ANTAGANDEHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Tusenskönan 3 (Rosta)

Samrådstid: 24 mars 2025 – 27 april 2025
Granskningstid 16 februari 2026 – 22 mars 2026
Standardförfarande

Magdalena Lindfeldt
E-post: magdalena.lindfeldt@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan? 4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande 4
Handlingar 5
Planens syfte 6
Beskrivning av detaljplanen 6
Läge 6
Genomförandetid 6
Detaljplanens huvuddrag 6
Allmän plats 7
Kvartersmark 7
Gestaltning 10
Kulturmiljö 10
1. Kontorslängan ursprunglig tvättericentral 11
2. Värmecentral/ panncentral 15
3. Garage 18
Övrigt 18
Avfallshantering 18
Motiv till detaljplanens regleringar 19
Användning av kvartersmark 19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 20
Generell bestämmelse som gäller för kvartersmark 24
Genomförandefrågor 25
Organisatoriska frågor 25
Markägoförhållanden 25
Fastighetsrättsliga frågor 25
Tekniska frågor 26
Ekonomiska frågor 26
Kulturvärden 27
Rivningsförbud 27
Prövning enligt annan lagstiftning 27
Upplysningar 27
Planeringsförutsättningar 28
Kommunala ställningstaganden 28
Riksintressen 30
Miljökvalitetsnormer 31
Miljö 32
Hälsa och säkerhet 33
Risk för erosion, skred eller ras 34
Geotekniska förhållanden 34
Hydrologiska förhållanden 34
Kulturmiljö 35
1. Kontorslängan ursprunglig tvättericentral 36
2. Värmecentralen 36
3. Garage 36
Fornlämningar 36
Fysisk miljö 37

Teknisk försörjning ... 37
Service ... 37
Trafik ... 37
Konsekvenser ... 38
Natur ... 38
Miljö ... 38
Miljökvalitetsnormer ... 39
Miljö ... 39
Förorenad mark ... 39
Hälsa och säkerhet ... 40
Riksintressen ... 42
Trafik ... 42
Medverkande tjänstepersoner ... 42

Vad är en detaljplan?

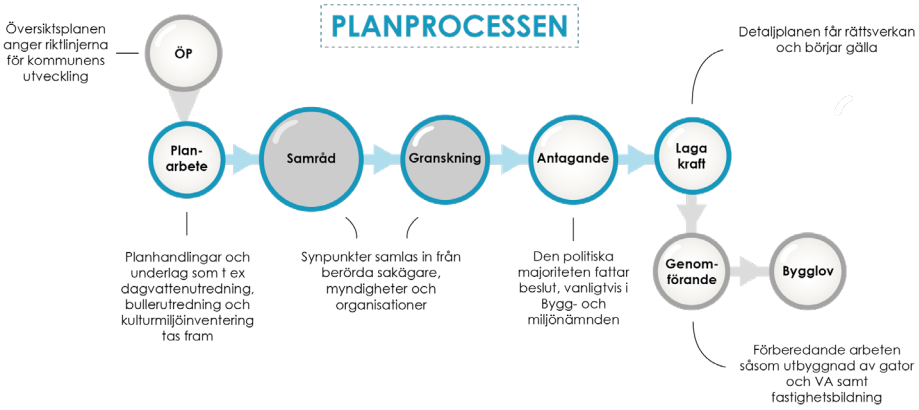
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 standardförfarande.

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.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2024-04-04. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2020:603 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
  - Bilaga 1 Kulturmiljöutredning (Arkitektur och Byggnadsvård, 2024-11-13)
  - Bilaga 2 Dagvattenutredning (WSP 2026-05-07)
  - Bilaga 3 Provtagning av luft Rosta tvättcentral (Structor 2025-07-01)
  - Bilaga 4 Tusenskönan markundersökning inkl. bilagor (Structor 2026-09-10)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra användning för kontor, verksamheter och centrum samt utbyggnad på innergården. Planläggningen syftar också till att långsiktigt bevara och skydda byggnader med särskilt kulturhistoriska värden kopplade till riksintresseområdet för kulturmiljövård, Rosta.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Rosta sydväst om Örebro centrum. Det utgörs av fastigheten Tusenskönan 3 som är ca 7000 kvm stort. Planområdet angränsar närmast till bostadsbebyggelse inom Rosta samt byggnader för skola och äldrevård.



Översiktskarta över Örebro med planområdet markerat.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att markanvändningen i gällande detaljplan, värmecentral och tvättstuga, ändras så att nuvarande användning möjliggörs samt ger en framtida flexibilitet så att byggnaderna kan används över tid. Planförslaget möjliggör därmed användning kontor, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och centrum.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Rosta och flera av byggnaderna har särskilda kulturhistoriska värden. Under planarbetet har därför en kulturmiljöutredning tagits fram som visar på bebyggelsens karaktärsdrag och bevarandevärden samt rekommendationer gällande känslighet/tålighet i området. Detaljplanen innebär därför att de särskilt värdefulla kulturbyggnaderna omfattas av rivningsförbud samt varsamhets-

och utformningsbestämmelser så att deras uttryck fortsatt kan läsas och utgöra en del av förståelsen för riksintresseområdet Rosta.

Detaljplaneförslaget föreslår skydds- och varsamhetsbestämmelser som har som syfte att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. För de byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde föreslås rivningsförbud *r1 byggnad får inte rivas*. Detta omfattar före detta panncentralens centrala högdel samt låga verkstadsbyggnader vid sidan av ursprunglig tvättericentral samt garage/sandskjul.

Detaljplanen reglerar dessutom k- och q-bestämmelser som skyddar och värnar de kulturvärden som finns särskilt utpekade i utförd Kulturmiljöutredning (Arkitektur och Byggnadsvård). Bestämmelsen k innebär att ändringar ska göras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag. Bestämmelsen q innebär skydd av befintliga kulturvärden. I kulturmiljöutredningen betonas särskilt värdet av behandlingen av byggnadernas gavelmotiv varför dessa vyer avses skyddas genom att marken runtom inte får förses med byggnad.

Gården mellan före detta pann- och tvättcentralen bedöms i utförd kulturmiljöutredning som mindre känslig för förändring och möjlig att utveckla och komplettera med eventuell utbyggnad. För att möjliggöra för en långsiktig användning av före detta tvättericentral föreslås en utbyggnad på innergården. Utbyggnaden ska förhålla sig varsamt till samt samspela med befintlig byggnads karaktärsdrag och placeras så att befintligt träd och gårdsmiljö kan nyttjas som en kvalitet och rumsbildande utemiljö.

På delar av innegården tillåts även att komplementbyggnader uppförs till maximal byggnadsarea om 170 kvm.

Allmän plats

Huvudmannaskap
Inom planområdet finns ingen allmän platsmark och därför anges ingen huvudman.

Gator och trafik
Planområdet angränsar i norr till Rostagatan som utgör allmän gata och tillfartsväg till verksamheterna inom planområdet. Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Kollektivtrafik
Kollektivtrafikförsörjningen till planområdet bedöms som god och närmaste busshållplats finns inom ett avstånd av cirka 200 meter från fastigheten, vid Karlslundsgatan. Hållplatsen trafikeras av både stads- och länsbuss.

Kvartersmark

Mark och vegetation
Marken inom planområdet är relativt plan och till en stor del hårdgjord och bebyggd. Den vegetation som finns inom fastigheten utgörs av gräs och ett fåtal träd. Inom fastigheten finns tre karaktärsskapande träd som även bidrar med ekosystemtjänster. Dessa träd omfattas av kommunens trädpolicy.



Stadsträd inom fastigheten Tusenskönan 3; nr.1 och 2 Glasbjörk och nr. 3 Oxel

I enlighet med kommunens trädpolicy skall kommunens träd s.k. stadsträd, värnas och trädens många värden beaktas. Om stadsträd avverkas ska de kompenseras, vilket även gäller om åtgärder som innebär att trädens överlevnad eller vitalitet äventyras. Kompensation ska utgå från utredning som identifierarar trädens ekologiska, sociala och ekonomiska värden.

Bebyggelse

Byggnaderna inom fastigheten ges en bred användning både för att bekräfta nuvarande användning och för att ge en flexibilitet för framtiden. Planförslaget möjliggör därmed användning kontor (K), verksamheter (med begränsad omgivningspåverkan Z) och centrum (C). En bred användning ger förutsättningar för att byggnaderna kan användas över tid, vilket bidrar till ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen. Förutsättningar för fler arbetsplatser, liv och rörelse under en större del av dygnet, ökad trygghet och en attraktivare stadsmiljö ligger också i linje med Strategin för arkitektur och byggande. Med användningen Z åsyftas serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

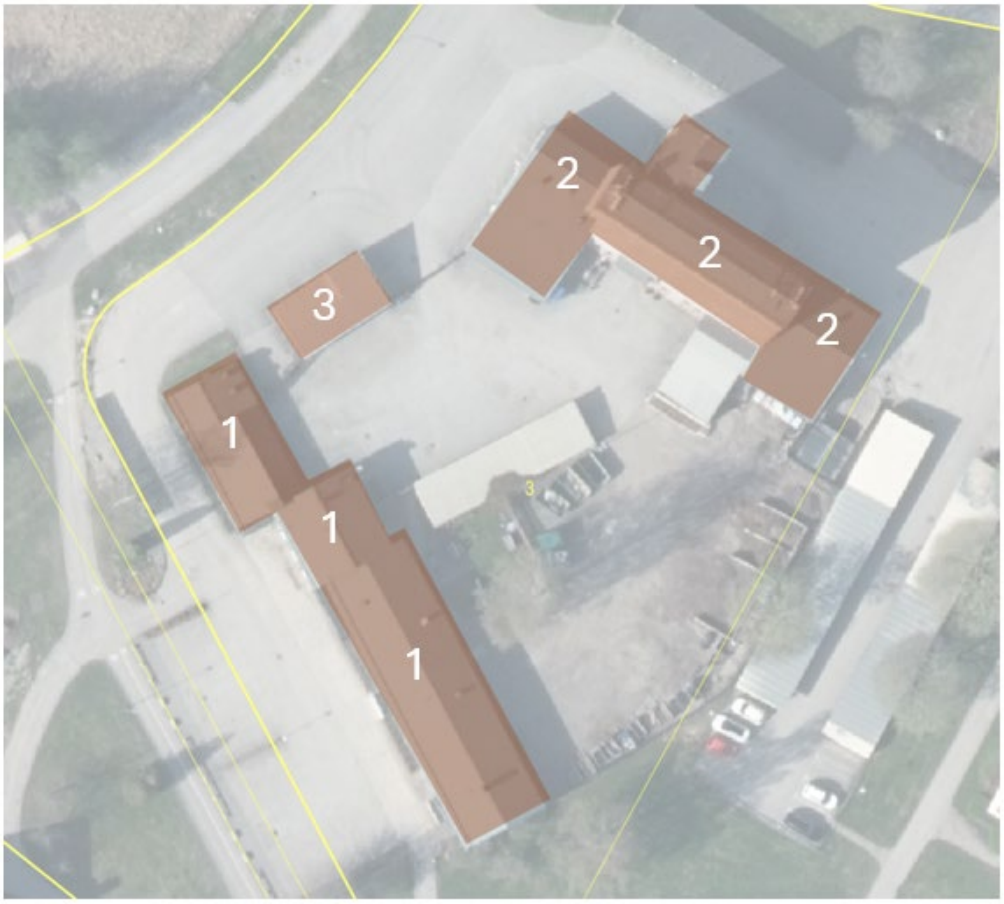
En kulturmiljöutredning har utförts vilken pekar på de byggnader inom området som utgör byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde. Framtida användning kommer därför behöva utgå från byggnadernas kulturmiljövärden när ny användning skall prövas. Byggnadernas kulturmiljövärden utgör begränsning för vilken framtida användning byggnaderna kan användas till.

Pann- och tvättericentralen är representativa för efterkrigstidens förhållningssätt att

organisera bostadsområden och är teknikhistoriska representanter för sin ursprungliga funktion. Många liknande anläggningar är ombyggda, rivna eller kraftigt förvanskade. Före detta pann- och tvättericentralen är trots om- och tillbyggnader en tydligt avläsbar miljö.

Karaktäristiskt för bebyggelsestrukturen är variation i skala, volym och höjd samt behandlingen av gavelmotiv vilket säkerställs i planförslaget genom egenskapsbestämmelser samt mark som inte får bebyggas.

För byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde föreslås rivningsförbud *r1 byggnad får inte rivas*. Detta omfattar före detta panncentralens centrala högdel samt låga verkstadsbyggnader vid sidan av (markerade med 2:or på fotot nedan), ursprunglig tvättericentral (byggnad 1) samt garage/sandskjul (3).



Byggnader som omfattas av rivningsskydd markerade i brunt(r_1)

Kulturmiljöutredningen pekar också på att innergården mellan byggnaderna är mindre känslig för tillägg under förutsättning att de förhåller sig varsamt till befintliga fasader och placeras i ett läge som inte påverkar övergripande karaktär på ett negativt sätt. Planförslaget möjliggör en utbyggnad om 100 kvm BYA på del av innergården. Tillbyggnadens storlek ger förutsättning att bevara befintligt träd. Befintlig gårdsmiljö kan fortsatt nyttjas och utgöra en kvalitativ utemiljö. Den nya byggnadens *utformning, färgsättning och materialval ska utformas med fasader i tegel, sockel i betong, inslag av träpaneler över entrépartier och fönsterband i trä (f_3).* Utbyggnadens högsta nockhöjd regleras till 5 meter (h_1) för att inte konkurrera med befintlig byggnadsvolym.

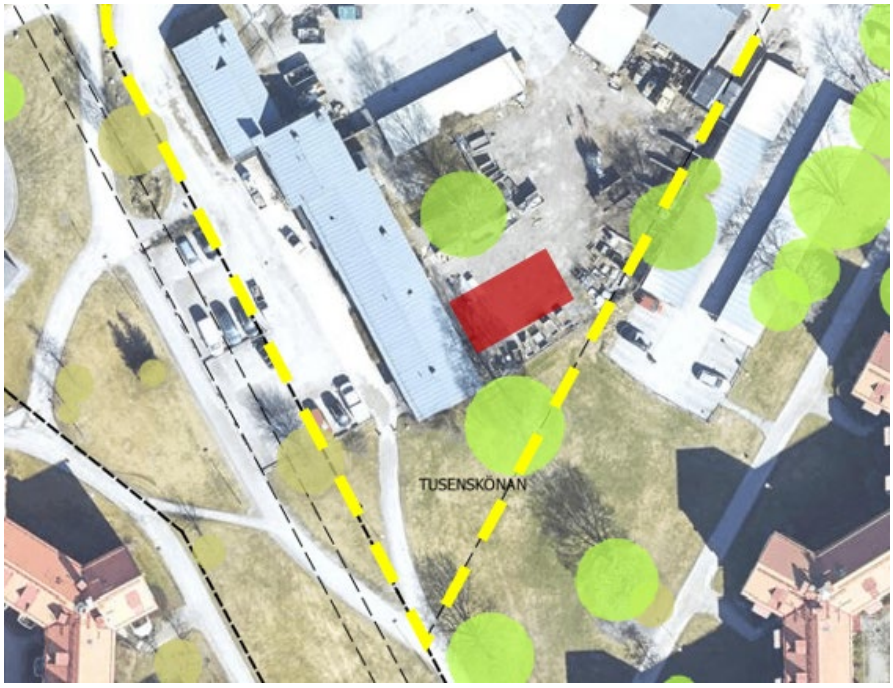


Illustration i rött av föreslagen volym (100kvm BYA) samt träd som ska bevaras på innergården.

På innergården tillåts komplementbyggnader till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) om 170 kvm, vilket omfattar befintlig carport samt tillägg motsvarande ytterligare 60 kvm. Vid uppförande av byggnad skall ny byggnad, tillbyggnad eller byte av fasad vara av tegel, trä eller puts som samspelar med befintlig kulturhistorisk bebyggelse (f_1). Befintlig byggnad som inte är utförd med denna utformning utifrån ovan ska till dess förändring sker inte bedömas planstridig.

I norra delen av fastigheten möjliggörs fortsatt för en lägre byggnad där det idag finns ett garage, denna byggrätt har begränsad nockhöjd till 4 meter (h_1) Vid uppförande av ny byggnad, tillbyggnad eller byte av fasadmaterial ska fasadmaterial vara av trä, puts eller betong som samspelar med befintlig kulturhistorisk bebyggelse (f_2). Befintlig byggnad som inte är utförd med denna utformning utifrån ovan ska till dess förändring sker inte bedömas planstridig.

Gestaltning

Vid förändringar inom planområdet ska gestaltningen ta hänsyn till befintliga byggnaders karaktärsdrag som beskrivs under kapitlet kulturmiljö nedan.

Kulturmiljö

Bostadsområdet Rosta utgör en viktig förebild, nationellt och internationellt, för efterkrigstidens flerbostadsbebyggelse. Området byggdes enligt tidens ideal som ett så kallat *grannskapsområde*, ett bostadsområde som också innehöll olika servicefunktioner för att underlätta det vardagliga livet. Intill bostäderna byggdes butiker, skola, förskola, parker samt byggnader för samhällsservice och kulturellt utbud. Bland dessa ingår före detta pann- och tvättcentralen som viktiga uttryck för riksintresset Rosta. Flera av byggnaderna har dessutom behållit sin ursprungliga karaktär. Utifrån riksintresseområdets värden är det viktigt att dessa byggnader bevaras framåt.

Byggnader som inom planområdet bedöms som särskilt värdefulla byggnader med ett högt samhälls- och arkitekturhistoriskt värde och därmed ett stort bevarandevärde är

numrerade i bild nedan. Dessa byggnader har i planförslaget försetts med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser;

1. **Kontorslängan, ursprunglig tvättericentral**
2. **Panncentralens centrala del samt låga verkstadsbyggnader vid sidan av**
   (Gäller ej för uppställningsplats i korrugerad plåt eller garage i plåt på baksidan)
3. **Garage/sandskjul**



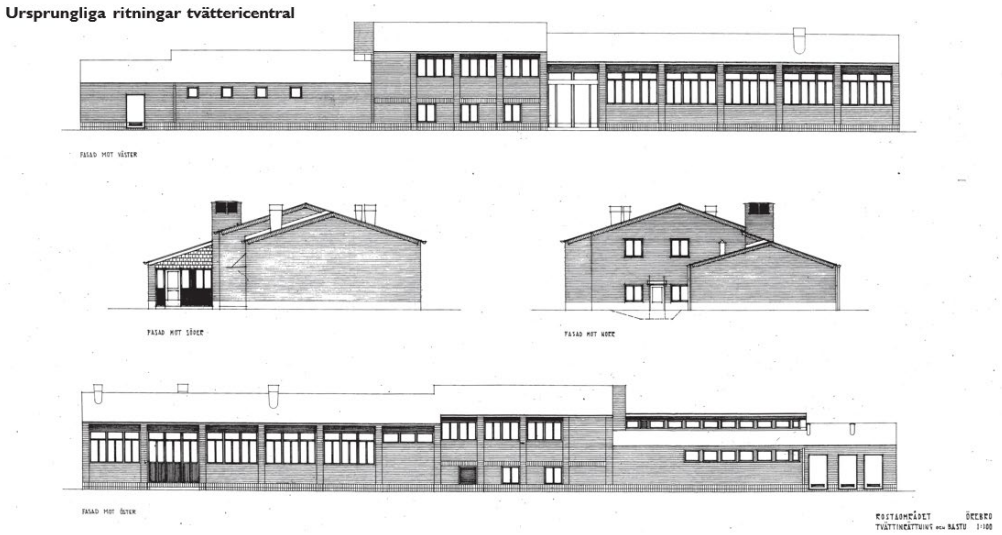
Inför större renoverings- eller ombyggnadsarbeten inom dessa byggnader kan det vara lämpligt att ta fram en antikvarisk förundersökning som stöd för att tillvarata byggnadernas kulturvärden.

1. Kontorslängan ursprunglig tvättericentral

Tvättericentralens byggnad utgörs av volymer i tegel som varieras i höjd och i form av utskjutande partier i fasad. Takvinklarna är genomgående samma, men på grund av variationen i storlek upplevs gavelmotiven som varierade. Den långa tegelfasaden är uppbruten av lisener (smala enkla pilastrar) och horisontella band. Fönstersättningen är beroende av bakomliggande funktion och varierar från fönsterband, tvåluftsfönster till små kvadratiska fönster. Entréer och glaspartier i trä är inte enhetligt utformade, utan styrda av vilken funktion de skulle fylla. I entrén till tvagning och bastu utfördes fasaden i samma shingelbeklädnad som lägre delar i panncentralen. Ovan de stora fönsterbanden i tvätteriet utgjordes beklädnaden av liggande träpanel. Tvätteriet är stilmässigt ett gott exempel på sen 1940-

talsfunktionalism med rytm och geometri med variationer som skapar en dynamisk helhetsverkan.

Byggnaden utgör en *kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling i tegel och trä samt i färgsättning och detaljeringsnivå. (k_2)*



Ursprungliga ritningar på nuvarande kontorslängan visar hur den långa byggnaden är uppbruten med förskjutningar i väggliv och höjd, vilket är en tydlig spegling av arkitektoniska överväganden för rummens funktion och en viktig del av byggnadens karaktär.

Bygglovsritningar ovan visar på byggnadens karaktär, volym samt indelning med höjder som ska bibehållas. Värdebärande karaktärsdrag exteriört som ska bibehållas redovisas nedan:

- Välbevarad volym med arkitektonisk grundidé intakt - uppbruten byggnadskropp med förskjutningar i väggliv och höjd. Byggnadens exteriör som tydligt påverkats av byggnadens olika ursprungliga funktioner.
- Övergripande välbevarad materialpalett i form av fasader i tegel med sockel i betong, inslag av träpanel över entrépartier och fönsterband samt fönster i trä.
- Fasader i tegel med indelning i lisener (smala enkla pilastrar) och horisontal verkan i form av en tegelgesims i högdelen. Teglet som är ett rödbrunt lertegel är murat i munkförband med lätt indragen fog i grått fogbruk. Gördelgesims och gavlarnas detalj mot takyta i stapelförband.



Exempel på 1. Munkförband 2. Lisener 3. Gördelgesims 3. Stapelförband



Gavelmotiv som ger området dess karaktär. Karaktärsdrag såsom fasader i rödbrunt tegel murat i munkförband med litet takutsprång och tunna plåtavteckningar.

- Fönstersättning som är en blandning av fönsterband, tvåluftsfönster och små kvadratiska enluftsfönster är till stor del i ursprungligt utförande och i ursprungliga lägen.
- Takutformning - nätt gestaltning med litet taksprång och tunna plåtavtäckningar.



Fasaden mot öster är i stora delar ursprunglig vad gäller fönstersättning med fönsterband i trä.





Översta bilden visar fd. tvättcentralens långsträckta tegelbyggnad mot väster med fasadens indelning i lisenser (smala enkla pilastrar). Båda bilderna visar exempel på hur fönstersättningen varierar beroende på bakomliggande ursprunglig funktion i byggnaden.

Värdebärande karaktärsdrag interiört

- Interiör som visar spår av byggnadens ursprungliga funktion.
- Bevarad karaktär i de rum som har ursprunglig takhöjd och takmaterial.
- Fönsterbandens utformning och kvalitet för dagsljuset i lokalerna.
- Ursprunglig materialpalett i form av invändigt tegel, panelklätt innertak, fönsterbänkar i tegel, trappor i terrazzo och delar av väggar i ursprungligt kakel. (Stora delar av ursprungliga ytskikt är idag beklädda med gips.)

- Tydligt avläsbara årsringar i materialval - främst är golven en tydlig spegling av ombyggnationerna 1969 och 1990 med olika generationers klinkerplattor.



Ursprungliga fönster har renoverats och kompletterats med en glaskassett. Ursprungliga gångjärn och öppningsbeslag finns kvar.

2. Värmecentral/ panncentral

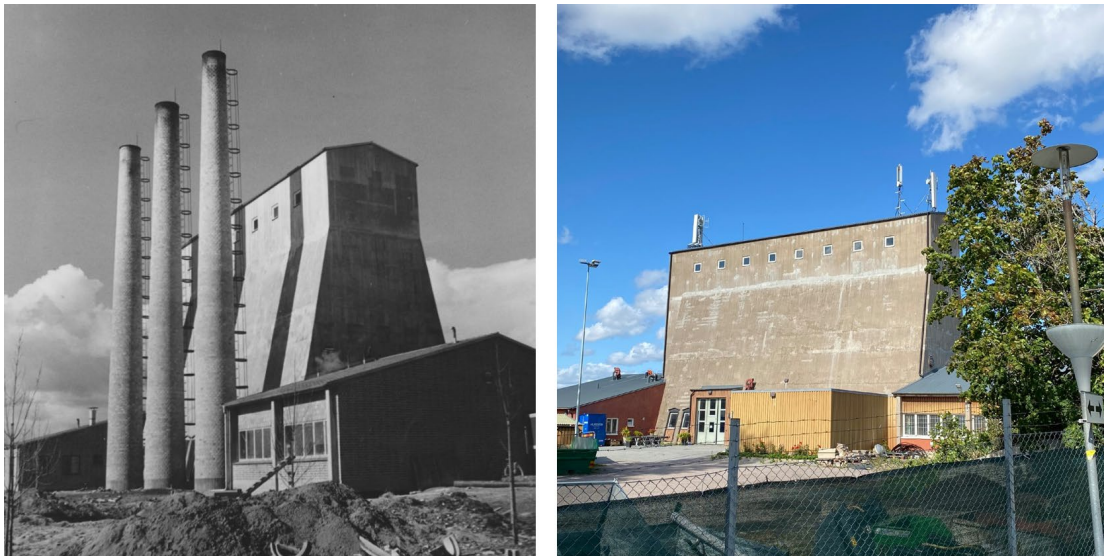




T.v. Nuvarande utseende av nordvästra fasaden där portar, dörrar och fönster fått ändrat utseende. Byggnadsvolym med asymmetriskt tak bör värnas. T.h. Tillbyggnad i sydöst tillkom på 1980-talet (omfattas inte av rivningsförbud).

Panncentralens inre funktion fick avspeglas tydligt exteriört genom den höga byggnaden i platsgjuten betong med de tre stora centralt placerade kolsilorna. Längs fasaden i sydväst fanns tidigare tre fritt stående höga skorstenar i tegel.
Bottenvåningens övriga funktioner såsom omklädningsrum, verkstad och pumprum förlades i lägre sidobyggnader med asymmetriska sadeltak. I dessa volymer har materialpaletten mjukats upp och förutom betong i stommen, användes tegel och shingel som fasadmaterial.
Fönsteröppningar utfördes som fönsterband i trä där krav på generellt ljus behövdes i utrymmen för koltippning och i pumprum medan fönstren i personalytorna utformades

som tvåluftsfönster likt de i Rostas bostadshus. Panncentralens öppningar skiljer sig från övriga och består av slitsar i betongen med glas i övre del och tät bröstning i nederkant. En omfattning skapades i betong och målades i kontrasterande kulör. Ovan omfattningen placerades ett brutet överstycke i betong och smide. En utsmyckning typisk för folkhemstiden då funktionalism blandades upp med mer traditionella arkitektoniska element. Byggnaden utgör *kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling i platsgjuten betong, puts och trä samt i färgsättning och detaljeringsnivå (k_1)*



Panncentralen fotograferad i början av 1950-talet, vy från söder (t.v.) och nuvarande utseende (t.h.)

Värdebärande karaktärsdrag som ska bibehållas redovisas nedan:

- Väl gestaltad miljö som arkitektoniskt hänger ihop med omkringliggande bostadsområde. Omsorg i utformning av de olika delarna och tydlig arkitektonisk ambition att skapa ljusa och attraktiva verkstadsrum.
- Byggnadens volym i platsgjuten betong med hög mittdel och låga omkringliggande puts- och tegelhus.
- Den obehandlade betongfasadens struktur med textur efter gjutformarna i trä.
- Byggnadens omsorgsfulla gestaltning med både storskalighet och detaljer. Synliga skillnader mellan byggnadens olika delar. Bottenvåning i lägre skala, med detaljer såsom omfattningar och mycket ljusinsläpp. Hög mittdel utformad som industri med grövre detaljering och i sin volym ett landmärke för området.

Före detta panncentralen berättar om de sena 1940-talets tekniska lösningar och system för modernisering av bostadsområden, med gemensam anordning för uppvärmning. Vindens orörda miljö i ursprungligt skick med rå betong med tydlig takkonstruktion och ursprungligt utförande på fönster är värdebärande karaktärsdrag. Karaktären förstärks genom de traverser och vinschar som finns i taket och visar på byggnadens tidigare funktion som panncentral. Många liknande anläggningar är idag rivna, ombyggda eller kraftigt förvanskade. Planförslaget ges därför bestämmelsen att *karakteristiska interiöra detaljer i panncentralens översta våning i form av ursprungliga traverser och vinschar samt ursprungliga ytskikt i omålad platsgjuten betong ska bevaras (q_2).*



Bilden ovan visar vinden som utgör panncentralens mest orörda miljö med ursprungliga ytskikt i rå betong samt teknik i form av traverser och vinschar.



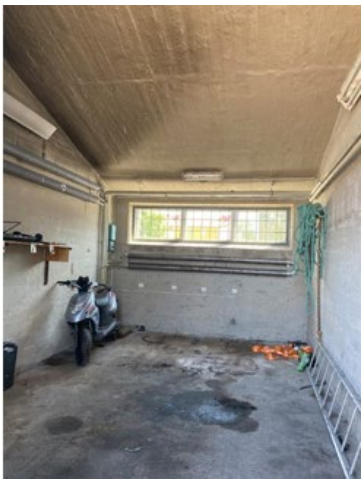


Exteriöra bilder från panncentralen. Övre bilden visar exempel på där den platsgjutna rå betongen med struktur efter gjutformarna i trä möter mjukare formspråk av spritputsad fasad i röd kulör. Panncentralens öppningar skiljer sig från övriga och består av slitsar i betongen, med glas i övre del och tät bröstning i nederkant. En omfattning skapades i betong och målades i kontrasterande kulör. Ovanför omfattningen placerades ett brutet överstycke i betong och smide. En utsmyckning typisk för folkhemstiden då funktionalism blandades upp med traditionella arkitektoniska element.

3. Garage

1953 uppfördes ett friliggande garage och sandskjul utmed Sahlfeldtsgatan också ritat av Backström och Reinius. Byggnaderna är utformade som olika höga volymer i tegel där garaget med sadeltak är lägre än sandskjulet som skjuter upp med sitt branta pulpettak. Gestaltningsmässigt hänger denna byggnad ihop med tvätteri- och panncentralens lågdelar och har trots sin ringa storlek höga arkitektoniska värden. Byggnaden har därför försetts med rivningsförbud (r_1) i planen och varsamhetsbestämmelse (k_2) som reglerar att byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling i tegel samt färgsättning och detaljeringsnivå. Planen reglerar egenskaperna i byggnadens fasadliv med bakgrund av att volymen inte ska ändras.





T.v. Garage och sandskjul ritat av Backström Reinius t.h. bild från garagedelen. Fasader i rödbrunt tegel, portar i trä samt sockel i betong.

Byggnadens *ursprungliga fönster och portar av trä ska bevaras exteriört och får endast ersättas av nya i motsvarande utformning, upphängningsätt, kulör och material om deras tekniska skick kräver det (q_1).*

Gator och trafik

Befintlig in- och utfart till fastigheten sker från Rostavägen.

Parkering och angöring

Behov av parkering sker inom fastigheten utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm. Detta prövas formellt i bygglovsprocessen, men har i detta skede utgått från att det kan lösas inom fastigheten. Cykelparkering finns och kan anordnas utomhus inom fastigheten.

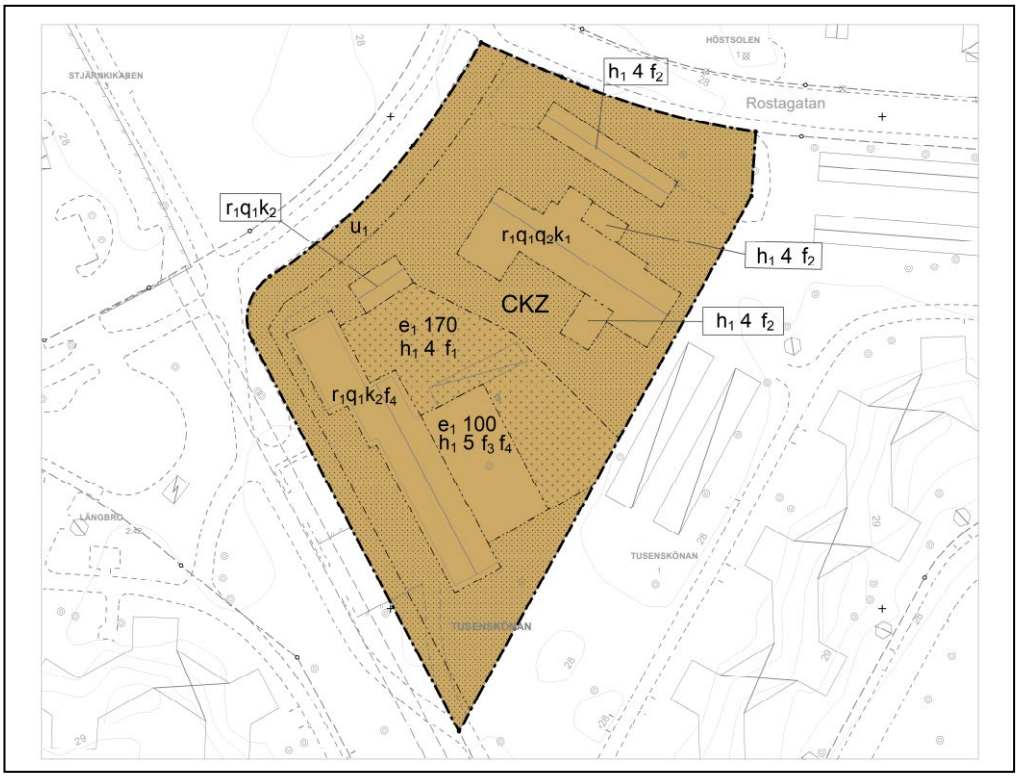
Övrigt

Avfallshantering

Inom varje fastighet skall det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun skall följas vid utformning och placering av soprum och återvinningsutrymmen.

Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Teknik- och serviceförvaltningen.

Motiv till detaljplanens regleringar



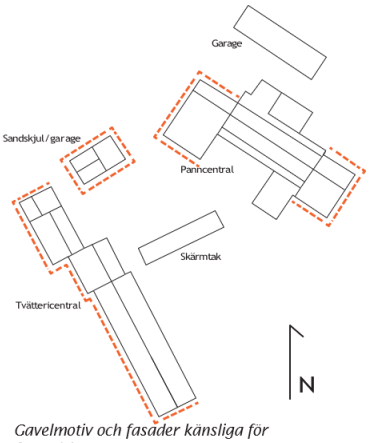
Användning av kvartersmark

Planbestämmelse		**Beskrivning och motiv**
C		*Centrum* För att kunna få in fler funktioner i området planläggs för centrumändamål. Dessa kan komplettera kontors- och verkstadsändamålet, skapa aktivitet i området samt skapar en flexibilitet för framtida behov. Planbestämmelsen säkerställer detaljplanens syfte.
K		*Kontor* Byggrätterna inom fastigheten har användningen kontor för att bekräfta pågående användning. Planbestämmelsen säkerställer detaljplanens syfte.
Z		*Verksamheter* Byggrätterna inom fastigheten har användningen verksamheter för att bekräfta pågående användning i området och bidra till en flexibilitet för framtida behov. Användningen syftar på att möjliggöra verksamheter med begränsad påverkan. Planbestämmelsen säkerställer

		detaljplanens syfte.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1 100		*Största byggnadsarea är angivet i m²* Planbestämmelsen reglerar omfattning av uppförande av utbyggnad utifrån vad som bedöms lämpligt på platsen samt bedömningen i utförd kulturmiljöutredning om gårdens tålighet för kompletteringar. Med bestämmelsen begränsas bebyggelsen i anslutning till befintlig byggnad och reglerar tillbyggnad till en maximalyta av 100 kvm byggnadsarea (BYA). Planbestämmelsen säkerställer detaljplanens syfte.
e_1 170		*Största byggnadsarea är angivet i m²* Planbestämmelsen reglerar omfattning av uppförande av komplementbyggnader utifrån vad som bedöms lämpligt på platsen samt bedömningen i utförd kulturmiljöutredning om gårdens tålighet för kompletteringar. Med bestämmelsen begränsas bebyggelsen inom gården och reglerar uppförande av komplement-byggnader till en maximalyta av 170 kvm byggnadsarea (BYA). Planbestämmelsen säkerställer detaljplanens syfte.
h_1 4		*Högsta nockhöjd angivet värde i meter* Motivet till bestämmelsen är att begränsa tillkommande byggnaders höjd i förhållande till befintliga byggnader med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden samt stadsbilden. För korsmarken gäller 4 meter nockhöjd för komplementbyggnader. För tillkommande byggnader vid före detta panncentralen i planområdets norra del gäller 4 meter nockhöjd.

h_1 5		*Högsta nockhöjd angivet värde i meter* Motivet till bestämmelsen är att begränsa tillkommande byggnaders höjd i förhållande till befintliga byggnader med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden samt stadsbilden. En tillbyggnad på gården till bef. tvättericentral har bedömts möjlig. Högsta nockhöjd är 5 meter för byggrätten så att den nya byggnaden inte ska bli högre än befintlig byggnad och inte konkurrera med befintlig byggnadsvolym, vilket bedöms viktigt ur ett kulturmiljöperspektiv. För korsmarken gäller 4 meter nockhöjd för komplementbyggnader samt för tillkommande byggnader vid f.d. panncentralen i planområdets norra del.
		Marken får inte förses med byggnad. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa siktlinjer mot gavelpartier, som i kulturmiljö-utredningen utpekas som känsliga för förändring fortsatt hålls öppna. Ytan säkerställer även tillfart inom området. Inom prickmark i nordväst invid fastighetsgräns samt sydväst om före detta panncentralens byggnad finns även ledningar som inte får överbyggas. Prickad mark finns även i planområdets södra och norra del där motivet är att möjliggöra för omhändertagande av dagvatten.
		 *Gavelmotiv och fasader känsliga för förändring.*

+ + + + + + + + + + + +		*Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.* Med bestämmelsen begränsas bebyggelsen inom gården och reglerar uppförande av komplement-byggnader och andra anläggningar. Avgränsningen av plusmark utgår från bedömningen i utförd kulturmiljöutrednings om att innergården har en viss tålighet för kompletteringar.
f_1		*Vid uppförande av ny byggnad, tillbyggnad eller byte av fasadmaterial ska fasadmaterial vara av tegel, trä eller puts.* Bestämmelsen syftar till att vid uppförande av ny komplementbyggnad bättre knyta ihop bebyggelsens gestaltning med materialpaletten för den befintligt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.
f_2		*Vid uppförande av ny byggnad, tillbyggnad eller byte av fasadmaterial ska fasadmaterial vara av trä, puts eller betong.* Bestämmelsen syftar till att vid uppförande av ny byggnad, tillbyggnad eller byte av fasadmaterial bättre knyta ihop bebyggelsens gestaltning med materialpaletten för den befintligt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.
f_3		*Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas i samspel med fasader i tegel, sockel i betong, inslag av träpaneler över entrépartier och fönsterband i trä.* Byggnad ska utformas med hänsyn till före detta tvättericentralens karaktärsdrag så att den inte dominerar över områdets kulturmiljövärden. I planbeskrivningen under avsnitt ”Beskrivning av detaljplanen” och rubriken ”Kulturmiljö” finns beskrivning av före detta tvättericentralens karaktärsdrag som är viktiga förhålla sig till.
f_4		*Färdig golvnivå i markplan vid nybyggnation ska vara lägst +28,3 meter över nollplanet.* Bestämmelsen syftar till att vi uppförande av ny byggnad/ tillbyggnad ska lägsta golvnivå i markplan klara en översvämning motsvarande ett 200-årsflöde av Svartån.

q_1		*Ursprungliga fönster och portar av trä ska bevaras exteriört och får endast ersättas av nya i motsvarande utformning, upphängningssätt, kulör och material om deras tekniska skick kräver det.* Planbestämmelserna reglerar skydd av ursprungliga träfönster och portar med anledning att de bidrar till byggnadens kulturvärden i form av upplevelsevärden, materialkvalitet och arkitektoniska värden. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens ursprungliga karaktär och material med syfte att skydda och bevara ursprungliga byggnadsdetaljer av mycket hög kvalitet i material och utförande. Fönster får i sin helhet bytas ut till likvärdiga endast om de skulle skadas genom exempelvis brand eller skadegörelse. Utbyte av rötskadade delar får göras vid reparation.
q_2		*Karakteristiska interiöra detaljer i panncentralens översta våning i form av ursprungliga traverser och vinschar samt ursprungliga ytskikt i omålad platsgjuten betong ska bevaras.* Syftet med bestämmelsen är att långsiktigt bevara den befintliga interiöra karaktären. Interiören berättar om byggnadens ursprungliga funktion som panncentral. Många av liknande anläggningar är idag rivna, ombyggda eller kraftigt förvanskade vilket motiverar denna bestämmelse. I planbeskrivningen under avsnitt ”Beskrivning av detaljplanen” och rubriken ”Kulturmiljö” finns beskrivning.
r_1		*Byggnad får inte rivas* Motivet är att bevara särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på lång sikt, som utgör en viktig del för förståelsen av riksintresseområdet Rosta.

k_1		*Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling i platsgjuten betong, puts och trä samt i färgsättning och detaljeringsnivå.* Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas karaktärsdrag och kulturvärden i form av upplevelsevärden, materialkvalitet och arkitektoniska värden som utgör en del för förståelsen av riksintresseområdet Rosta. I planbeskrivningen finns beskrivning av byggnadens karaktärsdrag.
k_2		*Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling i tegel och trä, platsgjuten samt i färgsättning och detaljeringsnivå.* Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens karaktärsdrag och kulturvärden i form av upplevelsevärden, materialkvalitet och arkitektoniska värden som utgör en del för förståelsen av riksintresseområdet Rosta. I planbeskrivningen finns beskrivning av byggnadens karaktärsdrag.
u_1		*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för underjordiska ledningar.

Generell bestämmelse som gäller för kvartersmark

Marken ska utformas så att ett skyfall med återkomsttid 100 år huvudsakligen avleds i sydlig riktning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avrinning av dagvatten till yta för översvämning vid skyfall med 100-årsregn inte ska drabba byggnader i planområdet eller grannfastigheter negativt. För att grannfastigheter inte ska drabbas på grund av planens genomförande behöver skyfallsvatten fördröjas på den södra delen inom planområdet, vilket ytterligare framgår under rubriken *Översvämning* i kapitlet Konsekvenser.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan
Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2026.

Genomförandeavtal
Det är inte aktuellt att upprätta ett genomförandeavtal.

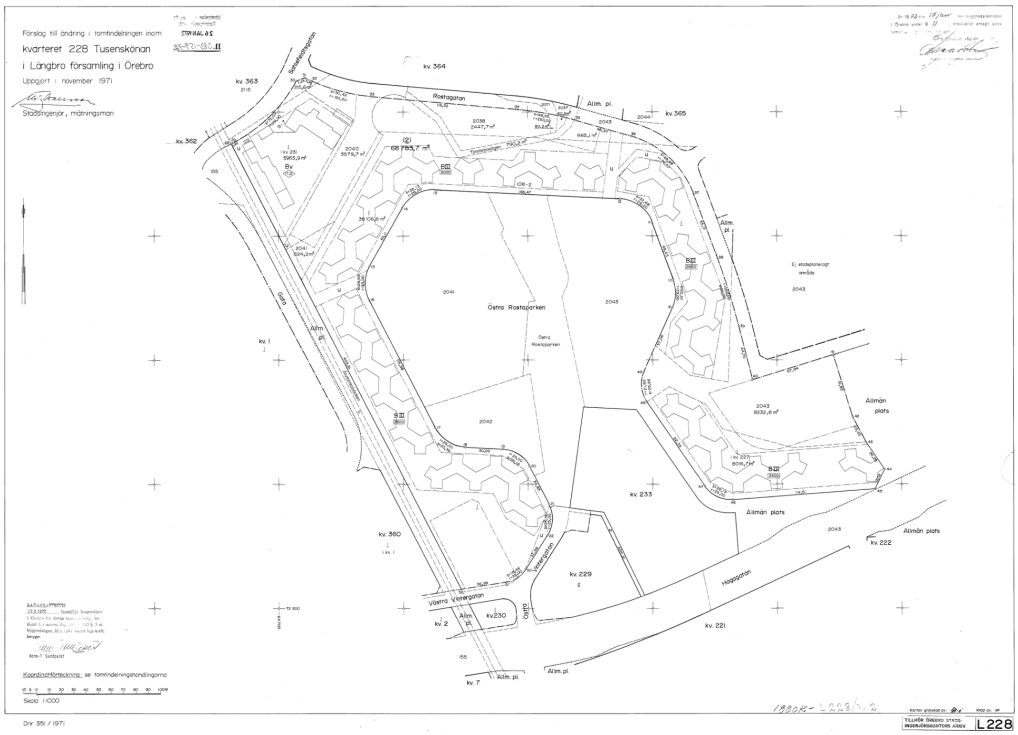
Planavtal
Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Tusenskönan 3 och ägs av Örebrobostäder (ÖBO).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser
Fastigheten Tusenskönan 3 fick sin nuvarande utformning i samband med fastighetsreglering 1978.



Tomtindelningsbestämmelse från 1971 (akt 1880k-CC802)

Gällande tomtindelningsbestämmelse från 1971 (akt 1880k-CC802) kommer att upphävas inom planområdet. I och med detaljplanens antagande upphör tomtindelningen att gälla vilket innebär att det inte kommer att utgöra grund för planstridigt utgångsläge inom planområdet.

Tomtindelningsbestämmelsen kommer fortsatt att gälla utanför planområdet. Inför framtida fastighetsbildning eller bygglovåtgärder är därför ett upphävande av befintlig

tomtindelning nödvändig. Fastighetsägaren är informerad om det rättsosäkra läget som kommer att inträda vid detaljplanens antagande.

Fastigheter och rättigheter
Inom planområdet finns ett avtalsservitut aktnr: D-2018-00592307:1, som inte påverkas vid genomförandet av planen.

Fastighetsrättsliga åtgärder
Inga fastighetsrättsliga förändringar blir aktuella med anledning av planförslaget.

Tekniska frågor

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

Elektronisk kommunikation
Det finns inga ledningar för stadsnät inom fastigheten.

El
Planområdet är anslutet till befintligt elnät och i fastighetsgränsen mot väster samt i nordväst finns ledningsstråk för el. Samtliga ledningar ligger inom mark som ej får bebyggas.

Värme
Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät. Befintlig fjärrvärmeledning som passerar genom fastigheten ligger inom mark som ej får bebyggas.

Tekniska undersökningar och utredningar
I samband med framtagande av detaljplaneförslaget har en Kulturmiljöutredning tagits fram. (Bilaga 1 Kulturmiljöutredning Arkitektur och Byggnadsvård, 2024-11-13)

Efter samråd har luftprotagning skett i före detta tvättericentralens lokaler. Sammanfattad rapport från mätningarna visar på slutsatsen att uppmätta värden inte innebär någon hälso- eller säkerhetsrisk för de som vistas i lokalerna. (Bilaga 3 Provtagning av luft Rosta tvättcentral, Structor 2025-07-01)

Stadsbyggnadsförvaltningen har med anledning av länsstyrelsens synpunkt i granskningen genomfört en förnyad bedömning av riskerna för markföroreningar inom planområdet genom att en översiktlig markundersökning tagits fram (bilaga 4 . Tusenskönan markundersökning inkl. bilagor (Structor 2026-09-10)
med bakgrund av undersökningsresultaten att det inte finnas indikationer på kvarvarande föroreningar i halter som innebär hinder för planerad användning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning
Planen medger inga åtgärder på allmän plats därmed finns inga kostnader för genomförandet att redovisa.

Planavgift
Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Tusenskönan 3 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.
Planavgiften utgår från Örebro kommuns plantaxa.

Kulturvärden

Rivningsförbud
Detaljplanen reglerar rivningsförbud (r_1) Planbestämmelsen om rivningsförbud ska gälla för: Panncentralens centrala högdel, samt låga verkstadsbyggnader vid sidan av. (Gäller ej för uppställningsplats i korrugerad plåt eller garage i plåt på baksidan) Vidare gäller rivningsförbudet ursprungligt garage, sandskjul och tvättcentral. Motivet är att bevara särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på lång sikt.

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

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar
Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Upplysningar

Policy för stadsträd i Örebro kommun
Träden inom planområdet omfattas av policy för stadsträd i Örebro kommun (2017) vilket bland annat innebär att träd behöver ersättas om de tas ned.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Planområdet Tusenskönan 3 omfattas av ”Stadsplan för del av Stjärnfallet m.fl.” (1880K-A590) som antogs av BMN i 24 januari 1978. Marken inom fastigheten är planlagd som värmecentral (Bv) och tvättstuga och dylikt (Bt). Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt från gällande detaljplan. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)
Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper för de närmaste 25 åren.

I kommunens gällande översiktsplan från 2018 omfattas planområdet av täthetsgrad medel, särskilt värdefull kulturmiljö, riksintresse för kulturmiljövård samt översvämningsrisk. Täthetsgraden gör gällande att förtätning är möjligt i områden intill kollektivtrafikens stomnät, runt kärnor och längs huvudgator. Kulturmiljön avser främst bostadsbebyggelsen från 1940- och 50-talet i Rosta men även skolbyggnader och övriga servicebyggnader som tillhör området. Även riksintresset avser bostadsbebyggelsen som utgörs av stjärnhusen som anses vara en viktig förebild, nationellt och internationellt, för efterkrigstidens bostadsbebyggelse. Enligt Länsstyrelsens precisering och fördjupning av riksintresseområdet är utöver stjärnhusen även höghuset och komplementbyggnaderna av särskild betydelse för riksintresset. Bland dessa ingår bland annat affärslokaler, tidigare panncentral och tvättcentral liksom den före detta ungdomsgården och biblioteket.

Trafikstrategi

Örebro Kommuns trafikstrategi, antagen i kommunfullmäktige 2024-10-23, utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och

transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa. Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för:

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.
- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)
Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner.

Grönstrategin har fyra vägledande mål som i korthet handlar om att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse, med funktionella gröna mötesplatser och rekreationsområden som främjar folkhälsa och social sammanhållning. Grönstrategin beskriver även fem övergripande strategier:

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdens sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk
- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden

kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Planområdet ligger inom riksintresset för Rosta stjärnhusområde som i strategin för arkitektur och byggande definieras som ett lamell- och grannskapsområde. För att bibehålla de värden och kvaliteter som finns i detta område anges att inga genomgripande förändringar i bebyggelsen ska ske. Kompletteringar kan ske utanför den sammanhållna bebyggelsen för att göra områdena mer integrerade med den omgivande staden.

Örebro är en växande kommun, där plats för fler bostäder, arbetsplatser och naturupplevelser behöver skapas. Rätt placerat och utformat kan tillskotten bidra till att skapa en tätare och mer sammanhållen kommun. Det är miljömässigt, socialt och ekonomiskt mer fördelaktigt med en stad och kommun vars olika delar hänger samman med varandra. En tät och sammanhållen kommun innebär ett minskat transportbehov och förbättrade möjligheter att gå och cykla. Befintlig infrastruktur, som gator, elsystem, vatten och avlopp, kan i högre utsträckning utnyttjas och befolkningsunderlaget för kollektivtrafik förstärks när bebyggelsen förtätas. Det som gestaltas och byggs ska stärka de kvaliteter som redan finns i stadskärnan, stadsdelarna, orterna och landsbygderna, men också tillföra nya värden.

Övriga ställningstaganden

Planbesked
Positivt planbesked finns för fastigheten beslutat 2023-06-08.

Riksintressen

Kulturmiljövård
Bostadsområdet Rosta utgör en viktig förebild, nationellt och internationellt, för efterkrigstidens flerbostadsbebyggelse. Området byggdes enligt tidens ideal som ett så kallat *grannskapsområde*, ett bostadsområde som också innehöll olika servicefunktioner för att underlätta det vardagliga livet. Intill bostäderna byggdes butiker, skola, förskola, parker samt byggnader för samhällsservice och kulturellt utbud. Rosta är ett gott exempel på ett bostadsområde byggt enligt 1940-talets ambitioner kring en god boendemiljö, både utifrån tidens bostadspolitik och arkitekturideal. Rosta är därför utpekat som ett riksintresseområde för kulturmiljövård. Samtliga stjärnhus liksom höghuset och byggnaderna för olika servicefunktioner är av stor betydelse för riksintresseområdet. Byggnaderna som uppfördes för servicefunktioner är svartmarkerade i bilden nedan. Bland dessa ingår bland annat affärslokaler, f.d. panncentral liksom tvättcentralen och f.d. ungdomsgården och biblioteket. De är alla viktiga som uttryck för riksintresset Rosta. Flera av byggnaderna har dessutom behållit sin ursprungliga karaktär. Utifrån riksintresseområdets värden är det viktigt att dessa byggnader bevaras framåt.
En kultumiljöutredning har därför upprättats som ett stöd för planarbetet.

Stjärnhusen i Rosta byggdes under åren 1948–52 av det nybildade kommunala allmännyttiga bostadsbolaget Stiftelsen Hyresbostäder (nuvarande Örebrobostäder, ÖBO). En viktig drivkraft i byggprojektet var den socialdemokratiske politikern Harold Aronsson, som även hade en viktig position i stiftelsen. Det anordnades en arkitekttävling och det vinnande förslaget kom från stockholmsarkitekterna Sven Backström och Leif Reinius. Området kom att uppmärksammas i hela landet och även internationellt för sina nya och uppfinningsrika lösningar.



Funktionalismens ideal med friliggande smalhus i park och 1940-talets sammanhållna grannskapsområden med nya hustyper som stjärnhus och kopplade lamellhus gav en öppen stadsmiljö och öppna kvarter med stort inslag av grönska och parker. Rosta bostadsområde planerades utifrån det då rådande planidealet som utgick från grannskapstanken. Där skulle handel, service, samlingslokaler, barnomsorg och skola finnas nära bostäderna. Aktuellt planområde med fd. panncentral och tvätteri är markerat i bilden.

Den bärande idén för Rostaområdet var grannskapstanken och området utformades som en stad i staden där de boende erbjöds grönområden, skolor, service och kultur. Bakom utformningen av Rosta fanns utredningar och studier på hur den praktiska bostaden skulle utformas. Den bostadssociala utredningen från 1933 och makarna Myrdals bok; ”Kris i befolkningsfrågan” väckte debatt och fick politiker och fastighetsutvecklare att intressera sig för frågan. Ideologin och det vetenskapliga förhållningssättet sträckte sig ut i områdets planering i större skala och funktioner som butiker, bibliotek, dagis och tvätteri sågs som en förlängning av den enskilda lägenheten.

Trots den stora skalan på bebyggelsen arbetade arkitekterna med att bryta ned känslan av storskalighet och husen utformades relativt låga med sadeltak, varierade färgsättningar och omsorg i detaljer som fönster och portar. Komplementbyggnaderna utformades individuellt beroende av sitt funktionsprogram, men har gemensamma drag i fråga om utformning och materialitet. Genomgående är byggnaderna utformade med hög ambitionsnivå, om det så gäller bostadshus, butiker eller värmecentral.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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.

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 Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmaren. Svartån har enligt gällande miljökvalitetsnormer otillfredsställande ekologisk status, främst på till följd av problem med övergödning och uppnår ej god kemisk status.

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

Miljö

Dagvatten
Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Kvartersmarken inom planområdet är idag delvis bebyggd och består i övrigt av ytor med gräs, asfalt och grus.

Förorenad mark
Enligt MIFO-registret finns inga potentiellt förorenade områden inom eller i anslutning till fastigheten. Dokumentation finns att det endast eldats med kol och trä när panncentralen var i full drift. Inget pekar på att det använts några flytande bränslen eller bränsletankar.

För att undersöka eventuell förekomst av kol eller aska från den tidigare panncentralen har en översiktlig markundersökning tagits fram (bilaga 4 Tusenskönan markundersökning inkl. bilagor, Structor 2026-09-10).

Provtagning har utförts enligt SGF:s Fälthandbok för Undersökningar av förorenade områden, rapport 2:2013. Markprovtagningen utfördes genom provgropsgrävning med hjälp av grävmaskin vid 3 punkter. Provpunkt 1 placerades för att undersöka ev. förekomst av kol eller aska. Provpunkt 2och 3 placerades där en ny byggnad planeras. Prov uttogs generellt som samlingsprov, bestående av ca 15 delprov per prov, varje halvmeter men ej över jordartsgränser ned till naturlig mark. Vid provtagningen användes engångshandskar som byttes mellan varje uttaget prov för att eliminera risken för kontaminering mellan proven. Vid provtagningen fördes fältprotokoll där anteckningar rörande provdjup, bedömd jordart och andra intryck gjordes för respektive prov. Totalt togs 10 jordprover. Uttagna prover förvarades svalt och mörkt i väntan på fältanalyser. XRF-instrument av typ NITON XL3t-950 har använts för att ”scanna” av uttagna markprover med avseende på metallinnehåll. Instrumentet underhålls regelbundet och årlig service utförs. Inför varje mätning självkalibreras instrumentet. PID, av typ MiniRae 2000, har använts för att påvisa flyktiga organiska föroreningar i jord. Metoden är inte kvalitativ, d.v.s. endast en totalhalt redovisas, och det är inte möjligt att urskilja specifika ämnen. Instrumentet kalibreras regelbundet och inför utförd mätning har kontroll mot referenshalter på 0 och 100 ppm skett.

Provpunkter valdes för att säkerställa eventuell förekomst av PAHer vid panncentralen där det, om det någonstans på fastigheten, skulle kunna ha varit förvaring av kol eller aska. Provpunkter togs även för att säkerställa att det vid nybyggnation inte byggs in

någon förorening. Slutsatser av utförd undersökning beskrivs under kapitlet Konsekvenser.



Redovisning av provpunkter inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

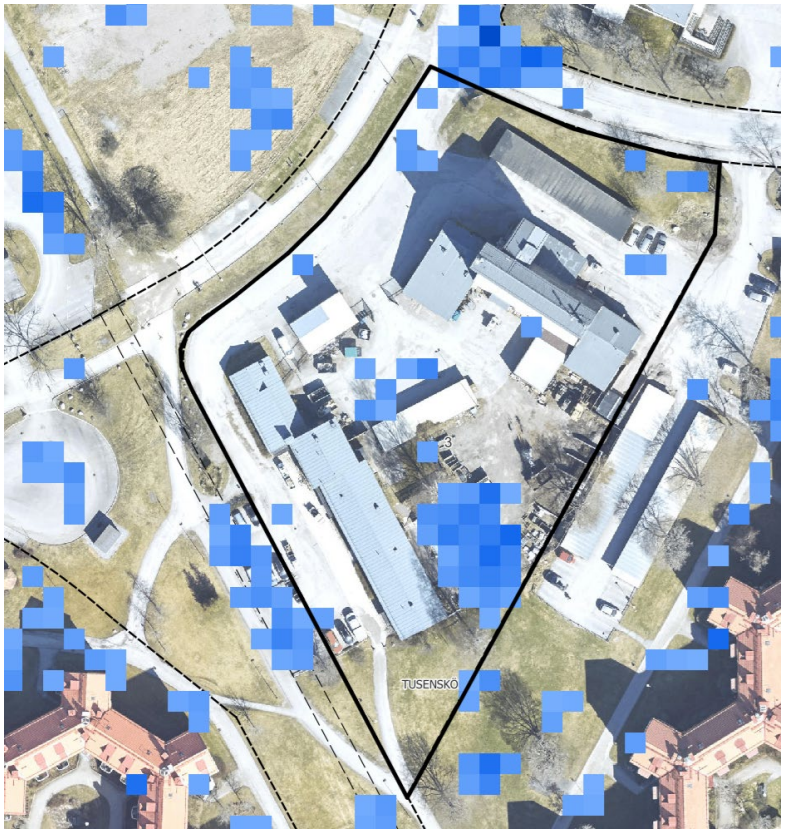
Omgivningsbuller

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

Av bullerkartläggningen framgår att de ekvivalenta ljudnivåerna (dBA) från vägtrafik runt planområdet är mellan 55-59 dBA.

Risk för översvämning

I kommunens kartläggning för skyfall vid ett 100-årsregn visas en risk för översvämning i lågpunkter inom planområdet där vatten riskerar att bli stående. Inom delar av marken öster om befintlig byggnad i söder kan maxnivån nå upp mot 0,5 meter (se kartutsnitt nedan).



Utdrag ur kommunens skyfallskartering. Blå fält visar områden som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn inom planområdet (svart linje). Bilden visar maxdjup inom planområdet där ljusblå innebär 01-0,3 m, blå 0,3-0,5 m och mörkblå >0,5 m

Beräknat högsta flöde (BHF)
Planområdet ligger inom område med risk för översvämning av Svartån. Vid beräknat högsta flöde (MSB:s uppdaterade översvämningskartering) kommer stora delar av Rosta och dess omgivningar att översvämmas.

Risk för erosion, skred eller ras.
Området är inte utpekat som område inom vilket det bedöms finnas risk för erosion, skred eller ras.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt plant och marken inom fastigheten består enligt SGU av postglacial lera med låg genomsläpplighet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmaren.

Planområdet berörs inte av något vattenskyddsområde.

Planens genomförande beräknas inte ha någon påverkan på Svartåns ekologiska och kemiska status.

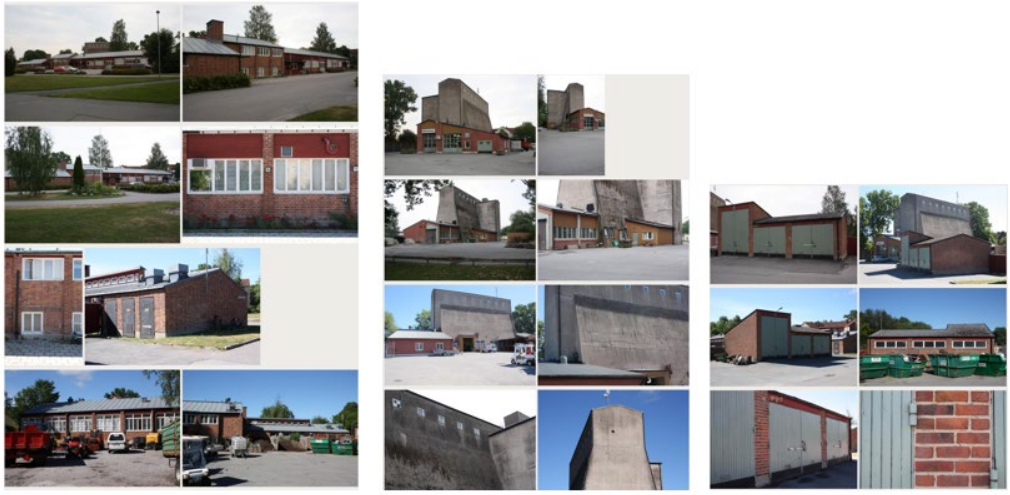
Kulturmiljö

Byggnader med särskilda kulturmiljövärden PBL kap 8 §13
Tre av byggnaderna inom planområdet bedöms som särskilt värdefulla kulturbyggnader och bedöms ha ett högt samhälls- och arkitekturhistoriskt värde och därmed ett stort bevarandevärde. (PBL 8:13)

1. Kontorslängan
2. Värmecentralen
3. Garage



Karta särskilt värdefulla byggnader inom planområdet med numrering 1–3. Fotografierna nedan visar respektive byggnad.



1. Kontorslängan 2. Värmecentralen 3. Garage

1. Kontorslängan ursprunglig tvättericentral
Byggnaden är en av flera service- och förvaltningsbyggnader i bostadsområdet Rosta, belägen i den norra delen av området. Byggnaden inrymde ursprungligen en bemannad tvättinrättning och bastu för de boende och berättar om de bostadssociala ambitionerna byggherren hade. De boende kunde lämna in tvätten eller tvätta själv i maskinerna. Att området från början försågs med bland annat butiker, daghem, värmecentral och tvättinrättning innebar stora kvaliteter för de boende. I ett samhälls- och arkitekturhistoriskt perspektiv är det mycket intressant i ett såväl lokalt som rikstäckande perspektiv. Byggnaden bevarar sin volym och karaktär från 1940-talet, mindre ändringar som fönster- och dörrbyte har skett. Som en del av bostadsområdet Rosta och en av de ursprungliga servicebyggnaderna där har byggnaden ett högt samhälls- och arkitekturhistoriskt värde. Byggnaden inrymmer idag områdeskontor och förvaltningslokaler.

2. Värmecentralen
Den tidigare panncentralen uppfördes för Rosta och stod för värmeförsörjningen i bostadsområdet fram till dess att fjärrvärme infördes. Byggnaden är därmed en del av områdets historia från dess tillkomsttid. Med sin funktion och form berättar den om 1940-talets byggande och infrastruktur och tillskrivs därför ett högt samhälls- och arkitekturhistoriskt värde. Byggnaden tillför även ett miljömässigt värde till området och den i norr förlagda gruppen med förvaltningsbyggnader för Rosta. Hela byggnaden utgör numera fordonsverkstad, kontor och förvaring av växter.

3. Garage
Mindre garage- och förrådsbyggnad i tegel med tre garageportar beklädda med grönmålad träpanel. Enligt tillkomsthandlingarna var detta ursprungligen ett sandskjul, vilket förklarar lösningen med den höga garageporten med plats för tömning och hämtning med traktor. Byggnaden är en av flera service- och förvaltningsbyggnader i bostadsområdet Rosta, belägen i den norra delen av området. Att området från början försågs med bland annat butiker, daghem, värmecentral och förvaltningsutrymmen innebar stora kvaliteter för de boende. I ett samhälls- och arkitekturhistoriskt perspektiv är det mycket intressant i ett såväl lokalt som rikstäckande perspektiv. Byggnaden har därtill en säregen och välbevarad karaktär till såväl helhet som detaljer i de bevarade, gedigna tak- och fasadmaterialen. Som en del av den i norr belägna gruppen förvaltningsbyggnader tillför den ett miljömässigt värde till området. Sammantaget har byggnaden ett högt samhälls- och arkitekturhistoriskt värde och därmed ett stort bevarandevärde. Byggnadens gedigna material och strama exteriör är karaktärsdrag som är viktigt att iakttaga vid ändringar.

I framtagen kulturmiljöutredning ges följande rekommendationer gällande känslighet-tålighet i området för förändringar;

- Karaktäristiskt för byggnaderna är behandlingen av gavelmotiv. Värna dessa i fråga om tillbyggnad.
- Områdets fasader som omgärdar området mot norr och väster anses känsliga för förändring och värnas vid eventuell tillbyggnad.
- Gården mellan pann- och tvättericentralen anses möjlig att utveckla och komplettera med eventuell tillbyggnad. Den är idag delvis bebyggd med skärmtak föruppställning av maskiner, inhägnader och containers.
- En eventuell tillbyggnad måste förhålla sig varsamt till befintliga fasader och i ett läge som inte påverkar övergripande karaktär på ett negativt sätt.

Fornlämningar
Planområdet berör inga fornlämningar.

Fysisk miljö

Mark och vegetation
Kvartersmarken inom planområdet är sedan tidigare bebyggd och består i huvudsak av hårdgjorda ytor. I den södra delen av planområdet, finns en mindre grönyta med ett antal uppvuxna träd som tillför upplevelsemässiga värden på platsen.

Marken inom planområdet består av postglacial lera med låg genomsläpplighet, vilket innebär att möjligheterna till att infiltrera dagvatten är begränsade.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Fastigheten är ansluten till kommunala vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar. Dagvattnet avleds i nuläget till det kommunala ledningsnätet som sannolikt har utlopp i Svartån, belägen ca 500 meter söder om planområdet.

Värme
Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El
Fastigheten är ansluten till elnätet.

Elektronisk kommunikation
Stadsnät är utbyggt i området.

Service

För- och grundskola samt fristående gymnasieskola finns inom ett avstånd av cirka 500 meter från området. På fastigheten Stjärnvalvet 1, precis nordöst om planområdet finns en livsmedelsbutik. Fler livsmedelsbutiker samt restauranger och en del övrig kommersiell service finns i närområdet, bland annat i Rosta centrum som ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Avståndet till Örebro centrum med ett brett serviceutbud är cirka 1,5 kilometer.

Trafik

Gator och trafik
Planområdet angränsar till Rostagatan i norr där tillfart till fastigheten sker ifrån.

Karlslundsgatan passerar knappt 200 meter norr om planområdet. Gång- och cykelbana finns längs Karlslundsgatan som även är huvudled för biltrafik. Från Karlslundsgatan finns en anslutande gång- och cykelbana som går väster om fastigheten Tusenskönan 3.

Kollektivtrafik
Kollektivtrafiken är utbyggd i området och närmaste busshållplats finns inom ett avstånd av cirka 200 meter från fastigheten, vid Karlslundsgatan. Hållplatsen trafikeras av både stads- och länsbuss.

Parkering och angöring
I nuläget finns uppställningsplats för ett flertal olika fordon inom fastigheten. Det finns 7 parkeringsplatser inom fastigheten för anställda och besökare samt ytterligare 12 ppl. i direkt anslutning till planområdet.

Konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Befintlig vegetation inom planområdet ligger inom mark som inte får bebyggas och inga förändringar planeras.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan. Bedömningen bifogas handlingarna. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisats i planbeskrivningen.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör en förändring med tillbyggnad av befintlig bebyggelse motsvarande 100 kvm. Planerad utbyggnad medför en ökad avrinningskoefficient, vilket kräver dagvattenåtgärder för att inte öka flödet ut från området i framtiden i jämförelse mot dagens situation. För att utjämna den flödesökning som planerad situation medför föreslås bland annat dagvatten renas och fördröjs i en fördröjnings/torrdamm som anläggs i planområdets södra del. En torrdamm både renar och fördröjer dagvattnet innan det avleds vidare via en kupolbrunn till befintligt ledningsnät i väster. Hela planområdets avvattning bedöms dock inte ske till fördröjnings/ torrdammen. Som kompletterande åtgärd föreslås därför underjordiska fördröjningsmagasin anläggas, exempelvis i anslutning till befintliga rännstensbrunnar inom planområdet på innergården, se bild nedan. Dessa kan då anslutas till motsvarande dagvattenserviser och vidare till befintliga dagvattenledningar. Hur fördelningen av fördröjningsvolymen (82 m3) ska göras beror huvudsakligen på var framtida utbyggnad placeras och därmed påverkar avrinningen.



Förslag på möjlig avledning av dagvatten.

Den framtida utbyggnaden på maximalt 100 m² medför små förändringar ur dagvattenperspektiv. Det finns goda möjligheter att anlägga fördröjningsåtgärder såsom fördröjningsmagasin och fördröjningsdamm som motverkar ökningen av flödet ut från planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft
Planförslagets innebär ingen ökad trafikmängd och påverkan på miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms därmed vara mycket liten och inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten
Den ekologiska och kemiska statusen för recipienten Svartån är idag otillfredsställande, främst på grund av övergödning, vandringshinder och förekomst av prioriterade ämnen som kvicksilver. Planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på Svartåns ekologiska eller kemiska status eftersom det idag inte finns någon reningsanläggning, men i framtiden kommer anläggas en. Förändringen av markytor är också körbara grusytor som i stället blir tak. Planområdets storlek är marginell i förhållande till delavrinningsområdet storlek som avrinner mot vattenförekomsten Svartån från Lindbacka till Hjälmaren. Sammantaget visar utredningen att den planerade utbyggnaden kan genomföras utan att medföra negativa konsekvenser för dagvattenhanteringen, översvämningsrisker, eller recipientens miljöstatus, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs.

Buller
Planområdet är enligt Örebro kommuns översiktliga kartering förhållandevis lite utsatt när det gäller buller från trafik och bedöms inte öka i och med detaljplanens genomförande.

Miljö

Förorenad mark
Eftersom det inte finns någon dokumentation kring sanering av tidigare verksamhet i befintliga byggnader har en översiktlig markundersökning (Structor dat. 2026-07-23) utförts samt att luftprovtagning skett (Structor 2025-07-01). Utredningarna visar inte på halter med föroreningar som överskrider gränsen för mindre känslig markanvändning vilket utgör bedömningsgrund för den användning som detaljplanen föreslår.

Provtagning av inomhusluft har skett (Structor 2025-07-01) för att avgöra huruvida det förekommer klorerade kolväten som kan utgöra hälsorisk för personer som vistas i eller besöker före detta tvättcentralen. Uppmätt halt bedöms sammantaget inte medföra oacceptabel hälso- eller säkerhetsrisk för de som vistas i lokalerna.

Kommunen har inte funnit några uppgifter som visar att sanering genomförts efter att panncentralens verksamhet lagts ned. Historisk bakgrundskontroll och dokumentation pekar på att inga andra bränslen än kol och trä använts. Inga historiska fotografier har kunnat konstatera att det förvarats kol och aska utomhus. Fd. panncentralen används idag som garage, verkstad och lager. Planen möjliggör användning för kontor, verksamheter (ej störande) samt centrum. Fd. panncentralen har ett högt kulturmiljövärde och är viktig för förståelsen av riksintresset för Rosta. Byggnaden har därför ett högt skydd mot förändringar i detaljplanen och framtida användning kommer därför att behöva utgå från detta.

För att undersöka eventuell förekomst av kol eller aska från den tidigare panncentralen har en översiktlig markundersökning tagits fram (bilaga 4 Tusenskönan markundersökning inkl. bilagor, Structor 2026-09-10).

Resultaten i utförd analys visar att samtliga analyserade parametrar understeg Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). För det prov som analyserades med avseende på PAH påvisades inga halter över laboratoriets rapporteringsgränser. Inga förhöjda halter av metaller eller petroleumkolväten noterades.

Den utförda markundersökningen har legat till grund för bedömningen av markens lämplighet. Sammantaget bedöms tillgängligt underlag vara tillräckligt för att översiktligt bedöma att det inte finnas indikationer på kvarvarande föroreningar i halter som innebär hinder för planerad användning.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Den lågpunkt som i planförslaget möjliggörs att bebyggas kommer behöva ersättas med en ny lågpunkt för att inte riskera att planerad och omkringliggande byggnader drabbas vid ett skyfall motsvarande 100-åresregn. En grov uppskattning utifrån tidigare skyfallsmodellering tillsammans med programmet Scalgo Live visar att lågområdet motsvarar ca 40 m^3.

Förslaget med torrdamm i södra delen av planområdet förutsätter att vattnet från tillkommande utbyggnads tak avleds i sydlig riktning. Höjdsättningen av marken i anslutning till utbyggnaden blir viktig att se över för att säkerställa avledningen. När marken i anslutning till tillbyggnaden detaljprojekteras bör avledningen ses över för att inte skapa ett instängt område. Eventuellt behöver ytan norr om utbyggnaden kompletteras med en eller flera dagvattenbrunnar. Vidare avledning kan förslagsvis ske till brunn 5 (se bild ovan) och fördröjas i underjordiskt magasin.



Systemlösning för dagvatten- och skyfallshantering. Utbyggnaden visas schematiskt med röd markering och läge för en ny torrdamm visas med rött kryss.

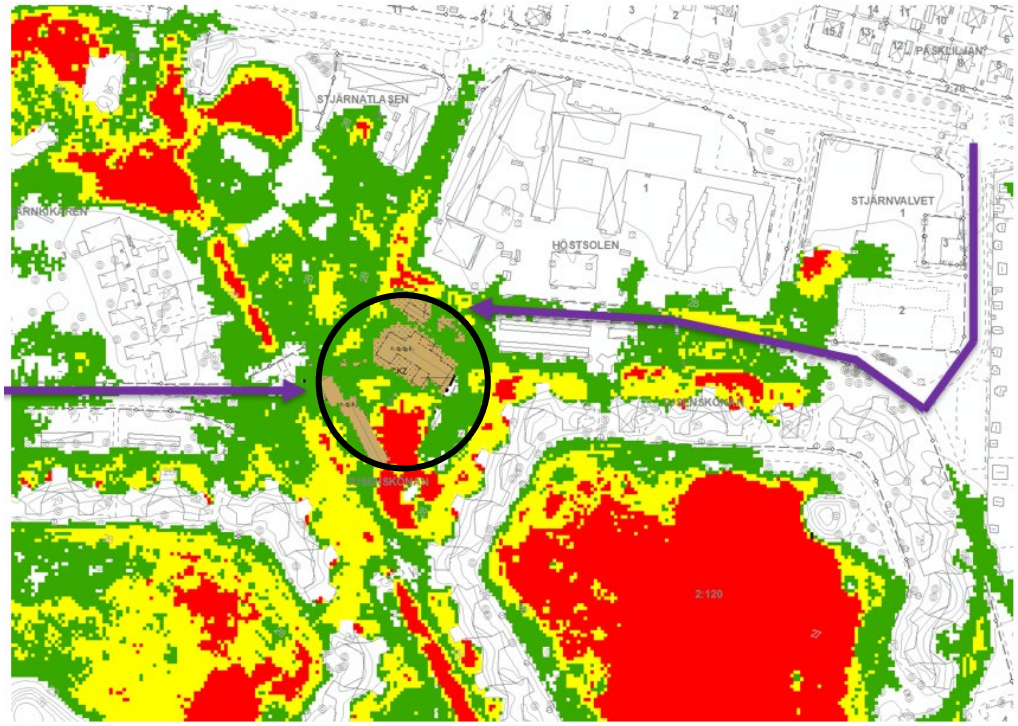
För att säkerställa att vatten vid skyfall huvudsakligen avvattnas till torrdammen har en generell bestämmelse om att *markens ska utformas så att dagvatten vid ett skyfall med återkomsttid 100år huvudsakligen avleds i sydlig riktning* införts.

Denna formulering utgår ifrån förutsättningen att avrinningsriktningen varierar inom planområdet och att slutlig utformning sker i och med projektering av utbyggnaden. Stora delar av gården tillåts inte att bebyggas och utbyggnad som möjliggörs i anslutning till f.d. tvättericentralen tillåts endast till en fjärdedel av ytan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför at det finns goda möjligheter för att lösa fördröjning inom fastigheten i enlighet med dagvattenutredningen. Genom utförande av dagvattenmagasin samt torrdamm inom planområdet bedöms ingen påverkan på bebyggelsen inom eller på intilliggande fastigheter ske utifrån förändringar inom planområdet.

Höga flöden

Rosta ligger inom den del av Örebro som kommer att påverkas vid en översvämning med höga flöden från Svartån. Enligt Boverkets riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk kan samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt, exempelvis restauranger och mindre industrier med liten eller obetydlig miljöpåverkan, tillåtas lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning, motsvarande ett 200-årsflöde. Då detaljplanen medger användningarna Centrum (C), Kontor (K) och Verksamheter (Z) vilket inte faller inom samhällsviktiga verksamheter görs bedömningen att denna detaljplan kan utgå från att förhålla sig till ett 200-årsflöde. Vid 200-årsflöde beräknas vattendjupet till cirka 0,2 – 0,3 meter för stora delar av området, förutom den befintliga lågpunkten som ska byggas bort, där vattendjupet beräknas till cirka 0,7 – 0,8 meter.



Översvämmade ytor vid 200-årsflöde för översvämning av Svartån. Vattennivåer motsvarar grönt 0–0,3m, gult 0,3–0,5 m och rött 0,5–0,8 inom planområdet (svart cirkel). Lila pilar visar möjliga evakueringsvägar för räddningsfordon.

Befintlig byggnads golvnivå är +28,3. Nivån vid ett 200-årsflöde beräknas till +28,1 (RH2000) För att säkerställa att golvnivån vid nybyggnation inte understiger befintlig och som därmed klarar ett 200-årsflöde har en bestämmelse; f_4 om att *färdig golvnivå i markplan vid nybyggnation ska vara lägst +28,3 meter över nollplanet* införts på plankartan.

Översvämningar från Svartån av den här omfattningen (200-årsflöde) sker sällan plötsligt. Personal inom området kommer hinna planera om till distansarbete och för dem där distansarbete inte är möjligt kan verksamheten omlokaliseras temporärt. Det finns vid ett 200-årsflöde farbara evakueringsvägar som möjliggör evakuering. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att planens markanvändning kan tillåtas på platsen utan att risk för människors säkerhet eller hälsa föreligger vid höga flöden motsvarande 200-årsflöde.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Det aktuella planområdet ligger inom riksintresseområdet för Rosta. En kulturmiljö-utredning utförd av Arkitektur och Byggnadsvård har tagits fram under planarbetet. Kulturmiljöutredningen visar på att tillbyggnad och kompletterande byggnader mellan befintlig bebyggelse kan vara möjlig. Då det långsiktiga behovet inte kan utesluta ytterligare lokalbehov möjliggör planförslaget en utbyggnad av motsvarande 100 kvm BYA. Byggrätten och planbestämmelser säkerställer att riksintresset eller kulturmiljön inte påverkas negativt.

Detaljplanens bestämmelser om rivningsförbud samt skydds- och varsamhets-bestämmelser bidrar till ett långsiktigt skydd av planområdets höga kulturvärden, vilket bidrar positivt för att säkerställa riksintressets värden. Detaljplanens ändrade användningsbestämmelser underlättar också för en långsiktig användning av befintliga byggnader, vilket är en bra förutsättning för bevarande. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser utifrån planområdets kulturvärden.

Trafik

Detaljplaneförslaget bedöms inte innebära utökade trafikrörelser till fastigheten i stort.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Magdalena Lindfeldt. Medverkande i planarbetet har varit; Kicki Söderback Stadsbyggnadsantikvarie (kulturmiljö), Nina Söderling Lantmäteriet, Magnus Karlsson Samordnare Teknik och serviceförvaltningen, Stefan Aläng Bygglovavdelningen samt andra kompetenser från Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Magdalena Lindfeldt
Planarkitekt