SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Färgeriet 7

Samrådstid: 10 april 2026 – 22 maj 2026

Standardförfarande

Anders Pernefalk
E-post: anders.pernefalk@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte **5**

Beskrivning av detaljplanen **5**

Motiv till detaljplanens regleringar **10**

Genomförandefrågor **14**

Markägoförhållanden 14

Fastighetsrättsliga frågor 14

Tekniska frågor 15

Ekonomiska frågor 15

Kulturvärden 15

Prövning enligt annan lagstiftning 16

Planeringsförutsättningar **17**

Kommunala ställningstaganden 17

Miljökvalitetsnormer 20

Miljö 21

Hälsa och säkerhet 22

Geotekniska förhållanden 23

Hydrologiska förhållanden 24

Kulturmiljö 24

Fysisk miljö 24

Teknisk försörjning 28

Service 29

Trafik 29

Konsekvenser **30**

Fastigheter och rättigheter 30

Miljö 30

Miljökvalitetsnormer 32

Kulturmiljö 32

Riksintressen 33

Konsekvenser 33

Vad är en detaljplan?

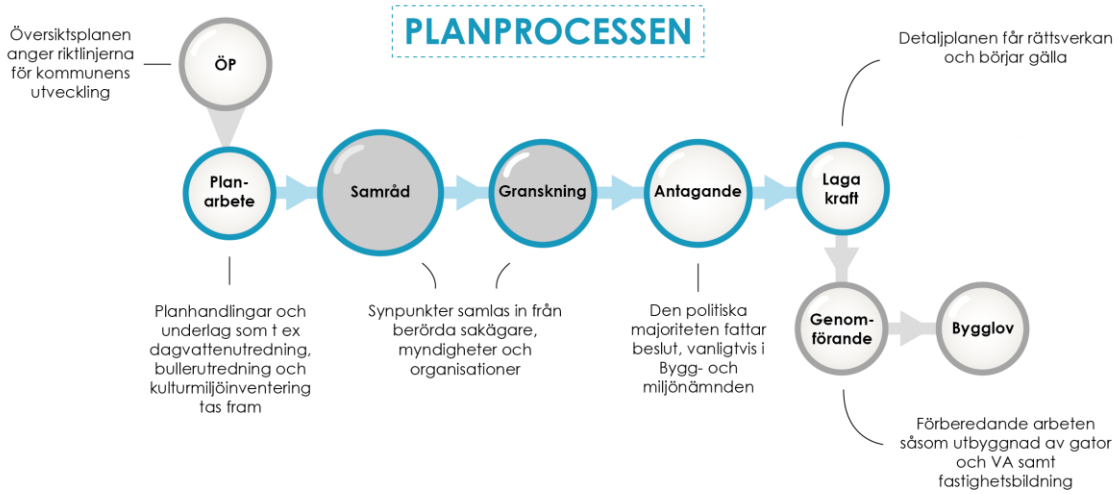
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

Arbete med detaljplanen påbörjades 2023-09-07. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2020:603 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:5/2020:6/2020:8

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse *(efter samråd)*
- granskningsutlåtande *(efter granskning)*
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-03-27
- Översiktlig miljöteknisk undersökning (Structor)
- Kompletterande miljöteknisk undersökning (Structor)
- Del av Färgeriet 7, Örebro Kommun, Slutredovisning av avhjälpandeåtgärder, 2024-11-20, (Structor)
- Kulturmiljöutredning kv. Färgeriet 7 (Arkitektur & Byggnadsvård i Örebro AB)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

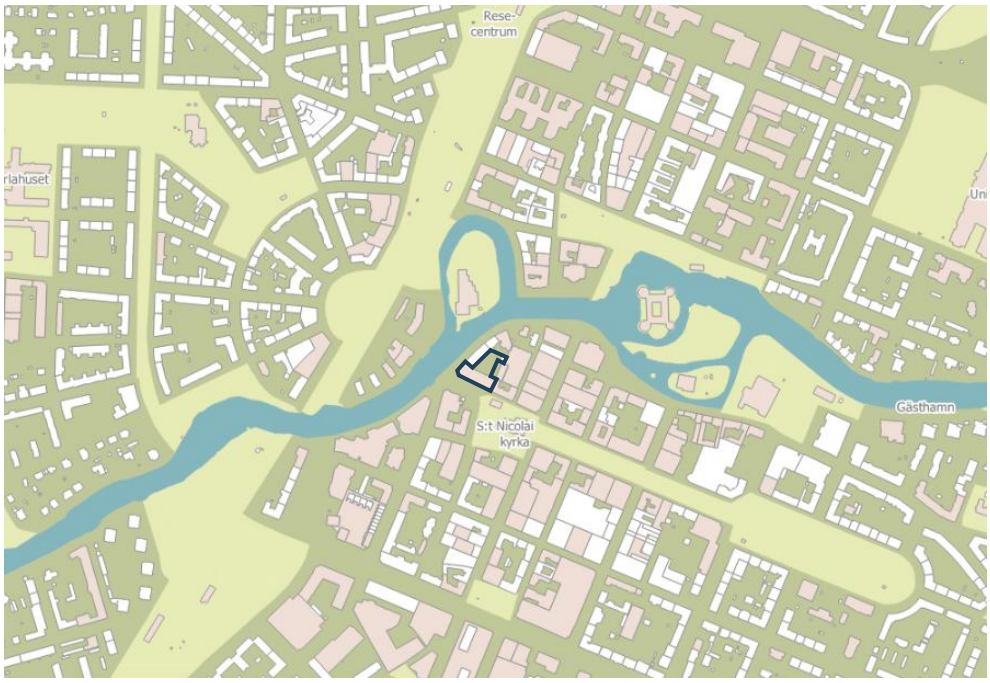
Byggnaden är framför allt känd som gas- och elektricitetsverket och bedöms ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har sedan 1980-talet och fram till 2004 inrymt musikhögskolan och därefter, fram till 2021, den kommunala kulturskolan. Verksamheten har flyttat till Kulturkvarteret och fastighetsägaren Futurum har därför fått i uppdrag att avyttra fastigheten.

Syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra en större bredd av användning och att ändra den tidigare markanvändningen musikskola och kontor, endast i bottenvåningen till att möjliggöra bostadsändamål, centrumanvändning, undervisning samt kontorsändamål i hela byggnaden. Vidare är syftet med detaljplanen att långsiktigt säkerställa och skydda de kulturhistoriska värdena som byggnaden har.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger centralt i Örebro precis intill Svartån vid korsningen Södra Strandgatan-Vasagatan.



Planområdet schematiskt markerad med svart linje.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en större bredd av användning och att byggnaden kan användas för bostadsändamål **(B)**, centrumanvändning **(C)**, undervisning **(S)** och kontorsändamål **(K)** i hela byggnaden.

Centrum

Användningen Centrum tillåter en bred variation av olika verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Planområdets läge är centralt inom Örebro stadskärna och Vasagatan är idag ett kommersiellt stråk med olika verksamheter som leder upp till Stortorget.

I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Kontor

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Exempel på tjänsteverksamhet som ingår i användningen är advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Det handlar om tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största delen utförs utan kundens närvaro.

Skola

Användningen Skola har preciserats till att endast tillåta gymnasium, högskola och gymnasium.

Inom Färgeriet 7 har det bedömts olämpligt med friskola och grundskola då det enligt Örebro kommuns riktlinjer för friyta fattas tillräckligt med friyta för att tillgodose behovet. De skoländamål som bedöms som mest lämpliga är högskola, universitet och gymnasium. Byggnaden skulle till exempel lämpa sig för en filial till Örebro Universitet eller ett gymnasium. Vuxenutbildning är även lämpligt men tillåts inom användningen centrum C.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Planområdet omfattas inte av någon allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation
Planområdet är till största delen hårdgjort och bebyggt. Den vegetation som finns inom planområdet består av mindre gräsytor med inslag av mindre träd och buskage.

Bebyggelse
Detaljplanen innebär inte någon utökad byggrätt än den som finns idag och som redan är bebyggd. Inriktningen är att värna och skydda befintlig bebyggelse.

Friytor
Den totala friytan inom fastigheten uppgår till ca 1000 kvm, varav mer än hälften av ytan är friyta för angränsande bostadsfastigheter medan resten fungerar som parkering.

Det är möjligt att anordna friyta inom fastigheten för skoländamål och utifrån ett gymnasium. En del av innergården skulle kunna fungera som vistelseyta förutsatt att den inte hamnar i konflikt med friytor för bostäder. Det är även möjligt att skapa en uteplats i form av terrass på taket av lågdelen av som vetter mot innegården. Den ytan är potentiellt 200 kvm men kräver ombyggnation av lågdelens tak. Fastigheten ligger väldigt centralt med närhet till många allmänna platser som parker och torg där elever kan vara under raster.

Gestaltning
Byggnadens exteriör och delar av interiören utgör mycket hög kvalitet i gestaltning, material och hantverksmässigt utförande. Det är därför viktigt att ändringar och nya tillägg utförs med omsorg för att motsvara de höga kvaliteter som finns i den befintliga byggnaden. Ändringar behöver göras med utgångspunkt i byggnadens specifika förutsättningar snarare än med standardlösningar.
Varsamhetsbestämmelserna **k_1**, **k_2**, **k_3** knyter an till ovanstående beskrivning.

Kulturmiljö
Inför planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram av Arkitektur och Byggnadsvård AB. Utredningen utgör en bilaga i planhandlingarna. Kulturmiljöutredningen har använts som stöd i planarbetet och kommer fortsatt att kunna utgöra ett stöd vid kommande renoverings- och ombyggnadsarbeten.

Byggnaden inom Färgeriet 7 är utpekad som en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13§ i Örebro kommuns kulturmiljöinventering. Byggnaden bedöms ingå i den högsta värderingsnivån (röd) som omfattar byggnader med mycket högt kulturhistoriskt värde, motsvarande byggnadsminnesklass. Rödmarkerade byggnader är mycket välbevarade och goda exempel på sin byggnadstyp och arkitekturstil. De har en stor betydelse för Örebros historia och stadsbild, och kan även vara mer eller mindre unika.

Byggnadens exteriör
Detaljplanen syftar främst till att ändra regleringen av vad bygganden kan användas till för olika ändamål. Byggnadens exteriör är i huvudsak tänkt att bibehållas i sin nuvarande utformning, vilket säkerställs av skyddsbestämmelser **q_1**, **q_2**, **q_3** och **q_4** samt varsamhetsbestämmelser **k_1**, **k_2**, **k_3** i detaljplanen.

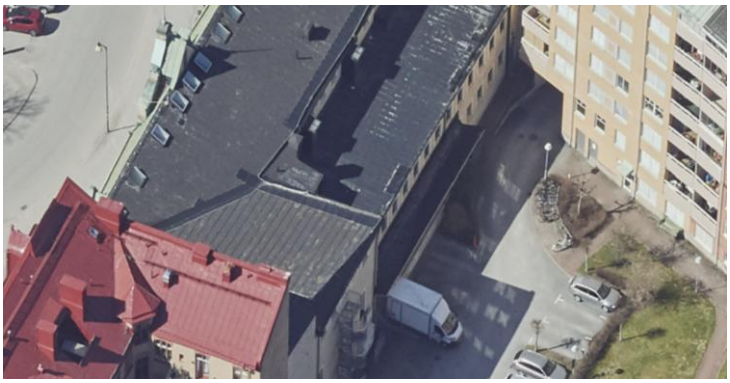
Byggnaden omfattas av rivningsförbud **r1** och skyddsbestämmelser för exteriören **q1**, **q2** och **q4**. Skyddsbestämmelserna **q1** och **q2** reglerar i huvudsak bevarandet av exteriöra detaljer såsom fasadmaterial, materialbehandling, fönster och portar. Även interiörer i form av trapphus omfattas av skyddsbestämmelse **q3** med syfte att inte förvanska byggnadens höga kulturvärden.

Skyddsbestämmelse **q4** syftar till att skydda byggnadens tak i sin helhet. Bestämmelsen täcker in detaljer såsom skorstenar, frontespiser och den uppstickande torndelen på byggnaden mot Södra Strandgatan/Vasagatan. Taket på del av 50-talsdelen omfattas inte av skyddsbestämmelsen i stället regleras ytan med en nockhöjd om 8 meter. På taket kan det vara tillåtet att till exempel angöra en takterrass.

För att öka tillgängligheten till de lokaler som finns i byggnadens bottenplan möjliggöras för ytterligare entréer inom de sex stora fönsterpartier som finns mot Vasagatan. Det regleras genom bestämmelse **k2**. Utformning av nya entréer ska göras med hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär och material. Utformning ska göras med utgångspunkt i fönsterpartiernas nuvarande eller ursprungliga utseende, dimensioner och material.

Vid en eventuell framtida ändring av byggnadens användning till bostadsändamål kan önskemål av balkonger uppstå. Gatufasaden bedöms vara olämplig för tillägg av balkonger, då detta skulle medföra en påtaglig risk för förvanskning av fasadens ursprungliga arkitektoniska uttryck. Det regleras genom bestämmelse **f1**. Inom den äldre byggnadskroppen finns ett begränsat antal lägen med förutsättningar för balkongplacering mot gården. Ur antikvarisk synpunkt är det av vikt att eventuella balkonger placeras symmetriskt och utformas med stor hänsyn till byggnadens karaktär och ursprungliga materialpalett. De bör inte överstiga nuvarande balkonger i storlek, och såväl materialval som detaljering bör ges särskild omsorg. En befintlig balkong återfinns på våning tre i hörnet av byggnaden. På samma våningsplan, i anslutning till en risalit med mindre fönsteröppningar, finns fönster på ömse sidor som bedöms kunna möjliggöra en varsam komplettering med ytterligare balkonger i liknande utformning. Den nyare fasaden från 1952 bedöms vara mer lämpad för tillskott av balkonger. Även här bör placering, utformning och materialval anpassas noggrant till fasadens och byggnadens övergripande arkitektoniska karaktär (se bestämmelse **f2**).

På fasaden av 50-talsdelen som vetter mot innergården finns det idag ett skärmtak. Det befintliga skärmtaket tillåts kraga ut över prickmarken genom bestämmelse **f4**.



Befintligt skärmtak på fasad mot innergården.

Byggnadens interiör
Byggnaden bär tydliga spår av en lång och komplex historia, där olika tidslager successivt tillkommit i takt med skiftande funktioner och behov. Ursprungliga byggnadsdetaljer är inte samlade i ett enhetligt sammanhang, utan återfinns utspridda i olika delar av huset. Här samsas tidstypiska snickerier och detaljer från byggnadens uppförande med senare tiders tillägg och anpassningar. Resultatet är en bitvis fragmentarisk helhet, som speglar byggnadens föränderliga användning över tid. I vissa delar, där behovet av förändring varit mindre påtagligt – såsom i källarplanet – har äldre strukturer och ytskikt till viss del förblivit orörda, vilket ger en mer intakt inblick i byggnadens ursprungliga utformning. För att möta krav på modern komfort och klimatanpassningar har bland annat energieffektivisering genomförts. Ett tydligt exempel på detta är att de ursprungliga fönstren i många fall har kompletterats med en extra båge.

Även byggnadens interiör omfattas av plan- och bygglagens krav kring förvanskningsförbud och varsamhet enligt PBL 8 kap 13 och 17§§. Vid ombyggnationer bör en antikvariskt sakkunnig medverka som stöd för att ge vägledning kring hur ändringar kan göras med hänsyn till byggnadens höga kulturvärden, såväl exteriört som interiört.

De bevarade inredningssnickerierna är bärande delar av byggnadens kulturhistoriska värde. De ursprungliga detaljerna återspeglar byggnadens höga materialkvalitet och den ursprungliga färgsättningsambitionen.

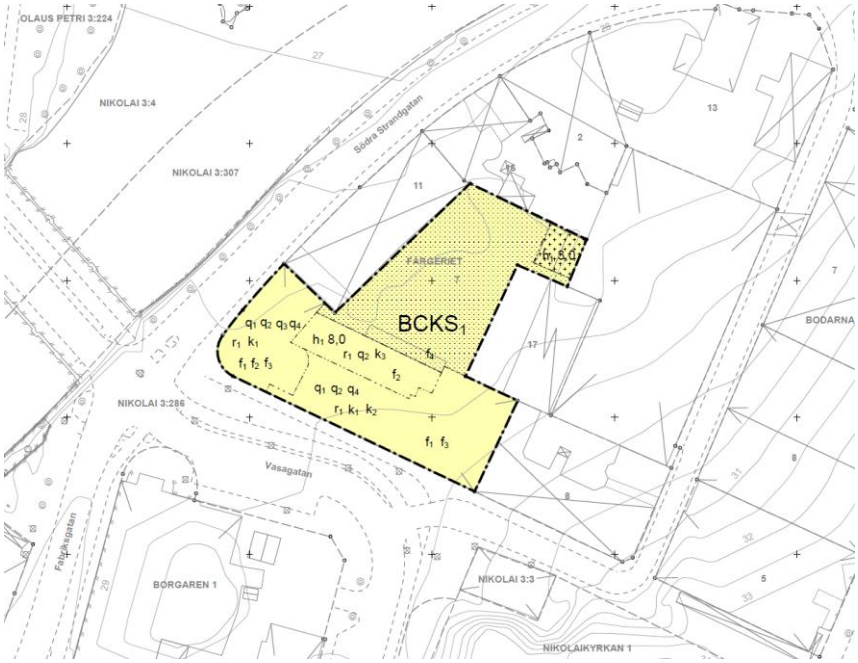
Inredningssnickerier och andra interiöra kvaliteter att tillvarata vid kommande förändringar:

- dörr- och fönsteromfattningar
- fönsterbänkar
- spegeldörrar
- socklar
- fiskbensmönstrade parkettgolv
- källarens rester av kabelindragning som stärker byggnadens teknikhistoriska koppling
- ursprungliga ytskikt som stengolv
- ursprungliga planlösningar
- kakelugnar
- delar av byggnadens planlösning

Detaljplanens kulturmiljöutredning kan användas som ett övergripande stöd inför interiöra ändringar, men en antikvarisk förundersökning kan bli nödvändig för att precisera hur kulturvärden ska tillvaratas vid en ombyggnation.

Parkering och angöring
Det finns möjlighet att tillskapa parkering för framtida bostäder på innergården. För att minska parkeringsbehovet kan en bilpool skapas. Det finns även ett P-hus inom kvarteret där det kan gå att få till parkeringsandelar. Parkeringsmöjligheter finns även längs Kyrkogatan. Ytutrymme för cykelparkering för tillkommande bostäder behöver lösas inom innergården. Även vid tillskapande av gymnasieskola eller en filial till universitetet gäller ovanstående. En större cykelparkering finns i anslutning till planområdet vid Vasagatan.

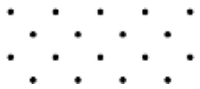
Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av kvartersmark

B		*Bostäder* Användningen möjliggör för bostäder i ett centralt läge och som ett komplement till omgivande bostadsbebyggelse.
C		*Centrum* Användningen tillåter en bred variation av olika användningar som är lämplig i relation till planområdets läge i stadskärnan.
K		*Kontor* Användningen möjliggör kontor vilket är lämpligt sett till planområdets läge i stadskärnan.
S_1		*Gymnasium, högskola och universitet* Användningen skola har preciserats eftersom gymnasium, högskola och universitet bedöms som lämpligast kopplat till platsen och dess brist på friytor.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

		*Marken får inte förses med byggnadsverk* Bestämmelsen syftar till att förhindra bebyggelse på innegården.
		Marken får endast förses med förråd, uthus och dylikt Bestämmelsen syftar till att fortsatt tillåta komplementbyggnad inom avgränsat läge.
r_1		*Byggnad får inte rivas* Bestämmelsen syftar till skydda byggnaden i sin helhet från rivning om den riskerar att förfalla eller vanvårdas. Byggnaden är utpekad som en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap 13§.
q_1		*Fasadmaterial och materialbehandling i tegel, natursten och puts samt i färgsättning och detaljeringsnivå ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska ersättningsmaterial i natursten, tegel och puts motsvara befintligt.* Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadens fasadmaterial.
q_2		*Ursprungliga fönster och portar av trä ska bevaras och får endast ersättas av nya i motsvarande utformning, upphängningssätt, kulör och material om deras tekniska skick kräver det.* Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadens fönster och portar.
q_3		*Trappor och vilplan i terrazzo med inslag av stendetaljer, ursprungliga träräcken och smidesdetaljer ska bevars i byggnadens två ursprungliga trapphus, ett ovalt och ett hästskoformat. Vid reparation och underhåll ska ersättningsmaterial i natursten, trä, smide och terrazzo motsvara befintligt.* Bestämmelsen syftar till att skydda två befintliga trapphus inom byggnaden.

q_4		*Takets ursprungliga utformning ska bibehålls med avseende på höjder, volymer, proportioner, indelning, material och materialbehandling. Vid reparation och underhåll ska utförande och ersättningsmaterial i natursten, tegel och plåt motsvara befintligt.* Bestämmelsen syftar till att skydda byggnadens befintliga takutformning.
k_1		*Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin nuvarande eller ursprungliga karaktär exteriört med avseende på volym, proportioner, indelning och detaljeringsgrad.* Bestämmelsen syftar till att motverka förvanskning av byggnaden vid förändring.
k_2		*Inom de sex stora fönsteröppningarna i bottenvåningen mot Vasagatan kan ändringar göras för att medge nya entréer vid behov. Utformning ska göras med utgångspunkt i fönsterpartiernas nuvarande eller ursprungliga utseende, dimensioner och material* Bestämmelsen tillåter viss förändring av befintliga fasadelement.
k_3		*Fasadens karaktär med spritputs samt slätputsade omfattningar runt fönster och dörrar ska bevaras.* Bestämmelsen syftar till att motverka förvanskning av byggnaden vid förändring.
f_1		*Ytterligare balkonger utöver befintliga tillåts inte på fasader mot Södra strandgatan och Vasagatan.* Bestämmelsen syftar till att förhindra ytterligare balkonger.
f_2		*Balkonger mot innergården ska utformas med smidesräcken.* Bestämmelsen syftar till att tillåta balkonger mot innegården och hur de ska utformas.

f_3		*Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.* Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt att tillskapa bostäder i bullerutsatt läge inom befintlig byggnad.
f_4		*Befintligt skärmtak får kraga ut över prickmark* Bestämmelsen syftar till att tillåta befintligt skärmtak över prickmark.
textbestämmelse		*Strandskyddet är upphävt* Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer inte tas fram eftersom detaljplanen inte reglerar allmän plats.

Markägoförhållanden

Fastigheten Färgeriet 7 är i privat ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Kommunala lantmäteriet i Örebro har gjort en fastighetsutredning i samband med framtagandet av grundkartan.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning **Färgeriet GA:1** som reglerar gemensam
utfart till Södra Strandgatan och gemensam gårdsyta. Fastigheterna Färgeriet 7, 11, 17 har andelar i GA:n.

Officialrättigheter
Ledningar 1880K-89/531:2, till förmån för Åbyverken 2.
Elledningar 1880-4034.1, till förmån för E.on Elnät Sverige AB.

Avtalsrättigheter
Avtalsservitut för kraftledning D-2018-00168436:1, till förmån för Hallsberg Hallsbergs-Bäck 3:4.
Avtalsservitut för fjärrvärmeledning D-2021-00536482:1, till förmån för Åbyverken 2.
Nyttjanderätt för nätstation D-2021-00584302:1, till förmån för E.ON Energidistribution AB. (Kan också tolkas som ett avtalsservitut.)

Fastighetsrättsliga åtgärder

- **Färgeriet GA:1**
  Eventuellt kan befintlig GA komma att omprövas vid förändring av gårdsmiljön, beroende på vilka användningar som blir styrande inom Färgeriet 7.

Fastighetsägarna ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för bildande/omprövning av gemensamhetsanläggning.

I övrigt behövs inga fastighetsrättsliga åtgärder då planförslaget inte påverkar befintliga rättigheter.

Tekniska frågor

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

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.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda utredningar under planframtagandet:
Kulturmiljöutredning (Arkitektur & Byggnadsvård i Örebro AB)
Översiktlig miljöteknisk undersökning (Structor)
Kompletterande miljöteknisk undersökning (Structor)

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Kommunal exploatörskalkyl
(intäkt)
Planavgift
740 880 kr

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till fastigheten Färgeriet 7 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Rivningsförbud har införts för samtliga byggnader inom Färgeriet 7.

Byggnaden omfattas i gällande detaljplan från 1988 av rivningsförbud samt exteriöra och interiöra skyddsbestämmelser

Bestämmelse q_2 (detaljplan 1988): Byggnaderna får inte rivas. De får i sitt yttre inte ändras. I fråga om material, utformning och färgsättning får i det yttre inte ändras annat än för att återställa ett ursprungligare utseende. Trapphallen och trappuppgången Vasagatan 13 får inte förvanskas.

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.

Föreslagna skyddsbestämmelser bedöms inte innebära att markanvändningen försvåras jämfört med tidigare gällande skyddsbestämmelser.

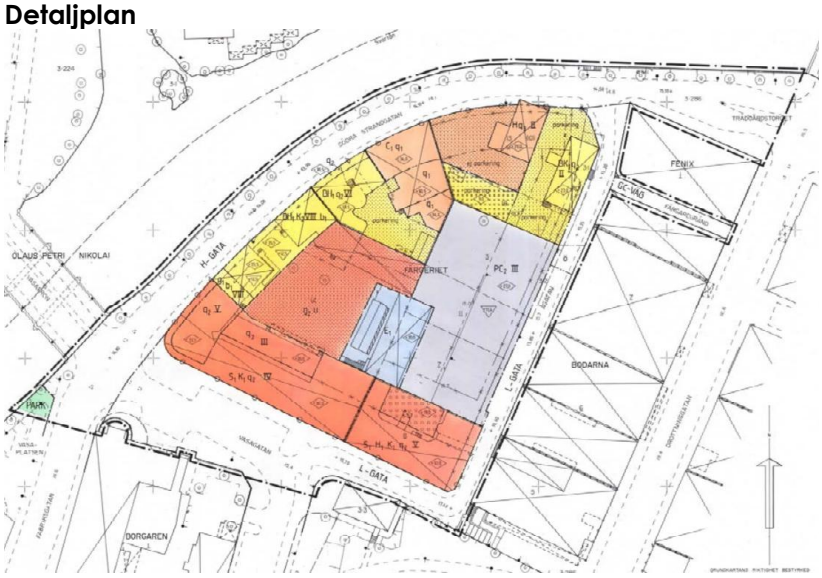
Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

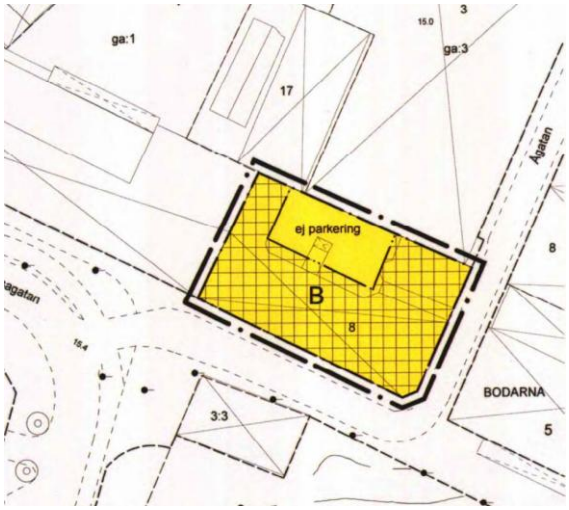
Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Planeringsförutsättningar
Kommunala ställningstaganden

Detaljplan



Inom kvarteret Färgeriet gäller detaljplan 1880K-P88/14. Detaljplanen reglerar flertalet olika användningar som bostäder, handel, kyrka, parkering, skola samt allmän plats. Inom Färgeriet 7 gäller användningarna kontor och musikskola.



För Färgeriet 8 gäller 1880-P247, en ändring av 1880K-P88/14 där användningen bostäder har lagts till.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)
I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande strategier 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.

I översiktsplanen finns flera ställningstaganden kring kommunens kulturmiljöer. Bland annat anges att:

- Utpekade riksintressen för kulturmiljövården ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt skadar värdena såväl i området som i dess närområde. Vid exploatering eller planarbete i anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövården ska därför påverkan på riksintresset utredas.
- Särskilt värdefulla kulturmiljöer och byggnader bör skyddas i detaljplaner eller områdesbestämmelser. De områden som berörs av exploateringsintressen eller andra starka motstående intressen ska prioriteras att ge ett skydd.

Trafikprogram
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 som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en

god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Inom planområdet finns befintliga gårdsytor som nyttjas av närboende. På gångavstånd från planområdet finns parker och torg.

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.

Strategin innehåller bland annat resonemang kring ändringar av byggnader med höga kulturvärden:

Särskilt värdefulla byggnader, bebyggelseområden eller allmänna platser får enligt plan- och bygglagen inte förvanskas. Bestämmelserna gäller även enskilda byggnader som i sig inte är värdefulla, men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en husrad eller liknande. Förvanskningsförbudet är inget förbud mot förändringar utan är ett skydd för de egenskaper som gör byggnaden eller området särskilt värdefull. Respekterar man de egenskaper och uttryck som är viktiga för kulturvärdet är det ofta möjligt att förändra byggnaden. Det handlar om att tillägg och ändringar ska harmoniera med eller underordna sig uttrycket hos en befintlig byggnad eller miljö. Det handlar också om att det som ändras eller tillförs ska motsvara eller respektera de kvaliteter som redan finns. Ändringen ska inte medföra att det blir svårare att uppleva värden och kvaliteter eller att förstå ett viktigt sammanhang. En sakkunnig avseende kulturvärden kan behövas för att identifiera karaktärsdrag och värden i en byggnad och se hur dessa ska tillvaratas i samband med större ändringar eller för hur ett tillägg kan utformas eller anpassas till omgivningen.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Kvarteren Färgeriet ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården, Centrala Örebro [T20]. Motiveringen till riksintresset är att Örebro är en: *residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens stadsmiljö som präglats av utveckling under 1600-talet, 1800-talets senare del och det tidiga 1900-talet.*

De uttryck för riksintresseområdet som lyfts fram är: *”Den dominerande slottsanläggning i mötet mellan Svartåns vattenled och den nord-sydliga åsvägen. Stadsplan med enstaka medeltida drag och rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början. Den medeltida Nikolaikyrkan, bebyggelse i den förindustriella*

tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenhusbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget. Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och grönstråk."

Riksintressets värden kommer till uttryck på flera sätt inom och i anslutning till planområdet:

- Svartån har haft en central betydelse för Örebros historiska utveckling, både som kommunikationsled och som ett strukturbärande landskapselement. Under 1800-talet och in i 1900-talet användes ån för transport av varor, vilket bidrog till stadens ekonomiska tillväxt. Med tiden minskade dess betydelse som transportled i takt med att nya infrastrukturer tog över. I dag utgör Svartån ett sammanhängande grönt stråk av stort kulturhistoriskt och rekreativt värde, som förbinder stadens parker och kulturmiljöer.

- I centrala Örebro möts det tidiga 1900-talets stadsplaneringsprinciper – med fokus på ordning, öppenhet och symmetri – med de medeltida, oregelbundna stadsstrukturerna. Detta blir särskilt tydligt i området kring S:t Nikolai kyrka, där den öppna kyrkomiljön samspelar med omgivande sekelskiftesbebyggelse och skapar en stadsmiljö präglad av tydliga historiska lager.
- Stenstaden som växte fram under senare delen av 1800-talet och tidiga 1900. Husens materialitet valdes för att vara bättre rustade i fråga om brand. Byggnader utformades större och högre med ett mer storstadsmässigt byggskick.

- Gas-och elverket som karaktärsbyggnad - som en tydlig symbol för stadens tekniska modernisering kring sekelskiftet 1900. Med sin robusta tegelarkitektur speglar byggnaden en tid av framtidstro, där funktion och form förenas. Som nav för energiförsörjningen visar verket hur ny teknik formar både stadsbild och samhälle. Byggnaden har också betydelse för Örebro som residensstad.

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.

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

Strandskydd
Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

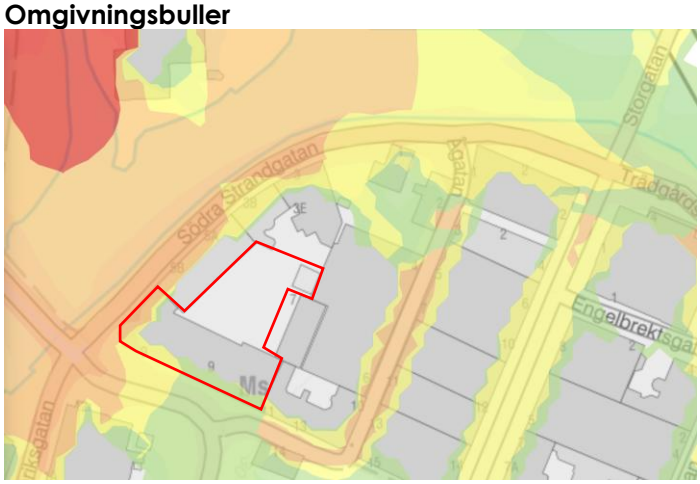
Dagvatten
Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten. Det finns privata dagvattenledningar som utgår från planområdet och som ansluter till kommunala dagvattenledningar.

Förorenad mark
En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes år 2020 av Structor Miljöteknik AB, där provtagning utfördes i mark, grundvatten och inomhusluft (Structor, 2020). Provtagning av mark utfördes i tre punkter, provtagning av grundvatten utfördes i ett grundvattenrör och två provpunkter placerades i byggnad i källarplan för provtagning av inomhusluft. I mark påvisades förhöjda halter arsenik, bly, kadmium, kvicksilver, zink, PAH-M och PAH-H relativt KM. I grundvatten och inomhusluft påvisades inga halter överskridande tillämpade riktvärden.

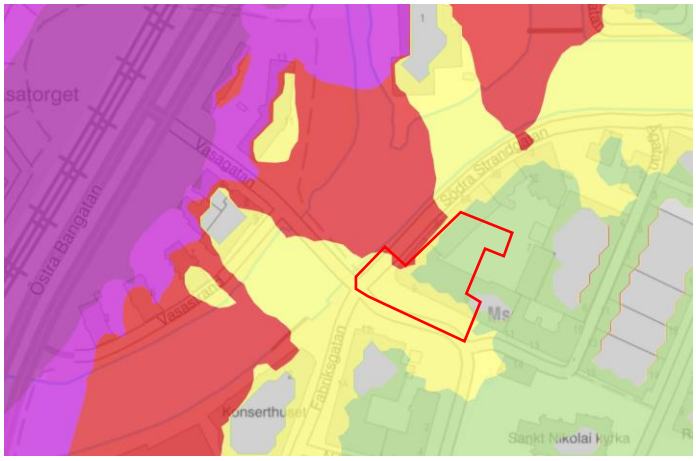
En kompletterande markundersökning utfördes 2021 och 2022 i nio provpunkter. Samtliga resultat från utförda markundersökningar sammanställdes och en riskbedömning upprättades inför planändring till bostadsanvändning (Structor, 2022). Förhöjda halter av arsenik, bly, kadmium, kvicksilver, zink, PCB, PAH-M och PAH-H påträffades i fyllnadsmassorna på innergården vid Färgeriet 7, se Figur 4.1. Föroreningarna återfinns mellan 0–1,7 m djup. Den undersökta innergården är utfylld med mull, sand och grus med ställvisa inslag av tegel. Påvisade föroreningar härstammar sannolikt från tillfört fyllnadsmaterial. På grund av markförlagda ledningar har provtagning i mark endast skett ned till och med ett maximalt djup om en meter, vilket medförde att påträffade föroreningar ej i detalj avgränsades i djupled.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

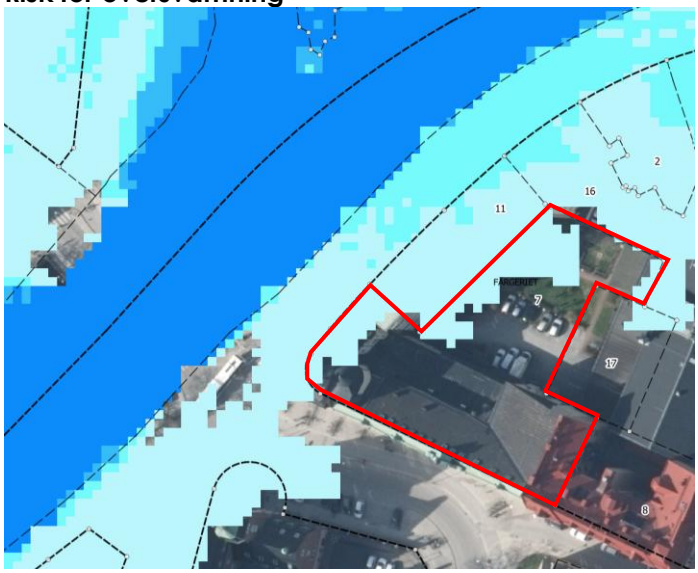


Aktuell bullerkartläggning (2022) visar att planområdet är utsatt för buller från främst järnväg. Ekvivalenta nivåer från järnväg uppgår till mellan 60-64 db (rött) mot fasad medan ekvivalent nivå från vägtrafik är mellan 55-59 db (gult).

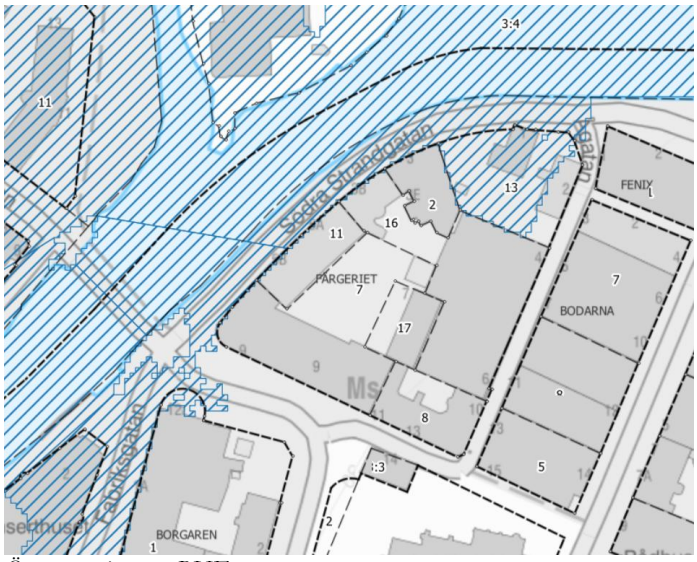


Maximala nivåer för buller från järnväg uppgår till 75-80 dBA (rött) mot den västra fasaden och 60-65 dBA (grönt) inom innergården.

Risk för översvämning



Vattendjup BHF.



Översvämningszon BHF.

Utifrån beräknat högsta flöde (10 000-årsregn) påverkas fastigheten marginellt. Det är relativt låga flöden som kan drabba del av fastighetens västra del.

Geotekniska förhållanden

Radon

Planområdet ligger utanför det radonriskområde som utgör åsryggen för centrala Örebro.

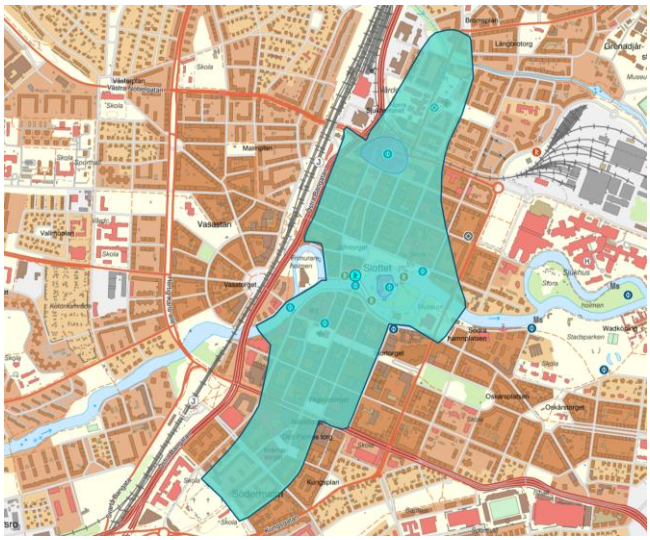
Hydrologiska förhållanden

Närmaste huvudrecipient är Svartån dit ytvattnet från planområdet avleds till.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet omfattas av fast fornlämning ”Örebro stadslager”. Medeltida kulturlager inom område med oklar begränsning. Inom angivet område med streckad begränsningslinje rymdes drottning Kristinas stadsplan från 1654 enligt tidigare anteckningar. Den medeltida staden kan ha haft motsvarande utsträckning.



Fornlämning ”Örebro stadslager”

Byggnadsminnen

I nära anslutning till planområdet finns flera byggnader som är skyddade som byggnadsminnen enligt 3 kap Kulturmiljölagen. Inom de närmsta kvarteren finns byggnadsminnena Elgérigården, fd Post- och telegrafhuset, Nikolai Församlingshem och Trefaldighetskyrkan. Områdets många byggnader med höga kulturvärden gör det särskilt viktigt att ändringar och underhåll av enskilda byggnader genomförs på ett varsamt sätt, då resultatet även kan ge påverkan på upplevelsen av omgivningens karaktär.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Årummet kring kvarteret Färgeriet kantas av flera betydelsefulla byggnader med höga arkitektoniska värden. Det exponerade lägena för dessa byggnaders fasader bidrar till miljöskapande värden som upplevs från många olika punkter i staden.
Däribland finns bland annat; Örebro teater, Sparbanksbyggnaden, Frimurarelogens ordenshus, Trefaldighetskyrkan, Nämndhuset, Konserthuset och Nikolai kyrka. Dessa byggnader bidrar till stadskärnans historiska identitet och gestaltning. S:t Nikolaikyrkans torn utgör ett framträdande element i stadslandskapet och är synligt från

flera riktningar. Stadsplanen uppvisar en tydlig organisering där den medeltida stadsstrukturens organiska form samverkar med det sena 1800-talets rutnätsplan. Den senare präglas av en arkitektonisk variation där 1800- och 1900-talens byggnadsstilar samspelar.

Centralt för området runt fastigheten Färgeriet är Nikolai kyrka med anor från 1200-talet. Kullen med kyrkan ligger högre än omgärdande gator och dess höga gestalt bildar ett naturligt blickfång i stadsrummet. Stortorget på andra sidan kyrkan etablerades också under medeltiden och är centrala Örebros medelpunkt och ett viktigt nav i staden.

Post- och telegrafhuset, ritat av Magnus Dahlander, ligger på andra sidan Vasagatan och reser sig som en hög borg i mörkt tegel. I närområdet finns även konserthuset, Tekniska nämndhuset samt Vasabron, som ritades av Georg Arn under 1920- och 30-talet. Kvarteret Färgeriet förtätades på 1990-talet med bostadshus i åtta våningar intill El-och gasverk och kvarteret slöts.

Elverket är det främsta exemplet på och en av få byggnader i Örebro som uppförts i den nordiska s k Kristian IV-renässansens stil. Särskilt viktigt för byggnadens karaktär är det fogstrukna teglet i kombination av bottenvåningens sandsten, de rundbågiga fönstren med omfattningar i slät sten och mittpartiets risalit med hörnkedjor och profilerad frontespis. Den äldsta delen av byggnaden uppfördes 1896 som en långsträckt magasinsbyggnad i fyra våningar. Byggnaden är uppförd i nyrenässansstil inspirerad av nordeuropeisk renässans från 1400-1500-tal. Nyrenässansen var en arkitektonisk och konstnärlig stil som blev populär i Sverige under andra halvan av 1800-talet, ungefär mellan 1860 och 1890. Den var en del av den bredare europeiska historicismen där man hämtade inspiration från tidigare epoker. Av ritningarna att döma var fasaden ursprungligen försedd med mindre fönster i bottenvåningen ut mot Vasagatan. Efter om-och tillbyggnaden 1911 tillkom de stora rundbågade fönstren som spände över två våningsplan.

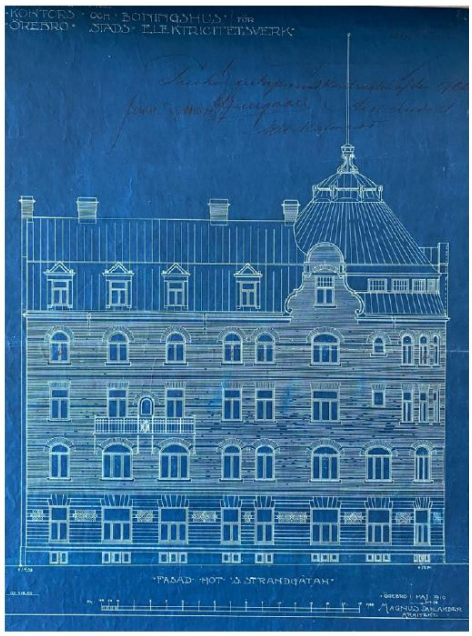
Byggnadens sockel är utförd i granit med fasat avslut mot fasaden. Sockelvåningen är utförd i en rusticering i form av grovt huggna kvaderstenar med släthuggna kanter. Omfattningar och valvbågar är utförda i slät sandsten som mjukt formats för en sömlös övergång till övriga arkitektoniska element.

Byggnadens mittdel har en accentuering i form av en högre rusticering och port som utsmyckats med en mer detaljerad omfattning med valvbåge och slutsten. Hörnkedjor i sten bildar ett avgränsat väggfält som avslutas med en volutgavel mot taket.
Fasaderna i tegel har en indelning vid varje våningsplan i form av en slät stengesims.
Ankarslut i smide är utformade som mer ålderdomliga än det sena 1800-talets gängse.
Fogar är utförda som rundfog i både tegeldel och i sockelvåning.
Fönstren är rundbågade med överstycken i släthuggen sandsten och de små dimensionerna speglar dess tidigare funktion som magasin. Fönstren i byggnaden är genomgående senare tillkomna men utformade med hänsyn till ursprungligt utförande.

De stora glaspartierna i bottenvåningen har förändrats över tid; ursprungligen gick de längre ned mot gatan och var försedda med småspröjsat glas. I perioden mellan 1952 och 1982 var de igenmurade och försedda med små öppningar.

Taket är klätt med en skivtäckt falsad kopparplåt som tillkom när byggnaden transformerades på 1950-talet. Den centralt placerade porten är troligtvis tillverkad under samma period.

Fasaden i hörnet mot Vasagatan/ Södra Strandgatan
Efter 1905 påbörjades utredningar om en tillbyggnad av mälteriets volym. Den nuvarande utformningen föregicks av andra arkitektförslag, bland annat ritade Erik Lundroth ett förslag innan Magnus Dahlander blev engagerad i projektet. Tillbyggnaden skulle komplettera verkstadslokalerna och maskinhall med kontorsrum, administration och bostäder. Huset uppfördes i fem våningar och hävde sig upp över det ursprungliga huset från 1896. Fasadmaterial och gestaltning fördes vidare i den nya delen, sockelvåningen i sandsten, fasadens indelning i tegel med stengesimser, rikt dekorerade portar och volutgavlar. Den nya volymen utformades med högre bjälklagshöjder och stora spröjsade fönster i en blandning av rektangulära och stickbågiga. Takfallen är utformade branta med ett markerat torn ut mot gatans hörn. Stilmässigt rör sig denna byggnad mellan nyrenässans med inslag av jugend. Förutom takets utformning med mjukt böljande former är portens utformning med en mjukt stickbågig stenomfattning och pardörr med spröjsat, fasettslipat glas tydliga manifestationer av jugendstilen. I stället för valvbågar i sten över fönsternischer användes tegel i stickbågiga och raka valv. Teglet togs även upp som dekorativa inslag i stensockel och runt fasadens ventilationsgaller. Fönstrens T-postindelning är genomgående för hela byggnaden med undantag av småspröjsade fönster i volutgavel och i tornet. Fönstren utformades med variation i dimensioner och ömsom grupperade och ömsom placerade med jämna avstånd. På den nordvästra fasaden finns två balkonger med räcke och konsoler i smidesjärn. I ursprungliga ritningar finns bara en balkong på våning 2. Balkongen var då placerad utanför en av bostadslägenheternas matsal. Utmed Södra Strandgatan finns ursprungliga takkupor som utformades spetsiga med fronton i plåt.
Stora skorstenar i tegel är klädda med huvar i plåt - dessa har betjänat byggnadens ursprungliga uppvärmningssystem i form av vedspisar och kakelugnar.



Ritning av fasaden mot Södra Strandgatan, 1910.

Nuvarande utseende av samma fasad.

Fasaden mot Vasagatan.

Elverket - exteriör karaktärisering

Gårdsfasaden

Gården av idag är kraftigt förändrad efter den omfattande ombyggnad som skedde 1952. Den lägre delen från 1896 fick under denna ombyggnation en helt ny stomme, huset breddades och bjälklagshöjderna justerades utifrån nya funktioner och program. Kvarvarande av det ursprungliga huset var fasaden ut mot Vasagatan och vissa delar av bottenvåningens yttermurar som kan skönjas i form av hjärtväggar i den nya volymen.

Volymen idag har en högre del mot öster i fd maskinhallen och en lägre del mot övriga gården. Från byggnadens mitt och ut mot gatan är huset en våning högre. Volymen möter delen från 1910-års tillbyggnad där delar av denna byggnads fasad inkorporerats. Trapphusets välvda form som är skönjbar i fasad har byggts till med ett hisschakt mot gatan och klätts in i svart plåt.
Byggnaden från 1952 har en tidstypisk fasad i spritputs med slätputsade omfattningar runt fönster och dörrar. Sockeln i betong är målad grå och har i byggnadens lägre del utförts som en lastkaj.
Byggnaden har en rationell indelning med jämn takt för fönstersättning. Fönstren utformades som enkelluftsbågar i en blandning av rektangulära och fönster med svagt spetsiga överstycken. Portar och fyllnader i fasad är utförda i stående panel.
Färgsättningen för fasaden är en beigegul ockra som troligtvis vidareförts från den äldre fasaden. På äldre fotografier ses trapphusets översta del i tegel, något som nu är överputsat.

Fönsterbågar är målade i gul ockra likt byggnadens övriga fönster.
Takfall är utförda i falsad svart plåt svagt lutande in mot gården. Ett uppåtvinklat skärmtak i stål och trä täcker lastkajen i betong. Nyare tillägg i form av brandtrappa och trappa till lastkaj i galvaniserat stål.
Gården är kringbyggd och används till stor del som parkeringsyta. I mitten finns en grönskande del som fungerar som bostadsgård. Byggnadsvolymer skjuter ut i gårdsrummet och speglar en blandning av olika tidsepoker och arkitektoniska uttryck.

På gårdens motsatta sida reser sig Trefaldighetskyrkan, som kännetecknas av varierande volymer, vinklar och komplex takutformning. Längs gårdens östra sida sträcker sig ett större parkeringsgarage. Helhetsintrycket är ett sammansatt gårdsrum där historia, funktion och arkitektonisk variation möts i en tät stadsstruktur.

Fasadmöte på gården - 1910, 1952 och 1990 i olika fasadut-tryck.

Den högre byggnadsvolymen på gården.

Lastkaj och skärmtak längs den lägre delen.

Gestaltning
Planområdet och dess närmiljö präglas av de många för staden betydelsefulla byggnader som kantar Svartån. Trots att samtliga byggnader har en varierande arkitektur och arkitekturstilar, signalerar dess utformning och volymer en ståtlighet och auktoritet. Dessa byggnader har därför en stark påverkan på karaktären i miljön. Materialpaletten i området består av rött tegel, puts och natursten ger en sammanhållning trots att arkitekturen skiftar i uttryck.

Mark och vegetation
Innergården består till mer än hälften av grönyta som främst används som friyta för den angränsande bostadsfastigheten Färgeriet 11 medan resten fungerar som parkering.

Friytor
Befintliga friytor finns på innergården och används främst som friyta för bostäder inom Färgeriet 11.

Lek och rekreation
Det finns en mindre lekyta på innergården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Värme
Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

El
Fastigheten är ansluten till elnätet.

Elektronisk kommunikation
Fastigheten är ansluten till bredbandsnätet.

Service

Planområdet ligger inom centrala Örebro med ett rikt utbud av olika slags service inom gångavstånd.

Trafik

Gator och trafik
Planområdet ligger intill Södra Strandgatan som går längs Svartån i väster och Vasagatan i söder.

Kollektivtrafik
Närmaste busshållplatser är vid stortorget och Kulturkvarteret.

Parkering och angöring
Befintlig parkeringsyta för bilfordon finns på södra delen av innegården.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär ingen påverkan på gällande rättigheter inom planområdet. Fastigheten Färgeriet 7 består fortsättningsvis i sin helhet.

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.

Ange skäl för ej BMP.

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

Strandskydd

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Strandskyddet upphävs för hela planområdet genom textbestämmelse. Planområdet är redan bebyggt. Planförslaget innebär inte någon tillkommande bebyggelse utan ett skyddande av befintlig kulturmiljö med utökning av fler användningar. Utifrån det används det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Mellan planområdet och Svartån passerar Södra Strandgatan, en allmän gata med fordonstrafik och en gångbana närmast Svartån. Utifrån det används följande skäl: genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt

från området närmast strandlinjen.

Inga naturvärden som kan finnas längs Svartån kommer att påverkas av planförslaget. Fri passage för allmänheten är redan säkerställd genom Södra Strandgatan som är en allmän gata.

Dagvatten

Då planförslaget inte innebär ytterligare bebyggelse än den befintliga och att nuvarande kapacitet i befintliga dagvattenledningar bedöms som god, behövs inte dagvattnet utredas.

Förorenad mark

Utifrån de uppmätta halterna av analyserade parametrar samt den förenklade riskbedömningen bedöms att inga åtgärder behövs för att minimera exponeringsrisken. Detta för att inga arbeten planeras utföras på innergården, enligt planerad planändring, som endast innebär att befintlig byggnad ska renoveras och nyttjas till bostadsändamål i stället för nuvarande skolverksamhet. Vidare bedöms att exponeringsrisker förknippade med återfunna halter som låg, då delar av fastigheten är hårdgjorda. Övriga områden består av gräs, plattor och växtlighet där inga öppna ytor återfinns.

Uppmätta halter av klorerade alifater inkl. vinylklorid bedöms som mycket låga. Inget tyder på att någon föroreningsplym föreligger vid Färgeriet 7 samt att en naturlig nedbrytning sker. Vidare bedöms att den återfunna halten inte kan övergå till ånga då halterna är mycket låga samt att det finns ett tätt lerlager på fastigheten. Detta bekräftades under provtagning av inomhusluften i befintlig byggnad då inga halter av klorerade alifater rapporterades.

Följande övergripande åtgärdsmål har tagits fram för området:

- Innergården ska kunna nyttjas för boende utan att risk för hälsoeffekter ska uppkomma hos såväl barn som vuxna.
- Innergården ska kunna nyttjas av de boende med avseende på lek och rekreation för barn och vuxna utan risk för hälsoeffekter.
- Det ska inte finnas risk att föroreningar härrörande från fastigheten sprids med grundvattnet och påverkar grundvattnets kvalitet nedströms.

Miljöavdelningen meddelade Futurum Fastigheter i Örebro AB via skrivelse (Miljöavdelningen, 2023) att föroreningssituationen behöver åtgärdas. Detta innebär följande:
- Föroreningarna i punkterna SM21:1 och SM21:2 intill lekplats behöver saneras.
- Avgränsning i sidled och djupled kan ske vid sanering med hänsyn till markförlagda ledningar etc.

I anmälan (Structor, 2024) framgår att en fullständig sanering i plan och djup kan vara svår att genomföra på fastigheten. Detta på grund av tidigare nämnda elledningar i mark samt med hänsyn till befintliga bostadshus. Det beslutades att schaktningen skulle anpassas för att minimera riskerna för sättningar och annan påverkan på den angränsande byggnaden i norr, som har en osäker grundläggning samt med hänsyn till dess äldre konstruktion.

Mot öster försvårades saneringsarbetet av en nybyggd uteplats med plattsättning samt

äldre husgrunder i mark. Uppmätta halter överskridande åtgärdsmålet i östra schaktväggen kommunicerades med tillsynsmyndigheten (e-post, 2024). Det bedömdes att vidare schakt ej krävdes med anledning av att mängderna var ringa (30-tal m3) samt att vidare schakt kommer medföra stora utmaningar med rivningsarbeten av husgrunder i mark samt återställning av plattsättning och uteplats på del av fastigheten.

Den metall, PCB, - och PAH-förorenade fyllningen har schaktats bort och transporterats till godkänd avfallsmottagare. Fyllning påträffades ned till ca 2-2,5 meter under markytan. I väst och norr är förorening avgränsad av byggnader och i söder avgränsades saneringsområdet av påträffad husgrund i betong samt markförlagda ledningar. Uppgrävt skrot och betong har sorterats ut och transporterats till godkänd mottagare.

Vid framtida markarbeten inom icke-sanerade områden med kända markföroreningar, bör hänsyn tas till detta.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet bedöms inte påverkas av dålig luftkvalité.

Vatten

Det finns i dagsläget ingen rening av dagvattnet inom fastigheten. Detaljplanen innebär samtidigt ingen tillkommande bebyggelse eller hårdgörande av innegården i större utsträckning. Sammanlagt bedöms detaljplanen inte påverka MKN för vatten eller bidra till försämring Svartåns vattenkvalité.

Buller

Fasader mot Södra Strandgatan och Vasagatan är utsatta för bullernivåer som överstiger 60 dBA ekvivalent nivå. För att säkerställa bostadsbebyggelse inom planområdet har bestämmelse **f_3** införts som reglerar att minst hälften av boningsrummen ska vara mot tyst sida. Det är genomförbart då baksidan på befintlig bebyggelse är mot innergården där bullerkraven klaras.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Detaljplanen innebär inte att ytterligare ny bebyggelse tillkommer som kräver markingrepp. Eventuella markingrepp kräver tillstånd till ingrepp i fornlämning. Beroende på omfattning av markingreppen, och tidigare påverkan på marken, kan arkeologiska åtgärder då krävas.

Riksintressen

Kulturmiljövård
Detaljplanen genererar ingen negativ påverkan på riksintresset då den befintliga byggnaden får ett starkt kulturmiljöskydd med bestämmelse om att den inte får rivas samt att flera skydd och varsamhetsbestämmelser säkerställer underhåll och bevarande av byggnadens befintliga utformning.

Konsekvenser

Detaljplanen bidrar till att stärka skyddet för kulturmiljön. Då regleringen i den här detaljplanen är mer omfattande än tidigare gällande detaljplan. Införandet av flera olika användningar skapar en flexibilitet i hur byggnaden kan användas på olika sätt och säkerställer att byggnaden kan nyttjas långsiktigt. Byggnadens läge i centrala Örebro och vid ett kommersiellt stråk där många människor rör skapar goda förutsättningar.

Medverkande tjänstepersoner

Förslaget till detaljplan har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk och stadsantikvarie Kicki Söderback på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, Stadsplanering, Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Anders Pernefalk
Planarkitekt