

## SAMRÅDSHANDLING



# Planbeskrivning

## Detaljplan för fastigheterna Kexfabriken 1–3 m.fl.

Samrådstitid: 31 maj 2023 – 5 juli 2023

Standardförfarande

Klara Ågren

E-post: [klara.agren@orebro.se](mailto:klara.agren@orebro.se)



## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>7</b>
Läge .....	7
Genomförandetid .....	8
Detaljplanens huvuddrag .....	8
Allmän plats .....	9
Kvartersmark .....	10
Vattenområde .....	15
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>16</b>
Användning av allmän plats .....	16
Användning av kvartersmark .....	16
Användning av vattenområde .....	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	17
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>23</b>
Markägoförhållanden .....	23
Mark- och utrymmesförvärv .....	23
Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Tekniska frågor .....	23
Ekonomiska frågor .....	24
Organisatoriska frågor .....	24
Kulturvärden .....	25
Prövning enligt annan lagstiftning .....	25
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>26</b>
Kommunala ställningstaganden .....	26
Riksintressen .....	30
Miljökvalitetsnormer .....	30
Miljö .....	32
Hälsa och säkerhet .....	33
Geotekniska förhållanden .....	36
Hydrologiska förhållanden .....	36
Kulturmiljö .....	36
Fysisk miljö .....	40
Teknisk försörjning .....	41
Service .....	41
Trafik .....	42

<b>Konsekvenser .....</b>	<b>43</b>
Natur .....	43
Miljö .....	43
Miljö kvalitetsnormer .....	45
Hälsa och säkerhet .....	45
Kulturmiljö och stadsbild .....	47
Sociala faktorer .....	48
Riksintressen .....	48
Trafik .....	48

## Vad är en detaljplan?

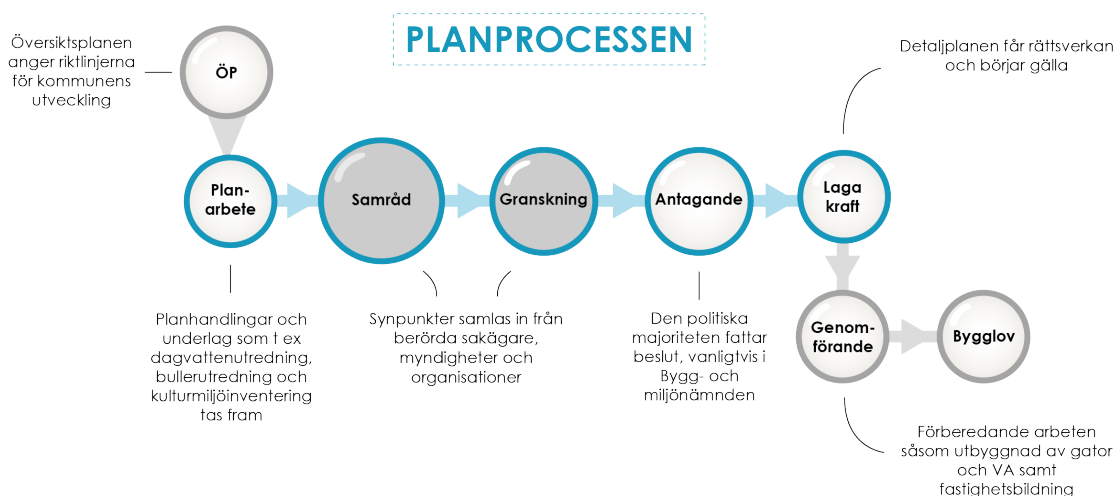
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel 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 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (*efter samråd*)
- granskningsutlåtande (*efter granskning*)
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
  - Bilaga 1 - Trafikbullerutredning, 2022-12-15, Soundcon
  - Bilaga 2 - Utökad kulturmiljöanalys, 2022-11-22, White arkitekter AB
  - Bilaga 3 - Trädinventering, Statusbedömning träd vid Kexfabriken 1, 2 & 3, 2023-04, White arkitekter AB
  - Bilaga 4 - Miljöteknisk markundersökning, Kexfabriken 1-3, 2023-01-31, Loxia group
  - Bilaga 5 - Dagvattenutredning, 2023-05-17, Loxia group
  - Bilaga 6 - Teknisk PM Geoteknik + markteknisk undersökningsrapport (MUR), Kexfabriken 1-3, 2023-01-31, Loxia group

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av kontor och bostäder genom förtätning på fastigheterna Kexfabriken 1, 2 och 3. Planläggningen syftar också till att långsiktigt bevara kulturmiljövärdena för den före detta Kexfabriken. Som en del av entrén till centrala Örebro ska planförslaget bidra till att skapa en tätare och mer stadsmässig bebyggelse med hög arkitektonisk och gestaltningsmässig kvalitet.

Planförslaget möjliggör byggnation av ett flerbostadshus mot Norrbackavägen. För att det ska vara möjligt behöver del av befintlig byggnad på Kexfabriken 2 rivras. På fastigheten Kexfabriken 3 planläggs för en ny kontorsbyggnad mot Östra Bangatan. En ny kontorsbyggnad planeras även på fastigheten Kexfabriken 1.

## Läge

Planområdet är beläget i norra delen av centrala Örebro i området Klosterbacken söder om vattendraget Lillån.

Planområdet är på cirka 2 hektar och angränsar till bostäder, järnvägsområde, Norra Lillåstrand och Åkullens park.



*Planområdets läge och omfattning*



## 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-, centrum- och bostadsändamål. Planförslaget tillskapar två nya kontorshus och ett flerbostadshus, samt fastslår de tre befintliga byggnaderna inom planområdet, inkluderat pågående byggnation.



*Skiss, volymstudie, av planförslaget från norr av Örebroporten*

Planförslaget innebär en omvandling av ett tidigare industriområde till en tätare och mer stadsmässig bebyggelsestruktur som ska bidra till ett ökat stadsliv och mer rörelse i område. Då planområdet utgör en del av norra entrén till Örebro med ett attraktivt och strategiskt läge är gestaltningen mycket viktig. Tanken är att det ska finnas en variation i gestaltningen av bebyggelsen men att den samtidigt ska ha en röd tråd. Idag är gestaltningen väldigt splittrad så den tillkommande bebyggelsen ska bidra till att knyta ihop gestaltningen inom kvarteret genom material och färgsättning. Bebyggelsen ska därför utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer. En viktig del för att knyta ihop kvarteret är gestaltningen av miljön mellan husen.

Samtidigt måste hänsyn tas till områdets kulturmiljövärden med den före detta kexfabriken. Örebro Kexfabrik som startades sin verksamhet på platsen år 1896 hör till de äldsta mest välkända industrierna i Örebro och är en symbol för Örebros industriepok. Byggnaden karaktäriseras av sin tegelfasad och det går att se byggnadens många utbyggnadsfaser. Skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser har införts, som skydd mot rivning och förvanskning samt hänsyn vid förändringar. Byggnadens kulturvärden kan förstärkas av den nya bebyggelsen.



Östra Bangatan är tänkt att byggas om med smalare körfält och genom att bygga till en gång- och cykelväg på östra sidan. Med föreslagna bebyggelse längs Östra Bangatan skapas ett tydligare gaturum och gatan får mer stadsmässiga kvaliteter. Med föreslagna entréer mot Östra Bangatan och med uppglasade fasader i bottenvåningen mot gatan skapas liv i gaturummet. En ny gatukoppling mot Östra Bangatan föreslås till kvarteret för att förbättra tillgängligheten till området och öppna upp området. Det kopplar också an till en historisk koppling. Den är främst till för trafik inom området men den kommer vara öppen för allmänheten.

Som en del i utvecklingen av lilla Å-promenaden kommer den grönyta som finns mot Lillån att iordningställas med enklare gång- och cykelväg och sittplatser. Planen möjliggör att träbrygga eller gradänger kan byggas längs Lillån för att förbättra kontakten med ån och ändra åns karaktär. Befintliga träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Mötet mellan kontorsbyggnaden i norr och parken blir därmed viktig och kommer behöva utredas vidare.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

Grönytan mellan Lillån och kvarteret kommer iordningställas till en park i samband med detaljplanen. Tanken är att ytan ska bli tillgänglig och Lillån synliggöras. Parken ska karaktäriseras av de stora befintliga pilträden som finns på platsen. För att göra platsen framkomlig dras en gång- och cykelväg i väst-östlig riktning genom parken som sammankopplas med den nya gång- och cykelvägen längs Östra Bangatan. Lillån är ett viktigt karaktärsdrag för parken och den kan lyftas fram på olika sätt, exempelvis genom en träbrygga med sittplatser eller genom gradänger ned mot vattnet. Denna parkyta ska knytas samman visuellt och fysiskt med Åkullen för att åstadkomma ett sammanhängande parkstråk.

Den trädinventering som gjorts visar att några träd kommer att behöva tas ner för att kunna genomföra planförslaget. Enligt kommunens policy ska nya träd planteras som kompensation för nedtagna träd. Frågan kommer diskuteras vidare under planarbetet.

### Lek och rekreation

Angränsande till planområdet ligger Åkullen där en upprustning av parken är aktuellt med bland annat en mindre lekplats.

### Gator och trafik

Östra Bangatan ska behålla sin funktion som huvudgata med två körfält i vardera riktningen. För att Östra Bangatan ska omvandlas till ett mer stadsmässigt gaturum föreslås de befintliga körfälten smalna av och grönska tillföras. Enligt planförslaget placeras bebyggelsen nära gatan vilket också förändrar upplevelsen av gatan.

En ny gatukoppling föreslås genom Kexfabrikens kvarter som ansluter till Östra Bangatan. Endast höger in-höger ut sväng kommer vara möjligt av trafiksäkerhetsskäl. Detta bidrar till att bryta upp gatanätet och till mer rörelse i kvarteret.

En gång- och cykelväg planeras längs Östra Bangatan som en del i att förändra gatans karaktär och komplettera gång- och cykelvägnätet. Norr om Lillån finns idag inte utrymme för en gång- och väg längs gatan varpå en gång- och cykelbro föreslås över

Lillån så att en anslutning kan göras till Tunnelgatan.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Trädallén i södra delen av planområdet ska bevaras, **n<sub>1</sub>**. För att ingen bebyggelse ska placeras för nära träden har marken närmast träden reglerats med prickmark så att marken inte får förses med byggnader.

Det är önskvärt att tillskapa så mycket grönska som möjligt mellan husen.

### Bebyggelse

Planförslaget medför en utveckling av kvarteret genom en förtätning med kontor, **K**, och bostäder, **B**. Centrumändamål, **C**, möjliggörs också i kvarteret. Utgångspunkten är att bebyggelsen ska bidra till att föra in mer stadsmässiga kvaliteter och att kvarteret blir bättre integrerat med övriga staden. Planförslaget bidrar till ett mer effektivt användande av attraktiv och strategiskt belägen mark i staden i enlighet med *Utvecklingsförslaget för Klockarbacken*.



*Skiss, volymstudie, av planförslaget från norr av Örebroporten*

För fastigheten Kexfabriken 1 regleras användningen till kontor, centrumändamål och parkering. För att bebyggelsen inte ska bli för hög mot Norra Lillåstrand har höjden på kontorshuset reglerats till en nockhöjd på 28 meter, vilket motsvarar 5 våningar. Tanken är att byggnaden kan vara högre mot Östra Bangatan och ha en lägre del mot Lillån. Den östra delen av byggnaden är tänkt att användas för ett parkeringshus i 3 våningar med kontor ovanpå. Mötet mellan byggnaden och parken blir viktigt så att det känns tryggt att röra sig i parken. En detalj för att öppna upp

kvarteret och skapa en koppling till Lillån och parken är att tillskapa en portik på den norra fasaden, vilket bestämmelsen  $f_3$  reglerar.

På Kexfabriken 2 pågår byggnationen av ett kontorshus. Byggnaden ingår i denna detaljplan men är uppförd enligt gällande detaljplan. Regleringen är gjord utifrån befintlig byggnad med en nockhöjd på 23 meter. Huvudentrén till kontorshuset ligger mot söder men en entré kommer också finnas mot Östra Bangatan.

Befintlig kontorsbyggnad på östra delen av Kexfabriken 2 bevaras men kommer att byggas om. Tanken är att byta fasad och göra en mindre tillbyggnad i bottenvåningen. För att befintlig volym ska bevaras är nockhöjden reglerad till 26 meter så att inga våningar kan byggas på.

För att få in fler funktioner i kvarteret föreslås ett flerbostadshus mot Norrbackavägen. Huset ska placeras i förgårdslinje mot Norrbackavägen så att byggnaden hamnar i samma linje mot gatan som bostadshuset på Kexfabriken 5. Nockhöjden reglerad till 32 meter, vilket motsvarar 7 våningar vid utförande i trä.

Detaljplanen möjliggör för en ny kontorsbyggnad på Kexfabriken 3. Denna byggnad blir den högsta i kvarteret med en nockhöjd på 41 meter, vilket motsvarar 8 våningar vid utförande i trä. Placeringen av byggnaden kan bidra till att tydliggöra den tidigare gårdsstrukturen och förstärka det historiskt viktiga gårdsrummet väster om den före detta kexfabriken.

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 på dygnet. Användningen skapar en flexibilitet för att kunna svara upp mot behov över tid.

Exakt placering av de tillkommande byggnaderna är inte reglerat för att ha en flexibilitet över tid. Det är också därför som utnyttjandegraden är reglerad med bruttoarea. Den kontorsbyggnad som byggs idag ligger i fastighetsgräns mot Östra Bangatan och även tillkommande byggnader kan placeras mot fastighetsgräns. Vid utformning av entréerna mot Östra Bangatan måste mötet med den allmänna platsen, gång- och cykelväg, tas i åtanke.

### **Friytor**

Barns behov av friytor ska särskilt beaktas vid utformning av bostadsgården.

Mellan husen bildas ytor att vistas och röra sig i. Dessa ytor kan användas för att få in mer grönska i kvarteret.

### **Gestaltning**

Idag upplevs kvarteret väldigt spretigt med bebyggelse från skilda tidsperioder och med olika arkitektoniska uttryck. Tillkommande bebyggelse kan genom färgsättning, materialval och utformning av utemiljöer bidra till att bebyggelsen i området kan knytas ihop till en mer attraktiv helhetsmiljö.

För att förändra stadsbilden längs Östra Bangatan placeras de nya kontorshusen närmare Östra Bangatan och vänder sig mot gatan med entréer och uppglasade bottenvåningar. I planen är det reglerat att entréer ska finnas mot Östra Bangatan genom bestämmelsen **b<sub>1</sub>**, vilket bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum. Utformningen av bottenvåningen mot Östra Bangatan är också reglerad så att minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd ska vara uppglasad, **b<sub>2</sub>**, för att skapa kontakt mellan ute och inne samt en variation i fasaden.

Med tanke på bebyggelsens synliga läge mot Östra Bangatan ska byggnaderna i kvarteret utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer, **f<sub>2</sub>**. Då volymerna mot Östra Bangatan kan bli stora är det viktigt att bryta ner dem vilket kan göras till exempel genom indrag i byggnadsdelarna, variationsrikt formluttryck eller volymförskjutningar för att motverka upplevelsen av storskalighet.

Planförslaget kommer att bidra till en fortsatt variation av byggnadshöjderna i kvarteret. Högsta byggnaden inom kvarteret är reglerad med en nockhöjd på 41 meter och lägsta nockhöjd till 20 meter, vilket motsvarar 8 och 3 våningar. En högre bebyggelse bedöms lämpligt i kvarteret men samtidigt måste hänsyn tas till befintliga byggnader, miljöer och stadsbild. Angivna höjder i utvecklingsförslaget har varit vägledande i processen för att hitta lämpliga höjder för bebyggelsen tillsammans med hänsyn till platsens förutsättningar och stadsbilden.

Det nya kontorshuset på Kexfabriken 3 är den byggnad som kommer sticka ut i kvarteret och vara mest synligt på grund av sin höjd och sitt läge. Skorstenarna till den före detta kexfabriken karaktäriserade förut området och markerade platsen i staden, så att uppföra en högre byggnad som ett nytt landmärke bedöms möjligt i kvarteret. Byggnaden måste också i utformning och placering ta hänsyn till den före detta kexfabriken och ska samspela genom material och färgsättning, **f<sub>1</sub>**.

### **Kulturmiljö**

Kextillverkning har varit grundläggande i Örebros varumärkesbyggande vid sidan om skoindustrierna. Den före detta kexfabrikens byggnad ska bevaras då den är karaktärsskapande för området och en viktig del av Örebros historia. Rivningsförbud är därmed infört för byggnaden, genom planbestämmelsen **r<sub>1</sub>**. Idag upplevs byggnaden relativt anonym. Med ett genomförande av planförslaget kan kexfabriken förhoppningsvis lyftas fram och dess värden förstärkas genom att större omsorg läggs på utformning och förvaltning av miljöerna kring kexfabriken. Trots bestämmelsen om rivningsförbud bedöms det som möjligt att göra interiöra förändringar av byggnadens stomme, exempelvis håltagningar för nya trapphus, utan att byggnadens kulturvärden går förlorade.

För att förstärka byggnadens kulturhistoriska värden ska byggnadens olika tidsperioder få framträda. Byggnadens brokighet har formats av de ombyggnationer och utbyggnationer som gjorts i takt med kexfabriken utvecklades och expanderade. Detta är framför allt synligt i fasaderna som visar upp olika typer av tegel samt olika typer av fogar. Vid kommande renoveringar och underhåll bör dessa historiska spår värnas. Det innebär till exempel att man inte bör laga i håltagningar med tegel som är så likt det omkringliggande teglet som möjligt, i stället bör håltagningen få vara fortsatt avläsbar. Principen innebär även att den enskilda byggnadsdelens karaktärsdrag bör få styra hur framtida förändringar ska gestaltas.

Den tegelröda fasaden utgör en viktig del av byggnadens karaktär som ger en förståelse om att byggnaden ursprungligen var en industriverksamhet. Befintligt tegel får inte putsas eller målas, detta regleras genom planbestämmelsen **k4**. De mindre fasadytor som är putsade idag får även var det fortsättningsvis, men fler väggar ska inte putsas.

Brokigheten i byggnadens utformning kan också avläsas i de många olika typer av fönster som finns runt om byggnaden. Vid kommande renoveringar bör man sträva efter att förstärka de olikheter och tidstypiska drag som finns i de olika utbyggnadsetapperna. Som exempel kan tillbyggnaden från 1950-talet återfå sina karaktäristiska fönster i stället för de historiserande fönster som byggnadsdelen försågs med 2006.

Det bedöms möjligt att öppna upp gamla fönsteröppningar för att få in mer ljus i byggnaden. Nya fönster ska i sin placering och utformning helst knyta an till ursprungliga fönster för respektive byggnadskropp.

Kexfabriken är en industrimiljö som blivit kraftigt ombyggd, men att i framtiden bygga om den exteriört i ännu högre utsträckning påverkar det kulturhistoriska värde som finns kvar och bedöms därför inte som lämpligt. Tillbyggnader som exteriöra trapphus bedöms inte som lämpligt då det kan försämra läsbarheten av den ursprungliga strukturen i framtiden. Ytterligare trapphus bedöms i stället vara möjligt att tillskapa interiört. Byggande av takkupor bedöms inte heller som lämpligt då det riskerar att bli dominerande ingrepp i byggnadernas anspråkslösa taklandskap. För att åstadkomma ytterligare ljusinsläpp kan det i stället gå att se över möjligheterna till väl avvägda takfönster.

För att undvika förvanskning av den före detta kexfabriken ska påbyggnader på höjden på befintliga byggnader inte vara möjligt, vilket är reglerat med högsta tillåten nockhöjd, **h1**.

Solceller bedöms som möjligt att placera på fabriksbyggnadens tak om det genomförs på ett varsamt sätt, anpassat efter byggnadens kulturvärden.

Interiört är det mesta ombyggt och det finns få ursprungliga byggnadsdetaljer bevarade. Därmed är det viktigt att bevara det som finns kvar. Det norra trapphuset som är typiskt för 1930-talet med väggmålningar, smidesräcken och terazzogolv är mycket väl bevarat och skyddas i planen, **q1**. Vid renovering av trapphuset ska likvärdiga material användas. I entrérummet i byggnadens södra del finns ursprungliga tegelväggar och granitsockel bevarade. Dessa enskilda byggnadsdetaljer bedöms vara särskilt värdefulla och en varsamhetsbestämmelse har införts, **k1**.

I övriga delar bedöms byggnaden vara tålig för interiöra förändringar. Trots skyddsbestämmelsen **r1** bedöms det som möjligt utifrån byggnadens kulturvärden att göra ändringar av stommen. På så sätt kan man exempelvis bygga nya trapphus, förändra planlösningen eller bygga ljusschakt. Byggnaden är väldigt mörk idag och inte tillräckligt anpassad för dagens kontorsmiljöer. Därför bedöms invändiga förändringar vara nödvändiga i framtiden. Att bygga ljusschakt är ett sätt att få in mer ljus i byggnaden i stället för takkupor eller takfönster.

Utifrån kulturmiljöanalysen som tagits fram inför planarbetet för att identifiera den före detta kexfabrikens kulturvärden är det möjligt att tillföra nya byggnader i nordvästra hörnet på Kexfabrikens 1, vilket också kan bidra till att tydliggöra den tidigare gårdsstrukturen. En ny kontorsbyggnad föreslås att placeras på denna plats enligt planförslaget. Genom att reglera att ytan mellan byggnaderna endast får användas för förråd, uthus och dylikt kan det historiska gårdsrummet vid kexfabriken förstärkas.

En viktig visuell koppling att bevara är siktlinjen mellan den före detta kexfabriken och Östra Bangatan samt järnvägen för att skapa förståelse för kexfabrikens historiskt strategiska läge invid kommunikationsleder. Ytan väster om den före detta kexfabriken är därför reglerad så att endast förråd, uthus och dylikt får uppföras.

En ny gatukoppling föreslås mellan Östra Bangatan och Norrbackavägen vilket återskapar kvarterets tidiga struktur. Detta går att se på tidiga situationsplaner för området.

Tillkommande byggnader i kvarteret bör spegla sin egen samtid i hög utsträckning, samtidigt som tillkommande byggnader behöver samspela med de befintliga byggnaderna på platsen. Det är särskilt viktigt att ta hänsyn till för den nya byggnaden Kexfabriken 1 och en utformningsbestämmelse har därför införts, **f1**. Enklaste sättet att samspela är genom färgsättning och materialval.

### **Gator och trafik**

För att förbättra tillgängligheten till byggnaderna i kvarteret och som en del i att förändra Östra Bangatans karaktär föreslås en ny gatukoppling genom kvarteret mellan Östra Bangatan och Norrbackavägen. Den kommer främst vara till för intern trafik.

Höger in och höger ut sväng kommer endast vara möjligt. Då alternativ finns med trafikljus vid Ribbingsgatan anses denna lösning räcka. Det skulle inte heller vara lämpligt att ha trafikljus eller svängfiler så tät inpå en annan korsning.

### **Parkering och angöring**

Parkeringar för kontor, centrumändamål och bostäder ska anordnas på kvartersmark.

Den föreslagna bebyggelsens behov av parkering beräknas utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm men prövas formellt först i bygglovsprocessen. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering som ställs i efterföljande bygglovsprövning. Den kommunala parkeringsnormens riktlinjer syftar till att säkerställa att ett acceptabelt antal parkeringsplatser tillskapas, men syftar också till att styra utveckling mot ett mer hållbart resande genom att begränsa bilanvändandet.

Det centrala läget med närhet till resecentrum samt möjligheterna att gå och cykla gör att parkeringsnorm för zon 1 används för planområdet. Utifrån parkeringsnormen beräknas planförslaget generera ett behov av 172 bilparkeringsplatser, varav 18 till bostäderna. Planförslaget innebär också ett behov av 857 cykelparkeringar, varav 89 till bostäderna.

Parkeringarna kommer främst ordnas i ett parkeringshus för att minska antalet markparkeringar. Parkeringshuset föreslås i norra delen av planområdet på fastigheten Kexfabriken 1. Parkeringshusen är både till för kontoren och bostäderna. Parkeringshuset planeras byggas i tre våningar med kontor ovanpå.

Behov finns av parkeringar för fordon i tjänst för vissa verksamheter varpå en del markparkeringar fortsatt kommer finnas i anslutning till kontoren. Även besöksparkeringar är tänkt att kunna anläggas i anslutning till byggnaderna. Läge för parkeringarna regleras inte i detaljplanen.

Angöring till Kexfabriken 1 och parkeringshuset kommer främst att ske från Norrbackavägen. För bebyggelsen i den södra delen av kvarteret så kommer angöring ske från den nya gatukopplingen.

## Vattenområde

En gång-och cykelbro föreslås över Lillån för att kunna göra en gång- och cykelanslutning till Tunnelgatan.

När ytan mellan Kexfabriken 1 och Lillån iordningsställs till en park är tanken att också förbättra tillgängligheten till ån. Förslaget är att anlägga en träbrygga eller gradängar ner mot vattnet.



## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>PARK</b>	<i>PARK</i>  Då parkytan mellan Kexfabriken 1 och Lillån ska iordningställas tas ytan med i detaljplanen. Bestämmelsen definierar ytan mer än i gällande detaljplan som reglerar ytan som allmän plats.
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<i>GATA</i>  Säkerställer gatumark för all typ av trafik. Syftet med att ta med Östra Bangatan i detaljplanen är att möjliggöra för en framtida omvandling av gatan samt en ny anslutning till kvarteret Kexfabriken.

### Användning av kvartersmark

<b>B</b>	<i>Bostäder</i>  Ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder vilket bidrar till att få in fler funktioner i kvarteret.
<b>C</b>	<i>Centrum</i>  För att kunna få in fler funktioner i området planläggs även för centrumändamål. Det kan komplettera kontorsändamålet, skapa aktivitet i området och skapar en flexibilitet för framtida behov.
<b>K</b>	<i>Kontor</i>  Befintliga byggnader på Kexfabriken 2 och 3 planläggs för kontor för att bekräfta pågående användning.  På Kexfabriken 1 möjliggörs för en ny kontorsbyggnad. Även på Kexfabriken 3 möjliggörs för en ny kontorsbyggnad i enlighet med syftet med detaljplanen.

P<sub>1</sub>*Parkeringshus*

Användningen parkering är preciserad till parkeringshus.

För att kunna anlägga ett parkeringshus i norra delen utav planområdet och samla parkeringarna för området säkerställs det med en planbestämmelse.

## Användning av vattenområde

W<sub>1</sub>*Vattenområde där bryggor får uppföras*

När parkområdet längs Lillån iordningställs möjliggör planen för en framtida utveckling med bryggor för att förbättra vattenkontakten för allmänheten.

W<sub>2</sub>*Vattenområde där bro för uppföras för gång- och cykeltrafik*

För att en gång- och cykelbro ska kunna byggas över Lillån omfattas även delar av Lillån i planområdet.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

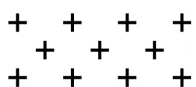
*Marken får inte förses med byggnadsverk*

Prickad mark är angivet i gränsen mot parken på Kexfabriken 1 för att byggnaden inte ska placeras för nära *PARK* och skötsel av byggnad ska kunna ske på egen fastighet.

För att reglera placeringen så att bostadsbyggnaden ska hamna i linje med befintlig bostadsbebyggelse på Kexfabriken 5 så har begränsning av markens nyttjande reglerats mot Norrbackavägen.

För att ett byggnadsverk inte ska hamna för nära trädallén regleras marken närmast träden med prickmark.

För att säkerställa att det finns yta för den gata som planeras genom området är marken reglerad med prickmark

*Marken får endast förses med förråd, uthus och dyliket*

På Kexfabriken 2 och 3 har korsmark införts för att reglera placering och avgränsa omfattning av byggnaderna och reglera så att det finns ytor mellan byggnaderna. Ytan är avsedd för förråd, uthus och dylikt, samt parkeringar, växtlighet och planteringar.

Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att bevara siktlinjen mellan järnvägen och den före detta kexfabriken, därför begränsas möjligheten att uppföra byggnader på ytan där emellan. För att det historiskt viktiga gårdsrum som är utpekade i kulturmiljöanalysen också bevaras begränsas markens utnyttjande.

**h<sub>1</sub> 0,0**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter*

Motivet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att uppföra nya byggnader.

På Kexfabriken 1 begränsas byggnadens höjd till en nockhöjd på 28 meter, motsvarande ungefär 5 våningar, med hänsyn till bebyggelsen norr om Lillån.

På Kexfabriken 2 har nockhöjden utgått ifrån höjden på befintliga byggnader. 23 meter för byggnaden i väster och 26 meter för byggnaden i öster.

För bostadsbyggnaden är höjden reglerad till 32 meter, vilket motsvarar ungefär 7 våningar. Nockhöjden är beräknad för att ge möjlighet till eventuellt utförande i trä.

En högre volym har bedömts möjligt för det nya kontorshuset på Kexfabriken 3 för att markera platsen och som en anspelning till de skorstenar som tidigare har funnits till den före detta Kexfabriken. Höjden har ändå begränsats till 41 meter, vilket motsvarar ungefär 8 våningar, med hänsyn till stadsbild, platsen och omkringliggande bebyggelse. Nockhöjden är beräknad för att ge möjlighet till eventuellt utförande i trä.

För den före detta kexfabriken är nockhöjden reglerad till en höjd på 20 meter. Nockhöjden utgår från befintlig byggnad då det inte bedöms lämpligt att bygga på byggnaden på höjden.

*Högsta nockhöjd för förråd, utbus och dylikt är 4 meter*

För komplementbyggnader inom planområdet är nockhöjden reglerad till 4 meter för att de ska inte ska bli för storskaliga.

e1 0,0

*Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup>. Inglasning av balkong räknas inte in i bruttoarean.*

För KCP<sub>1</sub> på Kexfabriken 1 är bruttoarean reglerad till 8700 kvm.

För KC på västra delen av Kexfabriken 2 är bruttoarean reglerad till 12 400 kvm utifrån måtten för den byggnad som håller på att uppföras.

För KC på östra delen av Kexfabriken 2 är bruttoarean reglerad till 4 250 kvm vilket regleras utifrån befintlig byggnad med möjlighet till en mindre utbyggnad.

För bostad är bruttoarean reglerad till 3000 kvm. För bostadsändamål syftar bestämmelsen till att begränsa byggnadens utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta säkerställs inom fastigheten.

För KC på västra delen av Kexfabriken 3 är bruttoarean reglerad till 5000 kvm.

För den före detta kexfabriken på Kexfabriken 3 är bruttoarean reglerad till 10 705 kvm vilket är reglerad utifrån befintlig byggnad. Ingen utbyggnad av byggnaden möjliggörs.

p1

*Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje*

Bostadsbyggnaden ska placeras i förgårdsmark mot allmän gata, Norrbackavägen. Detta för att byggnaden ska ligga i samma linje som byggnaderna på Kexfabriken 5 och därmed skapa en enhetlig gatumiljö

- f<sub>1</sub>** *Ny bebyggelse ska samspela med den före detta Kexfabrikens kulturmiljövärden genom färgsättning och materialval*
- Bestämmelsen syftar till att knyta ihop bebyggelsen inom kvarteret samtidigt som hänsyn till kulturmiljön tas. Den byggnad som tillkommer ska spegla sin egen samtid men göra det med hänsyn till Kexfabrikens kulturmiljövärden.
- f<sub>2</sub>** *Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer*
- Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen inom området för hög arkitektonisk kvalitet med tanke på området läge som entré till centrala Örebro och funktion som skyltläge.
- f<sub>3</sub>** *Portik ska anordnas mot PARK (begränsas av sekundär egenskapsgräns)*
- Bestämmelsen syftar till att öppna upp kvarteret och skapa en koppling till Lillån genom en portik. Det är en arkitektonisk detalj i förslaget som säkerställs med planbestämmelsen.
- f<sub>4</sub>** *Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00*
- Bestämmelsen har införts för att säkerställa att riktvärdena för uteplats uppnås för bostäderna.
- b<sub>1</sub>** *Minst en entré ska finnas mot Östra Bangatan*
- För att förändra Östra Bangatans karaktär till en stadsgata så ska entréer finnas mot gatan vilket säkerställs med planbestämmelsen.
- b<sub>2</sub>** *Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot Östra Bangatan ska vara uppglasad*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utformningen av byggnadernas bottenvåningar mot Östra Bangatan till stor del är uppglasad. Det handlar om att skapa aktivitet mellan byggnaderna

och gaturummet, och att byggnaderna öppnar upp sig mot gatan.

**k<sub>1</sub>**

*I entrérummet ska ursprungliga tegelväggar och granitsockel bevaras och fortsatt vara synliga*

Planbestämmelsen syftar till att bevara de byggnadsdetaljer som bedöms vara särskilt värdefulla då det inte finns många interiöra detaljer kvar i byggnaden.

**k<sub>2</sub>**

*Byggnaden ska behålla sina karaktärsdrag vad gäller volymer, proportioner, material, detaljeringsgrad och färgsättning. Variationerna av fönstertyper, tegel, fogar och sockel som visar på byggnadens utbyggnadsetapper ska bevaras och förtydligas.*

Planbestämmelsen införts för att säkerställa att den före detta kexfabrikens kulturmiljövärden bevaras och förstärks. Syftet är att industrimiljöns brokighet ska förstärkas då den till viss del byggts bort.

**k<sub>3</sub>**

*Igensatta och minskade fönster får tas upp. Fönster ska i form, material och proportioner vara lika ursprungliga eller befintliga*

Planbestämmelsen har införts då fönstren är en viktig detalj för byggnadens karaktär och gestaltning. De ombyggnationer som gjorts har förändrat fasaden och de olika utbyggnadskedena är inte alltid avläsbara i fasaden. Därför ska det vara möjligt att vid byte av fönster ersätta de med mer tidstypiska fönster för den specifika byggnadsdelen.

Till exempel kan tillbyggnaden från 1950-talet återfå sina karaktäristiska fönster i stället för de historiserande fönster som byggnadsdelen försågs med 2006.

**k<sub>4</sub>**

*Fasadmaterial ska huvudsakligen vara av rött tegel lika befintligt.*

Kexfabrikens brokighet med olika karaktär för varje byggnadsdel med olika tegel och fog ska framgå och bevaras vilket säkerställs med bestämmelsen.

På vissa fasader och kring en del fönster är fasadmateriel av puts idag och det kan bevaras, därav formuleringen huvudsakligen.

r1

*Byggnaden får inte rivas. Ändringar av stommen invändigt får dock göras för att ändra planlösning, bygga trapphus, ljusschakt eller liknande.*

För den före detta kexfabriken införs rivningsförbud för att byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras. För att det ska vara möjligt att göra invändiga ändringar regleras att ändringar av stommen får göras då det är lämpligare att göra invändiga förändringar än tillbyggnader som trapphus eller takkupor.

q1

*Det norra trapphuset med väggmålningar, smidesräcken och terrazzogolv ska bevaras. Vid renovering ska likvärdigt material användas.*

Då trapphuset är väl bevarat bedöms det vara särskilt kulturhistoriskt värdefullt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den bevaras även fortsättningsvis.

n1

*Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Planbestämmelsen införs för att säkerställa att trädallén bevaras, även den omfattas av det generella biotopskyddet.

a1

*Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå*

Planbestämmelsen inför för att säkerställa att markföroreningarna inom planområdet åtgärdas.

a2

*Marklov krävs även fällning av träd*

Ifall träd som är skyddade enligt n1 skulle behöva fällas regleras bestämmelsen att marklov krävs för att kommunen ska kunna ha en dialog om möjliga insatser och kompensationsåtgärder.



## Genomförandefrågor Markägoförhållanden

Fastigheterna Kexfabriken 1, 2 och 3 ägs av det kommunala bolaget Örebroporten fastigheter AB.

Östra Bangatan, Ribbingsgatan och Norrbackavägen, fastigheten Olaus Petri 3:217, är i kommunal ägo.

### Mark- och utrymmesförvärv

#### Frivilliga överlåtelser

Exploatören överlåter till Kommunen ett markområde av Kexfabriken 3 som ska utgöra allmän plats. Området är beläget i sydvästra ändan av fastigheten i korsningen Ribbingsgatan/Östra Bangatan, och ska föras till Olaus Petri 3:217.

Kommunen överlåter till Exploatören ett markområde av Olaus Petri 3:217, som ska utgöra kvartersmark. Markområdet är beläget mellan fastigheterna Kexfabriken 1 och 2, och Norrbackavägen, och ska föras till Kexfabriken 1 respektive 2.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsindelingsbestämmelser

För Kexfabriken 1–3 finns en tomtindelning, 1881K-OP14/TT1.

#### Förändrad fastighetsindelning

Tomtindelningen för Kexfabriken 1–3 ska upphävas.

Del av fastigheten Kexfabriken 3 överlåts till Olaus Petri 3:217 för att en gång- och cykelväg ska kunna byggas längs Östra Bangatan. Del av Olaus Petri 3:217 överlåts till Kexfabriken 1 och 2 för att utöka kvartersmarken och justera Norrbackavägens utformning.

#### Rättigheter

Servitut för fjärrvärme, fjärrvärmeledning och ledningar finns inom planområdet till förmån för Åbyverken 2 som belastar Olaus Petri 3:217, Kexfabriken 1 och Kexfabriken 2.

Servitut för ledningar finns inom planområdet till förmån för Ånsta 20:234 som belastar Kexfabriken 1.

Servitut för elledning och nätstation finns inom planområdet till förmån för Hallsbergs-Bäck 3:4 som belastar Kexfabriken 1 och Kexfabriken 2.

### 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.

De transformatorstationer som finns inom planområdet på Kexfabriken 1 och 2 kan komma att behöva flyttas. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

### Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats utförs av Kommunen enligt detaljplanens bestämmelser och beskrivning. Utbyggnad av allmän plats sker enligt den gällande kommunala standarden vid tidpunkten för byggnationen.

Följande åtgärder ska genomföras på allmän plats:

1. Anläggning av ny gång- och cykelväg längs Östra Bangatan
2. Anläggning av ny gång- och cykelbro över Lillån
3. Anläggning av park mellan Kexfabriken 1 och Lillån.
4. Ersättning och nyplantering av de träd i gränsen mellan Kexfabriken 1 och Olaus Petri 3:217 som tas ned eller skadas i samband med nybyggnation.
5. Anläggning av en in- och utfart mot Östra Bangatan från Åkullegatan

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

### Drift allmän plats

Den årliga kostnaden för drift av allmän plats uppskattas till XXX.

### Gatukostnader

Exploatören ska bekosta alla åtgärder på allmän plats. Åtgärderna utförs av Kommunen. Den bedömda kostnaden fördelas enligt tabellen nedan.

Åtgärd	Kronor
Gång och cykelväg	X
Ny gång- och cykelbro	X
Park	X
Ersättning av träd	X
Administration	X
Oförutsett	X
<b>Summa</b>	X

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas angående gatukostnaderna, se ovan.

**Tidplan**

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

**Kulturvärden****Rivningsförbud**

För den före detta Kexfabriken har rivningsförbud införts för att byggnaden ska bevaras då den anses vara särskilt värdefull. Ändringar av stommen får göras.

**Bevarandekrav**

Det norra trapphuset med väggmålningar, smidesräcken och terazzogolv ska bevaras för den före detta kexfabriken.

**Prövning enligt annan lagstiftning**

Den trädallé som finns längs Ribbingsgatan omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Skulle träd i allén behöva tas ner måste biotopskyddsdispens sökas.

För byggande av gång- och cykelbro eller brygga vid Lillån kan prövning av vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap. behövas.

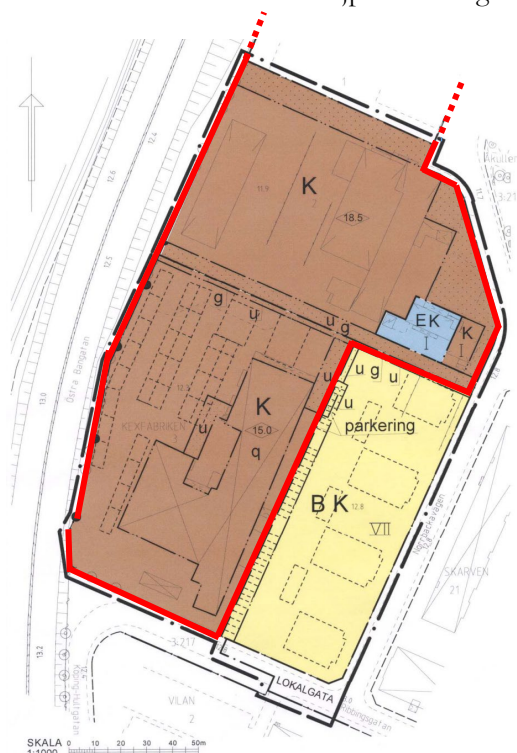
# Planeringsförutsättningar

## Kommunala ställningstaganden

### Detaljplan

Fastigheterna är planlagda sedan tidigare.

Gällande detaljplan *Kexfabriken 3 m.m.* 1880-P233 vann laga kraft 2004 och anger kontorsändamål, *K*, för fastigheterna Kexfabriken 2–3. På del av fastigheten Kexfabriken 2 anges även användningen teknisk anläggning, *E*. Befintlig byggnad på fastigheten Kexfabriken 3 skyddas i detaljplanen med *q*-byggnaden får inte rivas. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Gällande detaljplan 1880-P233, med planområde markerat i rött

För Kexfabriken 1, Lillån och Norrbackavägen gäller stadsplan 1880K-A105 fastställd 1945. Planen anger industriellt ändamål, gata och allmän plats för den del som berör planområdet. Genomförandetiden har gått ut.

För Östra Bangatan är gällande detaljplaner 1880K-A467, fastställd 1972, och 1880K-A459, fastställd 1971, vilka anger trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut.

En tomtindelning finns för fastigheterna Kexfabriken 1, 2 och 3.

### Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 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 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:

- När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.
- Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.
- Som en naturlig fortsättning på stadens utveckling kan den fortsätta växa på höjden. Skaländring ska primärt ske i områden där staden byter användning, det vill säga i omvandlingsområden och längs större gaturum.
- Enstaka högre hus kan uppföras för att tydliggöra strategiska platser som stadsdelscentra och andra viktiga mål- och mötespunkter. Ineffektivt nyttjade ytor exempelvis längs huvudgator och infarter kan bebyggas för att förtäta staden, alternativt nyttjas som park eller andra mötesplatser.
- Stadens entréer ska utformas med omsorg. Oavsett färdstätt 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
- 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
- I Örebro finns det flera stora trafikleder som leder in och ut från innerstaden. Dessa stråk är viktiga entréer in till innerstaden och behöver utvecklas mot ett mer stadsmässigt uttryck och anpassas för att rymma fler funktioner än idag.

I översiktsplanen är planområdet utpekade som utbyggnadsområde för personintensiva arbetsplatser med goda pendlingsmöjligheter med närhet till kollektivtrafik. En gång- och cykelväg ska anläggas längs Östra Bangatan enligt översiktsplanen som en del av huvudnätet för cykel.

Enligt översiktsplanen ska kulturmiljövärden alltid beaktas. Tillägg, förändringar och ombyggnader ska, liksom tillkommande bebyggelse, ta hänsyn till och samspela med befintliga byggnaders, bebyggelseområdets och landskapets värden och kvaliteter.

#### *Fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik*

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik. En fördjupad översiktsplan är ett förtydligande av den kommunövergripande översiktsplanen och är ofta mer detaljerad. Den fördjupade översiktsplanens riktlinjer gäller framför den kommunala översiktsplanen i de fall riktlinjerna skulle vara motsägelsefulla.

Fördjupningen anger att området mellan resecentrum och Svampen på östra sidan av Östra Bangatan ska förtätas med bostäder och arbetsplatser. En av strategierna i fördjupningen är att öka andelen stationsnära arbetsplatser, vilket planförslaget kommer bidra till. Planförslaget kommer även bidra till strategin att öka innerstadskaraktären.

Östra Bangatan ska enligt fördjupningen behålla sin funktion som huvudgata men utvecklas till en stadsgata genom att bland annat smalna av vägbanorna och plantera träd för att skapa en attraktivare stadsmiljö och minska barriäreffekter.

### Utvecklingsförslag

Fastigheterna Kexfabriken 1, 2 och 3 omfattas av ett utvecklingsförslag för området Klosterbacken från 2018. Ett utvecklingsförslag är en konkretisering av ställningstagandena i bland annat Översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik, och strategin för arkitektur och byggande. Utvecklingsförslaget är inte ett beslutat ställningstagande utan tas fram där kommunen behöver ta fram en översiktlig idéskiss över ett område innan detaljplaner kan tas fram.

Enligt utvecklingsförslaget ska Klosterbacksområdet omvandlas för att bli en del av Örebro's innerstad med en mer stadsmässig struktur och större täthet. I förslaget påpekas att området utgör en del av Örebro's entré norrifrån och gestaltningen därför är viktig. Den nya bebyggelsen längs Östra Bangatan bör i större utsträckning vända sig mot gatan och bidra till ambitionen att skapa ett mer stadsmässigt trafikrum.



Utdrag ur Utvecklingsförslaget för Klosterbackensområdet. Planområdet markerat i rött

Kvarteret Kexfabriken föreslås enligt utvecklingsförslaget användas för kontor, handel och/eller bostäder och bebyggelse föreslås uppföras i en höjd på 5–7 våningar, även om högre bebyggelse kan tillåtas i vissa fall.

Förslaget innehåller även en ny gatukoppling genom kvarteret till Östra Bangatan.

Ett spårreservat finns med i utvecklingsförslaget och berör planområdet. Spårreservat bedöms inte längre aktuellt och behöver därmed inte tas hänsyn till i detaljplanen.

#### **Trafikprogram** (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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 utrymmessnåla 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.

#### **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 naturområdets 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 lek miljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både



kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Åkulleparken är inte en kvarterspark på grund av dess storlek men har många av dess funktioner och värden. Närheten till parken ses som en kvalitet för planområdet.

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

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

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**

Positivt planbesked finns för Kexfabriken 2 och 3 från 2018-06-25 om byggnation av kontor och bostadshus på fastigheterna. Sedan planarbetet påbörjats har även Kexfabriken 1 tagits med i detaljplanen.

### **Riksintressen**

#### **Trafikkommunikation**

Planområdets omfattas inte av något riksintresse.

Godstråket i Bergslagen, väster om planområdet, är av riksintresse av kommunikation.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### **Luft**

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Miljö kvalitetsnormer finns för ämnena: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM<sub>10</sub>, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft inte

överskrids i Örebro kommun.

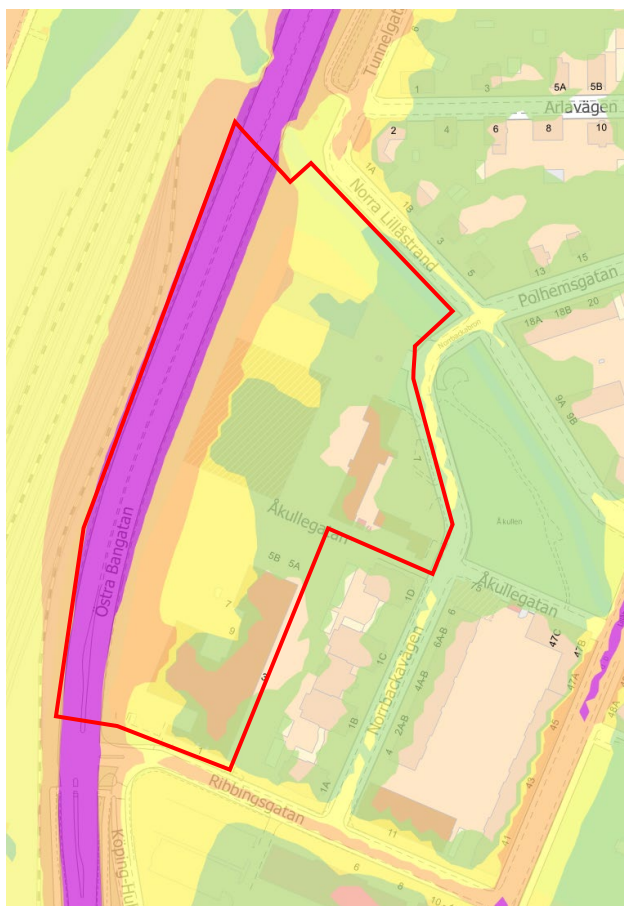
### Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Planområdet ingår i Lillåns avrinningsområdet som rinner från Lången till Hjälmaren. Lillån bedöms ha en otillfredsställande ekologisk status vilket främst beror på tillståndet för fiskbeståndet. Vattendraget uppnår inte god kemisk status. Den dåliga statusen gällande både ekologisk och kemisk status beror bland annat på problem med övergödning och föroreningar från dagvatten.

### 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.



Utdrag ur kommunen bullerkartläggning från 2022. Ekvivalent ljudnivå: Grönt 50–54 dBA, Gul 55-59 dBA, Orange 60-64 dBA. Planområdet markerat i rött

Enligt kommunens bullerkartläggning från år 2022 är Kexfabriken 1–3 utsatt för höga bullernivåer, främst från trafikbuller på Östra Bangatan och järnvägstrafiken på Godsstråket genom Bergslagen väster om planområdet. Enligt bullerkartläggningen beräknas ekvivalent ljudnivå till mPLaellan 60–64 dBA i västra delarna fastigheterna. I övriga väderstreck finns angränsande bebyggelse och lokalgator med mindre påverkan på ljudnivån i planområdet.

## Miljö

### Strandskydd

Lillån omfattar inte av strandskydd enligt *Förordnande om att vissa strandområden i Örebro län inte ska omfattas av sådant strandskydd som avses i 7 kap. miljöbalken* (Länsstyrelsen i Örebro län, 2008-06-27).

### Dagvatten

Fastigheterna är anslutna till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet från planområdet leds norrut till Lillån. Ett fördröjningsmagasin finns på Kexfabriken 2.

### Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens kartering av förorenade områden, EBH-stöd, finns föroreningar inom planområdet på Kexfabriken 1 och 3 efter tidigare verksamheter. På Kexfabriken 1 finns en byggnad där grafisk industri har bedrivits och på Kexfabriken 3 har det tidigare bedrivits en bilverkstad. Föroreningarna har inte riskklassats.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att utreda föroreningssituationen inom planområdet och lämpligheten att utveckla bostäder och kontor i området, se bilaga 4. Jordprover har tagits och på Kexfabriken 1 har provtagning av gundvattnet gjorts.

### Kexfabriken 1

På Kexfabriken 1 har halter överskridanden Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig mark (MKM, såsom industri- och kontorsområden) påvisas i tre av nio provpunkter (22L12, 22L14 och 22L19) med avseende på PAH-H på relativt ytlig nivå. Inga andra organiska ämnen eller metaller överskridande MKM har påvisats.

Grundvattenundersökningen visar på en måttlig halt av arsenik, i övrigt förekommer lägre halter respektive ej påvisade metaller samt organiska ämnen.

### Kexfabriken 2

Halter överskridanden Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för känslig mark (KM, såsom bostadsområden och lekplatser), har påvisats i två av tre provpunkter (22L09 och 22L10) på fastigheten. Metallföroreningar och PAH-H har påträffats i flera djupnivåer.

Bly och kvicksilver och PAH-H påträffas i förhöjd halt i gräsytan i punkten 22L09 på 0–0,5 m djup. Kviksilver och PAH-H påträffas även i förhöjd halt under asfalten i punkten 22L10 på 0,05–0,5m djup, samt att det i samma provpunkt även påträffas förhöjda halter av arsenik, barium, kobolt och nickel på 1–1,5 m. I övrigt innehålla KM-riktvärdena i utförda analyser.

**Kexfabriken 3**

Halter överskridanden Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark för mindre känslig mark (MKM) påvisas i två av sju provpunkter (22L01 och 22L02) på fastigheten. De förhöjda halterna påträffas i ytligare marknivåer i form av barium i en punkt (22L01) respektive PAH-M, PAH-H och aromat >C16-35 i den andra (22L02).

**Hälsa och säkerhet****Omgivningsbuller**

Då kommunens bullerkartläggning visar på höga ljudnivåer inom planområdet har en trafikbullerutredning tagits fram för att närmare utreda bullersituationen inom planområdet, se bilaga 1.

För byggnader som enbart innehåller lokaler finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus från trafik. 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 kontorsbyggnaderna inom Kexfabriken 1–3 hanteras således ljudkraven i bygglovet för respektive byggnad.

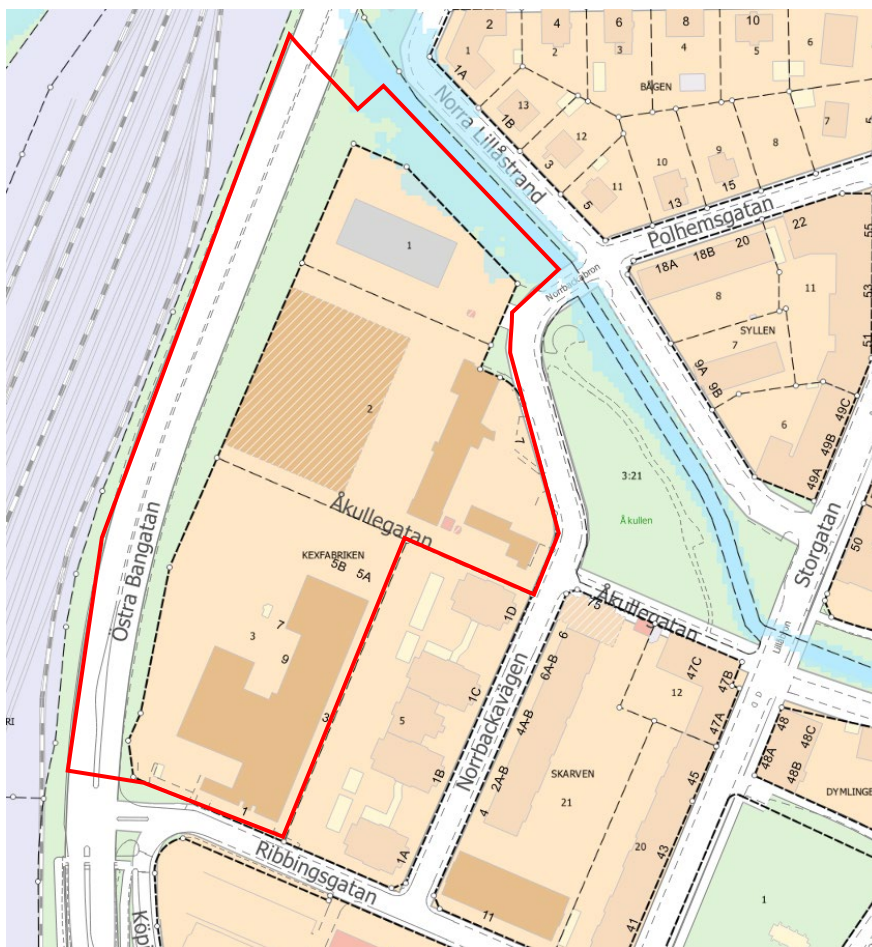
**Risk för olyckor**

Farligt gods transporteras på järnvägen, Godsstråket genom Bergslagen, väster om planområde.

Länsstyrelsen i Örebro län har inte upprättat några egna riktlinjer för hantering av farligt gods i detaljplaneprocessen. Därför har Länsstyrelsen i Stockholms *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* (2016) använts. Enligt länsstyrelsen ska riskerna alltid beaktas vid framtagande inom 150 meter från järnväg där farligt gods transporteras. Riktlinjerna anger att kontor ska ligga minst 30 meter från järnvägen och bostäder minst 50 meter från järnvägen. Då aktuellt planområde ligger som minst ca 40 meter från järnvägen bedöms det vara lämpligt med kontor och bostäder inom planområdet och inga riskreducerande åtgärder behövs.

**Risk för översvämning**

Det finns risk att en mindre del av planområdet översvämmas med vatten från Lillån vid ett 200-årsflöde. Enligt kommunens översiktsplan bör endast samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras inom området med översvämningsrisk vid ett 200-årsflöde. Exempel på det är byggnader av lägre värde eller med mer robust konstruktion, som parkeringsgarage, enstaka villor och fritidshus.



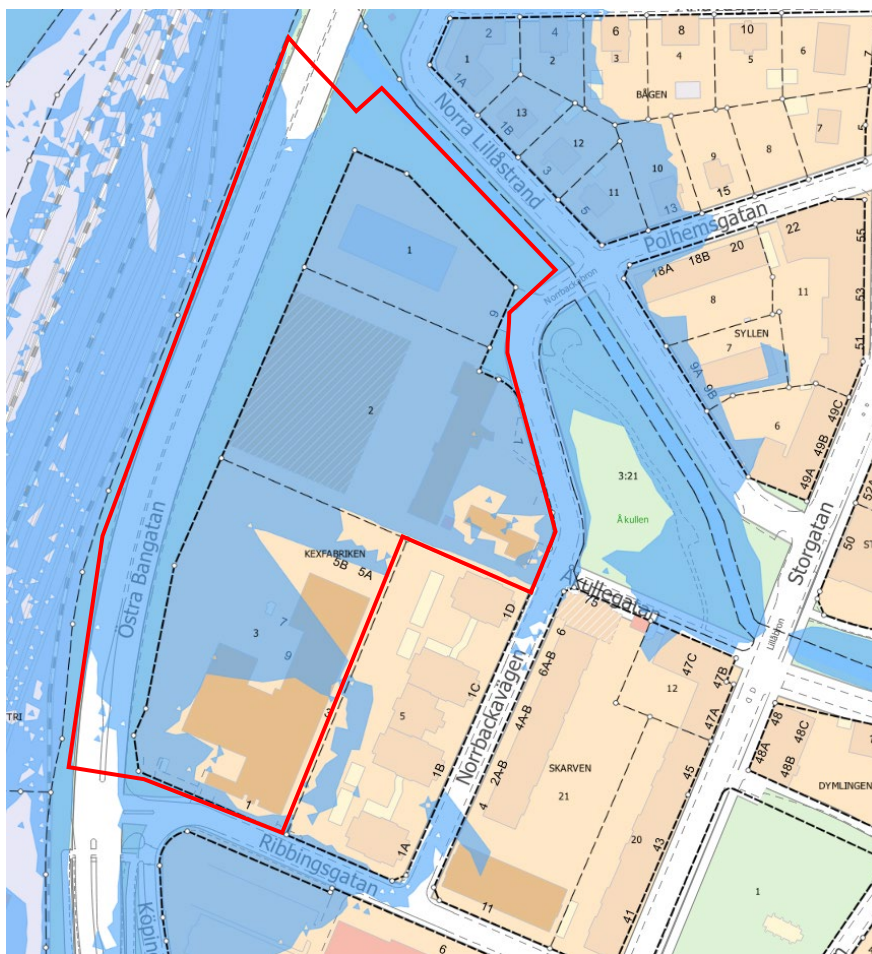
Översvämning 200-års flöde. Planområde markerad i rött

I översiktsplanen konstateras att planområdet, liksom stora delar av Örebro innerstad, riskerar att drabbas av översvämning med vatten från Lillån och/eller Svartån vid ett 1000-års flöde.

Översiktsplanens ställningstagande är att i områden med översvämningsrisk vid ett 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 befintlig struktur.

I översiktsplanen görs också ställningstagandet att om åtgärder som undanröjer eller väsentligt minskar konsekvenserna av översvämningsrisken genomförs, kan avsteg göras från ovanstående ställningstagande.





Översvämning 1000-års flöde. Planområdet markerat i rött

### Risk för skred

Förutsättningar finns för skred längs Lillån och i norra delen av planområdet enligt SGU:s analyser då jordarten är lera.

I den geotekniska undersökningen som gjorts för planområdet har även markstabiliteten undersökts, se bilaga 6. Markstabiliteten inom fastigheterna varierar. För Kexfabriken 2 bedöms den vara god. För Kexfabriken 3 bedöms markstabiliteten som tillfredställande. För Kexfabriken 1 skulle stabiliteten för området i angränsning till ån behöva studeras för att säkerställa markstabiliteten varvid uppgifter om marknivåer och bottennivåer i ån behöver studeras.

För Kexfabriken 1 och 3 görs bedömningen att otillräcklig markstabilitet kan framträda vid kranuppställningsytor, vilka därför kommer behöva utredas separat när belastningssituationen är känd. Det skall även beaktas att lokala stabilitetsproblem kan uppkomma vid schaktning och vid stora markuppfyllnader intill dessa.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologisk undersökning) jordartskarta utgörs området till största del av postglacial lera.

En geoteknisk undersökning, bilaga 6, har gjorts för Kexfabriken 1–3. Undersökningen visar att jorden inom Kexfabriken 1 överst består av fyllning. Jorden under fyllningen består av naturligt lagrad lera. Lerlagret utgörs av fast torrskorpelera. Sulfidfläckig och sulfidhaltig lera har påträffats i provpunkterna. Inom Kexfabriken 2 består jorden överst av mulljord följt av torrskorpelera. Därefter följer ett tunt lerlager med silt och finsandsskikt som övergår i friktionsjord av siltig sand. Inom Kexfabriken 3 består jorden överst av fyllning. Under fyllningen finns naturligt lagrad lera. Provar visa att det finns sulfidhaltig lera inom fastigheten. Prov på jorden under leran har ej erhållits men sannolikt utgörs denna av morän.

Bergöverytan påträffas inom Kexfabriken 1 nivåer mellan +15,8 och +17,1 i de undersökta punkterna. Inom Kexfabriken 2 har bergöverytan påträffats på nivån +24,4 i en undersökningspunkt och i en annan punkt har sonderingen stoppat på samma nivå mot block eller berg. För Kexfabriken 3 har bergöverytan påträffats på nivåer mellan +18,2 och +19,1 i de undersökta punkterna.

Utifrån de geotekniska förhållandena rekommenderas grundläggningen av planerade kontorsbyggnader på Kexfabriken 1 och 3 utföras med spetsburna pålar av stål eller betong. På Kexfabriken 2 kan föreslagen bebyggelse grundläggas med platta på mark.

### Radon

Mätning av markradon gjordes i samband med den geotekniska undersökningen för fastigheterna Kexfabriken 1 och 3. Enligt resultatet av mätningen är radonhalten inom Kexfabriken 1 normal medan radonhalten inom Kexfabriken 3 klassas högradonmark. Nya byggnader på Kexfabriken 3 bör utföras radonsäkert.

## Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i Lillåns avrinningsområde, från Lången till Hjälmarens.

Enklare grundvattenmätning har gjorts då mätningar har gjorts i några få punkter och lästs av under en kort period. Men man kan räkna med att vattennivån varierar under och mellan år. För Kexfabriken 2 visar grundvattenmätningarna att grundvattnets trycknivå ligger ca 2,5 meter under markytan i installerat grundvattenrör, vilket sammanfaller tämligen väl med underkant för torrskorpelera. För Kexfabriken 3 ligger grundvattnets trycknivå på ca 3 meter under markytan i installerat grundvattenrör.

## Kulturmiljö

På Kexfabriken 3 finns en gammal industribyggnad som tillhörde AB Örebro Kexfabrik som är en av de äldsta och mest välkända industrierna i Örebro. Kexfabriken satte Örebro på kartan och märket var under lång tid marknadsledande. Det gör byggnaden till en symbol för Örebros industriepok, den epok som gav staden epitetet ”Skor och kex”.



Kex var fabriken huvudsakliga produkt. Karameller, marmelad och sockerkristyr tillverkades under en kortare period i början av 1900-talet. Fram till 1930-talet tillverkades över 100 olika varianter och smaker av kex. Inledningsvis hade kexfabriken 20–30 anställda. 10 år senare var antalet anställda 135 stycken. På 1930-talet jobbade 400 personer på fabriken, där majoriteten var kvinnor. Fram till 1950-talet var Örebro kexfabrik den största i Sverige. Verksamheten lades ned 1976 när Göteborgs kex, som köpt fabriken, flyttade verksamheten till Göteborg. Sedan dess har byggnaden haft flera olika användningsområden. Idag används den för kontorsändamål.



*Kexfabrikens ursprungliga byggnad på 1890-talet. Källa: digitalt museum*

Den ursprungliga byggnaden är från 1896, samma år som företaget grundades. Fabriken uppfördes som en tegelbyggnad i två vångsplan med vind, se bild ovan. Då låg tomten i stadens utkant. Byggnaden har ständigt anpassats till verksamhetens utökning och krav, och byggts om och på under tiden som kexfabrik. 1900-talets första hälft innebar en ständigt växande verksamhet där 1930- och 1950-talet kom att utgöra de mest omfattande utbyggnadsfaser av fabriksbyggnaden. Den ursprungliga lilla byggnaden fanns endast under en kortare period och är helt inbyggd liksom de påföljande decenniernas tillägg. En av tillbyggnaderna är idag riven tillsammans med mindre nyttbyggnader.



Ortofoto från 1935–1940-talet. Kexfabriken från väster. Källa: Digitalt museum

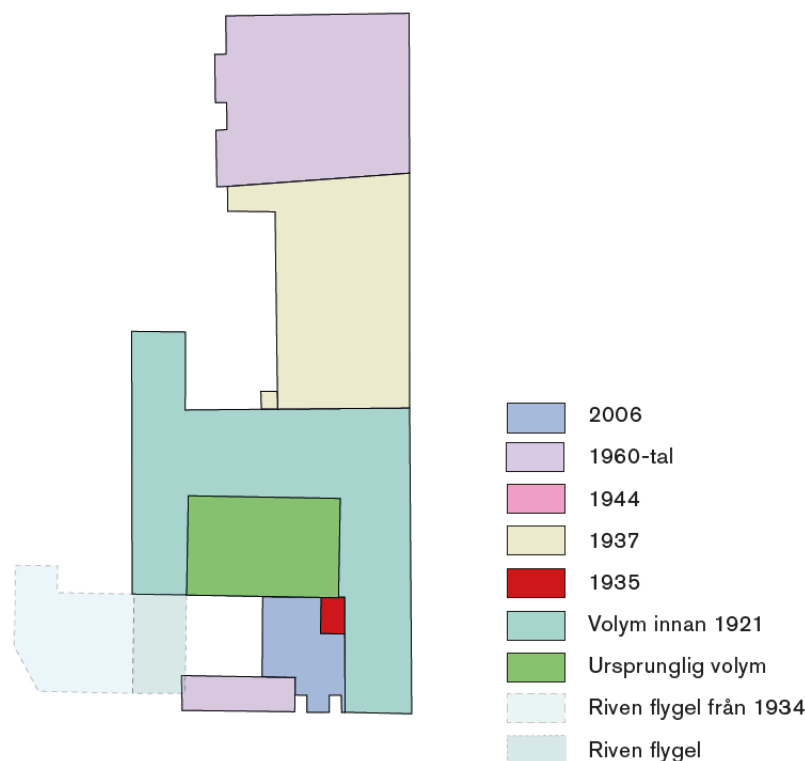
Kexfabriken är en tegelbyggnad i 3 och 4 våningar. Sammanhållande och därmed mycket betydelsefullt för byggnadens helhet är det röda teglet. Likt många andra industribyggnader karaktäriseras den gamla kexfabriken av kontinuerliga förändringar, här i huvudsak av kontinuerligt tillagda volymer, som likt klossar har adderats till varandra. I fasaden går det att avläsa spår från olika utbyggnadsskeden. Den kontinuerliga förändringen över tid speglas framför allt genom de många olika typer av fönster som finns runt om byggnadskomplexet. Annat som vittnar om de kontinuerliga förändringarna är upplevelsen av att byggnaden är sammansatt av olika volymer, att teglet på olika fasader har olika uttryck och att det finns stora variationer i hur fogarna ser ut.

Kexfabrikens bärande karaktärsdrag

- Grundarkitektur från olika tidsperioder
- Upplevelsen av sammansatta volymer
- Tegelfasader
- Vissa putsade fasadytor
- Olika typer av tegelfogar
- Putsade lagningar i kulör som ansluter till teglet
- Olika typer av takfall och takbeläggning
- Olika typer av fönster för olika utbyggnadsetapper
- Låg sockel, varierande granit och betong

Stora förändringar gjordes av byggnaden 2006 vilket förändrade byggnadens karaktär väsentligt. Ett försök gjordes att få fasaderna att upplevas som mer homogena. Resultatet blev dock, ut kulturmiljöperspektiv, att de olika utvecklingsfasaderna inte

längre är lika tydligt avläsbara. Förutom att fastigheten karaktäriseras av de befintliga byggnadsvolymerna karaktäriseras platsen även av avsaknaden på tidigare rivna volymer och rivna skorstenar. Områdets höga skorstenar fungerade historiskt sett som landmärken.



*Skiss över utbyggnadsfaser och rivningar från kulturmiljöanalysen*

### Kulturhistorisk värdering

Kexfabriken har ett högt samhällshistoriskt och industrihistoriskt värde. Det samhällshistoriska värdet kommer bland annat av att Kexfabriken hade en betydande roll i samhällsutvecklingen då den utgjorde en tidig arbetsplats för kvinnor. Det industrihistoriska värdet är kopplat till industriernas betydelse för Örebro utveckling, varav Kexfabriken är en av verksamheterna.

Kexfabriken har även ett visst miljöskapande, stadsplanhistoriskt och byggnadshistoriskt värde, se mer i bilaga 2.

### Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Planområdet angränsar till den fasta fornlämningen Örebro 83:1 (stadslager) enligt Riksantikvarieämbetet (RAÄ) som utgörs av ett medeltida kulturlager. Behov av arkeologisk utredning inom planområdet, med tanke på närheten till fornlämningen, bedöms inte finnas utifrån dialog med Länsstyrelsen.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse i öster. Bostäderna närmast planområdet består av flerbostadshus i 5 till 7 våningar. En högre byggnad på 7 våningar, med indragen våning, finns i norra delen av fastigheten Skarven 21. Närmaste bebyggelsen norr om Lillån består av villor i 1 ½ till i 2 våningar.

Inom planområdet finns två kontorsbyggnader, en i norra och en i södra delen utav planområdet. Kontoret i söder är en ombyggd industribyggnad efter den före detta kexfabriken, Örebro Kexfabrik, läs mer under *Kulturmiljö*.

I norra delen, på fastigheten Kexfabriken 2, ligger ett kontorshus i 5 våningar. Byggnaden är en gammal industribyggnad, som byggdes för Harold Hagenfeldt konfektion på 1950-talet men efter ombyggnationer har byggnadens kulturmiljövärden försvagats. Byggnaden har vid tidigare renoveringar försetts med en fasadbeklädnad i röd plåt. Byggnadens volym och den regelbundna fönstersättningen från uppförandetiden är däremot fortfarande avläsbar.

Ett nytt kontorshus håller på att byggas på fastigheten Kexfabriken 2 ut mot Östra Bangatan. Exploateringen är möjlig enligt gällande detaljplan. Byggnaden är på 5 våningar beklädd med stenplattor. Byggnaden ligger i fastighetsgräns ut mot Östra Bangatan vilket ändrar strukturen i området.

På fastigheten Kexfabriken 2, ut mot Norrbackavägen, finns en lägre tegelbyggnad som tidigare använts som vaktmästarbostad. Denna byggnad planeras att rivras.

På fastigheten Kexfabriken 1 finns en förrådsbyggnad i en våning som håller på att byggas om till cykelförråd för angränsande kontor.

### Gestaltning

Byggnaderna inom planområdet har väldigt olika gestaltning med olika material, färgsättning och byggnadshöjd. Blandningen av byggnader i området visar hur området har utvecklats under olika tidsperioder och efter olika behov. Den utveckling som skett har skapat en förtätning av kvarteret.

Även byggnaderna angränsande till planområdet har varierande gestaltning och ålder.

### Mark och vegetation

Området är bebyggt sedan tidigare och består till stor del av hårdgjorda ytor eller byggnader varpå vegetationen är begränsad. Träd och mindre gräsytor finns inom planområdet.

En grönyta finns mellan Kexfabriken 1 och Lillån i norr. Ytan är otillgänglig och igenväxt med sly och marken sluttar bitvis relativt brant ned mot ån. Ytan innehåller flera pilträd, skogslönn och vårtbjörk samt buskar.

En trädinventering och värdering av träden har genomförts inom ramen för planarbetet, se bilaga 3. Inventeringen visar att de flesta träden har god vitalitet och det finns flera större träd inom planområdet.

På Kexfabriken 2 på östra sidan av kontorsbyggnaden mot Norrbackavägen finns en stor skogslönn samt en vårtbjörk.

En trädridå finns mot Östra Bangatan. I samband med byggnation på Kexfabriken 2 så har en stor del av träden tagits ner i norra delen, men en trädridå finns kvar vid Kexfabriken 3. Några större träd bestående av skogslönn och asp finns.

En trädallé med lindar finns längs Ribbingsgatan och omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB 7 kap. 11 §.

### **Lek och rekreation**

Inom planområdet finns inga ytor för lek eller rekreation.

Planområdet angränsar till Åkullen. Parken, som är på cirka 0,5 hektar, består främst av öppna gräsytor och kan nyttjas för lek och vila. En större berghäll som karaktäriserar parken finns.

Då det är brist på offentlig grönstruktur i denna del av staden så är parken en viktig grön oas för de närboende. Enligt utvecklingsförslaget för Klosterbacken utgör Åkullen en viktig offentlig plats och grönyta inom området.

Lekplats finns cirka 300 meter sydöst om planområdet i Sofiaparken.

Längs vattendraget Lillån går lilla Å-promenaden som är ett populärt rekreativstråk. Lillån är utpekad som grönstråk i översiktsplanen för att säkerställa möjligheten till rekreation längs ån.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns indraget på samtliga fastigheter inom planområdet.

### **Värme**

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

### **Ei**

Fastigheterna är anslutna till elnätet.

### **Elektronisk kommunikation**

Fastigheterna är anslutna till stadsnät (bredband)

## **Service**

Planområdet inrymmer ingen offentlig eller kommersiell service idag.

Direkt söder om planområdet ligger Olaus Petri vårdcentral och vård- och omsorgsboendet Klosterbacken.

Närmaste förskola är Hattstugan cirka 350 meter från planområdet. Närmaste

grundskola är Olaus Petriskolan, med årskurs F-6.

Viss kommersiell service finns längs Storgatan. Till norrcity med ett stort utbud av kommersiell service är det 600 meter. Närmaste livsmedelsbutik finns även i norrcity.

## Trafik

### Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Ribbingsgatan i söder och Norrbackavägen i öster. Kvarteret Kexfabriken angörs också från dessa gator. Gatorna har trottoarer på bägge sidorna.

Planområdet omfattar en del av Östra Bangatan. Östra Bangatan är en av de mer trafikerade gatorna i centrala Örebro och är utpekad som en del av huvudnätet för bil-, kollektiv- och cykeltrafik i den kommunala översiktsplanen. Gatan är dubbelfilig. Den skapar idag en tydlig avgränsning och barriär för kvarteret.

Gång- och cykelväg finns idag längs Östra Bangatan fram till Ribbingsgatan. Utpekad cykelstråk finns även på Lillåns norra sidan, längs Norra Lillåstrand. På denna sträcka sker cykling i blandtrafik.

### Kollektivtrafik

Till resecentrum med persontågtrafik, lokal- och regionalbusstrafik är det cirka 500 meter vilket gör att tillgången till kollektivtrafik är god. Stadsbusstrafik finns längs Storgatan. Busstrafik finns även på Östra Bangatan med ingen busshållplats finns i närheten av planområdet.

### Parkering och angöring

Parkeringar för verksamheterna finns inom kvarteren i form av markparkeringar. Längs Norrbackavägen och Ribbingsgatan finns även gatuparkering.

# Konsekvenser

## Natur

### Mark och vegetation

Delar av de hårdgjorda ytorna kommer att bebyggas med kontor. Det innebär att marken kommer nyttjas mer effektivt.

Den trädallé som finns längs Ribbingsgatan skyddas i detaljplanen, **n1**. För att kunna genomföra planförslaget kommer ett antal träd behöva tas ner. Frågan om vilka träd som ska bevaras och skyddas kommer utredas mer till granskningen.

Den grönyta som finns mot Lillån kommer iordningsställas till en park vilket förbättrar tillgängligheten till ytan och skapar möjlighet att röra sig längs Lillån.

## Miljö

### Miljöbedömning

*Planen bedöms ej medföra BMP*

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

Bedömningen grundas på att förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan, Strategi för arkitektur och byggande, samt Utvecklingsförslaget för Klockarbacken. Planförslaget påverkar heller inget riksintresse. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad och de aspekter som berörs bedöms hanteras tillräckligt i planprocessen.

### Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark innan anslutning till kommunala ledningsnätet.

För Kexfabriken 1 föreslås ett tätt underjordiskmagasin installeras där vatten kan magasineras innan det släpps ut till befintliga dagvattensystem, se bilaga 5. Dessutom föreslås reningsåtgärd installeras innan vattnet släpps ut i magasinet genom exempelvis en dagvattenbrunn med filterinsatser eller oljeavskiljare. Ett alternativ är att installera tät dagvattenkassett. För Kexfabriken 2 och 3 föreslås ökad markanvändning av grönytor alternativt anläggande av stenkistor med hänsyn till den marginella ökningen av fördröjningsbehovet. Dessutom föreslås installera reningsåtgärd innan vattnet släpps ut i stenkista exempelvis en dagvattenbrunn med filterinsatser eller oljeavskiljare.

Med föreslagen dagvattenhantering ska utsläppsflödet till det kommunanala ledningsnätet inte öka.

### Förorenad mark

Den marktekniska undersökningen som gjorts visar att åtgärdsbehov bedöms föreligga innan nybyggnation av kontor på Kexfabriken 1 och 3. Åtgärdsbehovet bedöms utifrån undersökningen vara av mindre omfattning bör till stor del kunna sammanfalla med den tekniska schakt som ändå brukar behövas för anläggande av

byggnad och iordningställande av omgivande mark. När mer detaljerade planer för byggnationen finns bör de utvärderas i jämförelse med befintliga provtagning och vid behov kompletteras.

På Kexfabriken 1 där förhöjda halter av PAH-H påträffats i tre provpunkter finns ett åtgärdsbehov då halterna annars kan få långtidseffekter för hälsan utifrån risk för exponering via intag av jord, hudkontakt och inandning av damm och i mindre del även inandning av ånga.

För Kexfabriken 3 finns ett åtgärdsbehov då barium påträffats i en av punkterna (22L01) som beroende på exponering och föroreningens omfattning kan innebära risk för långtidseffekter på hälsa, påverkan på markmiljö och spridning. För aromater >C16-C35 och PAH-M, som påträffas i förhöjda halter i en punkt (22L02) styrs riktvärdena av skydd av markmiljö, grundvatten och ytvatten, samt avseende PAH-M även av risk för ånginträning i byggnad. Även PAH-H påvisas i samman punkt, där överskridandet av MKM indikerar risk för påverkan på människors hälsa främst vid exponering via hudkontakt, intag av jord eller inandning av damm samt risk för påverkan på markmiljö och spridning till grund- och ytvatten. Vidare överskrider påvisad halt av 50 mg/kg TS vilket anges som en nivå över vilken risk finns för förekomst av fri fas PAH-H. Riskerna för människors exponering och spridning bedöms i nuläget minskas av att ytan är asfalterad, men ett åtgärdsbehov bedöms föreligga innan nybyggnation av kontor.

För Kexfabriken 2 bedöms inget åtgärdsbehov föreligga för dagens nyttjande. Dock bör åtgärder vidtas innan bostadsbyggnation, främst med avseende på de ytligt påträffade föroreningarna. Risken för framtida boendes exponering av metallföroreningarna arsenik, barium, kobolt och nickel på 1–1,5 m djup i provpunkt 22L10 bedöms bli begränsad. I nuläget saknas detaljerad information om planerad bostadsbyggnation och övrigt anläggningsarbete. När mer detaljerade planer finns bör de utvärderas i jämförelse med utförd provtagning samt att även marken under nuvarande byggnad behöver undersökas. Det rekommenderas även att marken under nuvarande byggnad undersöks för mer heltäckande bild av eventuella ytterligare föroreningar i området och bedömning av åtgärdsbehov.

Sammantaget görs bedömningen att marken inom planområdet kan bebyggas med kontor och bostäder utan oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön efter åtgärdande av markföroreningarna.

Förekomsten av arsenik i grundvattnet som påträffats vid prover på Kexfabriken 1 bedöms ej påverka markens lämplighet för byggnation. Arsenik förekommer naturligt förhöjt i berggrund och mark i Sverige. Halten i grundvatten klassas som måttlig och denna markundersökning har inte visat på förhöjda arsenikhalter i marken på fastigheten som indikerar spridningsrisk, och inte heller i de parallellt genomförda undersökningarna på fastigheterna Kexfabriken 2 eller Kexfabriken 3 visar på arsenikhalter över MKM. Inget åtgärdsbehov bedöms föreligga för grundvatten.

Detaljplanen förses med en bestämmelse om villkor för startbesked som anger att startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå, a1.



Dialog om hur eventuella åtgärder ska utföras och vilka nivåer som kan anses lämpliga behöver tas med miljökontoret i samband med detaljplanens genomförande.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luff

Även om vägtrafiken inom planområdet kommer att öka något jämfört med nuläget bedöms planförslaget påverka på miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft vara liten och riskerar inte att miljönormerna överskrids.

### Vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon risk för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten föreslås omhändertas lokalt med underjordiskt magasin och stenkistor samt reningsåtgärder såsom filterinsatser i dagvattenbrunnar alternativt oljeavskiljare. Det innebär att planområdet inte släpper ut högre halter i recipienten efter exploatering jämfört med nuläget.

### Buller

Konsekvenser av planförslaget avseende buller redovisas nedan.

## Hälsa och säkerhet

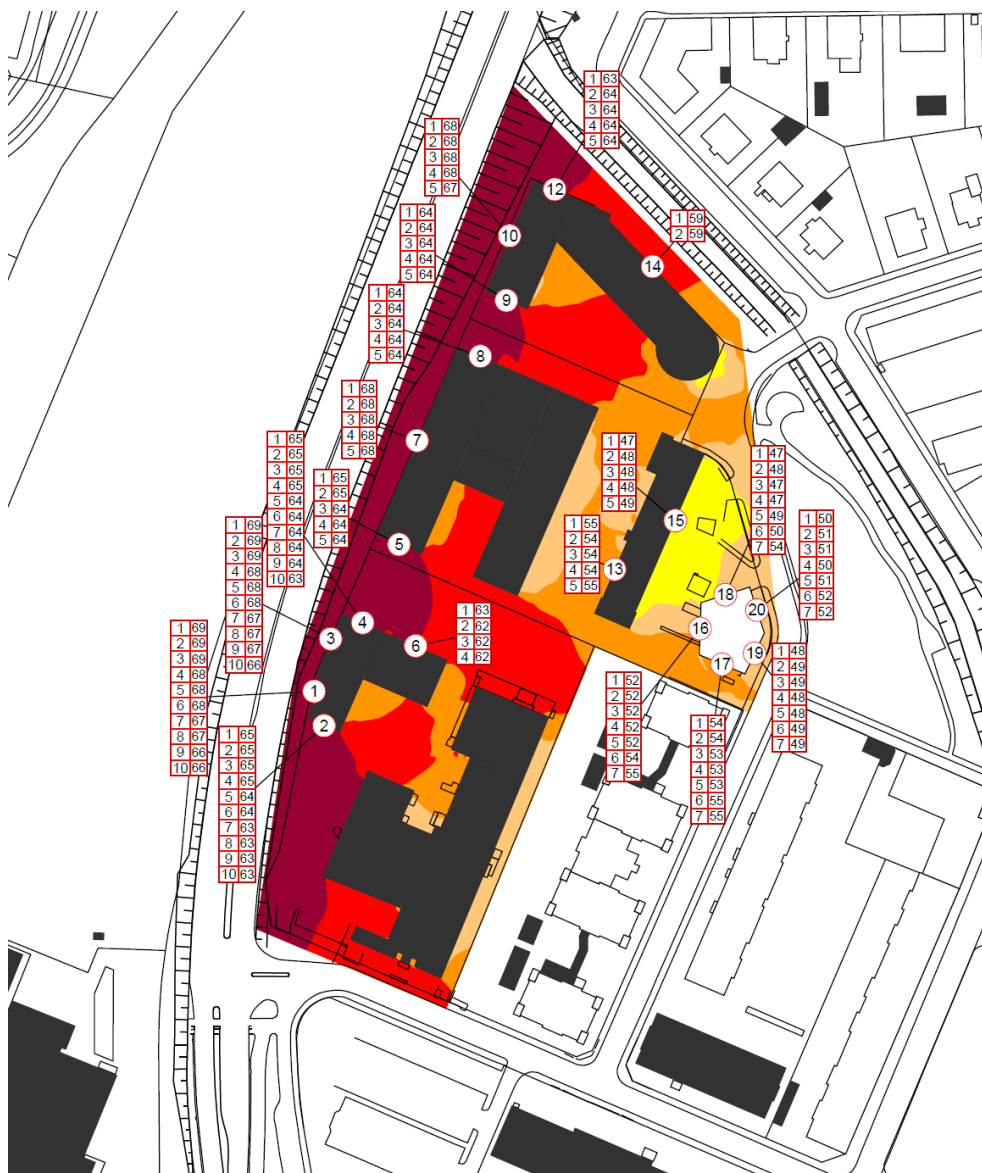
### Beräkning av omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram där beräkningar har gjorts på ett delvis och ett helt fullt utbyggt planområde. Beräkningar har gjorts utifrån nuvarande trafikmängd och en framtidsprognos för år 2040, se bilaga 1.

Resultaten visar att de ekvivalenta ljudnivåerna utmed bostadsbyggnaden är som högst på de övre vångsplanen i väster. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår som högst till 58 dBA vid fasad i situationen med ej fullt utbyggt planområde år 2040, det vill säga i en situation utan en kontorsbyggnad på Kexfabriken 1. Vid ett fullt utbyggt planområde är ekvivalent ljudnivå vid fasad högst 55 dBA år 2040. Det är alltså inga bostäder som har fasader med ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA och samtliga bostäder uppfyller riktvärdena vid fasad.

Vid ett fullt utbyggt planområde är maximal ljudnivå vid fasad år 2040 är 60 dBA. Samma värde gäller vid ett ej fullt utbyggt planområde.

Riktvärdena för uteplats kommer troligtvis inte kunna uppfyllas för samtliga bostäder och framför allt inte om området byggs ut etappvis. Som alternativ finns möjlighet att placera en gemensam uteplats i anslutning till byggnaden i markplan. Om området byggs ut etappvis behöver eventuellt uteplatsen avskärmas lokalt med en bullerskyddsskärm. Möjliga lösningar finns därmed för att uppnå riktvärdena för bostäderna.



Ekvivalent ljudnivå (väg- och spårtrafik) vid fasad år 2040 vid ett fullt utbyggt kvarter

För att säkerställa att bebyggelsen utformas så att riktvärdena uppnås har en planbestämmelse om att uteplats ska anordnas, **f4**, införts utifrån *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359)*.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. *Förordning (2017:359)*.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a

plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket

1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första

stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

### Översvämning

Enligt dagvattenutredningen, bilaga 5, så kommer inte fastigheterna påverkas av översvämning vid skyfall med förutsättning att höjdsättning tar hänsyn till fall från byggnader och att marknivån inte sänks jämfört med befintlig situation.

### Olyckor

Ingen risk bedöms förekomma för planområdet utifrån farligt gods då avståndet till järnvägen är som minst 40 meter.

### Skred

Då SGU:s kartunderlaget är generaliserat och då det finns en betongmur längs ån bedöms ingen skredrisk förekomma utifrån SGU:s analyser.

Enligt den geotekniska undersökningen, se bilaga 6, behöver dock stabilitet för fastigheten Kexfabriken 1 utredas mer för att säkerställa att markstabiliteten är tillfredställande, eller om det finns ett behov av stabilitetshöjande åtgärder för att uppnå aktuella säkerhetskrav. Det betyder inte att markstabiliteten är otillräcklig, men att den behöver säkerställas inför kommande nybyggnation i anslutning till ån så att skred inte uppkommer. Stabiliteten behöver utredas för schaktning, markuppfyllnader och vid belastning som till exempel för kranuppställningsytor. Underlaget bedöms vara tillräckligt i detaljplaneskedet.

## Kulturmiljö och stadsbild

Planförslagets konsekvenser för fabriksbyggnaden på Kexfabriken 3 är på många sätt positiva då skyddsbestämmelser ( $r_1$ ,  $k_1$ ,  $k_2$ ,  $k_3$  och  $k_4$ ) och varsamhetsbestämmelser ( $q_1$ ) har införts om skydd mot rivning och förvanskning samt hänsyn vid förändringar av byggnadens exteriör och interiör. Kulturmiljövärdena är tydligare beskrivna och definierade i planbeskrivningen än i gällande detaljplan för att byggnadens värden ska bevaras. Förbud mot rivning var också infört i den föregående detaljplanen för byggnaden. Att tillföra nya volymer som kan förstärka den tidigare gårdsstrukturen är positivt för kulturvärdena på platsen.

Kexfabriken bedöms vara av så pass stor skala och med särpräglad gestaltning att den inte påverkas negativt av planförslaget och tillkommande bebyggelse. Men får att den nya bebyggelsen inte ska påverka fabriksbyggnaden negativt har en

utformningsbestämmelse införts för bebyggelsen närmast fabriksbyggnaden, f<sub>1</sub>, samt att placering av tillkommande bebyggelse reglerats. Förtätningen inom planområdet bedöms också kunna ge möjlighet omvandla kvarterets idag spretiga uttryck till en mer sammanhållen och attraktiv helhetsmiljö, både genom ny bebyggelse och utveckling av grönområden, gatu- och gårdsmiljöer.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att planområdet får en tätare och delvis högre bebyggelsestruktur. Kvarteret blir markerat av en högre byggnadsvolym på Kexfabriken 3. Högsta tillåtna byggnadshöjd har studerats för att byggnadsvolymer inte ska medföra negativ påverkan på stadsbilden och kringliggande kulturhistoriskt värdefulla miljöer som exempelvis Olaus Petri kyrka.

## Sociala faktorer

Planförslaget bidrar till att fler kommer att röra sig i kvarteret vilket hjälper till att öka tryggheten. Planförslaget bidrar också till att förbättra tillgängligheten till kvarteret med gång- och cykelvägen längs Östra Bangatan, den nya gatan genom området och anläggandet av en ny park. Med blandade funktioner; park, bostäder, kontor och centrumändamål, kan det bli rörelse under flera timmar på dygnet.

## Riksintressen

### Trafikkommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för Godsstråket i Bergslagen då samma vägområde som finns idag kommer att nyttjas.

### Trafik

En ombyggnation av Östra Bangatan kommer inte påverka framkomligheten då vägområdet är överdimensionerat idag.

Planförslaget medför att trafiken till området kommer att öka då det blir fler verksamheter inom kvarteret. Med en gång- och cykelväg längs Östra Bangatan och 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.

Den nya gatan genom området med anslutning till Östra Bangatan bidrar till att förbättra tillgängligheten inom och till kvarteret.

## Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Klara Ågren. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Bo Davidsson, trafikplanerare Eva-Li Skog, stadsarkitekt Peder Hallkvist, bygglovsingenjör Stefan Aläng, stadsantikvarie Kicki Söderback, landskapsarkitekt Julia Hellström och ingenjör Magnus Karlsson.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Klara Ågren  
Planarkitekt

