
KULTURMILJÖUTREDNING



UPPDRAG: Örebro, kv. Rustmästaren
FASTIGHET: Kvarteret Rustmästaren 3 m.fl.
BESTÄLLARE: Region Örebro län
ANSVARIG: Martin Åhrén
DATUM: 2023-12-04 (Del 1 – Kulturmiljöanalys)
2025-09-03 (Del 2 – Konsekvensbedömning)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Del 1 – Kulturmiljöanalys	3
Bakgrund och orientering	3
Gällande förutsättningar	4
Riksintresse för kulturmiljövård T20 Centrala Örebro.	4
Gällande detaljplaner	4
Kvarterets historia	4
Platsens övergripande karaktär	9
Befintliga byggnader	9
Byggnadsvolymer och stadssiluett	10
Gestaltning	10
Planstruktur och stadsbild	11
Kulturhistorisk värdering	12
Värdebärare	13
Kvarterets betydelse för riksintresset	14
Platsens förutsättningar	15
Del 2 – Konsekvensbedömning	18
Planförslaget	18
Antikvarisk konsekvensbedömning	19
Samlad bedömning enligt plan- och bygglagen 2 och 8 kap.	19
Samlad bedömning enligt miljöbalken 3 kap.	19

DEL 1 – KULTURMILJÖANALYS

BAKGRUND OCH ORIENTERING

Region Örebro län äger ett flertal fastigheter inom kvarteret Rustmästaren i centrala Örebro. Bland dessa finns två fristående villor och ett flerbostadshus från sent 1800- och tidigt 1900-tal. Därutöver finns också ett nybyggt hus som rymmer delar av universitetssjukhusets teknikfunktioner. Regionen undersöker för närvarande möjligheterna att utveckla de idag obebyggda tomterna genom att upprätta en ny detaljplan. På så vis skall graden av exploatering, byggnadshöjderna och gestaltningen kunna fastställas trots att det inte finns några konkreta byggplaner idag.

Hus o Historia har engagerats av Region Örebro län för denna kulturmiljöutredning i egenskap av antikvarisk sakkunnig. Uppdraget baseras på det *Underlag inför beställning av kulturmiljöutredning, Detaljplan för kvarteret Rustmästaren 3* (2023-05-25) som regionen erhållit från Örebro kommun inom ramarna för detaljplanearbetet. Arbetet har gjorts i två steg för att kunna fungera som ett underlag i planprocessen. *Del 1 – Kulturmiljöanalys* färdigställdes 2023 medan *Del 2 – Konsekvensbedömning* färdigställdes efter att planhandlingarna tagits fram under 2024.

Till följd av att Örebro kommun genomfört en kulturmiljöinventering i Choisie innehåller denna utredning ingen byggnadsinventering. De bedömningar som Örebro kommun gjort av den befintliga bebyggelsen har istället ingått som ett underlag vid den kulturhistoriska värdering som redovisas i denna rapport.



Orienteringskarta över centrala Örebro med den del av kvarteret Rustmästaren inringad som avses att planläggas. Utredningsområdet omfattar dock hela kvarteret med utblickar även mot intilliggande kvarter. Karta från www.lantmateriet.se 2023-09-22.

Fastighet	Kvarteret Rustmästaren 3 m.fl., Örebro
Stadsdel	Choisie
Fastighetsägare/beställare	Region Örebro län
Kontaktpersoner	Olof Schnürer
Uppdragsansvarig	Martin Åhrén, certifierad sakkunnig KUL, nivå K
Uppdragets omfattning	Kulturmiljöutredning
Rapportdatum	2023-12-04 (Del 1 – Kulturmiljöanalys) 2025-09-03 (Del 2 – Konsekvensbedömning)

GÄLLANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD T20 CENTRALA ÖREBRO.

Kvarteret Rustmästaren ingår i riksintresse för kulturmiljövård T20 Centrala Örebro. I motiveringen till riksintresset framgår att Örebro är en

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.

Uttrycken för riksintresset är formulerade på följande sätt:

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

GÄLLANDE DETALJPLANER

Kvarteret Rustmästaren omfattas av tre detaljplaner från 2002, 2009 och 2014. Alla upprättades för att möjliggöra byggrätter men även för att långsiktigt skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön. I det närmaste samtliga byggnader norr om Olaigatan är q- och/eller k-märkta. Undantagen är de hus som uppförts till följd av de nya byggrätterna samt två av de äldre husen: Rustmästaren 25 och Fredsgatan 46 B. Båda dessa är dock utpekade i Örebro kommuns kulturmiljöinventering.

Rustmästaren 25 är klassificerad som blå vilket betyder att huset är särskilt värdefullt enligt plan- och bygglagens definition. Fredsgatan 46 B är klassificerad som grön vilket betyder att huset är värdefullt för stadsbilden. I kulturmiljöinventeringen är dessutom stadsdelen Choisie som helhet klassificerad som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

KVARTERETS HISTORIA

Örebro kommun har sammanställt en utförlig historik över området Choisie som en del av den kulturmiljöinventering som finns på <http://karta2.orebro.se/kulturmiljoinventering>. Här kan man läsa både om området som helhet och de enskilda byggnaderna.

Det nu aktuella planområdet ligger inom den tidigare så kallade smedjebacksallmanningen. Här byggdes ett nytt hus intill ån, på den mark som tillhörde Choisie, någon gång mellan åren 1823 och 1844. Byggnaden uppfördes i empirestil i en och en halv våning och fick formen av ett H med en lanternin mitt på det flacka sadeltaket. Marken runt omkring styckades däremot inte upp i tomter förrän på 1870-talet varpå några av dem bebyggdes tämligen snart därefter.



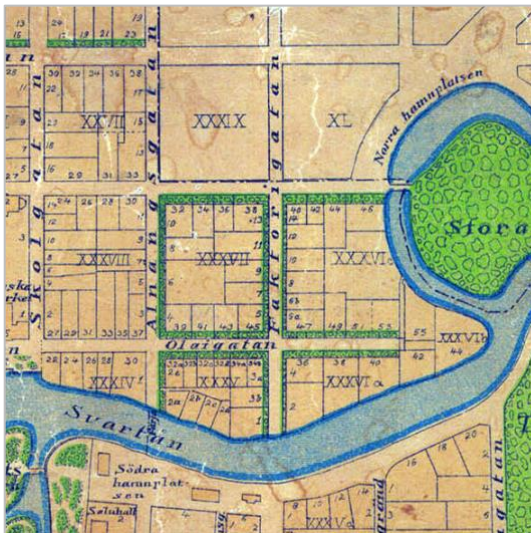
En av få bilder på den så kallade Krookska villan strax intill Choisie. Den bör ha rivits omkring 1915 för att ersättas av den nuvarande villan på Rustmästaren 6. Notera den höga lanterninen mitt på taket. Foto: Samuel Lindskog, ur Örebro läns museums bildarkiv.

Empirebyggnaden köptes på 1890-talet av häradshövdingen Robert Krook och fick då namnet Krookska villan. Den ärvdes senare av hans dotter Maria som var gift med Axel Bengtsson, disponenten på skofabriken Svea. Efter Robert Krooks död byggde Maria och Axel den nuvarande villan på Rustmästaren 6 varpå den Krookska villan revs.

Under samma period som området bebyggdes skedde stora förändringar i närområdet. 1884 planlades kvarteren och den tidigare Östra Trägårdsgränd förlängdes norrut och döptes om till Faktorigatan. Delar av kronoegendomen Alnsängarna övergick i stadens ägo och snart byggdes här Örebro lasarett, på behörigt avstånd från stadsbebyggelsen. Dessutom kom sänkningen av Hjälmarens att resultera i att Svartån byggdes om till en kanal med slussar i Skebäck och en hamn ett stenkast norr om Choisie. Stora Holmen hade därtill utvecklats till ett flanörstråk med flera kätgelbanor och andra nöjen för den bemedlade stadsbefolkningen. På så vis kom det tidigare perifera området Choisie att växa in i staden samtidigt som dess exklusivitet successivt ökade.

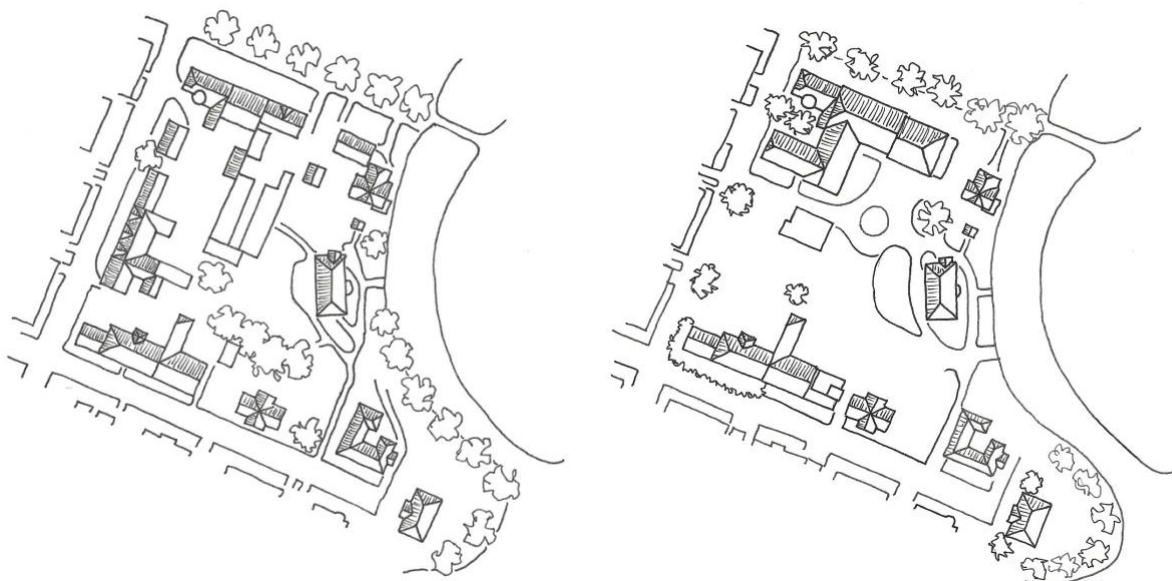


Området Choises utveckling från år 1823 (övre t.v.), 1857 (övre t.h.), 1880 (nedre t.v.) till 1888 (nedre t.h.). Krookska villan finns med på kartan från 1857 och bör ha uppförts ett par decennier tidigare. Inte förrän med 1884 års stadsplan fick kvarteren sin form och Faktorigatan sin nuvarande sträckning. Lantstället Choisie började dock styckas upp i mindre tomter på 1870-talet varpå ett flertal hus uppfördes vilket framgår av 1880 års karta. På 1888 års karta redovisas dels de nya kvarteren norr om Fredsgatan, dels kanalen och norra hamnplatsen. Notera bron över Svartån på 1857 års karta, den kom på plats först 100 år senare Kartor från www.lantmateriet.se 2023-09-14.

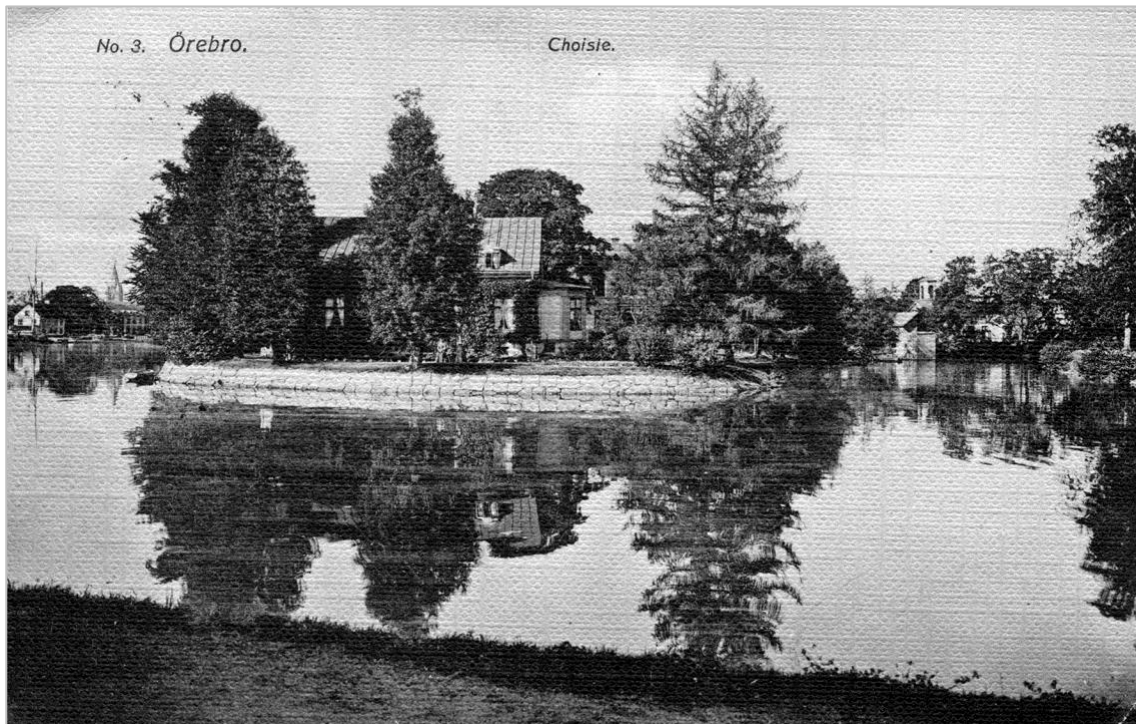


Choisie år 1911. Här syns inslaget av grönska på förgårdsmarken och längs gatorna i området. Delar av det ursprungliga trädbeståndet är bevarat än idag. Karta från www.lantmateriet.se 2023-09-14.

Utbyggnaden av kvarteret Rustmästaren var som mest intensiv omkring sekelskiftet 1900 då flera av de ännu bevarade bostadshusen uppfördes. Och vid slutet av 1910- och början av 1920-talet revs både Choisie och Krookska villan för att ersättas av större och än mer påkostade villor. Därefter förblev bebyggelsen tämligen intakt fram till 1960-talet då framförallt husen längs Faktorigatan, norr om Olaigatan, var i dåligt skick och revs istället för att renoveras. Med tiden revs också flera hus längs Fredsgatan. Det har resulterat i att endast tre äldre hus finns kvar längs dessa gator, Rustmästaren 25 i hörnet Olaigatan/Faktorigatan, Rustmästaren 1 i hörnet Faktorigatan/Fredsgatan och Fredsgatan 46 B i hörnet mot Svartån. Sju bostadshus har rivits tillsammans med ett flertal uthus, det senaste på 2000-talet. Därefter har två nya hus uppförts: ett bostadshus längs Olaigatan (Rustmästaren 7) samt Region Örebro läns teknikbyggnad längs Fredsgatan och Faktorigatan. En jämförelse av den norra delen av kvarteret Rustmästaren mellan omkring 1960 och 2022 visar förändringen.



Kvarteret Rustmästaren norr om Olaigatan omkring 1960 (till vänster) och idag (till höger). Skillnaderna är påtagliga framförallt längs Faktorigatan (till vänster i bild). Region Örebro's teknikbyggnad från 2022 har fyllt i och ersatt de byggnader som rivits längs Fredsgatan. Av de tidigare uthusen finns det i princip ingenting kvar. Situationsplaner tecknade av Hus o Historia.



Choisie fotograferat omkring år 1900 (ovan) och omkring 1930 (nedan). Här syns att den ursprungliga huvudbyggnaden ersatts av den som ännu står kvar. Till höger i bild skymtar lanterninen på Krookska villan på den övre och den ännu bevarade huvudbyggnaden på Rustmästaren 6 på den nedre bilden. Foto: båda okända, ur Örebro stadsarkivs bildsamling.



Fredsgatan omkring år 1900 (ovan) och efter ombyggnaden av Rustmästaren 1 år 1905 (nedan). Notera den ännu unga allén och den väl tilltagna trottoaren till vänster på den övre bilden. Vid denna tid hade Stora Holmen blivit ett populärt besöksmål för stadens bemedlade invånare. Som en följd av detta gjordes Fredsgatan mer representativ då den var en del av landvägen från stadens centrum till Stora Holmen. Foto: Axel Barr (ovan) och okänd (nedan), ur Örebro stadsarkivs bildsamling.

PLATSENS ÖVERGRIPANDE KARAKTÄR

BEFINTLIGA BYGGNADER

Området kring kvarteret Rustmästaren rymmer huvudsakligen fristående bostadshus och sammanbyggda enfamiljsbostäder och flerbostadshus. Några av dem har dock fått en ändrad användning då de numera används som kontor. Intrycket är alltså ett bostadsområde format och till stora delar bevarat sedan det uppfördes i sin nuvarande skepnad under 1870- till 1930-talet. Undantagen utgörs av Region Örebro teknikbyggnad och M-huset på sjukhusområdet som signalerar andra funktioner genom byggnadernas volymer och gestaltning.



Gårdssidan av Rustmästaren 25 och 9 med brandgaveln mot Rustmästaren 8 i fonden. De båda husen är i allt väsentligt välbevarade sedan de uppfördes år 1875 respektive 1903. Några uthus finns dock inte kvar.

Den rivningsvåg som påbörjades på 1960-talet har reducerat antalet äldre byggnader men tillskottet av nya har trots det varit begränsat. I den norra delen av kvarteret Rustmästaren har två byggnader uppförts varav en är ett flerbostadshus från 2010 och en är regionens teknikbyggnad från 2022. I kvarteret Grillgården har ett flerbostadshus uppförts längs Faktorigatan i början av 2010-talet.



Faktorigatans västra sida (kvarteret Grillgården) med fyra av de äldre husen och ett nytt, det tredje från vänster. Skalan är sammanhållen liksom de ljusa putsfasaderna.

BYGGNADSVOLYMER OCH STADSSILUETT

De sammanbyggda husen har, av förklarliga skäl, nyttjat tomternas fulla bredd vid uppförandet medan de fristående är placerade med visst avstånd till tomtgränserna. Några av dem är dock sammanbyggda i ett senare skede, framförallt i form av garage. Gemensamt för dem alla är att de enskilda husen är tydligt definierade, oavsett om de är fristående eller delar av en sammanhängande kvartersbebyggelse. Volymerna är således lätt avläsbara. Gemensamt är också orienteringen med långsidan mot gatan.

Byggnadshöjderna är påtagligt jämna i området kring kvarteret Rustmästaren med undantag för det åtta våningar höga M-huset på sjukhusområdet och det sex våningar höga bostadshuset i kvarteret Grillgården. Den historiska bebyggelsen är uppförd i två eller tre fulla våningar med lägenhetsentréerna en halv trappa upp och traditionellt väl tilltagna bjälklagshöjder. Det gör att det senast tillkomna bostadshuset på Olaigatan 51 kunnat uppföras i fyra våningar med samma nockhöjd som de intilliggande 2,5-våningshusen från tiden kring sekelskiftet 1900. Regionens teknikbyggnad är uppförd i fyra våningar där den fjärde är en vindsvåning. Vad gäller höjderna infogar sig området i Örebros övriga bebyggelse och utmärker sig därför inte i stadssiluetten.



Olaigatans norra sida med M-huset i bakgrunden till höger. Här syns ett exempel på hur bebyggelsen dels orienterar sig med långsidan mot gatan, dels hur påtagligt jämna byggnadshöjderna är oavsett ålder.

GESTALTNING

Bebyggelsen i och kring kvarteret Rustmästaren är i stor utsträckning uppförd i en klassicerande stil, antingen i det sena 1800-talets tappning eller det tidiga 1900-talets. Till och med i kvarteret Grillgården, som huvudsakligen uppfördes i början av 1930-talet, är stilen tjugotalssklassicism. Det finns dock inslag av både jugend och samtida arkitektur, men intrycket överlag är tämligen enhetligt.

Bortsett från någon enstaka byggnad är samtliga putsade och har sadeltak klädda med tegel eller falsad plåt. Färgsättningen bygger på ljusa kulörer och traditionella jordfärger. Fönster och dörrar är målade för att skapa en kontrastverkan.



Rustmästaren 1 tillhör skaran av jugendhus i området. Likväl visar det på en gestaltning som är återkommande: ljusa putsade fasader med en kontrasterande kulör på fönster och dörrar.

PLANSTRUKTUR OCH STADSBILD

Strukturen i området bygger på en konsekvent genomförd rutnätsplan med raka gator och tydligt definierade kvarter. Undantaget är de hus längs Svartåns strand som uppenbarligen förhåller sig till vattnet istället för den övergripande stadsstrukturen.



Placeringen av villorna på Rustmästaren 6 (till vänster) och Fredsgatan 46 B (mitten) är vald i relation till Svartån snarare än rutnätsplanen.

Bebyggelsekaraktären skiftar på ett högst påtagligt sätt mellan kvarteren och därmed skiftar också stadsbilden. Gemensamt är, som nämnts, att samtliga hus ligger med långsidan mot gatan. Olaigatan har en delvis uppbruten bebyggelse där stora självständiga hus i två våningar dominerar, i flera fall exklusiva fristående enfamiljsbostäder eller flerbostadshus med få lägenheter. Kvarteret Grillgården, väster om Faktorigatan, är ett närmast slutet kvarter med flerbostadshus. Och norr om Fredsgatan ansluter universitetssjukhuset med sin storskaliga bebyggelse och sina öppna parkeringsytor. Mot bakgrund av detta utmärker sig den östra sidan av Faktorigatan genom att mycket av den historiska

bebyggelsen försvunnit utan att ersättas vilket lämnat kvarteret öppet mot gatan. Gaturummet har på så vis blivit ensidigt. Till följd av att även de historiska uthusen rivits så upplevs även kvarterets inre som osedvanligt öppet. Upplevelsen förstärks även av att Rustmästaren 6 är en förhållandevis stor fastighet med en parkliknande karaktär där huset står centrerat och fritt.



De obebyggda tomterna längs Faktorigatan ger intrycket att kvarteret inte är komplett. Frånvaron av byggnader öppnar upp kvarterets inre på ett sätt som aldrig var tänkt. Och som inte heller finns i de omkringliggande kvarteren.

Ett tydligt karaktärsdrag i områdets stadsbild är den gröna förgårdsmarken och inslaget av träd. Redan på 1911 års karta syns att detta är en utmärkande egenskap för området (jämför med kartutsnittet på sidan 8). Det tycks dock som att det totala antalet träd minskat något med tiden, särskilt i den inre delen av kvarteret Rustmästaren (norr om Olaigatan).

KULTURHISTORISK VÄRDERING

Kulturmiljön kring kvarteret Rustmästaren har en hög läsbarhet, såväl i planstrukturen som i bebyggelsen och de enskilda byggnaderna. 1884 års stadsplan är fortfarande intakt och den bebyggelse som finns är med få undantag den ursprungliga från perioden 1875 till 1935. De byggnader som uppförts efter 2010 är anpassade efter områdets förutsättningar avseende skalan, fasadmaterialet och färgsättningen. Den del av Faktorigatan som är obebyggd avviker dock genom att den öppnar upp kvarteret vilket minskar läsbarheten i denna del av området. Frånvaron av uthusbyggnader gör det också svårt att tolka historien i de centrala delarna av kvarteret.

Sett till området som helhet är det kulturhistoriska värdet högt till följd av graden av bevarade byggnader och strukturer. Bebyggelsen redovisar bra exempel på stilar, material och byggnadsdetaljer från det sena 1800- och det tidiga 1900-talet. Till detta skall även förgårdsmarken med smidesstaketen och grönstrukturerna adderas. I den norra delen av kvarteret Rustmästaren är graden av bevarande högst längs Olaigatan och Svartån. Således är det också här som de kulturhistoriska värdena är högst. De omfattande historiska förändringarna av bebyggelsen längs Faktorigatan och Fredsgatan har resulterat i att det kulturhistoriska värdet minskat betydligt.

För att tydliggöra hur de mest betydelsefulla värdena kommer till uttryck i området Choisie följer här ett antal värdebärare. Dessa värdebärare ligger också till grund för bedömningen av platsens förutsättningar sett ur ett antikvariskt perspektiv.

VÄRDEBÄRARE

- *Rutnätspanen* med sina raka gator och långa obrutna siktlinjer.
- *Den konsekventa orienteringen av husen med långsidan mot gatan.*
- *De friliggande villornas relation till Svartån* i områdets östra del, både strukturellt och som solitärer i stadsbilden. Rustmästaren 6 utmärker sig också genom sin parkliknande tomt.
- *Choisie som Olaigatans östra fond*, ett motiv som funnits sedan den första huvudbyggnaden uppfördes år 1801.
- *Den bevarade bebyggelsen från perioden 1875–1935.*
- *Inslaget av fristående exklusiva enfamiljsbostäder och flerbostadshus med få lägenheter* bland de sammanbyggda flerbostadshusen skapar variation i stadsbilden och belyser både att detta är ett av Örebro's finare bostadskvarter och den historiska bostadsutvecklingen.
- *Den övergripande enhetligheten i fasaderna* avseende material och färgsättning.
- *Den höga graden av bevarade ursprungliga byggnadsdetaljer* som entréportar, fönster, balkonger, dekorativa fasadelement med mera.
- *De enhetliga byggnadshöjderna* som med enstaka undantag utgörs av som mest tre fulla våningar.
- *Samtliga kvarter är planerade med förgårdsmark* som med få undantag avgränsats mot gatan med hjälp av smidesstaket eller häckar.
- *Det finns ett betydande inslag av träd* vilka i flera fall uppenbarligen är gamla. Träden finns både längs gatorna och inne i kvarteren.
- *Namnen Choisie, Rustmästaren och Faktorigatan* vittnar om tidigare verksamheter på platsen vilket är av betydelse för förståelsen av områdets historia.



Ett exempel på bevarade ursprungliga byggnadsdetaljer på Rustmästaren 1. Här är entréporten, fönstren, balkongerna och de dekorativa fasadelementen bevarade.

KVARTERETS BETYDELSE FÖR RIKSINTRESSET

Som det framgår av de historiska kartorna ovan omvandlades inte Choisie från lantställe till stadsdel förrän på 1870-talet då de första tomterna styckades av inom det som senare skulle bli kvarteret Rustmästaren. Planläggningen på 1880-talet formaliserade det som redan påbörjats och med det blev kvarteren en del av den rutnätsplan som redan fanns ett stenkast längre västerut. Bebyggelsen härstammar huvudsakligen från årtiondena kring sekelskiftet 1900 och som helhet är alltsammans mycket välbevarat.

Mot bakgrund av detta kan det konstateras att Choisie i flera avseenden är en mycket bra exponent för riksintresset. Som del av motivet är Choisie ett exempel på residensstadens under *1800-talet senare del och det tidiga 1900-talet präglade stadsmiljö*. Likaså är området ett exempel på några av riksintressets uttryck:

Stadsplan med [...] rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början.

[...] storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget.



Olaigatan med Choisie i fonden. Den ursprungliga infarten till lantstället införlivades i rutnätsplanen vid 1884 års stadsplan och samtidigt förlängdes Östra Trädgårdsgränd som döptes om till Faktorigatan. Planläggningen och bebyggelsen från 1800-talets sista och 1900-talets första decennier är ett bra exempel på bärande delar av riksintressets motiv och uttryck.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Som det framgår i denna utredning ligger kvarteret Rustmästaren i en omgivning med höga kulturhistoriska värden. Bebyggelsen är huvudsakligen tillkommen under en avgränsad period decennierna kring sekelskiftet 1900 och den hålls samman av såväl byggnadshöjderna och volymerna som av fasadmaterialet och färgsättningen. Men här finns också tomter som inte längre är bebyggda, potentiella byggrätter som inte bara skulle kunna få en funktion utan även bidra positivt till kulturmiljön genom att sluta kvarteret och gaturummet längs Faktorigatan.

Om syftet med planläggningen är att kombinera exploateringen av de potentiella byggrätterna med en vidareutveckling av områdets karaktär finns ett flertal egenskaper man bör ta hänsyn till. Dessa egenskaper kan i så fall betraktas som förhållningssätt vid planläggningen.

- De tomter som idag är obebyggda längs Faktorigatan har varit bebyggda historiskt sett och är därför en okontroversiell placering av nya hus.
- De befintliga husen är orienterade med långsidan mot och parallellt med gatan. Eventuella nya byggnader längs Faktorigatan bör följa denna princip.
- Husen är enhetligt placerade med ett indrag från gatan och fasader i liv med varandra. Eventuella nya byggnader längs Faktorigatan bör följa denna princip.
- De indragna husen ger plats åt förgårdsmark som huvudsakligen utgörs av gräsmattor. Förgårdsmarken är avgränsad mot gatan med hjälp av staket eller häckar. Eventuella nya byggnader längs Faktorigatan bör följa denna princip.
- Husen är tydligt definierade volymer baserade på tomternas storlek, oavsett om de är fristående eller sammanbyggda. Om ett nytt större hus byggs längs Faktorigatan skulle den äldre tomtindelningen därför med fördel kunna få styra indelningen och gestaltningen av gatufasaden.
- Historiskt sett har gårdsbebyggelsen legat vinkelrätt mot bostadshuset och sträckt sig in mot kvarterets mitt. Ett nytt hus längs Faktorigatan skulle därför kunna byggas med L- eller U-form där "flyglarna" sträcker sig in i kvarteret.
- Byggnadshöjderna är påtagligt jämna medan antalet våningar skiftar. Eventuella nya byggnader bör därför inte ha en högre nockhöjd än de befintliga husen. Mot Faktorigatan bör den upplevda skalan hållas nere genom att övre våningen gestaltas som en inredd vind med takkupor.
- Puts som fasadmateriell samt en ljus färgsättning huvudsakligen i jordfärger är ett tydligt karaktärsdrag i området. Eventuella nya hus skulle därför med fördel kunna gestaltas på samma sätt. Ett bra exempel på detta förhållningssätt har redan prövats i Region Örebro läns teknikbyggnad.
- Fastigheten Rustmästaren 6 skiljer sig från kvarteret i övrigt genom sin storlek, husets fria läge och den omgivande parkliknande tomten. Vid en eventuell förtätning av kvarteret bör denna relation vidmakthållas genom att Rustmästaren 6 får behålla sin nuvarande karaktär.



Gammalt möter nytt. Sekelskifteshuset på Rustmästaren 1 har byggts samman med Region Örebro läns nya teknikbyggnad och delar en gemensam gård längs Faktorigatan (ovan). Det nya huset har hämtat inspiration från den historiska bebyggelsen i valet av puts som ytskikt, en markerad sockel, fasadkulörerna med mera. Den nya byggnaden har delats upp i olika volymer för att möta omgivningen på bästa sätt (vänster).



Villan på Rustmästaren 6 har ett fritt läge i förhållande till de omgivande husen, något den haft även historiskt sett.



Faktorigatan sedd från söder 1903 (övre), 1970-tal (mitten) och 2023 (nedre). De fyra sekelskifteshusen mellan Rustmästaren 1 och 25 revs med början på slutet av 1960-talet och tomterna har därefter förblivit obebyggda.

Notera förgårdsmarken med häckar eller staket och grindar. Notera även inslaget av träd på den äldsta bilden.

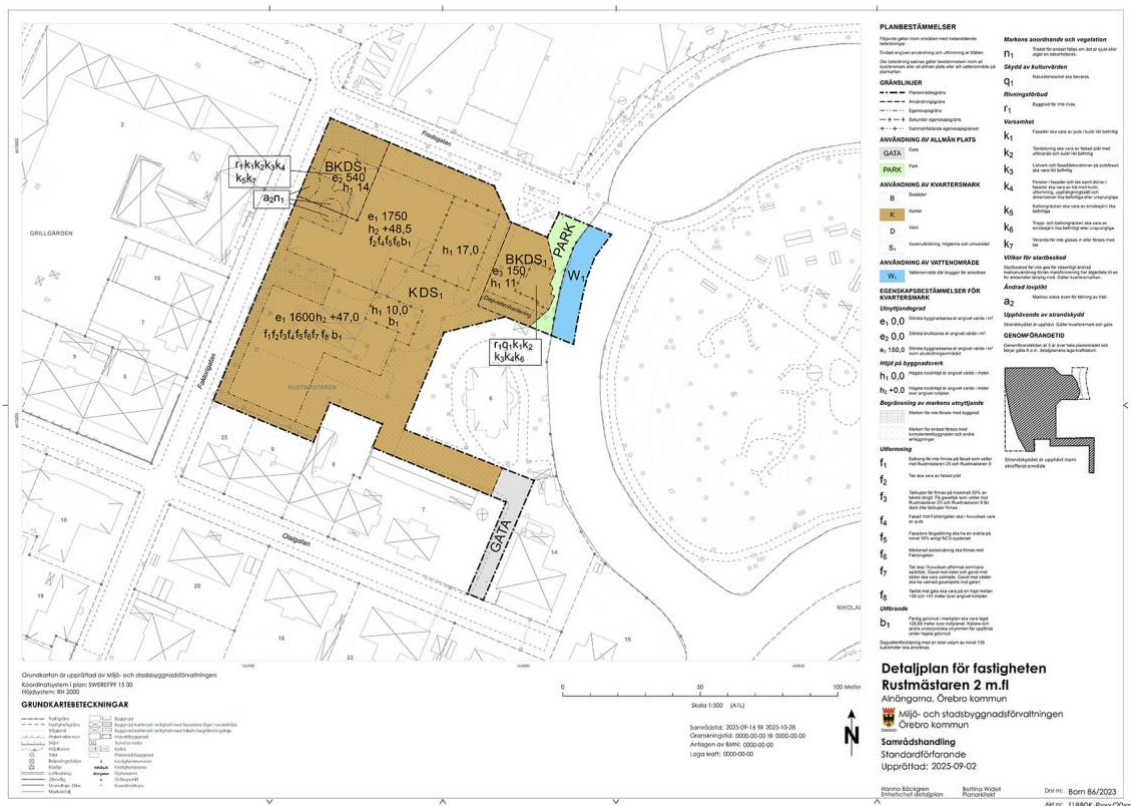
DEL 2 – KONSEKVENSBEDÖMNING

PLANFÖRSLAGET

Den första delen av denna kulturmiljöutredning utfördes i ett tidigt skede av planarbetet och har därefter fungerat som ett underlag vid framtagandet av planhandlingarna. En genomgång av det nu presenterade förslaget visar att de karaktärsdrag, värdebärare och förutsättningar som identifierats ovan haft en central roll i planen. Förslaget har ett stort fokus på kulturmiljön och anpassningen till denna. Det framgår redan i beskrivningen av syftet (planbeskrivning daterad 2025-09-02):

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse i kvarteret Rustmästaren så att Universitetssjukhuset i Örebro kan utvidga sin verksamhet. Kvarteret Rustmästaren 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.

Planen avser att reglera befintliga byggnader genom delvis nya användnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser samt skapa en byggrätt av liknande storlek och karaktär som den några år gamla teknikbyggnad som uppförts av Region Örebro län. Med hjälp av utformningsbestämmelser skall ett framtida nyttjande av byggrätten anpassas till kulturmiljön genom valet av fasadmaterial, färgsättning, takform med mera.



Planförslaget daterat 2025-09-02. Den nya byggrätten är placerad längs Faktorigatan vilket medför att den sluter kvarteret på ett liknande sätt som det var fram till 1960-talet (jämför med situationsplanen på sidan 6). Huset på Fredsgatan 46 B skyddas från rivning vilket är en väsentlig ändring i förhållande till den ännu gällande planen från 2014. Här finns en byggrätt i två våningar idag. Notera det prickade området längs Faktorigatan vilket säkerställer att det finns utrymme för grön förgårdsmark. Karta från Örebro kommun.

ANTIKVARISK KONSEKVENSBEDÖMNING

Den norra delen av kvarteret Rustmästaren har varit föremål för en återkommande detaljplanering. Det nu aktuella planförslaget är det tredje i ordningen inom loppet av tjugofem år. Likheterna mellan planerna är många men det finns en viktig skillnad sett till kulturmiljön. Istället för en byggrätt med följden att huset på Fredsgatan 46 B rivs har det belagts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Det sedan tidigare skyddade huset på Rustmästaren 1 har belagts med uppdaterade varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud och förgårdsmarken inom planområdet har säkerställts.

Rustmästaren är ett kvarter med olika karaktär med tydlig anpassning till rutnätet i väster och ån i öster. Planförslaget medför inga förändringar i detta avseende. Tvärtom förstärks rutnätsstrukturen när nya byggnader återigen tar plats längs Faktorigatan. Av stor betydelse är också säkerställandet av förgårdsmarken som bygger vidare på områdets historiska grönstrukturer.

Kvarteren i området Choisie har bestått av bostadshus historiskt sett. Inslaget av kontor har ökat med tiden men utan att husen rivits och ersatts av renodlade kontorsbyggnader. Det nu aktuella planområdet utmärker sig i detta avseende. Majoriteten av husen är dock rivna sedan lång tid tillbaka men ett genomförande av planförslaget kommer att öka inslaget av kontorsbyggnader.

Enligt planbeskrivningen är skalan anpassad för att fungera som en länk mellan den historiska bebyggelsen och sjukhusets stora byggnader på andra sidan Fredsgatan. Som sådan fungerar den i viss mån men inte utan kontraster till både de mindre och de friliggande husen i kvarteret. Till skillnad från tidigare tillför planförslaget, och den befintliga teknikbyggnaden, även gavelmotiv längs Faktorigatan. Båda dessa tillägg är uttryck för en förändring och utveckling av områdets bebyggelsekaraktär.

SAMLAD BEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN 2 OCH 8 KAP.

Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra en tydlig påverkan på stadsbilden framförallt längs Faktorigatan. Inslaget av kontorsbyggnader i det tidigare bostadsområdet ökar, skalan blir större och gavlar mot gatan blir ett återkommande tillägg som redan introducerats med regionens teknikbyggnad. Eftersom inga byggnader rivs blir påverkan på den befintliga bebyggelsen begränsad och indirekt. Sett till den traditionella rutnätsplanens struktur så läks gaturummet i högre grad samman när nya byggnader tar plats där de tidigare bostadshusen stått. Och med ett säkerställande av förgårdsmarken skapas förutsättningar för ett vidmakthållande av ett framträdande karaktärsdrag i området. Att de grön- och gatustrukturer som finns inom planområdet idag försvinner har ingen betydelse för den historiska miljön då de är sent tillkomna och saknar kulturvärden. Undantaget är den parkliknande karaktären längs vattnet kring Fredsgatan 46 B som bevaras.

Med de föreslagna bestämmelserna som reglerar gestaltningen av såväl taken som fasaderna är bedömningen 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).

SAMLAD BEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN 3 KAP.

Planförslaget tar tidigare bebyggda tomter i anspråk utan att några befintliga byggnader rivs. Det följer den historiska rutnätsstrukturen och förhåller sig till de befintliga byggnadshöjderna i kvarteret. Således tillförs egenskaper av värde för kulturmiljön samtidigt som tilläggen oundvikligen förändrar området som helhet. 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*.