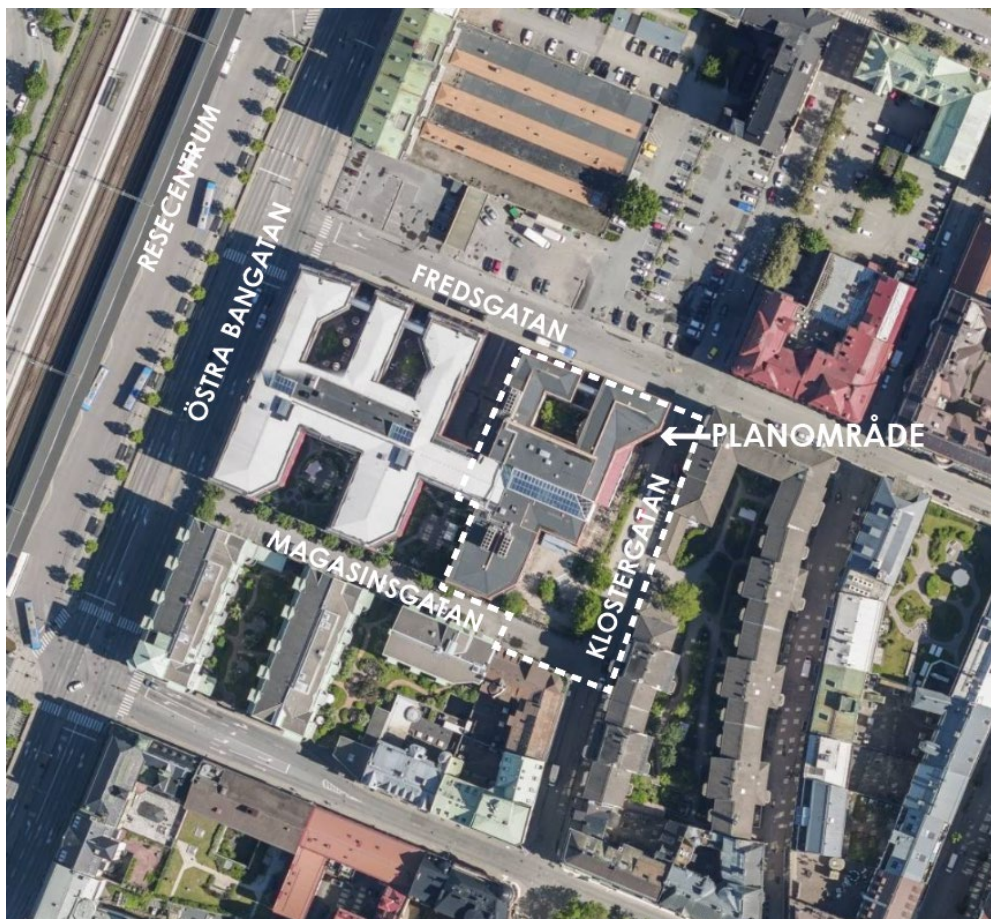


SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Tullen 8

Samrådstitid: 14 december 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

Frida Hammarlind
E-post: frida.hammarlind@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	7
Beskrivning av detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Detaljplanens huvuddrag	8
Allmän plats	9
Kvartersmark	12
Motiv till detaljplanens regleringar	20
Användning av allmän plats	20
Användning av kvartersmark	20
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	21
Genomförandefrågor	23
Organisatoriska frågor	23
Markägoförhållanden	23
Mark- och utrymmesförvärv	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor	24
Kulturvärden	25
Prövning enligt annan lagstiftning	25
Planeringsförutsättningar	26
Kommunala ställningstaganden	26
Riksintressen	31
Miljö kvalitetsnormer	33
Miljö	34
Hälsa och säkerhet	35
Geotekniska förhållanden	38
Hydrologiska förhållanden	38
Kulturmiljö	39
Fysisk miljö	45
Teknisk försörjning	46
Service	47
Trafik	47
Konsekvenser	48
Fastigheter och rättigheter	48

Natur	48
Miljö	48
Miljö kvalitetsnormer	49
Hälsa och säkerhet	50
Kulturmiljö	50
Sociala faktorer	51
Riksintressen	51
Trafik	53

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
- bilagor**
 - kulturmiljöutredning
 - miljökonsekvensbeskrivning

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

**Utredningar/bilagor skickas endast till remissinstanser via e-utskick, men går att läsa och ladda hem från Örebro kommuns hemsida: <http://www.orebro.se/bygga-bo--trafik/stadsutveckling--planering/aktuella-detaljplaner--planprogram.html>

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av befintlig kontorsbyggnad genom en påbyggnad om två våningar samt en tillbyggnad ut mot Klostergatan motsvarande fyra till sex våningar som alla anpassats till byggnadens karaktär. Markanvändningen utökas för att möjliggöra både kontor- och centrumverksamhet. I samband med planens genomförande ses även Klostergatan över och anpassas efter byggnadens nya entréläge. Planen möjliggör även att de två befintliga gårdarna i kvarterets nordvästra del glasas in.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger längs Klostergatan i centrala Örebro, direkt öster om Resecentrum. Den del av fastigheten Tullen 8 som omfattas av planen omringas av Klostergatan, Magasinsgatan och Fredsgatan. Planområdet är ca 4 900 kvadratmeter stort.



Planområdets ungefärliga läge inritat i rött.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för kontors- och centrumändamål motsvarande ca sex våningar plus källarplan. I källarplan finns förutom kontors- och konferensverksamhet även garage. Bebyggelsen inom planområdet är i huvudsak befintlig och detaljplanen möjliggör för en påbyggnad i två våningar samt en utbyggnad mot Klostergatan i sydöst. Den tillkommande delen mot Klostergatan kan uppföras i fyra våningar med en volymförskjutning mot gatan. Byggnaden ska på så vis bli lägre mot Klostergatan och kan trappa upp in mot kvarteret. Detta för att bidra till ett luftigare gaturum samt att minska påverkan på intilliggande bebyggelse.

Detaljplanen innefattar ett större kontorskomplex från 1976 med tillbyggnader från 1992 och 2002 och bedöms vara kulturhistoriskt värdefull då det är representativt både för sin tids stilideal samt för de verksamheter som bedrivits i byggnaden. Planområdet ligger också inom riksintresse för kulturmiljövärden, Centrala Örebro (T20) vilket är en viktig utgångspunkt för planförslagets bestämmelser, byggnadens gestaltning samt i avvägningen hur tillkommande byggnation förhåller sig till omgivningen.



Vy längs Klostergatan norrifrån där tillbyggnaden på dagens entréplats som trappar upp mot de två påbyggnadsvåningarna kan utläsas.

För del av byggnaden möjliggörs en inglasning av befintliga ljusgårdar, det regleras med en planbestämmelse som också gör att eventuella andra tekniska utrymmen så som fläktar eller hisstoppar blir möjliga.

Inom planområdet finns också del av Klostergatan samt del av Magasinsgatan vilka

fortsatt avses användas som gator. I samband med detaljplanens genomförande kan det bli aktuellt att utformningen av Klostergatan ses över för att tillskapa en mer attraktiv entréplats för den nya byggnaden samt att utveckla Klostergatan som en del i ett stråk inom norrcity.



Vy längs Fredsgatan västerifrån där de två påbyggnadsvåningarna syns i den borte delen av byggnaden.

Allmän plats

Mark och vegetation

Marken är hårdgjord inom planområdet då den allmänna plats som ingår i planområdet i sin helhet är gata.

Gator och trafik

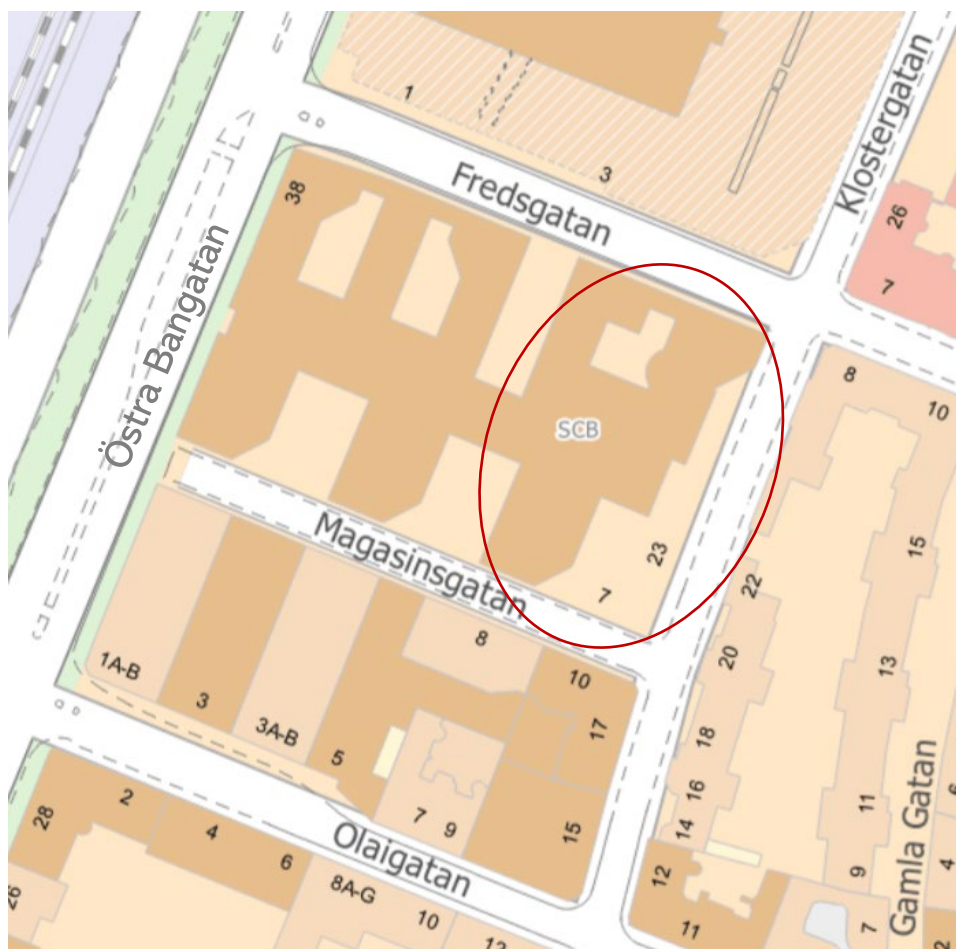
Inom planområdet finns en del av Klostergatan samt Magasinsgatan. Vidare ansluter planområdet till Klostergatan och Fredsgatan som är mindre lokalgator i norrcity. Fredsgatan ansluter till Östra Bangatan som är en viktig genomfartsled genom centrala Örebro. I samband med planerad nybyggnation i området kommer Fredsgatan att byggas om och få karaktär av stadsgata. Del av Klostergatans utformning ses över i samband med denna detaljplan. I anslutning till planområdet ligger även Magasinsgatan som är en gata på kvartersmark.



Vy längs Klostergatan söderifrån där tillbyggnaden på dagens entréplats som trappar upp mot de två påbyggnadsvåningarna kan utläsas. Även pelargången i hörnet Klostergatan – Magasinsgatan syns på bilden samt trottoar mot de intilliggande gatorna.

Trottoarer för fotgängare finns längs Klostergatan, Fredsgatan och Magasinsgatan. Cykeltrafik sker i blandtrafik på körbanorna. Ett huvudcykelstråk planeras längs den östra kanten av Östra Bangatan.

I samband med genomförande av detaljplanen avses gatans utformning att ses över för att tillskapa en trevligare plats för människor som rör sig till fots eller cykel inom eller genom området. Klostergatan har alltmer kommit att utvecklas till ett stråk mellan Järntorget och Citypassagenområdet med allt fler personer som rör sig genom planområdet. Samtidigt har inte Klostergatan hängt med i utvecklingen utan har i huvudsak haft samma utformning under en längre tid. I Klostergatan finns flertalet ledningar vilket kan göra det svårt med trädplantering men annan typ av grönska kan tillföras gaturummet exempelvis vertikalt eller i odlingslådor. Vad som kan vara möjligt att göra samt finansiering av detta kommer att undersökas vidare i kommande steg i detaljplaneprocessen.



Karta över vägar inom och i anslutning till planområdet, planrådets ungefärliga läge inringat i rött.

Allmän parkering

Idag finns cykelparkeringar på allmän plats som främst används för besökare till byggnaden på fastigheten Tullen 8. Dessa cykelparkeringar kommer att ersättas av nya inom kvartersmark.

Längs Klostersgatan finns ca 9 bilparkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser på allmän plats regleras inte i detaljplan men kan komma att ses över i samband med att gatans utformning utreds.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger strax öster om Örebro resecentrum för buss- och tågtrafik, vilket ger mycket god tillgång till den lokala och regionala kollektivtrafiken för exempelvis arbetspendling.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen hårdgjort och bebyggt. Den vegetation som finns inom planområdet idag bedöms inte vara i sådant skick att den är värd att bevara. Däremot ska den vegetation som försvinner ersättas med ny främst inom fastigheten men det kan även bli aktuellt med åtgärder på allmän plats som kompensation för grönska på kvartersmark.

Det är önskvärt att tillskapa så mycket grönska som möjligt mot Klostergatan.

Bebyggelse

Planförslaget medför en utveckling av kvarteret genom en utökning och påbyggnad med kontor, **K** och centrumändamål, **C**, utöver dessa användningar finns också användningen parkering under mark, **P₁** för att bekräfta pågående användningen för befintligt parkeringsgarage. Kontorsanvändningen sätts utifrån att befintlig byggnad idag i huvudsak används som kontorslokaler. Det centrala läget gör att det även är lämpligt med centrumändamål, såsom handel, restauranger, samlingslokaler och annan service, inom planområdet. Det bidrar till en funktionsblandning i kvarteret som i sin tur kan bidra till ett attraktivt och livfullt kvarter med rörelse under flera timmar av dygnet. Användningen skapar en flexibilitet för att kunna svara upp mot behov över tid. Planförslaget bidrar till ett mer effektivt användande av attraktiv och strategiskt belägen mark i staden i enlighet med Örebro kommuns strategi *Arkitektur och byggande i Örebro kommun*.



Bild som visar föreslagen byggnad mot Klostergatan med huvudentré och uteservering.

För att anpassa bebyggelsen efter den befintliga höjdsalkan inom kvarteret och för att byggnaden genom påbyggnaden inte ska bli för hög i relation till höjden i omgivande kvarter regleras höjden med bestämmelsen **h₁+55,0** *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*. Höjden motsvarar ca sex våningar plus källarvåning vilket är

en höjdskala som återkommer i närområdet. Tanken är att byggnaden ska vara lägre mot Klostergatan med en höjd på motsvarande fyra våningar. Den lägre höjden mot Klostergatan regleras med bestämmelsen \mathfrak{L}_2 – *Bebyggelsens övre våningsplan, från en höjd om +46 meter över angivet nollplan, ska utformats med volymförskjutningar/indrag i djupled vilket tydligt delar upp bebyggelsen i olika enheter.* Med den bestämmelsen är det också tänkt att det ska vara en trappning mellan den lägre och den högre byggnadsdelen. På de utrymmen som trappningen ger bildas möjligheter till att iordningställa uteplatser vilket kan ge värdefullt utrymme till utevistelse/friyta för de som arbetar i byggnaden. Terrasser på både marknivå och på de indragna våningsplanen högre upp möjliggör vistelseytor utomhus.



Bild som visar föreslagen byggnad mot Magasinsgatan.

I framtaget förslag glansas befintliga ljusgårdar in och öppnar upp och för in dagsljus i de centrala delarna av byggnaden. Inglasningen av ljusgårdarna möjliggörs av bestämmelsen \mathfrak{L}_3 – *Utöver högsta nockhöjd får tekniska utrymmen, lanterniner mm uppföras till en högsta höjd av 3,0 meter.*

Gestaltning

Den nya byggnadens avtryck upprepar de avfasade hörnen som karakteriserar SCB-huset men låter samtidigt fasaden landa på marken som den tidigare Marks skofabrik en gång låg på. Fasaden bygger på en rytmisk struktur med stora fönster. Tanken är att återfinna ett släktskap både med skofabriken som tidigare funnits på platsen och med SCB-huset men i ny, nutida tappning.

Husets nuvarande entré ligger på en upphöjd platsbildning och nås från gatan via en trappa och en ramp. Platsen är omsorgsfullt utformad med träd och fontän och gestaltad som en förplats till byggnaden men bidrar i begränsad utsträckning till upplevelsen av en sammanhållen stadsgata.

De nutida tilläggen och de tillkommande ytor som till- och påbyggnationen ger, bidrar till ett större antal lokaler med plats för nya hyresgäster och verksamheter i ett centralt läge. Byggnaden har potential att bli ett viktigt kontorshus i staden med ett varierat innehåll. Ett viktigt motiv för tillbyggnaden är att tillskapa en fasad med stora fönsterpartier i bottenvåningen samt entréer tillgängliga direkt från Klostergatan och

Magasinsgatan. Med den nya huvudentrén får huset en bättre tillgänglighet och de öppna lokalerna mot gatan bidrar till att skapa trygghet i gatumiljön. I anslutning till entréerna skapas nya cykelparkeringar.

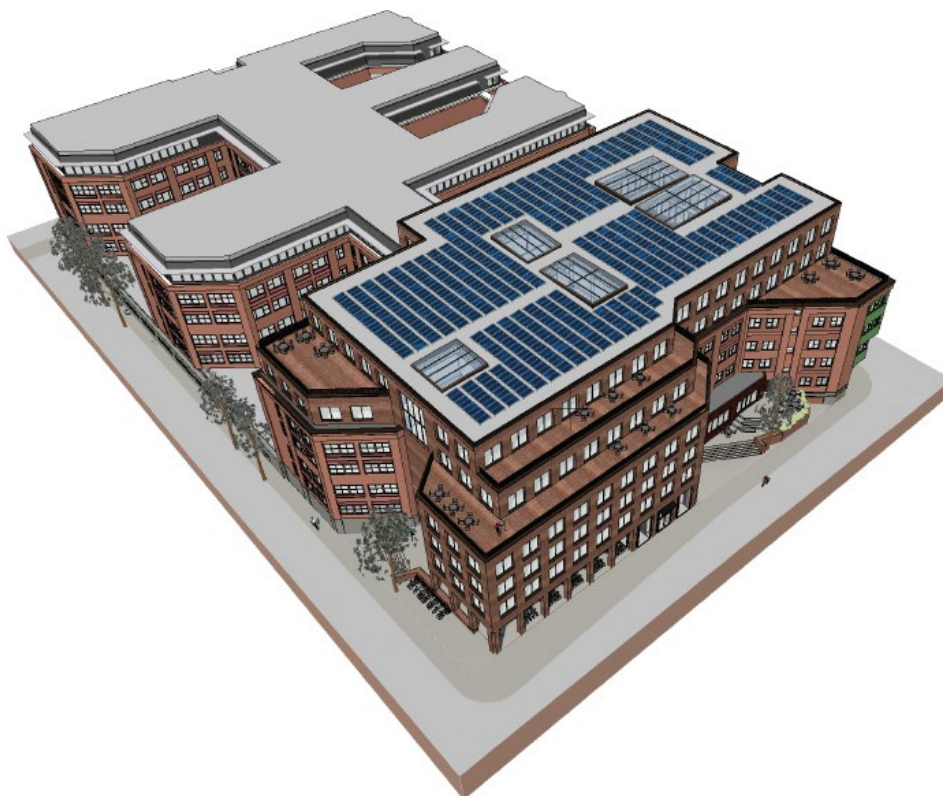


Bild som visar befintlig byggnation i kvarteret samt tillkommande byggnation på entréplatsen mot Klostergatan och de två påbyggnadsvåningarna.

Kvarteret Tullen är idag bebyggt med en kvartersstor kontorsbyggnad som dominerar i omgivningen. Den indragna platsbildningen med den upphöjda entréytan i hörnet Magasinsgatan gör att SCB-huset bryter mot den täta kvartersstadens struktur som kännetecknar stadsmönstret i centrala Örebro. Den nya tillbyggnaden skapar en öppen entrévåning med en pelargång i gatunivå.

Det röda tegel som funnits på platsen sedan 1900-talets början återkommer i SCB-huset, men med ett formspråk som härrör från 1970-talet. De fasade hörnen, tegelfasaden i kombination med rå betong liksom fönsterpartierna med variation i fönsterindelning är karaktäristiska för den tidsepoken.

Adderade volymer i kvarteret är tänkt att kläs med fasader av återbrukat rött tegel med stora regelbundet placerade fönsteröppningar som i sin karaktär påminner om industribyggnader från 1900-talets början. På så vis är tilläggen anpassade till den befintliga byggnadens karaktär och gammalt och nytt vävs samman i en lösning som samspelar och förenar nutidens krav och önskemål med ett bevarande av den befintliga strukturen. Att hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse inom kvarteret liksom bebyggelse i närområdet samt till de värdebärande uttryck som karakteriserar riksintresset för kulturmiljövården regleras med bestämmelsen *f1 – Byggnadens*

utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag för riksintresset för kulturmiljövården, Centrala Örebro (T20) samt kulturbistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tullen 8.

Befintliga ljusgårdar behålls men glöas in för att bättre anpassas till verksamhetens behov vilket kan göra dem mer användbara.

Detaljplanen möjliggör för terrasser på både marknivå och på de indragna våningsplanen högre upp. Genom att möta den befintliga byggnadens snedställda fasad skapas en upphöjd, skyddad terrass som uteservering till restaurangen. Takterrasserna ger möjlighet till utevistelse och utblick.

Längs pelargången mot Klostergatan ligger huvudentréns upplysta glasprismor och en väderskyddad cykelparkering. Här ges också insyn i lokalen på hörnet mot Magasinsgatan, som kan bli ett café, en butik, en utställningslokal eller en del av konferensanläggningen.

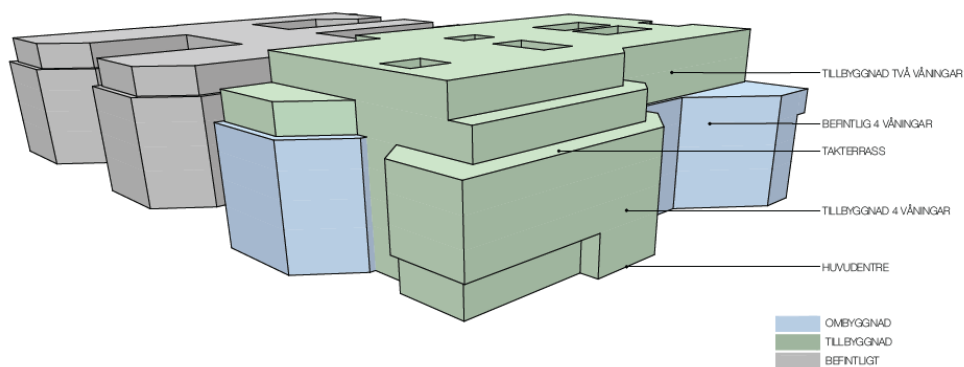


Bild som visar befintlig byggnation i grått, befintliga delar som byggs om i blått samt nyttillkommande byggnadsdelar i grönt.

Kulturmiljö

Det kvartersstora byggnadskomplexet uppfördes i två etapper under 1980-talet och ersatte en industribyggnad från 1900-talets början som fanns på platsen. Byggnadens uppfördes av Kungliga Byggnadsstyrelsen och är ett resultat av den decentralisering av statliga verk som genomfördes under 1960- och -70-talen. Byggnaden uppfördes för att kunna husera hela Statistiska Centralbyrån (SCB) som sedan 1970-talet varit utspridda i flera byggnader i Örebro. SCB-huset är modernistiskt till sin karaktär med ett formspråk som förenar klassicism och modernism där de klassiska inslagen består av en fasadsymmetri som uttrycks i vertikala pilastrar och våningsavskiljande horisontella band och gesimser samt en artikulerad hög sockel med klassiska dekorelement i obehandlad betong. De modernistiska dragen framkommer genom den asymmetriska byggnadskroppen, platta taket och den indragna östfasaden med glasat hisschakt.



Nuvarande byggnadsvolymer sett från korsningen Klostergatan – Magasinsgatan.

I samband med planarbetet har en Kulturmiljöutredning, en konsekvensanalys samt en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av planförslaget genomförts av Örebro läns museum (se bilaga).

Kulturmiljöutredningens resultat visar att byggnaden har höga kulturvärden genom sitt arkitektoniska uttryck och placering i stadsrummet. SCB-husets kvalitéer och kulturmiljövärde består i hög ambitionsnivå i arkitekturens klassiska formgivning med en symmetriskt uppbyggd fasad som kombineras med ett modernistiskt formspråk uttryckt i byggnadsstrukturen med innerträdgrådar, östfasadens indragna och formgivna förplats samt ett glasat ljusschakt.

Föreslagna tillbyggnad innebär en förändring främst av östfasadens karaktärsskapande uttryck. Vidare beskriver kulturmiljöutredningen att föreslagen ny tillbyggnad inom kvarteret Tullen på ett positivt vis har brutits upp både mot Klostergatan och Magasinsgatan och delvis ger intryck av att vara en separat byggnadsvolymer, som därmed bevarar delar av befintliga fasader och indragna platsbildningar vid SCB-huset.

Sammantaget gör kulturmiljöutredningen bedömningen att nybyggnadsförslaget i låg utsträckning riskerar att negativt påverka det medeltida karaktärsdraget med böjd siktlinje längs Klostergatan, liksom stenstadens sekelskifteshus i kvarteret Ölstånkan som fond.

När byggnaden för SCB uppfördes inom fastigheten Tullen 8 gjordes ett medvetet val att anpassa byggnaden till stadsbilden genom att våningshöjden anpassades till höjden på omkringliggande byggnader och att fasadmaterial och fasadutformning anslöt till stadsdelens tidigare industrikaraktär. Fasadlivet mot Klostergatan drogs in för att skapa ett förрум. Därigenom påverkades inte siktlinjen längs Klostergatans södra och lite krökta sträckning, en siktlinje som karakteriserar denna del av riksintresset. Fortsatt förändring av fastigheten bör utgå med samma hänsynsfulla förhållningssätt till siktlinjen.



Nuvarande entré sett från korsningen Klostergatan – Magasinsgatan.

I planprocessen inför samråd har ett antal olika byggnadsförslag presenterats och bearbetats i såväl gestaltning, utformning och skala.

I kulturmiljöutredningen ges följande rekommendationer för att bibehålla stadsrummets och byggnadens karaktär och för undvika påverkan på de värden som utgör riksintresset för kulturmiljövården, vid planerade åtgärder:

- Siktlinjen längs med Klostergatan är betydelsefull för historiska djup och läsbarhet är därför viktig att behålla.
- Behåll försummets medvetna formgivning.
- Bygg på höjden med indragna våningsplan.
- Avtrappa även påbyggnad mot Fredsgatan.
- Avstå från högt torn i hörnet av Magasinsgatan-Klostergatan.
- Bottenvåningens fasadelement i formgjuten obehandlad betong mot Fredsgatan, Östra Bangatan och Magasinsgatan har stor betydelse för byggnadens karaktär. Dessa bör behållas och skadade partier återställas.
- Fasadens medvetna tegelmurning är ett betydelsefullt karaktärsdrag som inte bör förvanskas.
- Tegel som fasadmateriäl på nybyggnad innebär koppling till befintlig och äldre bebyggelse i området.

Utifrån dessa rekommendationer har bebyggelseförslaget arbetats om inför samråd, bland annat har bottenplanet getts en pelargång som öppnar upp byggnaden i hörnet Klostergatan/Magasinsgatan där entréplatsen idag ligger. Antalet våningar på tillbyggnaden har minskats ned från åtta till sex vilket bättre samspelar med höjden på omgivande bebyggelse i närområdet, dessutom har i de två översta våningarna mot Klostergatan dragits in i förhållande till det befintliga fasadlivet. Byggnaden ges inte möjlighet att vara högre i hörnet mot Magasinsgatan utan har genomgående en höjd på sex våningar plus källarvåning.

Den ursprungliga byggnadens karaktär ses som viktig och värdebärande och tillkommande byggnation ska uppföras med hänsyn till de karaktärsdrag som

karaktiserar riksintresset för centrala Örebro samt den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom på fastigheten. Inom planprocessen finns förslag på byggnad i återvunnet tegel vilket med föreslagen utformning bedöms ta hänsyn till kulturmiljön. Stora delar av befintlig byggnad kommer att kvarstå i sin nuvarande form. För att förhindra att de värdebärande karaktärsdrag som identifierats i planprocessen inte försvinner har detaljplanen bestämmelsen **K1** - *Byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.*

I 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen anges att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om detaljplanen medger användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som kan innebära en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Inför samråd har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Tullen 8 tagits fram. Denna miljökonsekvensbeskrivning är avgränsad till att beröra aspekter av kulturmiljö i anslutning till kvarteret Tullen och fastigheten Tullen 8 i Norrcity, centrala Örebro.

Miljökonsekvensbeskrivningen har som fokus kvarteret Tullen, med bebyggelsen primärt från 1970- och 1990-tal och hur denna påverkas av planförslaget. För att kunna göra en rimlig analys utgår miljökonsekvensbeskrivningen från bebyggelse inom detta tidsspann i närområdet vid Klostergatan.

Den geografiska avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen utgår från planområdet inom kvarteret Tullen med korsningarna vid Klostergatan-Fredsgatan. För att ändå inte tappa viktiga närliggande påverkanspunkter i området görs delvis en utvidgning i beskrivningen längs Klostergatan från Olaigatan fram till Järnvägsgränd.

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att planförslaget har en påverkan på riksintresset och läsbarheten av detta, främst genom den högre höjden som tillkommer på fastigheten. Effekterna av den högre höjden mildras genom indragna övre våningar mot Klostergatan och Magasinsgatan som innebär en samverkan med stenstadens äldre kvartersstruktur med jämn takfot. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer att planförslaget inte skadar läsbarheten av Klostergatans krökta och medeltida drag samt att rutnätsplanens siktlinjer inte påverkas. Vidare framhålls att planförslaget har tagit fasta på vissa befintliga värden och drag i SCB-huset, Norrcity och riksintresset gällande kvartersstruktur, volymer och takfotshöjd och Klostergatans karaktär och medeltida drag. I analysen konstateras att gestaltungsförslaget visar en hänsyn till byggnadens och platsens karaktär bland annat genom avfasade hörn, tegelfasad, mindre förgårdar mot gata och arkad i bottenvåningen och att om denna ambition preciserades i plankartan skulle risken för skador på kulturmiljön inom och i anslutning till planområdet minska ytterligare.

Flera samtidigt pågående förändringar som samverkar med varandra ger kumulativa effekter. I Miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget i förhållande till kumulativa effekter på Riksintresset Centrala Örebro med slutsatsen att planförslaget tillsammans med förtätning som gällande detaljplaner medger påverkar riksintressets läsbarhet utifrån skalförskjutning innebär mindre men inte påtaglig skada på Riksintresset Centrala Örebro.

Parkering och angöring

Verksamheternas parkeringsbehov tillgodoses i ett befintligt parkeringsgarage under fastigheten. Fortsatt användning som parkeringsgarage säkerställs med bestämmelsen *P₁ – Parkering, förråd och dylikt under mark*. Enligt en parkeringsutredning som gjorts i samband med detaljplanarbetet bedöms parkeringsbehovet kunna uppfyllas i befintligt garage även för tillkommande verksamheter. Bestämmelsen möjliggör förutom för parkering även för förråd och dylikt för att skapa en större flexibilitet för kompletterande användningar i garaget.

Det finns ett underjordiskt garage under den västra delen av fastigheten som angörs från Fredsgatan. I markplan finns cykelgarage för anställda som nås från Magasinsgatan. I arbetet med detaljplanen har också behovet av bil- och cykelparkering studerats. För att tillhandahålla besöksparkeringar för målpunkter i byggnaden föreslås cykelparkeringar i pelargången mot Klostergatan/Magasinsgatan.

Motiv till detaljplanens regleringar

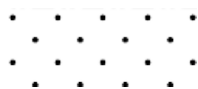
Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Syftet med markanvändningen är att säkerställa att Klostergatan samt del av Magasinsgatan även fortsättningsvis kan användas som allmän plats, GATA. Gatorna är en del i ett större vägnät och behöver fortsatt kunna användas på det viset.

Användning av kvartersmark

C	<i>Centrum</i> För att kunna få in fler funktioner i området planläggs för centrumändamål. Det kan komplettera kontorsändamålet, skapa aktivitet i området samt skapar en flexibilitet för framtida behov.
K	<i>Kontor</i> Byggrätterna inom fastigheten har användningen kontor för att bekräfta pågående användning.
P ₁	<i>Parkering, förråd och dyläkt under mark</i> Användningen ger planstöd till befintligt parkeringsgarage samt andra utrymmen i anslutning till garaget.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnadsverk

Prickad mark finns i hörnet mot Klostergatan – Magasinsgatan för att säkerställa att byggnaden inte uppförs ända ut mot fastighetsgräns. Att byggnaden inte placeras ända ut till fastighetsgräns skapar bättre möjligheter för en entréplats och ett luftigare gaturum.

h₁

Högsta nockhöjd är X meter över angivet nollplan

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att genomföra motsvarande byggnation som presenterats under planarbetet. Höjden är vidare viktig att reglera för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inordnar sig i närområdets befintliga höjdskala vilket bland annat är viktigt ur kulturmiljöhänseende samt för påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljövärden.

f₁

Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag inom riksintresset för kulturmiljövärden, Centrala Örebro (T20) samt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tullen 8.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktär och stadskvaliteter. Anpassningar är viktiga dels då befintlig byggnad på Tullen 8 bedöms ha kulturhistoriska värden och kvaliteter samt då byggnaden ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö.

f₂

Bebyggelsens övre våningsplan, från en höjd om +46 meter över angivet nollplan, ska utformas med volymförskjutningar/ indrag i djupled vilket tydligt delar upp bebyggelsen i olika enheter.

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska trappa ned mot Klostergatan. Både med hänsyn till riksintresset samt för intilliggande byggnader inom kvarteret Gillet. I trappningarna som skapas ges möjlighet till takterrasser.

f₃

Utöver högsta nockhöjd får tekniska utrymmen, lanterniner mm uppföras till en högsta höjd av 3.0 meter.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en inglasning av befintliga ljusgårdar samt eventuella andra tekniska utrymmen som kan behövas.

k₁

Byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Bestämmelsen syftar till att bibehålla karaktären på det hus som finns på platsen innan denna detaljplans genomförande.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro Kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen ska ta fram exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploateringsavtal*. Exploateringsavtalet tecknas med fastighetsägaren till Tullen 8 och omfattar främst finansiering av åtgärder på allmän plats (Klostergatan) för att tillskapa mer grönska. Omfattning av åtgärderna utreds vidare under detaljplanearbetet.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två fastigheter;
Fastigheten Tullen 8 är i privat ägo, fastighetsägare är Castellum City Förvaltning AB.
Fastigheten Olaus Petri 3:12 ägs av kommunen och är planlagd som allmän plats, gata.

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen medför ingen rätt till eller skyldig inlösen av mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

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.

Utbyggnad allmän plats

Utökad grönska på Klostergatan i anslutning till Tullen 8. Omfattning av åtgärden ska utredas vidare i detaljplanarbetet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planen förväntas inte medföra förändringar för ledningar eller dimensionering av VA. Befintliga VA-ledningar föreslås ligga kvar i befintligt läge.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Nedan redovisas en uppskattning de ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras.

UTGIFTER	tkr
Grönska längs med Klostergatan	X
INTÄKTER	
Exploateringsersättning via exploateringsavtal	X
NETTO	0

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till fastigheten Tullen 8 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Drift allmän plats

Planen förväntas inte medföra några ökade driftkostnader på allmän plats då ingen ny allmän plats tillskapas. Gäller även drift för vatten och avlopp.

Kulturvärden

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.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Planeringsförutsättningar

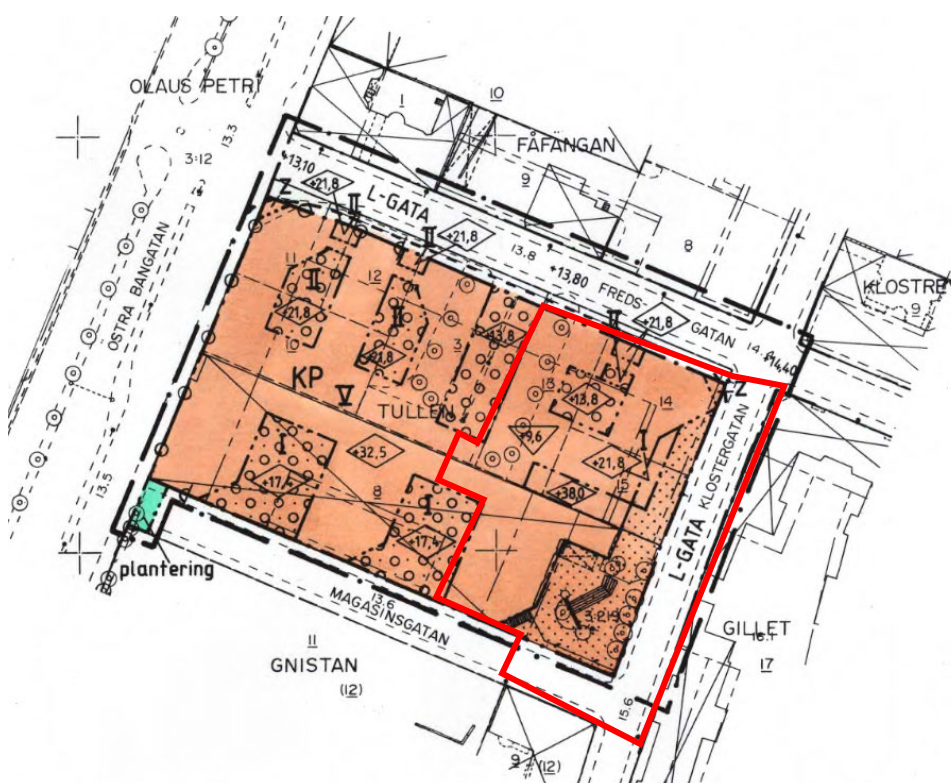
Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

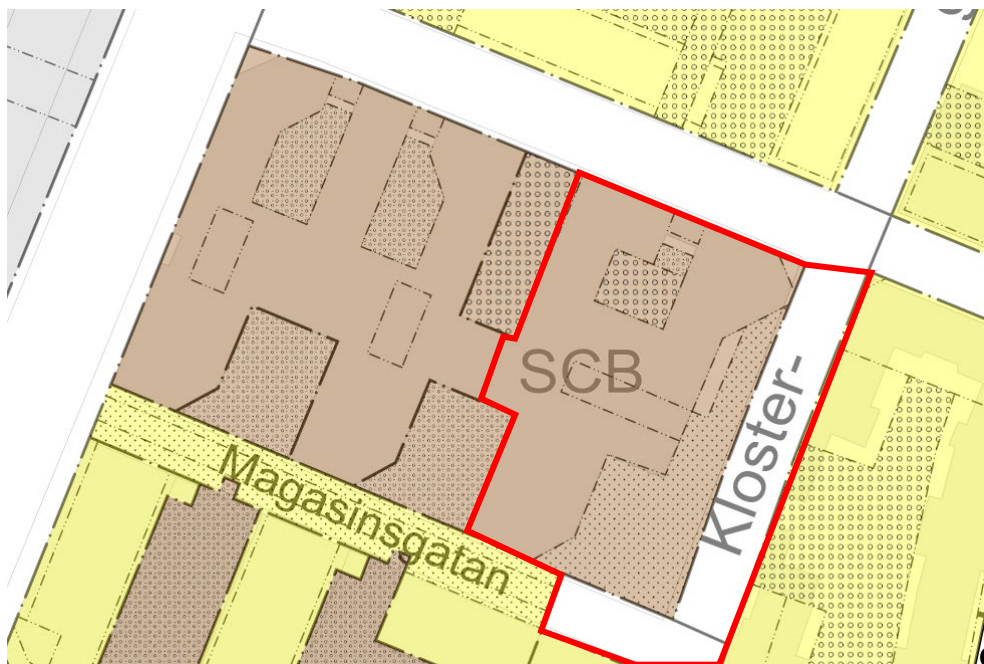
Planområdet omfattas av två befintliga detaljplaner.

För större delen av planområdet gäller detaljplan 1880K-P89/10 "Detaljplan för kv Tullen m.m.", laga kraft 1989. För kvartersmark inom kv Tullen medger detaljplanen kontorsbebyggelse och parkering. Den gällande byggrätten medger 5 våningar och vissa delar av byggrätten har specifika plushöjder angivna som byggnadshöjder. Den byggrätt som detaljplanen medger är i helt utnyttjad idag. Detaljplanen omfattar även en del av Klostergatan som har användningen LOKALGATA.

För en mindre del av planrådets sydöstra del, en liten del av Klostergatan och Magasinsgatan, gäller detaljplan 1880K-A74, laga kraft 1941.



Gällande detaljplan för området som denna plan avser, planområdet ungefärligt markerat med rött. Området väster om den detaljplan som nu tas fram är ersatt av en nyare detaljplan (1880-P131).



Gällande detaljplaner till vänster. Till höger illustreras huvudsakliga markanvändningar (brunt = kontor, gult = bostäder och vitt = lokalgata). Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018, antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25, återges kommunens övergripande tankar och planering för 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.

Översiktsplanen anger att Örebro's innerstad ska vara en tät, sammanhållen och sammanhängande stad som växer i alla väderstreck. Staden ska i huvudsak utvecklas genom förtätning av befintliga områden, omvandling av centralt belägna områden, exempelvis verksamhetsområden samt genom utveckling av nya områden i nära anslutning till den befintliga staden. Utöver detta innehåller översiktsplanen bland annat följande ställningstaganden för utvecklingen av staden:

- Staden kan förtätas genom kompletteringsbebyggelse som inte är markerade i kartan som utvecklings- eller omvandlingsområde. Möjligheten till kompletteringsbebyggelse bedöms från fall till fall. Hänsyn till starka allmänna intressen som anges i översiktsplanen, som tillgång till friytor och grönstruktur, utgör viktiga bedömningskriterier.
- När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.
- Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.
- Enstaka högre hus kan uppföras för att tydliggöra strategiska platser som

stadsdelscentra och andra viktiga mål- och mötespunkter. Ineffektivt nyttjade ytor exempelvis längs huvudgator och infarter kan bebyggas för att förtäta staden, alternativt nyttjas som park eller andra mötesplatser.

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

Planområdet ingår i det tematiska området ”innerstaden”. För innerstaden anger översiktsplanen bland annat följande ställningstaganden:

- I stadskärnan eftersträvas en bra balans mellan bostäder, handel och arbetsplatser, med publika lokaler i bottenvåningarna.
- Stadskärnan ska ha en extra god gestaltning och utformas och utvecklas med omsorg om dess unika historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Tillägg, förändringar, ombyggnader och tillkommande bebyggelse ska samspela med och respektera, snarare än att reducera, kvaliteter och värden i den befintliga bebyggelsen.
- Nya tillägg ska spegla även 2000-talet och ge nya årsringar till innerstadens bebyggelse och på så vis fortsätter stadens historiska utvecklingsmönster.
- Höga byggnader i den befintliga innerstaden måste utformas med högsta arkitektoniska klass och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen.
- De huvudgator som passerar genom innerstaden ska omvandlas för att bättre passa in i innerstadens karaktär och funktioner.
- I innerstadsnära lägen kan nya höjdskalor växa fram om det sker i stråk, exempelvis längs med stora trafikrum eller där marken byter användning, samt vid strategiska platser.

Fördjupad översiktsplan för järnvägsområde mellan Svampen och Gustavsvik

Planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet genom centrala Örebro från 2015. Den fördjupade översiktsplanen innefattar ställningstaganden och resonemang om hur området runt järnvägsområdet kan utvecklas rörande bland annat infrastruktur, bebyggelse och grönstruktur.

Planområdet ingår i ett av de delområden som identifieras som viktigt för järnvägsområdets utveckling. Ny kompletterande bebyggelse ska generellt bidra till att öka innerstadskaraktären genom att binda ihop staden.

Den fördjupade översiktsplanen beskriver bland annat att befintlig angöringsplats för busstrafik vid Fredsgatan ska utgå och ersättas på annan plats, samt att resecentrum ska utvecklas och byggas ut.

I den fördjupade översiktsplanen anges att antalet stationsnära arbetsplatser ska öka. För att underlätta tågpendling som ett led i regionförstoringen är det önskvärt att en stor del av nya byggnader inom promenadavstånd (ca 1000 meter) från centralstationen används för kontor och andra kunskapsintensiva arbetsplatser.

Planeringsunderlag för Norrcitys utveckling

Ett planeringsunderlag för Norrcitys utveckling togs fram av Stadsbyggnad under 2012-2013 och godkändes av Programnämnd Samhällsbyggnad 8 oktober 2013. Underlaget innefattar en vision för det framtida Norrcity och visar på möjligheter och förslag för områdets utveckling. Underlaget anger en riktning men är inte bindande. Kvarteret Tullen är i underlaget utpekad som ett utvecklingsområde och poängterar vikten av kvarterets funktion som entré till staden tillsammans med kv. Fåfången. Fredsgatan norr om planområdet är i underlaget utpekad som ett viktigt gång- och cykelstråk.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmesnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år. Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen håller på att ta fram ett nytt trafikprogram för att uppdatera kommunens ställningstaganden kopplat till trafikplaneringen. Tills att det är på plats så gäller det nuvarande trafikprogrammet från 2014.

Denna detaljplan tillskapar ytterligare arbetsplatser samt service i ett centralt och kollektivtrafiknära läge som kan innebära att fler kan ta sig till arbetsplatsen samt nyttja service med kollektivtrafiken som transportmedel.

Program för hållbar utveckling

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas

ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

Arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

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

Strategin för arkitektur och byggande innefattar ett antal generella ställningstaganden om var i staden som en högre bebyggelseskala kan vara lämplig. Strategin beskriver att en höjdskala på ca sex till tio våningar kan vara möjlig längs större trafikrum som Södra infarten, Östra Bangatan och Rudbecksgatan för att förstärka stråkens betydelse i staden och bidra till ett rikare stadsliv genom att fler människor bor, arbetar och rör sig längs gatorna.

Strategin beskriver vidare att högre hus kan fungera som landmärken som markerar viktiga funktioner eller platser som Resecentrum, Södra station, Universitetet och Conventum. Vid en högre skala ska högre krav ställas på den arkitektonisk kvalitet på grund av den symboliska funktion som högre hus ofta spelar i stadsrummet. Vid prövning av höjdskalen i Örebros centrala delar ska skalförändringar ske med försiktighet för att behålla stadens karaktär och tydlighet, särskilt när förändringar sker inom den centrala kvarterstaden.



Utklipp från "Strategi för arkitektur och byggande" som visar områden där en ny höjdskala är möjlig. Planområdet är schematiskt markerat med en svartstreckad cirkel. Här är bebyggelse högre än 20 meter (7 våningar) möjlig.

Strategin innefattar en kategorisering av stadens olika delar i stadsdelstyper där planområdet ingår i stadsdelstypen "Område under långsam omvandling". Enligt strategin ska dessa områden integreras med den övriga staden, få en effektivare markanvändning, högre exploatering och ges en innerstadskaraktär med eget uttryck. Målet med omvandlingen är fler arbetsplatser, liv och rörelse under en större del av dygnet, ökad trygghet och en attraktivare stadsmiljö. Samtidigt är det viktigt att hänsyn tas till den karaktär och de kulturhistoriska värden som finns i området.

Övriga ställningstaganden

Planbesked

Exploatören för fastigheten inkom med en planansökan i maj 2014 gällande på- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse på kv. Tullen 8. Efter dialog och omarbeting inkom en ansökan om planbesked i oktober 2014. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till planbeskedet med ett antal frågor att utreda vidare i en planprocess bland annat gällande våningsantal, parkeringar, entréer mm.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kulturmiljövården. Centrala Örebro (T20). Riksantikvarieämbetet gör följande beskrivning och motivering av riksintresset:

- Motivering: Residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens av 1600-talet, 1800-talet senare del och det tidiga 1900-talet präglade stadsmiljö.
- Uttryck för riksintresset: Dominerande slottsanläggning i mötet mellan

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

Länsstyrelsen tog 2010 fram en fördjupad riksintressebeskrivning för Centrala Örebro. Fördjupningen togs fram för att de befintliga beskrivningarna inte ansågs motsvara dagens krav på kunskapsunderlag i samhällsplaneringen. Synen på vad som konstituerar riksintressenas värde har också förändrats och i flera fall finns sannolikt skäl att med utgångspunkt från förbättrade beskrivningar av riksintresseområde överväga förändringar i såväl värdetexter som områdenas fysiska avgränsning.

I Örebro låg stadens kommersiella centrum norr om ån fram till tiden omkring 1970 då det började förskjutas till området söder om ån. I och med öppnandet av Krämaren och nuvarande Vågen-gallerian kom det att förläggas till centrumets södra del. Under 1970-talet ville politikerna sträva efter att hålla norra och södra delen av centrum jämbördiga vad gällde service och handel genom att begränsa nybyggnation på söder.

Dagens centrum har till största delen en kvartersstruktur med ursprung i den rutnätsmässiga stadsplan som lades för Örebro efter stadsbranden 1854. Kvarteren är i det flesta fall slutna, undantag är kvarteret Tullen som helt bryter mot den i övrigt strikta kvartersbebyggelsen. Kvarteret har modernare kontorshusbebyggelse som formmässigt avviker från den traditionella rutnätsstadens slutna kvarter.

Centrumbebyggelsen präglas idag av handel och tjänstesektor. Även de politiska och administrativa funktionerna är lokaliserade till centrum. Flera byggnader speglar den statliga närvaron i staden. Genom den långa bebyggelsekontinuiteten har området en heterogen bebyggelse som dock har några tyngdpunkter då staden haft expansiva faser.

Tiden efter andra världskriget är väl representerad i arkitekturen i centrum, även om saneringen inte varit i närheten av den som genomfördes på Söder. Mycket av den moderna bebyggelsen i centrum följer samma höjd som 1800-talets bebyggelse. Strukturomvandlingen i centrum ledde bland annat till en kontorisering som krävde nya typer av byggnader. I många fall fick äldre bebyggelse ge vika för nya kontors- och förvaltningsbyggnader.

I Örebro kommuns översiktsplan från 2018 anges att utpekade riksintressen för kulturmiljövården ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt skadar värdena såväl i området som i dess närområde. Vid exploatering eller planarbete i anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövården ska därför påverkan på riksintresset utredas.

I strategin *Arkitektur och byggande i Örebro kommun* från 2018 som utgör en konkretisering av den kommunala översiktsplanens riktlinjer återfinns ett ställningstagande för hur riksintressets värden ska tillvaratas. Strategin beskriver att

riksintresset är ett uttryck för Örebro's kontinuerliga framväxt, en viktig del i utläsandet av Örebro's historia och en kvalitetsstämpel för de värden som finns i Örebro's centrala delar. Strategin beskriver att den grundläggande inriktningen för utveckling i stadskärnan är att dess kvaliteter och karaktärsdrag ska bevaras och förstärkas och att de kulturhistoriska värdena ska ses som en tillgång som stärker stadens attraktivitet och avläsbara tidsdjup. Bebyggelse i en jämn skala med byggnader ut till gatulinjen i slutna kvarter ska eftersträvas. Siktlinjer och gatusträckningar ska inte störas av sammanbindande byggnader mellan kvarter och de spår av medeltida gatunät som finns ska bevaras. Innerstadens jämna siluett med enstaka accenter ska värnas.

För att identifiera kulturmiljövärden inom planområdet och säkerställa att de värnas inom planområdet har en kulturmiljöutredning tagits fram som underlag för planprocessen, se bilaga.

Kulturmiljöutredningens resultat visar att byggnaden har höga kulturvärden genom sitt arkitektoniska uttryck och placering stadsrummet. SCB-husets kvalitéer och kulturmiljövärde består i hög ambitionsnivå i arkitekturens klassiska formgivning med en symmetrisk uppbyggd fasad som kombineras med ett modernistiskt formspråk uttryckt i byggnadsstrukturen med innerträdgårdar, östfasadens indragna och formgivna förplats samt ett glasat ljusschakt. Föreslagna tillbyggnad innebär en förändring främst av östfasadens karaktärskapande uttryck samt byggnadens skala och höjd. Föreslagen ny tillbyggnad inom kvarteret Tullen har på ett positivt vis brutits upp både mot Klostergatan och Magasinsgatan och ger delvis intryck av att vara en separat byggnadsvolym, som därmed bevarar delar av befintliga fasader och indragna platsbildningar vid SCB huset. Sammantaget bedöms att nybyggnadsförslaget i låg utsträckning riskerar att negativt påverka det medeltida karaktärsdraget med böjd siktlinje längs Klostergatan, liksom stenstadens sekelskifteshus i kvarteret Ölstånkan som fond.

Miljökvalitetsnormer

Luff

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Partikelmätningar har inte gjorts kopplat till planarbetet, det har dock utförts i anslutning till Östra Bangatan i samband med andra detaljplaner, bland annat kv. Stinsen. I det aktuella området är trafikflödena vid anslutande gator lägre än i andra jämförbara fall där mätningar av luftföroreningar gjorts och gaturummen är relativt

öppna. Därför gör Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att miljökvalitetsnormerna för partikelhalter inte överskrids vid planområdet och att den nya detaljplanens föreslagna bebyggelse inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för partikelhalter överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormer 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 ingår i Svartån avrinningsområde. Svartån har otillfredsställande ekologisk status till följd av övergödning, vandringshinder, kanalisering och reglering. Vattendragets nedre del rinner genom Örebro stad och påverkas därmed av dagvatten och olika typer av föroreningar. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås för Svartån är god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för kvicksilver och bromerande difenyleter.

Tullen 8 består i dagsläget till mycket stor del av hårdgjorda ytor som inte fördröjs innan anslutning mot det kommunala nätet. Det finns inom planområdet inga parkeringar eller andra ytor som kan förväntas påverkas dagvattenkvaliteten negativt i större utsträckning. Detaljplanen kommer heller inte att medge att sådana ytor skapas. Detaljplanen kan därför inte väntas ha någon större påverkan på MKN för Svartån.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet med avledning till Svartån strax öster om Slottet. De kommunala ledningarna är dimensionerade efter de riktlinjer som gällde när de anlades. Vid ett 10-årsregn går en del av ledningen längs Fredsgatan full, men kapaciteten är tillräcklig för att vatten inte ska dämmas upp i marknivå vid ett 20-årsregn.

Förorenad mark

På fastigheten Tullen 8 har det bedrivits olika typer av verksamheter under lång tid, bland annat skofabriker, tändsticksfabrik, pinnstolsfabrik, förnicklingsfabrik samt tryckeri vilket kan ha gett upphov till föroreningar i marken. De ytor som kan ha berörts av detta har dock varit nedschaktade i samband med byggnation av nuvarande byggnad och eventuella rester från tidigare verksamheter är borda från de översta jordlagren.

De ytor som nu avses att bebyggas har i mindre utsträckning nyttjats av verksamheter som bedöms medföra risk för förorenad mark, de verksamheter som omnämns i MIFO-registret har varit belägna på andra sidan av kvarteret.

Detaljplanen kommer endast att innehålla kontor, parkering och centrumverksamhet,

vilket innebär mindre känslig markanvändning, precis som nuvarande användning. Den samlade bedömningen är att inga ytterligare undersökningar krävs i detaljplaneskedet, dock ska provtagning utföras inför grävning/schaktning.

Innan grävning påbörjas kan en provtagningsplan lämnas in till Miljöavdelningen på Örebro kommun, på så vis kontrolleras att inget missas och att rätt saker provtas. Finns förorening ska det anmälas till Miljöavdelningen och grävning/schaktning får inte påbörjas innan beslut från Miljöavdelningen meddelats.



Bildkälla: Örebro stadsarkiv

Bild som visar byggnation av befintlig byggnad i kvarteret Tullen under 1970-talet. Bilden som är tagen från hörnet Magasinsgatan/Klostergatan visar att stora massor grävdes ur vid byggnationen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

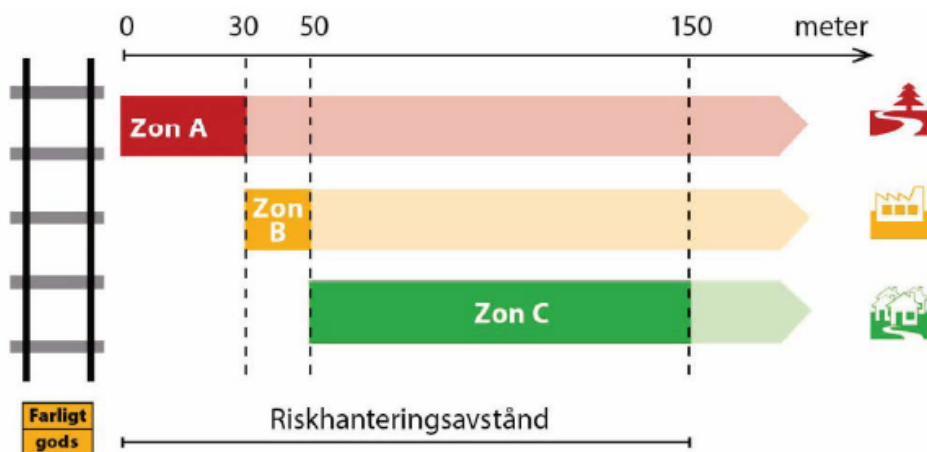
Planområdet ligger strax öster om järnvägen och Östra Bangatan vilket innebär påverkan av buller från både järnvägstrafik och vägtrafik. Bullerspridningen begränsas till stor del av omgivande bebyggelse. Platsen är framförallt påverkad av buller från vägtrafik från intilliggande gator. Det finns flera upphöjda gårdsmiljöer som möjliggör bullerskyddad utevistelse, bland annat inom planområdet. Det finns inga riktvärden för bullernivåer för kontor- och centrumverksamhet vilka är de markanvändningar som planförslaget medger. Bullerfrågan har därför inte utretts vidare. I Boverkets byggregler (BBR) regleras ljudkrav inomhus och där anges att byggnader som innehåller lokaler, deras installationer och hissar ska utformas så att ljud från dessa och från angränsande utrymmen likväl som ljud utifrån dämpas. För tillkommande kontorsbyggnader inom Tullen 8 hanteras således ljudkraven i bygglovet.

Risk för olyckor

Järnvägsområdet strax väster om planområdet är transportled för farligt gods. Avståndet mellan planområdet och spårmittpå närmaste järnvägsspår är ca 127 meter och det finns en större byggnadsdel mellan planområdet och järnvägsspåren.

Vid bedömning av riskfrågor relaterade till vägar och järnvägar med transporter av farligt gods utgår Örebro kommun generellt från Länsstyrelsen i Stockholms läns *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*. Vid framtagande av detaljplaner anses att riskerna ska beaktas inom 150 meter från vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods.

Vid bedömning av riskbilden används rekommenderade skyddsavstånd från planerad markanvändning till transportled med farligt gods: zon A, B och C. Zon A tillåter bland annat drivmedelsstationer, djurhållning och ytparkering. Zon B tillåter verksamheter, industri och kontor etc. Zon C tillåter mer känslig markanvändning som bostäder, skola och vård. Om den planerade markanvändningen är bortanför det rekommenderade skyddsavståndet anses i regel användningen som lämplig och vidare riskutredning bedöms inte vara nödvändig då riskbilden anses vara beaktad genom användningens placering.



Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. Avstånden mäts från spårmittpå.

Aktuell detaljplan föreslår att marken inom planområdet kan användas för kontor och centrum användning. Dessa användningsområden ryms enligt riktlinjerna inom skyddsavstånd B och C för järnväg där minsta avstånd från spårmittpå är 30 respektive 50 meter. Avstånd mellan spårmittpå på järnvägsområdet väster om planområdet och

bebyggelse inom detaljplanen är ca 127 meter. Den samlade bedömningen är att ingen ytterligare utredning med avseende på risk för olyckor behövs inom denna detaljplan.

Risk för översvämning

Översiktsplanen anger att i områden i Örebro tätort med översvämningsrisk vid så kallat 1000-årsflöde får samhällsfunktioner som exempelvis bostäder, förskolor, sjukhus, vägar, järnvägar, avlopp och el, tillkomma om de innebär en komplettering till eller expansion av redan befintliga strukturer.

Kommunens översvämningskartering från 2018 visar att det inte föreligger risk för översvämning vid ett 1000-årsflöde undantaget en yta markerad mitt i kvarteret vilket kan förklaras av den nedfart till det underjordiska garaget som finns här. Planområdet ligger däremot till viss del inom område för beräknat högsta flöde (BHF). Risken bedöms vara liten och inte medföra något behov av reglering i detaljplanen.

Enligt Örebro kommuns skyfallskartering är risk för översvämning vid skyfall begränsad inom planområdet. Karteringen utgår ifrån en modellering av ett 100-årsregn enligt modellberäkningar från DHI. Modellen ger en korrekt återgivning av regnets väg både via marken och genom ledningar och tar hänsyn till lokala skillnader i dagvattensystemets kapacitet. Inom planområdet finns mindre svackor markerade samt ett något större område vid befintlig garagednfart mot Fredsgatan.

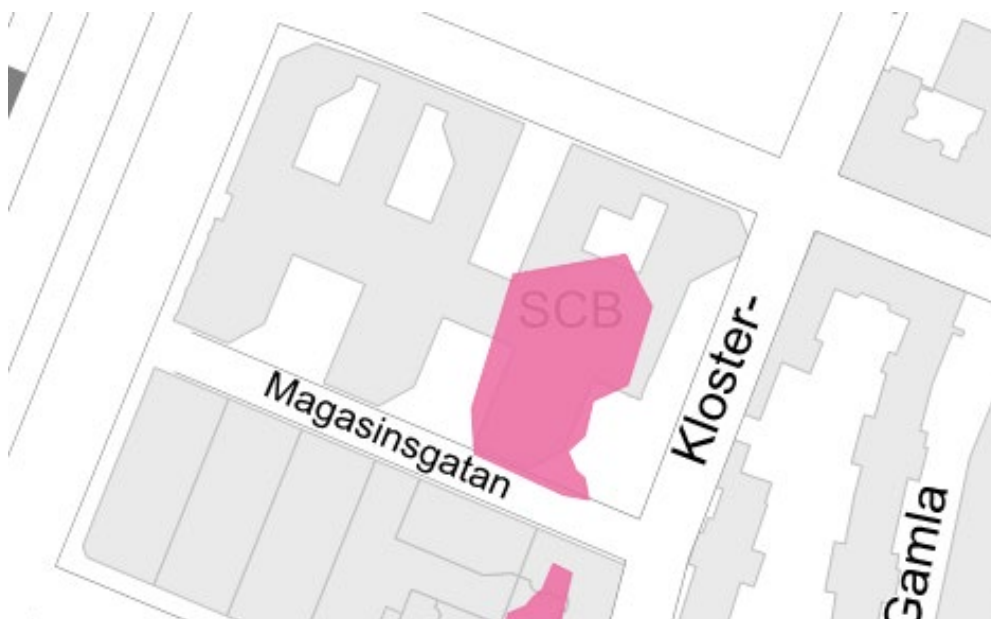


Översvämningskartering vid 1000-årsflöde.

Skyfallskartering vid ett 100-årsregn.

Risk för skred

Enligt Länsstyrelsen översiktliga kartering över ras- och skredriskområden finns det ett utpekad riskområde i planområdets sydöstra del med anledning av finkornig jordart. För att det ska vara risk för skred krävs att marken lutar mer än 1:10 vilket inte är fallet inom planområdet. Görs större förändringar i marknivå kan skredrisken behöva beaktas vid byggnation sett till grundläggningsnivå etcetera, dock är det aktuella området är till största del redan bebyggt och inga större markarbeten planeras.



Karta som illustrerar ras- och skredriskområdena i rosa.

Geotekniska förhållanden

Kvarteret är beläget på den flacka rullstensås som genomkorsar Örebro. Marken består av isälvsediment överlagrade av glacial och postglacial lera. De provtagningar som gjordes i samband med byggnation av SCB-huset visar att marken överst består av 0,5–2 meter fyllning och därunder 0–6 meter lera, underlagrad av sand och grus vilande på fast botten av morän eller berg. Avståndet till fast botten uppgår till ca 4 meter inom planområdet.

Den östra delen av kvarteret samt Klostergatan är en del av den rullstensås som går igenom centrala Örebro i nordsydlig riktning. Rullstensåsen består av isälvsediment med blandning i blockstorlek.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +27,81 och +29,53 meter över angivet nollplan.

Radon

Det finns ingen känd radonrisk inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Enligt VISS-registret som samlar information om status för olika vattendrag i Sverige har Svartån otillfredsställande ekologisk status och problem med övergödning.

Grundvatten

I samband med byggnationen av SCB-huset uppmättes grundvattenytan till nivåer mellan +9 och +10 meter ovan nollplanet. Grundvattenytan faller mot Fredsgatan. I grannkvarteren finns äldre byggnader vars grundläggningar är grundvattenberoende, det är därför viktigt att dränerande ingrepp inte sker under en viss lägsta nivå. I gällande detaljplan har lägsta nivå för dränerande ingrepp satts till +9,60 meter över nollplanet (Örebro stads koordinatsystem, vilket tidigare användes inom Örebro kommun).

Kulturmiljö

Följande beskrivning baseras på historiken i kulturmiljöutredningen. Kvarteret Tullen var fram till 1800-talets mitt en del av stadens jordbruksmark och endast bebyggd av lador och logar längs nuvarande Klostergatan. I samband med stadsbranden 1854 och den begynnande utbyggnaden av järnvägen ökade intresset för exploatering av tomtmark åt den nordvästra sidan av staden. Närheten till järnvägen lockade främst fabriksbyggnader och småindustrier. En av de tidiga etableringarna var Örebro Tändsticksfabrik som uppförde industribyggnader i kvarteret Tullen. Företaget var framgångsrikt och intill kvarteret Tullen uppfördes en palatsliknande disponentvilla med prunkande trädgård i kvarteret Fåfången. Mot slutet av 1800-talet flyttade verksamheten till Jönköping och ersattes av småindustrier samt fabrikslokaler för den expanderande skoindustrin.

Kvarterets namn Tullen kan härröra från ”Västra Tullen” som låg i korsningen av Klostergatan - Olaigatan men troligare är att namnet uppkommit från tiden då Statens Järnvägar förlade sin Tullkammare i kvarterets sydvästra hörn. Vid sidan av Tullkammaren uppfördes under 1900-talets början skofabrikerna Kronan och Marks verkstadslokaler i en uttrycksfull tegelarkitektur. På kvarterets sydsida mot Magasinsgatan fanns en mer småskalig gårdsbebyggelse. Längs Klostergatan på kvarterets östra sida låg bostadshus i fyra till fem våningar uppförda i tegel med en putsad fasad i den för det tidiga 1900-talet rådande smakstilen jugend.

Till följd av den ökande skoimporten som tilltog efter andra världskriget konkurrerades den inhemska skoindustrin ut och efterlämnade många tomma industrifastigheter.



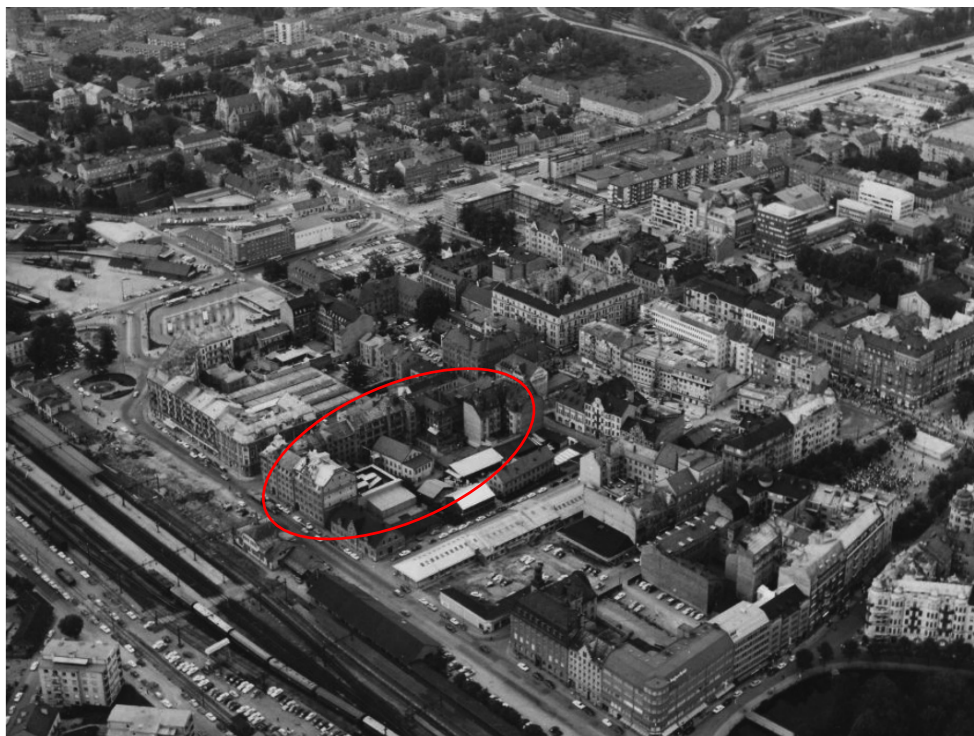
Marks skofabrik – fasad mot Klostergatan

Strukturomvandlingen som pågick i samhället från verkstadsindustri till en utveckling inom tjänstesektorn ledde fram till en statlig decentraliseringspolitik. Statistiska Centralbyrån var ett av de statliga verk som flyttades ut i landet. I en första utflyttningsfas lokaliserades SCB till en nedlagd skofabrik på Ringvägen i Örebro (nuvarande SR Örebro). Byggnaden var emellertid för liten för SCB:s omfattande verksamhet som var utspridd på sju olika ställen i staden. Önskemålet var att samla alla avdelningar inom SCB i samma byggnad. Kvarteret Tullen som hade tomma industrilokaler förvärvades som lämplig tomt för ett helt nytt kontorskomplex i fem våningar i avsikt att inrymma SCB:s hela verksamhet.



SCB-huset – hörnet Klostergatan/Fredsgatan.

Inom loppet av ett år genomfördes rivning av kvarterets samtliga byggnader, projektering och utbyggnad av ett nytt kontorshus som stod inflyttningsklart 1976. Trots att byggnaden täckte halva kvarteret och var fem våningar högt räckte inte lokalytorna till. Men det dröjde ändå till 1988 innan en ny projektering kom till stånd och en tillbyggnad kunde invigas 1992. Den totala byggnadsytan uppgick till 39 000 kvadratmeter och gav plats åt 830 arbetsplatser. I byggande av det nya huset ingick även ett större konferenscenter och restaurang. Under åren 2001 och 2002 genomfördes ytterligare en tillbyggnad då bland annat husets västra del byggdes på med en våning. I huset finns idag flera privata hyresgäster.



Flygbild över kvarteren Fåfången, Tullen, Gnistan och Ölstanåkan. Kvarteret Tullens södra sida mot Magasinsgatan präglas av småskalig bebyggelse. Kvarteret Tullen är ungefärligt inringat i rött. Källa: Örebro Stadsarkiv.



Kvarteret Tullen från Östra Bangatan 1970-tal. Fr.v. skofabriken Kronan, därefter Tullkammaren. Källa: Örebro Stadsarkiv.

I närområdet, utanför planområdet finns bebyggelse med kulturhistoriska värden. I korsningen Fredsgatan – Klostergatan, snett över gatan från planområdet på fastigheten Klostret 9, återfinns en fabriksbyggnad från 1904 med höga kulturmiljövärden. Byggnaden som helhet sträcker sig över hela den södra delen av

kvarteret Klostret och är uppförd i tre delar där den äldsta delen från 1904 återfinns i hörnet mot Klostergatan. En liknande byggnad tillkom 1916 vid det motsatta hörnet mot Gamla gatan. 1937 uppfördes ytterligare en fabriksbyggnad utmed gamla gatan samt en lägre del in mot gården. Byggnaderna är typiska exempel på den industribebyggelse som växte fram i norra delen av centrum under 1900-talets början och bedöms ha mycket stora symbol- och identitetsvärden för Örebro som industristad. Byggnaden bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §. I kommunens kulturmiljöinventering ingår byggnaden in den näst högsta värderingsnivån, blått på kartan, vilket innebär att byggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde som en välbevarad byggnad och ett gott exempel på en fabriksbyggnad i jugendstil med stor betydelse för Örebros historia och stadsbild.



Bild på byggnaden på fastigheten Klostret 9, från kommunens kulturmiljöinventering.

Byggnaden mot Klostergatan är utförd i fyra våningar med fasader i rött tegel med dekorativa fönsteromfattningar och detaljer av tegel. Fönstersättningen består av korspostfönster av trä målade i en grön nyans. Byggnadens bottenvåning är utförd med tegelvalv med stickbågiga fönster och med ett karaktärgivande slutet hörn. Mot Klostergatan finns en dekorativt utformad smidesgrind. Taket i bandplåt präglas av de mjukt böljande takhuvarna. Taket var ursprungligen utfört i en gråaktig nyans men målads om i röd färg år 2015.

Kulturhistorisk värdering

Bebyggelse på Tullen 8 har ett högts samhällshistoriskt, miljöskapande, stadsplanehistoriskt och byggnadshistoriskt värde och i samband med framtagandet av detaljplan för del av Tullen 8 har en kulturmiljöutredning tagits fram. Utredningen har som syfte att säkerställa att allmänintresset kulturmiljö beaktas särskilt eftersom kvarteret ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö. Se bilaga.

Kulturmiljöutredningen beskriver området, kvarteret och byggnaderna utifrån historik,

karaktär och kulturhistoria. Beskrivningen leder fram till ett förtydligande och en belysning av värdebärande egenskaper i bebyggelsemiljön och i byggnadens karaktär.

Sammanfattningsvis lyfter kulturmiljöutredningen fram nedanstående punkter som värdebärande delar av stadsmiljön:

- Den oreglerade gatusträckningen med böjd siktlinje, fondbyggnad och nerskalad vägbredd är synnerligen betydelsefull för stadens läsbarhet och förståelse för stadens historiska djup. Gatulinjen står i kontrast till rutnätsstadens långa siktlinjer som saknar fondbyggnader.
- Byggnader som följer gatusträckningen och omsluter innergårdar.
- Diversifierad gatumiljö med små men märkbara variationer i takhöjder och tomtbredder bidrar till en stimulerande rumslighet och variationsrikedom.
- Vertikalitet som märks i utformningen av främst hörnpartier och balkonger.
- Fabriksbyggnaderna vid Klostergatan vid kvarteret Klostret och Fåfången har ett mycket stort symbol- och identitetsvärde.
- Jugendpalatset Ölstånkan 6 och 7 som bildar fond i gatumiljön åt söder.
- Enhetlig färgskala på fasader av puts och tegel.
- Våningshöjd på 4-6 våningar.
- Den indragna förgården i kv. Tullen, muren längs gatulinjen samt nivåskillnad mellan gata och entréplan

Kulturmiljöutredningens resultat visar att byggnaden har höga kulturvärden genom sitt arkitektoniska uttryck och placering i stadsrummet. Den byggnad som föreslogs när kulturmiljöutredningen togs fram var en byggnad i åtta våningar och utbyggd till gatulinjen vilket bedömdes riskera att påverka den böjda siktlinje som är en rest av den medeltida gatustrukturen liksom stenstadens sammanhållna karaktär med sekelskifteshus. SCB-husets kvalitéer och kulturmiljövärde uttrycks genom en hög ambitionsnivå i den arkitektoniska utformningen och en arkitektur med ett formspråk besläktat med ett klassiskt formspråk med en symmetrisk uppbyggd fasad som kombineras med ett modernistiskt formspråk uttryckt i byggnadsstrukturen med innerträdgårdar, östfasadens indragna och medvetet gestaltade förplats samt ett glasat ljusschakt. Den tillbyggnad som föreslog när kulturmiljöutredningen togs fram bedömdes då innebära en förändring främst av östfasadens karaktärsskapande uttryck.

Under planprocessen har volymerna på de till- och påbyggda delarna bearbetats och förändrats till att vara en påbyggnad på två våningar samt en tillbyggnad på fyra våningar mot Klostergatan som trappar upp till sex våningar i kvarteret mitt Därmed bedöms de tillkommande byggnadsdelarnas påverkan på platsens kulturmiljövärden ha minskat jämfört med tidigare förslag och hamnat på en godtagbar nivå.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom den fasta fornlämningen Örebro 83:1 (stadslager) enligt Riksantikvarieämbetet (RAÄ) som utgörs av ett medeltida kulturlager. Eventuella fornlämningar bör sedan tidigare vara bortschaktade i samband med tidigare byggnation på platsen men tillstånd för ingrepp i fornlämning krävs innan byggnation, vilket söks av fastighetsägaren.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Bebyggelse i området runt planområdet ingår i Örebro innerstadskärna med en blandning av olika tidsåldrar och skilda arkitektoniska uttryck. Höjdskalan är jämn och varierar mellan 4-6 våningar och karaktäriseras av kvartersbebyggelse med innergårdar. SCB-huset inom kvarteret Tullen utgör ett undantag i områdets karaktär med en kvartersstor kontorsbyggnad från 1970-talet som avviker från omgivande bebyggelse med dess disponering och placering av huskroppar.

Inom kvarteret Tullen 8 finns framförallt kontorsverksamhet där SCB:s haft huvudkontor under många år. I den del av byggnaden som planområdet berör finns även en konferensanläggning, restaurang och café. Husets nuvarande entré är belägen på en upphöjd platsbildning och nås från gatan via trappa och ramp. Platsen är utformad med träd och fontän men upplevs ändå inte bidra till en sammanhållen stadsgata.



Befintlig bebyggelse inom kvarteret Tullen, Planområdet ungefärligt markerat med vit streckad linje.

Gestaltning

Befintlig byggnad på fastigheten Tullen 8 har uppförts i huvudsak i två etapper, 1976 och 1992 med ytterligare en tillbyggnad från 2002.

I den första etappen byggdes en kontorsbyggnad i fem våningar med platt tak och källarplan. Byggnaden var i tre fristående skepp förenade med en huskropp i östvästlig riktning. De friliggande skeppen mot söder är utformade med avskurna hörn åt sydost vilket medför ett större ljusintag.

Fasadens tegelbeklädning är symmetriskt uppbyggd i en medveten arkitektonisk gestaltning som framhäver bjälklag och pelare genom utskjutande murade väggfält i vertikal och horisontell riktning. Den indragna påbyggda övervåningen bevarar takfotens profilering.

De vertikala pilastrarna löper över hela fasaden och bekläds med dekorativa formelement på sockelvåningen. Byggnadens klassiskt symmetriska formspråk, uttryckt i pilastrar och gesimser är anpassat till den äldre industriarkitekturen som präglade de fabriksbyggnader som tidigare låg i kvarteret.

Huvudentrén mot Klostergatan byggdes under den första etappen och är byggnadens mest uttrycksfulla och karaktärsskapande formelement. Under etapp två som stod färdig 1992 utvecklades entrén ytterligare då entréplanet förlängdes med en terrass vid tillbyggnadens indragna östra sida. Entrén som är upphöjd ett våningsplan över gatunivån bildar en öppen och inbjudande förplats framför ingången.

I kvarterets norra del som stod färdig 1992 byggdes fem flyglar som utgick från den befintliga huskroppen. Fyra av de fem flyglarna har vinklade gavelparti medan den femte har en rätvinklig form. De vinklade formerna syftar till att innesluta innerträdgårdarna mellan flyglarna.

Den västra delen av SCB-huset har sedan 2002 en påbyggnad med en våning. Våningsplanet är indraget och takmaterialet består av aluminiumprofiler med rostfria fyllningar. Påbyggnaden är inte anpassad till den äldre byggnadens karaktär utan har ett eget uttryck som dock inte förtar byggnadens karaktär.

Mark och vegetation

Marken är till stor del bebyggd och hårdgjord då den allmänna plats som ingår i planområdet i sin helhet är gata. I sydöst finns en upphöjd platsbildning i anslutning till byggnadens huvudentré. Här finns en del vegetation i form av buskar, planteringar och mindre träd. Mot Klostergatan finns tre större träd som tillför viktig grönska i gaturummet, deras vitalitet bedöms dock inte vara så god.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns indraget på fastigheten.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Ei

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten är ansluten till stadsnät (bredband).

Service

Inom kvarteret Tullen 8 finns framförallt kontorsverksamhet. I den del av byggnaden som planområdet berör finns även en konferensanläggning, restaurang och café.

I närområdet finns bland annat ett antal butiker, restauranger, tandläkarmottagning samt livsmedelsbutik.

Trafik**Gator och trafik**

Inom planområdet finns en del av Klostergatan samt Magasinsgatan. Vidare ansluter planområdet till Klostergatan och Fredsgatan som är mindre lokalgator i norrcity. Fredsgatan ansluter till Östra Bangatan som är en viktig genomfartsled genom centrala Örebro.

Trottoarer för fotgängare finns längs Klostergatan, Fredsgatan och Magasinsgatan. Cykeltrafik sker i blandtrafik på körbanorna. Längs Fredsgatans norra sida tillkommer en gång- och cykelbana i och med nybyggnation inom kvarteret Fåfången.

I söder gränsar planområdet till Magasinsgatan som till största del ligger inom kvartersmark, vilket innebär att det inte är en allmän gata. Gatan ska dock vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik enligt gällande detaljplan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger strax öster om Örebro resecentrum som är en av de centrala knutpunkterna i Örebros kollektivtrafikenät med både lokal och regional busstrafik samt persontågstrafik. Närheten ger mycket god tillgång till att nyttja kollektivtrafiken för exempelvis arbetspendling.

Parkering och angöring

Det finns ett underjordiskt garage under den västra delen av fastigheten som angörs från Fredsgatan. I markplan finns cykelgarage för anställda som nås från Magasinsgatan.

Längs fasaden ut mot Magasingatan, delvis utanför planområdet finns även utrymme som i dagsläget används för cykelparkering. Under vissa tider är det ett hårt tryck på cykelparkeringarna.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga förändringar inom planområdet. Detaljplanen medger en större byggrätt än tidigare vilket kan medföra fler folk som vistas och besöker platsen.

Natur

Mark och vegetation

Befintlig entréplats byggs bort och ersätts med nybyggnation för kontor samt lokaler i bottenvåning. Entréplatsen är främst hårdgjord men ett antal träd, buskage samt vegetation som klättrar på en mur finns på platsen. Dessa kommer att försvinna i samband med byggnationen och ska till viss del ersättas med nyplantering av träd i anslutning till huvudentré samt sidoentré. Även grönska på ny stödmur samt annan vertikal grönska planeras. Att det tillförs ny grönska i kvarteret är viktigt för såväl upplevelsen av platsen samt hantering av dagvatten och möjlighet till skugga.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram utifrån rekommendation från Länsstyrelsen då Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande inte går att utesluta. Detta med anledning av att planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse i ett centralt och exponerat läge i en stadsmiljö med höga kulturvärden.

Miljöbedömning

Förslaget till detaljplan kan inte uteslutas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken. En strategisk miljöbedömning har därför tagits fram under planprocessen.

Förslaget till detaljplan bedöms av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i Miljöbalken. Bedömningen grundas på att planförslaget inför samrådet bearbetats och anpassats för att på bästa sätt förhålla sig till sin omgivning. Planområdet har dock en hög känslighet kring aspekter som rör kulturmiljöfrågor och påverkan på riksintresset för kulturmiljö som omfattar Örebros historiska stadskärna. Kulturmiljöaspekterna och

planförslagets påverkan på dessa har därför utretts noggrant under planarbetet. Den kulturhistoriska konsekvensanalys som tagits fram visar på att detaljplanens bestämmelser inte bör innebära någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. För ytterligare beslutsunderlag samt på grund av projektets läge i riksintresseområdet har det i samråd med Länsstyrelsen beslutats att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB ska tas fram då en betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande inte går att utesluta. Detta med avseende på riksintresset för kulturmiljövården.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 20XX-XX-XX.

Dagvatten

Planområdet är sedan tidigare till största delen bebyggt med undantag för den entréplats som ligger i hörnet Klostergatan – Magasinsgatan. Även entréplatsen är till största delen hårdgjord. Dagvattensituationen bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering.

Förorenad mark

Risken för förorenad mark inom planområdet bedöms som liten då omfattande schaktning har gjorts i samband med byggnation av befintligt kontorshus. Den till- och påbyggnation som detaljplanen möjliggör bedöms inte påverka eller påverkas av föroreningar.

På intilliggande fastigheter har det funnits potentiellt förorenande verksamheter vilket kan innebära att klorerande lösningsmedel spridit sig till aktuell fastighet. För att säkerställa att så inte är fallet rekommenderas att mätningar av inomhusluft i befintligt kontorshus genomförs.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Partikelmätningar har inte gjorts kopplat till planarbetet, det har dock utförts i anslutning till Östra Bangatan i samband med andra detaljplaner, bland annat kv. Stinsen. I det aktuella området är trafikflödena vid anslutande gator lägre än i andra jämförbara fall där mätningar av luftföroreningar gjorts och gaturummen är relativt öppna. Därför gör Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för partikelhalter inte överskrids vid planområdet och att den nya detaljplanens föreslagna bebyggelse inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna för partikelhalter överskrids.

Vatten

Tullen 8 består i dagsläget till mycket stor del av hårdgjorda ytor som inte fördröjs innan anslutning mot det kommunala nätet. Det finns inom planområdet inga parkeringar eller andra ytor som kan förväntas påverkas dagvattenkvaliteten negativt i större utsträckning. Detaljplanen kommer heller inte att medge att sådana ytor skapas. Detaljplanen kan därför inte väntas ha någon större påverkan på MKN för Svartån.

Buller

Konsekvenser av planförslaget avseende buller redovisas nedan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet ligger strax öster om järnvägen och Östra Bangatan vilket innebär påverkan av buller från både järnvägstrafik och vägtrafik. Bullerspridningen begränsas till stor del av omgivande bebyggelse. Platsen är framförallt påverkad av buller från vägtrafik från intilliggande gator. Det finns flera upphöjda gårdsmiljöer som möjliggör bullerskyddad utevistelse, bland annat inom planområdet. Det finns inga riktvärden för bullernivåer för kontor- och centrumverksamhet vilka är de markanvändningar som planförslaget medger. Bullerfrågan har därför inte utretts vidare. I Boverkets byggregler (BBR) regleras ljudkrav inomhus och där anges att byggnader som innehåller lokaler, deras installationer och hissar ska utformas så att ljud från dessa och från angränsande utrymmen likväl som ljud utifrån dämpas. För tillkommande kontorsbyggnader inom Tullen 8 hanteras således ljudkraven i bygglovet.

Översvämning

Översvämningsrisken bedöms inte påverkas av tillkommande byggnation på fastigheten. Det finns ett antal punkter som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. Dessa punkter, med undantag för en, ligger inte där tillkommande bebyggelse planeras.

Olyckor

Ingen risk bedöms förekomma för planområdet utifrån farligt gods då avståndet till järnvägen är som mest ca 127 meter samt att det ligger bebyggelse emellan.

Skred

Inom del av planområdet finns ett område som är utpekad som risk för skred. För att det ska vara risk för skred krävs att marken lutar mer än 1:10 vilket inte är fallet inom planområdet. Görs större förändringar i marknivå kan skredrisken behöva beaktas vid byggnation sett till grundläggningsnivå etcetera, dock är det aktuella området är till största del redan bebyggt och inga större markarbeten planeras.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att planområdet får en tätare och delvis högre bebyggelsestruktur. Den befintliga platsbildningen i hörnet Klostergatan/Magasinsgatan försvinner i och med planförslaget. Kvaliteter i stadsmiljön återskapas delvis genom den öppna pelargången längs Klostergatan samt mindre platsbildningar i anslutning till byggnadens nya entréer.

Högsta tillåtna byggnadshöjd har studerats för att byggnadsvolymen inte ska medföra negativ påverkan på stadsbilden och kringliggande kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Påbyggnaderna ska vara indragna från det befintliga fasadlivet för att minimera påverkan på höjdskalan sett från gatunivån.

En kulturmiljöutredning och en miljökonsekvensbeskrivning avseende planförslaget påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljö har tagits fram under planprocessen. Dessa beskrivs ytterligare under rubriken Riksintressen-Kulturmiljö nedan samt i respektive bilaga.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom område för den fasta fornlämningen Örebro 83:1 enligt Riksantikvarieämbetet (RAÄ). Eventuella fornlämningar bör sedan tidigare vara bortschaktade i samband med tidigare byggnation på platsen men tillstånd för ingrepp i fornlämning krävs innan byggnation, vilket söks av fastighetsägaren.

Sociala faktorer

Planförslaget bidrar till att fler arbetsplatser skapas i ett centralt läge. Det ger också möjlighet till att fler verksamheter kan etablera sig och en målpunkt i staden ges möjlighet att stärkas och utvecklas.

Riksintressen

Kulturmiljö

Stadsbyggnad har under planarbetet bedömt och förhållit sig till planförslaget påverkan på riksintresset *Centrala Örebro*. Planförslaget bestämmelser och det underliggande bebyggelseförslaget från Urban Design som utgör ett exempel på tillämpning av bestämmelserna har varit underlag för Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av detaljplanens påverkan på riksintressets uttryck.

En extern bedömning av ett tidigare förslag under processen har tagits fram av Örebro Läns museum i form av *Kulturmiljöutredning SCB-buset, Tullen 8*, se bilaga. I kulturmiljöutredningen sammanfattas bedömda konsekvenser av tidigare bebyggelseförslag i förhållande till riksintresset. Kulturmiljöutredningen lyfter fram värdebärande delar av stadsmiljön samt ett antal punkter att förhålla sig till. Till stor del har det bebyggelseförslag som visas i denna detaljplan samt de planbestämmelser som finns i detaljplanen anpassats utifrån kulturmiljöutredningens rekommendationer.

Förslaget innebär en förändring av den jämna höjdskala som karakteriserar centrala Örebro. Tillbyggnaden i hörnet Klostergatan och Magasinsgatan innebär att ett av byggnadens värdebärande karaktärsdrag, platsbildningen vid byggnadens entré försvinner samtidigt stärks ett av kvartersstadens uttryck med byggnader placerade i gatulivet. Förslaget bedöms främst få konsekvenser lokalt och inte påverka stadens struktur eller höjdskala på ett avgörande sätt.

Under planprocessen har en miljökonsekvensbeskrivning, MKB tagits fram. Analysen i miljökonsekvensbeskrivningen har som utgångspunkt den tidigare genomförda

kulturmiljöutredningen, där planförslag och planerad tillbyggnad inom Tullen 8 synas i relation till riksintressebeskrivningen. Miljökonsekvensbeskrivningen tillför aspekter gällande kumulativa effekter, det vill säga en bedömning av flera samtidigt pågående förändringar som samverkar med varandra kan ge upphov till kumulativa effekter.

Miljökonsekvensbeskrivningen har granskat parametrarna siktlinje, byggnadsvolym, våningshöjd och gatubredd för att tydliggöra plan- och gestaltungsförslagets påverkan på planområdets värdebärande och karaktärsskapande uttryck i miljön samt eventuell skalförskjutning inom planområdet utifrån liggande planförslag och pågående eller planerad förändring av bebyggelsemönstret i dess närhet.

Miljökonsekvensbeskrivningen kommer fram till att en utbyggnad av föreslagen byggnad enligt plan, sammantaget kommer resultera i mindre skador på riksintresset och läsbarheten av detta. Påverkan och skada på riksintresset uppstår primärt genom den högre höjd som tillkommer med två våningar inom Tullen 8, då detta är ett nytt höjdtillskott. Skador bedöms däremot inte uppstå i anslutning till Klostergatans krökta och medeltida drag, som skyddas genom begränsning av volym mot gatan och mindre prickmark i korsningen Klostergatan-Magasinsgatan. Rutnätsplanens siktlinjer bedöms inte heller påverkas av planförslaget.

Planförslaget som det ser ut i samrådet ställer krav på indrag av de översta våningarna ovan +46 meter vilket är ett hänsynstagande till omkringliggande bebyggelse. Plan- och gestaltungsförslagen med indragna övre våningar mot Klostergatan och Magasinsgatan innebär en samverkan med stenstadens äldre kvartersstruktur med en jämn takfot.

Påverkan på riksintresset uppstår alltså primärt genom den högre höjd som enligt planförslaget tillkommer inom Tullen 8.

Det framgår även i analysen att detaljplaneförslag och presenterat gestaltungsförslag ger olika grad av påverkan på kulturmiljön, där gestaltungsförslaget visar större hänsyn. Gestaltungsförslagets avfasade hörn, nya tegelfasad, mindre förgårdar mot gata och arkad i bottenvåning, som samspelare mer med det äldre SCB-huset, är i dagsläget inte preciserade i plankartan. Om dessa preciserades skulle risken för skador på kulturmiljön inom och i anslutning till planområdet minska ytterligare.

Nollalternativet, där befintlig detaljplan fortsätter gälla, skulle innebära att vissa befintliga värden av kulturmiljökaraktär inom Tullen 8 bevaras. Samtidigt skulle detta nollalternativ innebära hinder för kontinuerlig utveckling av Örebros innerstad. Städer har historiskt sett förändrats och utvecklats, något som just nu också sker på många håll i centrala Örebro. Frågan är snarare hur staden ska förändras och utvecklas med tydlig hänsyn till dess existerande kulturvärden.

Planförslaget bedöms utifrån miljökonsekvensbeskrivningen ge vissa kumulativa effekter i fråga om skalförskjutning med större volym och höjd i området. Detta då utbyggnad på tidigare prickmark samt ytterligare två våningar i höjd på östra delen av kvarterets befintliga huskropp planeras. De kumulativa effekterna med skalförskjutning gäller både för förändringar inom kvarteret och i anslutning till omkringliggande detaljplaner. I det angränsande kvarteret Fåfången pågår just nu förtätning med nya större volymer och förhöjda våningsantal.

När planförslaget för Tullen 8 får laga kraft och genomförs kommer byggnationen till viss del påverka riksintressets läsbarhet utifrån skalförskjutningen. En större utblick och analys av kumulativa effekter i hela den centrala staden och dess påverkan på riksintresset Centrala Örebro vore i framtiden eftersträvansvärt att genomföra.

Planförslaget för Tullen 8 inom kvarteret Tullen bedöms, utifrån miljökonsekvensbeskrivningen i sin helhet, innebära mindre men inte påtaglig skada på riksintresset Centrala Örebro och läsbarheten av detta.

Trafikcommunication

Godsstråket i Bergslagen, väster om planområdet, är av riksintresse för kommunikation. Riksintresseområdet bedöms inte påverkas inte av denna detaljplan då samma vägområde som finns idag kommer att nyttjas. Dock är det positivt för möjligheten att resa kollektivt till befintliga och tillkommande arbetsplatser att god kollektivtrafik finns i närheten.

Trafik

Planförslaget medför att trafiken till området kommer att öka något då det blir fler verksamheter inom kvarteret. Med gång- och cykelväg längs Östra Bangatan och Fredsgatan samt det centrala läget med tillgång till kollektivtrafik så ska hållbara trafikslag kunna användas. Den tillkommande trafiken som planförslaget bidrar till bedöms inte innebära att några särskilda åtgärder behöver vidtas på omkringliggande gatunät.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Frida Hammarlind. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Simon Nyqvist och Lina Royson, trafikplanerare Eva-Li Skog, stadsarkitekt Peder Hallkvist, bygglovsingenjör Stefan Aläng, stadsbyggnadsantikvarie Erica Ek och ingenjör Magnus Karlsson.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Frida Hammarlind
Planarkitekt



PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast använt av användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all vätnområde på planmarken.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenhetsgräns
- Sekundär egenhetsgräns
- Sammanfallande egenhetsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C Centrum
- K Kontor
- P1 Parkering, fordon och dylikt under mark

EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föres med byggnad
- Höjd på byggnadsverk**
h₁ +0,0 Högsa nöd höjd är angivet värdet i meter över angivet nojplan
- Utformning**
f₁ Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till rikthet för kulturmiljövården, Centrala Örebro (T20) samt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelser på fastigheten Tullen 8
- f₂ Bebyggelsens övre våningsplan, från en höjd om +48 meter över angivet nojplan, ska utformas med volymförskjutning i riktning i riktning vilket tydligt delar upp bebyggelsen i olika enheter.
- f₃ Utöver högsa nöd höjd får tekniska utrymmen, lämnar mm upptas till en högsa höjd av 3,0 meter

Varsamhet
Byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, färgsättning, material, färgsättning och detaljering.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Detailplan för del av fastigheten Tullen 8

Norrcity, Örebro kommun
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun
Samrådshandling
Standardförärande
Upprättad: 2023-12-07

Hanna Bäckgen Planarkitekt Frida Hammarlund Dr nr: Bom 55/2023