

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Fabriken 14

Samråd tid: 16 november 2023 – 21 december 2023

Standardförfarande

Amanda Sköldqvist
E-post: amanda.skoldqvist@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Detaljplanens huvuddrag	8
Allmän plats	10
Kvartersmark	10
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Användning av allmän plats	14
Användning av kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Genomförandefrågor	19
Markägoförhållanden	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	19
Kulturvärden	19
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala ställningstaganden	21
Riksintressen	24
Miljökvalitetsnormer	24
Miljö	25
Hälsa och säkerhet	25
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	26
Kulturmiljö	26
Fysisk miljö	32
Sociala faktorer	35
Teknisk försörjning	35
Service	36
Trafik	36
Konsekvenser	37
Fastigheter och rättigheter	37
Natur	37

Miljö	37
Miljö kvalitetsnormer	38
Hälsa och säkerhet	38
Kulturmiljö	38
Sociala faktorer	39
Riksintressen	39
Trafik	39

Vad är en detaljplan?

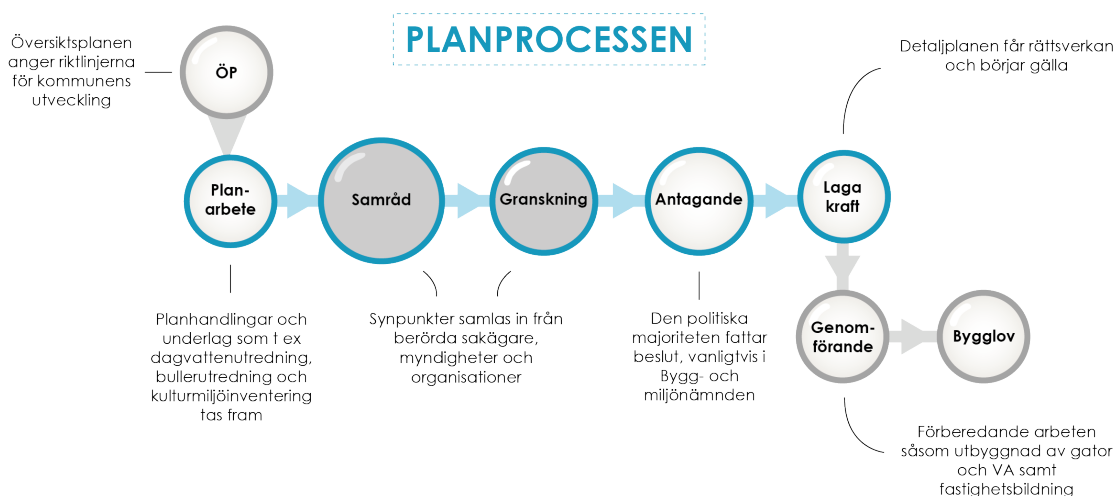
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Kulturmiljöutredning (Arkitektur & Byggnadsvård, 2023-10-27)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förlängning av kyrksalen inom Katolska kyrkan på fastigheten Fabriken 14 som idag består av kyrkobyggnaden med tillhörande prästbostad, tillbyggnad i ett plan, samt ett flerbostadshus. Detaljplanen innebär att kyrkans volym kan förlängas in mot gården i samma höjd som den befintliga kyrkan. Detta för att skapa en bättre helhet invändigt av kyrkorummet och tillskapa mer yta. Bakgrunden är att församlingen växt sig för stor för sina lokaler och önskar utvidga kyrkorummet för att fortsättningsvis kunna nyttja kyrkan för större samlingar och gudstjänster. Detaljplanen säkerställer också att kyrkan bevaras och skyddas utifrån dess höga kulturvärden.

Detaljplanen syftar vidare till att delvis ändra markanvändning för det befintliga flerbostadshuset längs Järnvägsgratan. Markanvändningen ska vara mer flexibel och kunna möjliggöra även för samlingslokal och kontor.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Fastigheten ligger i centrala Örebro drygt femhundra meter öster om resecentrum i ett kvarter med bostäder och centrumverksamheter. Inom fastighetens cirka 850 m² finns dels ett större flerbostadshus med en mindre matvarubutik i bottenplan, dels kyrkobyggnaden med tillhörande prästbostad och en garagedel.



Området som planområdet avser är utpekad med en röd pil.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen för Fabriken 14 möjliggör för att göra en höjning av taket på en befintlig tillbyggnad av St. Eskils Katolska kyrka. Bakom kyrkan finns det en tillbyggnad om en våning som byggdes på 1980-talet som idag är en del av kyrkan. I förslaget föreslås det att förlänga kyrkorummet mot väster, samt att rusta fasader ut mot Skolgatan och Järnväggsgatan. Förslaget innebär också att lokalerna i flerbostadshuset ska omorganiseras och användningen ska bli mer flexibel.

Detaljplanen möjliggör för andra användningar i flerbostadshuset längs järnväggsgatan än vad gällande detaljplan (1880K-A236) medger. Flerbostadshuset regleras som C och B, vilket gör att flerbostadshuset möjliggörs för samlingslokal, kontor, handel, samt bostäder. Kyrkan och den tillhörande prästbostaden regleras med C och B. I och med detaljplanen är det inga nya bostäder möjliggörs, utan möjliggöra för att förlänga kyrkorummet mot väster samt möjliggöra för fler användningar i flerbostadshuset.

Detaljplanen reglerar s_1 , vilket reglerar att bostäder inte får vara i bottenplan. Med denna reglering är syftet att bottenvåningen ska användas till lokaler, både i form av handel, samlingslokal eller kontor. Det kan skapa en mer öppenhet i kvarteret, samt bevara möjlighet för lokal i bottenvåningen.

Planförslaget möjliggör för en höjning av taket och kyrkolokalen vilket regleras av nockhöjd. Kyrkans höjder regleras av olika nockhöjder för att säkerställa att det nuvarande taket inte blir planstridigt. De nockhöjder som regleras är anpassat efter befintlig bebyggelse. Förslaget utgår från befintlig utformning av kyrkans byggnad förutom att lägdelen bakom kyrkan arbetas om så att kyrkorummet förlängs i gaveln, fram till nuvarande räcke. Inom fastigheten finns det terrasser och deras nivåer förändras inte, utan kommer att ligga höjdmässigt i samma läge som idag. Grundidén för kyrkans förlängning är att utforma tillbyggd del i höjd och bredd likt befintlig kyrka. Vad gäller flerbostadshuset regleras det också utifrån befintlig bebyggelse.

Detaljplaneförslaget föreslår också olika skydds- och varsamhetsbestämmelser som har syfte att skydda kyrkan med tillhörande prästbostad både exteriört och interiört utifrån de höga kulturhistoriska värden som finns inom planområdet. Detaljplanen reglerar r_1 , vilket reglerar att *byggnad får inte rivas*. Planbestämmelsen om rivningsförbud gäller för den ursprungliga kyrkobyggnaden och prästbostaden. Motivet till bestämmelsen är att byggnaden är särskilt kulturhistoriskt värdefull, är känslig mot förändringar och får inte förvanskas.

Detaljplanen reglerar vidare k- och q-bestämmelser som skyddar och värnar de kulturvärden som finns. Ett litet k innebär att ändringar ska göras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Ett litet q innebär skydd av befintliga kulturvärden. Det måste tas hänsyn till byggnadens karaktärsdrag när ändringar ska göras. Vidare reglerar planförslaget utformningsbestämmelser i form av f. En utformningsbestämmelse (f_1) reglerar att byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska anpassa till kyrkobyggnaden med tillhörande prästbostad.

Detaljplaneförslaget reglerar f_1 och finns över hela plankartan. Vidare finns f_2 som reglerar ”Vid tillbyggnad av kyrkorummet ska hänsyn tas till den ursprungliga kyrksalens karaktär, materialval, färgsättning och konstnärliga utsmyckning”. Denna bestämmelse regleras på den norra delen av planområdet. Det innebär kyrkobyggnaden, med tillhörande prästbostad, samt där det planeras för tillbyggnaden i form av höjning av taket.

Enligt det ombyggnadsförslag som tagits fram som grund till detaljplanen kommer gårdsfasaden att få ett nytt gavelmotiv då kyrkan förlängs. Sockelväningen är planerad att utföras tät utan fönsteröppningar- och putsas likt övrig kyrka, utan synliga elementskarvar. Kyrkans putsade takfotsdetaljer förs vidare och uppförs i den nya delen. Räckan arbetas om för att bättre passa till kyrkans ursprungliga gestaltning.

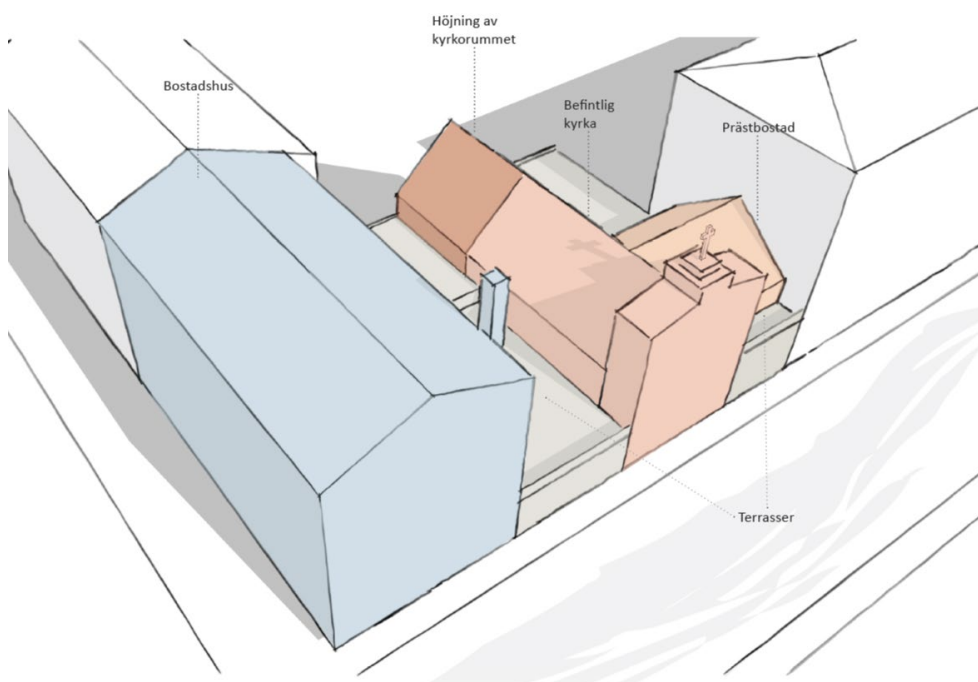
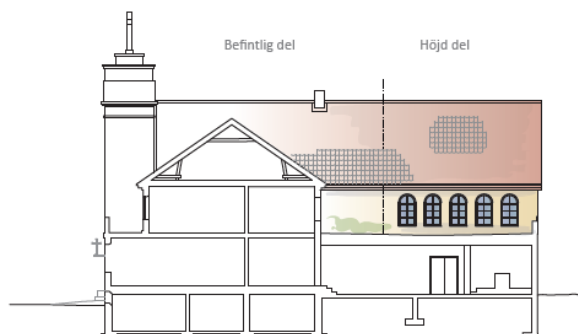


Bild från kulturmiljöutredningen.
Volymskiss som visar förslagen för fabriken 14.

**FASAD MOT ÖSTER**

Fasad mot Skolgatan med entré till befintlig kyrka samt terrass. Bottenvåningen i den gamla butikslokalen

**FASAD MOT NORR**

Förlängning av kyrkorummet - fasad mot gården i norrläge.

Bild från kulturmiljöutredningen.

Allmän plats

Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Bebyggelse

De byggnader som finns inom planområdet är St. Eskils Katolska kyrka med tillhörande prästbostad från 1930-talet och ett flerbostadshus från 1960-talet i fem våningar med en matvarubutik i bottenplan. Flerbostadshuset är sammanlänkat med kyrkobyggnaden genom en lägre byggnadsvolym med garagedfart till ett garage under mark. Kyrkobyggnaden har en tillbyggnad från 1990-talet mot gården. Vid

genomförandet av detaljplanen planeras en höjning av taket på tillbyggnaden att möjliggöras, för att åstadkomma en förlängning av kyrkorummet. Detaljplanen kommer också att möjliggöra för ytterligare funktioner såsom samlingslokal, och kontor i bottenplan i flerbostadshuset.

Mark och vegetation

Inom planområdet finns det idag ingen vegetation eller grönska. Hela planområdets yta är bebyggd i dagsläget. Vid genomförandet av detaljplanen planeras inte några förändringar i marken. De förändringar som planeras är en höjning av taket på den befintliga tillbyggnaden av St. Eskils katolska kyrka, vilket möjliggör en förlängning av kyrkorummet.

Friytor

Idag finns det ont om friyta inom planområdet för den aktuella fastigheten. En terrass finns på baksidan av flerbostadshuset. Friytan kommer att vara detsamma efter ett genomförande av detaljplanen, i och med att förändring planeras av att ske av marken.

Gestaltning

Vid förändringar inom planområdet ska gestaltningen ta hänsyn till befintliga byggnader inom och omkring planområdet, utifrån platsens förutsättningar, karaktär och kulturvärden

Den planerade tillbyggnaden mot gårdssidan utgår från den ursprungliga kyrkobyggnadens nockhöjd och fasadliv och planeras som en förlängning av den befintliga kyrkans gestaltning. Taket på kyrkan som en gång varit ett tegeltak, men som nu består av tegelimiterande plåt föreslås bytas på hela takytan och återgå till ursprungligt material. Det är ur teknisk och estetisk aspekt det bästa alternativet och möjliggör en flytande övergång mellan befintligt tak och planerad tillbyggnad. Takfotsdetaljer, plåttäckningar, gesimsrännor och stuprör utförs lika befintligt. Fasaderna är omputsade på hela kyrkan och består idag av en gul puts med toner av rött. Vid en tillbyggnad behöver putstyp och kulör att studeras närmare för att hitta ett alternativ så likt det befintliga utförandet som möjligt. Tillbyggnaden är tänkt att förses med rundbågade fönsteröppningar i mindre dimension än de befintliga på långsidan.

I samband med tillbyggnaden av kyrkan 1990 försågs ytan bakom altaret med en vikvägg och de båda rummen förbands på så sätt. I ombyggnadsförslaget utgår gestaltningen från valvet som motiv och vidareför det som ett arkitektoniskt element. Den gamla valvöppningen tillsammans med ett nytt valv i ursprunglig kyrkas bakre vägg planeras bli en övergång till den nytillkommande delen av kyrkorummet. För att främja sikten från den bakre delen av kyrkan görs väggen om och utrustas med pelare in mot mittgång och pilaster mot vägg. Kyrkans ursprungliga materialpalett är enkelt hållen i form av putsade väggar, trä i tak, snickerier och läktare samt sten i mittgång och kor. Material i tillbyggd del kommer att utgå från de som finns i kyrkorummet idag; sten som golvmaterial förs vidare, ensamt eller i kombination med trä i bänkkvarter och lågdel. De putsade väggarna tas upp som ytskikt och trätakets grundutförande och materialitet förs vidare till ny del. Konstnärlig utsmyckning spelar en betydande roll och har fyllt kyrkorummet med bildsviter, muraler, målningar och skulpturer. Över valvbågen satt ursprungligen fresker som på kyrkans norra sida i valvbågade nischer, kan tydligt skönjas att nytt lager färg påförts.

I samband med en tillbyggnad planeras konservatorarbeten att utföras för olika delar av kyrkans interiör. De övermålade freskerna planeras tas fram på nytt, färgarkeologisk undersökning planeras i kyrkorummet samt flytt av altarets Kristusmålning till läge för nytt altare i väster. När altarmålning flyttas finns möjligheten att återställa den del som försvann då vikkväggen sattes in.



Den vänstra bilden visar kyrka och tillbyggnad i en våning ifrån gårdssidan. Den högre bilden visar en vy ifrån Skolgatan där kyrkan är till höger i bilden och flerbostadsbuset till vänster i bilden.



I den högre bilden syns flerbostadsbuset och kyrkan. Vy från korsningen Skolgatan/Järnvägsgatan. Bilden till höger visar framsidan kyrkan ifrån Skolgatan.

Kulturmiljö

Detaljplanen innehåller flera planbestämmelser för att skydda och värna kulturvärden hos planområdets befintliga bebyggelse. Även utformning av planerad tillbyggnad regleras för att r hänsyn ska tas till platsens karaktär och samspela med kringliggande byggnader. Vid ändringar av bebyggelsen ska kulturvärden alltid beaktas. Tillägg, förändringar och ombyggnader ska ta hänsyn till och samspela med befintliga byggnaders värden och kvaliteter.

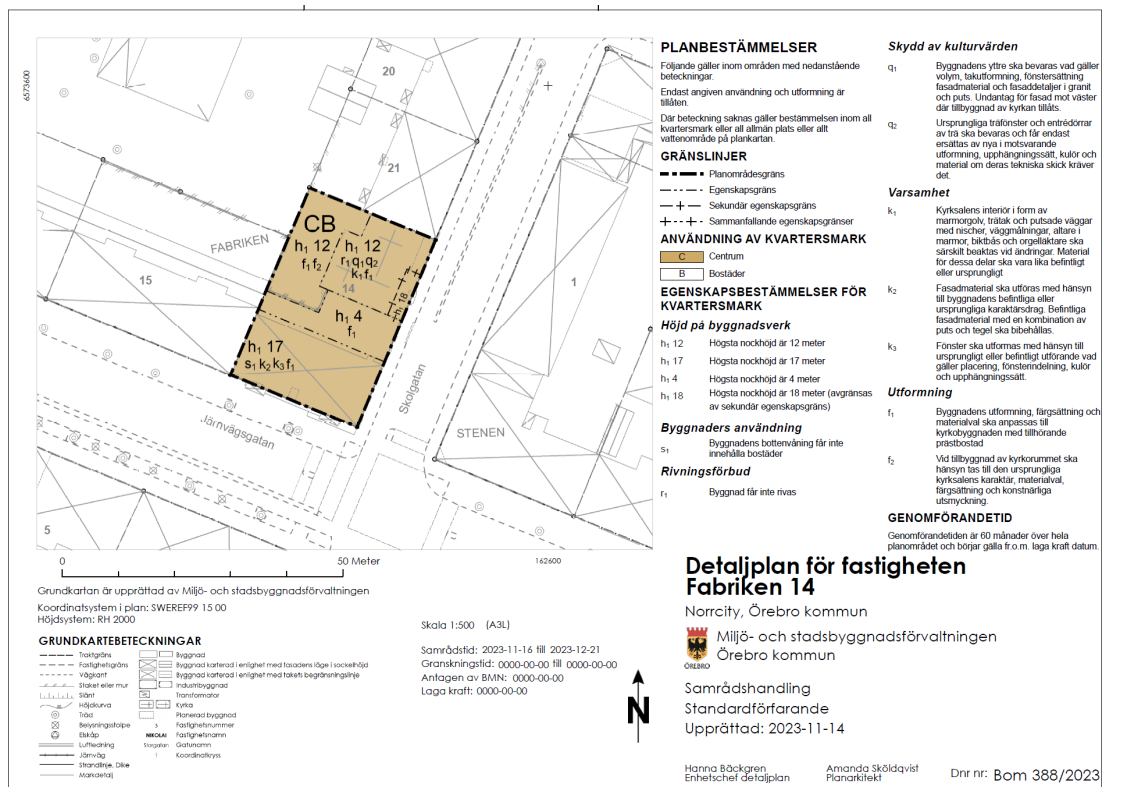
Gator och trafik

Gator och trafik regleras inte inom planområdet.

Parkering och angöring

Inom det aktuella planområdet finns det ett garage under mark som idag har sin nerfart från Skolgatan. Den befintliga parkeringen kommer att finnas kvar. I och med detaljplanens genomförande kommer parkeringen ha samma funktion som den har idag, vilket betyder att detaljplanen reglerar parkeringen så som den ser ut och används idag.

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta för Fabriken 14. Bilden är ej skalendig.

Användning av allmän plats

Planområdet reglerar ingen allmän plats.

Användning av kvartersmark

C

Centrum

Planbestämmelsen *Centrum* regleras i detaljplanen av flera anledningar. Dels för att reglera kyrka inom planområdet, dels för att möjliggöra för samlingslokal och kontor i flerbostadshuset, men också för att ha kvar möjligheten att ha handel i flerbostadshuset i bottenvåningen som det finns idag. Användningen går i linje med planens syfte, att göra en höjning av kyrkorummets, att bevara den befintliga kyrkan och flerbostadshuset, samt att möjliggöra ytterligare användningar i framtiden inom fastigheten Fabriken 14.

B*Bostäder*

Inom planområdet finns det ett flerbostadshus som fortsättningsvis kommer ha samma användning. I och med det, är det reglerat för bostäder. Planbestämmelsen bostäder regleras över hela plankartan med motivet att reglera in den tillhörande prästbostaden till kyrkan som finns inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**h₁**

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en höjning av taket på tillbyggnaden bakom den ursprungliga kyrkan. Motivet till planbestämmelsen är också att anpassa nockhöjderna till de befintliga höjderna som finns inom planområdet.

Bebyggelsen har en höjdbegränsning på 17, 18, 12 och 4 meter i nockhöjd, vilket dels ska motsvara den befintliga bebyggelsen inom planområdet, dels för att också möjliggöra för en höjning av taket vilket också är en del av syftet med detaljplanen.

s₁

Byggnadens bottenvåning får inte innehålla bostäder.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bottenvåningen fortsätts att användas som lokaler, men kan också användas till kontor och samlingslokal. Planbestämmelsen regleras för att det kan skapas en öppenhet i kvarteret och gaturummet. Det ger också en flexibilitet och möjlighet att utveckla över tid.

r1

Byggnad får inte rivas

Planbestämmelsen om rivningsförbud gäller för den ursprungliga kyrkobyggnaden och prästbostaden. Motivet till bestämmelsen är att bevara särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Den befintliga kyrkan med tillhörande prästbostad bedöms som vara mycket känslig mot förändringar.

q1

Byggnadens yttre ska bevaras vad gäller volym, takutformning, fönstersättning fasadmaterial och fasaddetaljer i granit och puts. Undantag för fasad mot väster där tillbyggnad av kyrkan tillåts.

Planbestämmelsen används för att säkerställa att kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte förvanskas. Planbestämmelsen ska skydda den befintliga kyrkobyggnaden med tillhörande prästbostad med anledning av dess kulturhistoriska värde. Kyrkan tillsammans med prästbostaden är känslig emot förändringar och bör därför skyddas vad gäller byggnadens material och utformning.

Det görs undantag för den fasad mot väster där tillbyggnaden av kyrkan ska tillåtas. Detta med anledning att denna del inte har samma kulturhistoriska värde som den ursprungliga delen av kyrkan med tillhörande prästbostad.

q2

Ursprungliga träfönster och entrédörrar av trä ska bevaras och får endast ersättas av nya i motsvarande utformning, upphängnings sätt, kulör och material om deras tekniska skick kräver det.

Denna planbestämmelse regleras inom plankarta där kyrkan och prästbostaden ingår. Dörrarna ut mot Skolgatan är ursprungliga och bedöms i kulturmiljöutredning som extra värdefulla. I och med planbestämmelsen ska byggnadsdetaljer såsom dörrarna kring entrén mot Skolgatan bevaras.

k₁ *Kyrksalens interiör i form av marmorgolv, trätak och putsade väggar med nischer, väggmålningar, altare i marmor, biktås och orgelläktare ska särskilt beaktas vid ändringar. Material för dessa delar ska vara lika befintligt eller ursprungligt.*

Syftet med planbestämmelsen är att bevara den interiöra karaktär som finns. Det finns värdefulla karaktärsdrag interiört, vilket också ska bevaras och bibehållas. Den ursprungliga kyrkorummets interiör anses som känslig för förändringar och i samband med en tillbyggnad ska de ovannämnda karaktärsdragen i planbestämmelsen bevaras.

k₂ *Fasadmaterial ska utföras med hänsyn till byggnadens befintliga eller ursprungliga karaktärsdrag. Befintliga fasadmaterial med en kombination av puts och tegel ska bibehållas.*

Planbestämmelsen regleras för flerbostadshuset. Motivet till planbestämmelsen är att bevara bostadshusets fasader. Flerbostadshuset bedöms vara mer tålig emot förändringar utifrån kulturmiljöutredning, men det krävs en sammanhållen gestaltning där materialval och utförande utförs på sådant sätt att husets karaktär inte förvanskas. De tydligaste karaktärsdragen på byggnaden utgörs av fasadmaterialen i puts och tegel

k₃ *Fönster ska utformas med hänsyn till ursprungligt eller befintligt utförande vad gäller placering, fönsterindelning, kulör och upphängningsätt.*

Planbestämmelsen gäller för flerbostadshuset. Ett annat tydligt karaktärsdrag som byggnaden har är fönsternas placering och utformning. Med detta är motivet till planbestämmelsen att bevara och säkerställa den utformning som finns idag.

f₁ *Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska anpassas till kyrkobyggnaden med tillhörande prästbostad.*

Motivet till planbestämmelsen är att tillbyggnad ska anpassas till dess omgivning och de byggnader som har höga kulturhistoriska värden.

Kyrkobyggnaden med tillhörande prästbostad har höga kulturhistoriska värden och med planbestämmelsen ska nya tillbyggnader ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse och värdefulla karaktär. Viktiga aspekter här att ta hänsyn till den befintliga kyrkobyggnaden och prästbostad i form av färgsättning och materialval.

f₂ *Vid tillbyggnad av kyrkorummet ska hänsyn tas till den ursprungliga kyrksalens karaktär, materialval, färgsättning och konstnärliga utsmyckning.*

Vid en eventuell tillbyggnad i form av höjning av taket som detaljplanen medger bör det ske med hänsyn till de befintliga byggnader, omgivning och karaktär. Därmed syftar denna planbestämmelse till att säkerställa att man vid en tillbyggnad tar hänsyn till befintlig bebyggelse och beaktar det utifrån kulturmiljöutredningen.

Genomförandefrågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Fabriken 14 ägs av St. Eskils katolska församling.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Inom kvarteret Fabriken finns en tomtindelingsbestämmelse ”Förslag till ändring i tomtindelningen inom del av kv. 24 Fabriken i Olaus Petri församling i Örebro” (1880K-OP24/TI5) från 1961.

Förändrad fastighetsindelning

Det är Lantmäterimyndigheten som prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. I och med detaljplanens genomförande bedöms det i nuläget inte innebära några fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Rättigheter

Inom planområdet finns det inga kända rättigheter eller servitut.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar och bedöms inte ha några betydande kostnader.

Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Detaljplanen reglerar rivningsförbud (*r₁-byggnad får inte rivas*). Planbestämmelsen om

rivningsförbud gäller för den ursprungliga kyrkobyggnaden och den tillhörande prästbostaden. Motivet till att bevara särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på lång sikt.

Bevarandekrav

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen får laga kraft om inte annat avtal eller föreläggande upprättats innan planen antagits.

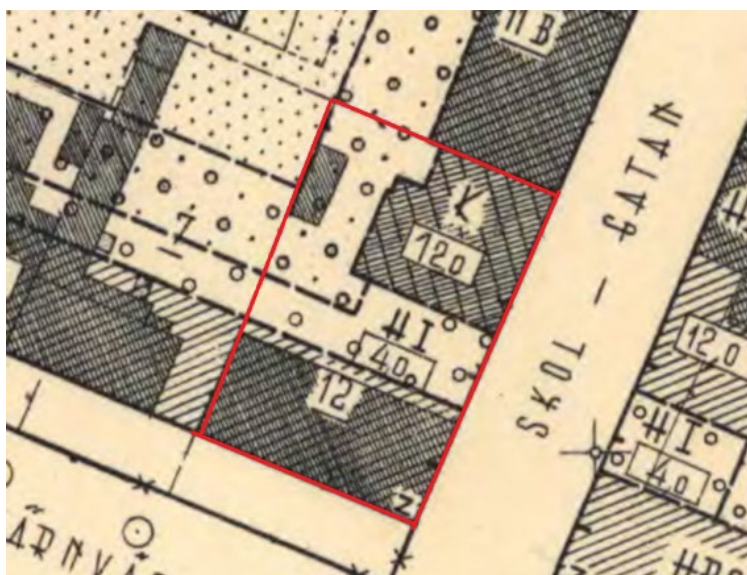
Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan ”Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren 24 Fabriken och 25 Stenen” (1880K-A236) som fick laga kraft 1958. Detaljplanens syfte är inte specificerat men för en del av fastigheten är användningen *kyrkligt ändamål* till en höjd av 12 meter i byggnadshöjd för den norra delen och *handels-, hantverks- och kontorsändamål samt samlings-salar* till en höjd av 4 meter i max en våning. Delar av marken är betecknad med ringar och prickar vilket innebär att området inte får bebyggas i *annan mån än att garage får anordnas under ett gårdsbjälklag, så utfört att hinder icke uppstår för lämplig plantering*. Södra delen av fastigheten består av ett flerbostadshus. Den delen regleras som HBS där HB betecknat område får användas endast för *bostads-handels-och kontorsändamål; dock får även lokaler för hantverksändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt*. S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns med granntomt, där sådan gräns förekommer inom området. Flerbostadshuset regleras också till en byggnadshöjd om 12 meter. Z regleras också i gällande detaljplan vilket betyder *att hörn mellan två gator skall i höjd med gatuplanet hållas tillgängligt för allmän gångtrafik, varvid den fria höjden under eventuellt utskjutande byggnadsdel icke får understiga 3 meter. Den inre begränsningen av sådan avskärning skall antingen utgöra en rät linje av minst 5 meter längd, bildande lika stora vinklar mot vardera gatulinjen, eller givas bågform, varvid bågen får överskjuta nämnda linje med högst 30 centimeter*.

1987 medgavs bygglov för en utbyggnad på 185 m² av kyrkan området som enligt detaljplanen inte får bebyggas i *annan mån än att garage får anordnas under ett gårdsbjälklag*. I och med att utbyggnaden skulle strida mot detaljplanen medgavs bygglovet med dispens i enlighet med då gällande lagstiftning. Eftersom utbyggnaden strider mot gällande detaljplan och att en höjning av utbyggnadens tak inte är förenlig med gällande plan samt att åtgärderna sammantaget inte bedöms som en liten avvikelse har behovet av en ny plan uppstått.



Utsnitt ur gällande plankarta, Fabriken 14 är markerad med rött.

Översiktsplan

(antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande inriktning för planering och utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper. I översiktsplanen görs ställningstagandena att Örebro stadskärna och omgivande kvartersstad ska värnas och utvecklas på så sätt att förändringar blir positiva tillskott som förstärker den historiska dimensionen och utvecklar kulturmiljön. Hur staden har utvecklats kan tydligt läsas i bebyggelsen, de karaktärer som präglar staden ska fortfarande vara tydliga och läsbara.

I översiktsplanen finns det aktuella planområdet i nära anslutning till viktiga huvudcykelstråk, likaså viktigt stråk för kollektivtrafiken där gaturummen ska anpassas för att kunna rymma mer kapacitetsstark kollektivtrafik. I översiktsplanen bedöms också planområdet och omgivningen runt om att ingå i en regional bebyggelsekärna. Örebros geografiska läge är också viktigt för regionens utveckling och är positivt för handeln, service, arbetsplatser och besöksmål. I närheten av planområdet, ungefär 500 meter finns Örebro resecentrum vilket är Örebro kommuns huvudstation, men också nationell och regional nod för kollektivtrafik med järnväg och buss. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom en strategisk nod för utveckling av besöksnäringen. Vidare pekas det aktuella planområdet ut i översiktsplanen som ett område med särskilt värdefull kulturmiljö och är utpekad i kommunens kulturmiljöinventering och hänsyn till kulturmiljövärden ska tas enligt plan- och bygglagen. Planområdet ligger inom stadsbygd som idag har hög täthet där den befintliga bebyggelsen oftast består av slutna eller öppna kvartersstad huvudsakligen av byggnadshöjder på 3–6 våningar. Kompletteringar i befintlig stadsbygd syftar till att bibehålla denna täthet. Skala och karaktär avgörs beroende på plats och rumsligt sammanhang.

Utvecklingsförslag

Fastigheten Fabriken 14 ingår i Utvecklingsförslaget för Norrcity som togs fram under 2011–2013. Syftet med utvecklingsförslaget var att skapa ett planeringsunderlag för Norrcitys utveckling framåt och stärka kvaliteterna i stadsdelen, samt också att skapa ett mer fokus på helhetsbilden av Norrcitys framtid. Dessutom var syftet att planeringsunderlaget ska uppmuntra till förnyelse av Norrcitys stadskärna, samt väcka idéer och möjligheter i området. Utvecklingsförslaget tar ett övergripande perspektiv och att det är viktigt att bevara den karaktär som området har idag, såsom befintliga flerbostadshus, kyrkobyggnaden och dess kulturhistoriska värden.

Vidare beskrivs det i utvecklingsförslaget för Norrcity, om det cykelstråk som finns strax om planområdet. Det är ett viktigt för staden och Norrcitys koppling vidare både norr och söder om staden.

Trafikprogram

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus. Utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färd sätt bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet

anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd i stället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik).

Det aktuella planområdet ligger centralt och det finns god tillgänglighet att ta sig till platsen via gång- och cykelväg. Det finns vidare god tillgänglighet med kollektivtrafik och resmöjligheter från fastigheten Fabriken 14. Centralstationen med både tåg- och bussförbindelser finns ungefär 500 meter från planområdet och därifrån kan man ta sig till ett flertal olika målpunkter. Strax utan fabriken 14, både längs Skolgatan och Järnvägsgatan går det bilväg som kan passera.

Grönstrategi

(antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse. I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster.

Inom planområdet finns det ingen yta för gröna områden. Däremot ligger det aktuella planområdet centralt och har närhet till höga värden som beskrivs i grönstrategin såsom värdekärna med höga ekologiska värden.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

(antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Strategin för arkitektur och byggande 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 bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I strategi för arkitektur och byggande beskrivs hur det allmänna varsamhetskravet i plan- och bygglagen förstås vid ändring, ombyggnad och för nya tillägg i bebyggelsen. För särskilt värdefulla byggnader finns också ett förbud mot förvanskning av byggnaden. Varsamhet handlar om att låta byggnadens egenskaper, karaktär eller sammanhang vara utgångspunkt för förändringar och tillvarata dem. Förvanskningförbudet innebär inte att förändringar inte tillåts men är också det ett skydd för de egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull. Tillägg och ändringar ska harmoniera med eller underordna sig uttrycket hos befintlig byggnad eller miljö.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger i nära anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljövård för de centrala delarna av Örebro. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon påverkan på riksintressets värden. Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av kyrkobyggnaden mot gårdssidan, i samma höjd som befintlig byggnad. Detta bedöms inte att medföra någon påverkan på omgivande stadsmiljö. Skydds- och varsamhetsbestämmelser säkerställer att kyrkobyggnadens kulturvärden bevaras på lång sikt.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet. Planområdet ligger inom Lillåns och Svartåns avvattningsområde. Fastigheten avgränsas i mitten där en del tillhör Lillån och andra delen tillhör Svartån. Både Svartån och Lillån har en otillfredsställande ekologisk status. Ytvattnets ekologiska status klassas som dålig, samt ”uppnår ej god” kemisk vattenstatus. avrinningsområde. Ytvattnets ekologiska status klassas som dålig, samt ”uppnår ej god” kemisk vattenstatus. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på ytvattnets status.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Inom planområdet för fastigheten Fabriken 14 påverkas fastigheten delvis och är utsatt för buller från vägtrafiken från både Järnvägsgatan och Skolgatan, men mer från Järnvägsgatan. Nedanför visas en bild för ekvivalent ljudnivå inom det aktuella planområdet. Enligt boverkets regler om buller och förordning om trafikbuller från vägar får ljudnivån inte överskrida 60 dBA ekvivalent vid en bostadsbyggnads fasad. Bilderna illustrerar bullersituationen i dagsläget och visar att den ekvivalenta ljudnivån klarar sig under 60 ekvivalent dBA.

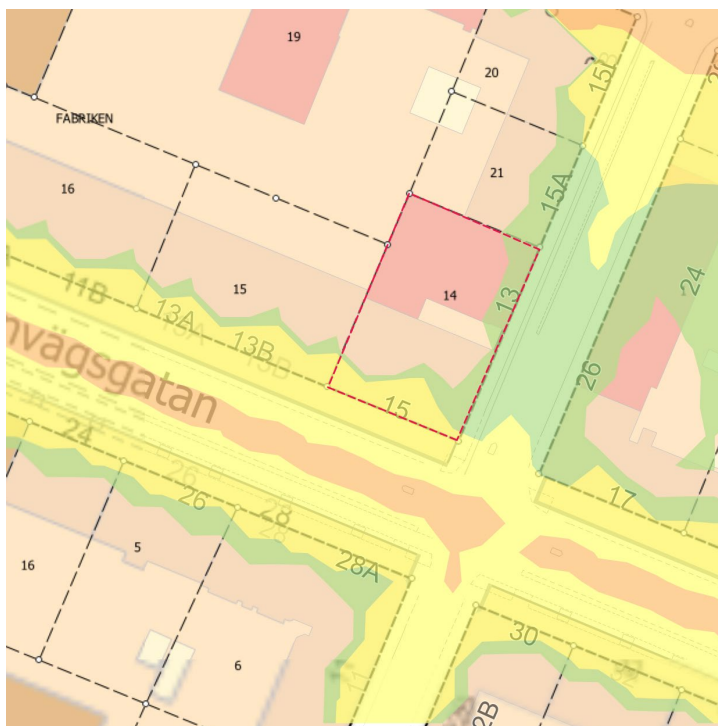


Bild som illustrerar Örebro kommuns bullerkartering från 2022 vid planområdet Fabriken 14. Bilden illustrerar ekvivalent ljudnivå där den gula färgen betyder 55–59 dBA. Planområdet Fabriken 14 är inringat med röd streckad linje.

Miljö

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskyddet.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala verksamhetsområdet för dagvattenledningarna.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark inom planområdet har påträffats. Fastigheter som finns i närheten har potentiellt förorenade områden på Skolväggsgatan 24 och Skolväggsgatan 26.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för omgivningsbuller i form av transporter av farligt gods.

Risk för översvämning

För Fabriken 14 bedöms det enligt Örebro kommuns översvämningsskartering för flöden vid års-regn inom Örebro tätort inte finnas någon hög risk för översvämning. I och med detaljplanens genomförande bedöms det inte leda till några försämringar gällande översvämning inom planområdet.

Risk för erosion

Inom planområdet bedöms det inte finnas någon risk för erosion.

Risk för skred och ras

Inom planområdet bedöms det inte finnas någon risk för skred och ras.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs Fabriken 14 av fyllnadsmassor och Postglacial lera.

Radon

Det finns ingen förhöjd risk för radon inom det aktuella planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Det aktuella planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde. Planområdet tillhör både Lillån och Svartåns avvattningsområde. Fastigheten avgränsas i mitten där en del tillhör Lillån och andra delen tillhör Svartån. Både Svartån och Lillån har en otillfredsställande ekologisk status. Ytvattnets ekologiska status klassas som dålig, samt ”uppnår ej god” kemisk vattenstatus.

Kulturmiljö**Kyrkobyggnaden och prästbostaden**

St. Eskils katolska kyrka är utpekad i kommunens kulturmiljöinventering och bedöms vara särskilt värdefull utifrån PBL 8 kap 13§, både exteriört och interiört. Kyrkan är ritad av arkitekt Iwan Wennerlund och stod färdig år 1934. Byggnaden som berättar om den Romersk-katolska kyrkoförsamlingens framväxt och utveckling i Örebro län med omnejd har ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde. Kyrkan kan genom sin breda representation av grupper med olika etnisk och kulturell bakgrund dessutom ses som en viktig arena där olika grupper möts och samverkar.

Den ursprungliga utformningen av byggnaden var fritt liggande mot söder med en låg mur runt en park och grönyta. Parkytan anslöt i sin tur till de en- och tvåplansvillor som låg utmed Järnvägsgatan. Den ursprungliga, oförändrade gatuexteriören har därutöver mycket stora arkitektoniska och miljömässiga värden. Själva byggnadskroppen var ursprungligen uppförd i en vinkel med kyrktornet mot gatan och själva kyrkosalen in mot gården. Den norra delen av vinkeln, strax norr om kyrktornet inreddes som prästbostad. Denna del är uppförd i två våningar med indragen fasad på övre våningen så att en terrass bildas. Räcket av gråmålat smide är dekorativt utformat. Torngaveln mot gatan kröns av ett kors. Korset återkommer även på portarna. Trappan och portalen är av huggen granit. Den klassicerande fasaden är dekorerad med en triglyffris och en gavelfronton. Den ursprungliga vinkelbyggnaden har senare byggts till in mot gården.

Läget för kyrkobyggnaden förändrades radikalt i samband med att ett nytt flerbostadshus uppfördes i hörnet mot Järnvägsgatan och Skolgatan vid början av 1960-talet. Från att vara placerad i ett relativt fritt läge mot korsningen blev kyrkan mer undanskymd och dess södra fasad drastiskt förändrad. På 1990-talet byggdes kyrkans bottenvåning om - och till för att rymma en församlingssal med koppling till

befintlig kyrka. Bottenvåningens fasad mot gården utfördes i betongelement med synliga elementskarvar och tunt putsad yta. Betongelementen fortsätter upp över terrassbjälklag och bildar en bröstning med plåtavtäckning och galvaniserat pinnstålsräcke. I det ursprungliga fasadlivet sattes en lanternin i glas och aluminium för att få mer dagsljus i den stora nytillbyggda ytan.

Detaljer i puts finns kvar i kyrkans gavelmotiv. Kyrkan är omputsad och avfärgad i gul kulör, troligtvis på 1990-talet. Ursprungligt var fasader putsade i Örebroputs. Kyrkans port i ek är ursprunglig. Skylten på fasaden är senare tillkommen. Fasadernas rundbågade fönster är i ursprungligt utförande. Takmaterialet är bytt från lertegel till tegelimiterande plåt och målat i rödbrunt. Vid kyrkans entré finns ursprungliga material som trappsteg i granit och räcke i svartmålat smide. Gårdsfasadens nuvarande utseende präglas av ett pragmatiskt förhållningssätt att lösa funktionella problem inne i byggnaden, snarare än att skapa en estetisk lösning för gården. Lanterninen tillkom under tillbyggnaden 1990 och är nu en svag byggnadsteknisk punkt och orsaken till att vatten tränger in i samlingsalen.



Bild från kulturmiljöutredningen. Bilden visar lanterninen som finns på baksidan av kyrkan idag.

Kyrkorummets interiör

Kyrkorummets övergripande gestaltning är välbevarad. Mindre förändringar är utförda, såsom byte av golvens ytskikt i bänkkvarter och öppnande av vikvägg i kor vilket innebar att den nedre delen av altarmålningen togs bort. Bänkinredningen är ursprunglig från 1930-talet med tidstypisk stiliserad ornamentik i bänkarnas gavlar. nickerier i form av pardörr, biktbas och läktarbarriär är i ursprungligt utförande med speglar. Färgsättningen är genomgående varmgrå med kontrasterande fält i ockra. Innertaket är i brunbetsat trä i plan, har en basilikainspirerad utformning med synliga takbjälkar.

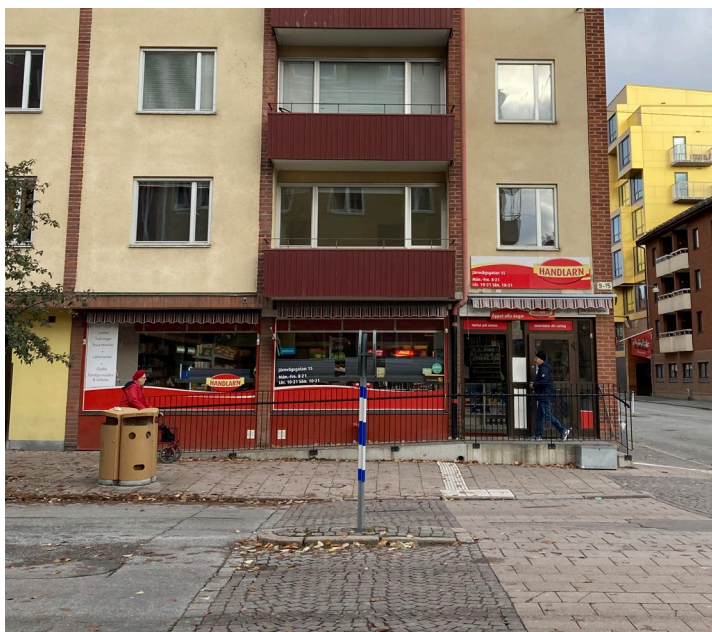
Muralmålningar i form av helgonbilder finns i nischer längs kyrkorummets norra sida. På båda sidor av kyrksalens väggar löper bilder av de fjorton korsvägsstationerna. Alla muralmålningar i kyrkan - korets Kristusbild, helgonbilder och korsvägsstationerna är utförda av den tyska konstnären Alfred Gottwald. Orgeln som står i kyrkorummet är inte ursprunglig, utan tillkom troligtvis på 1990-talet. Kyrkorummets har en koppling mot prästbostaden i form av trapp upp till ett förrum. Samlingsalen, den del av kyrkan som byggdes till 1990, har en annan karaktär en den ursprungliga Betongväggarna är täckta i vävtapet, och golvet är belagt med klinker. Undertaket med lister av synligt trä visar fuktskador från läckage vid lanterninen.

Flerbostadshuset

I hörnet Skolgatan/Järnväggsgatan byggdes 1962 ett lamellhus i fyra bostadsvåningar samt en bottenvåning med butikslokaler. Bostadshuset ritades av arkitekten Endel Öunapuu i slutet på 1950-talet. En terrass uppfördes mellan bostadshus och kyrka med entré in till butikslokalen på hörnet och nedfart till ett parkeringsgarage under mark. Fasaden i bostadshusets bottenvåning var ursprungligen putsad och delvist klädd med kakel runt portöppningar. Idag är fasaden plåtinklädd med en brun plåt i ett räfflat utförande, likt en stående träpanel. Även portarnas nischer är klädda i samma plåt. Butikens lageringång och nedfart till parkeringskällare är utbytta. Ursprungliga butiksfönster mot Järnväggsgatan var i trä med en låg bröstning. Bröstningen i sin tur linjerade med butiksentrés glasörr och fördes vidare runt hörnet och det putsade partiet på gaveln. Denna symmetri är nu bruten och fasadens uttryck disharmoniskt. De fönster som troligtvis tillkom vid ombyggnationen 1990 har en hög bröstning och spröjsade i en takt som inte överensstämmer med övrig fönstersättning. Fasadens ursprungliga materialitet i rött tegel och två kulörer puts. Fasadens gula stänkpuds är senare tillkommen.



Korsningen Järnväggsgatan och Skolgatan 1967. Bildkälla: Örebro stadsarkiv.



Bilden visar den befintliga matvarubutiken i bottenvåningen längs Järnvägsgatan.

Kulturhistoriska värden

Stilen för kyrkobyggnaden är inspirerad av nyklassicismen, det som under perioden brukar omnämnas som 1920-talsklassicism. Byggnaden invigdes på 1930-talet, en epok som formas av mer funktionalistiska drag, men S:t Eskil står stilmässigt djupt rotad i 1920-talet. Det mest karaktäristiska fasadmotivet är torngaveln mot gatan där klassiska arkitektoniska element såsom fronton, fris och gesims närmar sig ett modernistiskt förhållningssätt. Fönstersättningen är symmetrisk och öppningar placerade för att förstärka det monumental uttrycket. Ursprungliga detaljer i fasaderna finns bevarade såsom fönster, portar och räcken. Interiört är kyrkorummet bevarat i stora delar. En arkitektonisk koppling finns till den romanska basilikan med plant innertak och valvbåge. Mitten av rummet är mer högre och de lägre delarna över bänkraderna ger känslan av sidoskepp. Rummets volym med innertak i trä, stora bågformade fönster mot söder, inredning i form av fasta bänkar med knäfall, snickerier och dörrar i kyrkans östra del under läktare och mittgång och altare i marmor är alla bidragande faktorer till upplevelsen av en välbevarad miljö.

På grund av sin bevarade karaktär med många ursprungliga detaljer har byggnaden ett högt arkitektoniskt och miljöskapande värde. Interiört har konstnärlig utsmyckning utformats som en del av kyrkorummet och dess arkitektur varpå byggnaden också har ett konstnärligt värde. Kyrkan används än idag för sin ursprungliga funktion, vilket bidrar till byggnadens höga kulturvärden.



Bild från kulturmiljöutredningen. Bilderna visar inifrån kyrkan. **1.** Kyrkorummet. **2.** Bänkinredningen är ursprunglig från 30-talet med tidstypisk stiliserad ornamentik i gavlar. **3.** Snickerier i form av pardörr, biktåsa och läktarbarriär i ursprungligt utförande med speglar. **4.** Innertak i brunbetsat trä i plan, basilikainspirerad utformning med synliga takbjälkar.

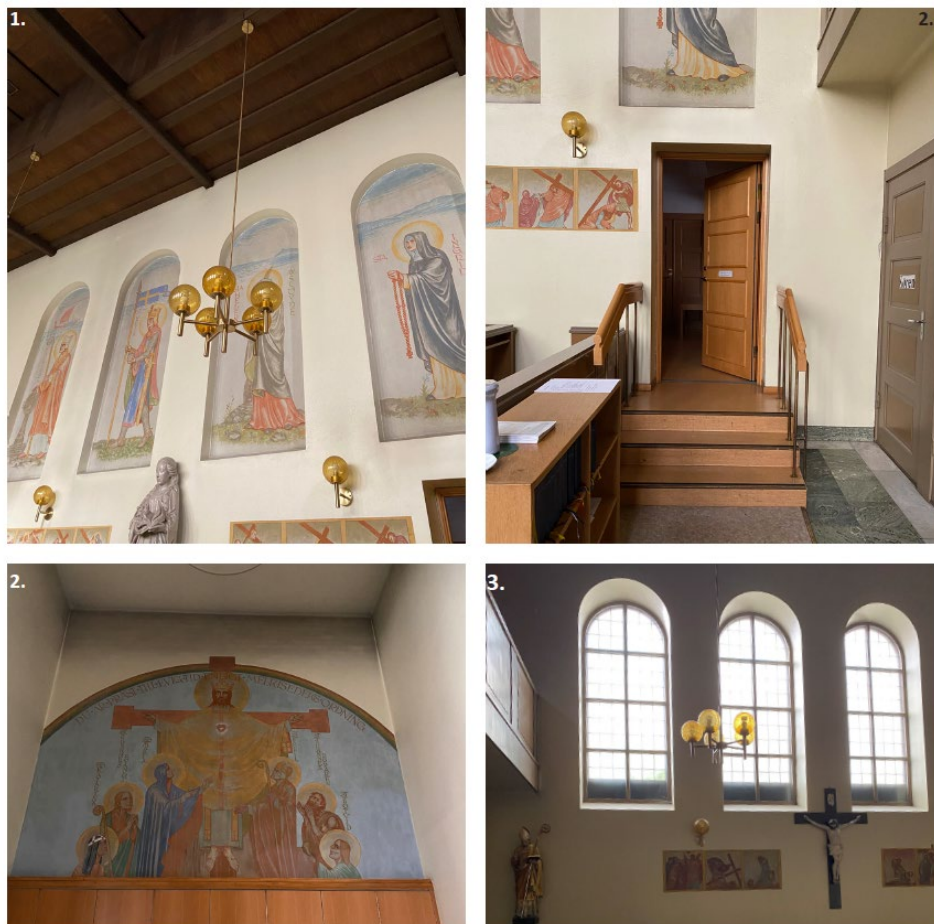


Bild från kulturmiljöutredningen. 1. Muralmålningar i form av belgonbilder i nischer längs kyrkorummets norra sida. 2. Kyrkorummets koppling mot prästbostaden i form av trapp upp till ett förrum. 3. Kristusmålningen i koret. 4. Kyrkorummets rundbågade fönster.



*Kyrkans nuvarande utseende interiört, samt
skissförslag på ny utformning med altare
placerat i väster.*



*Bild från kulturmiljöutredningen. Den översta bilden visar det befintliga kyrkorummet. Den nedersta bilden
visar ombyggnadsförslaget vid en förlängning av kyrkorummet.*

Fysisk miljö

Bebyggelse

Fabriken 14, i hörnet Järnvägsgatan och Skolgatan består dels av en kyrkobyggnad uppförd 1934 med tillhörande prästbostad, dels ett flerbostadshus byggt på 1960-talet. Kyrkans byggnad var från början fristående med en trädgård vid sidan av, men är idag sammanlänkad med flerbostadshuset via en lägre byggnad med terrass ovanpå. Flerbostadshusets bottenvåning består idag av en butikslokal och reception till St. Eskils Katolska församling,



Kyrkobyggnad samt garagedel och prästbostad sedd från Skolgatan.



Bilden visar kyrkobyggnad med tillhörande prästbostad från Skolgatan



Bilder som visar flerbostadshuset. Den vänstra bilden visar från Järnvägsgatan och högre visar från Skolgatan.



Bilden som visar flerbostadshuset och kyrkobyggnaden i korsningen Skolgatan/Järnvägsgatan.

Gestaltning

Befintliga byggnader inom planområdet är ett flerbostadshus och en kyrka med tillhörande prästbostad. Kvarterets fasader präglas av de olika årsringarna av om- och

tillbyggnader och framstår i vissa lägen som brokiga. Kyrkobyggnadens klassicerande stil är som mest tydlig i torngaveln mot gatan där klassiska arkitektoniska element såsom fronton, fris och gesims närmar sig ett modernistiskt förhållningssätt. Kyrkans fasad ut mot terrassen har stora bågformade glasfönster som möter terrassbjälklaget i nederkant. Gavelfasaden in mot gården är pragmatiskt löst i postmodernistisk anda med glaslanternin och asymmetriskt sittande fönster, för att lösa funktionerna till 1990-talets tillbyggnad. Bostadshusets fasad är rationellt indelad med putsade partier och band i tegel. Materialmässigt bildar det en övergång mellan kyrkans gulputsade fasad och det intilliggande bostadshusets tegelfasad. Bottenvåningen präglas av att planlösningen ändrats på 1990-talet och är utvändigt beklädd med plåt. De förändringar som planeras kommer att bidra till ett mer harmoniskt helhetsintryck. Material och tekniker från den befintliga kyrkans exteriör förs vidare till den planerade tillbyggnaden och portar och bottenvåningens gestaltning som helhet ses över.

Mark och vegetation

Inom fastigheten tar flerbostadshuset och kyrkan upp den totala fastighetsytan som finns inom fastigheten. I och med det finns det ingen vegetation inom planområdet idag.

Friytor

Fastigheten är till stor del redan exploaterad och friytan är begränsad.

Lek och rekreation

Lekplats finns i närheten av planområdet, cirka 150 meter bort (öbos) och 300 meter till lekplats i Sofiaparken.

Sociala faktorer

Fastigheten Fabriken 14 ligger i de centrala delarna av Örebro. Det finns närhet till kommersiell och offentlig service, kollektivtrafik, skola, natur, grönområden och lekparker.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det befintliga flerbostadshuset och kyrka som finns inom planområdet är idag anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten, samt dagvattenledning. Dessa ledningar går längs Skolgatan och Järnvägsgatan.

Värme

Fjärrvärme finns draget till fastigheten Fabriken 14.

El

El går längs Skolgatan och Järnvägsgatan och strax om planområdet finns elskåp, groplinjer och belysningskablar.

Elektronisk kommunikation

Stadsnätet finns framdraget dels via södra Grev Rosengatan som ligger norr om det aktuella planområdet, dels via Skolgatan fram till korsningen vid järnvägsgatan.

Service

Fastigheten ligger i centrala Örebro och har god tillgänglighet till service i närområdet. Det finns också närhet till förskola och skola, samt livsmedelsbutiker.

Trafik

Gator och trafik

Väg för olika trafikslag finns runt om planområdet. De vägar som finns runt om planområdet är kommunalt ägda vägar. Området är tillgängligt med bil, cykel eller till fots genom vägar och gator runt om planområdet, samt kollektivtrafik i närheten. Norr om planområdet ligger Södra Grev Rosengatan och söder om planområdet ligger Järnväggsgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett kollektivtrafiknära läge och ligger cirka 500 meter ifrån centralstationen och där finns det både goda tåg- och bussförbindelser.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns det ett garage under mark och längs Skolgatan finns det nerfart till garaget.

Konsekvenser Fastigheter och rättigheter

I och med detaljplanens genomförande bedöms konsekvenserna för fastigheten och rättigheterna bli små. Flerbostadshuset kommer att regleras som det är idag, men till skillnad från gällande detaljplan (*Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren 24 Fabriken och 25 Stenen*) kommer nockhöjden regleras till att anpassa de befintliga byggnaderna. Kyrkobyggnaden inom fastigheten kommer också att regleras som idag men med en möjlighet till en förlängning av kyrkorummet. Detaljplanen möjliggör för en annan användning för flerbostadshuset än vad den gällande detaljplanen medger. Det tillkommer en användning för att kunna möjliggöra bottenvåningen för samlingslokal och kontor.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns det ingen växtlighet eller vegetation. I och med att detaljplanens syfte är att höja taket och göra en förlängning av kyrkorummet, samt att ändra markanvändning för bottenvåningen av flerbostadshuset bedöms det att det inte kommer att bli någon större inverkan på marken eftersom inget ska förändras eller göras i marken. Därmed kommer den befintliga marken och vegetationen som finns inom planområdet att bli detsamma som det redan är idag.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att planens syfte är att möjliggöra en höjning av taket på en befintlig tillbyggnad, samt att den utökning bygggrätten på fastigheten blir inte väntas leda till några ingrepp på miljön. Bedömningen grundas vidare på att planens omfattning, läge och att inga större förändringar sker i markanvändningen, utan en mindre ändring i form av höjningen av taket.

Dagvatten

Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den exploaterade fastigheten. Vid genomförandet av detaljplanen bedöms konsekvenserna för dagvatten medföra en lindrig eller obetydlig påverkan.

Förorenad mark

Detaljplanen möjliggör för att taket på kyrkan kan höjas och förlänga kyrkorummet, samt möjliggör detaljplan för en annan användning i det befintliga flerbostadshuset.

Syftet med detaljplanen är inte att bygga något nytt eller förändra något som gör det nödvändigt att gräva i marken eller göra förändringar i marken. Därmed bedöms det inte bli någon förändring kopplat till förorenad mark eller områden.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen bedöms inte medföra någon stor ökning av trafikmängd. En höjning av taket på den befintliga tillbyggnaden kommer inte påverka miljö kvalitetsnormer för luft negativt och bedöms inte öka trafiken.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Buller bedöms inte öka i och med detaljplanens genomförande. Syftet är inte att möjliggöra för att bygga något mer inom planområdet. Det befintliga bullret som finns längs Järnvägs gatan och Skolgatan från bilvägarna bedöms inte öka eller påverkas negativt på grund av detaljplanens genomförande

Hälsa och säkerhet

Översvämning

För fabriken 14 bedöms det inte finnas någon hög risk för översvämning. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risken för översvämningen.

Kulturmiljö

Med hänsyn till de kulturvärden som finns inom och i anslutning till planområdet är det viktigt att den planerade tillbyggnaden) anpassas till den befintliga miljön.

Kyrkobyggnaden har successivt genomgått förändringar sedan den byggdes på 1930-talet. Den gestaltningsmässiga nivån på genomförda renoveringar har inte alltid gynnat det kulturhistoriska värdet. Den relativt omfattande ombyggnationen som utfördes på 1960-talet innebar att kyrkan kopplades ihop volymmässigt med bostadshuset i hörnet av Skolgatan/Järnvägs gatan. Den ursprungligt friliggande volymen integrerades med kvarteret och fasadens uttryck blev kraftigt förändrat. 1990-talets ombyggnation med utbyggnad i en våning har inneburit att gårdsfasaden ytterligare förändrats i uttryck och material- och utförandemässigt har den renoveringen rört sig långt från kyrkans ursprungliga gestaltning. Gestaltning för framtiden bör på ett mer lyhört sätt förhålla sig till ursprunglig utformning och anpassas till byggnadernas kulturhistoriska värden. Kyrkans exteriör anses känslig för förändring, då särskilt torngavel och prästbostad mot Skolgatan och sydfasaden med rundbågade fönster. Gaveln mot gården är ombyggd och senare tillägg såsom lanternin, räcke och övre terrassdäck har påverkat de kulturhistoriska värdena negativt. Den sidan anses därför tålig för förändring i högre omfattning än övriga fasader. Bostadshusets fasader anses också tåliga för förändringar, men kräver en sammanhållen gestaltning där materialval och utförande utförs på sådant sätt att husets karaktär inte förvanskas.

Det ursprungliga kyrkorummets interiör bedöms känsligt för förändring och i

samband med den planerade tillbyggnaden ska betydande karaktärsdrag bevaras. Den tillbyggda delen från 1990 har i gestaltning och material låga kulturhistoriska värden och anses tåligt mot förändring. De tekniska problem som lanterninen skapat i form av vattenläckage är också en anledning att bygga om den delen och välja material och teknik som står sig över tid.

Negativa konsekvenser i form av siktlinjer av detaljplaneförslaget bedöms som små. Skolgatans siktlinje in mot terrassen påverkas ej av förslaget då bostadshuset skuggar stora delar av kyrkans södra fasad. Gårdssidans fasad präglas av att vara just kvarterets baksida med sophus och parkeringsplatser. En förlängning av gavelfasaden och omarbetning av fasadbehandling och räckverk anses inte ha negativ påverkan på miljön. Detaljplaneförslaget möjliggör att kyrkans volym kan förlängas in mot gården i samma höjd som befintlig kyrka. Kyrkans exteriöra karaktär förs vidare på tillbyggd del och i ombyggnadsförslaget föreslås också en tillbakagång till ursprungligt takmaterial. Invändigt medför förslaget en förändring av kyrkorummets utsträckning och flytt av altarplicering samt öppnande av bakre vägg. Detta medför vissa negativa konsekvenser för kyrkorummets ursprungliga utformning och volym, men möjliggör samtidigt för församlingen att fortsätta använda byggnaden vilket är positivt.

De planbestämmelser som anges för kyrkobyggnaden och den tillkommande byggrätten syftar till att värna planområdets kulturvärden vid kommande förändringar. Under fortsatt process behöver material och utförande studeras vidare för att säkerställa en hög arkitektonisk gestaltningsnivå. Sammantaget bedöms förslaget kunna genomföras utan negativ påverkan på befintlig kulturmiljö.

Sociala faktorer

Detaljplaneförslaget möjliggör för en höjning av taket som syftar till att förlänga kyrkorummet som ger kyrkan en större möjlighet att välkomna fler personer samtidigt. Det finns vidare god tillgång till samhällsservice, kultur och till en bra skolmiljö i närheten, men även grönområden finns i närområdet.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet ligger i nära anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljövård, Centrala Örebro. Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Trafik

Inom planområdet finns det inga gator eller vägar. Det finns ett befintligt garage under mark inom fastigheten Fabriken 14. Genom utvecklingen av kyrkobyggnaden planeras det också att förbättra utsidan av garagedriften för att det bättre ska passa tillsammans med kyrkans material och utveckling. Därav kan det bli aktuellt att nedfarten längs Skolgatan kommer att stängas igen och samspela med angränsande fastigheter för att ha tillgång till garaget. Detta utreds vidare i planarbetet.

Detaljplaneförslagets genomförande bedöms inte medföra någon ökning av trafik i området. Området är kollektivtrafikförsörjt med bussar och tåg med centralstationen cirka 500 meter från planområdet.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Amanda Sköldqvist. Medverkande i planarbetet har varit;

Kicki Söderback, Stadsantikvarie
Staffan Bergh, Bygglövsingenjör

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Amanda Sköldqvist
Planarkitekt