

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Rustmästaren 2 m.fl.

Samråd tid: 16 september 2025–28 oktober 2025

Standardförfarande

Bettina Widell
E-post: bettina.widell@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanprocessen - Standardförfarande	4
Handlingar.....	5
Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge	6
Genomförandetid.....	6
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	9
Vattenområde	14
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Användning av allmän plats.....	15
Användning av kvartersmark.....	16
Användning av vattenområde	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	17
Genomförandefrågor	23
Organisatoriska frågor	23
Markägoförhållanden.....	23
Mark- och utrymmesförvärv.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor.....	24
Ekonomiska frågor	24
Kulturvärden.....	25
Prövning enligt annan lagstiftning	25
Upplysningar	25
Planeringsförutsättningar	26
Kommunala ställningstaganden	26
Regionala	29
Riksintressen	29
Miljökvalitetsnormer.....	31
Miljö	31
Hälsa och säkerhet	35
Geotekniska förhållanden	37
Hydrologiska förhållanden.....	37
Kulturmiljö.....	38
Fysisk miljö	40
Sociala faktorer	41
Teknisk försörjning.....	41
Service	41
Trafik.....	41
Konsekvenser	43
Fastigheter och rättigheter	43

Natur.....	43
Miljö	43
Miljö kvalitetsnormer.....	45
Hälsa och säkerhet	45
Kulturmiljö.....	45
Sociala faktorer	46
Riksintressen	47
Medverkande tjänstepersoner	47

Vad är en detaljplan?

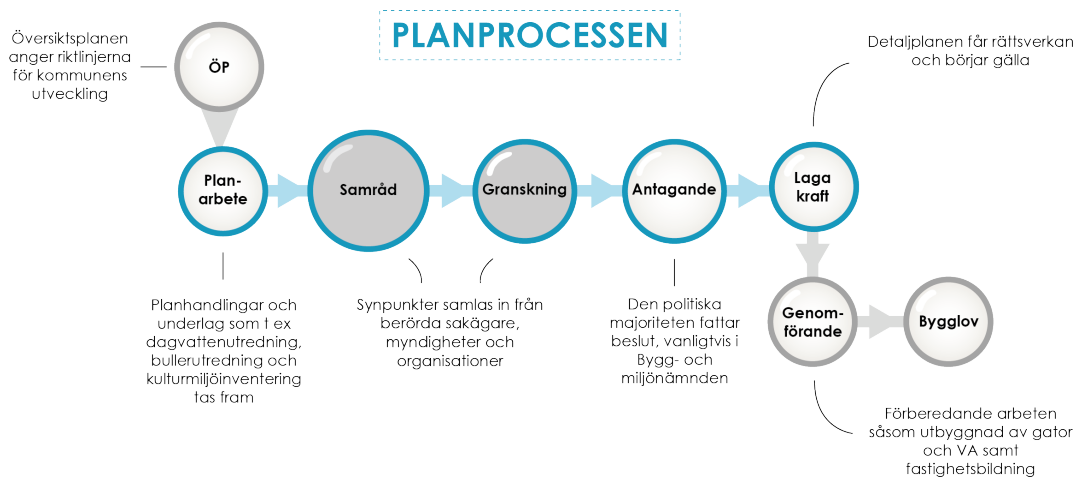
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Detaljerad miljöteknisk markundersökning, IT-huset Örebro (2020-02-03) Sigma Civil
- PM Detaljerad Miljöteknisk markundersökning (2023-11-30) WSP
- Kulturmiljöutredning med konsekvensbedömning (2025-09-03) Hille Hus och Historia AB
- PM Geoteknik, Nybyggnation kv. Rustmästaren (2023-12-22) WSP
- Markteknisk undersökningsrapport, Nybyggnation Kv. Rustmästaren (2023-12-22) WSP
- Miljökontroll vid schaktarbeten i förorenad mark (2024-02-07) WSP
- PM Dagvatten (2024-02-23) VAP

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

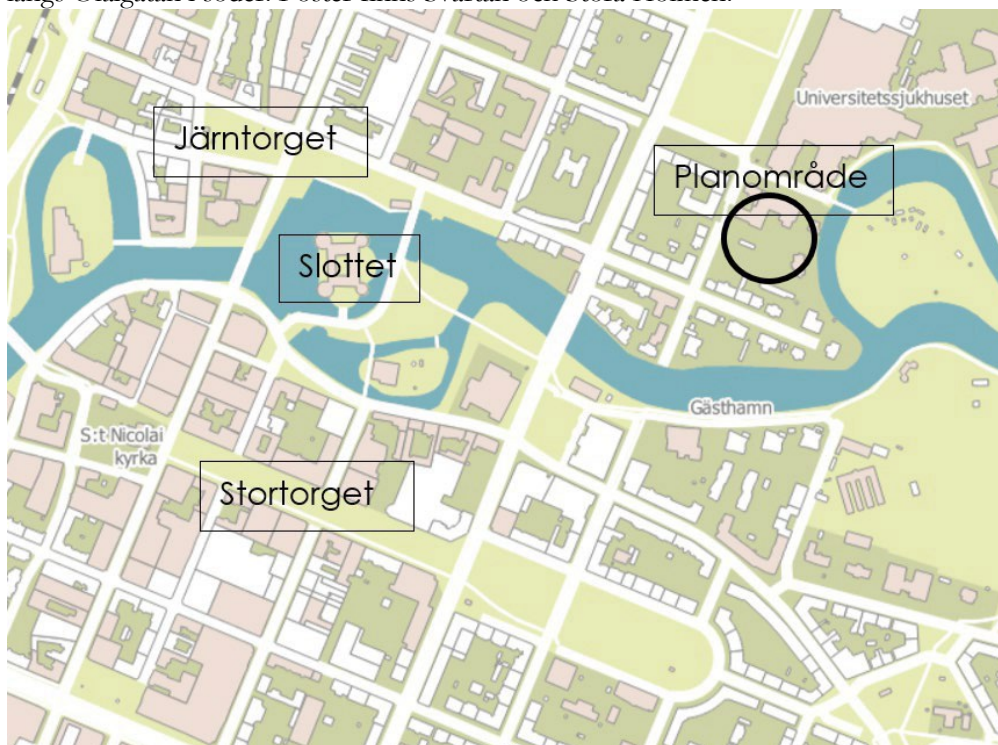
Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse med användningarna Kontor, Vård och Utbildning i kvarteret Rustmästaren. Kvarteret är en del av området Choisie med bebyggelsehistoria sedan 1800-talet och som i sin helhet ses som ett område med utpräglade kulturmiljövärden. Två äldre byggnader med höga kulturmiljövärden på Rustmästaren 1 respektive Fredsgatan 46b avses i detaljplanen skyddas mot förvanskning och rivning. De tillkommande byggnaderna ska förutom anpassning till omgivningens kulturmiljövärden även förhålla sig till värdebärare i riksintresset för Örebro stad så att dessa inte påverkas negativt.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra genomförandet av ett gångstråk längs Svartån så att allmänheten får tillgång till mer av den grönbå länk som Svartån och dess omgivning utgör.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet är cirka 9600 kvadratmeter och beläget strax utanför stadskärnan söder om USÖ- området. Platsen omringas av Fredsgatan i norr, Faktorigatan i väster och bostäder längs Olaigatan i söder. I öster finns Svartån och Stora Holmen.



Planområdet (schematisk utritat) i förhållande till omgivningen.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör i huvudsak byggrätter i kvarteret Rustmästaren. Användningen är flexibel och medger såväl kontor som vård och universitetsutbildning för att kunna tillgodose de behov som verksamheten vid USÖ har i nuläget och samtidigt vara långsiktigt hållbar för eventuella behov som kan uppstå i framtiden. För byggnaderna på Rustmästaren 1 och på Fredsgatan 46b medges även bostadsanvändning.

Den tillkommande byggrätten planeras uppföras i anslutning till Region Örebro läns senast uppförda hus på Rustmästaren 2 inom planområdet. Skalan innebär tre våningar med inredd vind vilket gör att dessa byggnader tillsammans fungerar som en brygga i höjdskalen mellan tvåvåningsbostäderna längs Olaigatan och åttavåningshusen på USÖ-området norr om planområdet.

I planförslaget specificeras hur de tillkommande byggnaderna ska förhålla sig till den befintliga miljön bland annat genom anpassning till kulturmiljövärden och riksintresset gällande kulturmiljö för Örebro stad. En exploatering i det aktuella läget bidrar med en ny årsring i ett kvarter med bebyggelsehistoria sedan 1800-talet och de äldre byggnader som finns inom planområdet, Rustmästaren 1 och Fredsgatan 46b, ges i planförslaget skydd mot förvanskning och rivning.

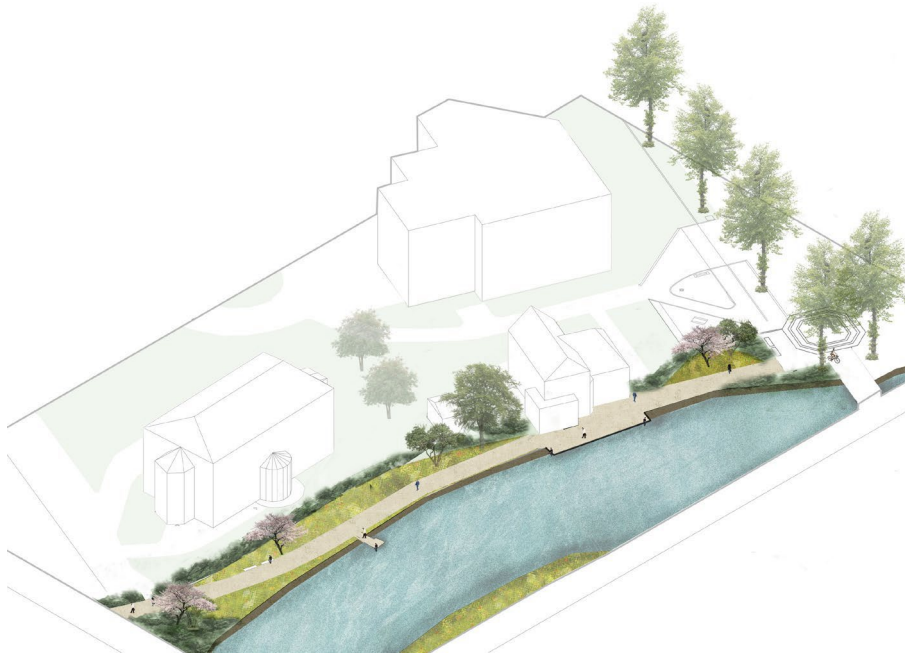
En strandpromenad möjliggörs längs Svartån som en del av å-stråket genom staden. Marken närmast ån planeras som park och vattnet nedanför Skinnhandlarvillan planläggs som vattenområde för att möjliggöra bryggor så att stråket ska kunna runda villan på å-sidan.

Allmän plats

Mark och vegetation

I befintlig detaljplan från 2002 finns ett parkstråk längs Svartån genom kvarteret Rustmästaren. Parkstråket har inte blivit genomfört då det förutsatte rivning av villan på Fredsgatan 46b även kallad Skinnhandlarvillan. I det aktuella planförslaget utformas parkstråket så att det går att genomföra samtidigt som villan på Fredsgatan 46b bevaras. Området närmast ån mellan Fredsgatan och Rustmästaren 6 planläggs därför som **PARK**. Detta innebär att stråket på den plats där villan står ges möjlighet att runda villan på en träkonstruktion i vattnet.

Vattenområdet planläggs som **W1** för att möjliggöra bryggor.



Skiss över sträckningen på parkstråket längs ån med bryggor nedanför Skinnhandlarvillan. (Landskapslaget 2023)

Parkstråket blir en länk i det gröna stråk som följer Svartån genom staden. Parkvägen följer ån så lång sträcka som möjligt genom kvarteret och vattenkontakten och orienterbarheten blir därmed tydlig. Stråket är tänkt att ha en rekreativ karaktär och vara till för fotgängare och med god tillgänglighet för exempelvis barnvagnar och rullstolar. Parkvägen anläggs i stenmjöl och med en tydlig avgränsning mot kvartersmaken runt villorna, exempelvis med planterad häck.

Vid parkstråkets in/utfart vid Olaigatan såväl som vid bron till Stora Holmen behöver entréer tydliggöras för att öka orienterbarheten och platsens läsbarhet. Förslagsvis görs detta med såväl vegetation som markbeläggning och skyltning.

Lek och rekreation

Parkstråket längs med Svartån blir en del av det rekreativstråk som vägarna längs vattnet utgör. Stråket kan exempelvis användas av personal och besökare på USÖ för rekreativa promenader eller av örebroarna i sin vardag på promenad eller joggingrunda runt Svartån eller på väg mellan centrala Örebro och Stora Holmen.

Gator och trafik

Infarten från Olaigatan till Rustmästaren 6 är i gällande detaljplan planlagd som park men används som infart till parkeringar på Rustmästaren 6. Denna yta föreslås i planförslaget planläggas som **GATA** med syfte att bevara möjligheten att från Olaigatan angöra parkeringarna på innergården. Längs denna gata ska bilar hålla låg fart och ge företräde till gående. Ytan kan med fördel anläggas med andra material än asfalt för att ytterligare förstärka lågfartsområde.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att den asfalterade ytan på Rustmästaren 2 som i nuläget fungerar som parkering kommer att bebyggas. Vegetation inom planområdet finns i första hand i form av trädgårdsmiljöer runt villorna på Fredsgatan 46b och Rustmästaren 6. Gräsmatta och träd finns även i förgårdsmarken mot Faktorigatan och Fredsgatan. En återkommande struktur som präglar området är just grön förgårdsmark som är avgränsad med häckar eller staket. Planförslaget föreslår en remsa med fyra meter prickmark i förgårdsmarken mot Faktorigatan där befintliga och tillförda träd och buskar tillför grönska till gaturummet och mjukar upp mötet mellan byggnadsvolymer. Inom Rustmästaren 1 finns två karaktärsskapande träd som i planförslaget skyddas mot avverkning (a_2 och n_1). Mot Fredsgatan, där det strax utanför planområdet ligger en uppvuxen allé, regleras förgårdsmarken med korsmark för att möjliggöra för entréfunktioner som exempelvis väderskyddad cykelparkering. Övrig förgårdsmark mot Fredsgatan kan med fördel anläggas med gräsmatta och annan grönska för att följa strukturen längs gatan västerut.



Vy från Faktorigatan över två träd på Rustmästaren 1 som skyddas i planförslaget.

I detaljplanens östra del mot parkstråket avsätts ytor med syfte att hantera dagvatten. Denna yta är markerad med bestämmelse om prickmark samt illustrationstext *Dagvattenhantering* i planförslaget. I planförslaget finns även en allmän bestämmelse om hur stor volym för dagvattenfördröjning som behöver anordnas.

På grund av påträffade markföreningar i området införs det även en bestämmelse i planförslaget om att marken måste saneras till en för ändamålet lämplig nivå innan startbesked kan ges. Planförslaget medger olika markanvändningar där kontorsändamål enligt Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark klassas som mindre känslig markanvändning medan vårdändamål, vårdutbildning och bostäder klassas som känslig markanvändning.

I syfte att begränsa skador på byggnader till följd av översvämning vid beräknat högsta flöde från Svartån föreslås en planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå (b_1) *Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +26,68 meter över nollplanet. Källare och andra underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå.* Bestämmelsen innebär att källare får finnas men då det finns viss risk att den påverkas vid en översvämningssituation ska den anläggas med material som tål vatten och funktioner som inte är sårbara för

översvämning.

Bebyggelse

Planförslaget bekräftar befintlig bebyggelse samt möjliggör för en förtätning av kvarteret genom en sammanhängande byggnadsvolym som kan byggas ihop med det befintliga huset på Faktorigatan 12a. Användningar som möjliggörs är kontor (**K**), vård (**D**), och vuxenutbildning, högskola och universitet (**S₁**). I befintliga villor (Rustmästaren 1 och Fredsgatan 46b) medges även bostadsanvändning (**B**). Utgångspunkten i förtätningen av kvarteret är att bidra med nya lokaler för verksamheten vid USÖ och att tillkommande volymer anpassas till såväl lokala kulturmiljövärden som kulturmiljövärden som definieras i riksintresset för Örebro stad.

Byggrätten regleras så att långsida på tillkommande bebyggelse orienteras parallellt med Faktorigatan vilket syftar till att sluta kvarteret och skapa ett gaturum. Höjdsdskalan i planförslaget följer befintlig ny verksamhetsbebyggelse på Faktorigatan 12a vilket innebär en något högre höjdskala än bostadshusen i kvarteret. Nockhöjden styrs med bestämmelsen h_2 till +47,0 meter för den större tillkommande volymen vilket följer nockhöjden på den södra delen av den befintliga byggnaden. In mot gården möjliggörs en nedtrappning av volymen där nockhöjden regleras till 10 meter (h_1) för att möta gården och gullspångsvillan med en lägre skala.



Kvarteret Rustmästaren med omgivning. Ny potentiell volym i ljusgult med långsida mot Faktorigatan och sammanbyggd med Regionens byggnad på Faktorigatan 12. (Stadion arkitekter 2024)

I planförslaget föreslås även en utformningsbestämmelse för takfotshöjd mot gata (f_8) för att den tillkommande bebyggelsen tillsammans med den befintliga bebyggelsen ska uppfattas som jämn och kontinuerlig. Med takfot menas där fasadplan och takkonstruktion möts och takfotshöjden beräknas som avståndet från medelmarknivån invid byggnaden till takfot. Byggnadens takfot beräknas från den del som utgör den huvudsakliga delen av taket, det är alltså exempelvis tillåtet med takkupor som sticker upp över högsta takfotshöjd.

Takfotshöjd samt nockhöjd enligt planförslaget möjliggör tre våningar med bjälklagshöjder som passar såväl vård som undervisning. Med bjälklagshöjder under 3,2 meter ryms 4 våningar vilket fungerar för kontor. I kvarteret är sluttande tak med takkupor ett återkommande inslag och det är positivt både ur ett kulturmiljöperspektiv och ur ett verksamhetsperspektiv att takkupor kan anordnas och vinden därmed inredas.



Vy från Faktorigatan norrut. Möjlig utformning av ny byggnadsvolym, (Stadion arkitekter 2024)



Vy från Faktorigatan söderut. Möjlig utformning av ny byggnadsvolym längst fram till vänster i bild (Stadion Arkitekter 2024)

Takmaterial och takform regleras i bestämmelserna **f₂**, **f₃** och **f₇** som styr att tak ska vara av falsad plåt, att det i huvudsak ska vara sadeltak med valmade gavlar och att takkupor

får anordnas på maximalt 50% av taklängden. Utformningsbestämmelserna har som syfte att anpassa tillkommande byggnad till kvarterets kulturmiljövärden och befintlig bebyggelse genom att skapa mjukare övergångar mellan äldre och ny bebyggelse så att nya tillskott inte uppfattas som alltför dominerande. Takkupor ger exempelvis ett mindre påtagligt uttryck från gatunivå än frontespiser, vilka också möjliggör inredda vindar men inte ses som ett lämpligt inslag i det här läget.

I planförslaget ses gaveln som vetter mot söder och fastigheterna Rustmästaren 25 och Rustmästaren 9 som extra känslig och på den gaveln är det inte lämpligt med vare sig balkonger eller takkupor vilket regleras i bestämmelserna f_1 och f_3 . För fasaden ut mot Faktorigatan finns ingen reglering att balkonger inte får finnas men mot denna sida bör eventuella balkonger anordnas så att de inte utgör ett alltför dominerande inslag. På fastigheten Grillgården 2 som ligger på motsvarande sida av Faktorigatan från planområdet har balkonger ut mot gatan anordnats på ett förtjänstfullt sätt.



Bostäder på fastigheten Grillgården 2 som stod klara 2016. Balkongerna är här indragna i fasaden i olika grad vilket gör att de inte dominerar uttrycket mot gatan.

Friytor

Friytor kan anordnas inne i kvarteret. Planförslaget möjliggör en sammanhängande gårdsmiljö mellan den nya byggrätten och Gullspångsvillan på Rustmästaren 6. Här finns sedan tidigare en trädgårdsmiljö med uppvuxna fruktträd som bidrar med grönska och lummighet.

Gestaltning

Utifrån att läget klassas som känsligt utifrån kulturmiljöaspekter bör gestaltningen av tillkommande byggnader följa vissa rekommendationer. I kulturmiljöutredningen som utförts av Hille Hus & Historia AB (2023) definieras faktorer som är karakteristiska för området och som ny bebyggelse bör förhålla sig till, dessa gäller bland annat byggnaders orientering, förgårdsmark, byggnadshöjder, fasadmaterial och förhållande till huset på Rustmästaren 6.

För att säkerställa att den tillkommande byggnaden gestaltningsmässigt relaterar till kvarterets kulturmiljövärden används utformningsbestämmelser gällande fasadmaterial och fasadkulör. Detta regleras i bestämmelserna f_4 och f_5 och innebär att fasadmaterial mot Faktorigatan i huvudsak ska vara av puts och att fasaders färgsättning ska ha en svärta på minst 10% enligt NCS-systemet.

Inom planområdet finns flera byggnader som i Örebro kommuns kulturmiljöinventering klassas som värdefulla. Den senaste byggnationen av Region Örebro i kvarteret är ett exempel på hur ny bebyggelse på ett välavvägt sätt kan anpassas till äldre värdefull bebyggelse genom såväl fasadmaterial som kulörer samt markerad sockel. Skalan är dock modern vilket bildar en ny årsring som gör staden läsbar.



Möte mellan gammalt och nytt längs Faktorigatan till vänster och längs Fredsgatan till höger. (Foto: Hille, Hus och Historia AB)

Kulturmiljö

De bygggrätter som skapas på den yta längs Faktorigatan som idag är obebyggd är en naturlig placering av byggnader då kvarteret tidigare varit bebyggt i denna del. En ny exploatering i det här läget bidrar i stället till att sluta kvarterstrukturen vilket är positivt bland annat för de uttryck som präglar riksintresset för Örebro stad.



De obebyggda tomterna längs Faktorigatan där planförslaget föreslår en ny bygggrätt. (Foto: Hille, Hus och Historia AB)

Befintliga byggnader på Rustmästaren 1 och Fredsgatan 46b regleras i planförslaget med bestämmelser som syftar till att skydda byggnaderna mot förvanskning och rivning. Rivningsförbud (**r₁**) finns i gällande plan på Rustmästaren 1 och utökas i detta planförslag till att även gälla Fredsgatan 46b. Gemensamma varsamhetsbestämmelser gällande byggnadernas yttre uttryck regleras i form av fasadmaterial och kulör (**k₁**), takmaterial (**k₂**), fasaddetaljer (**k₃**) samt utformning av fönster och dörrar (**k₄**). För Rustmästaren 1 föreslås även bestämmelser gällande balkongräcken (**k₅**) samt att verandan inte får gläslas in eller förses med tak (**k₇**). Fredsgatan 46b föreslås få bestämmelse gällande trapp- och balkongräcken (**k₆**). För Fredsgatan 46b föreslås bestämmelse om skydd av kulturvärden i form av att naturstenssockel ska bevaras (**q₁**). Det gemensamma syftet med dessa planbestämmelser är att bibehålla byggnadernas karaktär gällande volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljningsnivå.



Rustmästaren 1, sedd från Fredsgatan (bild 1) och från Faktorigatan (bild 2).



Fredsgatan 46b, även kallad Skinnbandlarvillan, sedd från Stora Holmen (bild 1) och från Fredsgatan (bild 2).

Gator och trafik

Planförslaget föreslår inte några nya kvartersgator men den nya exploateringen som möjliggörs kommer ändra strukturen i kvarteret och nya infarter till innergårdar behöver skapas. Förutom infarten från Olaigatan, som är allmän plats, möjliggörs även infarter från Fredsgatan och från Faktorigatan.

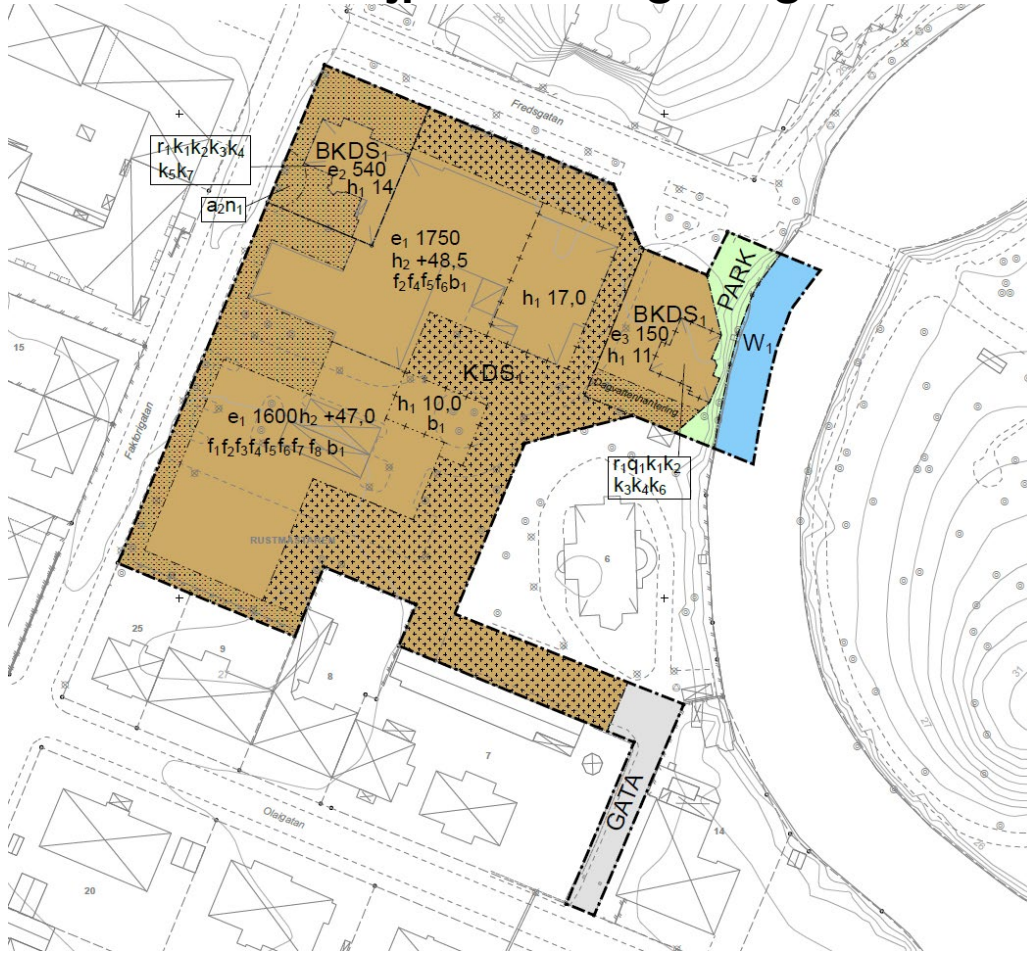
Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel anordnas på fastigheten i enlighet med kommunens riktlinjer för flexibla parkeringstal. Bilparkering föreslås anläggas i anslutning till infarten från Olaigatan. Cykelparkering anläggs i anslutning till entréerna på befintliga och planerade byggnader. Parkeringsbehovet för bil kan till viss del även lösas i en samlad parkeringslösning för hela USÖ- området.

Vattenområde

I planområdets nordöstra del planläggs VATTENOMRÅDE (W1) från strandkanten och åtta meter ut i Svartån. Inom detta område reglerar bestämmelsen att bryggor får anläggas med syfte att möjliggöra ett vattennära gångstråk.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA

Användningen *GATA* planläggs från Olaigatan in mot Rustmästaren 6.

Användningen medger trafik att angöra parkering vid Rustmästaren 6. Motivet är att möjliggöra inkörning till parkeringsyta utan att bilar behöver korsa innergården vilket även minskar incitamenten till hårdgjorda ytor i kvarteret. Gatan ska utformas så att det blir ett trafikrum där fotgängare och bilar kan samsas då parkstråket längs Svartån nyttjar samma yta.

PARK

PARK planläggs i ett stråk vid Svartån. Parken blir ett gångstråk längs Svartån med rekreativa värden.

Användningen möjliggör allmänhetens tillgång till området närmast vattnet vilket är i linje med ställningstaganden i översiktsplanen.

Användning av kvartersmark

B	<i>Bostäder</i>	<p>Bostäder medges i de äldre byggnaderna på Rustmästaren 1 och Fredsgatan 46b. De används i nuläget som kontor för Region Örebro län men är initialt uppförda som privatbostäder vilket även ses som en lämplig användning i framtiden.</p>
K	<i>Kontor</i>	<p>Kontor möjliggörs i detaljplanen för att Region Örebro län ska ha flexibilitet att kunna utöka sin verksamhet och växa på platsen. Administrativa enheter finns idag på området och detaljplanen möjliggör en anslutning till dessa.</p>
D	<i>Vård</i>	<p>Vård möjliggörs i detaljplanen för att Region Örebro län ska ha flexibilitet att kunna utöka sin verksamhet och växa på platsen. Vård är kärnverksamhet på USÖ och detaljplanen möjliggör en anslutning till befintlig vårdverksamhet.</p>
S₁	<i>Vuxenutbildning, högskola och universitet</i>	<p>Utbildning möjliggörs i detaljplanen för att Region Örebro län ska ha flexibilitet att kunna utöka sin verksamhet och växa på platsen. Ett universitetscampus finns idag på USÖ och detaljplanen möjliggör både en anslutning till befintliga och nya utbildningsverksamheter.</p>

Användning av vattenområde

W₁	<i>Vattenområde där bryggor får anordnas</i>	<p>Bryggkonstruktion möjliggörs i detaljplanen så att ett gångstråk kan anläggas närmast strandkanten.</p>
----------------------	--	--

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Bestämmelsen begränsar den befintliga byggrätten till 1750 kvadratmeter byggnadsarea

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintlig bebyggelse

Bestämmelsen begränsar den tillkommande byggrätten till 1600 kvadratmeter byggnadsarea vilket innebär en viss flexibilitet att placera byggnaden inom egenskapsområdet.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa tillkommande byggrätt för anpassning till områdets kulturmiljövärden samt säkerställa att tillräcklig friyta går att anordna.

e₂ 0,0

Största bruttosarea är angivet värde i m².

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintlig bebyggelse.

e₃ 150

Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga byggnaden och samtidigt möjliggöra att samma volym kan byggas upp inom egenskapsområdet om den skulle förstöras i brand eller liknande.

h₁ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en lägre bebyggelsedel in mot gården.

h₂ +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga bebyggelsen inom planområdet där befintlig nockhöjd är +48,5 meter över angivet nollplan.

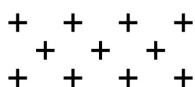
Motivet till bestämmelsen är att anpassa den nya byggrättens höjd. Nockhöjden blir på samma nivå som befintlig byggnad längs Faktorigatan 12. +47 meter över angivet nollplan. En höjdbegränsning möjliggör tre våningar plus inredd vind. Skalan blir en övergång mellan bostäderna längs Olaigatan och de mer storskaliga volymerna på USÖ- området.



Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot Faktorigatan och mot Fredsgatan samt på fastigheten Rustmästaren 22 söder om Skinnhandlarvillan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa förgårdsmark mot gata samt att säkerställa att byggnad inte placeras för nära befintliga bostäder i söder. Syftet med den prickade marken på Rustmästaren 22 är att avsätta en yta för hantering av dagvatten.



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig och kvalitativ friyta inne i kvarteret samtidigt som komplementbyggnader och väderskyddade cykelparkeringar tillåts.

f₁

Balkong får inte finnas på fasad som vetter mot Rustmästaren 25 och Rustmästaren 9

Motiv till planbestämmelsen är att begränsa påverkan på intilliggande bostäder.

f₂

Tak ska vara av falsad plåt

Motiv till planbestämmelsen är att byggnaden ska förhålla sig till befintliga takmaterial för att anpassas till områdets kulturmiljövärden.

f₃

Takkupor får finnas på maximalt 50% per taklängd. På gaveltak som vetter mot Rustmästaren 25 och Rustmästaren 9 får dock inte takkupor finnas.

Motiv till planbestämmelsen är att tillåta takkupor för att möjliggöra inredd vindsvåning samtidigt som byggnadens uppfattade höjd från gatan hålls nere.

f₄

Fasad mot Faktorigatan ska i huvudsak vara av puts

Motiv till planbestämmelsen är att byggnaden ska förhålla sig till befintliga fasadmaterial på byggnader längs Faktorigatan för att anpassas till områdets kulturmiljövärden.

- f₅** *Fasadens färgsättning ska ha en svärta på minst 10% enligt NCS-systemet*
- Motiv till planbestämmelsen är förhindra för ljusa fasader samt att byggnaden ska förhålla sig till befintliga fasadkulörter på byggnader längs Faktorigatan och i kvarteret för att anpassas till områdets kulturmiljövärden.
- f₆** *Markerad sockelvåning ska finnas mot Faktorigatan*
- Motiv till planbestämmelsen är att byggnaden ska förhålla sig till befintliga fasadstrukturer på byggnader längs Faktorigatan och i kvarteret för att anpassas till områdets kulturmiljövärden.
- f₇** *Tak ska i huvudsak utformas som/vara sadeltak. Gavel mot öster och gavel mot söder ska vara valmade. Gavel mot väster ska ha valmad gavelspets mot gatan.*
- Motiv till planbestämmelsen är att byggnaden ska ha ett sluttande tak dels för att möjliggöra takkupor, dels för att hålla nere byggnadens uppfattade höjd från gatan.
- f₈** *Takfot mot gata ska vara på en höjd mellan +39 meter och +41 meter över angivet nollplan*
- Motivet till planbestämmelsen är att anpassa byggnadens fasadhöjd och taklandskap till befintlig ny bebyggelse längs Faktorigatan inom planområdet. En begränsad takfotshöjd bidrar även med att hålla nere byggnadens uppfattade höjd från gatan.
- b₁** *Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +26,68 meter över nollplanet. Källare och andra underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå*
- Motivet till planbestämmelsen är att skydda nya byggnader mot skador till följd av översvämning som kan uppkomma vid ett beräknat högsta flöde från Svartån. Risken att källare svämmar över ses som acceptabel då människor endast vistas tillfälligt i dessa utrymmen. Källare bör utföras med vattentåliga material.
- Dagvattenfördröjning med en total volym av 130 kubikmeter ska anordnas*
- Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att dagvatten som uppkommer inom planområdet inte försämrar förhållanden på närliggande fastigheter. Planbestämmelsen gäller för kvartersmarken.

- n₁** *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*
- Motivet till planbestämmelsen är att skydda karaktärgivande träd.
- q₁** *Naturstensockel ska bevaras*
- Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.
- r₁** *Byggnad får inte rivas*
- Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde
- k₁** *Fasader ska vara av puts i kulör likt befintlig*
- Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller material, och färgsättningar. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.
- k₂** *Taktäckning ska vara av falsad plåt med utförande och kulör likt befintlig*
- Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.
- k₃** *Listverk och fasaddekorationer på putsfasad ska vara likt befintlig*
- Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.

k₄

Fönster i fasader och tak ska vara av trä med kulör, utformning, upphängningsätt och dimensioner lika befintliga eller ursprungliga

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.

k₅

Balkongrücken ska vara av smidesjärn lika befintliga

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.

k₆

Trapp- och balkongrücken ska vara av smidesjärn lika befintligt eller ursprungliga

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättningar och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.

k₇

Veranda får inte glasas in eller förses med tak

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla byggnadens karaktär vad gäller volymer, proportioner, material och detaljeringsnivå. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå. Gäller endast kvartersmarken.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god bebyggd miljö.

a₂

Marklov krävs även för fällning av träd.

Motiv till planbestämmelsen är att skydda karaktärsgivande träd.

Strandskyddet är upphävt. Gäller kvartersmark och gata

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken och på gatan i och med detaljplanen. Området där strandskyddet för Svartån gäller är sedan länge ianspråktaget och den nya byggrätten syftar till att möjliggöra för samhällsviktig verksamhet.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggnation inom område där strandskydd gäller.

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

Kommunen har tagit fram exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns Riktlinjer för exploateringsavtal.

Markägoförhållanden

Region Örebro Län äger fastigheterna Rustmästaren 1, 2 och 6. Örebro kommun äger gatufastigheten Olaus Petri 3:12 och vattenfastigheten Olaus Petri 3:4.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Kommunen är skyldig att lösa in allmän-plats-mark inom planområdet om fastighetsägaren begär det. Överföringen regleras i exploateringsavtal.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt att lösa in allmän plats inom planområdet. Överföringen regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

De markområden av fastigheterna Rustmästaren 2 och 6, som enligt Detaljplanen ska utgöra allmän plats, ska föras till kommunen gatumarksfastighet. Överföringen regleras i exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Exploatören svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd med mera.

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 under planframtagandet:

- PM Dagvatten 2024-02-23, VAP
- PM Detaljerad Miljöteknisk markundersökning, 2023-11-30, WSP
- Detaljerad miljöteknisk markundersökning, IT-huset, Örebro, 2020-02-03, Sigma Civil
- Miljökontroll vid schaktarbeten i förorenad mark, 2024-02-07, WSP
- PM Geoteknik, Nybyggnation kv. Rustmästaren, 2023-12-22, WSP
- Markteknisk undersökningsrapport, Nybyggnation Kv. Rustmästaren, 2023-12-22, WSP

Utbyggnad allmän plats

Följande åtgärder ska genomföras på allmän plats:

1. Ny strandpromenad, från Fredsgatan och söderut
2. Ny lokalgata söderut från strandpromenaden mot Olaigatan (mellan Fastigheterna Rustmästaren 7 och 14.

Utbyggnad av allmän plats genomförs av kommunen, och bekostas av exploatören, enligt exploateringsavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planavgiften uppgår till **993 104** kronor.

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Ny strandpromenad och ny lokalgata	7 500
Administration	500
Övriga kostnader/Oförutsett	1500
Summa utgifter	9500

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till fastigheten Rustmästaren 1 och 2 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

Drift allmän plats

Driftkostnader gata, park etc.	
Gata	26 kr/kvm/år
Park	20 kr/kvm/år
Summa	9438+5260=14698 kr/år

Kulturvärden

Rivningsförbud

En bestämmelse om rivningsförbud (r_1 *Byggnad får inte rivas*) införs för byggnaden på Fredsgatan 46b. En uppdaterad bestämmelse om rivningsförbud införs för byggnaden på Rustmästaren 1. Motivet till planbestämmelsen är att skydda byggnad som har kulturhistoriskt värde.

Bevarandekrav

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

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

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

Upplysningar

Villkor för startbesked

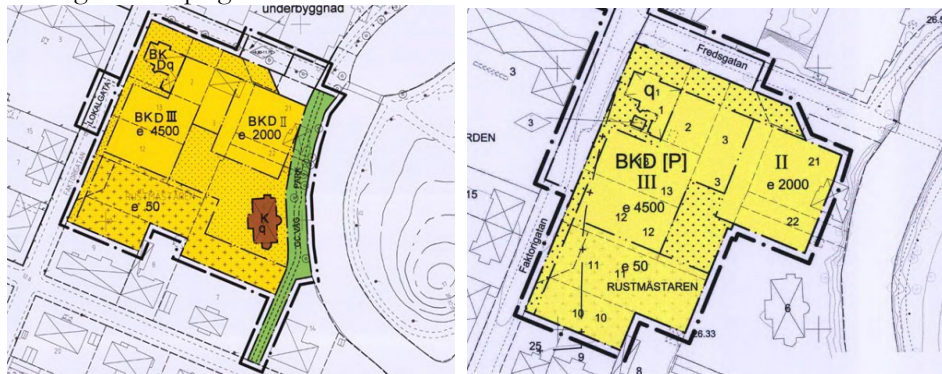
Det finns en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

2002 antogs Detaljplan över del av kv. Rustmästaren (1880-P129). Huvudsakliga användningar som medges är Bostäder, Kontor och Vård och planen medger en byggrätt längs Fredsgatan och Faktorigatan i två och tre våningar. Utgångspunkten i planen var att två av de äldre husen i kvarteret skulle rivas för att bereda plats för ny bebyggelse och parkering samt möjliggöra en förlängning av ett parkstråk med gc-väg längs Svartån. Två av byggnaderna i området fick även skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud på grund av kulturhistoriskt värde.



Till vänster. Detaljplan över del av kv. RUSTMÄSTAREN (1880-P129). Laga kraft 2002. Till höger visas en del av Detaljplan för Regionsjukhuset 1 mfl (1880-P829). Laga kraft 2014.

2014 antogs en ny detaljplan Detaljplan för Regionsjukhuset 1 m.fl. ((1880-P829) som i huvudsak möjliggör utbyggnaden av USÖ norrut längs Södra Grev Rosengatan. Delar av kvarteret Rustmästaren inkluderades i detaljplanen för att möjliggöra en tidsbegränsad parkering fram till 2021. I övrigt kopierades gällande användningar och egenskaper från den tidigare detaljplanen (1880-P129)

Av de byggnader som i detaljplanen från 2002 avsågs rivas genomfördes aldrig någon rivning av det hus som kallas Skinnhandlarvillan på Fredsgatan 46b i kvarterets nordöstra hörn. Byggnaden används av Region Örebro Län som kontor för administrativ enhet. Åstråket som planerades längs än blir heller inte genomfört. I dagsläget är därför Skinnhandlarvillan delvis planlagd som parkmark.

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.

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

Sjukhuset i Örebro är ett av landets sju universitetssjukhus och arbetsplats för cirka 3 500 personer, vilket gör det till en av länets största arbetsplatser. Här finns avancerad och högspecialiserad sjukvård, forskning och läkarutbildning. Ställningstaganden i översiktsplanen handlar bland annat om hur USÖ ska ges möjlighet att växa på ett hållbart sätt på sin nuvarande plats.

- *Sjukhusets lokala och regionala betydelse gör att verksamhetens behov och önskemål i samband med omdaning av angränsande miljöer, bör tillmätas den största betydelse*
- *Skyddade, varierande omgivningar och promenadstråk runt USÖ är viktiga för rehabiliterande promenader.*

I översiktsplanen går det läsa att sjukhusets expansionsmöjligheter säkerställs främst inom ramen för arbetet med CV-områdets omdaning, men nya byggrätter exempelvis i kvarteret Rustmästaren och vid Slussen bidrar också till att USÖ kan expandera verksamheten i anslutning till den befintliga verksamheten.

Planområdet ligger inom den del av innerstaden som i översiktsplanen är utpekad med hög täthetsgrad.

- *Oftast består den befintliga bebyggelsen av slutna eller öppna kvartersstad huvudsakligen av byggnadshöjder på 3–6 våningar. Kompletteringar i befintlig stadsbygd syftar till att bibehålla denna täthet. Skala och karaktär avgörs beroende på plats och rumsligt sammanhang.*

I planförslaget möjliggörs en förtätning i ett kvarter som tidigare varit bebyggt men där markanvändningen de senaste decennierna varit parkering. Höjden på den nya byggrätten kommer att följa det befintliga IT-huset i kvarteret och planförslaget möjliggör en ihopbyggnad av dessa byggnader vilket även sluter kvarteret mot gatan.

Genom kvarteret Rustmästaren är det i översiktsplanens karta en grön streckad länk som markerar ambitionen av att utveckla ett grönt stråk på platsen. Ställningstaganden gällande kommunens gröna stråk formuleras så här i översiktsplanen:

- *De gröna stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera människor att gå och cykla mellan olika bostadsområden och målpunkter. De gröna stråken ska även fungera som spridningsvägar för djur och växter.*
- *Svartån och Lillån genom staden Örebro är betydelsefulla grönstråk där marken längs ån i högsta möjliga grad ska säkras för allmänhetens rekreation och möjlighet att röra sig.*

Å-stråket längs Svartån pekas ut som ett grönområde med unika värden. Örebros grön- och vattenområden ska enligt översiktsplanen utvecklas utifrån fem strategier som syftar till; att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden, att öka parkernas och naturområdenas värden, att utveckla stråk till sammanhängande nätverk, att utgå från såväl naturgivna landskapsformer som kulturgivna lämningar vid utveckling och förvaltning av naturområden samt att utveckla ekosystemtjänster i staden och i de mindre tätorterna.

Planförslaget innebär att ett gångstråk vid ån möjliggörs vilket förlänger å-stråket genom kvarteret och ökar den allmänna tillgången till området närmast Svartån. I utvecklingen av stråket kan både sociala och ekologiska värden av olika slag utvecklas.

I översiktsplanen finns ställningstaganden om att nya högprioriterade samhällsviktiga verksamheter inom Örebro tätort, så som exempelvis nytt sjukhus eller reningsverk, endast får placeras i områden utan risk för översvämning, det vill säga utanför områden som omfattas av beräknat högsta flöde, BHF. Om åtgärder som undanröjer eller väsentligt minskar konsekvenserna av översvämningsrisken genomförs, kan avsteg dock göras från detta ställningstagande.

Nästan hela planområdet ligger inom område som omfattas av beräknat högsta flöde. Eftersom den föreslagna användningen i planförslaget bland annat är vård behöver åtgärder gällande exempelvis byggnation vidtas i planarbetet.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård för Örebro stad, se mer under rubriken Riksintressen och kulturmiljövård.

Trafikstrategi (antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23) 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 bebyggelsestäthet 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.

Närheten till Stora Holmen och stråket längs Svartån är en styrka för sjukhusområdet då rekreativa promenader och vistelse i parkmiljö främjar folkhälsa. I detaljplanen möjliggörs för en förlängning av å-stråket vilket uppfyller flera av målen i grönstrategin.

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

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i

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

I kapitlet som berör stadskärnan och innerstaden, dit kvarteret Rustmästaren räknas, beskrivs att det inte finns så många luckor kvar i innerstadens kvartersstruktur som kan rymma ny bebyggelse. I de fall där det finns utrymme att göra tillägg är det viktigt att förändringarna tar avstamp i och respekterar det historiska arvet genom att förstärka och utveckla de karaktärsdrag som finns. Strategin beskriver fortsatt att nya tillägg ska spegla sin tid och ge nya årsringar till innerstadens bebyggelse i samspel med den befintliga bebyggelsen.

Tilläggen ska även samspela med den befintliga bebyggelsen så att stadsmiljön som helhet blir attraktiv och fungerande. Det kan göras på olika sätt. Lågmålt och nästan ”osynligt” genom påbyggnader av befintliga hus och genom inredning av vindar eller tydligt och mer storskaligt med större nya hus som ansluter tätt intill den befintliga bebyggelsen. Nya byggnader som är väl anpassade till den befintliga bebyggelsen kan rymma en högre exploateringsgrad än omgivande bebyggelse och gestaltas med modern arkitektur, men ändå passa in i kvarteret. I mer sammanhållna områden med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är kraven på anpassning extra stora. Ett exempel på detta är Region Örebro läns byggnad på Fredsgatan 42 som byggdes samman med huset på Rustmästaren 1. Den nya byggnaden har här en mycket större skala samtidigt som kulör, fasadmateriell, takdetaljer och andra detaljer följer den äldre bebyggelsen.

Vidare beskriver strategin riksintresset för centrala Örebro. Den grundläggande inriktningen är att stadskärnans kvaliteter och karaktärsdrag ska bevaras och förstärkas och att de kulturhistoriska värdena ska ses som en tillgång som stärker stadens attraktivitet och avläsbara tidsdjup. Bebyggelse i en jämn skala med byggnader ut till gatulinjen i slutna kvarter ska eftersträvas. Siktlinjer och gatusträckningar ska inte störas av sammanbindande byggnader mellan kvarter och de spår av medeltida gatunät som finns ska bevaras. Innerstadens jämna siluett med enstaka accenter ska värnas.

Vad gäller innerstadens innergårdar och bostadshusens förgårdsmark framhävs det i strategin som en viktig del i stadens grönstruktur och utgör ofta värdefull friyta för boende eller arbetande inom kvarteret. De gröna innergårdarna liksom grön förgårdsmark ska därför värnas och hårdgjorda ytor undvikas. En innergård ska bara bebyggas i de fall där tillgången till grönska och friyta påverkas endast i liten omfattning och där kvaliteten på kvarvarande ytor kan höjas som kompensation.

Regionala

Universitetssjukhuset är Region Örebro läns största enhet för vård och fyller en viktig funktion för hela regionen. Förutom vård bedrivs forskning i samarbete med Örebro universitet och sedan 2011 finns i på Örebro Universitet en läkarutbildning som är förlagd till Campus USÖ. USÖ är arbetsplats för cirka 3500 anställda.

Riksintressen

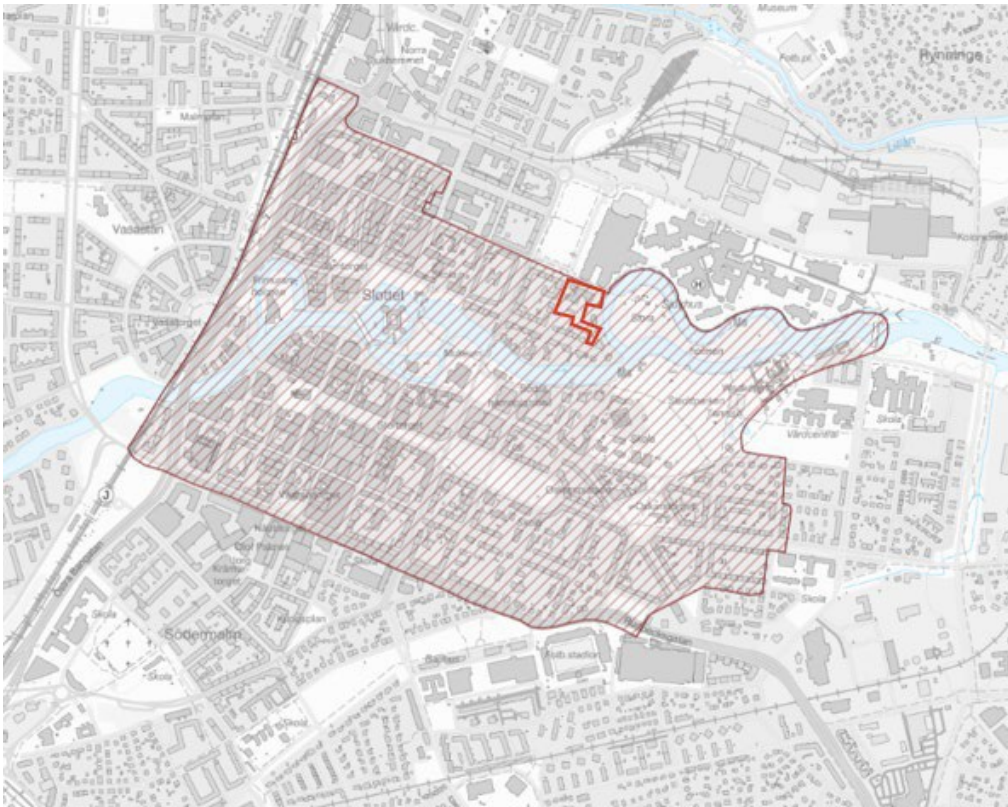
Kulturmiljövård

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

- Motivering: Residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid

mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens av 1600-talet, 1800-talet senare del och det tidiga 1900-talet präglade stadsmiljö.

- Uttryck för riksintresset: Dominerande slottsanläggning i mötet mellan Svartåns vattenled och den nord-sydliga åsvägen. Stadsplan med enstaka medeltida drag och rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början. Den medeltida 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.



Nuvarande avgränsning för Riksintresse för kulturmiljövården Centrala Örebro, skrafferad brun yta. Planområdet schematiskt markerat med rött.

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

Riksintressets uttryck kan enligt ovan nämnda fördjupning avläsas bland annat i spåren från de gamla stadsplanerna som speglar stadens tillväxt och ger exempel på stadsplaneideal från olika tider. Ett sådant är rutnätsplanen som uppfördes i Örebro i samband med återuppbyggnaden efter stadsbranden 1854. Kvarteren är i det flesta fall slutna och rutnätsplanen skapar långa siktlinjer vilket tillsammans med andra faktorer ger en storstadsmässighet. Det är dock ovanligt med fondbyggnader i slutet av gatorna men Olaigatan vid Rustmästaren är ett exempel där Villa Choisie ligger som fond i öster.

För att identifiera kulturmiljövärden inom planområdet har en kulturmiljöutredning tagits fram som underlag för planprocessen, (se bilaga). I kulturmiljöutredningen konstateras att Choisie där kvarteret Rustmästaren ligger, är en mycket bra exponent för riksintresset med dess storstadsmässiga stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 samt den rätvinkliga rutnätsstrukturen som införlivades i kvarteret vid omvandlingen från lantställe till stadsdel på 1870-talet.

Trafikommunikation

Planområdet ligger inom inflygningszonen för helikopterplattan på USÖ.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

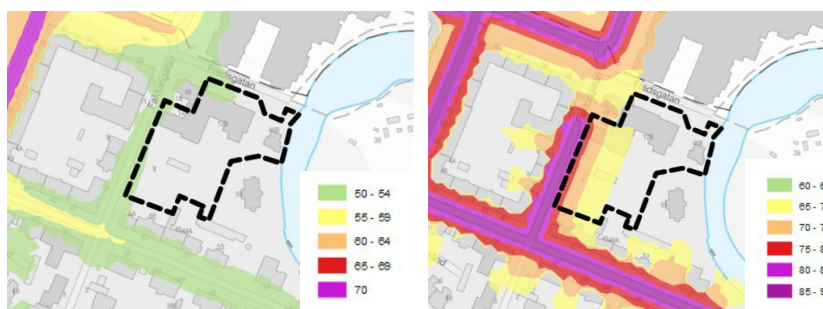
I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft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

Vatten

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

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.



Bullernivåer enligt Örebro Kommuns bullerkartläggning 2022. Till vänster ekvivalenta nivåer (dBA) och till höger maximala ljudnivåer (dBA).

Planområdet ligger i ett skyddat läge utan några större trafikerade vägar intill. Den bullerpåverkan som uppkommer är från biltrafik på Faktorigatan.

Miljö

Strandskydd

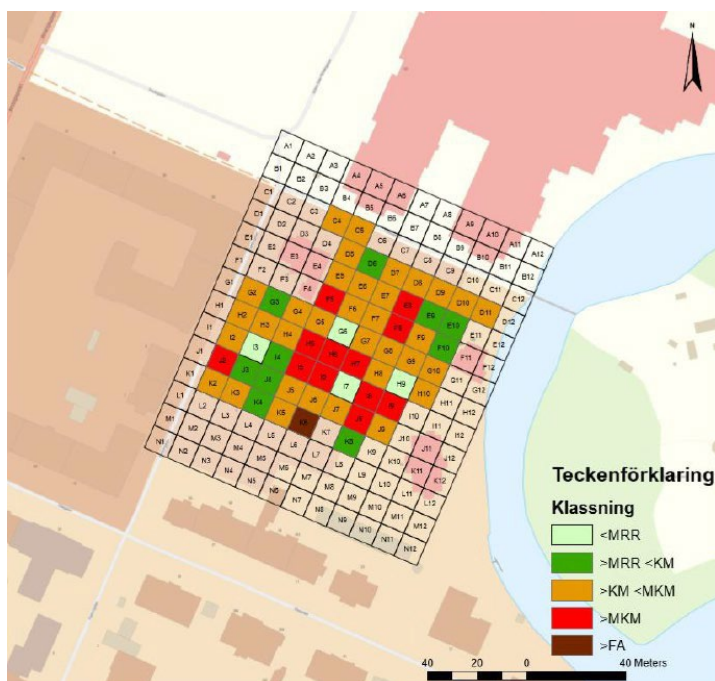
Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt

och förbättrad avrinning med dagvattenbrunnar och dagvattenledningar. Inom gatumarken kan det dock vara svårt att justera nivåerna med tanke på omgivande mark och gatornas utformning. Det kan dock anses rimligt att det under regnets varaktighet och tills vattnet har sjunkit undan får stå vatten på ytan inom gatuområdet.

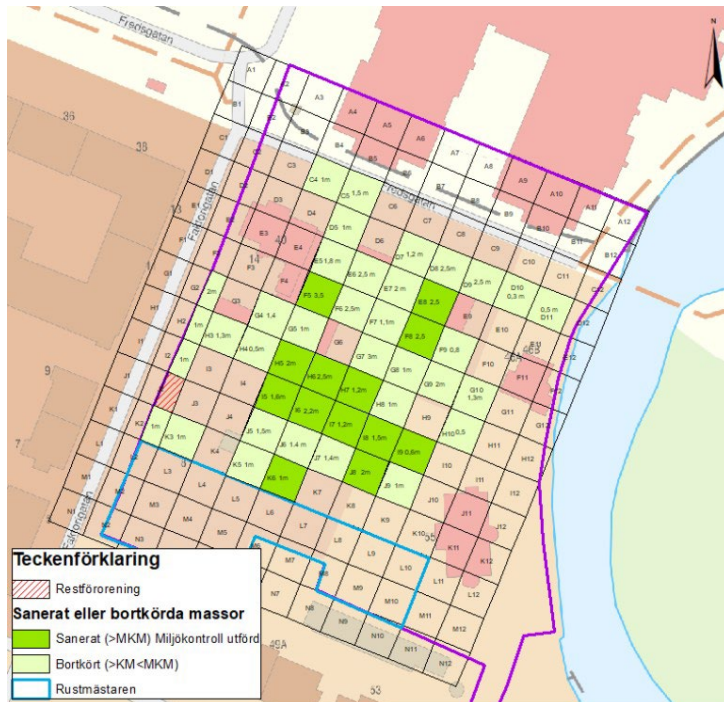
Lågpunkterna utanför planområdet bedöms inte få en ökad risk för påverkan på grund av de förändringar som föreslås i planen då ytorna inom planområdet mestadels redan är hårdgjorda.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden har det legat en grafisk industri på fastigheten Fredsgatan 46b. Med anledning av detta utfördes en detaljerad miljöteknisk markundersökning av Sigma Civil i samband med planeringen av etapp 1 av det som idag kallas IT- huset. Resultaten visade på att det fanns markföroreningar, främst metaller och PAH: er som behövde efterbehandlas innan schaktarbeten på fastigheten påbörjades. Marken är därefter sanerad enligt åtgärds mål för generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), se bilaga.



Resultat från detaljerad miljöteknisk markundersökning utförd av Sigma Civil 2020.



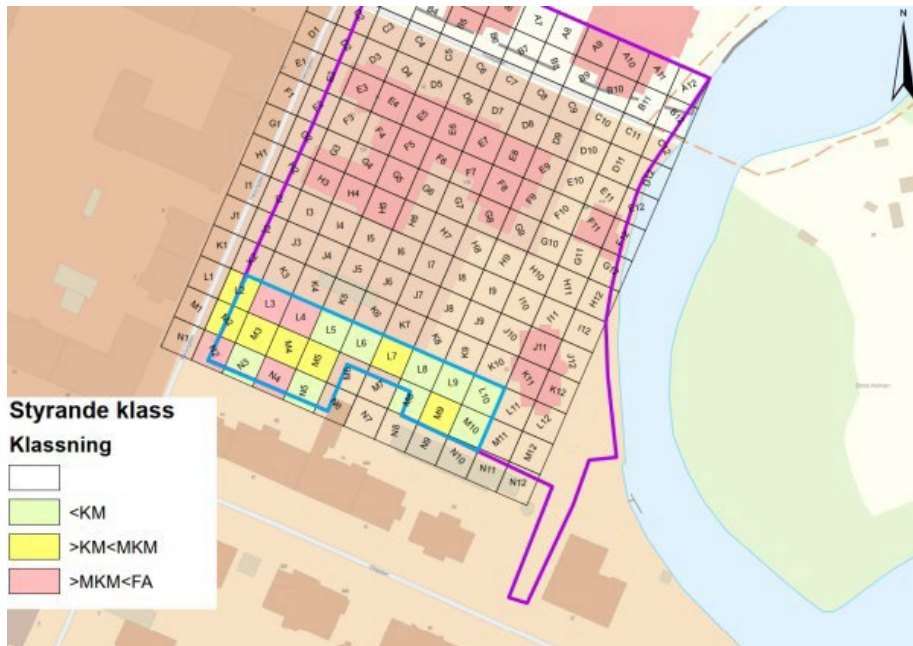
Sanerade ytor med utförd miljökontroll samt rutor där borttransport av massor med innehåll $>KM < MKM$ utförts. (WSP 2024-02-07)

I samband med aktuell detaljplan är en detaljerad miljöteknisk markundersökning utförd av WSP för de delar av planområdets södra del som inte ingick i ovan nämnda undersökning.

Av 39 jordprov för analys avseende metaller överskreds Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i 7 analysresultat samt för mindre känslig markanvändning i 3 analysresultat.

Vad gäller organiska föreningar överskreds riktvärden för känslig markanvändning i 10 av 39 analysprover och för mindre känslig markanvändning i ett av 39 analysprover. Alifatiska och aromatiska oljekolväten inklusive BTEX analyserades i totalt 10 prover, inga halter över KM eller MKM detekterades.

PFAS analyserades i två prov och båda dessa var under detektionsnivå.



Undersökningsområde (inringat med blått) samt klassade ytor efter föroreningsgrad. (WSP 2023-11-30)

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

I översiktsplanen finns ställningstaganden om att nya högprioriterade samhällsviktiga verksamheter inom Örebro tätort, så som exempelvis nytt sjukhus eller reningsverk, endast får placeras i områden utan risk för översvämning, det vill säga utanför områden som omfattas av beräknat högsta flöde, BHF. Om åtgärder som undanröjer eller väsentligt minskar konsekvenserna av översvämningensrisken genomförs, kan dock avsteg göras från detta ställningstagande.



Nästan hela planområdet ligger inom zonen för Svartåns beräknat högsta flöde (BHF). Planområdet schematiskt inritat med svart streckad linje.

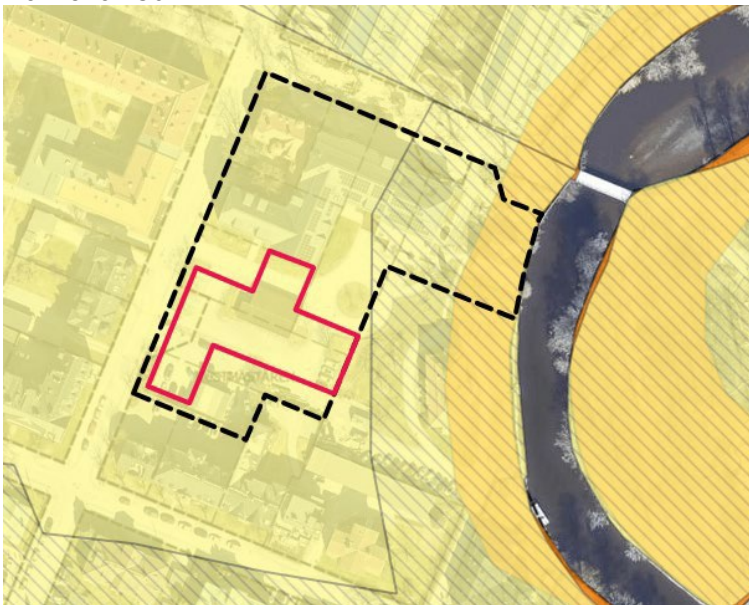


Kartbild för flöden vid 1000-årsregn

Risk för erosion

Delar av planområdet ligger i strandnära läge där det finns viss erosionsrisk.

Risk för skred



Utsnitt från stabilitetskartering. Orange zon visar på läge där detaljerad stabilitetskartering rekommenderas, gul skaffrerad zon är stabilitetszon 2 och helgult område är stabilitetszon 1.

Marken längs med Svartån i centrala Örebro har av Sveriges geologiska undersökning (SGU) pekats ut som område med förutsättningar för skred. I den övergripande stabilitetskartering som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) gjort 2021 ligger planområdet inom den zon där det rekommenderas att grundligare stabilitetsundersökningar genomförs. En geoteknisk undersökning med

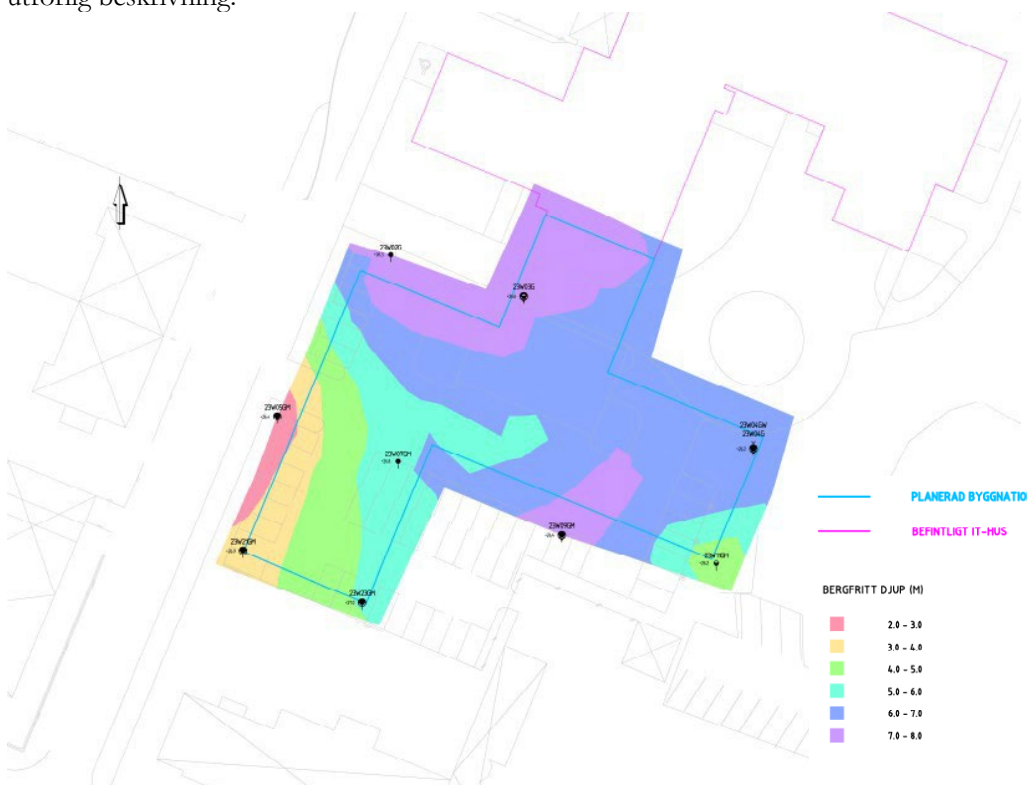
rekommendationer för befintlig och tillkommande bebyggelse har tagits fram i samband med denna detaljplan, se bilaga.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk markundersökning har utförts av WSP för den del av detaljplanen där det planeras en ny byggrätt. Undersökningen visar att marken bedöms vara stabil i området men att försiktighet ska vidtas vid placering av maskiner eller andra tyngre laster nära djupa schakter.

Inom den norra delen av området finns indikationer på pågående sättningar. Detta kan bero att området är uppfyllt eller att schaktningsarbeten och genomförda grundvattensänkningar utförts i samband med byggnation av IT- huset. Vidare utredning gällande detta rekommenderas.

Rekommendationer från den utförda geotekniska utredningen finns gällande grundläggning, mark, dränering, ledningshantering samt schaktarbeten. Se bilaga för mer utförlig beskrivning.



Kartbild över bergfritt djup samt provpunkter från PM gällande geoteknik. (WSP 2023-12-22)

Radon

Planområdet ligger inte inom något känt område med förhöjd risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas österut mot Svartån (recipient delsträcka från Lindbacka till Hjälmarens). Ekologisk status på recipienten är otillfredsställande och den uppnår ej god kemisk status.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde eller något känt markavvattningsföretag.

Uppmätta grundvattennivåer enligt geoteknisk undersökning är 2,6 meter under markytan samt 3,1 meter under markytan.

Kulturmiljö

Kvarteret Rustmästaren ligger i en omgivning med höga kulturhistoriska värden. Bebyggelsen är huvudsakligen tillkommen under en avgränsad period runt sekelskiftet 1900 och den hålls samman av såväl byggnadshöjder och volymer som fasadmateriell och färgsättning.

I den övergripande kulturmiljöinventering som gjorts i Örebro beskrivs området så här:

Kvarteren vid Olaigatans östra del hör till Örebros kärna av kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressanta miljöer. Det präglas av klassicistiskt gestaltade bostadshus, dels från det sena 1800-talet och dels 1900-talets 20-talsklassicism, samt av byggnader i jugendstil från 1900-10.

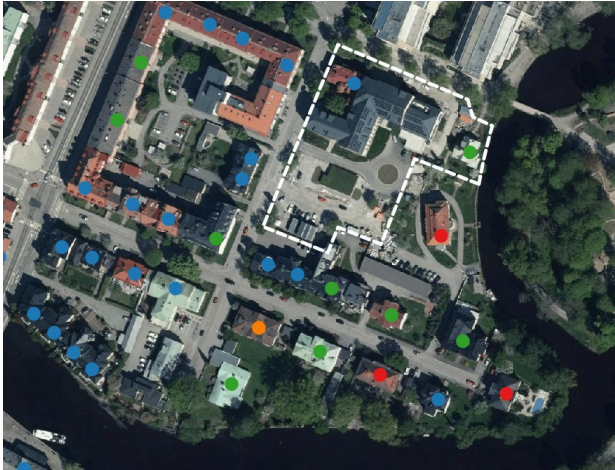
Miljön i sin helhet har högt kulturhistoriskt värde. Trädgårdarna och husens trädgårdssidor har väl så stor betydelse som gatumiljön.

I kulturmiljöinventeringen är området Choisie, Stora holmen samt Stadsparken utpekade som särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer enligt PBL 8 Kap 13§ medan USÖ- området är klassat som en värdefull bebyggelsemiljö enligt PBL 8 Kap 17§.



Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer enligt PBL 8 Kap 13§ (blå områden) och värdefulla bebyggelsemiljöer enligt PBL 8 Kap 17 § (gröna områden).

I kulturmiljöinventeringen klassificeras även enskilda byggnaders kulturvärde utifrån byggnadens historia och karaktärsdrag. I kvarteret Rustmästaren finns både byggnader som klassificerats som särskilt värdefulla enligt PBL 8 Kap 13§ och byggnader som klassificerats som värdefulla ur kulturmiljösynpunkt enligt PBL 8 Kap 17§.



Särskilt värdefulla byggnader enligt PBL 8 Kap 13§ (blå och röda prickar) och värdefulla byggnader enligt PBL 8 Kap 17 § (gröna prickar, orange prick- ej inventerad).

Fornlämningar

Inför uppförandet av den senaste byggnaden på Fredsgatan 42 som stod klar 2021 utförde Arkeologgruppen AB 2020 en arkeologisk utredning i kvarteret med syfte att utreda förekomst av fornlämning inom området samt dess utbredning, karaktär och ålder.

Inom området runt Olaigatans östra del har tidigare den så kallade Norra Smedjebacken funnits varför spår från smidesverksamhet kunde förväntas finnas i utredningsområdet.



Utdrag ur geometriska karta över Smedjebackarna år 1680 (från arkeologisk utredning Arkeologgruppen AB 2020). Kartan visar bebodda tomter i brun färg och tomter som nyttjats som ängsmark och kålgård. Utredningsområde schematiskt inringat i svart.

Resultatet från utredningen visade att området använts som odlings- och ängsmark från 1600-tal fram till sent 1800-tal. En karta från år 1680 visade att utredningsområdets sydvästra del utgjorts av gårdstomter. Vid utredningen påträffades odlingslager som

daterades till 1600-tal fram till sent 1800-tal. I odlingslagren påträffades smidesslagg, kulslag och glödska, vilket tyder på att odlingsjorden gödslats med avfall från smidesverksamhet som med största sannolikhet härrör från smederna på Norra Smedjebacken.

En geometrisk karta från år 1680 som visar Smedjebackarnas tomter visar på att området har ingått i Örebro stad och därmed bör betraktas som fornlämning. Fortsatta arkeologiska åtgärder inom utredningsområdet anses emellertid inte befogat då tillräcklig kunskap har utvunnits i och med utredningen eftersom området enbart innefattade odlingslager.

Fysisk miljö

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet finns i nuläget två byggnader från slutet av 1800-talet samt början av 1900-talet och även en byggnad som är uppförd 2021.

Region Örebro Län uppförde en byggnad för administration i kvarteret Rustmästaren som stod färdig 2021. Byggnaden är sammanbyggd med det äldre befintliga huset på Rustmästaren 1 och anpassad i såväl utformning som i gestaltning efter de kulturmiljövärden som präglar kvarteret. Byggnaden är uppförd i putsmaterial i ljusa jordfärger. Huvuddelen av byggnaden är i tre våningar men i öster mot Skinnhandlarvillan trappar den ner till två våningar för att ta hänsyn till den äldre villan och dess gårdsmiljö.

Vad gäller den äldre byggnaden på Rustmästaren 1 så är det en byggnad från 1889 som ursprungligen var ett enfamiljshus. Vid en ombyggnad 1905 fick den sin karakteristiska jugendstil efter ritningar av stadsarkitekten Magnus Dahlander. Efter flera decennier av förfall renoverades den år 2011 på ett mycket varsamt sätt och fick ny användning som barn- och ungdomsmottagning för USÖ. Viktigt för byggnadens karaktär är form, volym och material - fasadens uttryck med frontespiser, burspråk, veranda, fönster, trapphus och port, detaljer samt takets form, material och kupor. Byggnaden är en mycket betydelsefull del i stadsdelen, dels genom att vara en av två bevarade ursprungliga hus i den norra delen av kvarteret Rustmästaren, dels genom sin välbevarade jugendarkitektur av hög kvalitet. Magnus Dahlanders som genom sin roll som stadsarkitekt kom att prägla bebyggelsen i Örebro kring sekelskiftet 1900 ger byggnaden en särskild plats i stadens historia.

Skinnhandlarvillan på Fredsgatan 46b är från början ett bostadshus i jugendstil från 1906 som genomgick en kraftig, men konsekvent ombyggnad vid slutet av 1940-talet. Många av karaktärsdragen är tillkomna på 1940-talet, däribland fönsterformer, smidesräcken och entrépartiet. Den ursprungliga jugendstilen är ännu tydligt avläsbar i husets volym och takform och ger byggnaden dess grundkaraktär. Huset byggdes från början som ett enfamiljshus, men är nu omgjort till kontor. Planlösningen är så gott som oförändrad sedan ombyggnaden 1947. De flesta högklassiga detaljer är bevarade invändigt såsom paneler från 1940-talet, trappans räcke och den öppna spisen från då huset byggdes.

Mark och vegetation

Runt de äldre villorna Rustmästaren 1 och Fredsgatan 46b finns äldre träd och buskar som bidrar med grönska och trädgårdskänsla. För övrig del av planområdet finns nyplanterade träd och gräsmattor mot Faktorigatan och runt den nya byggnaden på Fredsgatan 42.

Stora delar av planområdets södra delar är hårdgjorda då de i nuläget fungerar som körytor och parkering. Marken sluttar något i östlig riktning mot Svartån.

Friytor

Trädgårdsmiljöer finns i nuläget på Rustmästaren 6 och Fredsgatan 46b. Planförslaget möjliggör att bygga vidare på dessa och skapa kvalitativ friyta på innergården.

Lek och rekreation

Området har idag inte särskilt höga rekreations- och lekvärden då det först varit byggarbetsplats under tiden som Region Örebro län byggt huset på Fredsgatan 42 och sedan fungerat som parkering för anställda. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till ön Stora Holmen som har en utvecklad lekmiljö för barn samt ett utegym för vuxna. På somrarna finns det även djur i hagar och ett lille-puttetåg som går runt ön.

Sociala faktorer

Inom planområdet finns i nuläget endast arbetsplatser och området har under några år varit avspärrat som byggarbetsplats. Om planförslaget med å-stråket färdigställs kommer området vara mer tillgängligt för allmänheten i framtiden vilket öppnar för frågor om fysisk tillgänglighet, trygghet, barnperspektivet och andra sociala frågor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse inom planområdet kan koppla på befintligt kommunalt ledningsnät.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt i området.

El

USÖ- området har en intern elförsörjning där elen levereras från två mottagningsstationer ut till de olika byggnaderna. För nya byggnader gäller att elen kan distribueras från transformatorstationer i närmsta byggnad eller att en transformatorstation för mottagande av el planeras in i den nya byggnaden.

Elektronisk kommunikation

Närliggande byggnader har utbyggd fiberanslutning.

Service

Området ligger i centrala Örebro där ett stort serviceutbud kan nås med gång- och cykel.

Trafik

Gator och trafik

De befintliga gatorna runt planområdet används i första hand av de som bor och arbetar i kvarteret och är inte så hårt trafikerade. Planområdet angörs från Faktorigatan som nås antingen via Olaigatan eller via Fredsgatan. Tidigare när området primärt var en

parkeringsplats var det mer trafik i omlopp men i och med ombyggnationer så styrs numera den mesta trafiken till USÖ mot parkeringar och parkeringshus som är lokaliserade längs Södra Grev Rosengatan. Längs Alnängsgatan finns ett huvudcykelstråk. Ett huvudcykelstråk går även längs USÖs norra sida på Södra Grev Rosengatan. Viss cykeltrafik trafikerar gång- och cykelvägen längs Svartån på södra sidan av USÖ och passerar därmed planområdet. Kommunens ambitioner är dock att styra cykeltrafiken längs huvudcykelstråken i syfte att stråket längs Svartån bör vara av mer rekreativ karaktär.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger 150 meter från planområdet vid Huvudentrén på USÖ (M-huset) som trafikeras av busslinje 22 (Naturens Hus- Törsjö). Till Järntorget som är en större bytespunkt för många busslinjer är det ca 600 meter.

Parkering och angöring

I nuläget används flera av fastigheterna inom planområdet för parkeringssyfte. En väderskyddad bil- och cykelparkering finns på Rustmästaren 11 och 12. När området exploateras med fler byggnader måste parkeringssituationen ses över. Region Örebro Län har gjort en parkeringsutredning för hela USÖ- området som kan tillämpas vid nybyggnation och i bygglovet säkerställs att antalet bil- och cykelparkeringar finns tillgängliga eller tillskapas.

Angöring ska tillskapas i anslutning till entréer.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Natur

Mark och vegetation

Detaljplanens genomförande kommer innebära att en hårdgjord yta som i nuläget används för bland annat parkering kommer att bebyggas. Planförslaget reglerar förgårdsmark mot gatan där det kan planteras träd och det finns även befintlig vegetation inom planområdet vilken avses bevaras. Särskilt viktigt blir det att tillskapa kvalitativa gröna friytor på innergården som även kan fungera dagvattenfördröjande.

Landskapsbild

I och med byggnation på tomter som i nuläget är obebyggda kommer landskapsbilden förändras i kvarteret. Det är främst närliggande bostäder som kommer få en annan utblick då byggnaden på grund av kvartersstrukturen, inte kommer att vara synlig på längre håll. Upplevelsen av gatan kommer att förändras när kvarteret byggs ihop och planförslaget innehåller planbestämmelser som trots en större byggnadsvolym syftar till att mjuka upp mötet mellan befintlig och ny bebyggelse.

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.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Bedömningen grundas på att planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen. Genom nya byggrätter i området återupptar man en rutnätsstruktur i kvarteret vilket är ett av de bärande elementen i riksintresset för Örebro stad. Planförslaget anpassas till omgivningen och till riksintresse för Örebro stad genom höjd, placering och utformning av byggnader. Miljöfrågor som dagvatten och markföroreningar liksom geoteknik utreds i planprocessen så att lämpligheten för ny exploatering säkerställs.

Området är i nuläget bebyggt och innehar inga betydande naturvärden. Delar av planområdet omfattas av strandskydd som behöver upphävas i planprocessen. Platsen är redan ianspråktagen sedan länge och allmänhetens tillgång till strandkanten kommer att förbättras i och med att ett allmänt gångstråk längs ån möjliggörs i detaljplanen.

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. Strandskyddet föreslås upphävas med nedanstående argument.

Marken är redan ianspråktagen sedan länge och privata bostäder har funnits på platsen sedan 1800-talet. Regionen har förvärvat marken och utvecklat sin verksamhet på platsen. Stora delar av marken är hårdgjord. Allmänheten har i nuläget inte formell tillgång till området närmast vattnet även om platsen till viss del kan uppfattas som allmän. I detaljplaneförslaget möjliggörs en förlängning av det allmänna stråk som går

längs med Svartån på norra sidan av ån. Ett genomförande av detaljplaneförslaget skulle i så fall öppna upp och stärka allmänhetens tillgång till strandkanten. Att upphäva strandskyddet i detaljplanen för att möjliggöra såväl parkstråk som byggrätt på den del av fastigheten som angränsar Faktorigatan borde således ge positiva konsekvenser för allmänhetens tillgänglighet samt små eller inga konsekvenser för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Verksamheten vid universitetssjukhuset i Örebro är att betrakta som ett angeläget allmänt intresse. Att sjukhusverksamheten ges möjlighet att utvecklas i anslutning till befintlig verksamhet är en förutsättning för att USÖ ska kunna finnas kvar i det centrala läge i staden som det i nuläget innehar.

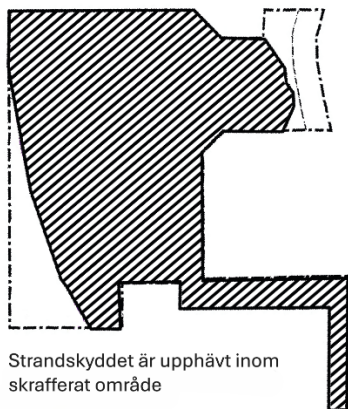


Bild som syftar till att tydliggöra var inom planområdet strandskyddet avses upphävas.

Dagvatten

Detaljplaneförslaget beräknas inte påverka ytavrinningen inom planområdet då stora delar redan utgörs av hårdjord mark.

Det finns två lågpunkter delvis inom planområdet vilka riskerar att översvämmas vid stora regnmängder eller när dagvattenledningar är dämnda. Dagvattenutredningen som VAP gjort föreslår att den södra ytan kan åtgärdas genom förändrad höjdsättning av ytor samt förbättrad avrinning via dagvattenbrunnar och ledningar. För den norra lågpunkten där det är gatumark är det svårare att justera nivåer och här anses det rimligt att det får stå vatten under regnets varaktighet. Oavsett storlek på regn kommer dagvattnet kunna flöda utan att orsaka skada på byggnader eller anläggningar inom planområdet och dess närmaste omgivningar.

Detaljplaneförslaget innebär ingen försämring av utsläppsvärden från planområdet då dagvattenutredningen (se bilaga) visar att ytor som tidigare avvattnats direkt till recipient efter planens genomförande kommer att hanteras via dagvattenanläggningar vilket innebär att en reningseffekt uppstår.

Förorenad mark

Delar av marken inom planområdet är förorenad och behöver saneras för att marken ska vara lämplig att exploatera med de syften som föreslås i planförslaget. WSP har tagit fram en rapport som beskriver föroreningarna och hur de kan hanteras för att uppnå åtgärds målen. (se bilaga) En planbestämmelse om att marken måste saneras till lämplig nivå innan startbesked kan ges finns på plankartan.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till försämrade förhållanden gällande luftmiljö. Den planerade verksamheten förväntas inte bidra till försämrad luftkvalitet och detaljplaneförslaget innebär ett ökat antal arbetsplatser i ett läge med goda möjligheter till bilfri arbetspendling.

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att dagvatten kommer att fördröjas och renas inom fastigheten innan det rinner vidare till Svartån. Bedömningen är att miljökvalitetsnormer för vatten inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera mer buller än i nuläget. Då området inte är särskilt bullergenererande innan detaljplanens genomförande bedöms inte miljökvalitetsnormer för buller överstigas.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Området ligger inom beräknat högsta flöde från Svartån. En planbestämmelse om lägsta färdig golvnivå i markplan om +26,68 meter finns för att förhindra skador på byggnader vid eventuell översvämning. Funktioner som är sårbara för översvämning bör inte placeras i källare.

Erosion

Området närmast Svartån kan vara utsatt för erosion. Vid ett anläggande av parkstråket längs ån stabiliseras även strandskoningen.

Kulturmiljö

Planförslaget anpassas så att konsekvenserna för den värdefulla kulturmiljön i området inte påverkas negativt. Befintliga äldre byggnader föreslås få stärkt skydd mot förvanskning och rivning medan befintlig nybyggd verksamhetsbyggnad föreslås få varsamhetsbestämmelser. Tillkommande byggrätt inom planområdet föreslås få utformningsbestämmelser som tar hänsyn till kvarterets kulturmiljövärden gällande volym, fasad och takuttryck samt volymers placering och orientering. Byggnadsfritt område reglerar förgårdsmark mot Faktorigatan samt en distans mot villan på Rustmästaren 6 (Gullspångsvillan).

Till skillnad från befintlig detaljplan där villan på Fredsgatan 46b förutsattes rivas har den i planförslaget belagts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Det sedan tidigare skyddade huset på Rustmästaren 1 har belagts med uppdaterade varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud och förgårdsmarken mot Fredsgatan och Faktorigatan har säkerställts.

Planförslaget bedöms få positiva effekter på rutnätsstruktur och förgårdsmark. Rutnätsstrukturen stärks när nya byggnader återigen tar plats längs Faktorigatan. Av stor betydelse är också säkerställandet av förgårdsmarken som bygger vidare på områdets historiska grönstrukturer.

Kulturmiljöutredningen lyfter två faktorer som blir nya tillägg i området och det är dels skalan som kontrasterar både den befintliga bostadsbebyggelsen och de höga byggnaderna på USÖ- området, dels är det att orientera gavlar mot Faktorigatan, något

som även den tidigare teknikbyggnaden har. Båda dessa tillägg är uttryck för en förändring och utveckling av områdets bebyggelsekaraktär. Ett genomförande av planförslaget kommer även att öka inslaget av kontorsbyggnader.

Med de föreslagna bestämmelserna som reglerar gestaltningen av såväl taken som fasaderna är bedömningen i kulturmiljöutredningen att planförslaget tar hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2:6 och 8:9). Bedömningen är också att planförslaget inte riskerar att förvanska det särskilt värdefulla bebyggelseområdet Choisie (PBL 8:13).

Sociala faktorer

Å-stråket längs Svartån som möjliggörs genom planförslaget öppnar upp området för allmänheten vilket är positivt utifrån ett rekreations- och folkhälsoperspektiv. Det blir även en naturlig länk att ta sig från centrala Örebro till Stora holmen där kommunen under senare år investerat i barnens lekmiljöer.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Området ligger inom gränsen för Riksintresset för kulturmiljövård för Örebro stad. Den kulturmiljöutredning som utförts visar att kvarteret är mycket välbevarat och att bebyggelsen tillsammans med rutnätsstrukturen är ett gott exempel på riksintressets uttryck.

Planförslaget har utformats så att påverkan på riksintresset minimeras. Att bebygga de lucktomter som idag finns längs Faktorigatan kan ses som en åtgärd som snarare stärker rutnätsstrukturen med ett gaturum som får byggnader på båda sidor så som det en gång varit. Höjderna på de tillkommande byggnaderna överstiger inte de redan befintliga byggnadernas nockhöjd. På så sätt tillförs egenskaper av värde till kulturmiljön samtidigt som tilläggen och skalan oundvikligen förändrar området som helhet.

I den kulturmiljöutredning som gjorts konstateras att kulturmiljöns läsbarhet kommer att vara hög även fortsättningsvis och platsen kommer fortsätta att karaktäriseras av och återspegla det kulturhistoriska sammanhang som låg till grund för utpekandet av riksintresset. Bedömningen är därför att förslaget har tagit hänsyn till riksintressets uttryck och att områdets värden förblir oförändrade. Planförslaget innebär således en neutral påverkan på riksintresset *T20 Centrala Örebro*.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram i samarbete med exploateringsingenjör Bo Davidsson, stadsmiljöstrateg Anne Hernandez Pettersson, stadsantikvarie Erica Ek, trafikplanerare Elis Höglind och Eva-Li Skog, byggingenjör Stefan Aläng, stadsarkitekt Peder Hallqvist samt från teknik och serviceförvaltningen teknisk ingenjör Magnus Karlsson.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Bettina Widell
Planarkitekt