

## **PM - Utpekat utredningsområde i planprogrammet för CV-området**

I framtagandet av planprogram för CV-området markerades en yta ut i markanvändningskartan som utredningsområde. Syftet var att vidare utreda och hitta en lösning med att kombinera Region Örebro läns och Universitetets utveckling av campus USÖ och forskningsverksamheten med de gröna- och kulturhistoriska värden som fastställts i planprogrammet för CV-området.

### **Syfte**

Syftet med detta PM är att beskriva vad utredningen, som Region Örebro län låtit ta fram om deras framtida utveckling inom stadsdelen Centralverkstaden, landat i och i vilken riktning Stadsbyggnad önskar pågående planarbete ska fortsätta i. PM kommer att bifogas som underlag till detaljplanarbetet samt som ett tillägg till godkänt planprogram för CV-området.

### **Förutsättningar**

Som grund för PM ligger den utredning som tagits fram av White på uppdrag av Region Örebro län (Utredning Region Örebro län i Stadsdel Centralverkstaden). Utredningen har studerat olika alternativ för hur Region Örebro län och Universitetet ska kunna utveckla sina verksamheter genom byggrätter inom CV-området. Stadsbyggnad har varit delaktig i utredningsarbetet framförallt genom att lämna synpunkter på de alternativ som utredningen föreslagit.

### **Sammanfattning av utredningen**

I utredningens inledande fas togs fem alternativ fram som efter referensgruppens bedömning slutligen blev två möjliga alternativ att studera vidare i kommande detaljplaneskede. Alternativ B och C. Alternativ A kunde efter diskussion i referensgruppen utgå då samtliga parter kunde komma överens om att förslaget skulle ge allt för stor negativ påverkan på kulturmiljövärdena och parkmiljön i området.

Alla medverkande parter har kunnat enas om att alternativ B är en möjlig väg framåt i det fortsatta arbetet. Region Örebro län och Örebro universitet ser en stor osäkerhet kring alternativ C främst gällande kostnader och begränsningar kopplade till en befintlig byggnad. Stadsbyggnad och Jernhusen ser att alternativ C innebär möjligheter genom en mindre negativ påverkan på kultur- och parkmiljön. Stadsbyggnad har ansett att befintliga byggnader samt sedan tidigare utpekade byggrätter i planprogrammet behöver nyttjas vid sidan av en ny byggrätt i parken.

*Alternativ B – förenklat**Alternativ C – förenklat*

## Scenarion

Alternativ B grundar sig i att en byggrätt tillskapas i parkens centrala del direkt öster om Markentieriet. Platsen kräver en väl avvägd utformning gällande byggnadens närmare placering, volym och gestaltning i relation till park- och kulturmiljön.

Utifrån alternativ B identifierades två möjliga scenarier för att strategiskt kunna ta höjd för framtida förändringar och expansion av lokaler för forskning och utbildning. Scenario 1 innebär en utveckling fokuserad runt parkens östra del. Den innefattar inledningsvis en ny byggrätt öster om markentieriet samt i planprogrammet utpekad byggrätt direkt norr om tapetsrerwerkstaden tillsammans med nyttjande av Tapetsrerwerkstaden och del av Vagnsverkstaden. I senare skede skulle utvecklingen kunna nyttja, i enlighet med planprogrammet, nya byggrätter väster om tapetsrerwerkstaden direkt söder om nya CV-gatan. Skrafferad yta över Vagnsverkstaden är schematiskt och

*Scenario 1 – Lila = ny byggrätt. Skrafferad = omarbetad befintlig byggnad*

Scenario 2 innebär en utveckling fokuserad runt parkens västra del. Den innefattar inledningsvis en ny byggrätt öster om marketenteriet och en ny byggrätt söder om CV-gatan i enlighet med planprogrammet. I senare skeden skulle utvecklingen kunna nyttja föreslagna byggrätter öster om den elmekaniska verkstaden samt befintlig struktur genom framför allt Marketenteriet och Huvudkontoret men även maskinverkstaden, hjulverkstaden och kontors- och förrådsbyggnaden. Osäkerheten i detta scenario ligger främst i när i tid en sådan utveckling kan ske kopplat till pågående industriverksamhet samt etappindelning av kommande detaljplaneprocesser.



*Scenario 2 – Lila = ny byggrätt. Skrafferad = omarbetad befintlig byggnad*

## Konsekvenser av byggrätt i parken

Utredningen visar att en tillskapad byggrätt mitt i parken direkt öster om marketenteriet för med sig att befintlig parkmark tas i anspråk och innebär negativa konsekvenser i förhållande till kulturmiljön. Parken och den idag sammanhållna bebyggelsemiljön delas upp på mitten och tillkommande volym riskerar att få en dominant verkan gentemot befintlig bebyggelse och park.

Viktigt att ha med i fortsatt process är den angöringsyta som tillkommer runtom en ny byggrätt och som medför ett större avtryck i miljön än endast byggnaden.

## Stadsbyggnads ställningstagande

Stadsbyggnad ser frågan om universitetets utveckling och ett samlat campus USÖ som mycket angelägen. Stadsbyggnad bedömer mot bakgrund av utredningen att en bygggrätt i parken skulle kunna tillskapas vilket också är en utgångspunkt i kommande detaljplanearbete. Dock finns en önskan om att i största möjliga mån kunna nyttja befintliga lokaler till Universitetets verksamhet för att på så vis kunna minimera den påverkan en ny bygggrätt med tillhörande angöringsyta placerad i parken skulle ha på park- och kulturmiljön.

Att samla samtliga lokalbehov till en större ombyggnad av vagnverkstaden (alternativ C) ses inte som det bästa alternativet. Att på annat sätt omdana vagnverkstaden så att dess kvaliteter bibehålls ses i detta eller andra sammanhang som både långsiktigt önskvärt och möjligt.

Därav förespråkar Stadsbyggnad en form av kombination av alternativ B och C. Där en användning av befintliga byggnader och i planprogrammet tidigare utpekade bygggrätter utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt så att volymen i parken huvudsakligen kan fungera som länkbyggnad mellan X-huset och de tillkommande lokalerna norr om parken. Syftet är främst att se över möjligheten att minska fotavtrycket i park- och kulturmiljön samt att säkerställa planprogrammets ambitioner.

Omdaningar i form av påbyggnader och tillbyggnader av vagnverkstad, tapetserarverkstad behöver studeras i det kommande arbetet. Liksom möjligheten till att öka den i planprogrammet redan utpekade bygggrätten direkt norr om tapetserarverkstaden.

Funktioner som ger energi och skapar mötesplatser såsom bibliotek, café med mera kan placeras i länken och Tapetserarverkstan, ur stadsbyggnadssynpunkt med fördel det senare.

Stadsbyggnad ser positivt på ett nyttjande av del av Vagnverkstaden som möjligen kan inhysa väl valda universitetsfunktioner av generell art, t ex ett antal studentarbetsplatser, även om i betydligt mindre omfattning än utpekad yta i illustrationen på föregående sida. Skrafferad yta för omarbetad byggnad över Vagnsverkstaden är schematisk illustrerad.

Stadsbyggnad förstår att andra befintliga byggnader inte är av intresse för universitetet. Men ser positivt på Universitetets synpunkt där befintliga byggnader kan användas som bland annat kårlokaler, Life Science-verksamhet och annan verksamhet som är betjänta av att finnas i universitetets närhet och som därmed kan bidra till att levandegöra området som helhet samt skapa en attraktiv campusmiljö. Fortsatt utredning krävs i kommande arbete.

Stadsbyggnad ser att både scenario 1 och 2 är möjliga för en framtida utveckling.

Stadsbyggnad önskar kompensationsåtgärder för förlorad parkyta i samband med tillskapande av bygggrätt.

## Kommande planeringskede

Alternativen är översiktligt utredda och kommer att behöva studeras vidare i kommande detaljplaneskeden. Fortsatt diskussion i kommande detaljplaneprocess behövs om detaljplanens avgränsning vilket kommer påverka vad som möjliggör en etapp ett i utvecklingen av Campus.