

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Tågmästaren 24 m.fl.

Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samrådstermin.

Redogörelse för samråd

Detaljplanen var på samråd 29 januari – 1 mars 2026.

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Planområdet har utökats till att även omfatta idrottshallen med tillhörande parkeringsgarage samt del av Fabriksgatan.
- Skoländamålet har preciserats till gymnasieskola
- Transformatorstationen har fått en högre höjd, större utbredning och gestaltungsbestämmelse.
- Den gamla grindstolpen har fått rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse.
- Vissa byggnadsdelar mot gården har undantagits från rivningsförbudet.
- Bestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå har lagt till på plankartan.
- Upplysningsruta om teknik och anpassning vid grundläggning och markarbeten har lagts till på plankartan.
- Bestämmelser har setts över och justerats för att bättre uppfylla planens syfte samt ge önskvärt och relevant skydd bland annat utifrån kulturmiljö.

- Omformuleringar i planbeskrivningen har gjorts och planhandlingarna har kompletterats utifrån inkomna yttranden samt kompletterande utredningar mellan samråd och granskning.

Sammanställning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden, med eller utan synpunkter, som omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § 1 och 5 p. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) redovisas inte i samrådsredogörelsen.

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i samrådsredogörelsen.

- Helikopterflygplatsen USÖ

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

• Länsstyrelsen Örebro län.....	4
• Teknik- och servicenämnden.....	10
• Lantmäterimyndigheten Örebro kommun.....	12
• Region Örebro län.....	16
• Trafikverket	17
• E.ON	18
• Nerikes Brandkår.....	20
• Skanova (Telia Company) AB.....	21
• Hembygdsföreningen.....	22
• Castellum	26
• Örebroporten	31

Personuppgifter

Inför publicering av samrådsredogörelsen på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av samrådsredogörelsen via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen Örebro län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör förorenade områden, översvämning, ras/skred samt miljökvalitetsnormer för vatten ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förorenade områden

De miljötekniska markundersökningar som har genomförts för planförslaget har omfattat provtagning av grundvatten, jord och asfalt i planområdet. Undersökningarna har dock inte omfattat befintliga byggnader, vilka tidigare har använts till miljöfarlig verksamhet. Då planförslaget ska visa att både befintlig och planerad markanvändning i form av bland annat skola, motsvarande känslig markanvändning (KM) är lämplig, anser Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver kompletteras. Till exempel kan porlufts- och inomhusluftsmätning genomföras för relevanta föroreningar i området, inklusive flyktiga PFAS-föroreningar.

Höga halter av PFAS har påträffats i grundvattnet. I planbeskrivningen anges att halterna av PFAS i grundvatten inte bedöms utgöra en risk för nuvarande eller framtida utökning av skolbyggnad då det inte sker något dricksvattenuttag på platsen. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med underlag om flyktiga PFAS-föroreningar finns i grundvattnet som kan förångas och därmed påverka inomhusluften och planerad markanvändning, och om det kan innebära risk för människors hälsa.

Länsstyrelsen anser vidare att kommunen behöver förtydliga hur och med stöd av vilket underlag föroreningskällan för PFAS inte bedöms finnas inom

planområdet. Det behöver även förtydligas utifrån risken att den byggs in och förhindrar eventuellt framtida behov av sanering. I planbeskrivningen, under avsnittet Planeringsförutsättningar, och den kompletterande grundvattenundersökningen anges att högst PFAS-halter påvisas i det grundvattenrör som är placerat i den centrala delen av fastigheten. Det anges också att utifrån resultaten i grundvatten går det inte att fastställa om källan till PFAS-föroreningarna härstammar från fastigheten och/eller om de är en del i en spridningsplym utanför fastigheten. Längre fram i planbeskrivningen, under avsnittet Konsekvenser, anges dock att undersökningarna tyder på att föroreningskällan inte troligt finns inom fastigheten. Tågmästaren 24. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga dessa motsägelser och vid behov utreda vidare kring föroreningskällor. Kommunen behöver även visa att planerad markanvändning är lämplig om fortsatt spridning och eventuell ökning av PFAS-halter sker in mot planområdet.

I planbeskrivningen anges även att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka grundvattnet och därför inte heller ha någon påverkan på PFAS-föroreningen. I planförslaget redovisas dock nya byggrätter, och massor ska grävas bort inför byggnation av en hög byggnad. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga om till exempel grävning av massor och eventuellt behov av pålning kan påverka grundvattnet och dess flöde.

Översvämning/Ras och skred

Större delen av planområdet omfattas av risk för översvämning vid beräknat högsta flöde (BHF), vilket uppmärksammas i planbeskrivningen, samtidigt som det anges att dessa frågor behöver hanteras i ett större sammanhang utanför planområdet. Bebyggelse med samhällsviktig verksamhet (exempelvis skola) bör, enligt Boverkets utgångspunkter för bedömning av översvämningssrisk, lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning. I vissa fall kan det dock vara motiverat att göra avsteg från de grundläggande utgångspunkterna.

Vid planläggning inom BHF behöver en riskbedömning tas fram där det redogörs för hur stora riskerna är, vad konsekvenserna kan bli samt vilka åtgärder som behöver vidtas. Riskbedömningen ska omfatta både byggnation ovan

och under jord, såsom källare och underjordiska garage, och behöver beskriva och bedöma risk för skador på byggnader och anläggningar samt även tillfart till området. Nödvändiga åtgärder kan behöva säkerställas genom planbestämmelser på plankartan, såsom höjdsättning samt fastställande av golvnivå. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en riskbedömning samt en motivering till avsteg från de grundläggande utgångspunkterna för bedömning av översvämningsrisk.

I anslutning till de delar av planområdet där ny bebyggelse medges finns slänter och höjdskillnader. I planhandlingarna saknas en stabilitetsutredning kopplat till detta. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen överväger att belysa stabilitetsförutsättningarna i planprocessen så att risken för ras och skred kan bedömas i relation till tillkommande belastning.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras och förtydligas så att det framgår hur markens lämplighet för tillbyggnad och ny bygg rätt kan säkerställas, hur vattnet hanteras på ett robust sätt samt hur stabilitet kopplat till ras och skred beaktas. Det bör även förtydligas i vilken utsträckning detaljplanen är beroende av åtgärder utanför planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen, under rubriken Miljö kvalitetsnormer, saknas redovisning av grundvattenförekomsten som löper under planområdet. Berörda fastigheter ligger på Örebroåsen och enligt jordartskartan går isälvs materialet i dagen i de sydvästra delarna av området. Åsens miljö kvalitetsnormer behöver därmed ingå i en bedömning av planens miljö påverkan. Om det finns skäl att anta att påverkan är obefintlig behöver skälen beskrivas.

Det som ytterligare motiverar en mer utförlig redogörelse för planens påverkan på grundvattenförekomsten är bland annat att det i Undersökningen av betydande miljö påverkan beskrivs att hänsyn måste tas för att undvika påverkan på grundvattennivåer: ”genom att en utredning tas fram under detaljplanens framtagande identifieras risker och åtgärder som gör att detaljplanen inte får negativ påverkan på grundvattnet.” Länsstyrelsen noterar att det inte har bilagts någon utredning där fokus är att minska påverkan på grundvatten utifrån kemiska eller kvantitativa aspekter. Att

det inom miljöteknisk markundersökning hittas höga halter PFAS i grundvatten tycks också utgöra en risk som måste bedömas utifrån miljökvalitetsnormer (MKN). Om halterna påvisats i grundvattenmagasin ovan täta lerlager (ej i åsen) är det av stor vikt att det kan bevisas att byggnationen inte riskerar att sprida förorening ner till åsen och därmed riskera den kemiska statusen där.

Det är viktigt att även MKN för grundvatten vägs in i bedömningen av miljöpåverkan. I nuläget går det inte att bedöma om planförslaget riskerar att äventyra grundvattenförekomstens MKN. Länsstyrelsen bedömer däremot att beskrivningen av påverkan på Svartån som ytvattenrecipient utifrån dess MKN är tillräcklig.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövård

Kulturmiljövården är tydligt redovisade och tillgodosedda på plankartan genom varsamhets- och skyddsbestämmelser samt rivningsförbud. Motiven till bestämmelserna är utförligt beskrivna i planbeskrivningen samt tillhörande underlag.

Länsstyrelsen har endast synpunkter som rör den nya byggnadsvolymen mot parken. Den nya byggnadsvolymens lågdel har i planförslaget fyra våningar. Volymmässigt fungerar det med omgivningen, men upplevelsen kommer att bli att den nya volymen genom våningsantalet är högre än de äldre fabriksbyggnaderna. Från sydväst kommer upplevelsen att vara att taket är platt, till följd av den låga takvinkeln. Länsstyrelsen föreslår i stället att den översta våningen hanteras som ett valmat tak, där det nedre fallet kan vara brant, på samma sätt som på de äldre fabriksbyggnaderna. På så sätt blir förlusten av lokalyta marginell, men upplevelsen av byggnaden och anpassningen till den befintliga miljön skulle förbättras.

Den nya byggnadsvolymen kommer att ha viss fondverkan, vilket gör att höjden kan accepteras även om det blir en hög volym mitt i ett kvarter. Det är dock viktigt att den påbyggda volymen upplevs som tydligt separerad från lågdelen, även om hela byggnadens uttryck är enhetlig.

Naturvård

Inom planområdet finns alléer som omfattas av biotopskydd. I planbeskrivningen lyfter kommunen att det krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna om det ska utföras åtgärder som påverkar träden, såsom nedtagning av träd. Även schaktning inom trädskyddszonen är dispenspliktigt. Länsstyrelsen vill upplysa om att dispens endast får medges om det finns särskilda skäl. En prövning av om det finns särskilda skäl avgörs från fall till fall och alternativa lösningar måste utredas. I första hand ska dock skyddsåtgärder vidtas för att undvika skada på biotoperna.

Länsstyrelsen rekommenderar att alléerna tydliggörs på plankartan med egenskapsbestämmelser om utformning av allmän plats.

Örebro flygplats

Detaljplanen ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats och medger en högsta nockhöjd på 20 meter inom planområdet, vilket innebär att enstaka byggnadsdelar får byggas högre. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatsen ska därför alltid tillfrågas som sakägare vid byggnadsverk över 20 meter.

Trafikbuller

Väster om planområdet ligger Östra Bangatan och järnväg. Länsstyrelsen anser att ljudnivåerna för användningen Skola bör tydliggöras utifrån Naturvårdsverkets vägledning, det vill säga hur ljudnivåerna på den befintliga skolgården förhåller sig till vägledningen och möjligheten att ljudnivån 50 dBA klaras vid del av skolgårdens yta.

Plankarta och planbeskrivning

I listan över planbestämmelser på plankartan anges gränslinjerna "Sekundär egenskapsgräns" och "Sammanfallande egenskapsgränser". Detta indikerar att det på plankartan finns en eller flera egenskapsbestämmelser som avgränsas med sekundär egenskapsgräns. De bestämmelser som avgränsas genom sådan gräns bör framgå av listan med planbestämmelser.

I planbeskrivningens avsnitt Motiv till detaljplanens regleringar saknas användningsbestämmelsen E1. I samma

avsnitt har bestämmelserna h1 +0,0, f5 samt prickmark
andra formuleringar än vad de har på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Förslaget till detaljplan kan inte uteslutas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. Samråd har hållits med Länsstyrelsen om MKB:ns avgränsning och omfattning den 15 september 2025 (dnr. 13608–2025).

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inför granskning har kompletterande undersökningar avseende förorenad mark genomförts, information om dessa har arbetats in i planbeskrivningen och finns som bilagor till detaljplanen.

Information om Örebroåsen som grundvattenförekomst har förts till planbeskrivningen.

Granskningshandlingarna har kompletterats med en riskbedömning med avseende på översvämningsrisk. I den geotekniska utredning som tagits fram inför granskningen finns också bedömningar kring områdets stabilitet kopplat till ras- och skredrisker, dessa har införts i planbeskrivningen.

En planbestämmelse har förts in på plankartan som reglerar takform på byggnadsvolymerna, både där motsvarande fyra och sex våningar möjliggörs.

Planbeskrivningen har förtydligats ytterligare kring alléträdens skydd. De alléträd som ligger inom allmän plats har fått egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats – allé på plankartan. Alléträd inom kvartersmark bedöms inte ha möjlighet att regleras med samma bestämmelse men omfattas likväl av det generella biotopskyddet.

Örebro flygplats är med som sakägare i samrådsretsen och har skickats till under samrådet, vilket även framgår av sändlistan. Örebro flygplats kommer även skickas till under granskning.

Användningen skola har preciserats till gymnasieskola då det bedöms som den mest lämpliga skolanvändningen bland annat utifrån möjligheterna till friytor, säkra skolvägar mm. Naturvårdsverkets vägledning gäller för bullerpåverkan på förskolor och grundskolor och omfattar inte gymnasieskolor. Planområdet ligger precis över de riktvärden som anges i vägledningen för förskola och skola, vilket gör att det bedöms finnas goda förutsättningar för gymnasieskola på platsen. Förutsättningarna förbättras ytterligare av möjligheten till användning av Drottningparken för utevistelse för skolans elever.

Plankartans legend har förtydligats så att det framgår vilka bestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Övriga synpunkter om plankarta och planbeskrivning har setts över och justerats.

Teknik- och servicenämnden

Prickmarken mot Östra Bangatan ska vara u-område då allmänna ledningar ligger där.

Dagvattenutredningen visar att det finns fördröjningsbehov inom fastigheten för att dagvattenflödena från fastigheten inte ska öka i och med planförslaget. Planområdet har dock redan en högre grad hårdgjordhet än vad som kan förväntas utifrån markanvändningen och ledningssystemet har begränsad kapacitet. Därav bör planen utreda ytterligare fördröjningsbehov för att få ner belastningen från fastigheten ner till normal kvantitet. Krav på fördröjning ska skrivas ut på plankartan.

I planens syfte lyfts att det i detaljplanen ingår att delvis återställa Södra allén med befintliga träd som i och med planen hamnar på kommunal mark. I genomförandekalkylen finns inga pengar avsatta för åtgärder för återställande, tex renovering av trädens växtbäddar. Genomförandebeskrivningen behöver kompletteras med information om hur åtgärderna ska finansieras.

Under rubriken ”lek och rekreation” nämns att Drottningparken används av skolans elever då skolans friytor är begränsade och dessutom till störst del hårdgjorda med avsaknad av grönt. Det står att det kan bli aktuellt med åtgärder i Drottningparken. Detaljplanen behöver kompletteras med information om hur dessa åtgärder ska finansieras.

I slutet av planbeskrivningen står det att ”Prickad mark finns också i söder, där säkerställs att ingen byggnad uppförs vilket innebär att bland annat dagvattenhantering kan finnas och att grönska kan bibehållas.” Detta reglerar inte att den befintliga grönskan faktiskt behålls utan risken finns att det blir ännu mindre grönt på skolans friyta.

Sökanden ska säkerställa att avfallshanteringen kan ske enligt ”Föreskrifter om avfallshantering Örebro kommun”. Aktuella föreskrifter finns på www.orebro.se/avfall.

Beredning

Under beredningen av ärendet har synpunkter inhämtats från verksamheterna Park och gata, Vatten och avlopp samt Avfall inom Teknik- och serviceförvaltningen.

Konsekvenser

Planförslaget innehåller en konsekvensbedömning.

Synpunkterna i Teknik och servicenämndens yttrande ger ingen anledning att förändra eller tillägga något till konsekvensbedömning.

När detaljplanen är genomförd kommer Teknik- och servicenämndens årliga driftkostnader för allmän plats inom planområdet att uppgå till ca 30 000 kr.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

U-område har tillförts på plankartan i område mot Östra Bangatan.

I detaljplanen säkerställs att tillräcklig yta, motsvarande den som pekas ut i dagvattenutredningen, finns genom att den är planlagd som mark som inte får bebyggas. Ytan har också illustrationstexten dagvattenhantering för att ytterligare förtydliga vilken yta som avses i dagvattenutredningen.

Åtgärder i Drottningparken har plockats bort från detaljplanen då det inte finns något förslag på åtgärder i nuläget som har koppling till skolans verksamhet och att det bedöms finnas annan hantering av frågan på sikt.

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel på lösning är att skriva texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäterimyndigheten konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäterimyndigheten bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäterimyndigheten mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha

- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Lantmäterimyndigheten har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäterimyndigheten att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

På sida 30 i PB beskrivs att kommunen blir skyldig att lösa in de områden som en planförslaget ska användas för allmän plats. Det står dock under rubriken ”Skyldig inlösen, stat” vilket inte blir rätt. Det bör ändras.

Under rubriken ”Rätt till inlösen, huvudman” står att kommunen har rätt att lösa in de områden som planläggs som allmän plats om fastighetsägaren begär det. Det blir inte heller riktigt rätt. Lantmäterimyndigheten menar att kommunen är skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren begär det och har rätt att lösa in marken utan överenskommelse med fastighetsägaren.

Marköverföringarna beskrivs som frivilliga överlåtelse och det är de visserligen så länge alla är överens. Lantmäterimyndigheten förstår att det är kommunens avsikt att träffa avtal om frivilliga överlåtelse, men om det inte skulle vara möjligt så antar myndigheten att kommunen kommer lösa in marken genom en fastighetsreglering i alla fall. Det skulle kunna omformuleras och tydliggöras.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Det behöver tydliggöras vem som ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för detaljplanens genomförande.

Inom området finns flera gällande avtalsrättigheter, se fastighetsförteckningen. Det saknas beskrivning av hur dessa kommer att påverkas av planen.

Ekonomiska genomförandefrågor

De ekonomiska genomförandefrågorna är undermåligt redovisade. Det behöver förbättras avsevärt för att det ska vara möjligt att förstå konsekvenserna av planen.

Delar av planen som bör förbättras/ses över

Grundkarta

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Gällande rättigheter saknas i grundkartan.
- I planbeskrivningen refereras till Södra allén och Fabriksgatan, men det framgår inte av grundkartan var dessa gator ligger. För att underlätta för läsaren skulle dessa gatunamn kunna läggas till på plankartan på samma sätt som man har gjort med Östra bangatan.
- Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna.

u-område bra för att bekräfta befintliga ledningar

Inne på kvartersmark på Tågmästaren 24 går befintliga VA-ledningar och en ledningsrätt 1880K-2021/204.1 men för dessa finns inte något planlagt u-område, trots att det finns i gällande plan. Om befintliga ledningar ska ligga kvar i nuvarande läge inom kvartersmark bör u-område med fördel läggas ut i detaljplanen. På detta sätt blir det tydligt att området ska vara tillgängligt för ledningar både vid lovgivning och vid annan användning av detaljplanen även i framtiden.

Desamma gäller för 1880K-87/524.1 ledningsrätt för fjärrvärme. Den ser ut att delvis hamna på kvartersmark, ej angiven bredd, men där finns inte heller något u-område.

Gata

På sidan 9 nämns att den gång- och cykelväg som planeras längs med Östra bangatan på något ställe kan komma att överlappa fastighetsgränsen mot

Tågmästaren 24 och att det hanteras i projektet för Östra bangatan.
Lantmäterimyndigheten påminner om att det i krävs att marken planläggs som allmän plats för att den ska kunna frångå Tågmästaren 24.

Motiv till detaljplanens regleringar

På sidan 23 under rubriken användning av kvartersmark saknas användningsbestämmelsen E1.

På sidan 24 under rubriken egenskapsbestämmelser för kvartersmark har bestämmelsen h1+0,0 en annan formulering än vad den har på plankartan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Plankartans legend har förtydligats så att det framgår vilka bestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

Ett exploateringsavtal finns som bilaga till granskningshandlingarna.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende mark och utrymmesförvärv. Även fastighetsrättsliga och ekonomiska genomförandefrågor har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

Grundkartans innehåll och redovisningen av detta har inte detaljplaneenheten rådighet över. Den problematik ni lyfter har lyfts tidigare och avses hanteras av GeoData och KLM som tar fram underlag för detaljplan att använda sig av.

Redovisning av rättigheter såsom servitut, gemensambetsanläggningar och ledningsrätter ska enligt tidigare överenskommelse mellan detaljplan, geodata och KLM redovisas i en separat karta som tas fram av KLM. På grund av att formerna och rutinerna för den kartan inte finns på plats ännu saknas detta.

Gatunamn har lagts till i kartan.

Angående redovisning av höjdkurvor så är det inget detaljplaneenheten har rådighet över. Möjligen är det någonting som programvaruleverantören alternativt kanske geodata kan programmera, för att sätta igång en sådan process krävs ett generellt ställningstagande kring detta i så fall.

U-område har lagts till på plankartan utifrån befintliga ledningsrätter.

GC-vägen kommer i sin helhet gå på kommunens fastighet, Tågmästaren 24 behöver inte förändras för att möjliggöra den.

Övriga synpunkter har setts över och justerats vid behov.

Region Örebro län

Planförslaget innebär bland annat en möjlighet att binda ihop gång- och cykelstråk på Fabriksgatan och Drottninggatan med de västra delarna av staden genom en direkt koppling till den nya gång- och cykeltunnel som planeras vid Södra station. Region Örebro län ser positivt på ambitionen med en sådan passage.

I kapitlet Kollektivtrafik står det att Östra Bangatan främst trafikeras av länsbussar. Det stämmer, men möjligheten att trafikera med stadstrafik kan uppstå om den planerade cirkulationsplatsen på södra infarten byggs.

Region Örebro län har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Mindre justering i planbeskrivningen har gjorts utifrån inkommet yttrande.

Trafikverket

Buller

Planbeskrivningen refererar till Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar* och ljudnivån 50 dBA som alltid bör uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt (minst halva skolgårdens yta), för övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Vidare anger planbeskrivningen att bullervärdena där personer i huvudsak vistas på skolgården ligger på mellan 50–54 dBA ekvivalent ljudnivå. Trafikverket anser att ljudnivåerna för skolgården bör tydliggöras utifrån Naturvårdsverkets vägledning och om ljudnivån 50 dBA klaras vid minst halva skolgårdens yta.

Risker farligt gods

Utifrån erfarenhet från tidigare riskutredningar i liknande lägen har en riskutredning inte bedömts behöva göras, utan slutsatser från dem anses applicerbara även här. Enligt planbeskrivningen är avståndet mellan planområdet och spårmitt på närmaste järnvägsspår Godsstråket genom Bergslagen drygt 50 meter och till fasad cirka 60 meter. För att säkerställa utrymningsmöjligheter samt begränsa påverkan vid eventuell olycka på järnvägen anges bestämmelser som reglerar placering för nödutgång samt friskluftsintag. Bestämmelserna sätts utifrån riskutredningar som tagits fram i liknande projekt i motsvarande lägen längs med järnvägen. Föreslagna åtgärder bedöms ge tillräckligt skydd för att föreslagen etablering ska vara möjlig att genomföra med avseende på risken från farligt gods på järnvägen.

Kommunen ansvarar för att utforma detaljplanen på ett sådant sätt att en acceptabel risknivå för tredje man uppnås och Trafikverket förutsätter att olycksrisk hanterats på ett tillfredsställande sätt.

Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsen i Örebro läns bedömning kring risker och åtgärder kopplat till farligt gods.

Luftfart

Trafikverket uppmärksammar att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Flygplatser och LFV är sakägare för civil luftfart, och ska därför samrådas innan etablerar av hinder över 20 meter.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av ljudnivåer på skolgården. Utöver det har användningen preciserats till Gymnasium istället för tidigare Skola vilket ger andra riktvärden att förhålla sig till.

Örebro flygplats och Luftfartsverket är med som sakägare i samrådsprocessen och har skickats till under samrådet, vilket även framgår av sändlistan. De kommer även skickas till under granskning.

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation, se bifogad karta.

Markkablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/gravnara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För ledningarna inom området och transformatorstationen har E.ON rättigheter (15/340022, D2024-00235832).

För att mellanspänningsmarkkablar ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Transformatorstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2,

framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON noterar att man redan i den tidigare detaljplanen (se bild 1880K-A715) har byggt över våra kablar, E, -samt u-områden. E.ON noterar att halva E-området är bebyggt med en "länkbyggnad" i både u-område samt prickmark. i U-området är fjärrvärme förlagd.

E.ON konstaterar att den södra byggnaden från 1988 även försvårar byte av transformatorer.

E.ON yrkar för att få tillbaka vårt E1-område (transformatorstation) på minst 10x10 meter. Det ska inte minskas ned till endast storleken på stationen som i utlagt förslag. Ett minsta område på 10x10 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON noterar en höjdbegränsning inlagd i E-området. E.ON yrkar för att höjdbegränsning avlägsnas då vi i framtiden kan behöva höja våra anläggningar på grund av översvämningsrisken.

Fortsatt behöver E.ON byta nuvarande station för att säkerställa elförsörjningen till befintliga kunder samt för att våra montörers säkerhet (på grund av att stationen har blivit inbyggd).

Övrigt

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om markkablar.

u-område har satts ut på plankartan med formulering från Boverkets planbestämmelsekatalog.

Området för befintlig transformatorstation har utökats något till att nu vara ca. 10x6 meter, det är vad befintliga förutsättningar möjliggör.

Höjdbestämmelsen ändras från 3 till 5 meter i totalhöjd. Vid en översvämning likt beräknat högsta flöde vid transformatorstationen kan vattennivåer upp till ca 1,3 meter förekomma.

Därför bedöms en höjning av totalhöjd med 2 meter, från 3 till 5 meter vara lämpligt.

Planbestämmelse om att transformatorstation ska utformas likt nuvarande eller anpassas till bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24 har lagts till på plankartan.

Genomförandebeskrivningen är uppdaterad så att det tydligare framgår kostnadsfördelning vid eventuellt flytt av ledningar.

Nerikes Brandkår

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar vill Nerikes Brandkår framföra följande:

1. Enligt Nerikes Brandkårs underlag ska det finnas brandposter på och i anslutning till aktuellt detaljplaneområde. Det bör dock säkerställas att brandvattenförsörjning finns i drift samt uppfyller rekommendationerna på kapacitet och avstånd. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 1 200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter för aktuellt område.
2. Nerikes Brandkår önskar se förslag på åtgärder i kommande granskningsskede på hur risken för skred kan åtgärdas i samband med tillkommande bygggrävt som avses att placeras inom ett sådant riskområde.
3. På aktuellt detaljplaneområde råder översvämningsrisk. Planbeskrivning hänvisar till att de höga kulturvärdena på fastigheten Tågmästaren 24 utgör ett hinder för att förbättra situationen. Genomförandet av den nya detaljplanen bedöms inte medföra negativa konsekvenser med avseende på dagvattenhanteringen, översvämningsrisker eller recipientens miljöstatus. Nerikes Brandkår anser dock att man i största möjliga mån bör se över eventuella

åtgärder som kan förbättra situationen på aktuell fastighet för att begränsa skadorna till följd av översvämning, särskilt vid tillkommande byggrätt.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Information om brandvattenförsörjning har förtydligats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information samt slutsatser utifrån ett geotekniskt PM som tagits fram mellan samråd och granskning och som belyser skredrisken inom området, PM:et finns med som bilaga i granskningshandlingarna.

Planbeskrivningen har utökats med ytterligare information kring översvämningsrisken, konsekvensbedömning samt förtydligande kring evakueringsvägar.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I huvudsak ligger dessa ledningar inom område som till granskningen hamnar inom u-område alternativt inom allmän plats. I några delar finns ledningar inom kvartersmark där byggrätt finns eller planläggs. Där kommer det att bli aktuellt för projektet att bekosta ledningsflytt.

Hembygdsföreningen

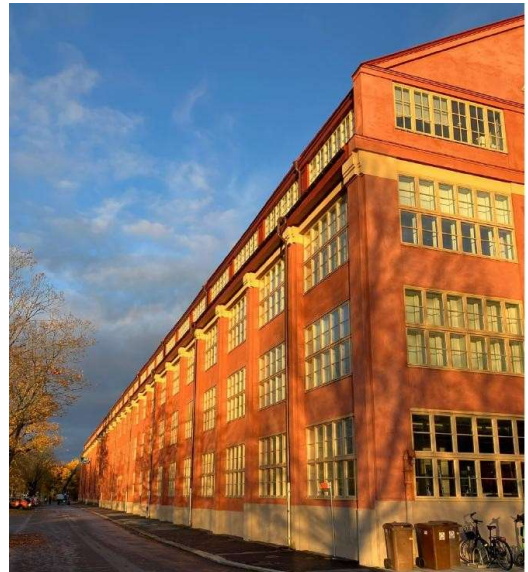
Örebro Hembygdsförening har tagit del av förslag till detaljplan Bom 134/2024 gällande Kv. Tågmästaren 24 och vill lämna följande yttrande.

Örebro Hembygdsförening har främst studerat handlingarna som berör kulturvärden och gjort besök på platsen.

Dominerande byggnad i detta kvarter är Oscariafabriken vars första del är från 1913, ritad av Vilhelm Renhult, och senare tillbyggd i samma stil 1925 och 1938. Den är Q-märkt och rödmarkerad i kommunens kulturmiljöinventering, vilket är den högsta värderingsnivån.

Byggnaden är en stor del av Örebro skoindustrihistoria och är en viktig märkesbyggnad vid infarten till Örebro. Den används sen länge för skoländamål åt Örebros största gymnasieskola, medan nuvarande reglering fortfarande anger användning för industriändamål. På tomten finns också en postmodernistisk skolbyggnad från 1988 och en modern idrottshall från 2005.

KV Tågmästaren ingår idag inte i ”riksintresse för kulturmiljövården Centrala Örebro”, men området ska enligt planerna utökas och länsstyrelsen i Örebro menar att de stora värden som finns i kvarteret gör att det ska omfattas av riksintresseanspråket.



Örebro Hembygdsförening välkomnar att planläggningen syftar till att långsiktigt bevara kulturmiljövärdena i Oscariabyggnaden, som får ett uppdaterat skydd med rivningsförbud, skyddsbestämmelser och noggranna varsamhetsbestämmelser. Bland annat får de ursprungliga träfönstren som nyligen renoverats inte bytas ut.

Vi noterar också att detaljplanen fastslår att den postmodernistiska byggnaden från 1988, som är anpassad till den äldre fabriksbyggnaden, också har vissa kulturhistoriska värden. Detta innebär att byggnaden ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

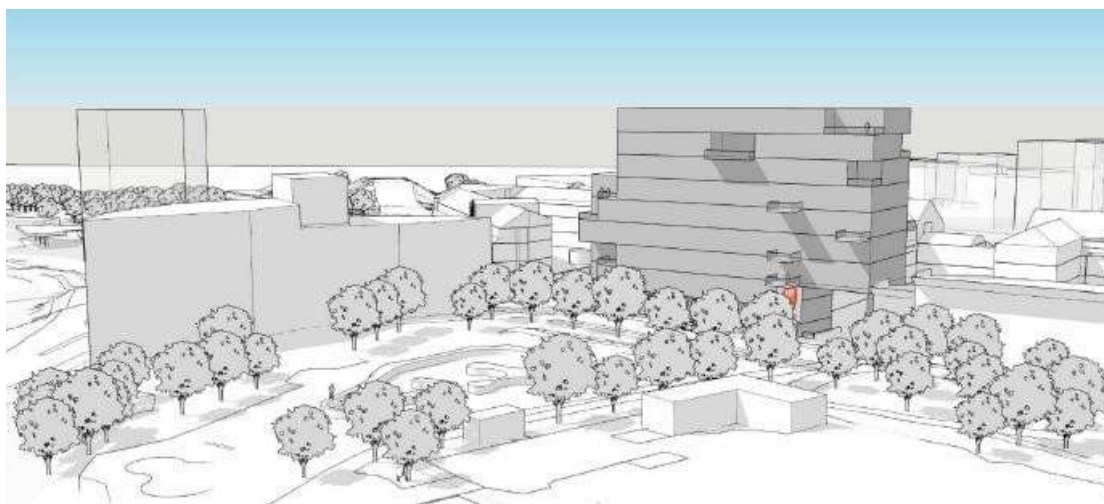
Vi ställer oss däremot mycket tveksamma till det förslag till nybyggnad som planeras i södra delen av kvarteret.

Idag finns en trist brandgavel med utrymningstrappa på 1980-talshuset, som förfular omgivningen, så en nybyggnad mot denna gavel kan innebära ett positivt tillskott i miljön.



När vi tar del av den nyligen framtagna miljökonsekvensbeskrivningen framgår det att nybyggnadsplanerna varit mycket omfattande och att det ursprungliga förslaget från fastighetsägaren var en hög byggnad på 14 våningar. Sedan har ett flertal modifieringar gjorts efter samråd med länsstyrelsen och andra kulturmiljöintressen.

Se illustration nedan på 10 våningar.



Senare förslag på 7 våningar med en något indragen påbyggnad nedan till vänster.



Nedan 7 våningar med en påbyggnad på en mindre del av byggnaden.



För att slutligen hamna i ett kompromissförslag enligt nedan.



Örebro Hembygdsförening anser att det framtagna kompromissförslaget inte motsvarar kraven på en tillkommande byggnad i detta känsliga läge. Vi menar att den föreslagna ”takpåbyggnaden” på två våningsplan riskerar att inte hålla den arkitektoniska kvalitet som man kan förvänta sig, så som det nu är illustrerat. De framtagna perspektivbilderna visar enligt vår mening att byggnaden blir en främmande fågel i kulturmiljön.

Vi anser att ”påbyggnaden” ska slopas och att hela nybyggnaden ska inordna sig i kvarterets och Oscariafabrikens höjdskala, så att det blir en sammanhållen byggnadskropp på max 4 våningar över jord. Det gör också att skuggverkan på den populära skateparken inte blir lika påtaglig.

Att hålla sig till den höjdskala som finns i kvarteret idag, kan också vara viktigt med tanke på att höga kontorshus, kanske med publika takterrasser, planeras vid Södra station. Detta gör att uppstickande byggnadskroppar i Oscariakvarteret kommer att synas mer påtagligt i framtiden.

Vi anser vidare att den lilla friyta med grönska som blir kvar bakom tillbyggnaden ska tas bättre tillvara, tillgängliggöras med entréer ut mot uteplatsen och planeras med omsorg, så att den kan bli ett fint grönt tillskott för eleverna.

I dag ser man på det stora antalet rastbord som finns där att utrymmet används flitigt under varmare årstider.



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Efter samrådet har gestaltningen av den nybyggda delen bearbetats efter inkomna synpunkter och analyser av siktlinjer. För att på ett bättre sätt ansluta till Oscariafabrikens mansardtak med stora fönsterpartier i takkupor i det nedre brutna takfallet, har takformen på hela den tillkommande byggnaden reglerats till mansardtak. På så sätt blir upplevelsen av byggnadens höjd mindre dominerade och byggnadens två delar mer samkomponerade och ett mer enhetligt tillägg i miljön. Utformningsbestämmelserna (f) innebär att den arkitektoniska kvaliteten liksom anpassning av den nya volymen och hänsyn till platsens kulturmiljövärden säkerställs i bygglovprövningen.

Detaljplaneförslaget reglerar att skolans friyta inte får bebyggas vilket innebär att planen avser att skydda tillgången till friyta vilket är en förbättring i förhållande till den gällande planen. Friytan med grönska håller vi med om är viktig att den inte försvinner och gärna utvecklas då den nyttjas av eleverna för utevistelse. Ytan är planlagd som mark som inte får bebyggas både för att skydda den från exploatering samt för att säkerställa yta för dagvattenhantering enligt dagvattenutredning. Frågan har lyfts med fastighetsägaren vars avsikt är att behålla och utveckla ytan för utevistelse så att den fortsatt kan användas av skolans elever. Planen möjliggör nya entréer mot gården i söder, både från den befintliga byggnaden och den nytillkommande.

Castellum

Bakgrund

Castellum Mitt AB, i egenskap av fastighetsägare till Tågmästaren 25 genom dotterbolaget Castellum Cityfastigheter i Örebro AB, har under en längre tid utrett olika möjligheter för att utveckla befintlig byggrätt på parkeringsytan längs med fastighetsgräns mot Tågmästaren 24. Befintlig byggrätt har vi bedömt som alltför begränsad för att vara kommersiellt gångbar att utveckla i detta läge.

När det kom till vår kännedom att även Örebroporten AB hade planer på att utveckla detaljplanen för sin fastighet Tågmästaren 24 så inledde vi ett samarbete. Under perioden 2020 till 2023 hade vi en serie möten där vi initialt kikade på varandras förslag, för att sedan tillsammans ge White Arkitekter i uppdrag att ta fram gemensamma förslag, vilket parterna samfinansierade. Bifogar det senaste resultatet av detta arbete.

För vår fastighet Tågmästaren 25 var den genomgående tanken i diskussionerna att sluta kvarteret mot såväl Östra Bangatan (luckan mellan befintliga byggnader), som mot Fabriksgatan (luckan mellan Örebroportens blivande byggrätt och vår befintliga byggnad).

Vårt gemensamma arbete präglades av att hitta lösningar som fungerar för båda parter, att ge och ta. Bland annat diskuterade vi att samordna våningsplan i samma höjd för byggrätterna i syfte att möjliggöra sammanlänkning av våningar mellan fastigheterna för att skapa framtida flexibilitet. Vi diskuterade även ett indrag av vår byggrätt på mitten av parkeringsytan i syfte att inte förstöra ljusinsläpp på befintlig innergård Tågmästaren 24. Den sista skriftliga kontakten vi hade med Örebroporten i denna fråga var i januari 2023 då de meddelat att de skulle återkoppla till oss efter deras dialog med Örebro kommun. Trots vårt tidigare samarbete så har vi inte fått någon information från Örebroporten om deras planer.

Efter pandemin så har marknaden för kontorslokaler ändrats radikalt. Distansarbete har ökat markant vilket gör att många hyresgäster väljer att överge personliga arbetsplatser till förmån för att dela arbetsplatser vilket i sin tur minskar behovet av kontorsyta. Detta har i sin tur lett till ökade vakanser inom kontorssegmentet, såväl lokalt, nationellt som internationellt. Med bakgrund i detta har Castellum valt att sätta utveckling av ny detaljplan för Tågmästaren 25 på paus, vi ser ingen marknad för ytterligare kontor i detta läge i närtid. Castellums intention har alltså kvarstått att återuppta arbetet när vi ser att marknaden återhämtar sig, då har vi möjlighet att skapa en detaljplan bättre anpassad de behov marknaden har då.

Konsekvenser av förslag till detaljplan

Det förslag till detaljplan för fastigheten Tågmästaren 24 som ligger för granskning medför en markant negativ påverkan på möjligheterna att utveckla Tågmästaren 25.

Plankartan visar på en byggrätt om +49 m höjd längs en betydande del av fastighetsgränsen mot befintlig parkeringsyta på Tågmästaren 25. Förslaget till detaljplan innehåller inte heller några begränsningar för ny byggrätt Tågmästaren 24 att sätta fönster i fastighetsgränsen mot Tågmästaren 25. Dessa fönster är även med på illustration sidan 16 i planbeskrivningen, se nedan. Eventuell ny byggnad på Tågmästaren 25 måste då placeras ett antal meter in från fastighetsgräns mot Tågmästaren 24. Detta omöjliggör tillskapandet av en byggrätt på en betydande del av denna yta, tvärs emot tidigare förda diskussioner med Örebroporten. Samtidigt som eventuell ny byggrätt inom Tågmästaren 25 tappar kopplingen till genomfartsgatan Fabriksgatan.

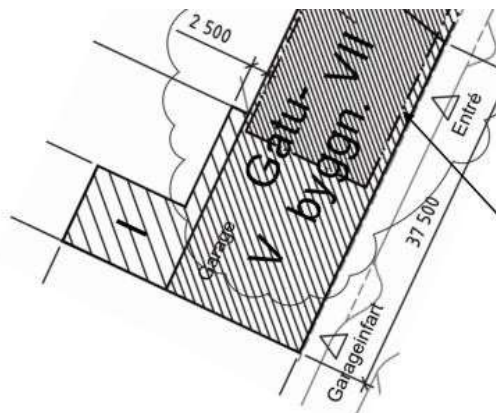


Skulle föreslagen detaljplan vinna laga kraft skulle detta få betydande negativa konsekvenser för Castellum och värdet på potentiell framtida byggrätt inom Tågmästaren 25. En alltför liten byggrätt försämrar den ekonomiska genomförbarheten av ett projekt och kan i slutändan medför att Castellum väljer att inte bygga klart kvarteret.

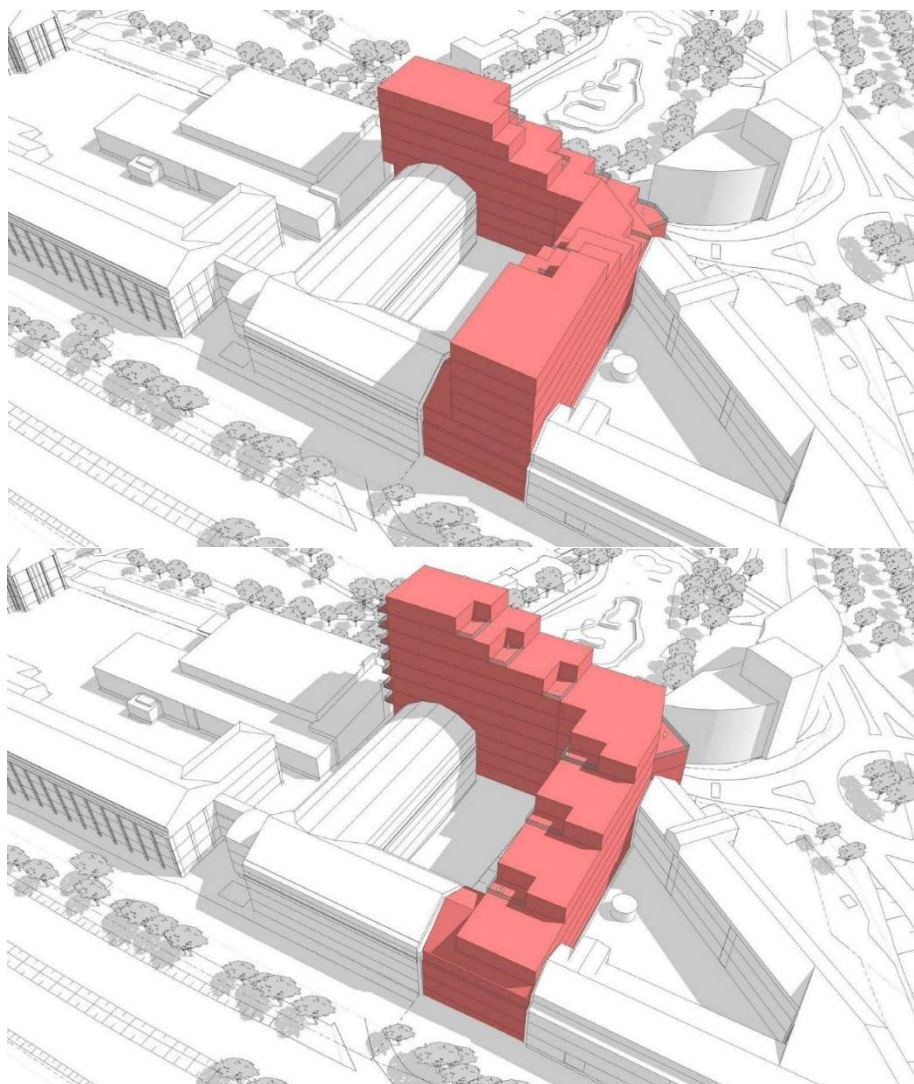
Synpunkter på och önskemål om justering av förslag till detaljplan

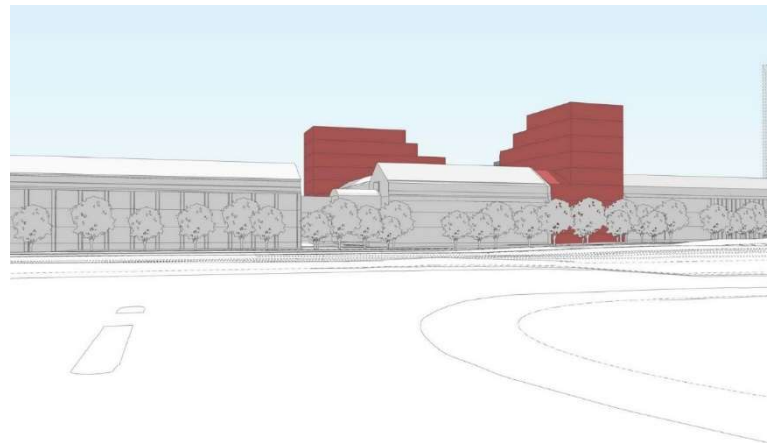
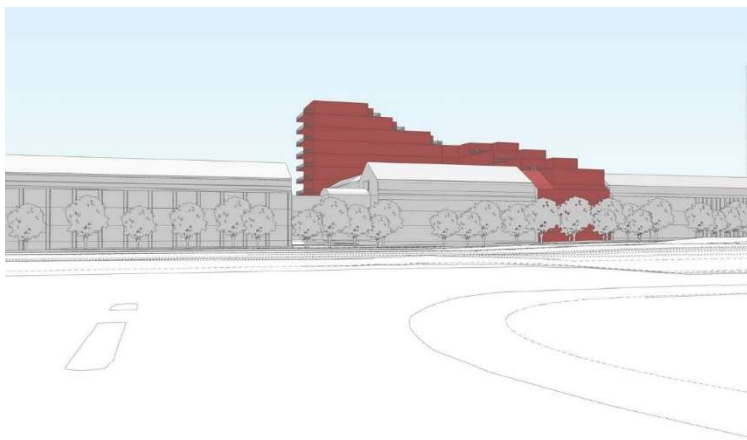
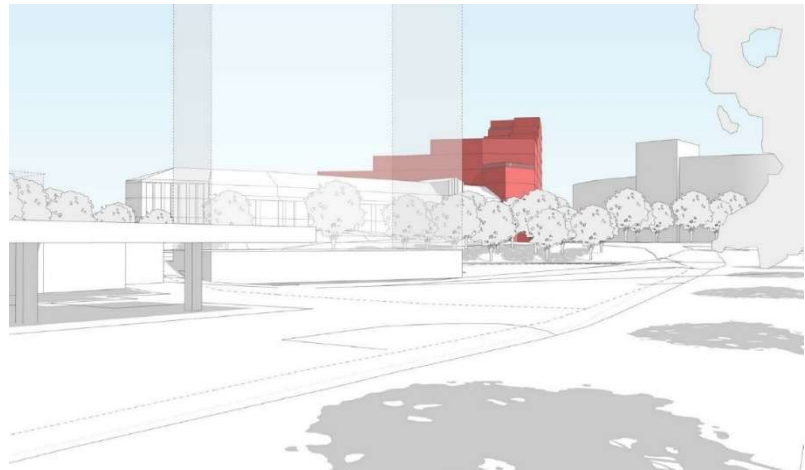
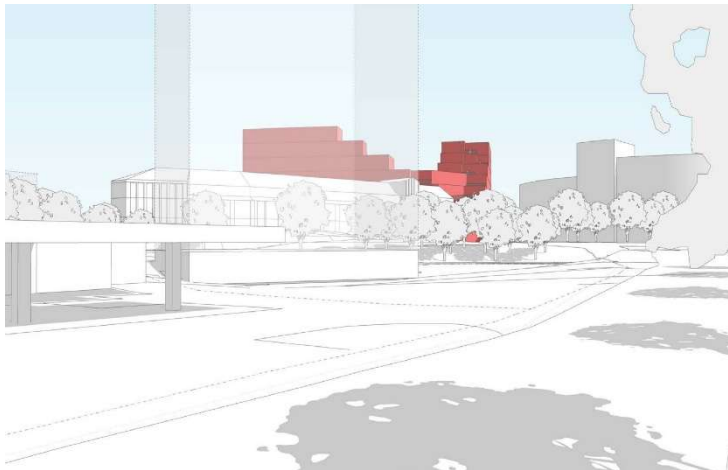
Castellum önskar med stöd i ovan att byggrätt +49 m ska begränsas till samma bredd mot Tågmästaren 25 som angränsade byggrätt +61 m har samt att det tydligt framgår i ny detaljplan att tillkommande byggrätt Tågmästaren 24 inte har rätt till fönster i fastighetsgräns mot Tågmästaren 25, så att det blir en

brandgavel. Omfattningen av tillkommande byggrätt blir då i enlighet med den bild med byggrätt på fem våningar som återfinns på sidan 15 i planbeskrivningen.



Castellum ser positivt på utvecklingen av Tågmästaren 24 och vill inte bromsa stadsdelens framtida utveckling. Vi ser också positivt på att i näst skede, om juridiskt möjligt, avtalsmässigt reglera så att Tågmästaren 24 tillfälligt får ha fönster mot Tågmästaren 25 tills dess Castellum i framtiden bygger.





Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Höjderna för garagedfarten har justerats så att enbart den del som ska ha 4-6 våningar har en högre nockhöjd, den del som enbart ska vara garage har en lägre höjdbestämmelse.

Frågan kring att inte hindra för framtida byggnation på grannfastigheten Tågmästaren 25 har undersökts inför granskning. I och med att det finns en byggrätt på Tågmästaren 25 så finns redan en rätt att bygga där i den omfattningen som byggrätten medger. För byggnaden på Tågmästaren 24 bör man ändå kunna välja att bygga med fönster, men fönstren riskerar att behöva tas bort när/om grannen vill bygga. Fönstren på illustrationsbilderna som visas i detaljplaneförslaget kommer i de nedre våningsplanen (ca vån 1-2) till viss del i konflikt med intilliggande byggrätt, i de övre våningsplanen finns i dagsläget inga byggrätter. För att möjliggöra sammanbyggnad samt en högre byggrätt även på fastigheten Tågmästaren 25 krävs en ny detaljplaneprövning.

Ett civilrättsligt avtal har ingen verkan vid en bygglovsprövning utan kan väljas att skivas mellan parterna för en överenskommelse mellan de båda fastighetsägarna.

Örebroporten

Riksintresse

I planbeskrivningen framgår att ”Vid tidpunkt för samrådet ingår inte planområdet i riksintresset för kulturvården Centrala Örebro men inom området finns värden som överensstämmer med riksintressets uttryck vilket enligt Länsstyrelsen i Örebro gör att det ska betraktas som att det omfattas av riksintresseanspråket.” Vart finns det stöd för att områden utanför riksintresset kan behandlas på motsvarande vis som om de ingår i riksintresse för kulturvården. Är det inte Riksantikvarieämbetet som fattar beslut om Riksintresse kulturmiljö?

Varsambetskrav k3

I planbeskrivningen finns beskrivet vilka karaktärsdrag som är viktiga att tillvarata för Rosa huset. Dit hör ”detaljering som återkopplar till den äldre arkitekturen, markerad vindsvåning med lågt fönsterband och vertikalt betonat listverk, samt byggnadens skala och höjd”. Det framgår inte att byggnadens material och färgsättning bör bevaras. Som framgår i planbeskrivningen är Rosa huset en byggnad som har ett stort underhållsbehov. Idag är fasadens kulör nedtonad efter alla år av nedsmutsning och i behov av underhåll. Vi ser att kulör på byggnaden bör kunna anpassas mer till de intilliggande byggnaderna. Vi ser därför att k3 bör formuleras om till att inte omfatta färgsättning och material. Förslag är att formulera krav på färgsättning med samma innebörd som byggrätten, dvs f1 ” färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24.”

Rivningsförbud r1

Rivningsförbud har belagts på Oscariabyggnaden inklusive modernare tillbyggnader mot innergården. Enlig Boverket skyddar förbudet byggnadens stomme. I planbeskrivningen beskrivs syftet med rivningsförbudet att bevara byggnaden exteriört, vilket även regleras i andra planbestämmelser. I gällande detaljplan beskrivs bevarandebeteckningen Q, reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, att det avses byggnadens yttre mot Södra allén, Östra Bangatan, fasader mot söder samt byggnadens trapphus. Ett rivningsförbud innebär att även stommen ska bevaras. Hur påverkar det möjligheten att i framtiden anpassa lokaler som kräver åtgärder i stommen? Vi önskar en formulering som skyddar byggnaden utan att det hindrar framtida verksamhetsanpassning.

I plankartan har rivningsförbudets avgränsning inkluderat tillbyggnader mot gården men i planbeskrivningen uppfattar vi det som att det är

huvudbyggnaden som ska skyddas. Modernare tillbyggnader mot gården tycker vi inte ska omfattas av rivningsförbud.

Skydd av kulturvärden q2

Oscariabyggnaden inklusive modernare tillbyggnader har belagts med skyddsbestämmelse q2 ”Ursprungliga träfönster och entrédörrar av trä ska bevaras och får endast ersättas av nya i motsvarande utformning, upphängningssätt och material vid skada eller om deras tekniska skick kräver det.” I dag finns inga originaldörrar av trä kvar, vilket även omnämns på sidan 54 i planbeskrivningen. Bestämmelsen bör exkludera trädörrar. Delar av fönsterbeståndet har renoverats i omgångar och kompletterats med olika energibesparande åtgärder.

I gällande detaljplan har bevarandebeteckningen Q, reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, förtydligats till att avse byggnadens yttre mot Södra allén, Östra Bangatan, fasader mot söder samt byggnadens trapphus. Motsvarande begränsning bör framgå även i det nya förslaget, dvs byggnadens yttre mot Södra allén, Östra Bangatan, fasader mot söder samt byggnadens trapphus. I planbeskrivningen framgår att de utökade ”Varsamhetsbestämmelser inte innebär rätt till ersättning”. Vad krävs för att ersättning ska utgå? De nu föreslagna varsamhetsbestämmelserna skiljer sig mycket från nu gällande bestämmelser som syftar till att skydda byggnadens yttre mot Södra allén, Östra Bangatan, fasader mot söder samt byggnadens trapphus.

Plankarta

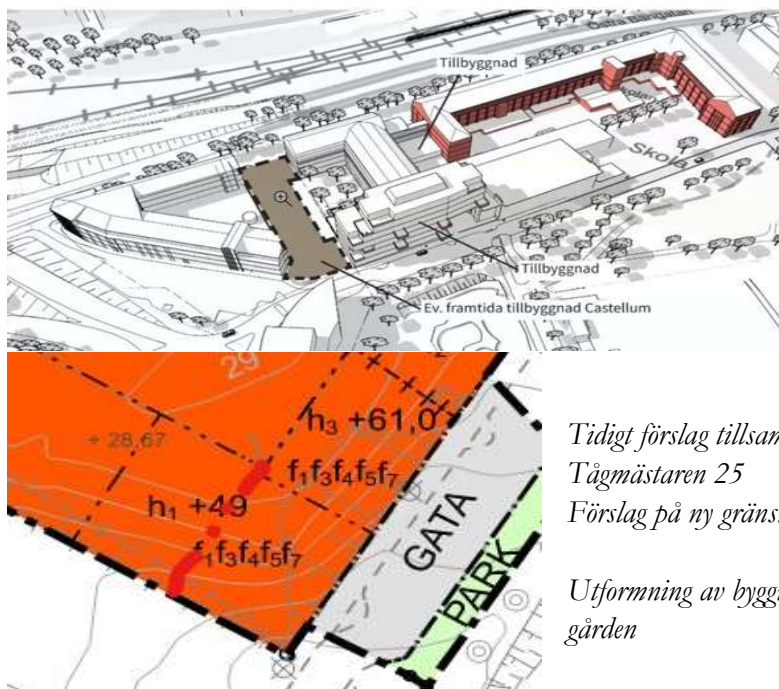
Utformning byggrätt mot Fabriksgatan

Innan detaljplanen gick ut för samråd hade vi en mailväxling kring vinkel på de olika takdelarna. I plankartan har byggrätten mot Fabriksgatan fått utformningsbestämmelse f5 som medger en minsta takvinkel om 10 grader. Takvinkel för den lägre delen, gröna taket, bör medge en lägre takvinkel för att möjliggöra full våningshöjd på översta våningsplanet.

Som jag mailat tidigare jobbade Örebroporten inledningsvis tillsammans med Castellum för att undersöka möjligheterna att gemensamt utveckla området. Bland annat togs det fram ett förslag där byggnader längs Fabriksgatan länkas mot varandra. Projektet pausades och vi gick vidare med planarbetet för att komma vidare med utveckling av skolan. Örebroporten vill inte stänga några dörrar för framtida utveckling av

intilliggande fastighet. Vi önskar att planbestämmelserna möjliggör framtida exploatering av Tågmästaren 25.

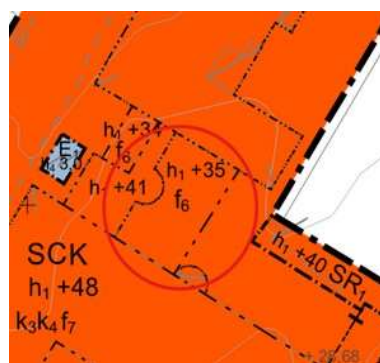
Vi förslår att egenskapsgräns h1+49 får en annan begränsning och att området delas upp i två höjder. Den lägre delen med terras och garagedfart föreslås få en höjd +34 meter, se bild nedan.



*Tidigt förslag tillsammans med
Tågmästaren 25
Förslag på ny gränslinje*

*Utformning av byggrätt ny entré mot
gården*

I plankartan har byggrätten för ny entré ritats in. Kontrollera att byggnadens utbredning överensstämmer med mått i situationsplan.



Parkering

I planbeskrivningen kapitel "Beskrivning av detaljplanen" Beskrivs bland annat förutsättningar för parkering och angöring. Vi önskar ett förtydligande kring skrivningen "Vid framtagande av denna detaljplan är fastighetsägaren ett kommunalt bolag som omfattas av Örebro kommuns Trafikstrategi vilket kan komma att påverka regleringen av parkeringsplatserna". Såklart är Örebroporten en del i Örebro kommunkoncern. Vår uppfattning är att formuleringen kan utgå från planbeskrivningen om den inte har en praktisk påverkan i planen. Där står även "För att ge plats för svängfält ut på Östra Bangatan samt för ny gång – och cykelväg kan det bli aktuellt att ta bort någon eller några parkeringsplatser inom kvartersmarken på Tågmästaren 24". 16 april 2025 meddelade Oscar Lewin att nytt cykelstråk förläggs utmed Östra Bangatan. En ny utfart i läge där infart finns idag borde inte behöva påverka antalet parkeringsplatser. Texten behöver överensstämma med överenskommelsen i tidigare mail.



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Angående frågan kring att området hanteras som att det ingår i riksintresseområde även fast det formellt ligger utanför. Det stämmer att det är Riksantikvarieämbetet som beslutar om utpekande av riksintresse för kulturmiljö. Riksantikvarieämbetet har tillsammans med Länsstyrelserna utarbetat ett samarbete som bygger på Länsstyrelsernas lokala och regionala kännedom om de kulturmiljöer som finns i länen. Att Länsstyrelserna kan ta initiativ till förändringar av och nya riksintressen framgår även av Hushållningsförordningen (1998:896), 4 §.

Att Länsstyrelsen i sin bedömning av påverkan på riksintresset även ska ta hänsyn till åtgärder utanför ett utpekad riksintresse framgår bland annat av s. 53, 58-59 i Riksantikvarieämbetets handbok för hantering av riksintressen, vilket i sin tur återgår på förarbetena till hushållningsbestämmelserna:

Vid bedömningen bör också hänsyn tas till att ett ingrepp som endast berör en liten del av ett riksintresseområde kan ha en sådan grad av negativ inverkan på områdets värden att påtaglig skada uppstår. Detta gäller även sådana åtgärder utanför ett riksintresseområde som kan påverka värdena i området negativt så att påtaglig skada uppstår.

Både färgsättning och material är viktigt även för det Rosa huset, dock har bestämmelsen setts över och justerats så att den möjliggör för färgsättning och materialval likt nuvarande, ursprunglig eller utformas med hänsyn till kulturbistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24.

Att det i den äldre detaljplanen inte fanns något skydd annat än mot Östra Bangatan och mot Södra allén och att gårdsfasaden då undantagits är en svaghet i gällande plan.

Ett rivningsförbud gäller byggnaden i sin helhet, att riva enstaka innerväggar omöjliggörs inte. Lagstiftningen gör ingen skillnad på utvändigt och invändigt och förvarnskningsförbudet som gäller oavsett detaljplanens bestämmelser gäller både och.

Planens syfte är inte att utöka byggnadens volym i de äldre delarna utan att reglera och skydda befintlig byggnad. Planhandlingarna har setts över så att senare tillbyggnader undantas från rivningsförbudet, det möjliggör att vissa mindre tak och påbyggnader mot gården kan rivas.

Planbestämmelsen har setts över och justerats så att trädörrar exkluderas. Ny bestämmelse har lagts till som reglerar portars/dörrars gestaltning.

Angående att gällande och ny detaljplan skiljer sig åt beror på att vår bedömning är att med nuvarande användning är gårdsfasaden lika viktig, bland annat på grund av synlighet mot parken. Inför granskning har planbestämmelserna setts över så att vissa nyare byggnadsdelar undantagits från rivningsförbud och varsambets- och skyddsbestämmelser.

Skyddsbestämmelser kan utlösa rätt till ersättning om nuvarande markanvändning avsevärt försvåras. Däremot utlöser aldrig varsambetsbestämmelser ersättningskrav. För att kräva ersättning behöver det åberopas under planprocessen. Rätt till ersättning gäller framförallt byggnader som är dåligt underhållna och får en ny typ av skydd i och med planläggning.

Det har blivit en miss i versioner av plankartan till samrådet. Bestämmelse för tak har dock ändrats inför granskning utifrån att takets utformning har ändrats.

Frågan kring att inte hindra för framtida byggnation på grannfastigheten Tågmästaren 25 har undersökts inför granskning. I och med att det finns en byggrätt på grannfastigheten så finns redan en rätt att bygga där i den omfattningen som byggrätten medger. För byggnaden på Tågmästaren 24 bör man ändå kunna välja att bygga med fönster, men fönstren riskerar att behöva tas bort när/om grannen vill bygga. Viktigt att tänka på är att alla krav behöver klaras även om fönstren mot grannen försvinner. Det blir därför viktigt att ha med sig vid planerande av planlösningar mm.

Ett civilrättsligt avtal har ingen verkan vid en bygglovsprövning utan kan väljas att skivas mellan parterna för en överenskommelse mellan de båda fastighetsägarna.

Höjderna för garagenedfarten har justerats så att enbart den del som ska ha 4-6 våningar har en högre nockhöjd, den del som enbart ska vara garage har en lägre höjdbestämmelse.

Mindre justeringar i planbeskrivningen har gjorts för att bättre beskriva detaljplanens avsikt.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt