

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, TULLEN 8

Örebro kommun, Örebro län



Örebro läns museum
Kaserngården 6
703 65 Örebro
tel. 019-602 87 00
www.olm.se

Beställare: *Castellum AB*
Kontaktperson: *Erik Nilsson*
Örebro läns museum: *diarienummer: 2021.17*
Utredare: *Lars Karlsson Liljas*
Utförandeperiod: *oktober-november 2023*
Rapportnummer: *2023:13*

Innehåll

Inledning	5
Bakgrund och syfte	6
Avgränsningar	7
Avgränsningar i tid	7
Geografisk avgränsning	7
Underlag för miljökonsekvensbeskrivningen	8
Nuvarande miljöförhållanden	9
Historik och kulturmiljö	9
Övergripande karaktärisering – stadsbild	11
Sammanfattning av värdebärande delar av stadsmiljön	12
Nulägesbeskrivning av Tullen 8	12
Arkitektur och värdebärande karaktärsdrag	15
Tidigare kunskapsunderlag och ställningstaganden	16
Översiktsplan för Örebro	16
Fördjupad översiktsplan	16
Gällande detaljplan	17
Förslag till ny detaljplan (samrådshandling)	18
Arkitektur och byggande i Örebro	19
Riksintresse för kulturmiljövården Centrala Örebro T20	19
Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse	20
Lagskydd i anslutning till planområdet	21
Alternativ för bedömning	22
Nollalternativ	22
Planförslaget fullt utbyggt	22
Bedömning av miljöpåverkan	24
Metodikbeskrivning och analys	24
Planförslaget i relation till riksintresset	24
Nollalternativet i relation till kulturmiljön	26
Planförslaget i relation till kulturmiljön	26
Gestaltningförslaget i relation till kulturmiljön	26
Kumulativa effekter	28
Måluppfyllelse	30
Agenda 2030	30
Sammanfattande bedömning	32

Inledning

Med anledning av arbete med framtagande av ny detaljplan för del av Tullen 8, bedömde kommunen att en kulturmiljöutredning behövde genomföras för att säkerställa och beakta allmänintresset kulturmiljö i centrala Örebro.

Efter att ha tittat på de framtagna underlagen för planarbetet och remitterat det internt inom myndigheten, kom Länsstyrelsen fram till att planen och ombyggnaden inom Tullen 8 skulle kunna ha en betydande påverkan på riksintresseområdet och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför behöver genomföras.

Grunden till denna bedömning och behovet av MKB hör samman med att länsstyrelserna fått i uppdrag att bevaka kumulativa effekter vid exempelvis förtätning i stadsmiljö av riksintressekaraktär, med utpekade kulturvärden och bedöma hur planförslag och möjlig byggnation faktiskt påverkar kulturmiljö och riksintresseområde. Miljökonsekvensbeskrivningen utfördes av Örebro läns museum under november-december 2023.

Genom en integrering av miljöaspekter såsom kulturmiljö i planeringsarbetet skapas förutsättningar för att fatta välgrundade beslut rörande befintlig miljö. När miljökonsekvensbeskrivningen är genomförd kan länsstyrelsen utifrån dess slutsatser avgöra vilken grad av påverkan som planförslaget innebär på riksintresse och kulturmiljö.

Bakgrund och syfte

Bakgrunden till den nya detaljplanen är en anpassning för utökad verksamhet inom fastigheten Tullen 8 och att området Norrcity i centrala Örebro är inne i en expansiv utvecklingsfas där det redan genomförs förtätning och finns planer på utveckling av ett affärsstråk mellan Järntorget och Resecentrum.

Fastighetsägaren till Tullen 8, Castellum, gav Örebro läns museum i uppdrag att genomföra en kulturmiljöutredning med åtföljande konsekvensanalys. Denna kulturmiljöutredning genomfördes under 2021 och kom sedan att uppdateras och omarbetas under hösten 2023 med ett nytt gestaltungsförslag.

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att utreda hur riksintresset Centrala Örebro [T 20] och kulturmiljön generellt inom planområdet påverkas av förändrat planförslag för berörd fastighet, vilket möjliggör framtida förtätning, tillbyggnad och möjligen kumulativa effekter kommer få inom Tullen 8.



Området Norrcity i centrala Örebro. Kvarteret Tullen omges av gul markering. Källa; Förtätning, Norrporten Roof 2014

Avgränsningar

I 5 kap. 18 § plan- och bygglagen anges att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om detalj-planen medger användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som kan innebära en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

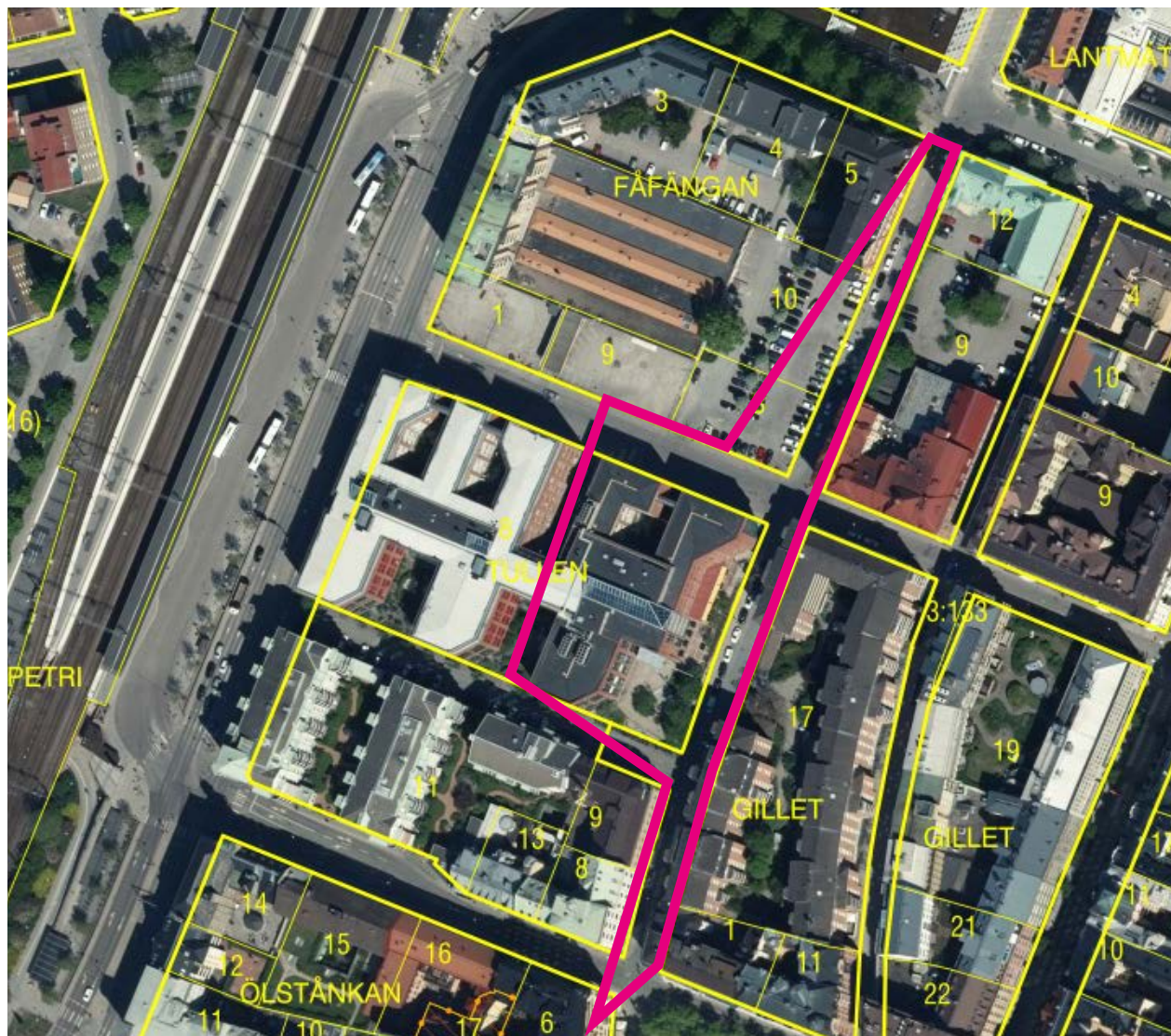
Denna miljökonsekvensbeskrivning är avgränsad till att beröra aspekter av kulturmiljö i anslutning till kvarteret Tullen och fastigheten Tullen 8 i Norrcity, centrala Örebro.

Avgränsningar i tid

Miljökonsekvensbeskrivningen har som fokus kvarteret Tullen, med bebyggelsen primärt från 1970- och 1990-tal och hur denna påverkas av planförslaget. För att kunna göra en rimlig analys utgår miljökonsekvensbeskrivningen från bebyggelse inom detta tidsspänn i närområdet vid Klostergatan.

Geografisk avgränsning

Den geografiska avgränsningen för miljökonsekvensbeskrivningen utgår från planområdet inom kvarteret Tullen med korsningarna vid Klostergatan-Magasinsgatan samt Klostergatan-Fredsgatan. För att ändå inte tappa viktiga närliggande påverkanspunkter i området görs delvis en utvidgning i beskrivningen längs med Klostergatan från Olaigatan fram till Järnvägsgatan.



På flygfoto markerad avgränsning för miljökonsekvensbeskrivningens undersökningsområde med Tullen 8 i dess centrum. Källa: Lantmäteriet.

Underlag för miljökonsekvensbeskrivningen

De underlag som berör miljökonsekvensbeskrivningen för Tullen 8 på olika vis finns presenterade i listform nedan.

Plankarta Tullen 8, Örebro kommun - befintlig plan	1989
Planbeskrivning Tullen 8, Örebro kommun - befintlig plan	1989
Plankarta Tullen 8, Örebro kommun – nytt planförslag	2023-08-22
Planbeskrivning Tullen 8, Örebro kommun – nytt planförslag	2023-08-22
Planbeskrivning Fåfången 10 mfl, Örebro kommun	2020-10-27
Översiktsplan – vårt framtida Örebro, Örebro kommun	2018
Fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik, Örebro kommun	2015
Centrala Örebro – fördjupad riksintressebeskrivning Länsstyrelsen i Örebro län & Stiftelsen Kulturmiljövård	2016
Kulturmiljöutredning Tullen 8, Örebro läns museum	2023-11-20
Kulturmiljöinventering, Örebro kommun	2006
Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse, Örebro kommun	1988
Arkitektur och byggande i Örebro kommun, Örebro kommun	2018
Agenda 2030	2015



Arkitektur och byggande i Örebro kommun är en strategi och konkretisering av kommunens övergripande planarbete.

Nuvarande miljöförhållanden

Historik och kulturmiljö

Planområdet inom Tullen 8 är beläget norr om Svartån och har en central placering i Örebro Norrcity, mellan ett medeltida kommunikationsstråk vid Klostergatan och stationsområdet från 1800-talets mitt. Klostergatan på kvarteret Tullens östra sida utgör tillsammans med parallellgatan, Gamla gatan, de sista resterna av stadens äldsta vägnät som norrifrån ledde fram till Järntorget. Karaktäristiskt för de medeltida vägarna är gatusträckningens oregelbundna dragning som står i kontrast till de rätvinkliga stadsplaner som introducerades under stormaktstiden. Vid kvarteret Tullen, Gillet och Gnistan framkommer den tidstypiskt böjda linje som är utmärkande för ett medeltida vägnätverk. Vägarna Fredsgatan, Östra Bangatan och Magasinsgatan på kvarterets övriga sidor tillkom i mitten på 1600-talet och är med sin rätvinkliga utsträckning och långa siktlinjer typiska för tidens stadsplanläggning.

Klostergatan är sannolikt något yngre än Gamla gatan och utgjorde stadens yttersta gräns i väster. Gatan som gränsade till Västra ladugårdslandet var fram till 1800-talet i huvudsak bebyggd med lador och logar längs vägens västsida. Klostergatan benämndes av den anledningen under en period för Västra Jordgatan. Utmed Klostergatans östra sidan låg gårdstomter bebyggda med låg trähusbebyggelse i fyrkant runt en innergård.

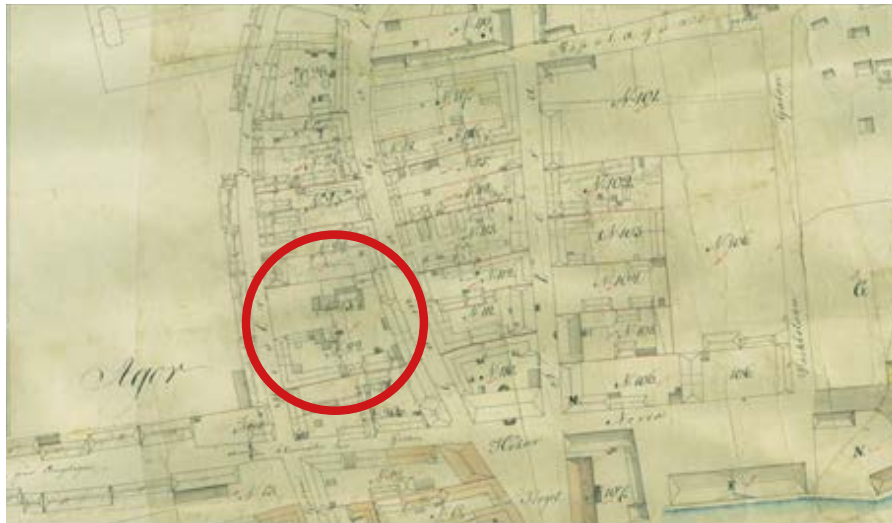
Området hade länge en agrar karaktär där djurhållning och odling var grunden för hushållsekonomin. Det var först senare som den norra stadsdelen fick en stadsliknande karaktär i samband med den tilltagande industrialismen som växte fram under 1800-talets senare del och 1900-talets början. Då revs den gamla träbebyggelsen och ersattes succesivt av stora fabriksbyggnader i sten och höga flerbostadshus med butiker i bottenvåningen. Klostergatan fick i denna del av gatusträckningen prägel av arbetarkvarter med Folkets Hus byggnad i norr, tre skofabriker i kvarteret Tullen, en i kvarteret Fåfången, tre i kvarteret Klostret samt Örebro-Kurirens byggnad i söder. Arbetarrörelsen har varit stark i Örebro där skoindustrin haft en dominant ställning bland industrinäringarna.



Ovan Flygbild över kvarteren Fåfången, Tullen, Gnistan och Ölstånkan innan rivningar. Kvarteret Tullens södra sida mot Fredsgatan präglades förr av småskalig bebyggelse. ÖSA.

När saneringsvågen på 1960–70-talen drabbade Örebro revs flera av de gamla karaktärsbyggnaderna i kvarteren Tullen, Gillet och Gnistan till förmån för kontorsbyggnader, som inom kvarteret Tullen, liksom modernare bostadshus i exempelvis kvarteret Gillet. Bevarade fastigheter är Gnistan 9, Gnistan 8 och Gillet 1, som också är ett uttryck för riksintresseområdets stenstadsbebyggelse från sekelskiftet 18–1900. Till stadsmiljön hör även jugendpalatset Ölstånkan 6 och Ölstånkan 7, vid Järntorget, som bildar fond i gatusträckningen mot söder.

Området har en prägel av traditionell kvartersstruktur i stadsdelen vid Klostergatan med byggnader förlagda längs tomtgränsen som omsluter en innergård. Strukturen framträder i kvarteren Gillet, Ölstånkan och östra delen av kvarteret Gnistan medan kvarteret Gnistans västra del och kvarteret Tullen har en avvikande struktur och är ett modernt inslag i en traditionellt uppbyggd stadsdel.



Del av karta från 1823 över Örebro. Kvarteret Tullen (inom röd cirkel) är obebyggt förutom ekonomibyggnader längs Klostergatans västra sida. Lantmäterimyndighetens arkiv.



Magasinsgatan med Tullen 8 sett från öster.

Övergripande karaktärisering – stadsbild

Siktlinje och gatubredd

Utmärkande för områdets medeltida karaktär är den böjda gatu- och siktlinje vid Klostergatan som har ett fåtal motsvarigheter i staden. Ett närliggande exempel är parallellgatan Gamla gatan. Siktlinjen med Ölstånkan i söder som fondbyggnad vid Järntorget är avgörande för läsbarheten av den medeltida stadens ursprungliga gatusträckning, samt av stensstaden från tidigt 1900-tal. Klostergatans smala gatubredd är en signal om medeltida ursprung. Magasinsgatan är utlagd på 1600-talet och utgjorde tvärgata till dåvarande huvudgata, Klostergatan, och är därför smalare än Fredsgatan och Östra Bangatan som har en senare utveckling. Ett tydligt hänsynstagande finns i förhållandet till proportion mellan gatubredd och våningshöjd genom den indragna fasaden och förgården i kvarteret Tullen.

Bebyggelsestruktur

Området har traditionell kvartersstruktur i stadsdelen Klostergatan med byggnader förlagda längs tomtgränsen som omsluter innergårdar. Strukturen framträder i kvarteren Gillet, Ölstånkan och östra delen av kvarteret Gnistan medan kvarteret Gnistans västra del och kvarteret Tullen har en avvikande struktur i en traditionellt uppbyggd stadsdel. Huskropparna är förlagda längs gatulivet, bortsett från bostadshuset Gillet 17 som har ett något varierat fasadliv med delvis lätt indragna fasader. I övrigt följer byggnaderna gatulinjen förutom Tullen 8 som har en kraftigt indragen och vinklad fasad. Magasinsgatans och Fredsgatans husfasader följer i huvudsak den raka gatulinjen.

Byggnadshöjd och volym

Byggnaderna i området har höjder som varierar från fyra till sex våningar och skapar därigenom ett varierat taklandskap inom en sammanhållen skala. Volymmässigt är byggnadsstrukturen tämligen enhetlig förutom fastigheten Tullen 8 som har en för kvarteret och området främmande utformning.

T.h. Klostergatans krökta gaturum i anslutning till detaljplaneområdet. Terrassmuren vid Tullen 8 till höger



Sammanfattning av värdebärande delar av stadsmiljön

Plan och bygglagen föreskriver att all planering ska ske med hänsyn till landskaps och stadsbilden (PBL 2:6). Med utgångspunkt från ovanstående analys är nedanstående punkter värden som ska beaktas vid planläggningen, för att bibehålla områdets utmärkande karaktär. Punkterna nedan är samtidigt ett uttryck för Riksintresset utom den sista punkten vilket är ett modernt men anpassat inslag i gatumiljön som tillför kvalitativa värden.

- Den oregrerade gatusträckningen med böjd siktlinje, fondbyggnad och nerskalad vägbredd är synnerligen betydelsefull för stadens läsbarhet och förståelse för stadens historiska djup. Gatulinjen står i kontrast till rutnätsstadens långa siktlinjer som saknar fondbyggnader.
- Byggnader som följer gatusträckningen och omsluter innergårdar.
- Diversifierad gatumiljö med små men märkbara variationer i takhöjder och tomtbredder bidrar till en stimulerande rumslighet och variationsrikedom.
- Vertikalitet som märks i utformning av främst hörnpartier och balkonger.
- Fabriksbyggnaderna vid Klostergatans norra del i kvarteret Klostret och Fåfången har ett mycket stort symbol- och identitetsvärde.
- Jugendpalatset Ölstånkan 6 och 7 som bildar fond i gatumiljön åt söder.
- Enhetlig färgskala på fasader av puts och tegel
- Våningshöjd på 4–6 våningar
- Den indragna förgården i kv. Tullen, muren längs gatulinjen samt nivåskillnad mellan gata och entréplan.



Vy mot korsningen Klostergatan-Olaigatan och kvarteret Ölstånkan

Nulägesbeskrivning av Tullen 8

Kontorskomplexet SCB-huset upptar till sin volym i princip hela kvarteret Tullen och fastigheten Tullen 8. Byggnaden är uppförd i två huvudsakliga etapper varav den första etappen stod klar 1976 den andra etappen dröjde fram till 1992. Ytterligare en ombyggnad genomfördes 2002 då den västra delen påfördes en våning.

SCB-huset består i sin helhet av en genomgående byggnadsvolym med åtta utskjutande huskroppar, fem på den norra sidan och tre på den södra sidan.

De friliggande skeppen mot söder är utformade med avskurna hörn åt sydost vilket medför ett större ljusintag. De avskurna hörnens fönster formgavs ursprungligen i en traditionell modell med stora fyrdelade fönster, två i varje nisch. Fönsterformen avsåg att associera till äldre industrifastigheter. De flesta fyrdelade fönstren har på senare tid bytts ut till tredelade. Kvarterets norra del togs i anspråk av den kompletterande huskroppen från 1992 som bestod av fem flyglar, utgående ifrån befintlig byggnad. Fyra av de fem flyglarna har vinklade gavelparti medan den femte har en rätvinklig form. De vinklade formerna syftar till att innesluta innerträdgårdarna mellan flyglarna. Den nytilkomna norra byggnadsdelen kompletterades med en entré i hörnet av Fredsgatan - Östra Bangatan som utformades med indraget och avskuret hörn. Liknade utförande utfördes i hörnpartiet vid Fredsgatan- Klostergatan. Båda hörnpartierna är klädda med grönlackerad aluminiumplåt.

Östsidans fasad är komponerad med en vinklad indragen yttervägg och i mötet mellan den gamla och nya byggnaden konstruerades ett glasat hisschakt som löper vertikalt genom alla våningar ner till entréplan. Hisschaktet har ett glasat tak som medför ljusinsläpp på alla plan. En medveten tanke med materialvalet är att hissarnas rörelse ska vara synlig.

Flyglarna är försedda med förbindelsegångar i tre av de fyra mellanliggande gårdarna. Mittengården har en bred öppen nerfart till våningen under markplan där parkeringsgaraget är inrymt.



Kontorskomplexet som omfattar merparten av Tullen 8, här sett längs med Fredsgatan.

Byggnadens övriga fönster har en omväxlande rytm där de parvis ställda fönstren är spegelvända med varierande små och stora fönsterindelningar. Fönstren är insatta i kvadratiska nischer där horisontella band löper växelvis på ovansidan eller under fönstren. Tidigare bestod omfattningarna av betsad träpanel som senare har bytts ut mot röda respektive gröna fönsterbågar och omfattningar i aluminiumplåt.

Fasadens tegelbeklädnad är symmetriskt uppbyggd i en medveten arkitektonisk gestaltning som framhäver bjälklag och pelare genom utskjutande murade väggfält i vertikal och horisontell riktning. Den indragna påbyggda övervåningen bevarar takfotens profilering. Bröstningarna mellan pilastrarna är klädda i aluminiumplåt. Sockelvåningens bröstningar är tegelklädda och murade i förband.

De vertikala pilastrarna löper över hela fasaden och bekläds med dekorativa formelement på sockelvåningen.

Huvudentrén mot Klostergatan är utformad under den första etappen och är byggnadens mest uttrycksfulla och karaktärskapande formelement. Under etapp två utvecklades entrén ytterligare då entréplanet förlängdes med en terrass vid tillbyggnadens indragna östsida.

Entréområdet är arkitektoniskt och funktionellt utformat med en form som fyller utrymmet framför huvudingången fram till gatulinjen vid Klostergatan och Magasinsgatan. Entrén, som är upphöjd ett våningsplan över gatunivån, bildar en öppen förplats framför ingången. På entréplanets sydsida finns en sluttande gångväg som omsluter de runda planteringarna med tidigare vattenkonst och övervinner nivåskillnaden mellan gatuplan och entréplan. Östsidans breda terrass är uppbyggd av råhuggna granitblock som med sina fasta sittbänkar kan utnyttjas alla årstider.

Byggnadens klassiskt symmetriska formspråk, uttryckt i pilastrar och gesimser är anpassat till den äldre industriarkitekturen som präglade de fabriksbyggnader vilka tidigare låg i kvarteret.

Den västra delen av SCB-huset har sedan 2002 en påbyggnad med en våning. Våningsplanet är indraget och takmaterialet består av aluminiumprofiler med rostfria fyllningar. Påbyggnaden är inte anpassad till den äldre byggnadens karaktär utan har ett eget uttryck som dock inte förtar den äldre byggnadens karaktär.



SCB-huset från Östra Bangatan. T.h i bild ursprungsbyggnaden från 1976 med bröstningar i grön aluminiumplåt. T.v. i bild påbyggnaden från 1990-talet med bröstningar i flatmurat tegel.

Arkitektur och värdebärande karaktärsdrag

Arkitekturstilen är en kombination av klassicism och modernism där de klassiska inslagen består av en fasadsymmetri som uttrycks i vertikala pilastrar och våningsavkiljande horisontella band och gesimser, samt en artikulerad hög sockel med klassiska dekorelement i obehandlad betong. De modernistiska dragen framkommer genom den asymmetriska byggnadskroppen, platta taket och den indragna östfasaden med glasat hisschakt.

- Arkitekturen är medvetet gestaltad av arkitekt Gunnar Landberg, ELLT arkitektbyrå, som kombinerat ett klassicerande formspråk med ett modernt uttryck.
- Förplatsen, formgiven av landskapsarkitekt Jan Lindahl, Söderblom & Palm, med det upphöjda och rymliga entréplanet vid huvudingången kopplat till uteterrassen och vattenkonsten som uttrycker ett öppet och demokratiskt förhållningssätt till medborgarna. En närvaro av statsmakten som kan ses i perspektiv till stadens övriga statliga byggnader där slottet med sin slutna fasad utgör det tidigaste exemplet.
- Byggnaden har ett samhällshistoriskt värde som visualiserar är ett tydligt exempel på den decentralisering av statliga myndigheter som pågick under 1970 till 80-talen och som kom att sätta präge på stadskärnor i många svenska städer så även Örebro. Illustrerar den statliga byggnadsstyrelsen omfattande byggnadsverksamhet under denna tid. Återspeglar hur industristaden Örebro genomgår en omvandling till tjänstemannastad.
- Den massiva tegelfasaden, som i fasadarkitekturen speglar en traditionell byggnadskonstruktion i avsikt att anpassas till områdets industriarkitektur, har ett miljöskapande värde.
- Omsorgsfullt detaljutförande i bottenvåningens fasadelement.



Ovan och nedan huvudentrén vid Klostergatan - Magasinsgatan.



Tidigare kunskapsunderlag och ställningstaganden

För Örebro kommun finns ett antal kunskapsunderlag och ställningstaganden framtagna som är av vikt vid planarbete och beslut om markanvändning. Dessa underlag relaterar på olika sätt till och påverkar det aktuella planområdet inom Tullen 8. Dessa presenteras kortfattat nedan.

Översiktsplan för Örebro

Översiktsplanen för Örebro (2018) är ett strategiskt dokument för redovisning av hur mark- och vattenresurser förvaltas på lång sikt i kommunen och är vägledande i plan- och bygglovsfrågor, om än inte juridiskt bindande. Översiktsplanen utgår från- och förhåller sig till befintliga måldokument. Översiktsplanen innehåller under rubriken Staden övergripande ställningstaganden för byggande och markanvändning av relevans för det aktuella planområdet:

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

och

”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.”

samt

”Som en naturlig fortsättning på stadens utveckling kan den fortsätta växa på höjden. Skäländring ska primärt ske i områden där staden byter användning, det vill säga i omvandlingsområden och längs större gaturum.”

Specifika ställningstaganden finns för innerstaden, där aktuellt planområde ligger, bland annat gällande kulturmiljö:

”Stadskärnan ska ha en extra god gestaltning och utformas och utvecklas med omsorg om dess unika historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Tillägg, förändringar, ombyggnader och tillkommande bebyggelse ska samspela med och respektera, snarare än att reducera, kvaliteter och värden i den befintliga bebyggelsen.”

samt

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

Fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik

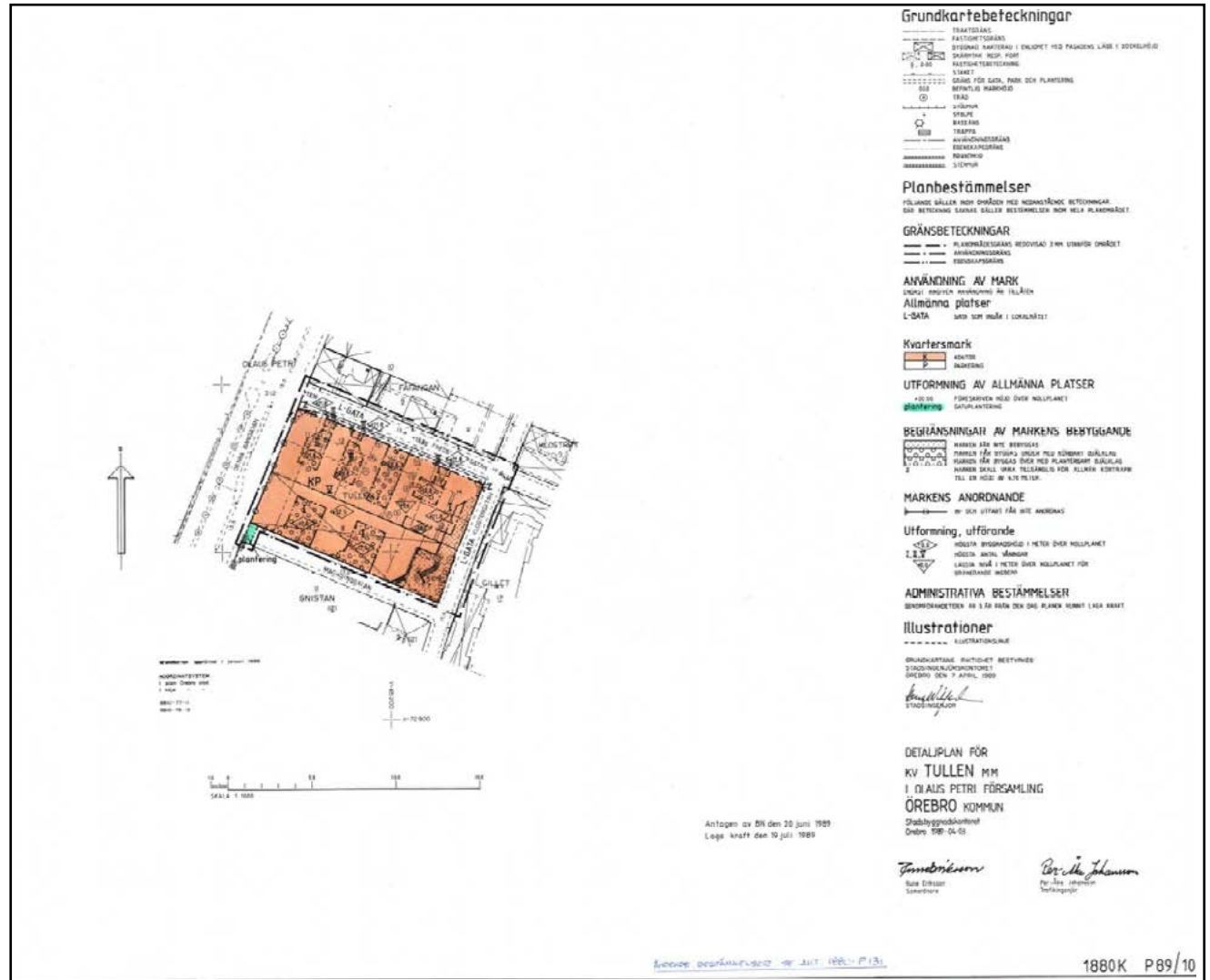
Tullen 8 ligger inom ett område som gränsar till det centrala transportstråket genom Örebro med järnvägen, resecentrum och Östra Bangatan i fokus. För området upprättades 2015 en fördjupad översiktsplan (FÖP) ”Fördjupning av översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik”.

Planens område är sammanhängande genom hela staden och påverkas av omgivande utvecklingsprojekt och planarbete. Tullen 8 har ett geografiskt läge i innerstaden som direkt ansluter till detta större område. Den fördjupade översiktsplanens mål är att förbättra och utveckla stadens resecentrum och möjligheterna till ökat resande med tåg och buss samt att ge förutsättningar för byggande i stationsnära lägen.

Planen har som en strategi att öka innerstadskaraktären med ny bebyggelse inom områdets hela utsträckning och ett utpekat läge är de till aktuellt planområde Tullen 8 anslutande lucktomter vid Fredsgatan inom kvarteret Fåfången, som nu håller på att utvecklas med ny detaljplan och bebyggelse.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (se bild till höger) för kvarteret Tullen antogs 20 juni 1989 och vann laga kraft 19 juli samma år. Planen tillåter kontorsverksamhet i kvarteret och innehåller prickmark med förbud att bygga i kvarterets sydöstra-östra hörn, där den öppna platsen framför SCB-huset finns i dag. Den högsta tillåtna höjden mot den öppna platsen i öster är 38 meter i anslutning till byggnadens högdal med hisschakt. Högsta höjd mot Fredsgatan och delar av Östra Bangatan är 21,8 meter och mot Magasinsgatan och delar av Östra Bangatan 32,5 meter.



Förslag till ny detaljplan (samrådshandling)

Det nya detaljplaneförslaget från 2023-08-22 (se bild till höger) innebär att merparten av prickmarken inom fastigheten Tullens östra del försvinner och möjliggör byggrätt på upp till 55 meter över nollpunkt. Planen möjliggör också påbyggnad av befintlig bebyggelse i fastighetens östra del upp till 55 meter över nollpunkt. För ny byggnadskropp mot Klostergatan-Magasinsgatan gäller avtrappning med volymförskjutning inåt kvarteret från 46 meter över nollpunkt. Verksamhet i fastighetens östra del ändras från kontor till kontor- och centrumverksamhet, med bibehållen möjlighet till parkering i källarvåning.



Arkitektur och byggande i Örebro

Kopplat till Örebro kommuns översiktsplan finns en arkitekturstrategi, Arkitektur och byggande i Örebro, som är en konkretisering av kommunens övergripande planering för byggande och som sätter tonen i stadsbyggnadsprocessen. Gällande kompletteringar och tillägg i befintliga stadsdelar sägs:

”Dessa tillägg sker antingen genom att bygga på obebyggd mark eller genom att förändra befintliga byggnader. En gemensam förutsättning är att det ska göras med utgångspunkt i ett helhetstänk utan att den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturmiljövärden skadas. Samtidigt kan tilläggen tillföra nya arkitektoniska dimensioner och stärka höga kultur- och skönhetsvärden.”

Riksintresse för kulturmiljövården Centrala Örebro T20

De centrala delarna av Örebro är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården.

Motivering för riksintresset

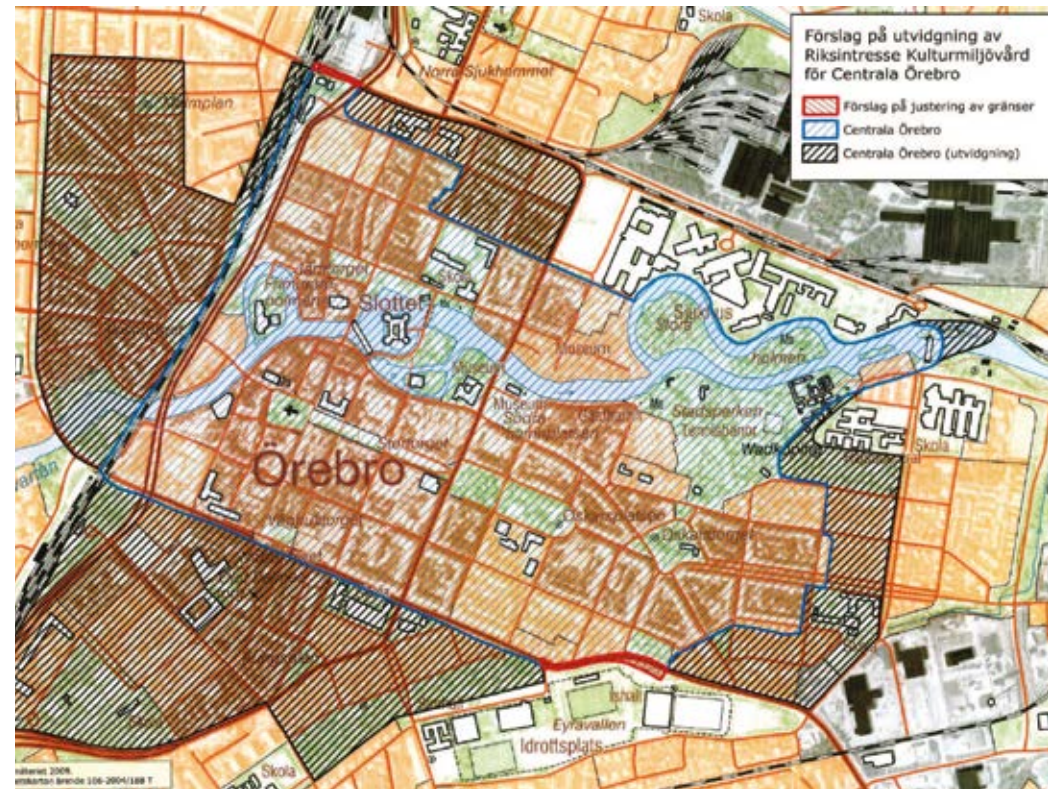
Residensstad som speglar utvecklingen från medeltida fäste vid mötet mellan viktiga

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 stenstadsbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget. Residensstadens karaktärsbyggnader, parker och grönstråk.

I planområdet ligger delar av Klostergatan, vars krökta sträckning mellan Järntorget och Järnvägsgränd är en av stadens få kvarvarande drag av det medeltida Örebro.



Ovan. Riksintresseområdet Centrala Örebro med föreslagen utvidgning i mörkare raster.
Karta: Länsstyrelsen i Örebro län.

Bevarandeprogram för innerstadens bebyggelse

Bevarandeprogrammet för innerstaden fastlades 1988 och var ett led i arbetet att skydda byggnadsmiljöer och byggnader som från allmän synpunkt är angelägna att bevara. Kvarteret Tullen, som vid den här tiden var avrivet och delvis återuppbyggt med det nya SCB-huset, finns inte med i bevarandeprogrammet. Fastigheter som berörs i närheten av planområdet mot Klostergatan ligger inom kvarteren Ölstånkan, Fåfången och Klosteret.



Ovan. Kulturhistoriskt intressanta byggnader är utmärkta med, gröna (lägre miljövärde) blå (högt värde), respektive röda (mycket högt värde) prickar. SCB-huset och planområdet för Tullen 8 inom rosa markering. Källa: Kulturmiljöinventering, Örebro. www.orebro.se

T. h. Byggnader med kulturhistoriska värden i kvarteren från Tullen 8 fram till Järntorget



Lagskydd i anslutning till planområdet

Ett antal lagrum ger förutsättningar för att skydda och vårda befintlig kulturmiljö inom planområdet.

Plan- och bygglagen

PBL KAP 2 § 6

2 kap PBL reglerar de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse. Enligt PBL 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

PBL KAP 8 §13 (FÖRVANSKNINGSFÖRBUD)

Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.

Tullen 8 bör utifrån kulturmiljöutredningens resultat värderas som en särskilt värdefull byggnad.

PBL KAP 8 §14 (ANPASSAT UNDERHÅLL)

Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

PBL KAP 8 §17 (VARSAMHETSKRAV VID ÄNDRING)

Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Kulturmiljölagen

KM KAP 2. (FORNMINNEN)

Tullen 8 ligger inom område L1980:4669 Stadslager, fornlämningsområde med medeltida kulturlager inom oklar begränsning i samma utsträckning som 1654 års stadsplan.

Miljöbalken

MB KAP 3 §6 (RIKSINTRESSE)

Riksintresset ska enligt miljöbalken 3 kap. § 6 så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Påtaglig skada kan uppstå om en åtgärd mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset eller om den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse.



Örebro slott ligger i hjärtat av Riksintresseområdet Centrala Örebro.

Alternativ för bedömning

Nedan beskrivs planområdets sannolika utveckling utifrån två scenarion. Det ena är ett nollalternativ där gällande detaljplan ligger fast och det andra beskriver hur det nu framlagda planförslaget skulle se sig fullt utbyggt.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att befintlig detaljplan för Tullen 8 fortsätter att gälla och att kvarterets nuvarande struktur och karaktär till stor del bevaras. I kvarteret finns i dagsläget delvis outnyttjad bygggrätt som innebär att befintliga byggnader kan komma att byggas på i höjd. För den västra delen av SCB-huset, som påbyggdes med en våning 2002 skulle det innebära ytterligare en våning i höjd. För den västra delen av befintlig byggnadsvolym inom kvarteret skulle två våningar kunna tillkomma. För den östra delen av kvarteret och fastigheten mot Klostergatan skulle pricken finnas kvar och den öppna entrégården, bevaras orörd. För befintlig detaljplan är det kontor som är definierad verksamhet inom Tullen 8.

Planförslaget fullt utbyggt

Avsikten med planförslaget är att möjliggöra tillbyggnad, förtätning och våningshöjning inom östra delen av Tullen 8 samt att utveckla verksamhetsområdet från kontor och parkering till att nu även gälla centrumverksamhet. Den tidigare pricken inom fastighetens östra del ersätts i planförslaget till stor utsträckning med bygggrätt upp till höjd av 55 meter. Endast i kvarterets sydöstra hörn avsätts en remsa med pricken mot korsningen Klostergatan-Magasinsgatan. Inom den västra delen av Tullen 8 behålls tills vidare tidigare detaljplan med befintliga volymer och kontorsverksamhet.

Det nya planförslaget innebär fullt utbyggt att i princip hela den öppna platsen åt öster kan byggas igen utmed Klostergatan och Magasinsgatan med en ny hög byggnadskropp upp till 55 meters höjd, avsedd för kontors- och centrumverksamhet. Planförslaget ställer dock även vissa krav på hur denna nya byggnadskropp ska utformas:



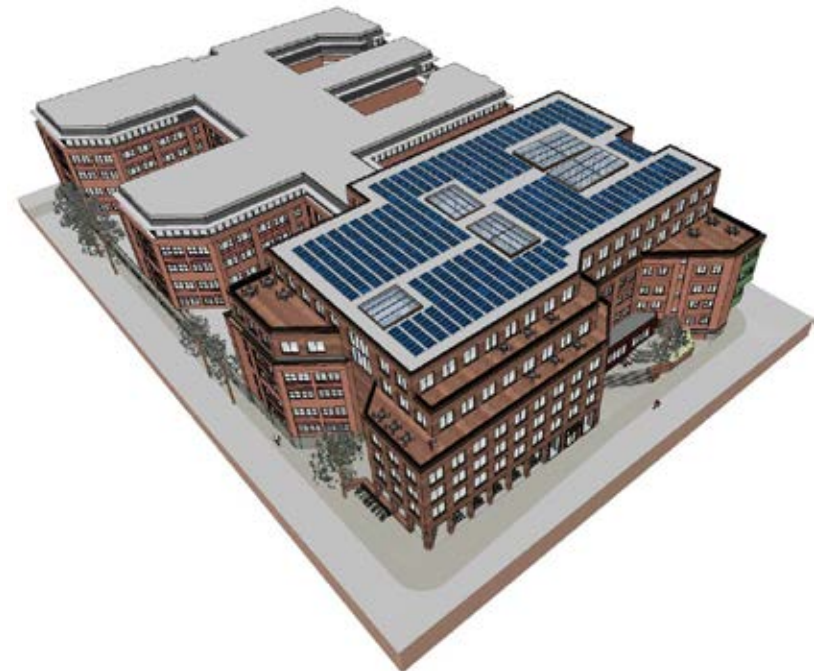
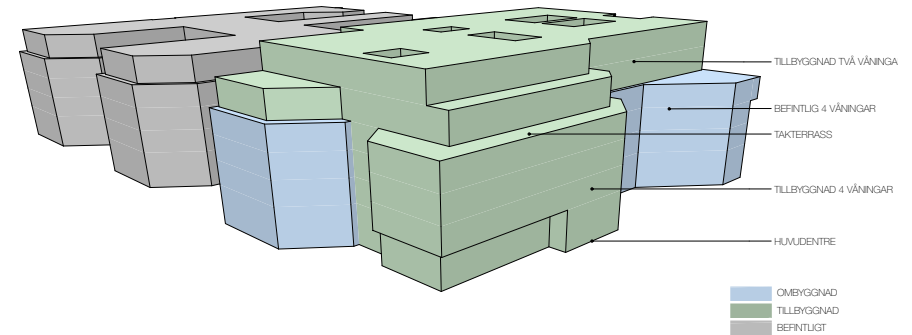
Nollalternativet skulle innebära att den öppna platsen framför entrén, liksom den östra fasaden inom den östra delen av Tullen 8, bevaras.

- Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården, Centrala Örebro (T20) samt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tullen 8.
- Bebyggelsens [delen närmast Klostergatan-Magasinsgatan] övre våningsplan, från en höjd om +46 meter över angivet nollplan, ska utformas med volymförskjutningar i djupled vilket tydligt delar upp bebyggelsen i olika enheter.
- Utöver högsta nockhöjd får tekniska utrymmen, lanterniner mm uppföras till en högsta höjd av 3,0 meter.

Planförslaget innehåller även en varsamhetsbestämmelse för det befintliga SCB-huset i anslutning till möjlig nybyggnation:

- Byggnad ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.

Planförslaget möjliggör en något högre grad av förtätning än vad som presenteras i det senaste gestaltungsforlaget för Tullen 8 som på uppdrag av Castellum togs fram av arkitektkontoret Urban Design 2023-01-19.



Förslag på tillbyggnad av Tullen 8 med fasaderna längs med Klostergatan och Magasinsgatan. Grönt är tillbyggnad, blått är ombyggnad. Förslaget visar inte full möjlig utbyggnad inom planområdet. Bildkälla: "Kv Tullen, Informationsärende 2023-01-19, Urban Design

Bedömning av miljöpåverkan

Metodikbeskrivning och analys

Analysen i miljökonsekvensbeskrivningen har som utgångspunkt den tidigare genomförda kulturmiljöutredningen, där planförslag och planerad tillbyggnad inom Tullen 8 synas i relation till riksintressebeskrivningen. Miljökonsekvensbeskrivningen tillför aspekter gällande kumulativa effekter, det vill säga en eventuell skalförskjutning inom planområdet utifrån liggande planförslag och pågående eller planerad förändring av bebyggelsemönstret i dess närhet.

Miljökonsekvensbeskrivningen tittar också på hur planförslaget förhåller sig till Örebro kommuns övergripande planarbete och andra styrande dokument.

Utgångspunkten i analysen är både planförslag med plankarta från 2023-08-22 och det nya tillbyggnadsförslag som tagits fram av Urban Design 2023-01-19 för fastighetsägaren Castellum och hur dessa påverkar riksintresset Centrala Örebro.

Plan- och tillbyggnadsförslaget berör endast en del av riksintresseområdet och miljökonsekvensbeskrivningen är likaså begränsad till gatumiljöerna längs Klostergatan, Fredsgatan, Magasinsgatan, samt tangerar Järntorget nordvästra hörn och siktlinjen längs Klostergatan från Järnväggsgatan och söderut.

Planförslaget i relation till riksintresset

Uttryck för riksintresset är bland annat...

”Stadsplan med enstaka medeltida drag”

Återspeglingsen av riksintresset i området är Klostergatans böjda gatulinje och smala gatubredd som är en rest av ett kvarvarande medeltida gatunät. Karaktäristiskt för det medeltida vägnätet är en oregelbundenhet i gatudragningen som märks vid nämnda Klostergatan, men även vid parallellgatan Gamla gatan. Båda gatorna löper längs åsens västsida och mynnar ut i Järntorget som var den medeltida stadens handelscentrum. Signifikant för oregelbunden vägsträckning är böjda siktlinjer som ger upphov till fondbyggnader som vid Klostergatan representeras av Ölstånkan 6 i sydlig riktning och Fåfången 5 i nordlig riktning.



Vare sig riksintressets uttryck med den medeltida stadens drag med siktlinjen längs den krökta Klostergatan (rosa) eller rutnätsstadens siktlinjer (gult) bedöms påverkas negativt av detaljplaneförslaget för Tullen 8.

Gatubreddan som vid Klostergatan är relativt smal förstärker riksintressets uttryck av äldre stadsdel. För att stadens historiska djup fortfarande ska vara läsbart bör siktlinjen vara tydlig och inte skymmas av utskjutande byggnadsdelar.

Föreliggande planförslag för Tullen 8 ger kommande nybyggnad ett visst indrag vid gata i anslutning till korsningen Klostergatan-Magasinsgatan och kommer inte att störa intrycket av den smalare Klostergatans krökta gaturum. Planförslaget ställer också krav på indrag av de översta våningarna ovan +46 meter med hänsyn till höjd på omkringliggande bebyggelse.

Planförslaget bedöms inte påverka stadsplanens enstaka medeltida drag och siktlinje.

Gestaltningförslaget från 2023, med en relativt sett avgränsad ny byggnadsvolym och indragna övre våningar som placeras på den befintliga öppna platsen i liv mot gata, tar genom höjd och volym ytterligare hänsyn till den smalare Klostergatan och befintlig byggnadshöjd längs gatan.

Uttryck för riksintresset är också ...

...” rätvinklig rutnätsstruktur som grundlades på 1650-talet och fullföljdes på 1850-talet samt utvidgades vid 1900-talets början.”

”mer storstadsmässig stenstadsbebyggelse från tiden kring sekelskiftet 1900 och tiden före andra världskriget.”

Fredsgatan och Magasinsgatan planlades på 1600-talet och som del i rutnätsplanen vilket var tidens dominerande stadsplaneideal. Siktlinjerna i rutnätsstrukturen är långa och raka. Fredsgatans och Olaigatans siktlinjer är också uppmärksammade och utpekade i översiktsplanen 2018.

Rutnätsplanens siktlinjer bedöms inte påverkas av planförslaget.

Uttryck för stenstadens mer storstadsmässiga uttryck återges av stadsdelens slutna kvarter med småskalig tomtindelning, enhetliga och jämna

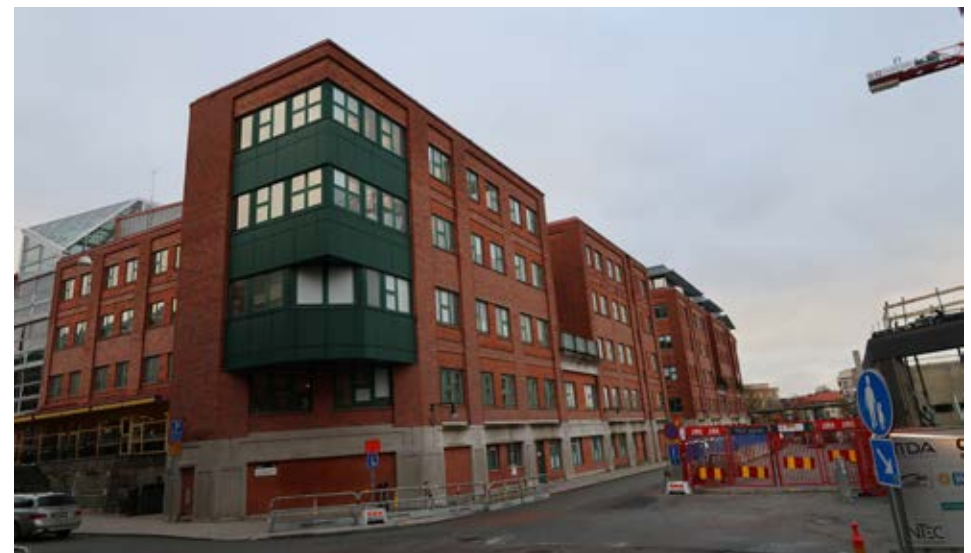
byggnadsvolymer, fasadliv längs gatulinjen, fasader i puts eller tegel i en sammanhållen färgskala. Representanter för stenstaden är bland annat Ölstånkan 6 och 7 samt Gnistan 8 och 9.

Plan- och gestaltningförslagen med indragna övre våningar mot Klostergatan och Magasinsgatan innebär en samverkan med stenstadens kvarterstruktur med en jämn takfot.

Plan- och gestaltningförslagets tvåvåninga påbyggnad och nya höjd bedöms ha en viss men inte betydande påtaglig påverkan på riksintresset.

Gestaltningförslagets nya fasad och volym mot Klostergatan och Magasinsgatan relaterar till ett äldre mönster av en mer småskalig tomtindelning och inordnas i rutnätsstadens uttryck genom nytt fasadliv längs gatulinjen. Tegelfasaden ansluter till befintliga fasader inom kvarteret Tullen.

För att tydliggöra plan- och gestaltningförslagets påverkan på områdets värdebärande och karaktärskapande uttryck i miljön har området granskats utifrån parametrarna, siktlinje, byggnadsvolym, våningshöjd och gatubredd.



I korsningen Klostergatan-Fredsgatan bedöms upplevelsen av detaljplaneförändring bli starkast, då de nya våningsplanen inte kommer trappas av på samma sätt mot Fredsgatan som mot Klostergatan.

Nollalternativet i relation till kulturmiljön

Ett nollalternativ, där befintlig detaljplan behålls innebär att den i dag prickmarkerade för- och entrégården ut mot Klostergatan, som är en del av SCB-husets ursprungliga gestaltning, bevaras för framtiden. Det skulle också innebära att vissa värden i själva SCB-huset, dess fasad och entré mot förgården, bevarades för framtiden. Nollalternativet skulle också innebära att våningshöjden i denna del av Norrcity skulle hållas nere något.

Planförslaget i relation till kulturmiljön

Om det föreslagna detaljplaneförslaget för fastigheten Tullen 8 antas innebär det med stor sannolikhet att fastigheten förtätas ut mot Klostergatan och mot Magasinsgatan samt, att den östra delen av kvarteret byggs på med ytterligare två våningar. Ett resultat av detta är att de av kulturmiljöutredningen utpekade värden som finns i det befintliga SCB-husets östra entréfasad till stor del går förlorade. Det innebär också att den värdebärande entréplatsen mot Klostergatan försvinner och ersätts med en ny byggnadsvolym. Tillbyggnad i höjd kommer troligen att upplevas tydligast vid korsningen Klostergatan-Fredsgatan och kanske främst mot Fredsgatan där avtrappning, enligt presenterat plan- och gestaltningsförslag, inte görs mellan tillkommande övre våningarna på befintlig bebyggelse. I planförslaget finns dock definierat att det befintliga SCB-huset ska behålla sin karaktär vad gäller volymer, proportioner fönstersättning etc, vilket bedöms vara positivt för kulturmiljön.

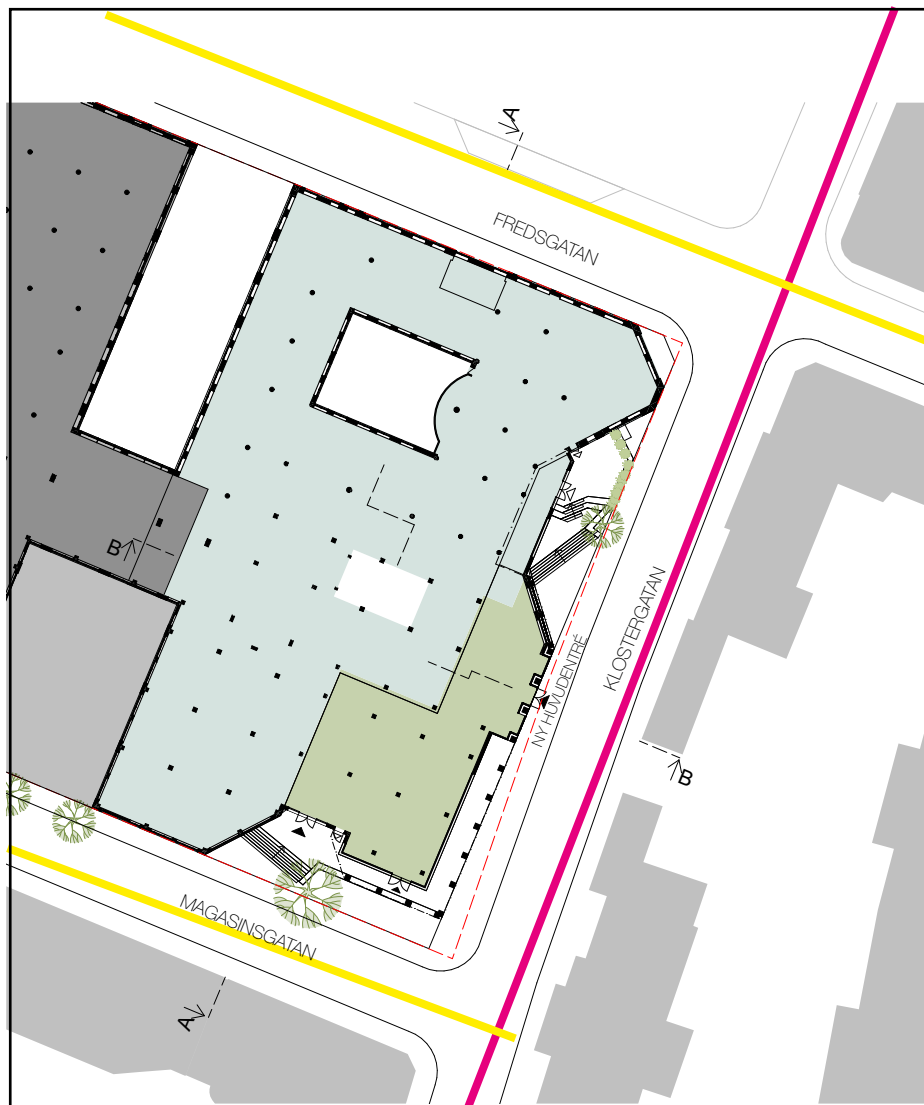
Planförslaget har tagit fasta på vissa befintliga värden och drag i SCB-huset, Norrcity och riksintresset gällande kvartersstruktur, volymer, takfotshöjd och Klostergatans karaktär och medeltida drag.

Gestaltningförslaget i relation till kulturmiljön

Det föreliggande gestaltningförslaget tar ytterligare hänsyn till kulturmiljön än vad planförslaget gör genom att spara de avfasade hörnen på det befintliga SCB-husets östra sida. Genom att även spara mindre delar av den öppna entréplatsen visas viss hänsyn för befintliga värden och karaktärsdrag.



Vy mot Magasinsgatan och kvarteret Gnistan från terrassen utanför SCB-huset. En befintlig miljö med kulturvärden som inte skulle förändras vid ett nollalternativ.



Förslag på tillbyggnad av Tullen 8. Grönt markerar nybyggnad, gråblå markerar ombyggnad. Förslaget visar inte full möjlig utbyggnad inom planområdet. Bildkälla: "Kv Tullen, Informationsärende 2023-01-19, Urban Design. Siktlinjer för den medeltida staden (rosa) och för stormaktstidens rutnätsplan (gult) inlagda ovanpå.

Det nya gestaltungsförslaget placerar även en delvis avgränsad byggnadsvolym ut mot gatuliv vid korsningen Klostergatan-Magasinsgatan, något som anspelar på närliggande äldre bebyggelses tomstruktur och takfotsliv från dessa byggnader. Genom denna lösning skadas inte intrycket av Klostergatans krökta sträckning eller den äldre kvarvarande bebyggelsen, vilka är de främsta dragen i områdets kulturmiljö, men här tas även hänsyn till ytterligare aspekter av befintlig skala, material, färgsättning och plats. Gestaltungsförslaget bedöms ansluta till Översiktsplanens uttryckta önskan om god gestaltning av den centrala staden.

Värt att notera är att detaljplaneförslag och presenterat gestaltungsförslag ger olika grad av påverkan på kulturmiljön, där gestaltungsförslaget visar större hänsyn. Gestaltungsförslagets avfasade hörn, nya tegelfasad, mindre förgårdar mot gata och arkad i bottenvåning är i dagsläget inte preciserade i plankartan.



Förslag på tillbyggnad av Tullen 8 sedd söderut längs med Klostergatan. Den nya volymen mot Klostergatan plockar upp existerande formspråk genom avfasade hörn och fasadmaterial. Bildkälla: "Kv Tullen, Informationsärende 2023-01-19, Urban Design

Kumulativa effekter

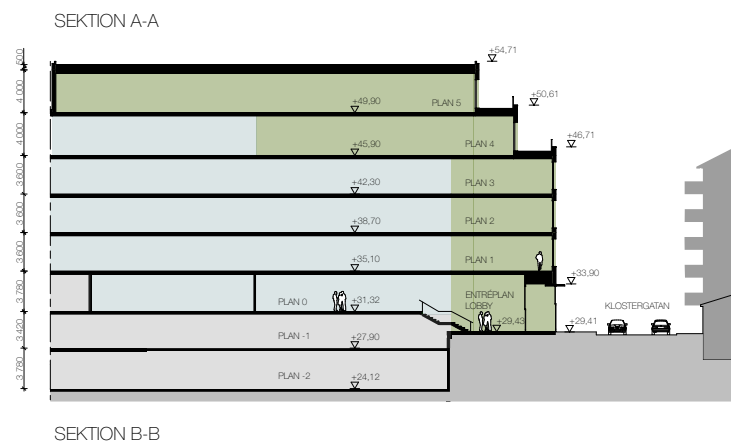
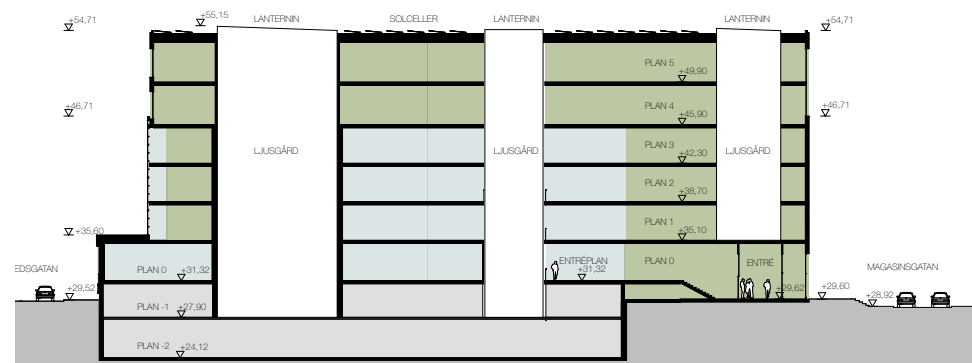
Flera samtidigt pågående förändringar som samverkar med varandra ger kumulativa effekter. I det här fallet handlar det om stadsmiljön i Örebro Norrcity och hur åtgärder i antagen plan tillsammans med andra pågående, tidigare och möjliga framtida åtgärder inom antagna planer påverkar stadsmiljön inom riksintresset Centrala Örebro. De kumulativa effekterna som studerats inom ramen för denna miljökonsekvensbeskrivning utgår från volym och höjd i planförslag, men tar också hänsyn till pågående och även möjlig förtätning i dess närhet.

Mot östra sidan av Tullen 8 finns i dagsläget en öppen plats som är en del av kvarterets medvetna gestaltning. Planförslaget innebär en förtätning på den öppna platsen där även höjden förskjuts uppåt. Detta innebär en ökad volym i relation till kvarterets befintliga bebyggelse och struktur med resultatet att ny höjd och kvarterstäthet etableras inom kvarteret Tullen i Norrcity.

Norr om kvarteret Tullen och fastigheten Tullen 8 pågår just nu ett stadsbyggnadsprojekt inom kvarteret Fåfången med ny detaljplan (2020-10-28), där äldre och nyare rivningstomter luckfylls med ny bebyggelse. Även här tillkommer våningsantal och byggnadsvolymer som tidigare inte funnits i samma utsträckning i området.

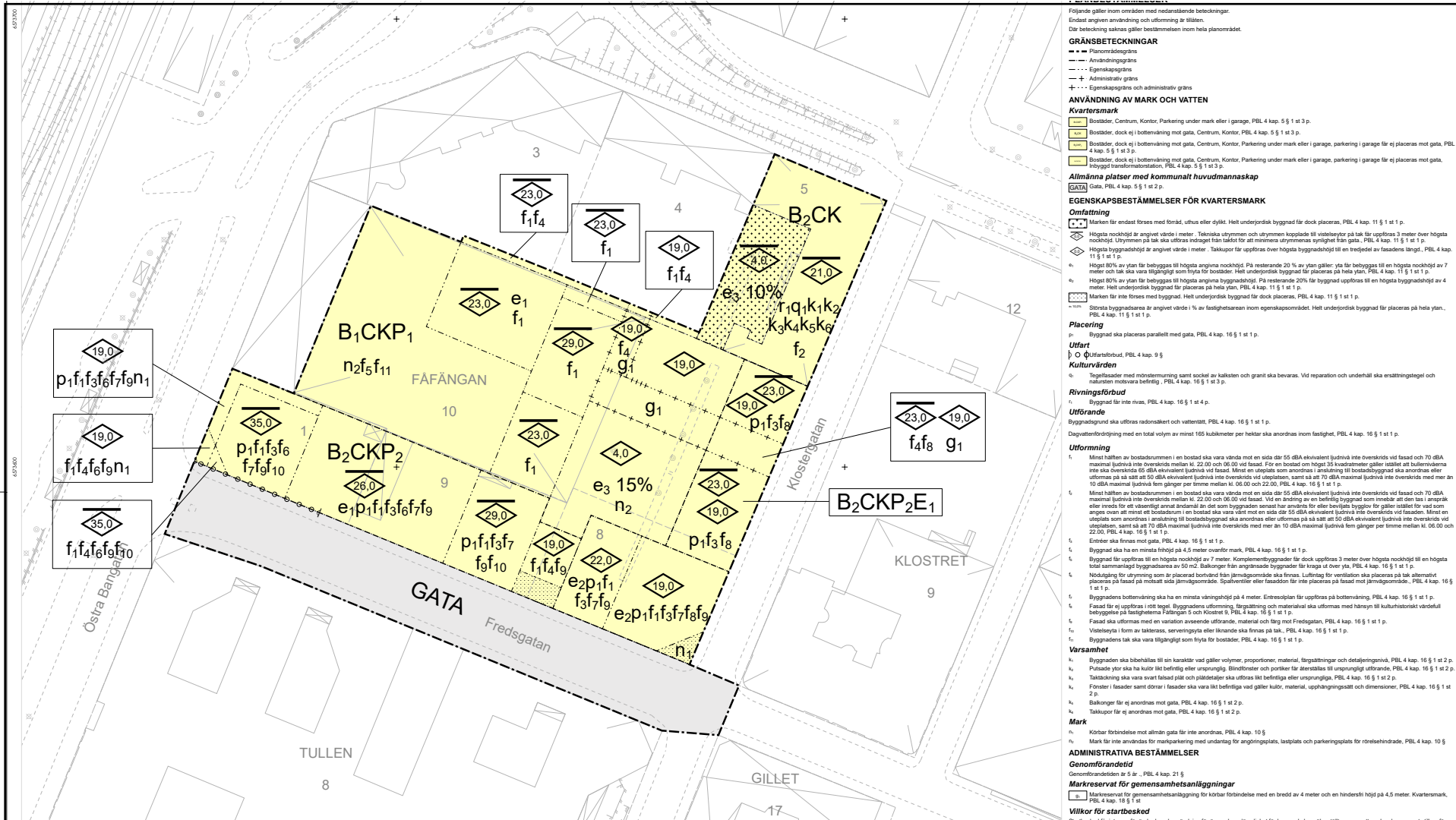
Utifrån de skalförskjutningar som utifrån långsamt sker i och i anslutning till den nordvästra delen av riksintresset kommer det med stor sannolikhet vara så att läsbarheten av äldre bebyggelsestruktur i dess västra del minskar när nya högre byggnader tillkommer.

På sikt vore det antagligen värdefullt att göra en större studie av kumulativa effekter inom hela riksintresseområdet Centrala Örebro, för ökad förståelse av dessa effekter i anslutning till framtida planarbeten.



Ovan. Volymändringar inom Tullen 8 utifrån detaljplaneförslag och gestaltningsförslag. Överst mot Fredsgatan och Magasinsgatan, nedanför mot Klostergatan. Bildkälla: "Kv Tullen, Informationsärende 2023-01-19, Urban Design

T.vh Ny antagen detaljplan för det intilliggande kvarteret Fåfången med nya volymer och viss skalförskjutning.



Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Öar beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvarteretsmark

- Bostäder, Centrum, Kontor, Parkering under mark eller i garage, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Bostäder, dock ej i bottenvåning mot gata, Centrum, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Bostäder, dock ej i bottenvåning mot gata, Centrum, Kontor, Parkering under mark eller i garage, parkering i garage får ej placeras mot gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Bostäder, dock ej i bottenvåning mot gata, Centrum, Kontor, Parkering under mark eller i garage, parkering i garage får ej placeras mot gata, inbyggd transformatorstol, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Marken får endast förses med förord, utfuss eller dylikt. Helt underjordisk byggnad får dock placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Tekniska utrymmen och utrymmen kopplade till vistelsevår på tak får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd. Utrymmen på tak ska utföras indraget från taklut för att minimera utrymmenas synlighet från gata., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta bygghöjdsgräns är angivet värde i meter. Takkupor får uppföras över högsta bygghöjdsgräns till en tredjedel av fasadens längd., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högst 80% av ytan får bebyggas till högsta angivna nockhöjd. På resterande 20% av ytan gäller: yta får bebyggas till en högsta nockhöjd av 7 meter och ska vara tillgänglig som hyra för bostäder. Helt underjordisk byggnad får dock placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högst 80% av ytan får bebyggas till högsta angivna bygghöjdsgräns. På resterande 20% får byggnad uppföras till en högsta bygghöjdsgräns av 4 meter. Helt underjordisk byggnad får placeras på hela ytan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Marken får inte försas med byggnad. Helt underjordisk byggnad får dock placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största bygghöjdsgräns är angivet värde i % av fastighetens areal inom egenskapsområdet. Helt underjordisk byggnad får placeras på hela ytan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- Byggnad ska placeras parallellt med gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utart

- Utartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Kulturvärden

- Tegelfasader med mörkstenrum samt sockel av kalksten och granit ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska ersättningsteget och närliggande mörksten befräjl., PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

- Byggnad får inte rivras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Utförande

- Byggnadsgrund ska utföras rådsäkert och vattenått., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Dayvattenfördrövning med en total volym av minst 165 kubikmeter per hektar ska anordnas inom fastighet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- 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 som högst 50 kvadratmeter gäller istället att bostadsrummen inte ska överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Minst en utepolis ska anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utföras på så sätt att 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid utepolisen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 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. Vid en bostad av en belflig byggnad som inordnas istället för vad som anges ovan ska minst ett bostadsrum i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Minst en utepolis ska anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utföras på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid utepolisen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Entréer ska finnas mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnad ska ha en minsta höjd på 4,5 meter ovanför mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnad får uppföras till en högsta nockhöjd av 7 meter. Kompletteringsbyggnader får dock uppföras 3 meter över högsta nockhöjd till en högsta total sammanlagd bygghöjdsarea av 50 m². Balkonger från angrensade byggnader får kräva ut över yta, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Notdugning för utrymning som är placerad bortvärd från järnvägsområdet ska finnas. Luftring för ventilation ska placeras på tak alternativt placeras på fasad på motstånd ska järnvägsområdet. Spålvagnar eller fasaderna får inte placeras på fasad mot järnvägsområdet., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnadens bottenvåning ska ha en minsta vinkelhöjd på 4 meter. Entréplanen får uppföras på bottenvåning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad får ej uppföras i rött tegel. Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheterna Fåfångan 5 och Klostret 9, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Fasad ska utformas med en variation av utformning, material och färg mot Fredsgatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Vistelseyta i form av takterrass, serveringsyta eller liknande ska finnas på tak., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Byggnadens tak ska vara tillgängligt som hyra för bostäder, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljering, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- Putsade ytor ska ha kulor likt belflig eller ursprunglig. Bildlinjer och profiler får sträckas till ursprungligt utförande, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- Takläggning ska vara svart fälsad plåt och plåtdetaljer ska utföras likt belfliga eller ursprungliga, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- Fönster i fasader samt dörrar i fasader ska vara likt belfliga vad gäller kulor, material, upphängnings sätt och dimensioner, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- Balkonger får ej anordnas mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- Takkupor får ej anordnas mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Mark

- Körbar förbindelse mot allmän gata får inte anordnas, PBL 4 kap. 10 §
- Mark får inte användas för markering med undantag för angöringsplåtar, lastplåtar och parkeringsplåtar för rörelsehindrade, PBL 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- Markreservat för gemensamhetsanläggning för körbar förbindelse med en bredd av 4 meter och en hinderfri höjd på 4,5 meter. Kvarteretsmark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Villkor för startbesked

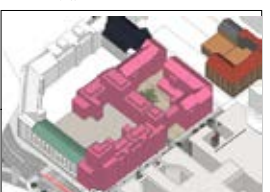
Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggnad har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

ILLUSTRATIONER

Illustrationstyp - Höjdrågen

Grundkartebeteckningar

	Byggnad
	Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
	Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningsgräns
	Industribyggnad
	Transformator
	Kyrka
	Planerad byggnad
	Fastighetsnummer
	Fastighetsnamn
	Gatuamn
	Koordinatstavs



0 25 50 Meter

Skala 1:400 (A1)
Skala 1:800 (A3)

Grundkartan är upprättat av Stadsbyggnad, Örebro kommun.
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00
Höjdsystem: RH 2000

Sammrådstid: 27 maj 2019 - 7 juli 2019
Granskningsföreläsning: 30 mars 2020 - 23 april 2020
Antagen av BN: 24 september 2020

Detaljplan för fastigheten Fåfångan 10 m.fl.

Norcity, Örebro kommun

Stadsbyggnad Örebro kommun

LAGA KRAFTHANDLING
Utökad förordande
Upprättad: 2020-10-28

Måluppfyllelse

Planförslaget för Tullen 8 syftar till att diversifiera verksamheterna och till att förtäta bebyggelsen inom fastigheten. Samtidigt har flera av Örebro kommuns övergripande planer redan strategier och visioner som påverkar planområdet. Följande stycke lyfter hur planförslaget för Tullen 8 förhåller sig till de planer som Örebro kommun tagit fram för att konkretisera sin framtidsvision i anslutning till innerstaden och Norrcity.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Örebro kommun från 2018 har en vision om hur stadskärnan ska kunna utvecklas för att skapa ett bättre underlag för service, kommersiellt utbud och en mångfald av funktioner. Planen eftersträvar en bra balans mellan bostäder, arbetsplatser, handel och bottenvåningar ut mot gator och torg med publika lokaler. Översiktsplanen vill även möjliggöra skaländring i bebyggelse, att staden ska kunna växa på höjden på platser där stadsrummet byter användningsområde och längs större gaturum. Syftet med detaljplaneförslaget för Tullen 8 är att genomföra en anpassning och utökning av fastighetens verksamhetsområden samt att utveckla gatumiljö och affärsstråk mellan Järntorget och resecentrum. Planförslagets avsikter stämmer överens med den övergripande visionen för stadskärnan från Örebro kommuns översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik

Detaljplaneförslaget för Tullen 8 ligger i anslutning till det centrala transportstråket genom centrala Örebro längs med järnvägen. Hela det utpekade transportstråkets sträckning från Svampen i norr till Gustavsvik i söder fick under 2015 en fördjupad översiktsplan. Den fördjupade översiktsplanen har som en strategi att öka innerstadskaraktären, med ny bebyggelse inom hela järnvägsområdets utsträckning. Detaljplaneförslaget för Tullen 8 passar in i strategin för järnvägsområdet mellan Svampen och Gustavsvik.

Arkitektur och byggande i Örebro kommun

Arkitekturstrategin är en konkretisering av kommunens övergripande planering för byggande och som sätter tonen i stadsbyggnadsprocessen. Strategin lyfter bland annat kompletteringar och tillägg i stadsdelar med befintlig bebyggelse och pekar på att dessa tillägg kan göras genom förändring av befintliga byggnader. Detaljplaneförslaget för Tullen 8 som innebär en förändring av det befintliga SCB-husets östra delar och komplettering på den öppna förplatsen vid byggnadens entré, kan sägas stämma överens med en konkretisering av arkitekturstrategin. Gestaltningförslaget som presenterats i anslutning till planförslaget skulle också, om det utförs väl, kunna tillföra de nya arkitektoniska dimensioner och förstärkningar av kulturvärden som strategin eftersträvar.

Agenda 2030

2015 antog FN:s medlemsstater Agenda 2030. Agenda 2030 är en handlingsplan med sjutton globala mål för omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välbefindandet. Agenda 2030:s mål och delmål omfattar samtliga tre dimensioner av hållbar utveckling: ekonomisk, social och miljömässig.

Delmål elva, Hållbara städer och samhällen har en tydlig koppling till de övergripande planer och strategier som tagits fram för den framtida bebyggelseutvecklingen i Örebro kommun. Delmålet syftar till att göra städer och bostättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Delmål 11.2 handlar om att tillhandahålla ekonomiskt överkomliga, säkra, tillgängliga och hållbara transportsystem för alla. Delmål 11.B handlar om att i städer och samhällen implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och anpassning till klimatförändringar.

Täta, väl sammansatta, miljövänliga och resurseffektiva stadsmiljöer med tillgång till säkra och hållbara transportsystem är aspekter av Delmål elva i Agenda 2030 och även visioner som återkommer på olika sätt i de planer och strategier som kommunen tagit fram för sin framtida stadsutveckling. På samma sätt kan detaljplaneförslaget för Tullen 8 sägas ansluta till detta genom planerad förtätning av befintlig stadsmiljö och diversifiering av verksamheter i ett centralt stadsläge. I nära anslutning till järnvägens och resecentrums hållbara och kollektiva transportsystem.



Ovan. Förslag på tillbyggnad av Tullen 8 sedd från Klostergatan. Förslaget innebär mindre påverkan på gatumiljön vid Klostergatan. Bildkälla: "Kv Tullen, Informationsärendet 2023-01-19, Urban Design

T.h. Markerade områden på kartan med möjlig framtida förtätning och skalförskjutning i anslutning till Tullen 8.



Sammanfattande bedömning

För att tydliggöra plan- och gestaltungsforlagens påverkan på planområdets värdebärande och karaktärskapande uttryck i miljön, granskades dessa utifrån parametrarna siktlinje, byggnadsvolym, våningshöjd och gatubredd.

Utifrån miljökonsekvensbeskrivningen gällande planförslaget inom Tullen 8, går det att konstatera att utbyggnad i enlighet med planförslag sammantaget kommer resultera i mindre skador på riksintresset och läsbarheten av detta. Påverkan och skada på riksintresset uppstår primärt genom den högre höjd som tillkommer med två våningar inom Tullen 8, då detta är ett nytt höjdtillskott. Skador bedöms däremot inte uppstå i anslutning till Klostergatans krökta och medeltida drag, som skyddas genom begränsning av volym mot gatan och mindre prickmark i korsningen Klostergatan-Magasinsgatan. Rutnätsplanens siktlinjer bedöms inte heller påverkas av planförslaget.

Planförslaget som det ser ut i dag ställer krav på indrag av de översta våningarna ovan +46 meter vilket är ett hänsynstagande till omkringliggande bebyggelse. Plan- och gestaltungsforlagen med indragna övre våningar mot Klostergatan och Magasinsgatan innebär en samverkan med stenstadens äldre kvarterstruktur med en jämn takfot.

Påverkan på riksintresset uppstår alltså primärt genom den högre höjd som enligt planförslaget tillkommer inom Tullen 8.

Det framgår även i analysen att detaljplaneförslag och presenterat gestaltungsforlag ger olika grad av påverkan på kulturmiljön, där gestaltungsforlaget visar större hänsyn. Gestaltungsforlagets avfasade hörn, nya tegelfasad, mindre förgårdar mot gata och arkad i bottenvåning, som samspelare mer med det äldre SCB-huset, är i dagsläget inte är preciserade i plankartan. Om detta preciserades skulle risken för skador på kulturmiljön inom och i anslutning till planområdet minska ytterligare.

Nollalternativet, där befintlig detaljplan fortsätter gälla, skulle innebära att vissa befintliga värden av kulturmiljökaraktär inom Tullen 8 bevaras. Samtidigt skulle detta nollalternativ innebära hinder för kontinuerlig utveckling av Örebros innerstad. Städer har historiskt sett förändrats och utvecklats, något som just nu också sker på många håll i centrala Örebro. Frågan är snarare hur staden ska förändras och utvecklas med tydlig hänsyn till dess existerande kulturvärden.

De kumulativa effekterna

Planförslaget bedöms utifrån miljökonsekvensbeskrivningen ge vissa kumulativa effekter i fråga om skalförskjutning med större volym och höjd i området. Detta då utbyggnad på tidigare prickmark samt ytterligare två våningar i höjd på östra delen av kvarterets befintliga huskropp planeras. De kumulativa effekterna med skalförskjutning gäller både för förändringar inom kvarteret och i anslutning till omkringliggande detaljplaner. I det angränsande kvarteret Fåfången pågår just nu förtätning med nya större volymer och förhöjda våningsantal.

När planförslaget för Tullen 8 vinner laga kraft, blir dess effekter irreversibla och kommer till viss del att påverka riksintressets läsbarhet utifrån skalförskjutningen. En större utblick och analys av kumulativa effekter i hela den centrala staden och dess påverkan på riksintresset Centrala Örebro vore i framtiden eftersträvansvärt att genomföra.

Planförslaget för Tullen 8 inom kvarteret Tullen bedöms, utifrån miljökonsekvensbeskrivningen i sin helhet, innebära mindre men inte påtaglig skada på riksintresset Centrala Örebro och läsbarheten av detta