FREDRIKSSON
arkitektkontor ab

MILJÖKONSEVENSBESKRIVNING, TÅGMÄSTAREN 24

ÖREBRO KOMMUN, ÖREBRO LÄN

2026-01-14

UPPDRAGSNAMN

Miljökonsekvensbeskrivning Tågmästaren 24, Örebro kommun, Örebro län

UPPDRAGSANSVARIG

Lisa Berglund, byggnadsantikvarie/ sakkunnig kulturvärden – behörighet K

BESTÄLLARE

Örebroporten Fastigheter AB

FÖRFATTARE

Lisa Berglund

DATUM

2026-01-14

UTFÖRANDEPERIOD

September 2025 – januari 2026

KONSULT

Fredriksson arkitektkontor AB
Järnbrogatan 3B
602 24 Norrköping
Tel: 011-10 00 66
www.fredrikssonarkitektkontor.se

FREDRIKSSON
arkitektkontor ab

SAMMANFATTNING

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhör detaljplanen för Tågmästaren 24 i centrala Örebro. Inom planområdet finns Virginska gymnasiet inhyst i den tidigare Oscariafabriken, uppförd mellan 1913 och 1938. Vidare finns en byggnad från 1988, som även den nyttjas inom skolverksamheten. Byggnaden är genom en länkbyggnad sammanbyggd med den äldre fabriksbyggnaden. Detaljplaneförslaget syftar till att pröva möjligheten till ändrad markanvändning från industri till skola, kontor och handel samt en utökad byggrätt. Detaljplanen ska även säkerställa att den äldre industribyggnaden Oscariafabrikens särskilda kulturvärden skyddas.

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

Planförslaget innebär två lägen för nybyggnation, en ny byggnad längs med Fabriksgatan samt tillbyggnader av en befintlig förbindelsebyggnad, i form av två nya entrébyggnader i ett våningsplan. Syftet med byggrätten för gatubyggnaden är att skapa flexibilitet och beredskap för Örebros största gymnasieskola. För gatubyggnaden föreslås ett fotavtryck om 750 kvm och en BTA om 4 650 kvm. Nybyggnaden begränsas till 6 våningar samt en souterrängvåning. Högsta tillåtna nockhöjd är 30 m. Syftet med byggrätterna för entrébyggnader är att förbättra gymnasieskolans entrésituation. Båda entrébyggnaderna begränsas till en våning och har tillsammans ett fotavtryck tillika BTA som uppgår till 310 kvm.

Nollalternativet innebär att nuvarande stadsplan och bestämmelser för Tågmästaren 24 behålls. 1988 års byggnad är på grund av dess höjd fortsatt delvis planstridig. Detsamma gäller för förbindelsebyggnaden som är placerad på prickmark som enligt planen inte får bebyggas. Virginska gymnasiet är Örebros största gymnasieskola och skolan är i behov av utökade lokaler. Nollalternativet innebär att de ändringar som krävs för skolans fortsatta verksamhet inte kan genomföras. Markanvändning kommer fortsatt att vara industri samt i vissa fall handel och hantverk. Stadsplanen innehåller en delvis outnyttjad byggrätt i anslutning till 1988 års byggnad. Kring byggnaden, på det som idag i huvudsak är grönytor, kan det komma att byggas nytt i ett våningsplan.

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

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

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

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

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

INNEHÅLL

INLEDNING

Bakgrund och detaljplanens syfte 6
Miljöbedömningens syfte och process 6
Avgränsningar 6
Behovsbedömning, avgränsning miljöaspekter och miljömål 6
Avgränsning i tid 7
Avgränsning i rum 7
Metod för bedömning av konsekvenser för kulturmiljön 8
Underlag för miljökonsekvensbeskrivning 9

NUVARANDE MIJÖFÖRHÅLLANDEN 10

Planområdet 10
Kommunala mål och riktlinjer enligt gällande översiktsplaner 11
Gällande detaljplaner 14
Örebro kommuns kulturmiljöinventering 15
Lagskydd 15
Riksintresset centrala Örebro 16
Tidigare kunskapsunderlag 18
Bebyggelsemiljö – kortfattat historik 19
Nulägesbeskrivning 20
Karaktärsområden 25

PLANERINGSPROCESSEN OCH TIDIGARE FÖRSLAG 37

ALTERNATIV FÖR BEDÖMNING 44

Nollalternativ 44
Planförslagetfullt utbyggt 44

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN 58

Miljöbalken – riksintresse för kulturmiljövården 58
Planförslagets påverkan och konsekvenser på riksintresset 58
Konsekvenser och påverkan på uttryck för riksintresset 60
Plan- och bygglagen 64
Konsekvenser av nollalternativet 65
Kumulativa effekter 65
Åtgärder och fortsatt arbete 66

SAMLAD BEDÖMNING 66

UPPFÖLJNING 67

MÅLUPPFYLLELSE 67

INLEDNING

Bakgrund och detaljplanens syfte

Ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Tågmästaren 24 har upprättats av Örebro kommun. Inom planområdet finns Virginska gymnasiet inhyst i den tidigare Oscariafabriken, uppförd mellan 1913 och 1938. Vidare finns en byggnad från 1988, som även den nyttjas inom skolverksamheten. Byggnaden är genom en länkbyggnad sammanbyggd med den äldre fabriksbyggnaden. Förslaget till detaljplan syftar till att pröva möjligheten till ändrad markanvändning från industri till skola, kontor och handel samt en utökad byggrätt. Detaljplanen ska även säkerställa att den äldre industribyggnaden Oscariafabrikens särskilda kulturvärden skyddas. Detta regleras genom bestämmelser i plankarta samt i gestaltningsriktlinjer i planbeskrivningen.

Miljöbedömningens syfte och process

När en kommun ändrar eller upprättar en detaljplan ska kommunen enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken (MB) göra en miljöbedömning av planen i det fall planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningen syftar till att integrera miljöaspekter i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas. Om detaljplanen bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Örebro kommun har gjort bedömningen att genomförande av detaljplanen kan ge betydande miljöpåverkan avseende kulturmiljö och att en miljökonsekvensbeskrivning därför måste utarbetas enligt kraven i miljöbalken.

Arbetet med att upprätta en MKB handlar inte bara om det enskilda dokumentet utan även processen som resulterar i den färdiga handlingen. Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har fortlöpt parallellt med upprättandet av detaljplaneförslaget. Det som framkommer i processen påverkar innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen och utformningen av detaljplanen. En väl integrerad MKB-process ger därmed förutsättningar för minskad miljöpåverkan.

Avgränsning

BEHOVSBEDÖMNING, AVGRÄNSNING MILJÖASPEKTER OCH MILJÖMÅL

Örebro kommun har i samråd med Länsstyrelsen Örebro län (avgränsningsmöte 2025-09-15) gjort en behovsbedömning som visar att genomförande av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan avseende kulturmiljö. Miljökonsekvensbeskrivningen kommer därför ämnesmässigt att avgränsas till denna miljöaspekt. Konsekvenser för övriga miljö- och hälsofrågor kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Motivering: Planområdet ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården; *Centrala Örebro [T20]*.

Riksdagen har antagit sexton nationella miljökvalitetsmål, så kallade miljömål, som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Varje miljömål har preciseringar vilka förtydligar målet och används i det löpande uppföljningsarbetet av målet. Målen visar vägen mot en hållbar utveckling och utgör den miljömässiga dimensionen av Agenda 2030. De globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 tar sikte på året 2030, varför det nu är detta år som är nästa hållpunkt för miljömålen. Det är främst det nationella miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö* och miljömålets preciseringar *Kulturvärden i bebyggd miljö* och *Hållbar bebyggelsestruktur* som bedöms beröras av planförslaget.

AVGRÄNSNING I TID

Miljökonsekvensbeskrivningen avser miljöeffekter som kan uppstå vid ett genomförande av detaljplanen, när kvartersmark och allmänna platser är fullt utbyggda. Miljöpåverkan som kan uppstå under byggnationstiden hanteras inte i aktuell MKB. Rörande den tidsmässiga avgränsningen för bedömning av planens kumulativa effekter tar bedömningen hänsyn till planläggning från år 2000 fram till det år planförslaget väntas vara genomfört för att kunna sätta planen i relation till samtliga nyligen antagna, pågående och/eller förutsebara förändringsprojekt inom riksintresseområdet.

AVGRÄNSNING I RUM

Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsas i rum till planområdet samt ett anslutande influensområde. Miljökonsekvensbeskrivningen utgår från ett scenario där länsstyrelsens förslag till utökat riksintresse för kulturmiljövården, *Centrala Örebro* (T 20), har antagits och då även kommer att innefatta aktuellt planområde. Avgränsningen i rum omfattar därför även delar av det utökade riksintresset. Influensområdet omfattar den i öster anslutande Drottningparken som i sin tur ansluter till Nikolai kyrkogård (Södra kyrkogården) samt den anslutande staden med siktlinjer som av länsstyrelsen har bedömts viktiga i relation till riksintresset. Dessa redovisas nedan.

Karta som redovisar de identifierade siktlinjerna relevanta i förhållande till bedömning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövården "Centrala Örebro". MKB:n avgränsas i rum till planområdet samt ett utökat influensområde som täcker identifierade siktlinjer (Lantmäteriet med tillägg av Fredriksson arkitektkontor).

Metod för bedömning av konsekvenser för kulturmiljön

Miljökonsekvensbeskrivningen utgår från ett scenario där länsstyrelsens förslag till utökat riksintresse för kulturmiljövården, *Centrala Örebro* (T 20), har antagits och då även kommer att innefatta aktuellt planområde.

Analys av påverkan och konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövård är baserad på Riksantikvarieämbetets handbok rörande kulturmiljövårdens riksintressen (Riksantikvarieämbetet 2014). Konsekvensanalysen inriktar sig på huruvida föreslagen exploatering påverkar de riksintressanta värdena och hur läsbara uttrycken blir efter förändringen.

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

Handlingsutrymmet vid tillämpning av riksintresseinstrumentet. Matrisen visar olika grad av förändring och var resultatet av en förändring kan placeras, från en förbättring till påtaglig skada på kulturvärden inom ett riksintresseområde för kulturmiljövården (ur "Rapport från Riksantikvarieämbetet. Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken Handbok", 2014-06-23).

Konsekvenser för kulturmiljön har bedömts vid genomfört platsbesök. Konsekvenserna delas upp i följande kategorier i rapporten:

Stora negativa konsekvenser uppstår när påverkan sker i en kulturmiljö med höga bevarandevärden - vanligen riksintresse och regionalt och lokalt utpekade höga värden, vilka även kan representeras av mycket värdefulla enskilda objekt som inte uppmärksammats vid inventeringar. Om påverkan innebär att miljöns värdekärnor skadas eller går förlorade eller får till följd att viktiga samband och strukturer går förlorade uppstår stor negativ påverkan.

Måttliga negativa konsekvenser uppstår när höga kulturvärden påverkas i mindre grad än ovan. Kulturmiljön fragmenteras så att dess helhet inte längre kan utläsas. Strukturer och samband försvagas och blir mindre tydliga. Enstaka kulturvärden, välbevarade, unika eller på annat sätt värdefulla skadas eller går förlorade.

Små negativa konsekvenser uppstår när enstaka objekt av mindre betydelse påverkas eller försvinner. De enstaka objekten är inte betydelsebärande för kulturmiljöns helhet eller är inte unika eller sällsynta. Samband och strukturer kan även uppfattas i framtiden.

Positiva konsekvenser uppstår när projektet bidrar till att tydliggöra och förstärka kulturmiljöns samband och strukturer.

Underlag för miljökonsekvensbeskrivning

Nedan listas det material och de handlingar som har utgjort underlag inom arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen:

Plankarta – befintlig stadsplan, 1880K-A715, Örebro kommun, 1984

Planbeskrivning – befintlig stadsplan, 1880K-A715, Örebro kommun, 1984

Utkast till plankarta, Örebro kommun – nytt planförslag, Örebro kommun, 2025

Utkast till planbeskrivning, Örebro kommun – nytt planförslag, Örebro kommun, 2025

Översiktsplan – vårt framtida Örebro, Örebro kommun, 2018

Fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik, Örebro kommun, 2015

Centrala Örebro – fördjupad riksintressebeskrivning, Länsstyrelsen i Örebro län & Stiftelsen Kulturmiljövård, 2016

Kulturmiljöutredning kv. Tågmästaren 24, Virginska skolan, Örebro kommun, Arkitektur & Byggnadsvård AB, 2025

Kulturmiljöinventering, Örebro kommun, 2006-

Arkitektur och byggande i Örebro kommun, Örebro kommun, 2018

Agenda 2030, 2015

NUVARANDE MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Planområdet

Planområdet är beläget ca 500 meter från Örebros stadskärna. Området omfattar ca 1,7 ha och utgörs idag av Virginska gymnasiets verksamhet med tillhörande parkeringar och skolgård. Markägare är Örebroporten Fastigheter AB. Marken inom planområdet är idag planlagd för industri och i vissa fall handel och hantverk. Området består till största delen av hårdgjorda ytor genom bebyggelse och parkering/skolgård. Inom området finns mindre grönytor med enstaka träd. En något större sammanhängande gräsyta finns längs planområdets södra gräns.

Planområdet (Lantmäteriet med tillägg av Fredriksson arkitektkontor).

Kommunala mål och riktlinjer enligt gällande översiktsplaner

För Örebro kommun finns kunskapsunderlag och ställningstaganden som ska vara styrande vid planarbete och beslut om markanvändning. Nedan presenteras i korthet de som bedöms vara relevanta i förhållande till planområdet inom Tågmästaren 24.

ÖVERSIKTSPLAN FÖR ÖREBRO (2018)

Översiktsplanen för Örebro antogs 2018 och är ett strategiskt dokument för redovisning av hur mark- och vattenresurser ska förvaltas på lång sikt i kommunen. Översiktsplanen är inte juridisk bindande men vägledande i plan- och bygglovsfrågor. Översiktsplanen utgår från och förhåller sig till befintliga måldokument. Översiktsplanen anger att Örebros innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck. Staden ska i huvudsak utvecklas genom förtätning av befintliga områden, omvandling av centralt belägna områden, exempelvis verksamhetsområden samt genom utveckling av nya områden i nära anslutning till den befintliga staden. Under rubriken ”Staden” anges övergripande ställningstaganden för byggande och markanvändning av relevans för det aktuella planområdet:

- ”När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.”

- ”Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.”

- ”Som en naturlig fortsättning på stadens utveckling kan den fortsätta växa på höjden. Skaländring ska primärt ske i områden där staden byter användning, det vill säga i omvandlingsområden och längs större gaturum.”

- ”Enstaka högre hus kan uppföras för att tydliggöra strategiska platser som stadsdelscentra och andra viktiga mål- och mötespunkter. Ineffektivt nyttjade ytor exempelvis längs huvudgator och infarter kan bebyggas för att förtäta staden, alternativt nyttjas som park eller andra mötesplatser.”

- ”Örebros innerstad kommer att växa genom omgestaltning av huvudgator, förtätning i befintlig stadsbygd och omvandling av centrala verksamhetsområden.

- ”Örebros arkitektur ska skapa en harmonisk och väl fungerande helhet av byggnader, utemiljöer och mellanrum i hela staden, uppvisa en hänsyn till och förståelse för människors olika ekonomiska förutsättningar och livsmönster samt kännetecknas av höga hållbarhets- och kvalitetskrav.”

- ”Nya tillägg ska spegla även 2000-talet och ge nya årsringar till innerstadens bebyggelse och på så vis fortsätter stadens historiska utvecklingsmönster.”

- ”Höga byggnader i den befintliga innerstaden måste utformas med högsta arkitektoniska klass och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen.

- ”Staden kan förtätas genom kompletteringsbebyggelse som inte är markerade i kartan som utvecklings- eller omvandlingsområde. Möjligheten till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall. Hänsyn till starka allmänna intressen som anges i översiktsplanen, som tillgång till friytor och grönstruktur, utgör viktiga bedömningskriterier.”

- ”Stadens entréer ska utformas med omsorg. Oavsett färdsätt skapar stadens entré det första intrycket. Bebyggelse som placeras invid stadens entréer ska därför hålla god arkitektonisk kvalitet. Av samma skäl kan vissa verksamheter till och med vara direkt olämpliga för dessa lägen.”

Under rubriken ”Ställningstaganden för kulturmiljö” anges:

- ”Kulturmiljövärden ska alltid beaktas. Tillägg, förändringar och ombyggnader ska, liksom tillkommande bebyggelse, ta hänsyn till och samspela med befintliga byggnaders, bebyggelseområdens och landskapets värden och kvaliteter.”

- ”I samband med förändring och förnyelse ska en plats kulturmiljövärden identifieras och analyseras.”

- ”Utpekade riksintressen för kulturmiljövården ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt skadar värdena såväl i området som i dess närområde. Vid exploatering eller planarbete i anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövården ska därför påverkan på riksintresset utredas.”

- ”Kulturmiljöinventeringen ska vara utgångspunkt för kommunens bedömningar i frågor som rör bebyggelse och kulturlandskap, i staden och på landsbygden. Behovet av aktuella planeringsunderlag ökar när staden genomgår stora förändringar. Det innebär bland annat att Kulturmiljöinventeringen behöver fördjupas och kompletteras kontinuerligt för att vara ett aktuellt planeringsunderlag.”

- ”Byggnader och områden som redovisas i bevarandeprogrammet och som röda och blå markeringar på kartan i kulturmiljöinventeringen, betraktas i regel som särskilt värdefull bebyggelse eller särskilt värdefulla bebyggelseområden enligt Plan- och bygglagen.”

- ”Särskilt värdefulla kulturmiljöer och byggnader bör skyddas i detaljplaner eller områdesbestämmelser. De områden som berörs av exploateringsintressen eller andra starka motstående intressen ska prioriteras att ge ett skydd.”

Det aktuella planområdet ingår i det tematiska området ”Innerstaden”. Här anges bland annat följande ställningstaganden:

- ”I stadskärnan eftersträvas en bra balans mellan bostäder, handel och arbetsplatser, med publika lokaler i bottenvåningarna.”

- ”Stadskärnan ska ha en extra god gestaltning och utformas och utvecklas med omsorg om dess unika historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Tillägg, förändringar, ombyggnader och tillkommande bebyggelse ska samspela med och respektera, snarare än att reducera, kvaliteter och värden i den befintliga bebyggelsen.”

- ”Nya tillägg ska spegla även 2000-talet och ge nya årsringar till innerstadens bebyggelse och på så vis fortsätter stadens historiska utvecklingsmönster.”

- ”Höga byggnader i den befintliga innerstaden måste utformas med högsta arkitektoniska klass och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen.”

- ”De huvudgator som passerar genom innerstaden ska omvandlas för att bättre passa in i innerstadens karaktär och funktioner.”

- ”Innerstadens innergårdar är en viktig del i stadens grönstruktur och ska endast bebyggas i undantagsfall.”

- ”I innerstadsnära lägen kan nya höjdskalor växa fram om det sker i stråk, exempelvis längs med stora trafikrum eller där marken byter användning, samt vid strategiska platser.”

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR JÄRNVÄGSOMRÅDET MELLAN SVAMPEN OCH GUSTAVSVIK (2015)

Örebro kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik. Detaljplaneområdet inom Tågmästaren 24 omfattas av planen. Kommunen har en vision om att utveckla området längs järnvägen, minska järnvägens störningar och barriäreffekt och att höja kvaliteten och effektivisera ytorna på resecentrum. Syftet med den fördjupade översiktsplanen är bland annat att åstadkomma en utveckling av staden, och förändra resecentrum och andra mötesplatser i området kring järnvägen, i riktning mot visionen (s. 9). Planens mål är bland annat att bidra till ökat byggande och åstadkomma attraktiva ytor för kontor, bostäder, service, handel och mötesplatser. Området ska vara en innerstadsmiljö (s. 12). Innerstadskaraktären ska öka genom ny bebyggelse, bland annat genom förtätning mellan Oscariafabriken och Gustavsvik (s. 13). Östra Bangatan direkt väster om detaljplaneområdet ska omvandlas till en grönare och mer attraktiv stadsgata (s. 15). Området där detaljplaneförslaget föreslår en byggrätt är i den fördjupade översiktsplanen utpekat som byggbaryta för främst arbetsplatser och service (s. 16). Oscariafabriken är tillsammans med Drottningparken och Nikolai kyrkogård utpekad som viktig kulturmiljö.

ARKITEKTUR OCH BYGGANDE I ÖREBRO (2018)

Till Örebro kommuns översiktsplan hör en arkitekturstrategi, ”Arkitektur och byggande i Örebro”. Strategin beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Strategin innefattar en kategorisering av stadens olika delar i stadsdelstyper med en beskrivning av värden och ställningstaganden rörande utveckling för respektive del. Planområdet ingår i stadsdelstypen ”Stadskärnan och innerstaden”. Strategin beskriver stadskärnans och innerstadens karaktär och värden främst finns i dess kvartersstadsstruktur, i dess årsringar och blandning av stil och ålder på bebyggelsen och i dess sammanhållna stadsbild och jämna höjdskala som bryts av enstaka accent- och symbolbyggnader. Störst förändring och utveckling bör ske intill stationsområden, längs med större trafikrum och i övergångszoner till omvandlingsområden och näraliggande stadsdelar. Tillägg ska göras med stor respekt för de befintliga värden som finns hos befintlig bebyggelse. Tilläggen ska samspela med den befintliga bebyggelsen så att stadsmiljön som helhet blir attraktiv och välfungerande.

Riksintresset Centrala Örebro ska tillgodoses i samhällsplaneringen och den kommunala planläggningen. Inom riksintresset är därför den grundläggande inriktningen att stadskärnas kvaliteter och karaktärsdrag ska bevaras och förstärkas och att de kulturhistoriska värdena ska ses som en tillgång som stärker stadens attraktivitet och avläsbara tidsdjup. Bebyggelse i en jämn skala med byggnader ut till gatulinjen i slutna kvarter ska eftersträvas. Innerstadens jämna siluett med enstaka accenter ska värnas.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Tågmästaren 24 finns två gällande detaljplaner. Den ena detaljplanen omfattar ett mindre område längs med fastighetens östra gräns, detaljplan 1880-P278 från 2004. Inom planområdet finns idrottshallen Oscariahallen. Detaljplanen medger användning skola, idrott samt parkering. För det övriga området gäller stadsplan 1880K-A715 från 1984 som medger användning för industri, handel samt kulturreservat. Den äldre fabriksbyggnaden, Oscariabyggnaden, har i planen bevarandebeteckningen Q som avser reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I planbeskrivningen anges att det som avses med bevarandebeteckningen är byggnadens yttre mot Södra allén, Östra Bangatan, fasaden mot söder samt byggnadens trapphus.

Stadsplanen omfattar i söder även en industribyggnad uppförd mellan 1920 och 1951. Mellan denna och Oscariafabriken finns en nybyggnadrätt. Höjden är inne i kvarteret och i öster begränsad till en våning. I väster, i anslutning till den södra byggnaden, tillåts fyra våningar. Idag befintlig byggnad från 1988 är uppförd i tre våningar med inredd vindsvåning även inne i kvarteret, där höjden är begränsad till en våning, och är därmed delvis planstridig. Även den glasade entrébyggnaden mellan fabriksbyggnaden och 1988 års byggnad är planstridig då den är placerad på prickmark som inte får bebyggas.

I planbeskrivningen anges att nybyggnad ska anpassas till de befintliga byggnaderna beträffande både helhet och detaljer samt fasadmaterial. Vidare medges en liten envånings byggrätt på den norra gårdsytan. Byggnadsrätten avses ”flexibel” vilket innebär att den inte kan utnyttjas till sin helhet om övriga funktioner som hör till verksamheterna är tillgodosedda, exempelvis parkering.

Gällande stadsplan 1880K-A715 (Örebro kommun).

Örebro kommuns kulturmiljöinventering

I Örebro kommuns kulturmiljöinventering som utfördes med start under 2006 har Oscariafabriken utpekats som byggnad av mycket högt kulturvärde (rödmarkerade byggnader i kartan), vilket motsvarar särskilt kulturhistoriskt värde enligt plan- och bygglagen. Det är den högsta nivån i kulturmiljöinventeringens klassningssystemet och kan vara av byggnadsminnesklass. Röda byggnader är mycket välbevarade och goda exempel på sin byggnadstyp och arkitekturstil. De har en stor betydelse för Örebros historia och stadsbild och kan även vara mer eller mindre unika.

I inventeringen konstateras att ”Skofabriken Oscaria var under 1900-talet Örebros största skofabrik och representerar en viktig epok i stadens näringsliv under 1900-talets första hälft, då hälften av alla skor i Sverige tillverkades i Örebro län. Kvarteret och miljön berättar om företaget Oscarias historia och tillhör en av skoindustriepokens viktigaste byggnader Örebro. Fabriken är ett välbevarat exempel på god industriarkitektur från 1900-talets början. Den är modern för sin tid och en av arkitekten Vilhelm Renhults finaste byggnader. Formspråket är monumentalt och utformningen har höga arkitektoniska kvaliteter. Byggnadens industrikaraktär hör till byggnadens främsta värden”.

Lagskydd

2 kap 6 § plan- och bygglagen

2 kap plan- och bygglagen reglerar de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse. Enligt PBL 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

8 kap 13 § plan- och bygglagen

En byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt 8 kap 13 § PBL inte förvanskas. Oscariafabriken är i enlighet med gällande Q-bestämmelse i detaljplan samt Örebro kommuns ställningstagande i kulturmiljöinventeringen en särskilt värdefull byggnad.

8 kap 17 § plan- och bygglagen

Varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL omfattar all bebyggelse oavsett kulturhistoriskt värde. Varsamhetskravet gör gällande att ändring eller flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

8 kap 14 § plan- och bygglagen

Byggnadsverk ska enligt 8 kap 14 § PBL hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Riksintresset Centrala Örebro

Planområdet är beläget i nära anslutning till ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808). Ett riksintresse är ett område som anses ha så stort kulturhistoriskt värde att det är av vikt för hela nationen. Motivering för riksintresset *Centrala Örebro [T 20]* lyder:

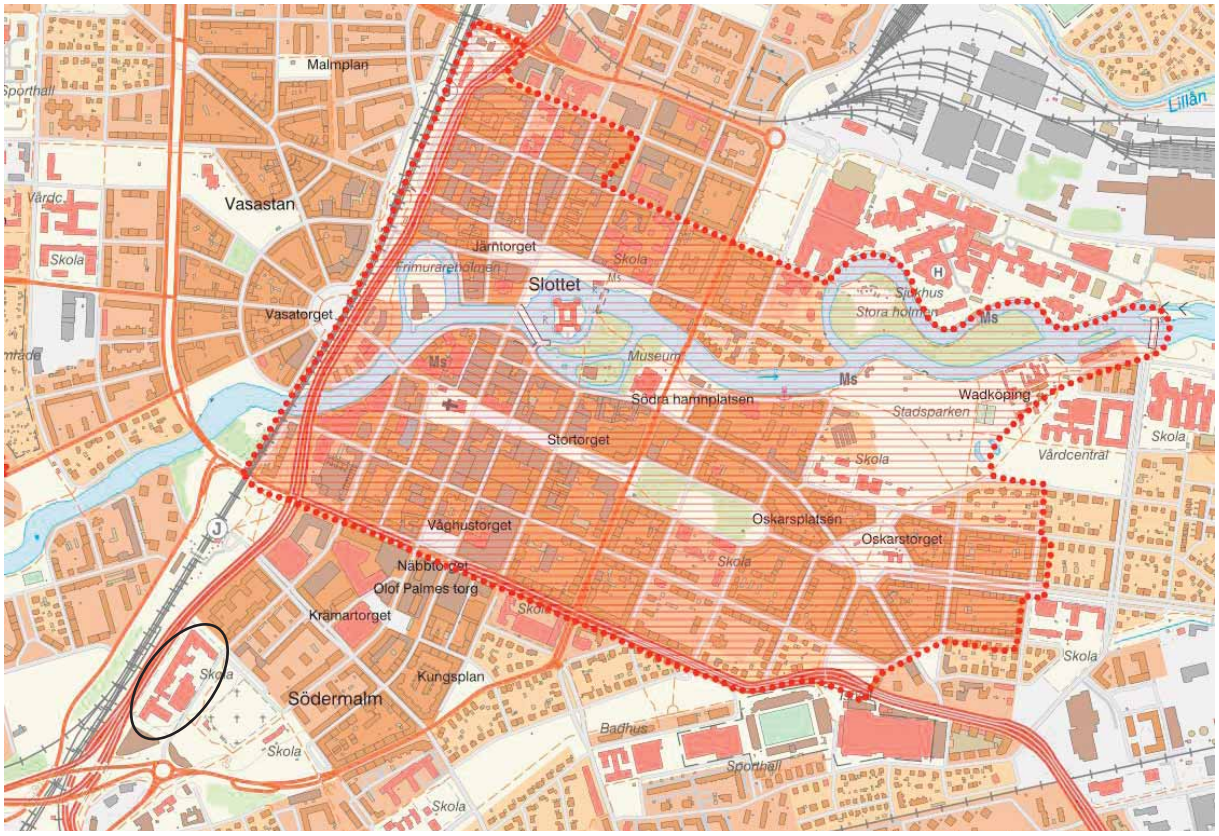
”Residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens av 1600-talet, 1800-talet senare del och det tidiga 1900-talet präglade stadsmiljö.”

Som uttryck för riksintresset anges:

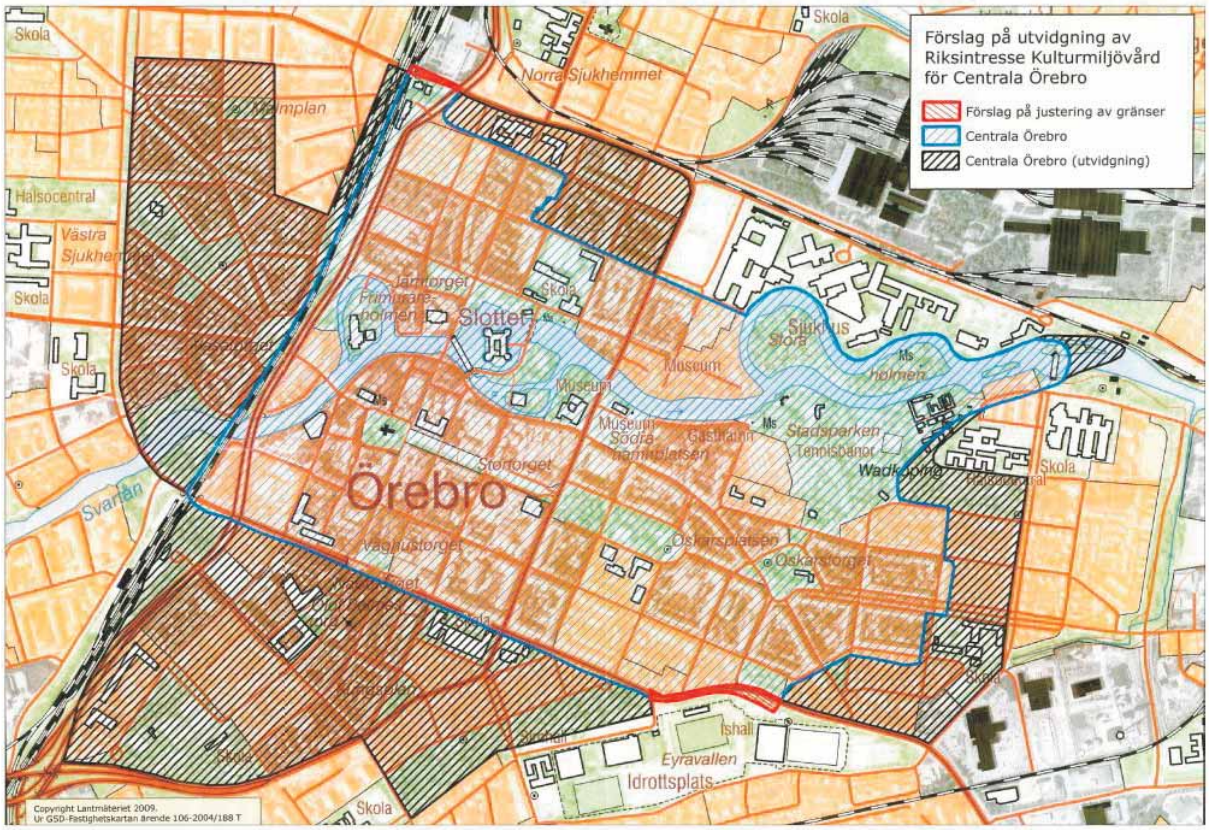
”Dominerande slottsanläggning i mötet mellan Svartåns vattenled och den nord-sydliga åsvägen. Stadsplan med enstaka medeltida drag och rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början. Den medeltida Nikolaikyrkan, bebyggelse i den förindustriella tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget. Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och gångstråk”.

Dessa värden ska prioriteras i det kommunala arbetet med samhällsplanering. Åtgärder inom området får enligt 3 kap. 6 § inte utgöra påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen i Örebro län har i en fördjupad riksintressebeskrivning från 2011 föreslagit en utvidgning av riksintresseområdet, vilken skulle innebära att även aktuellt planområde skulle omfattas av riksintresset. Länsstyrelsen har ett pågående uppdrag kring att revidera riksintresseområdet och en dialog om utökning av riksintresset enligt förslaget pågår mellan Örebro kommun och länsstyrelsen. Det utökade anspråket ska beaktas i pågående planarbeten. Miljökonsekvensbeskrivningen utgår därför från ett scenario där planområdet omfattas av riksintresset. I den fördjupade riksintressebeskrivningen lyfts Örebros skofabriker särskilt fram som signifikanta för staden och viktiga för stadsrummets historiska dimension.



Karta som redovisar riksintresset Centrala Örebro idag. Planområdets ungefärliga utbredning redovisas med svart cirkel (Länsstyrelsen Örebro).



Riksintresset Centrala Örebro med föreslagen utvidgning (Länsstyrelsen Örebro).

Tidigare kunskapsunderlag

KULTURMILJÖUTREDNING (ARKITEKTUR & BYGGNADSVÅRD 2025)

Fastighetsägaren Örebroporten lät 2025 genom Arkitektur & Byggnadsvård AB upprätta en kulturmiljöutredning för det aktuella planområdet (Kulturmiljöutredning kv. Tågmästaren 24, Virginska skolan, Örebro kommun, 2025-02-04). I kulturmiljöutredningen utreds områdets historik och kulturhistoriska värden och rekommendationer för hänsyn till dessa ges. Vidare gör utredningen en karaktärisering av Oscariafabriken och närområdets bebyggelse, pekar ut strategiska siktlinjer där byggnaden är synlig i stadsbilden samt preciserar riksintressets uttryck i närområdet. I utredningen ges följande rekommendationer för befintlig byggnad och grönmiljö:

- Gällande befintlig byggnad anges att åtgärder bör utföras med byggnadens ursprungliga karaktär som utgångspunkt. Byggnaden bör bevaras som helhet och byggnadens detaljering bör inte ändras. Material lika de ursprungliga bör användas vid lagningar och kompletteringar. Tillägg bör anpassas till byggnadens formspråk. Nyare tillägg mot gården som inbyggnad av lastkaj har en lägre verkshöjd och skulle bättre kunna anpassas till miljön och samtidigt bidra till att göra entréer på ostfasaden attraktivare och mer synliga.

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

Gällande ny bebyggelse i närheten av fabriken anger kulturmiljöutredningen:

- Ny bebyggelse bör förhålla sig till den äldre byggnadens gestaltning och arkitektoniska kvalitet. Hög arkitektonisk kvalitet bör vara ett uttryckt mål vid all exploatering inom planområdet.

- Ny bebyggelse behöver anpassas i volym till omkringliggande byggnader. Fasadmöten och kopplingar blir här extra viktiga och måste hanteras på ett sådant sätt att befintlig karaktär inte påverkas negativt.

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

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

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

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

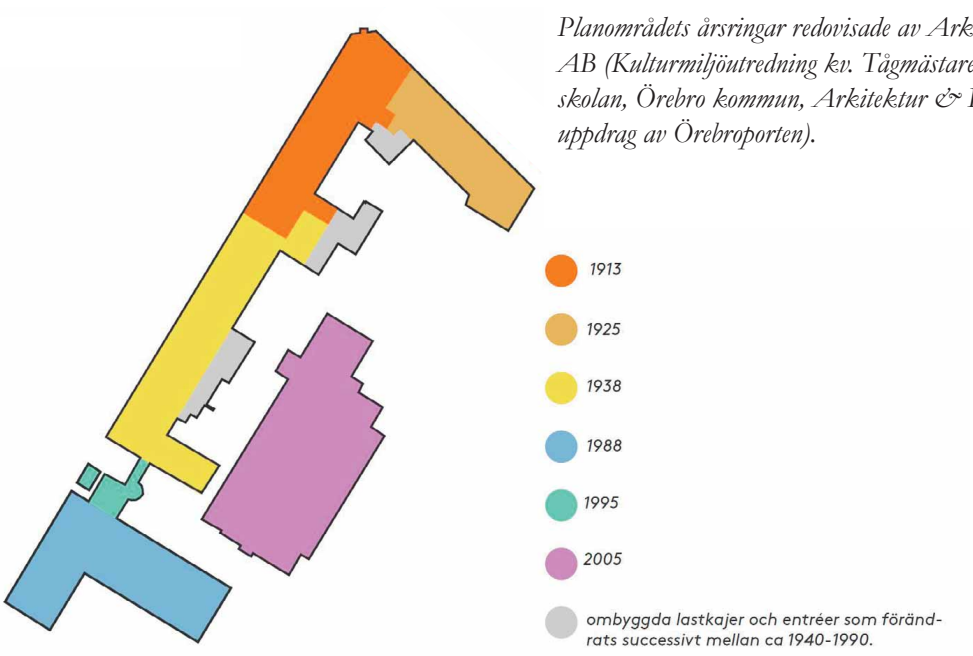
Bebyggelsemiljön – kortfattad historik

Nedan görs en kort sammanfattning av bebyggelsemiljöns historik. Sammanfattning grundar sig i den historik som sammanställts i kulturmiljöutredningen (Arkitektur & Byggnadsvård, 2025).

Den första järnvägssträckan i Sverige invigdes 1856 på sträckan Örebro-Nora och under följande år byggdes nätet ut och kommunikationen med resten av landet underlättades. Järnvägen blev en förutsättning för Örebros industriella utveckling och under det sena 1800-talets etablerades fabriker längs med järnvägsspåren i staden. Skotillverkning kom att bli en av stadens främsta industrier och under det tidiga 1900-talet låg tjugofyra av landets åttiofem skofabriker i Örebro län.

Oscariafabriken hade etablerats av fabrikör Ernst Åqvist i Sundbyberg år 1907. 1913 flyttades fabriken till Örebro och en nybyggd fabriksbyggnad strax öster om järnvägsspåren och ett stycke söder om den äldre stadskärnan. Byggnaden ritades av arkitekt Vilhelm Renhult och utformades som ett stort stenpalats med välgestaltade fasader och stora, ljusa fabrikslokaler. Huvudentrén förlades mot spåren i nordväst och utfördes som en monumental perspektivportal med geometrisk djupverkan. Stilmässigt var byggnaden en blandning av olika arkitektoniska grepp men karaktäriserad av en genomgående hög arkitektonisk kvalitet.

Under 1930-talet hade Oscariakoncernen vuxit och blivit en av de ledande aktörerna inom skobranschen. Till följd av detta byggdes Örebrofabriken till med en rejäl tillbyggnad mot den södra gaveln. Ytterligare en tillbyggnad hade redan tillförts den östra gaveln 1925. Båda tillbyggnaderna gestaltades likt den ursprungliga byggnaden i samma material- och kulörpalett. 1968 förvärvade det internationella skoföretaget Bata Oscariakoncernen. Därefter tog det bara ett par år innan tillverkningen upphörde i Örebro. Fabriken lades ner 1971. Örebro stad köpte anläggningen och omvandlade den inledningsvis till industrihotell och senare skola. 1988 uppfördes inom skolverksamheten en ny L-formad byggnad söder om den äldre fabriken. 1995 kopplades byggnaden samman med fabriksbyggnaden genom en något lägre, glasad entrébyggnad. 2005 uppfördes en idrottshall, Oscariahallen, på det som tidigare varit en grönyta i anslutning till fabriksgården i öster.



Planområdets årsringar redovisade av Arkitekur & Byggnadsvård AB (Kulturmiljöutredning kv. Tågmästaren 24, Virginska skolan, Örebro kommun, Arkitektur & Byggnadsvård AB på uppdrag av Örebroporten).

Nulägesbeskrivning

Nedan följer en sammanfattande beskrivning av bebyggelsemiljön inom detaljplaneområdet och dess olika årsringar och kulturhistoriska värden. Nulägesbeskrivningen avslutas med en redogörelse för karaktärsområden inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet, vars kulturhistoriska värden bedöms kan komma att påverkas av förslaget till detaljplan. Kulturmiljöutredningen (Arkitektur & Byggnadsvård, 2025) har utgjort utgångspunkt i nulägesbeskrivningen.

OSCARIAFABRIKEN (1913-1938)

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

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

Karaktärsdrag att tillvarata:

- Byggnadens volym med långsträckt repetitiv fasad och indragen övre våning, glasad på samma sätt som undre våningar. Karaktärsbyggnad för området och visuellt synlig från olika punkter i närområdet.

- Byggnadens karaktäristiska industrifasad, rödputsad med indelning i lisener och stora spröjsade fönster. Fönstrens placering, indelning och detaljering.

- De välutförda ursprungliga detaljerna som sockel i granit och kalksten, putsade portaler, lisener med kapitäl.

- Byggnadens synliga årsringar och de pietetsfulla tillbyggnaderna från 1925 och 1938.

Nuläge, Oscariafabrikens östra gavel samt del av östra gårdsfasaden.

Nuläge, huggen kalkstenssockel.

Nuläge, fasader mot gården.

Nuläge, Oscariafabrikens monumentala entré i nordväst samt den långsträckta västfasaden.

1988 ÅRS BYGGNAD

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

Karaktärsdrag att tillvarata:

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

- Byggnadens skala och höjd som förhåller sig till den äldre fabriken.

Nuläge, 1988 års byggnad. Fasad mot norr samt gavel mot öster.

Nuläge, byggnaden har en L-formad plan.

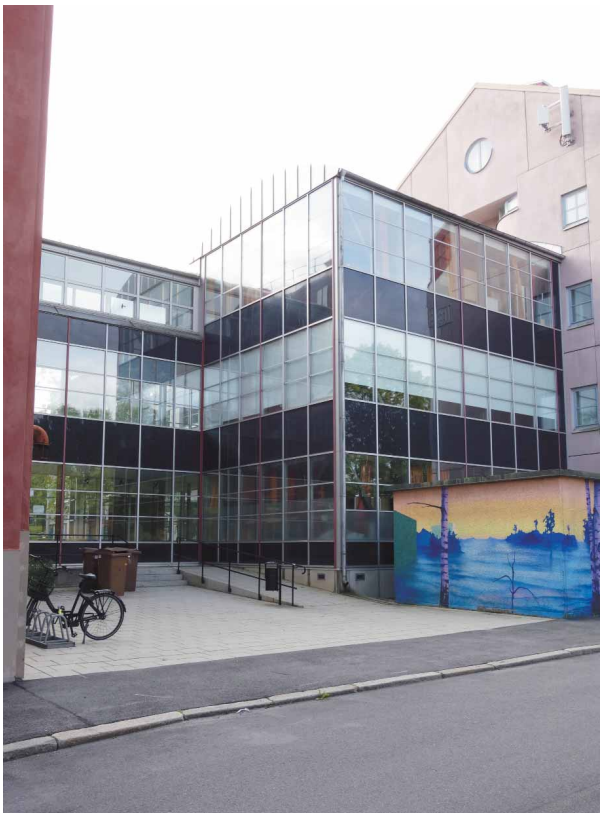
Nuläge, fasad mot gatan i väster samt gavelfasad mot norr.

FÖRBINDELSEBYGGNAD (1995)

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

Karaktärsdrag att tillvarata:

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



Nuläge, förbindelsebyggnad fån nordväst.

Nuläge, fasad mot gården i öster.

Karaktärsområden

Planområdet är beläget på Söder, drygt 500 meter sydväst om den centrala staden. I norr ansluter kvarteren Tågmästaren 23 och Tunnbindaren som domineras av bebyggelse från 1950- till 1980-talen. I väster ansluter Östra Bangatan och därefter järnvägsspåren. Ca 200 meter nordväst om planområdet är Södra stationen belägen. I öster avgränsas planområdet av Fabriksgatan. Öster om Fabriksgatan ansluter del av Drottningparken och därefter Nicolai kyrkogård. Söder om parken och kyrkogården finns en större skatepark. Direkt söder om planområdet finns en v-formad industribyggnad uppförd mellan 1920 och 1951. Sydväst om planområdet finns en bågformad och uppglasad byggnad från 2000-talet. Söder om denna bebyggelse tar Södra infartsledens trafikapparat vid.

Flygfoto över planområdet med omgivande miljöer, vilka har försetts med en siffra som kopplas till kortfattade beskrivningar på följande sidor (Lantmäteriet).

1.SKOLGÅRD MED OSCARIAHALLEN

På samma sätt som byggnaderna genomgått förändringar har utemiljön runt skolan förändrats över tid. Olika materialiteter och gestaltningsprinciper har fått råda. I norra delen mot Södra allén består utemiljön av en stor grusad yta för cykelparkering. En gräns med häckar ramar in denna från väster och en yta med gatsten, gräs och några mindre träd har arrangerats bakom. På ytan bakom Oscariahallen består skolgården av en passage som slingrar sig runt utskjutande byggnadsvolymer. Mindre stråk av gräs kantar idrottshallen och i övrigt är markbeläggningen ett lapptäcke av asfalt, betongsten i grått och rött med inslag av gatsten. Få rekreativa ytor finns på skolgården och de sittmöjligheter som finns är ett par bänkar.

Oscariahallen som uppfördes 2005 utgörs av en stor, i huvudsak rektangulär volym med ett flackt pulpettak som lutar in mot gården i väster. Huvudvolymen är sammanbyggd med mindre och lägre volymer i söder, väster och nordväst. Byggnaden är utförd i en slags nymodernistisk stil med slätputsade fasader i grått och vitt. Ett glasat entréparti under ett stort skärmtak finns i nordöst. Huvudfasaden ut mot Fabriksgatan i öster präglas av höga fönster och fönsterband som delas av med kopparplåt och vitputsade fasadytor. Någon större ambition till anpassning till den äldre fabriksbyggnaden kan inte utläsas i byggnaden.

Karaktärsdrag att tillvarata:

- Oscariafabrikens dominans i miljön och på skolgården, de i stadsbilden välexponerade fasaderna.

- Inslag av grönska med miljöskapande värden, kopplar till den anslutande parken och de allékantade gatorna.

Skolgårdens norra del med en stor yta för cyklar.

Oscariahallen från nordöst.

2. OMRÅDET OMKRING 1988 ÅRS BYGGNAD

Platsen för tilltänkt tillbyggnad i förlängning av 1988-års tillbyggnad består av en passage in till skolgården, gräsyta och grusad cykelparkering. Den har karaktären av att vara en yta som blev över och en baksida som uppstått tillfälligt då byggnader uppförts runt omkring. I förlängning av cykelparkeringen och den smala gräsytan finns en yta bakom huset med mer trädgårdskaraktär bestående av gräsmatta och träd. Fabriksbyggnaden är synlig från parken via en passage mellan byggnaderna och utgör en för området viktig siktlinje.

Karaktärsdrag att tillvarata:

- Inslag av grönska med miljöskapande värden, kopplar till den anslutande parken och de allékantade gatorna.

- Vy mellan 1988 års byggnad och Oscariahallen där den tidigare fabriksbyggnaden är delvis exponerad från gatan och den anslutande parken.

I anslutning till 1988 års byggnads östra gavel och södra gårdsfasad finns en häckomgärdad gräsyta. Närmast östra gaveln finns en grusad cykelparkering.

Häckomgärdad gräsyta från sydöst.

Mellan 1988 års byggnad och Oscariahallen finns ett bredare gångstråk in mot gården.

Området sett från norr med kontorsbyggnaderna i bakgrunden.

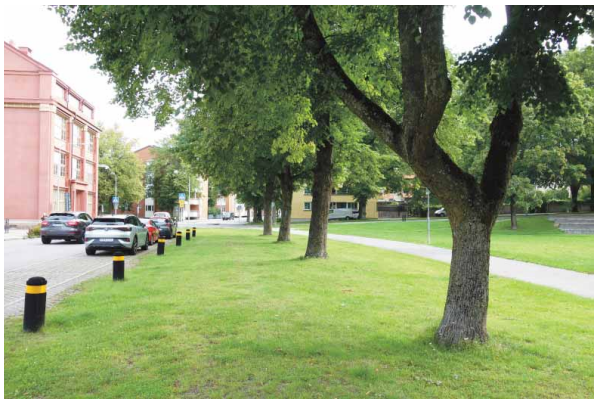
3. GRÖNMILJÖ OCH PARK

Gaturummen som omsluter planområdet i norr, väster och öster karaktäriseras av en lummig grönska skapade genom alléer, enkla alléer i väster och öster och en dubbelallé längs med Södra allén i norr. Den lummiga grönskan dominerar också området öster om planområdet där delar av Drottningparken och Nicolai kyrkogård tar vid. Här bidrar äldre parkträd och kyrkogårdens omgivande häck och trädkrans till parkkaraktären, vilka har lång historisk hävd på platsen. Nicolai kyrkogård invigdes redan under det tidiga 1800-talet och Drottningparken tillkom i samband med stadsplanen från 1911. Parken och kyrkogården har av Örebro kommun pekats ut som särskilt värdefullt område. Miljön ingår även i förslaget till utökat riksintresseområde och kopplar till ett av riksintressets uttryck – parker och gröna ytor som tillkommit genom en medveten stadsplanering under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal.

Karaktärsdrag att tillvarata:

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

Del av Drottningparken öster om planområdet. Kyrkogårdens ligger något upphöjd i förhållande till parken och dess omgivande häck och trädkrans syns i bakgrunden.



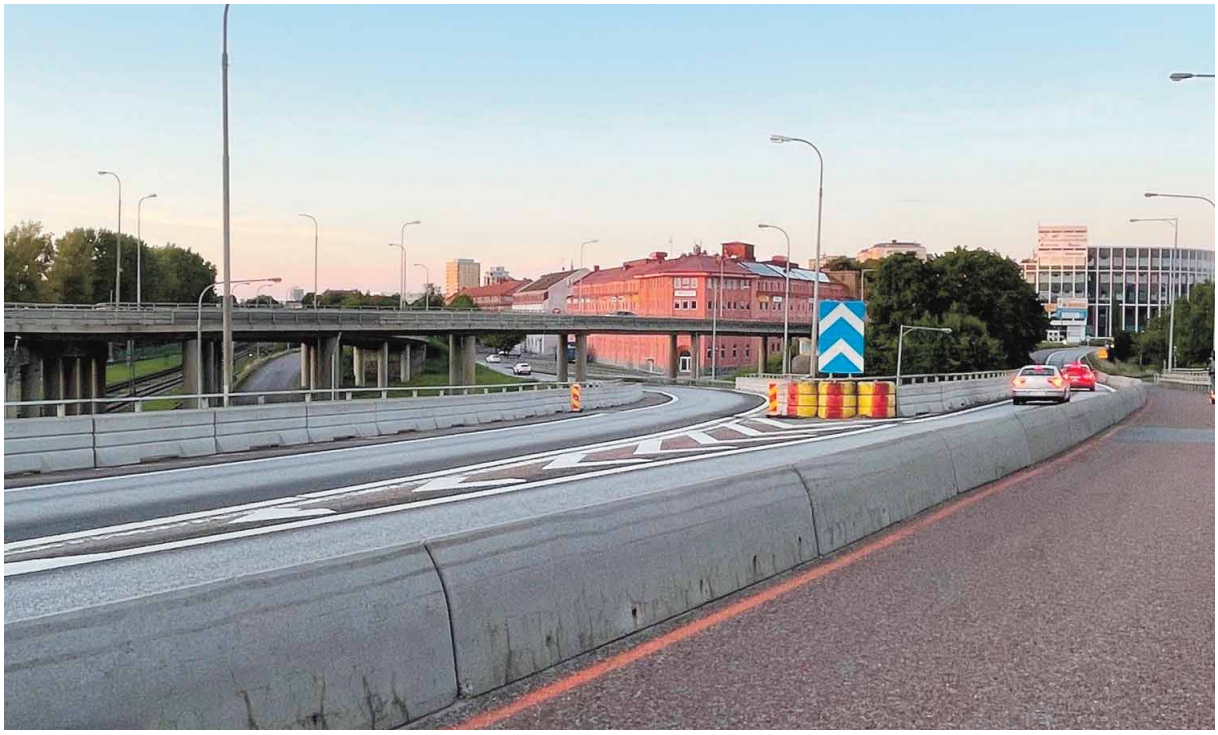
Allé längs med Fabriksgatan och del av Drottningparken. I bakgrunden skymtar Södra alléens dubbla trädrader.

4. KOMMUNIKATIONSLEDER

Söder och väster om planområdet präglas miljön av viktiga och relativt storskaliga kommunikationsleder i form av Södra infartsleden, Östra Bangatan och järnvägen. Södra infarten är en del av en historisk led som lett resande från den södra till den norra delen av Örebro i hundratals år. Järnvägssträckningen har även den lång historisk hävd och är viktig för förståelsen av stadens framväxt samt lokaliseringen av Oscariafabriken. Kommunikationsmiljön kopplar i viss utsträckning till riksintresset då den bidrar till läsbarheten av Örebro som en residensstad vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder.

Karaktärsdrag att tillvarata:

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



Storskaliga kommunikationsleder söder och väster om planområdet. Södra infartsleden, Östra Bangatan och järnvägen längst till vänster i bild.

5. KONTORSHUS MED VARIERANDE KARAKTÄR

Söder och sydöst om planområdet präglas miljön av relativt storskaliga kontorskomplex. Det södra utgörs av den v-formade industribyggnaden som uppfördes mellan 1920 och 1951 och som nu är omvandlad till kontor. Byggnaden kan betraktas som en slags pendang till Oscariafabriken då den ramar in kvarterets södra del medan Oscaria ramar in den norra. Flera likheter finns även i de putsade och vertikalt betonade fasaderna och i det avfasade hörnet med monumental perspektivportal. Byggnaden har genomgått relativt stora förändringar, till exempel fönsterbyten och i stadsrummet välexponerade svarta solcellspaneler mot det röda taket, vilket i viss mån gett den en mer modern karaktär i jämförelse med den mer välbevarade Oscariafabriken. Sydöst om planområdet finns ett ca fem våningar högt bågformat kontorshus från 2000-talet. Byggnaden har en tydligt nymodernistisk karaktär med sin svängda volym, platta tak och glasade, mörkgrå fasader.

Karaktärsdrag att tillvarata:

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

Båghuset från nordväst.

Den v-formade tidigare fabriksbyggnaden från nordöst.

6. RUTNÄTSSTAD MED BLANDAD BEBYGGELSE

Området norr om planområdet präglas av en rutnätsstruktur tillkommen i samband med stadsplanen 1884. Den äldre bebyggelsen sanerades i hög grad kring 1900-talets mitt vilket gör att dagens bebyggelse i huvudsak utgörs av 1950-1980-talsbyggnader, med några undantag i äldre och yngre byggnader. Bebyggelsen är i huvudsak utformad i en modernistisk tradition med avskalade fasader och få ornamentala detaljer. Bebyggelsen är grupperad kring gårdsrum. De olika arkitektoniska typologierna såsom punkthus, lamellhus och längor i vinkel har uppnått detta på olika sätt. Resultatet är att det idag finns många mindre gröna rum mellan bebyggelsen. Byggnadernas materialitet och färgsättning har en viss enhetlighet. Rött och gult tegel samt putsade fasader i gult och rött dominerar. Närmast Södra allén är bebyggelsen lägre, begränsad till fyra våningar. I norr trappas höjderna upp med lamellhus i åtta våningar och punkthus i tretton våningar. Området kopplar till riksintressets då stadens rätvinkliga rutnätsstruktur anges som ett av riksintressets uttryck.

Karaktärsdrag att tillvarata:

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

Fabriksgatan norrut.

Fabriksgatan söderut.

Riksintressets uttryck i närområdet

Kommunikationsleder - Den intilliggande södra infarten är del av en historisk led som lett resande från den södra till den norra delen av Örebro i hundratals år. Efter järnvägens etablering i staden kom den också att bestå av järnvägsspår med stationer i för staden viktiga lägen. Den södra stationens etablering var en strategisk placering för de fabriker som uppförts på båda sidor om Östra bangatan och Svartå Bangata.

Gröna stråk och parker - längs exempelvis Svartån, järnvägen och som äldre park och kyrkogård i närheten av Oscaria.

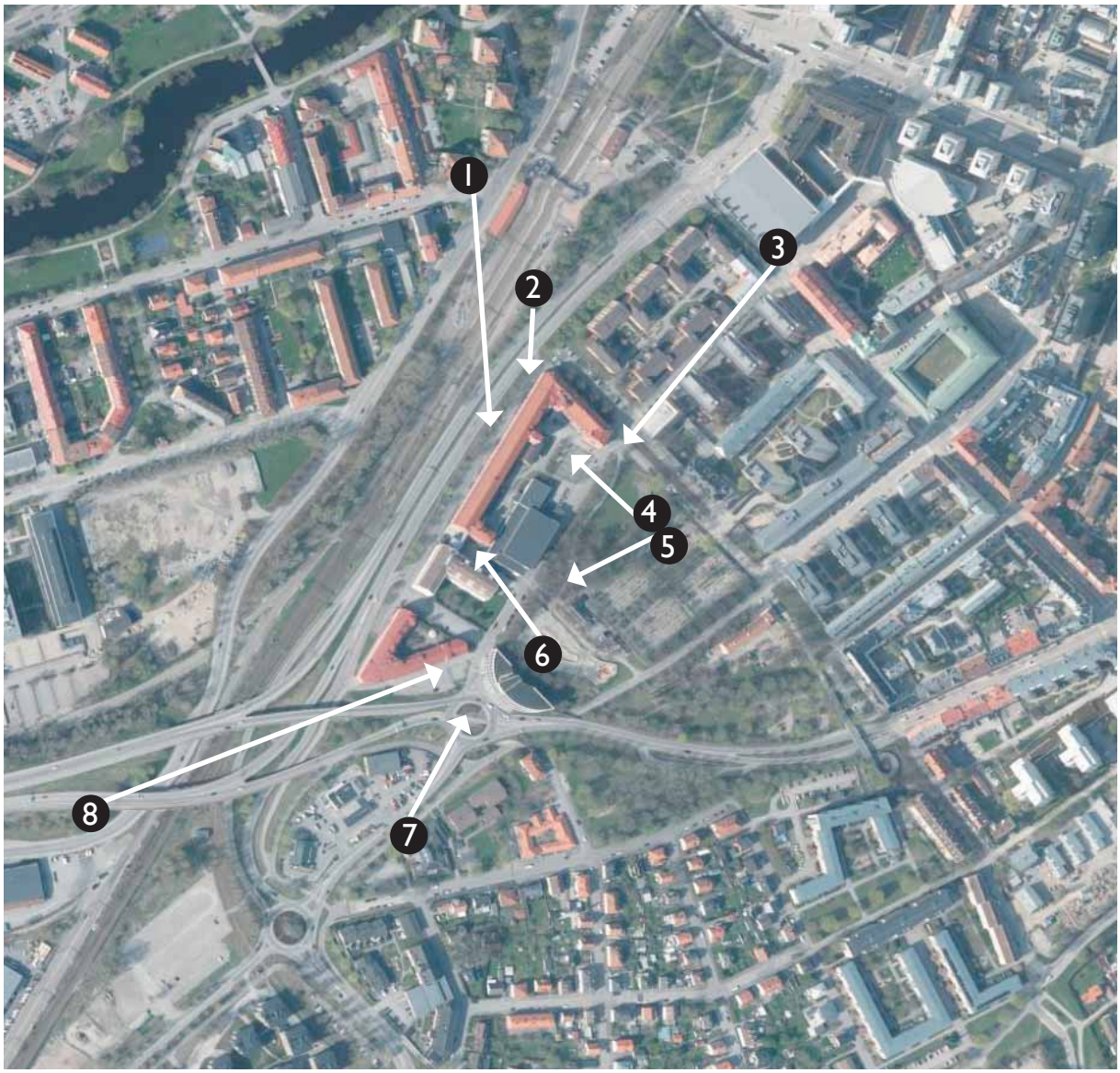
Oscariafabriken som karaktärsbyggnad - De stora fabrikerna i området utformades som industriella palats och bär historien om det tidiga 1900-talets framväxt av skofabriker i Örebro. Oscariafabriken är i kraft av sin bevarade karaktär och visuellt exponerade läge i staden, en viktig karaktärsbyggnad.

Det tidiga 1900-talets stadsmiljö och stadsplaneprincip som tillkom efter stadsbranden 1854. Framväxt av rutnätsstaden med större gator och esplanader.

Stenstaden som växte fram under senare delen av 1800-talet och tidiga 1900. Husens materialitet valdes för att vara bättre rustade i fråga om brand. Byggnader utformades större och högre med ett mer storstadsmässigt byggskick.

Områdets strategiska siktlinjer

Nedan redovisas hur visuellt synlig tidigare Oscariafabriken är ur stadsbildsperspektiv. Vidare identifieras ett antal siktlinjer som bedöms vara av betydelse för detaljplaneförslagets påverkan på omgivande kulturmiljö.



1. I vyn från Södra station är Oscariafabriken väl synlig och har ett högt stadsbildsmässigt värde.

2. Vy från Östra Bangatan där Oscariafabriken är välexponerad och har ett högt stadsbildsmässigt värde.

3. Siktlinje från Fabriksgatan söder ut mot planområdet. Oscariafabriken skymtar fram till höger och är inte framträdande i stadsbilden.

4. Siktlinjen mellan parken och skolgård/Oscariafabriken är stark och byggnaden framträdande.

5. Siktlinje mellan parken och planområdets södra del.

6. Siktlinje mellan gata/park och fabriksbyggnadens södra gavel.

7. Vy från Södermalmsplan. Oscaria är inte synlig, istället är det de senare tillbyggnaderna inom planområdet som är framträdande.

8. I vyn från Södra infarten är Oscaria framträdande, men även tillbyggnaden från 1988 är välexponerad.

Känslighet/tålighet

Nedan görs en övergripande bedömning av känslighet/tålighet mot förändring inom miljökonsekvensbedömningens avgränsningsområde.

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

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

Tålig miljö. Området kring rondell och båghus från 2000-talet.

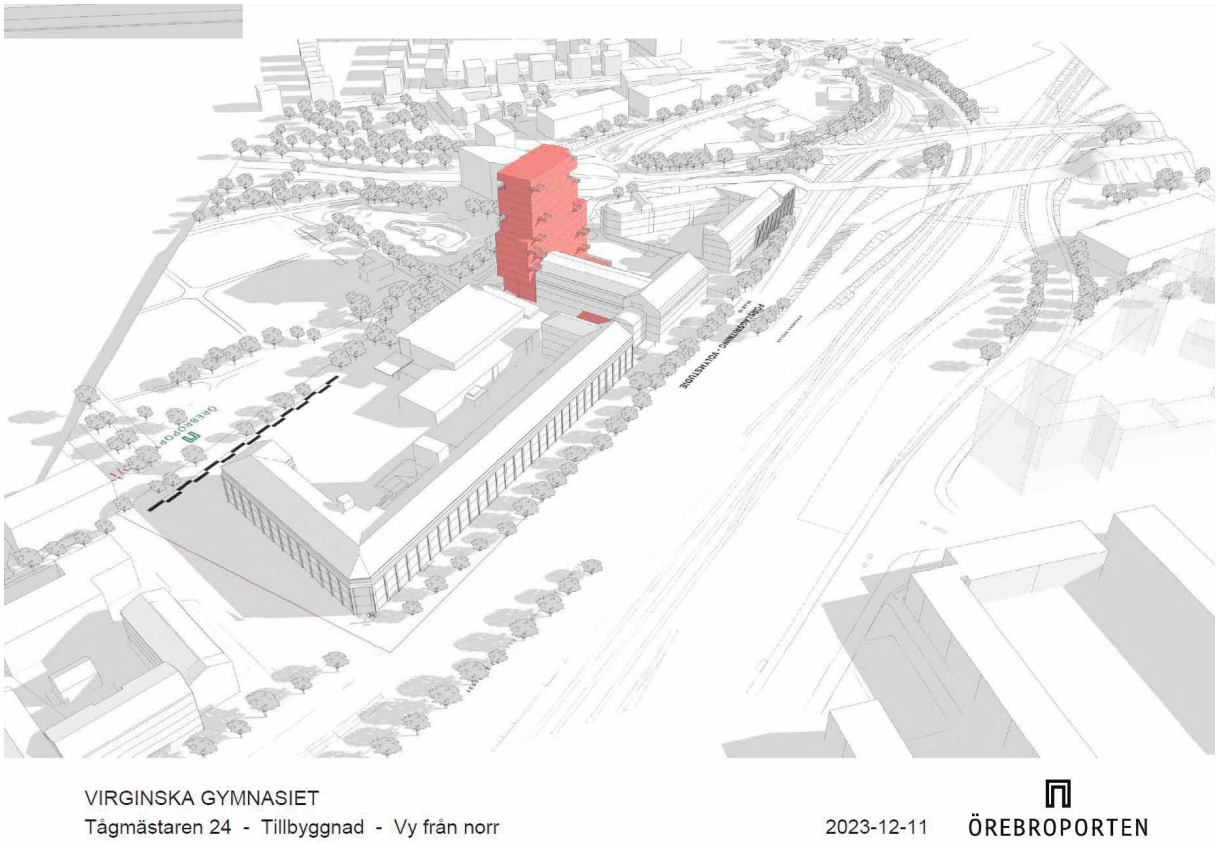
PLANERINGSPROCESSEN OCH TIDIGARE FÖRSLAG

I följande avsnitt beskrivs planeringsprocessen som har lett fram till planförslaget. Vidare redovisas ett urval av tidigare förslag som har lett fram till det slutliga planförslaget.

Bebyggelseförslagen har bearbetats under planprocessen utifrån rekommendationer i kulturmiljöutredningen (2025-02-04), i dialog med och efter synpunkter från Stadsplaneringsavdelningen, Örebro kommun, Länsstyrelsen i Örebro och stadsantikvarie. Målet för processen har varit att nå fram till ett förslag som utgår från och tar tillvara platsens kulturvärden och karaktär och som inte riskerar negativ påverkan på kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården, Centrala Örebro.

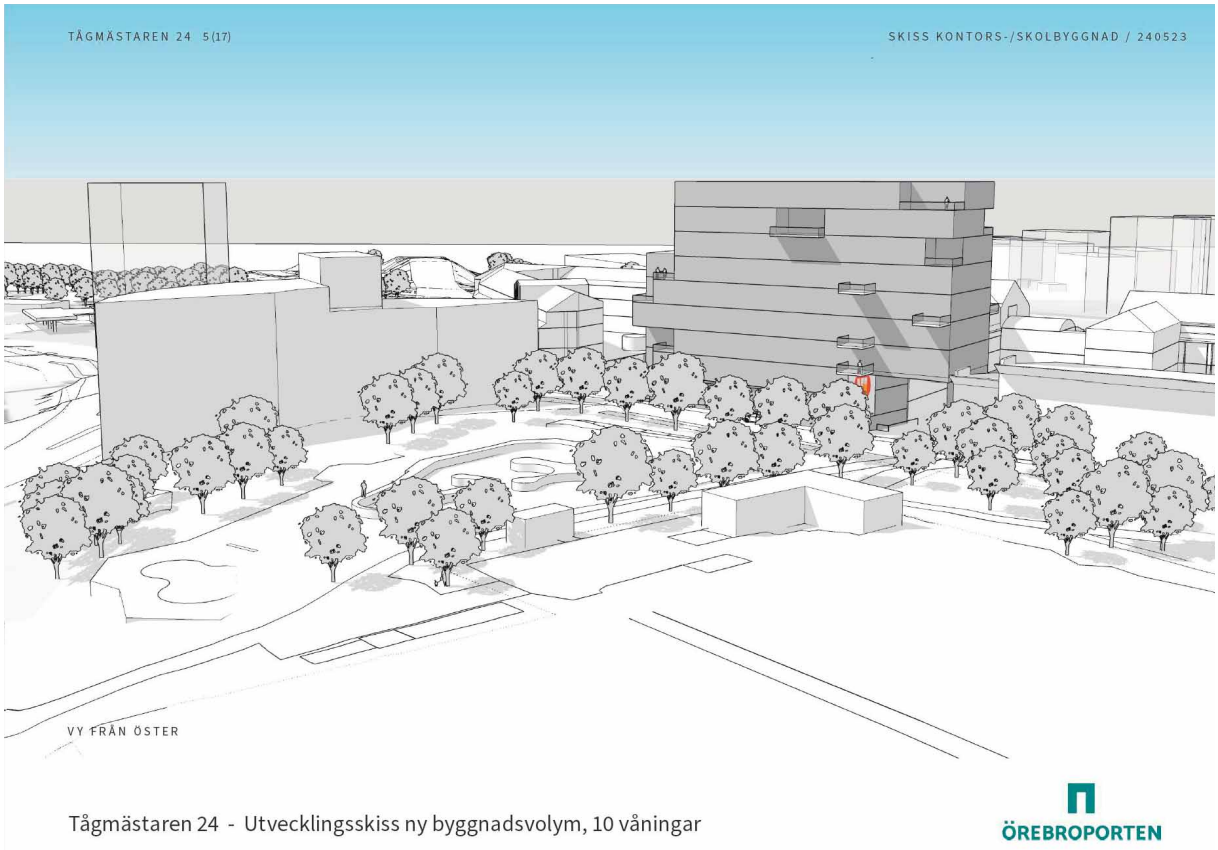
Örebroporten Fastigheter AB inkom 2018-07-24 till Örebro kommun med en begäran om planbesked för att upprätta en detaljplan för Tågmästaren 24 som möjliggör en förändrad markanvändning från industri/ till skola, kontor och handel samt en utökad byggrätt. Örebro kommun beslutade 2018-11-20 om positivt planbesked, vilket innebar att kommunen avsåg att inleda en planläggning för aktuellt område. Tidigt i processen upprättade Örebroporten skisser/volymstudier till nybyggnad i samarbete med Castellum, vilka äger grannfastigheten Tågmästaren 25. Dessa inkluderade en ny byggnad i väst-östlig riktning längs Tågmästaren 25:s norra gräns, vilket innebar att byggnaden skulle komma att byggas ihop med befintlig och ny bebyggelse inom Tågmästaren 24. Castellum meddelade senare att man inte längre hade för avsikt att inom den närmsta tiden bygga nytt inom Tågmästaren 25.

I december 2023 lät Örebroporten upprätta en skiss/volymstudie för en ny byggnad längs med Fabriksgatan, vilken skulle ansluta till 1988 års byggnad i väster och Oscariahallen i norr. Volymen var fjorton våningar hög.



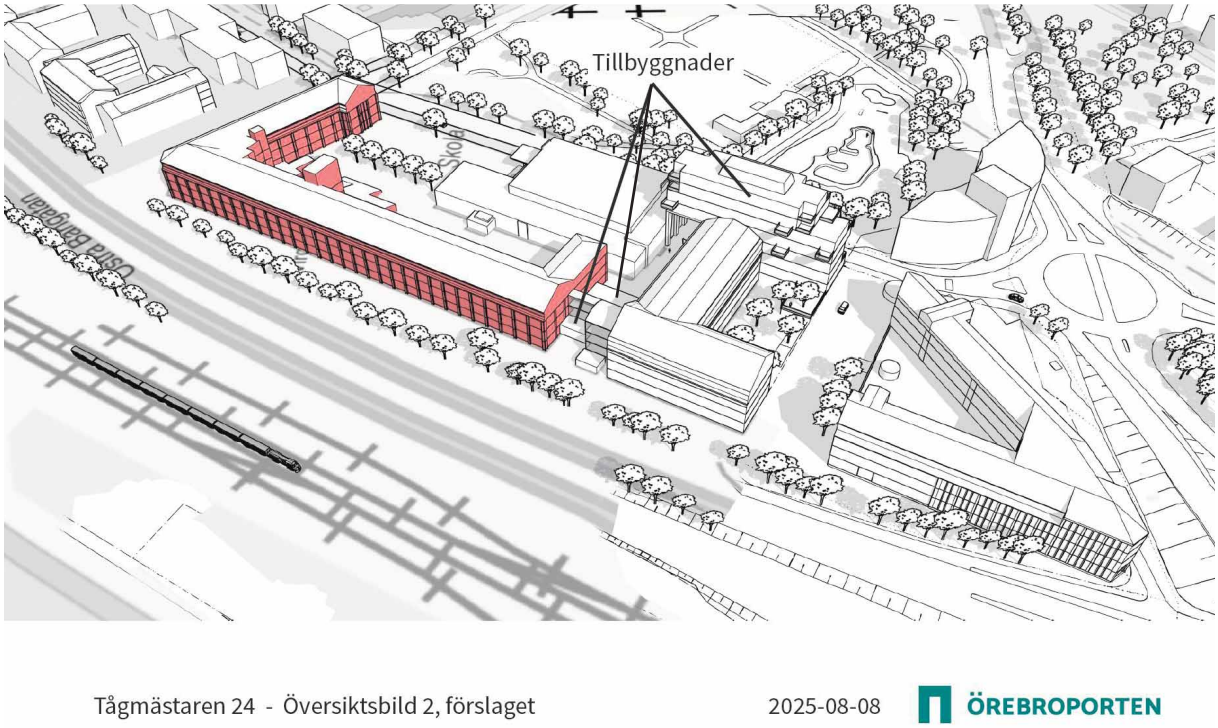
Ett tidigt förslag med en ny byggnad med fjorton våningar, 2023-12-11 (Örebroporten).

I juni 2024 omarbetades förslaget och volymen sänktes till tio våningar. I söder mot Södermalmsplan trappades volymen ner något.



Skiss till ny nyggnad med tio våningar, 2024-06-18.

I februari 2025 lät Örebroporten upprätta en kulturmiljöutredning för Tågmästaren 24, som bland annat gav rekommendationer för nybyggnad. I augusti togs beslut om att en miljökonsekvensbeskrivning avseende kulturmiljö skulle tas fram. Ett avgränsningsmöte med Länsstyrelsen i Örebro län hölls 2025-09-15. Örebroporten lät därefter upprätta ett nytt skissförslag som i högre grad tog hänsyn till kulturmiljön och de rekommendationer som gavs i kulturmiljöutredningen. Volymen sattes in i illustrationer och fotomontage i vyer/siktlinjer som i kulturmiljöutredningen pekats ut som viktiga i förhållande till riksintresset och dess uttryck i anslutning till planområdet. Byggnadsvolymen föreslogs begränsas i höjd till 7 våningar inklusive souterrängvåning samt en mindre takvåning. Några takfotslinjer inom anslutande bebyggelsemiljö plockades inte upp i nybyggnaden, inte heller några linjer i siluetten från söder och sydväst, vilket gjorde att nybyggnaden gav intrycket av att skjuta upp ovanför befintlig stadssiluett och den nya volymen upplevdes fortfarande som främmande hög i området. En nedtrappning av byggnadsvolymen gjordes likt tidigare förslag i söder mot den där mer tåliga bebyggelsen. Ingen nedtrappning gjordes i norr mot den känsligare och lägre fabriksbyggnaden. En portal mellan nybyggnaden och Oscariahallen föreslogs i syfte att inte bryta siktlinjen från parken/gatan in över skolgården mot fabriksbyggnadens södra gavel. I förslaget saknades gestaltningsprincip och nybyggnaden redovisade endast som en vit volym, vilket försvårade bedömning av framför allt påverkan på Oscariafabriken. Förslaget redovisade även de två entrébyggnaderna utifrån samma princip. Förslaget samråddes med länsstyrelsen som lämnade ytterligare synpunkter.

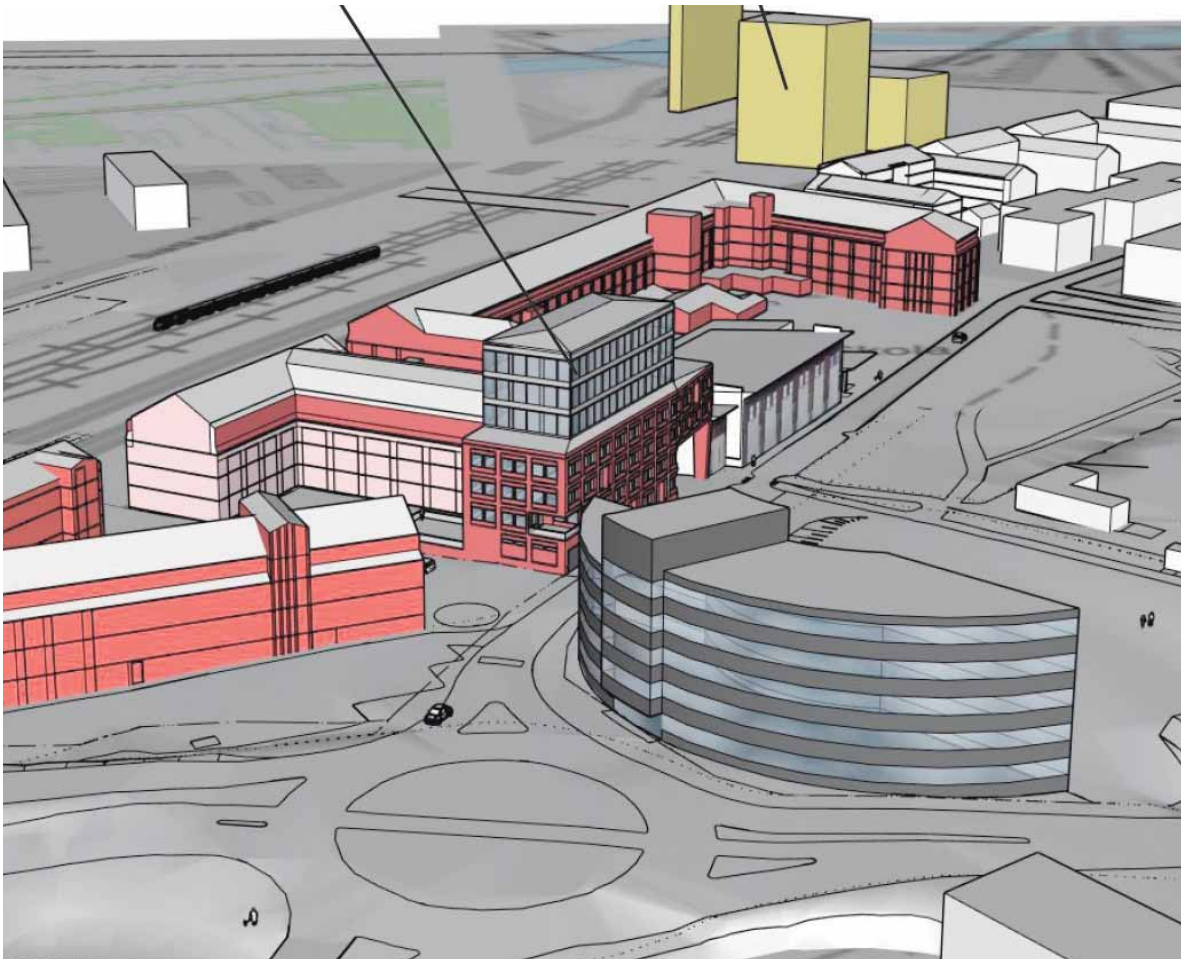


Skiss/volymstudie, 2025-08-08 (Örebroporten).

Under hösten 2025 utarbetas inom arbetet med granskningsversion av MKB ett nytt förslag som innebar en gatubyggnad med ett fotavtryck om 750 kvm och en BTA om 5 110 kvm. Nybyggnaden begränsades till 8 våningar, 7 våningar samt en souterrängvåning, med en högsta nockhöjd på 34 m. Byggnaden skulle utföras med en längre lågdel i fyra våningar samt souterrängvåning. Lågdelen hade en höjd på 20 m och en takfotslinje som linjerade med den äldre fabriksbyggnaden. I norr mot mötet med Ocariahallen skulle det skapas en bred portal för passage till gården och den nya entrébyggnaden mot den befintliga förbindelsebyggnaden. Portalen skulle utföras ca 15 m bred mot Fabriksgatan, ca 11 meter mot skolgården samt en höjd om ca 10 m. Uppe på lågdelen placerades en kortare byggnadsvolym i tre våningar. Volymen avslutades i norr i höjd med portalen i lågdelen, för en tydlig nedtrappning i höjd mot den lägre fabriksbyggnaden och Oscariahallen. Båda byggnadsvolymerna föreslogs utföras med platta tak och i väster skulle nybyggnaden anslutas till 1988 års byggnads östra brandgavel.

En gestaltningsprincip togs fram för gatubyggnaden som grundade sig i omgivande bebyggelsemiljö. Lågdelen skulle utföras med putsade fasader som i kulör och fasadindelning kopplade till både den äldre fabriksbyggnaden och till 1988 års postmodernistiska byggnad. Den övre byggnadsvolymen skulle utföras mer glasad och i en nedtonad kulör som skulle harmoniera med himlen i syfte att inte förändra Oscariafabrikens siluett från de viktiga siktlinjerna i väster och nordväst.

En ny mindre entrébyggnad föreslogs placeras mot den glasade förbindelsegångens västra fasad. Mot förbindelsebyggnadens östra fasad skulle en större entrébyggnad placeras. Båda entrébyggnaderna begränsades till en våning och hade tillsammans ett fotavtryck tillika BTA som uppgick till 310 kvm. Entrébyggnaderna föreslogs utföras till stora delar glasade med inslag av träpanel.



Skiss/volymstudie 2025-11-10 (Örebroporten).

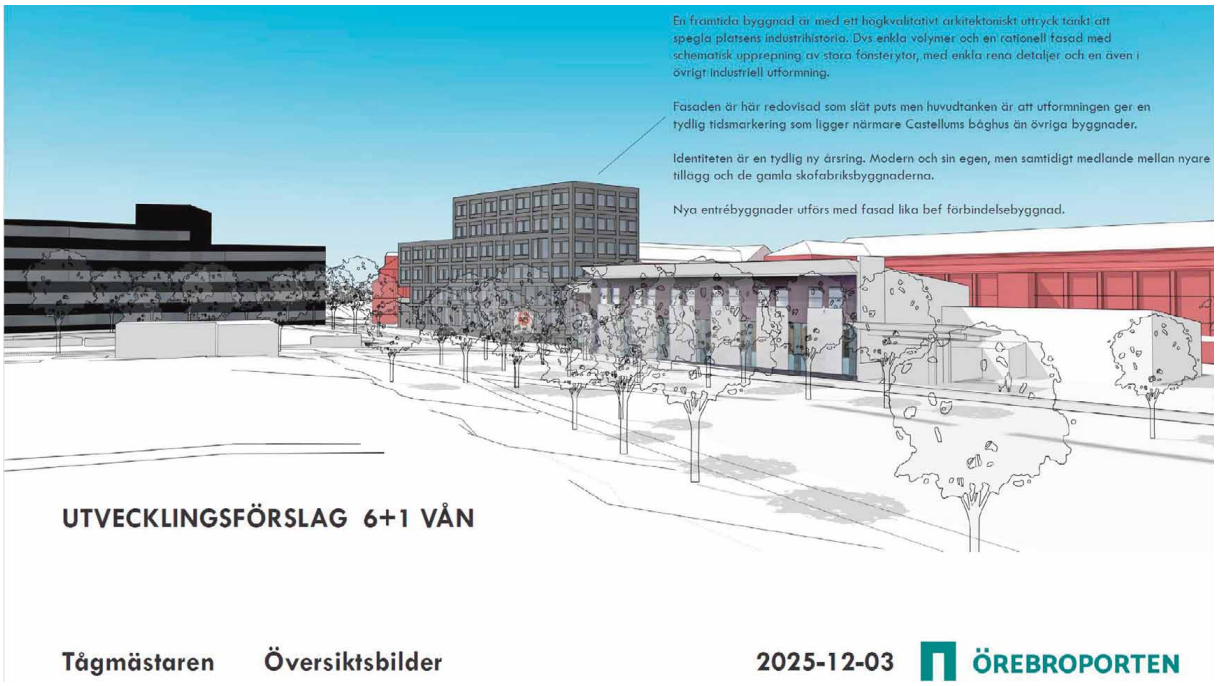
Visualisering av entrébyggnaderna av White Arkitekter (Örebroporten, 2023).

Efter samråd av granskningsversionen av MKB med länsstyrelsen och Örebro kommun utarbetades i december 2025 ett reviderat förslag som innebar att den övre delen minskades och försköts mot norr i syfte att minimera skuggning mot skateparken. De nya entrébyggnaderna föreslogs utföras i glas och stål lika den befintliga förbindelsebyggnaden i syfte att skapa mer diskreta tillägg samt en mer harmonisk helhetsverkan inom bebyggelsemiljön.

Förslag 2025-12-02 (Örebroporten).

Ytterligare bearbetning av förslaget gjordes efter synpunkter från länsstyrelsen och kommunen. Förslaget bedömdes fortfarande vara för högt och en enhetlig fasadhantering med samma fasadmaterial på hela byggnadsvolymen bedömdes ge en bättre helhetsverkan. Det bearbetade förslaget innebar att volymen sänktes med en våning och den övre och den nedre delen gestaltades enhetligt. Volymen färgsattes i en grå kulör som avsågs spegla modern industri.

Förslaget samråddes med länsstyrelsen som gav medskicket att ny bebyggelse i höjd bör inordna sig i befintlig bebyggelse samt att mötet mellan befintlig takfot och ny byggnad bör beaktas. Vidare önskade länsstyrelsen ett mer gestaltat tak som kopplar till befintlig bebyggelse och som kan bidra till att byggnaden upplevs som lägre. Utifrån synpunkterna utarbetades planförslaget som redovisas under nästa avsnitt.



Förslag 2025-12-03 (Örebroporten).

ALTERNATIV FÖR BEDÖMNING

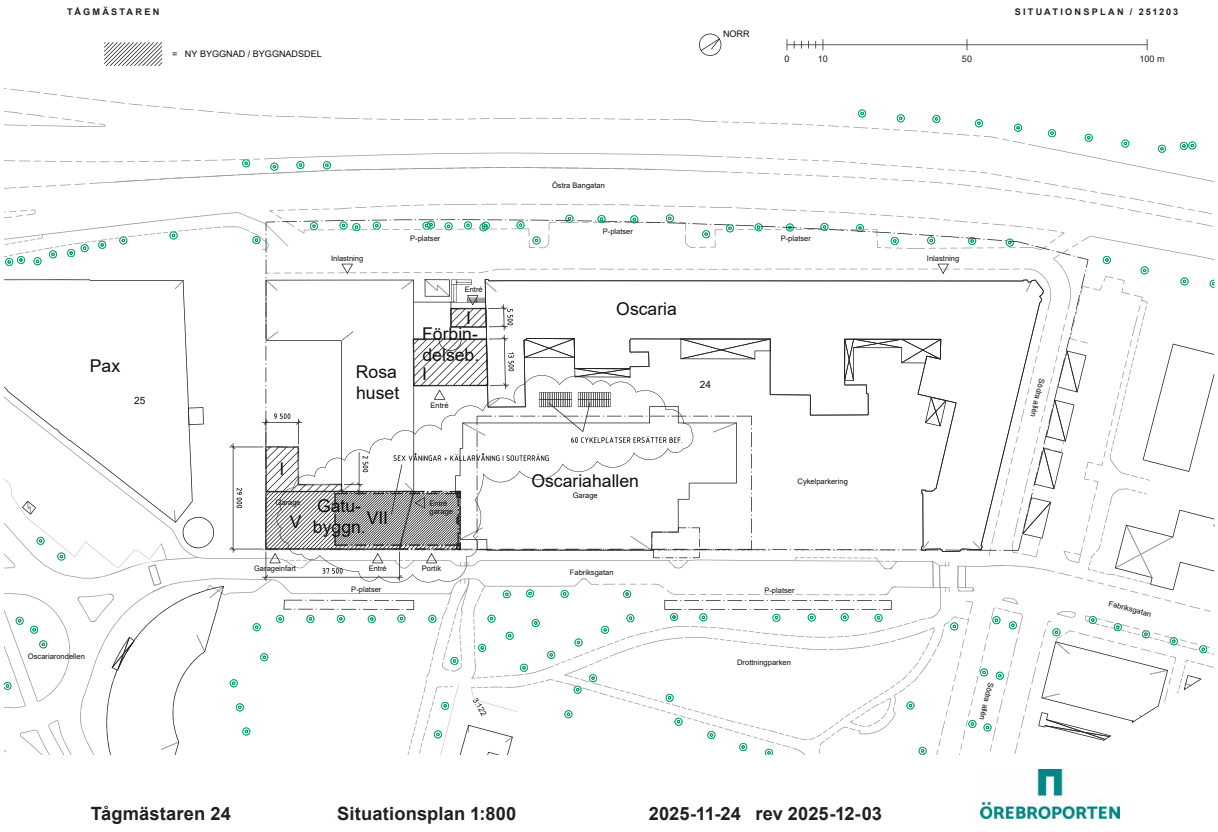
Nedan beskrivs planområdets sannolika utveckling utifrån två scenarion. Det ena är ett nollalternativ där gällande detaljplan ligger fast. Det andra beskriver hur det framlagda planförslaget skulle te sig fullt utbyggt.

Nollalternativ

Nollalternativet beskriver planområdets sannolika utveckling om planförslaget inte genomförs. Nollalternativet innebär att nuvarande stadsplan och bestämmelser för Tågmästaren 24 behålls. 1988 års byggnad är på grund av dess höjd fortsatt delvis planstridig. Detsamma gäller för förbindelsebyggnaden som är placerad på prickmark som enligt planen inte får bebyggas. Virginska gymnasiet är Örebros största gymnasieskola och skolan är i behov av utökade lokaler. Nollalternativet innebär att de ändringar som krävs för skolans fortsatta verksamhet inte kan genomföras. Markanvändning kommer fortsatt att vara industri samt i vissa fall handel och hantverk. Stadsplanen innehåller en delvis outnyttjad byggrätt i anslutning till 1988 års byggnad. Kring byggnaden, på det som idag i huvudsak är grönytor, kan det komma att byggas nytt i ett våningsplan. Vidare medger planen en liten envåningsbyggnad på skolgårdens norra del som kan komma att utnyttjas.

Planförslaget fullt utbyggt

Planförslagets avsikt är att pröva möjligheten till ändrad markanvändning från industri till skola, kontor och handel samt en utökad byggrätt. Planförslaget innebär två lägen för nybyggnation, dels en ny byggnad längs med Fabriksgatan, dels tillbyggnader av den befintliga förbindelsebyggnaden från 1995, i form av två nya entrébyggnader i ett våningsplan.



Planförslag, situationsplan reviderad 2025-12-03 (Örebroporten).

Syftet med byggrätten för gatubyggnaden längs Fabriksgatan är att skapa flexibilitet och beredskap för Örebros största gymnasieskola. Utifrån att skolans behov varierar över tid kommer lokalerna i perioder ha användningsområde kontor. För gatubyggnaden längs med Fabriksgatan föreslås ett fotavtryck om 750 kvm och en BTA om 4 650 kvm. Nybyggnaden begränsas till 6 våningar samt en souterrängvåning. Högsta tillåtna nockhöjd är 30 m. Byggnaden trappas ner åt söder och Södermalmsplan och är här endast 4 våningar hög utan souterrängvåningen inräknad. Byggnadshöjden linjerar i siktlinjerna från söder med den där anslutande bebyggelsen. Taket på den lägre byggnadsdelen utförs valmat medan den högre delen förses med ett sadeltak. Här utförs de två översta våningarna även med något vinklade fasader i syfte att ge högdelen ett lättare, mindre påtagligt uttryck. I byggnadens norra del, i mötet med Oscariahallen, skapas en bred portal för passage till gården och den nya entrébyggnaden mot den befintliga förbindelsebyggnaden. Portalen utförs ca 15 m bred mot Fabriksgatan, ca 11 meter mot skolgården samt en höjd om ca 10 m.

En gestaltningsprincip har tagits fram för gatubyggnaden som grundar sig i omgivande bebyggelsemiljö och är tänkt att spegla platsens industrihistoria. Den övergripande karaktären skapas genom enkla volymer och en rationell, putsad fasad med schematisk upprepning av stora fönsterytor och enkla, rena detaljer. Fasadkulör anpassas till den äldre fabriksbyggnaden.

Syftet med byggrätterna för entrébyggnader i anslutning till förbindelsebyggnaden är att förbättra gymnasieskolans entrésituation och tydliggöra en idag otydlig och enligt verksamheten dåligt fungerade entrésituation. En ny mindre entrébyggnad placeras mot den glasade förbindelsegångens västra fasad. Mot förbindelsebyggnadens östra fasad placeras en större entrébyggnad. Båda entrébyggnaderna begränsas till en våning och har tillsammans ett fotavtryck tillika BTA som uppgår till 310 kvm. Entrébyggnaderna utförs med fasader i glas och stål lika den befintliga förbindelsebyggnaden. Tillbyggnadernas tak ansluts till fabriksbyggnadens södra gavel mellan det första och det andra fönsterbandet. Befintliga fönster bibehålls synliga inne i de nya byggnaderna med undantag för två fönsterlufter som måste blinderas för att kunna ansluta den västra tillbyggnadens ytterväg.

Planförslaget innebär också att fabriksbyggnaden förses med rivningsförbud, skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelser som ska säkerställa att värdebärande karaktärsdrag tillvaratas. Den tillkommande byggrätten relegeras med utformningsbestämmelser med syfte att gestaltningen ska anpassas och ta hänsyn till platsens och omgivande bebyggelses kulturvärden.

Bild 1

Tågmästaren **Översiktsbilder** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

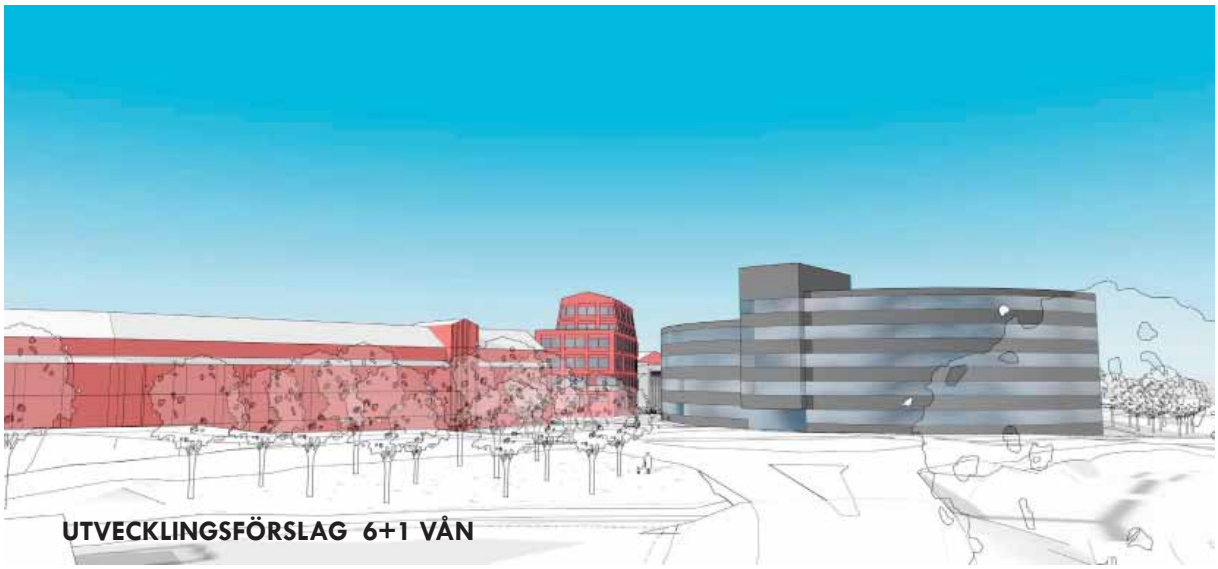
Bild 2

Tågmästaren **Översiktsbilder** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Bild 3

Tågmästaren **Översiktsbilder** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Bild 4



Tågmästaren **Översiktsbilder** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Bild 5

Tågmästaren **Översiktsbilder** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Bild 6

Tågmästaren **Översiktsbilder** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Bild 7

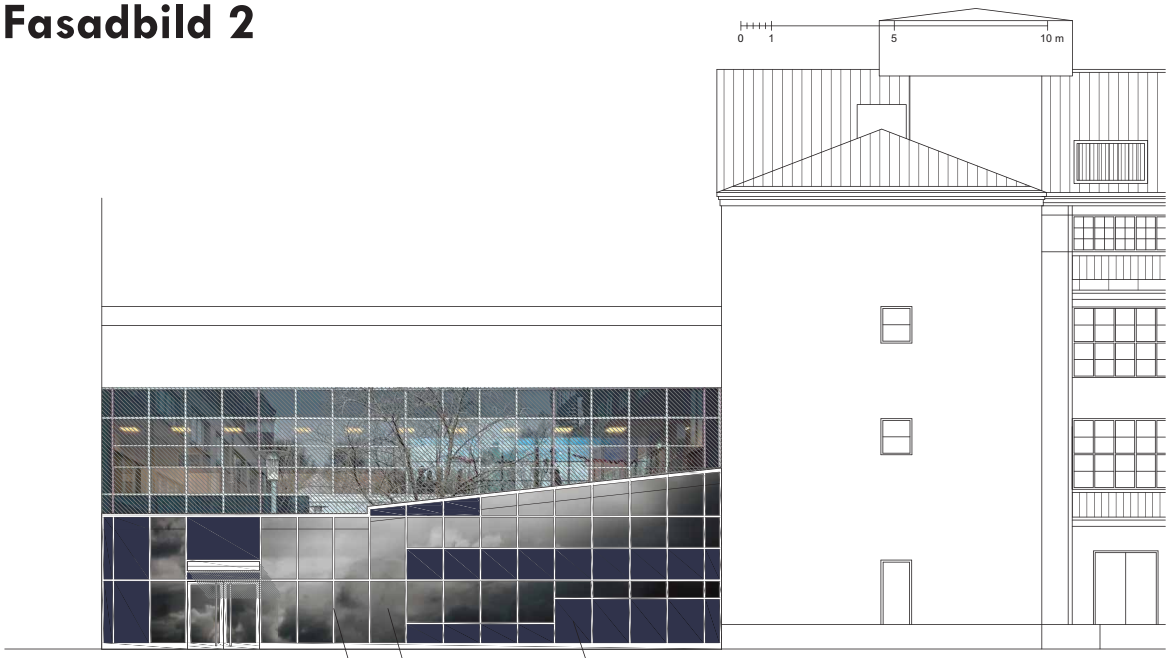
Tågmästaren **Översiktsbilder** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Fasadbild 1

BEF. MOT ÖSTER

Tågmästaren **Fasadstudie** **2025-12-22** ÖREBROPORTEN

Fasadbild 2

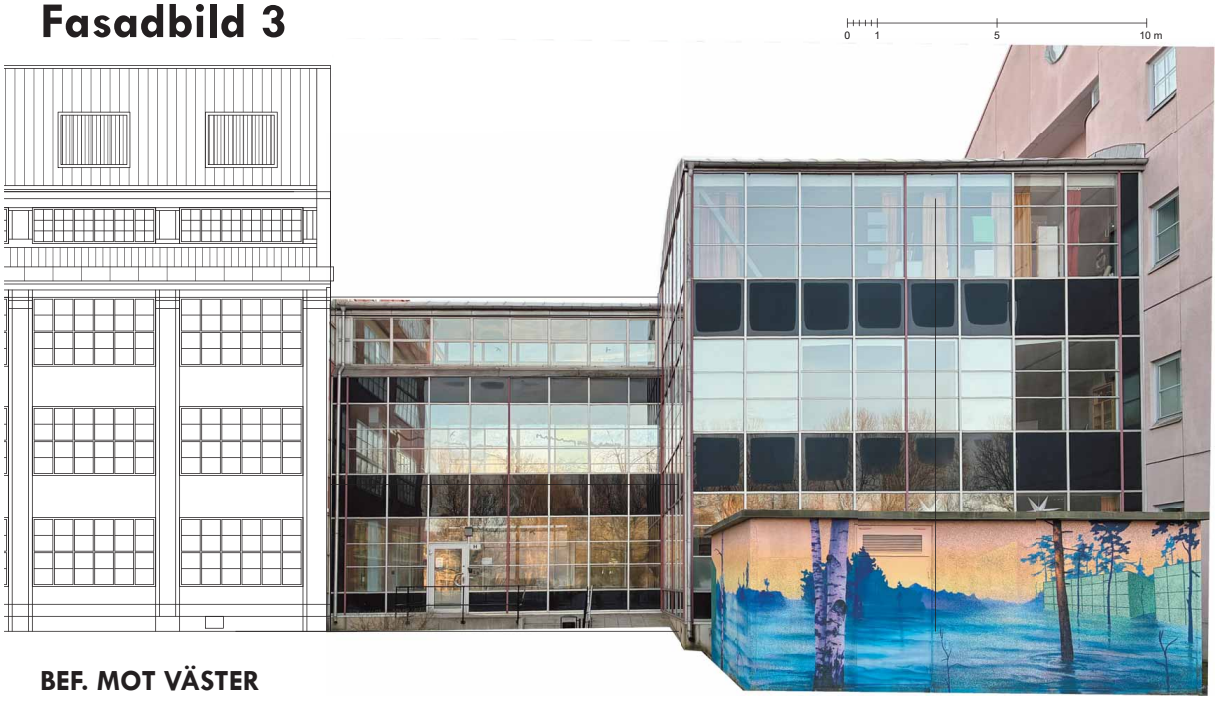


TILLB. MOT ÖSTER

1. NATURANODISERAT ALUMINIUMPARTI LIKA FÖRBINDELSEBYGGNADEN
2. KLART FASADGLAS LIKA FÖRBINDELSEBYGGNADEN
3. BLÅSVART TÄTT FASADGLAS LIKA FÖRBINDELSEBYGGNADEN

Tågmästaren **Fasadstudie** **2025-12-22** ÖREBROPORTEN

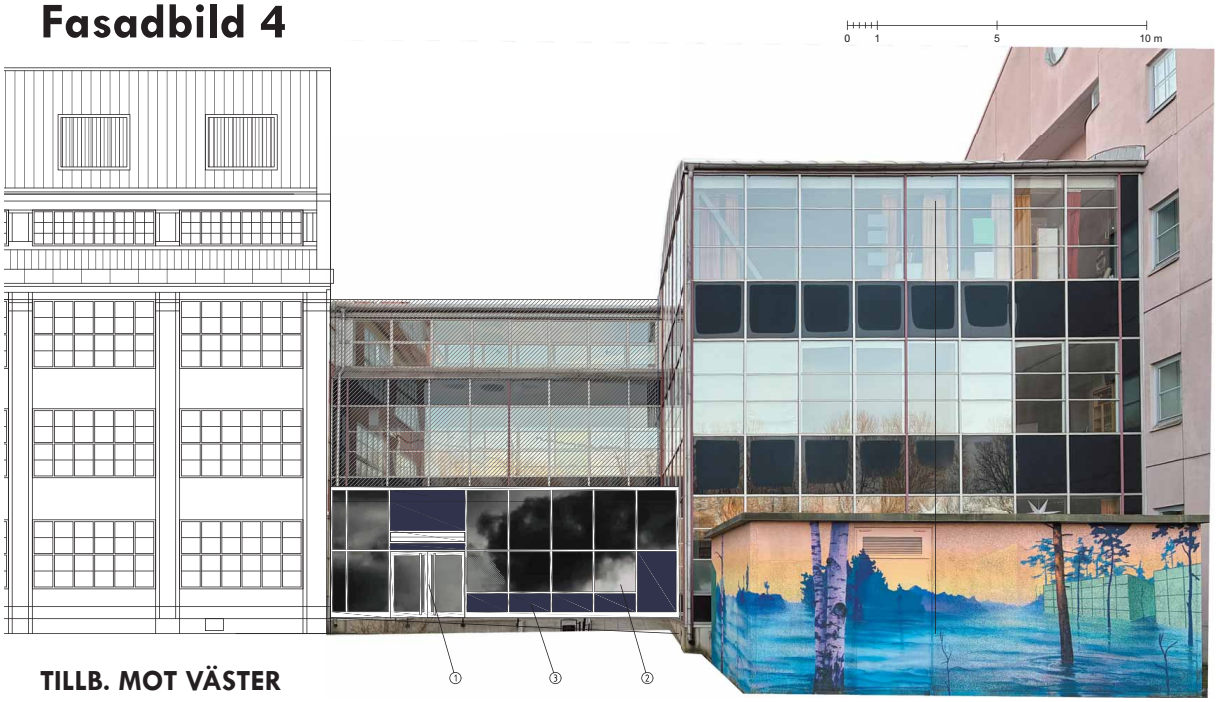
Fasadbild 3



BEF. MOT VÄSTER

Tågmästaren **Fasadstudie** **2025-12-22** ÖREBROPORTEN

Fasadbild 4

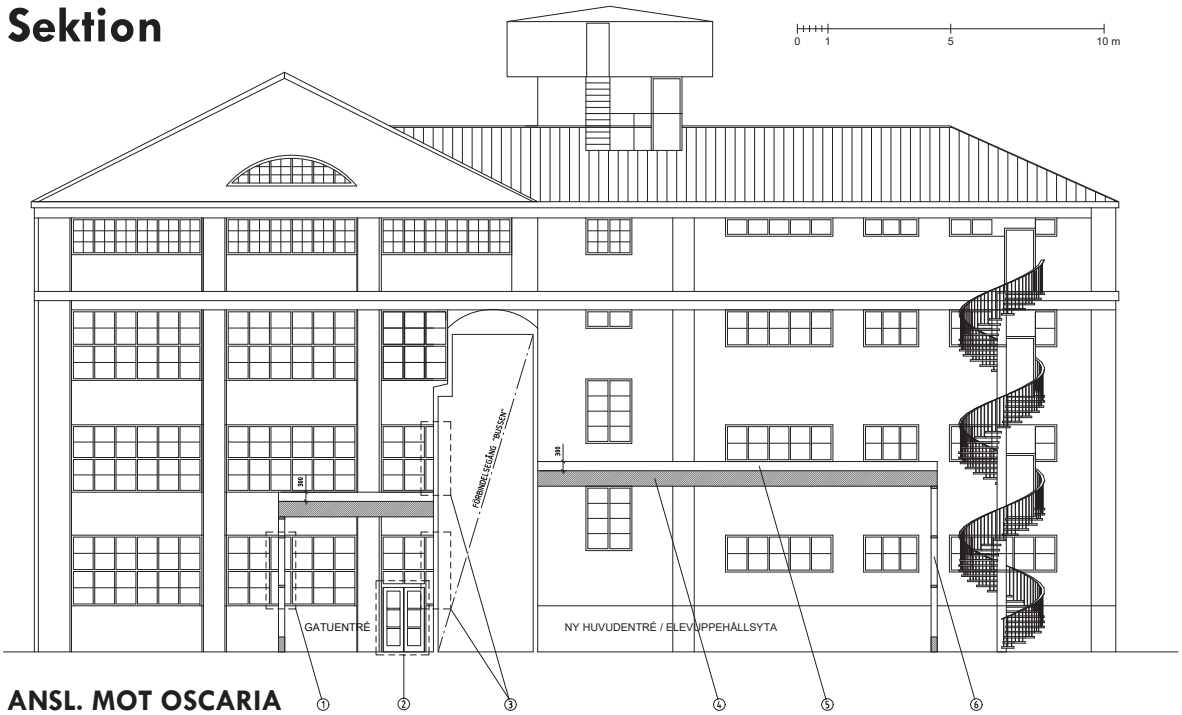


TILLB. MOT VÄSTER

1. NATURANODISERAT ALUMINIUMPARTI LIKA FÖRBINDELSEBYGGNADEN
2. KLART FASADGLAS LIKA FÖRBINDELSEBYGGNADEN
3. BLÅSVART TÄTT FASADGLAS LIKA FÖRBINDELSEBYGGNADEN

Tågmästaren **Fasadstudie** **2025-12-22** ÖREBROPORTEN

Sektion



ANSL. MOT OSCARIA

1. NY FÖNSTERBLINDERING LIKA BEF. BLINDERINGAR
2. NY PARDÖRR I TRÄ I UTFÖRANDE OCH KULÖR ÖVERENSSTÄMMANDE MED BEF. FÖNSTER
3. BEF. FÖNSTERBLINDERINGAR
4. SEKTION NYTT YTTERTAK
5. OSCARIARÖD TAKANSLUTNINGSPLÅT MOT YTTERVÄGG
6. ALUMINUMPARTI

Tågmästaren **Fasadstudie** **2025-12-22** ÖREBROPORTEN

Karta som redovisar de fotopunkter som har varit utgångspunkter i visualiseringarna på följande sidor (Örebroporten 2025-12-12).

TÅGMÄSTAREN FOTOPUNKTER / 251212

Tågmästaren **Fotopunkt 1** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Tågmästaren **Fotopunkt 2** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

TÅGMÄSTAREN FOTOPUNKTER / 251212

Tågmästaren **Fotopunkt 3** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

Tågmästaren Fotopunkt 4 2025-12-12 ÖREBROPORTEN

Tågmästaren Fotopunkt 5 2025-12-12 ÖREBROPORTEN

Tågmästaren Fotopunkt 6 2025-12-12 ÖREBROPORTEN

Tågmästaren Fotopunkt 7 2025-12-12 ÖREBROPORTEN

Tågmästaren **Fotopunkt 8** **2025-12-12** ÖREBROPORTEN

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Miljöbalken – riksintresse för kulturmiljövården

I följande analys bedöms detaljplaneförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården *Centrala Örebro*. Analysen fokuserar på de uttryck som bedöms som särskilt relevanta i förhållande till detaljplaneförslaget:

- Stadsplan […] och rätvinklig rutnätsstruktur som […] fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början.
- Residensstadens […] parker och grönstråk.
- Den medeltida Nikolaikyrkan []och mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 […]

Kopplat till det sistnämnda uttrycket utgår analysen också från den fördjupade riksintressebeskrivningen (2011) där ”industrier och annan karakteristisk bebyggelse” har utpekats. I beskrivningen anges ”i synnerhet skofabrikerna var signifikanta för Örebro och är viktiga för stadsrummets historiska dimension”, vilket har beaktats i analysen.

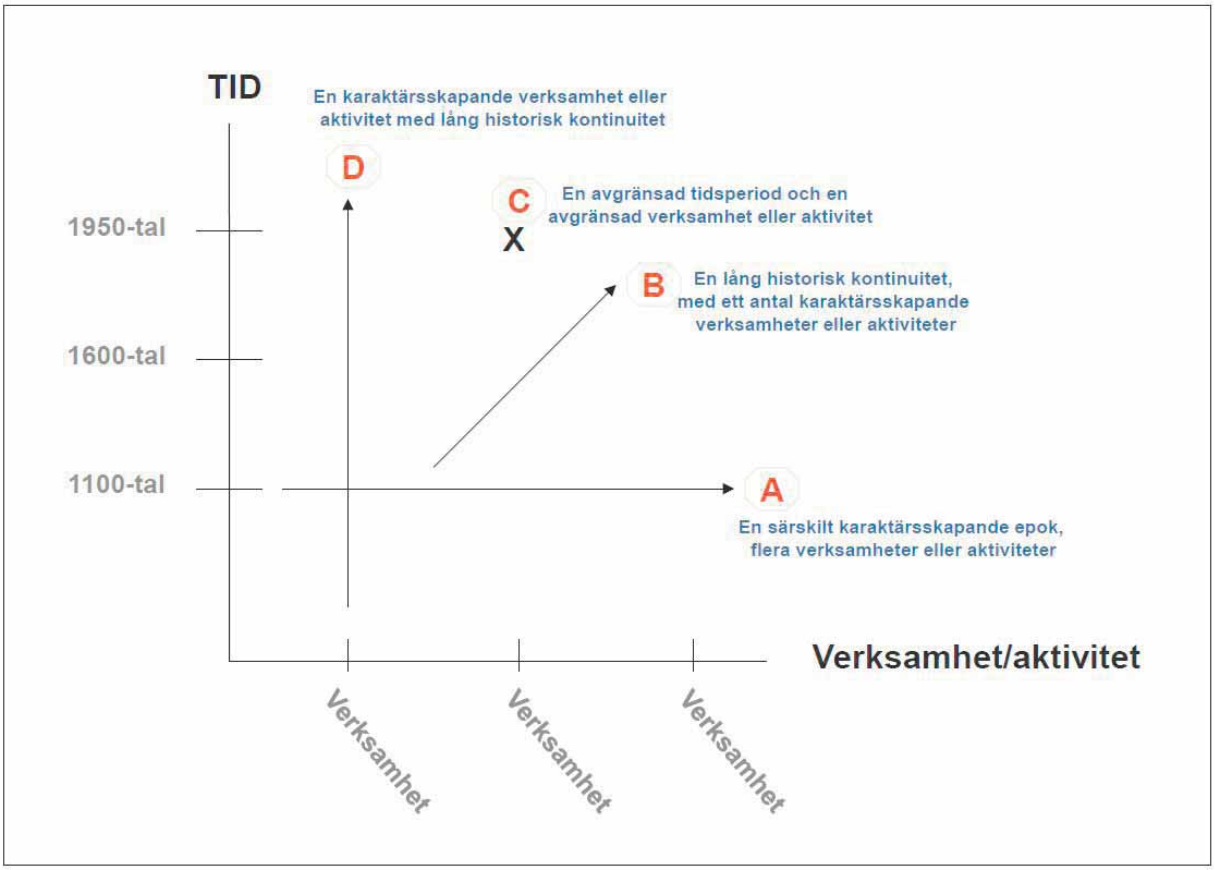
Inledningsvis analyseras detaljplaneförslagets påverkan på och konsekvenser för riksintresset. När det gäller konsekvenserna för riksintresset analyseras endast de värden som uttrycks i riksintressebeskrivningen samt i den fördjupade riksintressebeskrivningen och graden av avläsbarhet, det vill säga i vilken utsträckning som platsen även fortsättningsvis karaktäriseras av och återspeglar det riksintressanta sammanhanget.

Planförslagets påverkan och konsekvenser på riksintresset

De enskilda kulturmiljöerna är generellt sett olika känsliga för olika förändringsprocesser. Illustrationen nedan är hämtad ur Riksantikvarieämbetets Handbok för Kulturmiljövårdens riksintressen (2014) och kategoriserar fyra typer av miljöer. Centrala Örebro kan konstateras vara en miljö av typ B, en miljö som har en lång historisk kontinuitet som präglats av ett antal karaktärsskapande verksamheter, det vill säga stadens blandade funktioner och verksamheter. Riksantikvarieämbetet (RAÄ) konstaterar att miljöer av typ B generellt är känsliga för tillägg som saknar samband med den karaktärsskapande verksamheten eller aktiviteten. Typ B är även känslig för förändring eller brott gentemot platsens specifika förutsättningar och egenskaper.

RAÄ konstaterar dock vidare att moderna inslag som kan utgöra uttryck för, och kan läsas ihop med, den eller de verksamheter eller aktiviteter som präglat platsen, inte nödvändigtvis behöver innebära samma risk för (påtaglig) skada som inslag utan historisk förankring på platsen.

Detaljplaneförslagets nybyggnad för skola och kontor kan inte läsas ihop med och ses som ett uttryck för den historiska industrin som präglade platsen under 1900-talets första hälft och en bit in på 1970-talet, men områdets karaktär är inte bara grundad i den ursprungliga fabriksbyggnaden från 1913, utan karaktäriseras idag av ett flertal årsringar med olika uttryck, vilka speglar stadens och platsens utveckling under de senaste ca fyrtio åren. Till den anslutande bebyggelsen hör skol- och kontorsbyggnaden från 1988, den tidigare industribyggnaden inom Tågmästaren 25 som idag genom tillägg och förändringar har viss prägel av kontorshus samt de tydligt modernt präglade Oscariahallen och det bågformade kontorshuset från 2000-talet. Planförslagets nybyggnad ansluter till denna tradition och karaktär på platsen, vilket innebär att risken för påtaglig skada på riksintresset därmed är mindre.



Områden av riksintresse för kulturmiljövården kan ha präglats på olika sätt under olika tidsperioder och utvecklingsförlopp samt av olika verksamheter eller aktiviteter (Rapport från Riksantikvarieämbetet. Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken Handbok 2014-06-23).

Riksintressebeskrivningarna redogör för de kulturhistoriska värden som ska utgöra en särskilt tungt vägande aspekt vid beslut om ändrad användning av mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt.

Handlingsutrymmet för behovet av ändrad användning inom planering och tillståndsprövning utgör det utrymme som uppstår mellan samhällets och lagstiftningens övergripande mål och förbud mot påtaglig skada. Gränsen för påtaglig skada beslutas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsens uppdrag innebär inte enbart att förhindra påtaglig skada, utan även i samråd ge vägledning om hur kulturmiljön kan tas tillvara. Handlingsutrymmet kan definieras vid tillämpningen av riksintressen – från att stärka befintliga kulturhistoriska värden till gränsen för påtaglig skada.

Konsekvenser och påverkan på uttryck för riksintresset

STADSPLAN […] OCH RÄTVINKLIG RUTNÄTSSTRUKTUR SOM […] FULLFÖLJDES PÅ 1850-TALET SAMT UTVIDGADES VID 1900-TALETS BÖRJAN

Kvarteret Tågmästaren är beläget utanför den medeltida staden och strax utanför rutnätsstaden som anlades i mitten av 1600-talet och fullföljdes på 1850-talet. Kvarteret ingår i den del av rutnätsstaden som byggdes ut under 1900-talets början. Rutnätsplanen i den centrala staden skapar långa siktlinjer och kvarteren är i allmänhet slutna men på Söder, i området direkt norr om planområdet, finns mer öppna kvarter med lamellhus, skivhus och punkthus som bryter mot stenstadens slutna kvarter och skala. Detaljplaneförslaget bedöms innebär att rutnätsstrukturen med dess långa siktlinjer och kringbyggda gårdar stärks när en ny byggnad placeras längs med Fabriksgatan. Byggnaden förväntas bidrar till en mer sluten kvartersstruktur. Att den för rutnätsstaden okaraktäristiska lucktomten mellan Oscariahallen och 1988 års byggnad bebyggs i gatuliv ansluter till rutnätsstadens planideal. Ny byggnad i gatuliv tydliggör också siktlinjen inifrån staden längs Fabriksgatan söderut.

Planförslaget medför vissa positiva konsekvenser för riksintressets uttryck avseende stadens rätvinkliga rutnätsstruktur.

TÅGMÄSTAREN FOTOPUNKTER / 251212

Tågmästaren Fotopunkt 3 2025-12-12 ÖREBROPORTEN

Fotomontage av nybyggnad. Byggnaden bedöms förstärka siktlinjen längs med Fabriksgatan söderut (Örebroporten).

RESIDENSSTADENS [...] PARKER OCH GRÖNSTRÅK

I 1874 års byggnadsstadga för rikets städer ingick även grönstråk, alléer och parker, något som avspeglas i Örebros stadsplan som genomfördes redan tjugo år innan den nationella stadgan antogs. I anslutning till detaljplaneområdet finns del av Drottningparken, den lummiga Nicolai kyrkogård (Södra kyrkogården) samt alléer längs med de anslutande gatorna. Den visuella kopplingen mellan parken och Oscariafabriken har lång historisk hävd och utgör ett av kulturmiljöns karaktärsdrag. Planförslagets gatuhus placeras i ett läge och på ett sådant sätt att den visuella kopplingen i huvudsak består. De viktiga siktlinjerna mellan parkytans norra och mellersta delar kvarstår. Från parkens södra del skymmer nybyggnaden delvis siktlinjen mellan parken och fabriksbyggnadens södra gavel, men genom den stora portalen i nybyggnadens norra del kommer den visuella kopplingen att kvarstå i viss försvagad form. Nybyggnadens placering tillvaratar också den befintliga grönytan inne i kvarteret, söder om 1988 års byggnad, vilken i viss mån bidrar till platsens gröna karaktär.

Detaljplaneförslaget bedöms medföra inga till små negativa konsekvenser för residensstadens parker och grönstråk.

TÅGMÄSTAREN FOTOPUNKTER / 251212

Tågmästaren Fotopunkt 5 2025-12-12 ÖREBROPORTEN

Fotomontage av nybyggnad från parken i nordöst (Örebroporten).

DEN MEDELTIDA NIKOLAIKYRKAN, BEBYGGELSE I DEN FÖRINDUSTRIELLA TIDENS LÄGRE SKALA, MER STORSTADSMÄSSIG STENBEBYGGELSE FRÅN TIDEN KRING SEKELSKIFTET 1900 OCH TIDEN FÖRE ANDRA VÄRLDSKRIGET

Detaljplaneområdet ligger på behörigt avstånd från Nicolaikyrkan men planförslaget kan genom föreslagen höjd på gatubyggnaden komma att påverka stadens siluett och kyrkans synlighet i denna. Vid platsbesök och studie av stadssiluetten kan det konstateras att nybyggnaden från Södra infarten kommer att utgöra ett tillägg till stadens södra siluett men kyrkans visibilitet påverkas inte. Nybyggnadens höjd har anpassats till de befintliga höga byggnaderna i den södra siluetten och bedöms därigenom inte utgöra ett främmande inslag som förändrar siluettens karaktär.

Oscariafabriken kan sägas utgöra en del av den mer storstadsmässiga stenbebyggelsen från tiden kring sekelskiftet 1900. Byggnaden utgör även en industribyggnad och en skofabrik som pekas ut i den fördjupade riksintressebeskrivningen. Planförslagets gatuhus kan potentiellt påverka upplevelsen av fabriksbyggnaden, minska läsbarheten av byggnadens ursprungliga funktion och arkitektur samt försvaga den historiska dimension som byggnaden tillför stadsrummet.

Negativ påverkan har i detaljplaneförslaget minskats genom att nybyggnaden har placerats med avstånd från fabriksbyggnaden och därigenom gör den fortsatt väl synlig i stadsbilden utifrån identifierade viktiga siktlinjer. Fabriksbyggnaden kommer att skymmas något i stadsbilden från sydöst men detta begränsas genom den planerade portalen. I de viktiga siktlinjerna från sydväst, nordväst och väst kommer fabriken vara fortsatt synlig och dess långa västra fasad kommer även fortsättningsvis att utgöra ett viktigt landmärke i staden. I siktlinjerna från nordväst kommer nybyggnaden att sticka upp en våning ovanför fabriken och där i viss mån påverka byggnadens siluett i stadsbilden. Genom en gestaltningsprincip som utgår från att den nya byggnaden ges ett mer samtida uttryck, och därmed kan urskiljas som vår tids årsring, bedöms det bli möjligt att i stadssiluetten skilja den äldre byggnaden från tillägget. Gestaltningsprincipen innebär också att den nya byggnaden i övergripande karaktär ansluter till fabriksbyggnadens arkitektur och därmed minskar risken för att nybyggnaden ska upplevas som främmande i bebyggelsemiljön.

De föreslagna entrébyggnaderna innebär att fabriksbyggnadens södra gavel förändras och gavelns ursprungliga arkitektoniska uttryck försvagas när den i högre grad döljs bakom nya fasader. Dock bör det bli möjligt att uppleva dessa fasaddelar inifrån de nya entrébyggnaderna. Även tillbyggnadernas begränsade höjd minskar den negativa påverkan. Entrébyggnaderna bedöms få måttlig negativ påverkan på den södra gaveln medan de för Oscariafabriken som helhet och som ett uttryck för riksintresset bedöms få mindre påverkan då byggnadens uttryck är starkt, vilket ger en viss tålighet för tillägg, samt genom att den södra gavelns nedre del inte är välexponerad i stadsbilden.

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för den medeltida Nicolaikyrkan i stadens siluett samt små till måttliga negativa konsekvenser för stadens mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och Oscariafabriken som en av stadens industribyggnader.

Fotomontage av nybyggnad. Nybyggnaden blir ett tillkommande inslag i stadssiluetten från Södra infarten men påverkar inte kyrkans synlighet. I höjd och skala underordnar sig volymen övriga höga byggnader i siluetten. Den nya volymen är placerad med avstånd från Oscariafabriken och bedöms inte påverka fabrikens stadsbildsmässiga värden söder ifrån (Örebroporten).

Fotomontage av nybyggnad från Södra stationsområdet i nordväst. Nybyggnaden förändrar Oscariafabrikens siluett i stadsbilden i viss grad men bedöms ha ett nedtonat uttryck som låter fabriksbyggnaden stå i fortsatt fokus (Örebroporten).

Plan- och bygglagen

I följande avsnitt förs ett resonemang om påverkan på kulturmiljövärden mot bakgrund av plan- och bygglagen.

Stadsbild och vyer – konsekvenser i relation till 2 kap 6 § PBL

Enligt 2 kap 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till flera aspekter, bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Hur planförslagets nybyggnad påverkar stadens siluett samt Oscariafabriken i stadsbilden har beskrivits i föregående avsnitt ” Konsekvenser och påverkan på uttryck för riksintresset” men utvecklas här för att tydliggöra konsekvenser och påverkan på den särskilt värdefulla fabriksbyggnaden samt omgivande bebyggelsemiljö.

Nybyggnaden placeras helt frånskild från den tidigare fabriksbyggnaden och i en vy där fabriken redan till stora delar är skymd av Oscariahallen. Ytan för nybyggnaden bedöms sakna kulturhistoriska värden men bedöms känslig mot förändring då den ligger i närheten av fabriken samt parkmiljön i väster. Den högre nybyggnaden medför en viss skalförskjutning inom planområdet, som kan göra att fabriksbyggnaden inte upplevs fullt så dominant i miljön, men inte i sådan grad att det förvanskar fabriksbyggnaden eller parken. Detta på grund av placeringen i områdets ytterkant, på avstånd från fabriken och i anslutning till det identifierade södra karaktärsområdet, vilket har en mer modern prägel och genom båghuset också en högre skala. Detta bedöms bidra till en god helhetsverkan inom kvarteret. Helhetsverkan förbättras även genom att nybyggnaden sluter kvarteret i sydöst, vilket bör resultera i att Oscariahallen kommer mer till sin rätt i gatulivet längs Fabriksgatan. Nybyggnadens placering innebär också att fabrikens gårdsfasader bibehålls synliga i stadsbilden. Dessa har redan till del skymts av Oscariahallen och det blir därför desto mer angeläget att bibehålla dem fortsatt synliga och inte bygga för dem.

Gestaltningsmässigt innebär planförslaget att både ny gatubyggnad och nya entrébyggnader utformas för anpassning till omgivande kvartersbebyggelse. Gatubyggnaden putsas och målas i kulör som ansluter till fabriksbyggnaden. Även fabrikens repetitiva fasadindelning plockas upp i nybyggnaden, vilken även ges en mer traditionell takform för att kunna upplevas som ett naturligt tillägg inom miljön. Entrébyggnaderna utförs i glas och stål lika anslutande förbindelsbyggnad för ett diskret tillägg som ger en harmonisk helhetsverkan.

Detaljplaneförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser eftersom skalnivån sammantaget höjs något i kvarteret. Tillkommande byggnad bedöms dock inte påverka läsbarheten eller upplevelsen av fabriksbyggnaden och parkmiljön då den nya byggnaden är placerad med avstånd från fabriken och istället ansluter till den mer moderna bebyggelsen i söder ut mot Södermalmsplan.

Konsekvenser i förhållande till 8 kap PBL

Planförslaget innebär att fabriksbyggnaden förses med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelse som syftar till att tillvarata värdebärande karaktärsdrag. Byggnaden är skyddad även i gällande detaljplan men det är positivt att skyddet förtydligas med moderna planbestämmelser som är tydligare än den äldre kulturreservatsbestämmelsen som inte längre tillämpas.

Nybyggnaderna bedöms ha förutsättningar att uppfylla varsamhetskravet (8 kap 17 § PBL) och förvanskningsförbudet (8 kap 13 § PBL). Entrébyggnaderna ansluts till fabriksbyggnaden på ett sådant sätt att fönstersättning och fönster i huvudsak tillvaratas. Det är dock viktigt att de två fönsterlufter som blinderas för att kunna ansluta den västra entrébyggnadens fasad hanteras varsamt och på ett sådant sätt att fönstret går att återskapa i framtiden. Den nya entrédörren inne i den västra entrébyggnaden innebär ett icke-reversibelt ingrepp i stomme men bör under förutsättning att den utförs lika planerat, med fönstren överensstämmande indelning och proportioner samt utförs i trä som målas lika fönster, kunna uppfylla varsamhetskravet och förvanskningsförbudet. Entrébyggnadernas föreslagna fasadmaterial, glas och stål lika anslutande förbindelsegång, bedöms kunna bidra till en harmonisk helhetsverkan samt

till tydlig läsbarhet av den äldre arkitekturen och vår tids tillägg. Risken för negativ påverkan minskas också genom att den tillkommande byggrätten relegeras med utformningsbestämmelser med syfte att gestaltningen ska anpassas och ta hänsyn till platsens och omgivande bebyggelses kulturvärden.

Konsekvenser av nollalternativet

Om förslaget till ny detaljplan inte antas och genomförs kommer sannolikt nuvarande planförhållanden att fortsätta gälla. Det innebär att ändringar som krävs för skolans fortsatta verksamhet inte kan genomföras. Fabriksbyggnaden är fortsatt skyddad men utan förtydligande bestämmelser, vilket ger en liten negativ påverkan i jämförelse med planförslaget. Gällande detaljplan medger en byggrätt om en våning i planområdets södra del. Det innebär att 1988 års byggnad kan rivas och ersättas med en envåningsbyggnad eller motbyggas med en sådan. Det skulle innebära att den gröna gårdsytan skulle försvinna, vilket ger viss negativ påverkan i jämförelse med planförslaget som innebär att denna behålls. Genom den lägre byggnadshöjden inom den södra byggrätten får nollalternativet en viss positiv konsekvens i jämförelse med planförslaget, vilket genom nybyggnadens skalförskjutning ger små negativa konsekvenser på fabriksbyggnaden.

Kumulativa effekter

Det har genomförts och pågår ett betydande antal detaljplaneprojekt i centrala Örebro med syfte att förtäta staden i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan som finns formulerade i kommunens strategi för arkitektur och byggande, ”Arkitektur och byggande i Örebro kommun”. I denna tydliggör kommunen att man vill värna den sammanhållna stadssiluetten med en jämn höjdskala i kvartersstaden och ett fåtal byggnader som sticker upp som accenter. Detta kan tolkas som ett sätt att tillgodose riksintressets uttryck gällande rutnätsstaden. De flesta detaljplanerna som antagits och genomförts de senaste tjugo åren medger dock byggnadshöjder som är högre än fem våningar. Enligt översiktsplanen är fem våningar maxgränsen för nya byggnader inom staden utan att de bryter stadssiluetten. Antalet detaljplaner som genomförts och planerats de senaste tjugo åren inom och i anslutning till riksintresset är dock få. Av dessa planer är det bara en handfull som berör riksintresset och som har en byggnadshöjd som bryter stadssiluetten.

De något högre byggnader som har uppförts de senaste tjugo åren har med enstaka undantag lokaliserats till de trafikerade stråken i staden. Detta ligger i linje med vad som anges i översiktsplan och arkitekturstrategin. I strategin anges att i bebyggelse utmed de stora trafikrummen kan en ökad höjdskala förstärka stråkens betydelse i staden och bidra till ett rikare stadsliv. Det är framför allt längs Östra Bangatan och de närmaste kvarteren i korsningen till Rudbecksgatan. Här har sedan början av 2000-talet uppförts fyra höga byggnader och på en av fastigheterna i korsningen har man långt framskridna planer på att ytterligare en ny hög byggnad samt en påbyggnad av ett befintligt hus. I angränsande kvarter längs Östra Bangatan återfinns Kulturkvarteret, Örebros nya kulturhus som är 27 meter högt, vilket motsvarar ett 8-9 våningars hus.

Planförslagets höga gatubyggnad är placerad i nära anslutning till ett stråk som av kommunen har pekats ut som lämpligt för högre bebyggelse och som ligger en bit utanför den äldre rutnätsstaden. I anslutande kvarter i norr finns också höga punkthus och en del av rutnätsstaden som inte håller den karaktäristiska jämna höjdskala. Stadsiluetten söder ifrån påverkas högst marginellt av nybyggnaden då den egentligen endast skymmer en redan hög byggnad längre in i staden. Den nya byggnaden förhåller sig till, och överstiger inte, den befintliga höjdskalan i den södra siluetten.

Sammantaget bedöms planförslaget inte komma att påverka Örebros karakteristiska rutnätsstad med dess sammanhållna låga stadssiluett och med endast ett fåtal högre byggnader som gör staden överblickbar, på ett sätt som kumulativt riskerar att påtagligt skada riksintresset. Påverkan bedöms bli mer av lokal karaktär på platsen och i förhållande till Oscariafabriken.

Åtgärder och fortsatt arbete

För både entrébyggnaderna och gatubyggnaden rekommenderas en hänsyns- eller utformningsbestämmelse som bör säkerställa att nybyggnaderna utförs med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen. Detta blir särskilt viktigt med tanke på att bebyggelsemiljön idag är ganska spretig och med en del inslag av lägre arkitektonisk kvalitet. Detta är viktigt dels för hänsyn till befintlig bebyggelse, dels för en god helhetsverkan. För att bibehålla kvarterets tydliga industri- och kontorskaraktär bör det övervägas att inte tillåta utkragande balkonger på gatubyggnaden.

Varsam anslutning av de nya entrébyggnaderna är viktigt för att inte skada den äldre fabriksbyggnaden. Fönster bör demonteras/täckas för att en dag kunna återställas. Vidare bör takvinkel, avvattning mm. särskilt beaktas i syfte att förhindra fuktskador i den anslutande, äldre putsfasaden.

SAMLAD BEDÖMNING

Miljöbalken

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

Plan- och bygglagens 2 och 8 kapitel

I relation till ställningstaganden i översiktsplan, fördjupad översiktsplan, arkitekturstrategin samt plan- och bygglagens 2 och 8 kapitel görs bedömningen att planförslaget riskerar att medföra små negativa konsekvenser. Planförslagets gatuhus och entrébyggnader bör ha möjlighet att uppfylla varsamhetskravet och förvanskningsförbudet.

Kumulativa effekter

Detaljplanen bedöms inte påverka Örebro stads arkitektoniska kvalité eller stadens låga stadssiluett, med fåtal högre accenter, på ett sätt som kumulativt riskerar att påtagligt skada riksintresset. Planförslaget ansluter till ett bebyggelsesammanhang där den nya höjden inordnar sig och inte skiljer ut sig som en solitär. Föreslagen färgsättning gör att byggnaden bedöms harmoniera med Oscariafabriken och på så sätt inte manifestera sig genom sin höjd.

Nollalternativet

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

UPPFÖLJNING

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

MÅLUPPFYLLELSE

Följande avsnitt beskriver hur detaljplaneförslaget förhåller sig till Örebro kommuns ställningstaganden i översiktsplanen, den fördjupad översiktsplanen för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik samt arkitekturstrategin ”Arkitektur och byggande i Örebro”. Vidare görs en bedömning av planförslaget i relation till det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att nya tillägg ska spegla även 2000-talet och ge nya årsringar till innerstadens bebyggelse och att på så vis fortsätter stadens historiska utvecklingsmönster. Planförslagets gatubyggnad, och även de två entrébyggnader, ligger i linje med detta ställningstagande.

Vidare anger översiktsplanen ”Som en naturlig fortsättning på stadens utveckling kan den fortsätta växa på höjden. Skaländring ska primärt ske i områden där staden byter användning, det vill säga i omvandlingsområden och längs större gaturum”. Planområdet ligger inom omvandlingsområdet längs med den centrala järnvägssträckningen och det större gaturummet Östra Bangatan. Planförslagets högre nybyggnad ligger därmed i linje med ställningstagandet.

Översiktsplanen anger att höga byggnader i den befintliga innerstaden måste utformas med högsta arkitektoniska klass och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen. Planförslaget bedöms ha potential att uppfylla det.

Fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik

Den fördjupade översiktsplanen har som en strategi att öka innerstadskaraktären med ny bebyggelse inom hela järnvägsområdets utsträckning. Detaljplaneförslaget ligger i linje med strategin och förväntas bidra till utökade attraktiva ytor för kontor och mötesplatser. Planförslaget innebär en förtätning mellan Oscariafabriken och Gustavsvik, vilket överensstämmer med det som anges i den fördjupade översiktsplanen.

Arkitekturstrategi ”Arkitektur och byggande i Örebro kommun”

Detaljplaneförslaget ligger i linje med arkitekturstrategins ställningstagande gällande att störst förändring och utveckling i staden bör ske intill stationsområden, längs med större trafikrum och i övergångszoner till omvandlingsområden och näraliggande stadsdelar. Planområdets läge i närheten av Södra station, Södra infarten och Östra Bangatan gör det enligt strategin lämpligt för en ny högre byggnad som det planerade gatuhuset. Enligt strategin ska tillägg göras med stor respekt för värden i befintlig bebyggelse samt samspela med denna för en stadsmiljö som i sin helhet är attraktiv och välfungerande. Planförslaget som innebär ett tillvaratagande av befintlig fabriksbyggnad samt en nybyggnad som har placerats med hänsyn till omgivande kulturmiljö bedöms ligga i linje med detta ställningstagande.

Nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”

Två av preciseringarna av det nationella miljömålet ”God bebygg miljö” har bedömts relevanta i utvärderingen av planförslaget:

HÅLLBAR BEBYGGELSESTRUKTUR

En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade. Planförslaget bedöms vara i enlighet med målsättningen genom en anpassad placering av nybyggnad i anslutning till befintlig byggnad och infrastruktur.

KULTURVÄRDEN I BEBYGGD MILJÖ

Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap ska bevaras, användas och utvecklas. Planförslaget bedöms vara i enlighet med målsättningen genom ett bevarande av den befintliga särskilt värdefulla bebyggelsen och anslutande grönmiljön samt genom att planförslaget möjliggör fortsatt användning och utveckling av miljön, dels genom en bättre fungerande entrésituation, dels genom nybyggnad av gatuhuset som ger en större flexibilitet och utökad användning.

FREDRIKSSON
arkitektkontor ab