

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning **Detaljplan för fastigheten Längan 20**

Samrådstitid: 25 maj 2023 – 6 juli 2023

Standardförfarande

Anders Pernefalk

E-post: anders.pernefalk@orebro.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
LÄGE	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Översiktliga planer	7
Trafikprogram.....	9
Grönstrategi	9
Program för hållbar utveckling.....	10
Detaljplaner.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Markägoförhållanden	12
Mark	12
Natur	12
Vatten.....	12
Bebyggelse	13
Kulturmiljö	13
Gator och trafik	15
Störningar och risker.....	16
Teknisk försörjning.....	16
PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR	17
Bebyggelse	17
Kulturmiljö	19
Mark.....	19
Vatten.....	20
Gator och trafik	23
Störningar och risker.....	23
Teknisk försörjning.....	24
GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	25

ADMINISTRATIVA FRÅGOR	26
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	26
KONSEKVENSER	27
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	28

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 byggnadsnämnden. 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)



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Längan 20

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
- Kulturmiljöanalys (Tyréns)
- Bedömning av hälsorisker inför planändring samt förslag till undersökningar (Structor)
- Trafikbullerutredning (Wescon)

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga för ett nytt flerbostadshus i åtta våningar samt en anpassad påbyggnad i två våningar på befintligt kontorshus. Syftet är även att säkra det befintliga kontorshusets kulturmiljövärde.

LÄGE

Planområdet ligger i centrala Örebro direkt söder om Kulturkvarteret vid Nygatan och intill Pingstkyrkan.



Bild på planområdet i relation till omgivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kulturmiljövården, Centrala Örebro (T20). Motiveringen till riksintresset är att centrala Örebro speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga kommunikationsleder till dagens stadsmiljö som präglats av utveckling under 1600-talet, 1800-talets senare del och det tidiga 1900-talet. De uttryck som särskilt illustrerar riksintresset anges i Riksantikvarieämbetets motivtext på följande sätt; . ”Den dominerande slottsanläggning i mötet mellan Svartåns vattenled och den nord-sydliga åsvägen. Stadsplan med ensstaka medeltida drag och rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början. Den medeltida Nikolaikyrcan, 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.”

I länsstyrelsens fördjupade riksintressebeskrivning från 2011 finns en fördjupad analys av karaktären på bebyggelsen i centrala Örebro som ger en tydligare bild av vad i den fysiska miljön som är av riksintresse. De uttryck som är relevanta för planområdet är kvartersstrukturen i rutsnätsplaner, stadens tydliga årsringar genom en blandning av arkitekturstilar där jugendstilen är utmärkande.

Översiktliga planer

Översiktsplan

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.

I översiktsplanen framgår följande om hur tillkommande ny bebyggelse ska förhålla sig till Örebros befintliga stadskärna:

Stadens täthet

Täthetsgrad Hög: Stadsbygd som idag har hög täthet. Oftast består den befintliga bebyggelsen av sluten eller öppen 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.

Stadens form och struktur

Örebros historiska stadskärna såväl som den omgivande kvartersstaden ska värnas och utvecklas på ett sätt så att förändringar blir positiva tillskott som förstärker den historiska dimensionen och utvecklar kulturmiljön.

När staden kompletteras med ny bebyggelse ska det ske med hänsyn till platsspecifika förutsättningar, kulturmiljövärden, befintliga stadskaraktärer och stadskvaliteter.

Bebyggelsens täthet, höjdskala och gestaltning ska dels anpassas till läget i staden och dess helhet, dels förhålla sig till bebyggelsemiljöer och landskapselement som finns på eller intill platsen.

Stadens arkitektur

Arkitekturen i Örebro ska uppfylla höga krav på kvalitet ur funktionell, teknisk, ekologisk och estetisk synvinkel, och samma krav bör omfatta allt byggande, som stadsbyggande, infrastruktur, enskilda byggnader, torg, gator och parker.

Arkitekturen ska bidra till ett bra samspel mellan intelligande bebyggelse och landskap och skapa trivsamma, trygga, attraktiva och inbjudande miljöer i alla delar av staden.

Höga byggnader i den befintliga innerstaden måste utformas med högsta arkitektoniska klass och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen.

Strategin Arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin Arkitektur och byggande i Örebro kommun 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 strategin för arkitektur och byggande framgår följande om hur tillkommande ny bebyggelse ska förhålla sig till Örebros befintliga stadskärna:

- När Örebro kompletteras med ny bebyggelse, i den befintliga stadsdelen eller i en ny framväxande del av staden, sker det med hänsyn till platsens karaktär och speciella förutsättningar. Värden och kvaliteter i kulturmiljön det vill säga i bebyggelsen och landskapet, liksom de befintliga stadskaraktärerna är viktiga utgångspunkter.
- Inom riksintresset centrala Örebro är därför den grundläggande inriktningen att stadskärnas 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.
- Det finns även flera mindre platser i centrala delar som kan rymma nya byggnader. Tillägg måste där göras med stor respekt för de befintliga värden som finns hos den äldre bebyggelsen. Tilläggen ska 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.
- Höga byggnader i innerstaden måste utföras med hög arkitektonisk kvalitet och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen, speciellt andra högre byggnader i staden.

I strategin anges områden där en högre höjdskala på bebyggelsen exempelvis längs större stråk och trafikrum och i innerstaden genom förtätning på lucktomter och genom påbyggnader av befintlig bebyggelse.

- I innerstadens övriga delar kan en höjning av bebyggelsens skala ske på

de få lucktomter som finns kvar och påbyggnader göras där stadsbilden och omgivningens och byggnaders kulturhistoriska värden tillåter. På dessa platser kan en varsam höjning med en eller några våningar i relation till omgivande bebyggelse bidra till större arkitektonisk och innehållsmässig variation, utan att värden hos den befintliga bebyggelsen behöver gå förlorade.

Trafikprogram

Örebro kommuns trafikprogram från 2014 innehåller mål och utgångspunkter för trafiken i staden. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska ha fokus på stadsplaneringen, sätta trafikanten och människor i fokus, prioritera utrymmessnåla trafikslag, bidra till en attraktiv kommun och stadskärna och utgå ifrån en hållbar utveckling. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd istället för att endast utgå ifrån prognoser och bygga på ett tidsperspektiv om cirka 20 år. Trafikprogrammet innefattar följande målsättningar för den framtida utvecklingen av trafiken i Örebro kommun:

- Av det totala antalet resor i Örebro kommun ska andelen gång, cykel och kollektivtrafik utgöra 60 procent år 2020 (andelen var 44 procent år 2011).
- Den totala mängden fossilbränsle driven biltrafik ska minska i absoluta tal fram till 2020.
- Inom Örebro tätort är målet att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

Grönstrategi

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

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

- Säkerställ en god tillgång till parker och naturområden
- Öka parkers och naturområdets sociala värden
- Utveckla de gröna stråken till ett sammanhängande nätverk

- Utgå ifrån landskapet och utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden
- Utveckla stadens ekosystemtjänster

Grönstrategin innehåller även riktvärden för tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Riktvärdena anger både kvantitativa och kvalitativa mått, där ett exempel är att invånare bör nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Program för hållbar utveckling

Örebro kommun har under 2020 antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för kvarteret Längan är 1880-P478, laga kraft 19 september 2007, som i huvudsak tillåter användningen bostäder och kontor med inslag av centrumverksamheter samt handel i merparten av bottenvåningarna.



Gällande detaljplan för kvarteret Längan, 1880-P478.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Fastigheten Längan 20 är privatägd

Mark

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av lera med låg blockighet vilket innebär att grunden för tillkommande ny bebyggelse behöver pålas. Geotekniska undersökningar har tidigare utförts i samband med byggnation i norra delen av kvarteret Längan. Undersökningarna visar där på ett lerdjup om 3-6 meter.

Förorenad mark

Det finns inga konstaterade föroreningar inom planområdet. Inom kvarteret Längan har det tidigare funnits en skobandsfabrik fram till mitten av 1900-talet. En bilaffär har tidigare funnits inom kvarteret men revs 1958. Dessa tidigare verksamheter bedöms ha legat på tillräckligt avstånd från planområdet för att inte kunna orsaka föroreningar. Om det dock finns potentiella föroreningar inom planområdet så kan det handla om förhöjda halter av metaller och PAH:er som kan förekomma i äldre tillfört fyllnadsmaterial samt eventuellt rivningsmaterial under asfalterade ytor.

Natur

Mark och vegetation

Det finns ingen vegetation inom planområdet. Ytor som inte är bebyggda är hårdgjorda.

Vatten

Avrinningsområden, recipienter, vattenskyddsområden

Närmaste recipient är Svartån.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet i den omgivande gatustrukturen. Dagvattnet från Längan 20 leds idag via ledningar i Fabriksgatan och vidare ut till Svartån.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inom område för högsta beräknat flöde (BHF). Hela planområdet riskerar att översvämmas vid ett 1000-års flöde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt VISS-registret som samlar information om status för olika vattendrag i Sverige har Svartån otillfredsställande ekologisk status och problem med

övergödning.

Strandskydd

Större delen av planområdet omfattas av strandskydd kopplat till Svartåns vattenområde. Strandskyddet föreslås upphävas i samband med den nya detaljplanen (se avsnitt ”Planförslag & Förändringar”).

Bebyggelse

Bostäder

Närmaste bostäder finns på taket av parkeringshuset inom kvarteret Längan 23, Behrn center och utgörs av radhus i ett plan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom Längan 20 i hörnet Nygatan/Fabrikgatan finns ett befintligt kontorshus i sex våningar. På grannfastigheten Längan 21 väster om planområdet ligger Pingstkyrkans lokaler.

Offentlig och kommersiell service

Norr om planområdet i kvarteret Klockargården ligger Kulturkvarteret, en byggnad från 2020-talet början som innehåller av stadsbibliotek, kulturskola och konsertlokaler, Konserthuset från 1930-talet samt det före detta Riksbankshuset från 1980-talet som bland annat inrymmer konsthall och vårdcentral. Planområdet ligger även inom Örebro stadskärna med ett nära utbud av handel, besöksanläggningar, restauranger m.m.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god inom planområdet.

Kulturmiljö

Under planarbetet har en kulturmiljöutredning gjorts med syfte att analysera planförslagets påverkan på kulturmiljön liksom på riksintresset Centrala Örebro. Följande avsnitt baseras på den historik och beskrivning av bebyggelsen som finns i utredningen.

Historik

Kvarteret Längan har varit bebyggt sedan 1850-talet med kvartersbebyggelse liksom friliggande flerbostadshus men sedan dess framför allt under 1900-talet genomgått genomgripande förändringar. Fram till mitten av 1960-talet fanns även industriverksamhet i kvarteret i form av Gustav Behrns skobandsfabrik som låg i kvarterets mitt. Pingströrelsen har funnits i kvarteret sedan 1921 då ett kapell av trä uppfördes för Elimförsamlingen, detta ersattes på 1940-talet av en större kyrkobyggnad i tegel som i sin tur på 1980-talet ersattes med den nuvarande kyrkobyggnaden. Vid slutet av 1950-talet revs ett antal äldre bostadshus i kvarterets nordöstra del och en kontorsbyggnad för Hushållningssällskapet uppfördes i hörnet mot Fabrikgatan och Nygatan. På

1970-talet breddades Östra Bangatan vilket medförde att all bebyggelse i kvarterets västra del revs och kvarteret minskade i storlek. Den gällande detaljplanen för kvarterets sydvästra del från 2007 ledde till att flera äldre byggnader revs för att ge plats för två punkthus placerade med avsikten att bilda en entré till stadskärnan. En stor parkeringsanläggning placerad så att den sluter kvarteret mot Rudbecksgatan och Fabriksgatan med infart från Nygatan tillkom också.

Byggnadskultur och gestaltning, befintlig bebyggelse i kvarteret Längan

I slutet av 1950-talet uppfördes kontorshuset i hörnet Nygatan och Fabriksgatan. Byggherre var Hushållningssällskapet i Örebro Län. Byggnaden ritades av arkitekt Edvin Bergenudd och stod färdig 1959. Bergenudd var delägare i Arkitektgruppen i Örebro och ritade många hus i och omkring Örebro under 1950-, och 60-talet däribland Läns huset vid Stortorget (gamla Polishuset, nuvarande Länsstyrelsen) och Västra Engelbrektskolan. Hushållningssällskapets byggnad användes främst för kontorsändamål. 1987 gjordes en påbyggnad på huskroppen längs Nygatan.

Kontorshuset består av en länga på sex våningar utmed Fabriksgatan och en vinkelställd länga i fyra våningar samt en påbyggd vindsvåning utmed Nygatan. Båda längorna hade ursprungligen platta tak och samkomponerade fasader. Längan utmed Fabriksgatan hade ursprungligen en fackindelad, icke bärande fasad av korrugerad aluminiumplåt med en sockel av mörk marmor som vid en fasadrenovering på 2010-talet ersattes med ett slätt skivmaterial som behåller en fältindelning genom att skivornas kulör varierar. Även gårdsfasaderna har genomgått denna fasadrenovering.

Längan utmed Nygatan har fasader av gult tegel som delas in i ett rutmönster av putsade släta ytor med fönsterband. Byggnaden karakteriseras av rätvinkliga volymer och regelbundet indelade fasader med horisontella fönsterband. Påbyggnaden mot Nygatan har snedställda och sadeltak vilket har påverkat byggnadens stringenta rätvinkliga volymhantering. Byggnaden är karakteristisk och typiskt för 1950-talets kontorsbyggnader med tydliga geometriska volymer, platta tak, fönsterband och fasader indelade i ”fack med listverk och bröstpaneler som ger fasaderna ett rutmönster. Även variationen av fasadmaterial är typisk för tiden där kombinationen av gult tegel, släta putsade ytor och listverk liksom fasadskivor eller plåt var vanlig. Byggnaden bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde och ett stadsbildsvärde, och är grönmarkerad på kartan i kommunens kulturmiljöinventering.

Omgivande bebyggelse

Kvarteren längs Fabriksgatans norra del och Nygatans västra del visar upp en stor blandning av byggnadsstilar, byggnadstyper och verksamheter. Även kvarteret Längan karakteriseras av en blandning av uttryck, material och byggnadsstilar men även en variation i byggnadshöjder där Behrn centers två punkthus i 12 respektive 16 våningar utmärker sig. Byggnaderna i kvarteret Längans östra del liksom i kvarteren Brandstationen och Hökerberg däremot

har en jämn skala med byggnader i fem till sex våningar placerade i slutna kvarter. Öster om Fabriksgatan finns flerbostadshus från 1900-talets början som karakteriseras av jugendstilens böljande formspråk med rundade burspråk, torn och släta putsade fasader med dekorativa inslag. Dessa byggnader representerar den traditionella stenstaden med slutna kvarter och en jämn höjdskala inom kvarteren. I kvarteret Klockaregården 7 finns en rad mycket karaktärsstarka offentliga byggnader från 1920-talet och fram till idag. Vid 1900-talets början omvandlades kvarteret från att vara ett industrikvarter med baksidor mot Svartån till att bli en sammanhållen offentlig representativ miljö med konserthus, bibliotek och varmbadhus som genom Vasabrons tillkomst bildade en ny entré till den centrala staden. Konserthuset från 1920-talet, tillbyggt under 2010-talet, det tidigare riksbankshuset från 1980-talet och Kulturkvarteret från 2020-talet ger kvarteret en stark dynamik med märkesbyggnader utformade med mycket höga arkitektoniska ambitioner. Konserthuset karakteriseras av 1920-talsklassicismens släta putsade fasader och klassiska harmoniska volymer. Riksbankshuset är en borgliknande sluten tegelbyggnad som visar postmodernismens lekfullhet där olika stilar och formreferenser blandats. Byggnaden är ett av Örebros främsta exempel på postmodernistisk arkitektur. Kulturkvarteret uppfört 2020-21 består av stora rätvinkliga byggnadsvolymer som staplats på varandra och förenats i en stor horisontell volym med ett plattak. Blanka slutna plåtfasader varierar med stora fönsterpartier. Blandningen i omgivningen är påtaglig med gemensamt är den höga kvaliteten i material och gestaltning.

Fornlämningar

Det aktuella planområdet är påverkat av tidigare bygg- och anläggningsarbeten i området. Länsstyrelsen har därför bedömt att det inte krävs någon arkeologisk undersökning. Länsstyrelsen har gett Behrn Fastigheter AB tillstånd till att utföra bygg- och anläggningsarbeten inom området för fornlämning L1980:4669.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelstråk finns längs Nygatan, i direkt anslutning till fastigheten Längan 20.

Kollektivtrafik

Både Nygatan och Fabriksgatan trafikeras av flertalet busslinjer. Fabriksgatan kommer även att trafikeras av den nya BRT-linjen.

Parkering och angöring

Befintlig parkeringsyta finns inom planområdet. Parkeringsytan nås via en befintlig in- och utfart mot Nygatan.

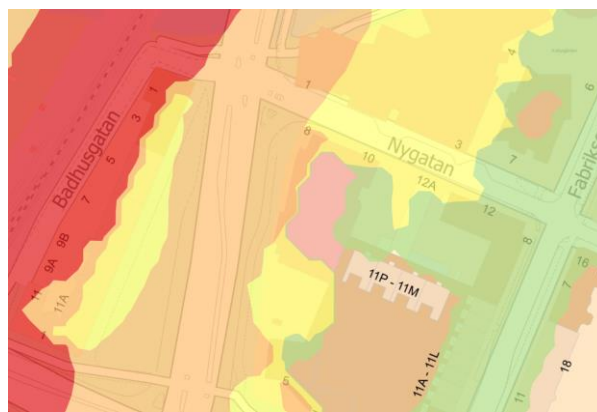
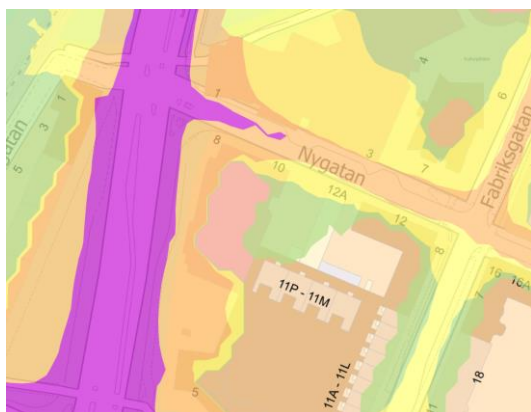
Miljö kvalitetsnormer och luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Beräkningar för luftföroreningar har tidigare utförts på mer trafikerade platser i staden och dessa har visat att miljö kvalitetsnormerna inte överskrids ens vid förtätningar i de delarna av centrala Örebro. Av det skälet är det rimligt att anta att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids i det här området och inte heller kommer att göra det när detaljplanen har genomförts.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är utsatt för buller från järnvägen och trafik på Östra Bangatan. En bullerutredning är framtagen. Resultatet från den redovisas på s.



Utsnitt från bullerkartläggningen från 2022 avseende vägtrafik (vänster) och järnväg (höger). Grönt 50-54, gult 55-59 och orange 60-64 ekvivalent nivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten, spill och dagvattenledningar finns under Nygatan.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns under Nygatan.

El

Befintliga elledningar finns i anslutning till planområdet under Nygatan.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät har ledningar för bredband i anslutning till planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

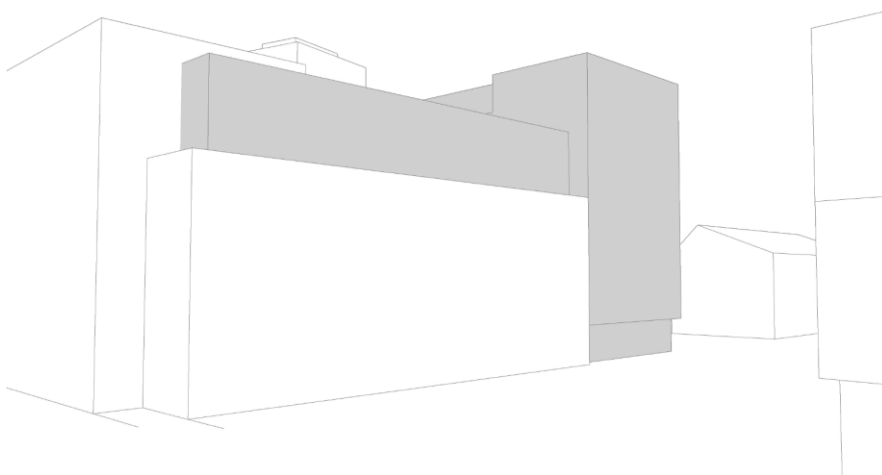
Bebyggelse

Bostäder

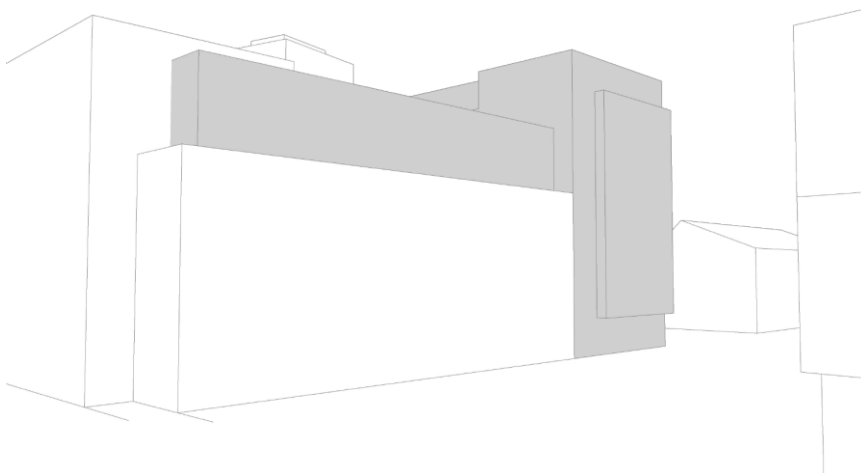
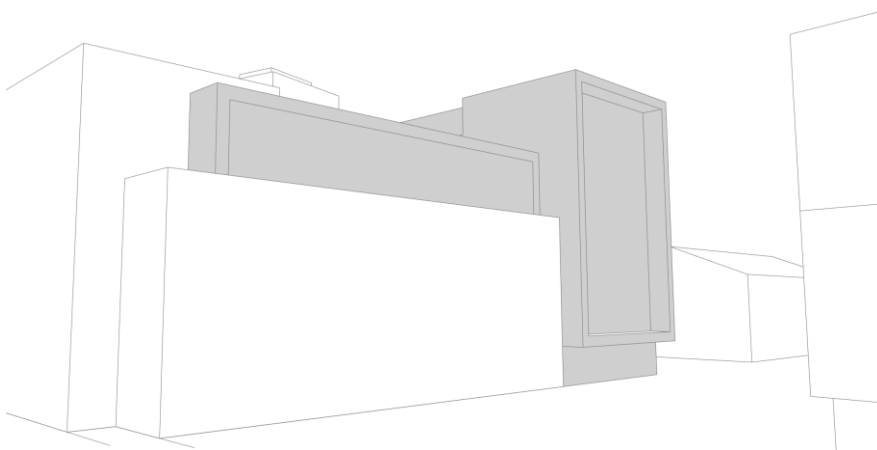
En bygg rätt tillskapas för ett nytt flerbostadshus i åtta våningar. Höjden på byggnaden regleras med en nockhöjd på 25 meter. Det tillkommer en även ökad bygg rätt inom del av befintligt kontorshus ut mot Nygatan med möjlighet till en påbyggnad i två våningar. Den befintliga påbyggnaden i ett plan kan förslagsvis rivas och ersättas med en ny indragen påbyggnad i två våningar.

För att kompletteringen på ett positivt sätt ska bidra till platsens karaktär och viktiga läge i staden inom riksintresseområdet och i närheten av en rad märkesbyggnader vid det centrala årummet, krävs det att den nya byggnaden utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och med en tydlig arkitektonisk idé samt hög kvalitet vad gäller material och detaljutformning i såväl gestaltning som utförande. Detta regleras genom utformningsbestämmelsen f1 Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i och utanför planområdet inom fastigheterna Längan 20, 21 och Klockaregården 7, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p. Bestämmelsen f6 reglerar att det planerade flerbostadshuset ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen. För att följa stenstadens karaktärsdrag och inte påverka stadsbilden tillåts inte utkragande balkonger mot Nygatan (f2).

Nedan redovisas en volymstudie i tre exempel på hur det nya flerbostadshuset skulle kunna utformas mot Nygatan:



Alternativ A

*Alternativ B**Alternativ C**Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Detaljplanen reglerar även för användningen kontor, bostäder och handel i bottenplan inom byggrätten för det befintliga kontorshuset.

Friytor

I detaljplanen finns möjligheten att tillskapa en upphöjd innergård med parkeringsgarage under. Det regleras genom användningen P1. Om det inte genomförs finns alternativet att skapa en passage mellan det nya flerbostadshuset och den befintliga innergården på taket ovan Behrn centers parkeringshus. Mindre friytor kan förslagsvis också skapas på det nya flerbostadshuset.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär en utökning av gällande byggrätt i fem våningar till åtta våningar vilket medger att en tomt som idag endast är bebyggd med en envåningsbyggnad kan kompletteras med en ny byggnad placerad ut till gatulivet. Detta innebär att kvarteret kan slutas mot Nygatan i enlighet med den kvartersstruktur som karakteriserar omgivande kvarter i närområdet.

Planförslaget möjliggör en påbyggnad av det befintliga kontorshuset med två våningar och föreskriver (f3) att påbyggnaden ska vara indragen minst 1,5 meter från gatulivet på motsvarande sätt som den befintliga påbyggnaden är. Syftet med detta är att bibehålla den ursprungliga fasadens gestaltning samt upplevelsen av den ursprungliga volymen sedd från gatan. Genom indraget blir tillägget tydligt urskiljbart och kommer inte att dominera över den befintliga byggnaden. Påbyggnaden ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktärsdrag vilket regleras genom utformningsbestämmelsen (f4) som anger att taket ska vara platt samt (f5) som anger att påbyggnadens fasadmateriell och kulörer ska anpassas till de befintliga byggnadsvolymer mot Nygatan och Fabriksgatan.

För att bibehålla kontorsbyggnadens karaktärsdrag förtydligas det generella varsamhetskravet i plan- och bygglagen genom varsamhetsbestämmelser (k). k1 fasadernas fasadindelning med fönsterband och fältindelning med listverk i slätputs och skivmaterial ska bibehållas. k2 tak ska vara platta och k3 fasadmateriell ska vara puts, gult tegel eller slätt skivmaterial.

Mark

Geotekniska förhållanden

Då planområdet utgörs av postglacial finlera behöver grunden pålas. En geoteknisk undersökning tas fram inför bygglovet.

Förorenad mark

Structor miljöteknik har tagit fram en bedömning av hälsorisker inför planändring samt förslag till undersökningar gällande eventuella föroreningar inom planområdet. I dokumentet framgår det att det kan finnas föroreningar i form av förhöjda halter av metaller och PAH i fyllnadsmateriell och förhöjda halter petroleumkolväten. Klorerade lösningsmedel härstammande från tidigare verksamheter i närområdet kan förekomma i grundvatten. Petroleumkolväten kan härstamma från verksamhet och trafik som bedrivits inom närområdet, som kan ha medfört läckage och/eller spill av oljeprodukter. Klorerade lösningsmedel kan härstamma från utsläpp från historiska verksamheter inom närliggande fastigheter som över tid spridits in på aktuell fastighet via grundvattenmagasinet. Det bedöms dock att risken är liten för att dessa föroreningar kan komma att spridas genom ånginträngning till de

planerade bostäderna och befintliga byggnader då inga bostadsytor finns eller kommer byggas i markplan och att det genom ventilationslösningar skulle gå att filtrera bort eventuella föroreningar i gasform i parkeringsutrymmen under nya flerbostadshuset.

Befintliga ventilationslösningar och tätningar förekommer i källarplanet på befintligt kontorshus vilket minimerar spridningar av ångor upp till kontorslokaler och planerade bostäder inom påbyggnaden på kontorshuset.

Det är oklart om det förekommer flyktiga petroleumkolväten och klorerade lösningsmedel inom planområdet från tidigare verksamheter att marken som inte är bebyggd och att grundvattnet bör undersökas genom provtagning innan ett antagande av detaljplanen. Om den befintliga asfalterade innergården förblir som den är och inte ändras är slutsatsen att marken under den inte behöver undersökas eller saneras. Om innergården skulle byggas som upphöjd med garage under behöver marken undersökas under grundarbetet.

Vatten

Vattenområden

Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde.

Dagvatten

Förslaget är att dagvattnet leds från den nya byggrätten till ny förbindelsepunkt i Nygatan, detta för att avlasta befintlig ledning mot Fabriksgatan.

För att motverka risk för översvämning inom fastigheten om Svartåns nivå stiger kraftigt så kommer en backventil installeras kopplat till den nya dagvattenledningen mot Nygatan. Som komplement kommer även en pumpgrop med tryckledning installeras som ska hjälpa till att pumpa bort översvämmande vatten som annars skulle flöda in på fastigheten.

När det gäller rening av dagvattnet från tak och asfalterade ytor så kommer ske genom en brunn med sedimentomfång för att förhindra att partikelbundna partiklar följer med dagvattnet ut i det allmänna dagvattennätet. Utloppet från brunnen utformas dämt för gravimetrisk avskiljning av flytande föroreningar. Brunnen placeras innan förbindelsepunkten i Nygatan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Utifrån ovan föreslagna åtgärder för rening inom Längan 20 bedöms inte planförslaget försämra recipienten Svartåns nuvarande status.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Svartån

omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter vilket innebär att delar av allmän plats som föreslås planläggas som kvartersmark i detaljplanen omfattas av strandskyddet. Strandskyddet behöver därmed upphävas för dessa ytor för att detaljplanen ska kunna genomföras. Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet (MB 7 kap. 18 c §) beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet föreslås genom föreslagen detaljplan på de delar av planen som omfattas av strandskydd och föreslås planläggas som kvartersmark genom en administrativ bestämmelse (a1). Strandskyddets upphävande motiveras utifrån att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Att detaljplanens innehåll utgör ett angeläget allmänt intresse motiveras utifrån följande skäl:

- Detaljplanen föreslår användning för bostadsändamål som behöver lokaliseras till centrala lägen. De ytor som föreslås planläggas i detaljplanen utgör en av få placeringar i centrala Örebro där detta anses vara möjligt.

Allmänhetens åtkomst till Svartån bedöms vidare inte påverkas negativt av detaljplanens föreslagna markanvändning då det finns iordningställda gång- och cykelstråk i anslutning till vattendraget vid kulturkvarteret. Svartån är även avskild från den föreslagna kvartersmarken av kulturkvarteret och den allmänna vägen Nygatan.

Riksintressen

Planområdet omfattas av ett riksintresse för kulturmiljövården; Centrala Örebro. Genom Tyréns har en antikvarisk konsekvensanalys för planförslaget påverkan på riksintresset tagits fram. För att bedöma påverkan på riksintresset har den kulturhistoriska läsbarheten analyserats. Det vill säga i hur hög grad platsen fortsatt kommer att karaktäriseras av och återspegla det riksintressanta sammanhanget. I analysen görs en bedömning av påverkan på följande uttryck

för riksintresset.

- Dominerande slottsanläggning
- Stadsplan med rätvinklig rutnätsstruktur, fullföljd på 1850-talet.
- Den medeltida Nikolaikyrkan
- Bebyggelse i den förindustriella tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget.

I analysens konstateras att förslaget kan innebära positiva konsekvenser för stadsplanen och bebyggelsestrukturen genom att kvarteret sluts och att byggnaden genom sin orientering mot gatan ansluter till karaktären på platsen. Bostäder är en funktion som präglar platsen historiskt och ett tillägg med ett bostadshus bedöms därmed förenligt med riksintressets grundmotiv. Vidare bedöms nybyggnadsförslagets höjd innebära en potentiell risk för negativ påverkan på riksintressets värden genom att skalförskjutningen kan påverka och försvåra läsbarheten för uttrycket ”den förindustriella tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900”.

Med stöd av den antikvariska konsekvensanalysen bedöms detaljplanen inte innebära en negativ påverkan på riksintresset då skalförskjutningen som förslaget innebär endast får lokal påverkan i en omgivning där byggnadshöjden är varierad. Förslaget bedöms följa de ställningstaganden för att värna riksintressets värden som angetts i den kommunala översiktsplanen från 2018.

Kommunens bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset utgår ifrån följande punkter.

- Planförslaget innebär ingen påverkan på karaktärsbyggnader så som slottsanläggningen och den medeltida Nikolaikyrkan.
- Planförslaget bygger vidare på kvartersstrukturen genom att bidra till ett mer slutet kvarter med hus mot gatulinjen.
- Den föreslagna bebyggelsens volym och skala regleras för att förhålla sig till den omgivande bebyggelsens skala och bebyggelse som är karakteristisk för Örebros innerstad.
- Den föreslagna bebyggelsen är ett samtida inslag i stadsmiljön som bedöms bidra positivt till stadens succesiva utbyggnad och förtätning genom att addera ytterligare en årsring till platsen, både för närområdet och förstaden som helhet.

Gator och trafik

Parkering och angöring

Parkering kommer att ske på del av innergården och i befintligt parkeringsgarage inom Behrn center. Användningen P1 möjliggör för att den befintliga in och utfarten till P-huset inom kvarteret Längan kan fortsätta att gälla samt byggas in i det nya flerbostadshuset. Användningen reglerar även att en upphöjd innergård ska skapas inom Längan 20 med parkering i markplan under. Om den upphöjda innergården inte genomförs kommer det inte vara möjligt med bilparkering för bostäder på befintlig innergård.

Störningar och risker

Buller och störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordning (2017:359).

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

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

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Wescon har tagit fram en bullerutredning för det nya flerbostadshuset där resultatet visar på en överskridning av ekvivalent nivå på fasaden mot Nygatan och delar av fasaden som vetter mot järnvägen och Östra Bangatan. Som högst uppgår nivån till 62 dBA. Då riktvärdet på 60 dBA överskrids för bostäder på flera av fasaderna på det nya flerbostadshuset och det befintliga kontorshuset

har bestämmelse (f7) om att hälften av boningsrummen ska placeras mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden införts på plankartan. Merparten av de mest utsatta lägena, där det kan bli svårt att få till genomgående lägenheter kan bebyggas med smålägenheter om högst 35 kvm då samtliga fasader uppfyller riktvärdet på 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Riktvärden för uteplats (50 dBA) klaras på hela innergården inom Längan 20.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Längan 20 är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Det nya flerbostadshuset ansluts.

Brandvatten

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.

Värme

Det nya flerbostadshuset ansluts till befintligt fjärrvärmenät i Nygatan.

El

Fastigheten Längan 20 är ansluten till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten Längan 20 är ansluten till stadsnät.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Teknik- och serviceförvaltningen

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2023.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannskap

Planförslaget omfattar ingen ny allmän plats.

Exploateringsavtal

Behovet av åtgärder på allmän plats ska utredas vidare under planarbetet. I det fall åtgärder och anpassningar krävs på allmän plats upprättar kommunen exploateringsavtal med ägaren av fastigheten Längan 20 i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploateringsavtal*, innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Inga befintliga rättigheter väntas beröras av detaljplanens förslag.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder väntas beröras av detaljplanens förslag.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

Kulturmiljöutredning har genomförts. För att den nya byggnaden ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse regleras material och detaljutformning genom utformnings- och varsamhetsbestämmelser.

Bullerutredning är genomförd.

Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:

Geoteknisk undersökning bör tas fram inför bygglovets för att utreda behovet av pålning av grunden.

Provtagning av grundvattnet och den mark som idag inte är bebyggd bör ske för att utreda eventuell förekomst av flyktiga petroleumkolväten och klorerade lösningsmedel innan ett antagande av detaljplanen. Om innergården ska bebyggas som upphöjd med garage under behöver marken undersökas under grundarbetet.

Tekniska anläggningar

Dagvatten föreslås ledas till ny förbindelsepunkt i Nygatan. För att motverka risk för översvämning inom fastigheten om Svartåns nivå stiger kraftigt ska en backventil installeras kopplat till den nya dagvattenledningen. För att pumpa bort översvämmande vatten som annars skulle flöda in på fastigheten kommer även en pumpgrop med tryckledning installeras som komplement.

Utformning och placering av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska förvaltningen

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga i denna detaljplan. Om planen konstateras medföra BMP ska en s.k. strategisk miljöbedömning av planen utföras för att vidare undersöka planens miljöpåverkan, integrera miljöaspekter i planprocessen och minimera negativ påverkan.

Planen bedöms ej medföra BMP

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Byggnadsnämnden 2023-05-23.

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att ny bebyggelse med bostads- och kontorsändamål uppförs inom den norra delen av kvarteret Längan 20. Bebyggelsen föreslås uppföras till en höjd av motsvarande åtta våningar samt påbyggnad med två våningar av befintlig kontorsbyggnad. Detaljplanen innefattar en befintlig byggnad vars karaktär värnas genom varsamhetsbestämmelser.

Kulturmiljöanalys och konsekvensanalys

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Det innebär att kulturvärdena enligt lagstiftningen Miljöbalken är så stora att de är viktiga inte bara för Örebro utan även ur ett riksperspektiv. Detaljplanen möjliggör för en ny byggnad som delvis kommer att bli högre än tidigare skala på platsen och i närområdet. I samband med framtagandet av denna detaljplan har en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram. Den samlade bedömningen är att planförslaget bedöms innebära en mindre skalförskjutning inom en del av staden som delvis karakteriseras av kvartersstadens jämna och enhetliga höjdskala. Påverkan bedöms vara lokal och byggnaden bedöms inte bli ett dominerade inslag i stadsbilden med konsekvenser för stadsbilden som helhet. För att byggnaden ska passa in i staden är det viktigt att material och detaljutformning genomförs med hög kvalitet i såväl gestaltning som utförande.

I den antikvariska konsekvensanalysen anges följande slutsatser beträffande påverkan på riksintresset:

Nybyggnadsförslaget innebär potential för vissa positiva konsekvenser för riksintresset då den föreslagna byggnaden bidrar till att sluta kvarteret Längan utmed gaturummet. Den föreslagna husets funktion som bostadshus bedöms som väl förenligt med riksintressets grundmotiv. Förslaget ansluter till platsens specifika förutsättningar och egenskaper i och med att bebyggelsen är orienterad utmed gatan.

Av de identifierade uttryck som bedömts som relevanta att utvärdera i förhållande till nybyggnadsförslaget är det enbart ett som riskerar att påverkas negativt. Den tillkommande bebyggelsens höjd kan eventuellt riskera att försvaga läsbarheten av de bevarade byggnaderna inom kvarteren Brandstationen och Hökerberg trots att det är en försiktig skalförskjutning det är frågan om. Skalförskjutningen kan komma att marginellt försvåra läsbarheten för uttrycket ”förindustriella tidens lägre skala, mer storstadsmässig stenbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900”.

MEDVERKANDE TJÄNSTPERSONER

Detaljplanen har utarbetats av planarkitekt Anders Pernefalk på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, trafikplanerare Elis Höglind och stadsantikvarie Erica Ek.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt



Plankarta (ej skalenlig)

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

- ■ — ■ — Planområdesgräns
- · — · — Användningsgräns
- · · — Egenskapsgräns
- + — Administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

- | | |
|----------------|--|
| B | Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |
| K | Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |
| P ₁ | Gemensam utärt från angränsande fastighet samt parkeringsgarage i markplan under planterbart bjälklag ska tillåtas. Markparkering för bostadsändamål tillåts inte., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |
| H ₁ | Handel tillåts endast i bottenvåning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- | | |
|-----|---|
| 0,0 | Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. |
|-----|---|

Utformning

- | | |
|----------------|---|
| f ₁ | Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utföras med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i och utan för planområdet inom fastigheterna Längan 20, 21 och Klockaregården 7, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₂ | Utgragande balkonger får inte anordnas mot Nygatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₃ | Påbyggnad tillåts i två plan och ska vara indragen minst 1,5 meter från den befintliga byggnadens fasadliv mot Nygatan och 5 meter från Fabriksgatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₄ | Taket på påbyggnad ska vara platt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₅ | Fasadmaterial och kulörer ska anpassas till befintliga byggnader mot Nygatan och Fabriksgatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₆ | Byggnad ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer och med extra hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |
| f ₇ | Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. |

Varsamhet

- | | |
|----------------|---|
| K ₁ | Fasadernas indelning med fönsterband och fältindelning med listverk i slätputs och skivmaterial ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p. |
| K ₂ | Fasadmaterial ska vara puts, gult tegel eller slätt skivmaterial., PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p. |
| K ₃ | Tak ska vara platta, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p. |

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Strandskydd

- | | |
|----------------|---|
| a ₁ | Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för användning bostäder, kontor, handel och parkering, Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 § |
|----------------|---|