta inte är ett värdebärande element i riksintressebeskrivningen eller motiveringen kan riksintresset Centrala Örebro komma att utmanas och försvagas ytterligare.



Figur 28 Visualisering över Örebro siluett. Befintliga signaturbyggnader i lila och antagna byggrätter i blått. Illustrationen är ej uppdaterad enligt det senaste planförslaget.

Genom att bebyggelsen är samlad runt samma närområde kommer detta område att domineras av sentida höghusbebyggelse vilket minskar det upplevda intrycket av befintlig, lägre flerbostadsbebyggelse samt äldre industribyggnader med värde för förståelsen av stadens utveckling och karaktär. Med detta kan den kumulativa effekten medföra att riksintressets lokala värden i anslutning till södra station och korsningen Östra Bangatan/Rudbecksgatan/Hertig Karls Allé förvanskas.

6.5 Samlad bedömning

I ett nollalternativ, det vill säga om planen inte genomförs, sker inga större förändringar i området. Stationsområdet, godsmagasinet, järnvägsspåren, Eugénparken och den öppna, lågskalig prägel – kvarstår vilket gör att kulturhistoriska samband som finns idag bevaras i hög grad.

Kulturmiljön bibehålls alltså i huvudsak, med begränsade effekter på historiska samband, stadsbildskaraktär och riksintressets värden. Eventuella konsekvenser är främst kopplade till fortsatt förvaltning och naturligt slitage, inte till exploatering eller skalförändring.

Vid ett genomförande av planen bedöms negativa effekter uppstå. Nedan redovisas planförslagets konsekvenser på områdets kulturvärden.

Tabell 4. Bedömda konsekvenser.

Kulturhistoriskt värde	Planförslag
Särskilt värdefull bebyggelse	Måttlig till stor Den närbelägna bebyggelsen är bedömd som särskilt värdefull (blå) eller av kulturhistoriskt värde (grön). De tillkommande volymerna förhåller sig storskaliga jämfört med merparten av de särskilt värdefulla byggnaderna samt utmanar de befintliga kulturhistoriska sambanden.
Stadsbilden	Liten till måttlig Tillkommande volymer kommer att ha negativa effekter på Örebros stadsbildskaraktär. Volymerna är markant högre än flera äldre byggnader idag och ger konsekvenser på ett antal siktlinjer och vyer. Konsekvensen blir negativ lokal, samt till viss del på stadens siluett och generella skala

7 Miljö kvalitetsmål

7.1 Nationella miljö kvalitetsmål

I Sverige finns 16 antagna nationella miljö kvalitetsmål. Dessa skall vara vägledande vid fysisk planering och projektering. Sveriges miljö kvalitetsmål är framtagna för att skapa en gemensam riktning i hur landet ska jobba mot en bättre miljö och ett mer hållbart samhälle. Varje mål är preciserat och har flera delmål som ska leda till att målen uppnås.

Två mål har bedömts vara relevant att hantera i denna MKB:

- **God bebyggd miljö** där målet som är kopplat till kulturvärden i bebyggd miljö preciseras enligt följande: *Värna historiska och kulturella värden i byggnader och miljöer.*
- **Ett rikt växt- och djurliv** där målet som är kopplat till tätortsnära natur preciseras enligt följande: *Tätortsnära natur som är värdefull för friluftslivet, kulturmiljön och den biologiska mångfalden värnas och bibehålls samt är tillgänglig för människan.*

7.2 Uppfyllelse av miljö kvalitetsmålen

Utifrån den samlade miljöbedömningen presenteras i tabellen nedan på vilket sätt planförslaget påverkar kulturvärden inom planområdet och i dess närmaste omgivning och därmed hur projektet bidrar eller motverkar till uppfyllelsen av miljö målen.

Tabell 7.1. Bedömning av relevanta miljö mål och hur de påverkas av detaljplanen.

Miljö kvalitetsmål	Planens lokala miljö påverkan*	Måloppfyllelse
 God bebyggd miljö	Måttlig	Planförslaget bedöms motverka möjligheten till uppfyllelse av miljö målet. Byggnader med höga kulturvärden utanför planområdet påverkas negativt av planförslagets stora och höga volymer.
 Ett rikt växt- och djurliv	Ingen	Planförslaget bedöms bidra till uppfyllelse av miljö målet. Eugénparken bevaras och planläggs med bestämmelser i plankartan som park.

* Bedömningen av miljö påverkan är gjord i en tregradig skala: liten, måttlig, stor.

8 Fortsatt arbete

8.1 Uppföljning

Enligt 6 kapitlet 19§ MB måste alla planer och program som omfattas av kravet på miljöbedömning följas upp. Ansvaret för uppföljningen har den kommun eller myndighet som beslutar om antagandet av planen eller programmet. Syftet med uppföljningen är att den part som antar planen eller programmet tidigt ska skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som genomförandet faktiskt medför. Detta ska göras för att myndigheten eller kommunen tidigt ska få kännedom om sådan betydande miljöpåverkan som tidigare inte har identifierats så att lämpliga åtgärder för avhjälpande kan vidtas (Lag 2017:955).

Uppföljningen begränsas till betydande miljöpåverkan – både negativ och positiv.

Förslagsvis har kommunen genom planmyndigheten det övergripande ansvaret för att uppföljningen genomförs. Övervakningen kan ingå i befintliga övervakningsprogram på regional och kommunal nivå. När det gäller att se till att miljö kvalitetsnormer uppfylls, är det kommunens ansvar.

8.2 Rekommendationer och fortsatt arbete

Om de tillkommande byggrätterna utformas med strama krav och en mer differentierad volymhantering kan den samlade påverkan på omkringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse minska.

Varje arkitektoniskt grepp och våningshöjd behöver fortfarande prövas i relation till platsens specifika förutsättningar, men generellt bör en komposition av lägre, uppbrutna volymer med tydligt markerade mellanrum mellan byggnadskropparna bidra till att mildra effekten på närliggande byggnader klassade som särskilt värdefulla. Genom en varierad och avtrappad volymuppbyggnad minskar risken för att ny bebyggelse uppfattas som dominerande eller, genom sin sammantagna höjd och bredd, som en mur i förhållande till omgivande lägre bebyggelse. Differentierad volymhantering kan i sin tur bevara läsbarheten i de befintliga miljöernas arkitektur, skala och karaktär.

Särskilt viktigt är detta i de delar av området där omkringliggande bebyggelse präglas av välbevarade arkitektoniska uttryck, tydliga tidslager och en småskalig volym, till exempel kv. Glasmästaren och kv. Hyvlaren, se vidare avsnitt 6.1.2.

Ytterligare sätt att minska påverkan på omkringliggande kulturmiljövärden kan vara att arbeta med indragna och/eller avtrappade våningsplan. Vidare kan fasader delas upp och artikuleras så att volymerna upplevs lättare och mer småskaliga. Även takformerna kan bearbetas, exempelvis genom en sadelform eller avfasad volym, för att undvika ett kubiskt uttryck och ge byggnaden ett mer integrerat och platsanpassat formspråk.

Enligt kommunens översiktsplan och strategi för arkitektur och byggande anges att ska byggnader som höjer sig över stadssiluetten, 15-20 våningar, ska motsvara den symbolverkan de ges genom sin höjd. Detta för att byggnaderna markerar viktiga funktioner eller platser som Södra station och därmed fungerar som landmärken. På dessa byggnader ställs mycket höga krav på den arkitektoniska kvaliteten.

Den största negativa effekten bedöms uppstå genom byggnadernas höga volymer samt den nordvästra byggnadskroppens placering i förhållande till Våghustorget utblick. En ytterligare uppdelning av volymerna inom byggrätterna, där byggnadskropparna görs fler, smalare och successivt nedtrappade i höjd, kan bidra till att minska påverkan på riksintresset. Detta främst genom att bebyggelsen då inte upplevs som lika storskalig och kompakt och därmed inte bildar en sluten vägg i stadsbilden.

9 Källförteckning

Antikvariskt PM, Riksintressen i Örebro län. Nyréns Arkitektkontor.

Arkitektur och byggande i Örebro kommun, strategi. Örebro kommun. 2018-05-31.

Centrala Örebro, fördjupad riksintressebeskrivning. Länsstyrelsen i Örebro län, rapport 2011:52.

Detaljplan Södra Station m.m, 1880-P406. Örebro kommun. Laga kraft 2006-09-22

Fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik. Örebro kommun. 2015-03-25

Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6§ miljöbalken, handbok. Riksantikvarieämbetet. 2014-06-23

Kulturmiljöinventeringen, Örebro kommun

Material tillhandahållet från kommunen rörande planerat byggande och antagna men ej genomförda detaljplaner

Siktlinjeanalys, Norconsult Sverige AB, 2025-2026

Riksintressen för kulturmiljövårderna, Örebro län (T). Riksantikvarieämbetet. 1996-03-25, uppdaterat 2023-01-12

Rosta, Örebro, Precisering och fördjupning av riksintresset utifrån motivering och värdetext enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1996. Länsstyrelsen i Örebro län, Publ.nr. 2012:17

Översiktsplan Örebro kommun. 2018-04-25

Bilaga Visualiseringar

Norconsult Sverige AB har fått i uppdrag av Örebro kommun att göra en siktlinjeanalys inom ramen för framtagande av ny detaljplan för området vid Södra station i centrala Örebro. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Södra station och dess funktion som järnvägsstation, samt utveckla området runt stationen med ny bebyggelse i form av kontor och verksamheter, nya infrastrukturkopplingar samt utveckla grönytor.

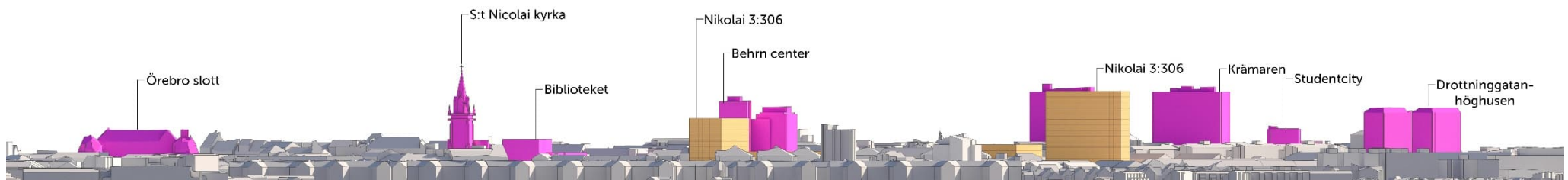
Syftet med siktlinjeanalysen är att undersöka i vilken mån de föreslagna byggnadsvolymer kan påverka de två riksintressena som ligger i anslutning till planområdet, Centrala Örebro [T 20] och Rosta [T 21]. I samråd med Örebro stad och Länsstyrelsen i Örebro län valdes sju vypunkter ut inom de två riksintressena. Visualiseringarna utgår från den preliminära plankartan och de högsta byggnadshöjder och markavtryck som anges där. Det innebär att det inte är exakta återgivningar av hur eventuella byggnader kommer att se ut, utan visar på maximala volymer inom planområdet.

Platsbesök utfördes vid fyra tillfällen under juli samt oktober-december månad 2025. Därefter har en 3D-visualisering gjorts av de föreslagna volymerna för att visa på hur synliga de blir från respektive plats.

Siktlinjeanalysen ligger till grund för de konsekvensbedömningar som gjorts i framtagna MKB.



-  Befintliga tongivande byggnader
-  Tillkommande byggnader, Södra station



Visualisering över **Örebros siluett**. Befintliga signaturbyggnader i lila och den aktuella detaljplanens volymer i gult.

Punkt 1, Örebro slott

Punkt 1 är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20]. Platsen är ett välbesökt gångstråk förbi Örebro slott och intill gångstråket finns flera bänkar och en mindre park. I fonden skymtar S:t Nicolai kyrka till vänster och Trefaldighetskyrkans torn till höger. I förgrunden syns Örebro slott. Samtliga tre byggnader skyddas enligt Kulturmiljölagen, S:t Nicolai i egenskap av kyrkligt kulturminne, Trefaldighetskyrkan som byggnadsminne och Örebro slott som statligt byggnadsminne. Samtliga byggnader lyfts fram i underlaget Fördjupad riksintressebeskrivning för Centrala Örebro [T 20].

Punkten och stråket utgör en viktig och känslig punkt inom riksintresset. De tre tidigare nämnda byggnaderna är av högt individuellt kulturhistoriskt värde samt har en framträdande roll i uttrycket för riksintresset. Därmed utgör punkten en relevant plats för upplevelsen av de olika kulturmiljövårderna, byggnadsmässiga tidslagren och olika byggnadstyperna av vikt för Örebros historia. Siktlinjerna och utblickarna från punkten bedöms därför vara känsliga för ändring och påverkan som kan medföra att upplevelsen av riksintresseområdet och de enskilda byggnadernas dominans i stadsbilden minskar.

De föreslagna volymerna är 40 m och 58 m vid sina respektive högsta punkter. Byggnaderna är belägna på andra sidan om Drottninggatan som löper över åsen i centrala Örebro, samt bortom innerstadsbebyggelsen från punkt 1 sett. Slutsatsen blir därmed att byggnaderna inte kommer att bli synliga från gåendeperspektiv från stråket runt Örebro slott.



Punkt 1 med de föreslagna volymerna inom planområdet inritade. Byggnaderna framträder med streckade linjer eftersom de kommer att skymmas bakom träd och bebyggelse på åsryggen genom Örebro, längs Drottninggatan. De blir således inte synliga från punkten.

Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.

Punkt 2, Rådhuset

Punkt 2 är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20]. Punkten är belägen på stortorget med utblick mot S:t Nicolai kyrka och Drottninggatan längs åsryggen, S:t Nicolai skyddas enligt Kulturmiljölagen som kyrkligt kulturminne. Till höger strax utanför bild finns rådhuset som utgör en del av 1500- och 1700-talets Örebro. Båda byggnaderna och åsryggen lyfts fram i underlaget *Fördjupad riksintressebeskrivning för Centrala Örebro [T 20]*. Punkten och stråket över torget, samt torget självt, är välbesökt och omgärdas av flera viktiga byggnadshistoriska tidslager för Örebro stad. Siktlinjerna och utblickarna från punkten bedöms därför vara känsliga för ändring och påverkan som kan medföra att upplevelsen av riksintresseområdet och de enskilda byggnadernas dominans i stadsbilden minskar.

De föreslagna volymerna är 40 m och 58 m vid sina respektive högsta punkter. Planområdet och byggnaderna är belägna på andra sidan om Drottninggatan som löper över åsen i centrala Örebro, men blir belägen ungefär mellan den vänstra byggnaden och S:t Nicolai. Däremot döljs de tillkommande volymerna av åsen och bebyggelsen på norra sidan om den och slutsatsen blir därmed att byggnaderna inte kommer att bli synliga från gåendeperspektiv från stråket runt torget.

Punkt 2 Byggnaderna framträder med streckade linjer eftersom de kommer att skymmas bakom träd och bebyggelse på den åsrygg som går i Drottninggatans sträckning. De blir således inte synliga från vypunkten.

Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.



Punkt 3, Våghustorget

Punkt 3 är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20].

Punkten är belägen på den södra sidan om Drottninggatan och åsryggen.

Relevanta byggnader och anläggningar för riksintresset är själva våghustorget, brunnen på torget strax till höger utanför bild, Krämarens till vänster i bild och de modernistiska flerbostadshusen inom kvarteret Bryggaren norr om Krämarens.

Siktlinjen, vyn och utblicken från punkten bedöms som relativt lite känsliga för förändring. Bebyggelsen inom Bryggaren är sammanhållen och kantas av den markant högre byggnaden vid Krämarens men är ett modernare tillskott i stadsbilden. Utifrån platsen som bär många spår och laget av förändring och utveckling krävs en mer omfattande förändring för att stadsbilden och den del av riksintressets uttryck som utgörs av just de många tidslagren och uttrycken.

De föreslagna volymerna är 40 m och 58 m vid sina respektive högsta punkter. Planområdet och byggnaderna är belägna på andra sidan om Drottninggatan och dess åsrygg. Byggnaderna blir från denna punkt synliga i stadsbilden och fyller igen ett idag öppet och trädbevuxet område. Visuellt kommer de föreslagna volymerna från den aktuella punkten till viss del upplevas som en fortsättning på raden av Rudbecksgatans modernistiska byggnader. De bryter dock av med en annan placering i gatans fond. Från andra, intilliggande punkter kan byggnaderna upplevas annorlunda och mer avbrytande.



Punkt 3 med de föreslagna volymerna i gult med streckad kant. Från Våghustorget intill Krämaren blir en av de tillkommande byggnaderna väl synlig.

Uppdaterad visualisering som visar justerat planförslag med nya volymer, daterat 2026-03-20.



Punkt 3 med de föreslagna volymerna infogade i gult.
Från Våghustorget intill Krämaren blir en av de
tillkommande byggnaderna väl synlig.

Uppdaterad visualisering som visar justerat planförslag
med nya volymer, daterat 2026-03-20.



Punkt 4. De gula formerna utgörs av den aktuella detaljplanens föreslagna volymer. Volymerna blir väl synliga och skapar en ny entréfond till centrala Örebro. De aktuella volymerna hamnar i direkt blickfång vid infart med bil från E18 och Södra infarten.

Uppdaterad visualisering som visar justerat planförslag med nya volymer, daterat 2026-03-20.

Punkt 5, Östra Vintergatan

Punkt 5 är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Rosta [T 21] i utkanten av området med utblick mot planområdet. Området består av mycket sammanhållen och i huvudsak låg flerbostadsbebyggelse i tre våningar, en högre flerbostadsbyggnad i områdets södra ytterkant och ett tillhörande modernistiskt centrum. Runt riksintresset finns annan lägre flerbostads- och villabebyggelse, vägar och park, och inom området breder grönska ut sig mellan husen. Vägarna går i halvcirklar innanför områdets bebyggelse som är placerad i bågar runt dem och de mellanliggande grönområdena. Utblickarna från området erbjuder i huvudsak träd som fond vilket skapar en lummig och avskild karaktär även inom området. Genom detta skapas inte heller några tydliga avslut på vägarna. Tillkommande fondbyggnader i slutet av vägarna inom området skulle komma att påverka karaktären och upplevelsen av riksintresset mycket då vägarna får markanta avslut.

De tillkommande volymerna inom planområdet kan komma att bli något synliga under den period då träden är avlödade. De kan då eventuellt skymta bakom träden från punkten sett. Övrig tid på året kommer byggnaderna inte att synas då höjderna döljs bakom fler skikt av träd från punkten mot planområdet sett. Bedömningen blir således att påverkan på riksintresseområdets sammanhållna karaktär kommer att bli obefintlig eller, under vinterhalvåret, mycket liten.



Punkt 5, inom riksintresseområdet Rosta [T 21] med utblick mot planområdet. De tillkommande volymerna har streckade konturer för att tydliggöra att de inte kommer att bli synliga från punkten så länge träden är lövtäckta. Under vinterhalvåret kan byggnadernas siluetter eventuellt komma att skymta något bakom träden.

Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.

Punkt 6, Västra Bangatan

Punkt 6 är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20]. Punkten ligger i södra delen av det solfjäderformade Vasatorget. Samtliga gator, frånsett en, som löper ut från Vasatorget saknar fondbyggnader eller övergår till träd och ger intrycket av ett oändligt perspektiv. Punkt 6 har utblick mot planområdet och övergår idag mjukt till en fond av träd och park.

De tillkommande volymerna inom planområdet kan komma att utgöra en fond vid slutet av vägen och därmed begränsa gatans vidsträckta och "oändliga" karaktär. Trädens grönska döljer dock merparten av byggnaderna och troligen kommer enbart överkanten bli synlig när träden är avlödade. De tillkommande volymerna är inte heller placerade så att de hamnar i direkt avslut på gatan vilket bibehåller den vidsträckta karaktären. Den tidigare beslutade detaljplanens byggrätt kan komma att bli mycket synlig när träden är avlödade. Den byggnaden ligger inte placerad i fonden på gatans sträckning utan fogas till befintliga höga byggnader på andra sidan järnvägsspåren.



Punkt 6 med de föreslagna volymerna i gult.

Byggnaderna väntas inte bli särskilt synliga från punkten och deras volymer har därför streckad kant då de blir belägna bakom träd och andra byggnader.

Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.



Punkt 6 där de tillkommande är belagda bakom träden. Denna vy är vad som kommer att bli synligt från punkten. Eftersom synligheten blir begränsad bakom trädens kronor under lövperioden, har den byggnad som kan väntas bli synlig ringats in med rött. Under vinterhalvåret väntas synligheten av byggnaden öka något.

Visualisering med byggnaderna i gult, utifrån planförslag 2026-01-30. Justerat planförslag 2026-03-20 med nya volymer förändrar inte byggnadernas synlighet från platsen.

Punkt 7, Biblioteket

Punkt 7 är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Centrala Örebro [T 20]. Punkten är belägen strax intill stadsbiblioteket inom kulturkvarteret vid korsning Nygatan/Östra Bangatan. Stråket är välbesökt och inom kulturkvarteret finns flera offentliga funktioner, vissa med utsikt mot det aktuella planområdet genom stora fönsterpartier. I likhet med övriga punkter har siktlinjen dock analyserats utifrån marknivå då det är den allra vanligast förekommande utblickspunkten.



Punkt 7 vid fototillfället 2025-12-08 där den tillkommande volymen presenteras i gult. Volymen blir väl synlig då träden är avlövnade, men från den aktuella punkten får byggnaden en liknande höjd som framförliggande äldre flerbostadsbebyggelse vilket gör att påverkan från den upplevda höjden blir något lägre.

Uppdaterad visualisering som visar justerat planförslag med nya volymer, daterat 2026-03-20.