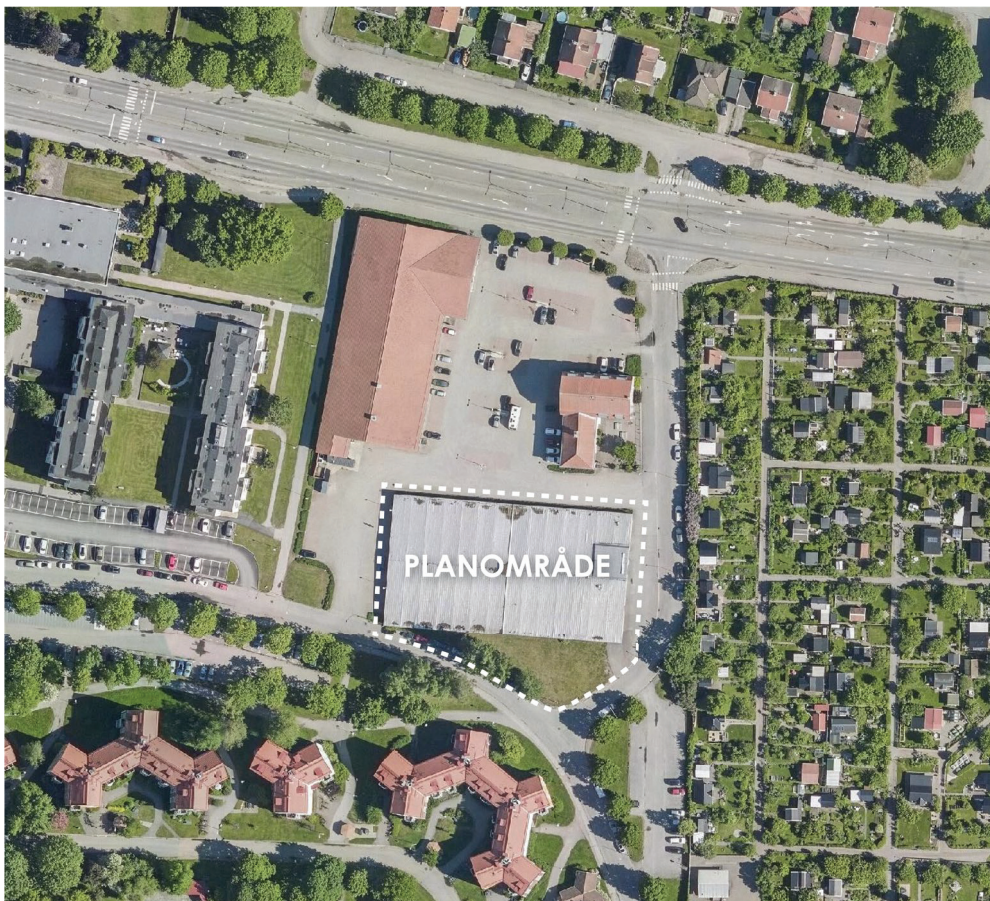


LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Stjärnvalvet 2 m.fl.

Samrådstitid: 14 september 2023 – 25 oktober 2023
Granskningstid: 8 april 2024 – 26 april 2024
Antagen av Bygg- och miljönämnden: 17 juni 2024
Laga kraft: 10 juli 2024

Standardförfarande

Sofi Ersson
E-post: sofi.ersson@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användning av allmän plats	13
Användning av kvartersmark	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	14
Genomförandefrågor	19
Planeringsförutsättningar	23
Kommunala ställningstaganden	23
Riksintressen	26
Miljökvalitetsnormer	27
Miljö	27
Hälsa och säkerhet	28
Geotekniska förhållanden	30
Hydrologiska förhållanden	30
Kulturmiljö	31
Fysisk miljö	35
Teknisk försörjning	36
Service	36
Trafik	36
Konsekvenser	38
Fastigheter och rättigheter	38
Natur	38
Miljö	38
Miljökvalitetsnormer	39
Hälsa och säkerhet	40
Kulturmiljö	41
Riksintressen	43
Trafik	44
Medverkande tjänstepersoner	44

Vad är en detaljplan?

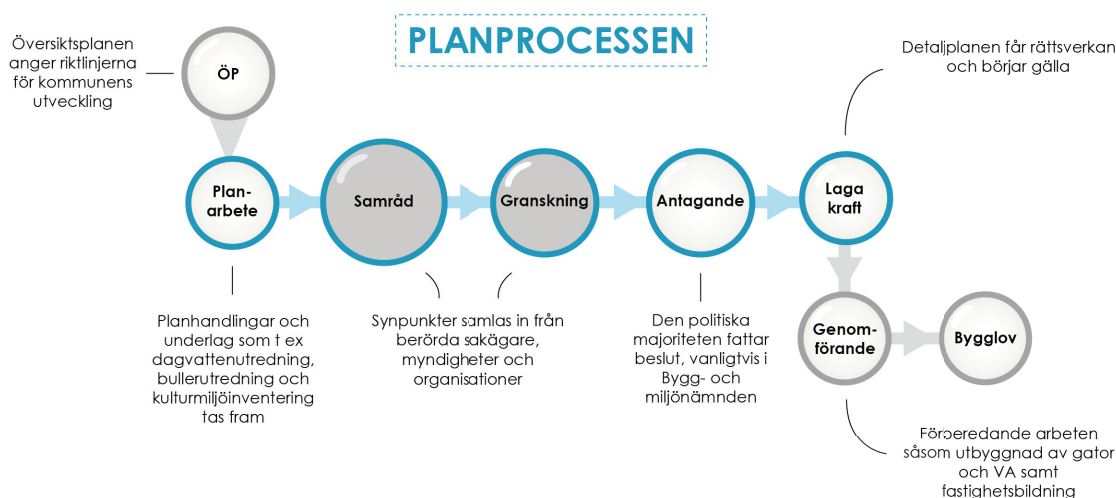
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel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

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

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

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

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

Detaljplanen är framtagen i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900), SFS 2021:788

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar
 - Kulturmiljöutredning, 2022-09-14 (Reviderad 2023-09-07), PE Teknik & Arkitektur med AU Kulturmiljö AB
 - PM Dagvatten, 2020-10-28 (Reviderad 2024-05-27), VAP
 - Rapport avseende miljökontroll vid utförd åtgärd för att avhjälpa miljöskada vid f.d. bensinstation, 2010-11-05, Sweco Environment AB
 - Kostnadsbedömning marksanering, 2024-02-06, Helix Bostäder AB
 - Beräkning av buller från vägtrafik och närliggande verksamhet, 2024-03-06, PE Teknik & Arkitektur

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

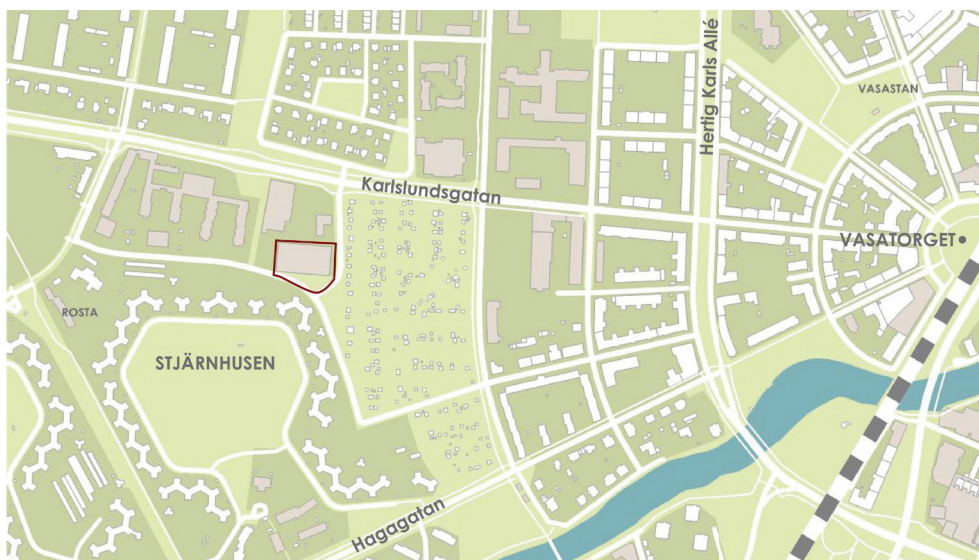
Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten Stjärnvalvet 2. Bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till omgivande miljö med kulturhistoriska värden, i synnerhet stjärnhusområdet Rosta som utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet är beläget i Rosta, ungefär en kilometer väster om Örebro centrum. Det utgörs av fastigheten Stjärnvalvet 2 samt del av fastigheten Långbro 2:121 och har en utbredning på ca 0,4 ha. Området angränsar närmast till verksamheter i form av handel och kontor, bostadsområden med blandade boendeformer och från olika tidsperioder, samt ett koloniträdgårdsområde.



Karta över delar av Rosta och Väster. Planområdet är schematiskt markerat med röd linje.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att markanvändningen inom fastigheten Stjärnvalvet 2 ändras från nuvarande användning, kontor och lager, till bostadsändamål. Maximal höjd för bebyggelsen inom fastigheten ökas från nuvarande 4,5 meter till en för ändamålet mer lämplig höjd motsvarande cirka 4-5 våningar. Planen möjliggör därmed tillskapande av cirka 50 nya bostäder och bidrar till en förtätning i området.

Viktiga faktorer att ta hänsyn till och som format plan- och bebyggelseförslagets utformning är närheten till riksintresse för kulturmiljö samt annan närliggande bebyggelse med kulturvärden.

Detaljplanen innefattar även ett mindre befintligt parkområde samt område för transformatorstation.

Allmän plats

Mark och vegetation

I den södra delen av planområdet regleras användning park. Ytan har i nu gällande plan samma användning men inkluderas i planen för tydlighet då ett E₁-område, som även idag finns inom parkytan men inte utnyttjats, planläggs i ett nytt läge.

Gator och trafik

På en yta om cirka 18 kvadratmeter i fastighetens sydöstra hörn regleras markens användning som *GATA*, vilket syftar till att skapa förutsättningar för att bevara befintlig trottoar längs Tomtebogatan. Trottoaren bedöms som nödvändig för planens genomförande och planeras även att utökas söder om planområdet ned till korsning mot Rostagatan där befintlig gångbana finns på södra sidan om vägen.

Huvudmannaskap

Örebro kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Marken inom planområdet planeras till stor del att bebyggas. Bebyggelsen begränsas dock i omfattning till 1400 kvadratmeter i byggnadsarea, exklusive garage och komplementbyggnader. Bebyggelsens placering begränsas också genom bland annat prickmark för att säkerställa att tillräcklig yta finns för att tillföra bland annat grönytor och förgårdsmark runt byggnaden.

I den kulturmiljöutredning som tagits fram under planarbetet nämns gröonstrukturer och träd som ett av de värdebärande karaktärsdragen i området. För att främja ett mjukare möte mellan tillkommande bebyggelse och Stjärnhusen är befintliga träd på fastigheten söder om planområdet av stor nytta. Prickmark införs i södra utkanten av fastigheten vilket innebär att marken inte får bebyggas. Detta medför ett visst skydd för träden, men hänsyn till befintlig vegetation behöver även tas under genomförandet av detaljplanen då träd och deras rotsystem måste skyddas vid bland annat schaktningsarbeten. Med fördel kan så stor andel som möjligt av obebyggda ytor inom planområdet även nyttjas för att tillskapa ytterligare grönska.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse i form av ett flerbostadshus inom fastigheten. Markanvändningen ändras till bostäder (**B**) och centrum (**C**) inom fastigheten Stjärnvalvet 2. Bebyggelsens utbredning begränsas där genom bland annat prickmark och en maximal byggnadsarea om 1400 m² för huvudbyggnaden. Maximal nockhöjd regleras till 16,5 meter och byggnadshöjden begränsas även genom bestämmelse om en minsta takvinkel på 30 grader, vilket tillsammans motsvarar en bebyggelse om cirka 4,5 våningar. Detta innebär att en förtätning och mer effektiv markanvändning blir möjlig samtidigt som begränsningen i skala förhindrar att bebyggelsen blir dominerande i stadsbilden.



I bild ovan visas bebyggelseförslagets volym sett från andra sidan Rostagatan sydväst om planområdet. Förslaget är framtaget av PE Teknik & Arkitektur

I den södra delen av planområdet planläggs för transformatorstation (**E₁**). Denna användning finns även i gällande plan men har inte utnyttjats. De nya bostäder som möjliggörs genom det aktuella planförslaget kommer medföra ett behov av en transformatorstation inom området och för att säkerställa tillräckligt utrymme för detta enligt nuvarande krav utökas den byggbara marken inom användningsområdet från 4x6 meter till 6x6 meter jämfört med gällande plan.

Friytor

En relativt stor andel av fastigheten Stjärnvalvet 2 tillåts bebyggas, men för att säkerställa lämpligt utrymme för bland annat friyta begränsas byggerätten till specifika delar av fastigheten. Inom en del av planområdet tillåts bebyggelse enbart till en maximal totalhöjd av 30 meter ovan nollplanet, vilket motsvarar cirka 1,5 meter över marknivå. Detta syftar till för att möjliggöra ett delvis nedgrävt garage med upphöjd innergård och innebär att friyta för boende kan tillskapas inom en yta om drygt 600 m² på den upphöjda innergården.

Kulturmiljö

Runt om planområdet finns idag bebyggelse från olika tidsperioder och med varierad funktion. Genom en balans mellan anpassning till omkringliggande bebyggelses karaktär och tillförande av ett unikt samtida uttryck kan den tillkommande bebyggelsen genom utformning, färgsättning och materialval bidra till att bebyggelsen i området knyts ihop till en mer attraktiv helhetsmiljö.

Den tillkommande bebyggelsen behöver harmoniera med omkringliggande bebyggelse med kulturmiljövärde. För att säkerställa detta införs utformningsbestämmelse f₂: *Byggnaders utformning, färgsättning och material ska samspela väl med närliggande kulturbeskyddade värdefulla byggnader, i synnerhet Rosta Stjärnhus samt den äldre fabriksbyggnaden norr om planområdet.*

De värdebärande uttryck och karaktärsdrag i bebyggelsen och landskapet som är viktiga att ta hänsyn till beskrivs i den kulturmiljöutredning och analys som tagits fram under planprocessen. Dessa kan även byggas vidare på vid nybyggnation i området.

Några av de uttryck som är betydelsefulla för områdets övergripande karaktär är öppenheten mellan bebyggelsen som medför att slättlandskapet framträder tydligare, karaktären av stadens utkant med blandad bebyggelse, småskalig fastighetsindelning och riklig grönska samt Rosta stjärnhusområdets sammanbyggda bebyggelsemönster och yttre parkstråk som utgör skydd kring inre parker.

Värdebärande uttryck i områdets bebyggelse är bland annat skofabrikens äldre industrikaraktär med fasader i olikbränt rött tegel med murverksdetaljer samt stora fönsterpartier och takkupor för ljusinsläpp, Älvtomta koloniträdgårdars gröna oas av odlingslotter och små stugor, varierad villabebyggelse från olika tider, Rostahemmets och Rostaskolans lågskaliga och uppbrutna byggnadskomplex, samt tekniska anläggningar med funktionellt motiverat uttryck i tegel och betong. Stjärnhusens uttryck definieras bland annat av en exteriör som avspeglar interiören, en blandning av traditionella och moderna uttryck, samt ett uppbrutet uttryck i volym, placering, materialval och färgsättning som genom upprepning ändå upplevs som en samlad helhet.

Stjärnhusens planformer, och den uppbrutna arkitektur som det ger upphov till, är något av det mest karaktäristiska för området. Fasadschemat i stjärnhusen är tidstypiskt för efterkrigstidens bebyggelse, med brädformad sockel i betong, spritputsade fasader i mustig kulör samt sadeltak. Det övergripande fasadschemat är viktigt att förhålla sig till. En tydligt markerad avgränsning mellan sockel, fasad och tak är ett karaktärsdrag som kan fungera som en regel, utan att det blir för styrande för byggnadens arkitektoniska gestaltning.

Tillkommande byggnad kan ytterligare bindas samman med stjärnhusområdet genom väl utformad grönska och landskapsarkitektur. Gröna samband kan skapas med befintlig grönska av stora solitärträd och buskplanteringar.

Gestaltning

Ett bebyggelseförslag har tagits fram under detaljplaneprocessen och legat till grund för bedömningar och avvägningar som gjorts under planarbetet. Förslaget har under planprocessen anpassats och justerats från ursprungligt förslag, bland annat baserat på den kulturmiljöutredning som tagits fram under planarbetet. Byggnadens höjd har sänkts och volymen har bearbetats för att få ett uttryck som ansluter till riksintresset utan att kopiera eller överskugga det. Innergården har även vänts från norr- till söderläge för att anpassa förslaget bättre utifrån platsens förutsättningar.

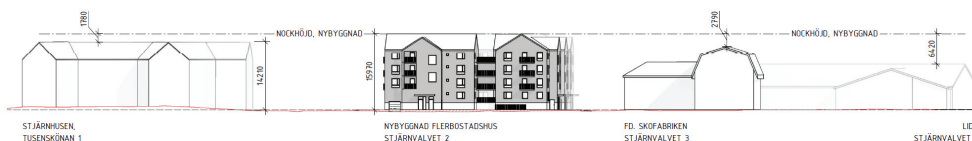
Föreslagen bebyggelse utgörs av en tredelad, vinklad byggnadsvolym som omsluter en upphöjd innergård på ett delvis nedgrävt garage. Gården öppnar upp mot söder och även balkonger riktas primärt mot gårdssidan medan entréer vänds mot norr samt öst och väst. Byggnadens slutna utformning motiveras av behovet att skapa en barriär mellan verksamhet och parkeringsytor norr om fastigheten och de boendes utemiljö. Bostadsgården öppnar istället upp mot söder och den parkyta samt bostadsbebyggelse som närmast ansluter mot fastigheten i sydlig riktning. För att minska intrycket av att byggnaden bildar en lång mur föreslås förskjutningar i delar av fasaden vilket bildar utstickande partier, samt att dessa förses med stor andel glas för att ytterligare bryta upp volymen. Byggnadens ungefärliga form samt de gestaltningsmässiga kvaliteter som bedöms som viktiga regleras i planen för att säkerställa ovan nämnda värden.



Bilden ovan visar bebyggelseförslaget sett från norr. Illustrationen är framtagen av PE Teknik & Arkitektur.

Av hänsyn till omkringliggande bebyggelse, framför allt stjärnhusen som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården, är det av stor vikt att bebyggelsen håller en måttlig höjdskala. Nockhöjden som regleras till maximalt 16,5 meter innebär att bebyggelsen tillåts vara något högre än Stjärnhusen, men skillnaden bedöms inte vara så stor att den tillkommande bebyggelsen blir dominerande.

En något högre nockhöjd möjliggör ett delvis nedgrävt garage vilket krävs för att kunna tillgodose de tillkommande bostädernas parkeringsbehov. Detta innebär även att förutsättningar skapas för att färdig golvnivå för bostäder placeras över markens nivå och att de därmed kommer ligga skyddade vid en eventuell översvämning. Bestämmelse b₁ "Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst 28,5 meter över nollplanet. Källare och underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå." införs också för att säkerställa detta. En högre golvnivå är även fördelaktig för att minska risken för ljusstörningar från parkeringen norr om planområdet.



Illustrationen ovan visar den tillkommande bebyggelsens höjd i förhållande till närliggande befintlig bebyggelse. Punktstreckad linje representerar den nya byggnadens nockböjd.

I detaljplanen regleras även takprofil genom en bestämmelse om minsta takvinkel på 30 grader, vilket tillsammans med en bestämmelse om att tak endast får utformas som sadeltak, mansardtak eller valmat tak begränsar byggnadshöjden något ytterligare.



Bilden ovan visar bebyggelseförslaget sett från sydost. Illustrationen är framtagen av PE Teknik & Arkitektur.

Samtidigt som anknytningen till stjärnhusens samt annan omkringliggande bebyggelses uttryck är en viktig faktor i utformningen av den tillkommande bebyggelsen, är det av stor vikt att byggnaden också ges en egen karaktär. Den tillkommande bebyggelsen kan med fördel ha ett något lågmält uttryck för att inte överskugga riksintresseområdet, men ett eget samtida uttryck och en gestaltning och detaljering som håller en hög arkitektonisk kvalitet krävs för att byggnaden inte ska upplevas som pastisch eller apart.

Det är till exempel av stor vikt att fasadens material håller en hög kvalitet och med fördel utformas med en detaljering som skapar liv i fasaden, till exempel på det sätt som visas i illustrationerna av bebyggelseförslaget där teglet är satt i olika riktningar och materialet i sockelvåningen har en struktur. Byggnadsdetaljerna är mycket viktiga för byggnadens helhetsintryck och placering och utformning av fönster och balkonger, val av material och färg för fönsterbågar och dörrar, hur balkongräcken utformas och fästs in samt hur entréer markeras är några exempel på faktorer som kan ha stor påverkan på byggnadens uttryck.

Bestämmelsen f₁: ”Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer.” införs i plankartan och syftar till att säkerställa dessa kvaliteter.

Parkering och angöring

Baserat på bebyggelseförslaget och beräknat utifrån Örebro kommuns parkeringsnorm bedöms 40 platser för bilparkering och 191 platser för cykelparkering krävas. Planen möjliggör att centrumverksamhet finns i entréplan och om så blir fallet kan det istället bli aktuellt med upp till 54 bilplatser. Detta prövas formellt i bygglovsprocessen men bedöms i detta skede som möjligt att lösa inom fastigheten. Inom planområdet möjliggörs för parkering i garage under mark där plats beräknas

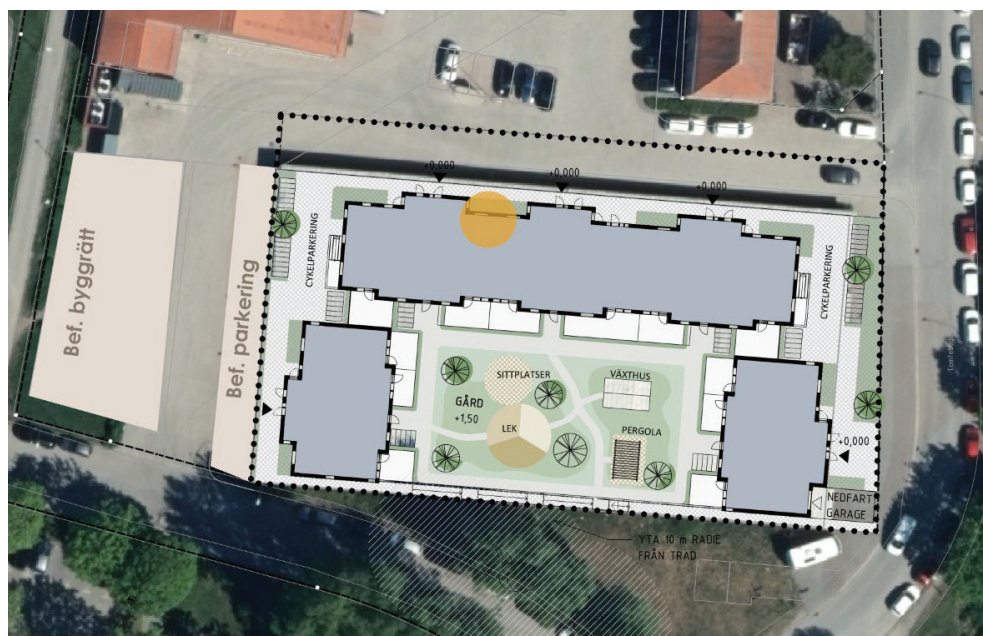
finnas för all bilparkering. Cykelparkering kan anordnas både i cykelrum i bottenvåning samt utomhus i norra delen av fastigheten.

Då det finns begränsat med yta inom fastigheten bör marken som ej bebyggs användas för att tillskapa friyta, förgårdsmark och andra liknande funktioner. Markparkering är därmed inte att anse lämpligt och en bestämmelse om att marken inte får användas för parkering, med undantag för angöring och parkering för rörelsehindrade, införs för all kvartersmark.

Avfallshantering

Inom varje fastighet 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.

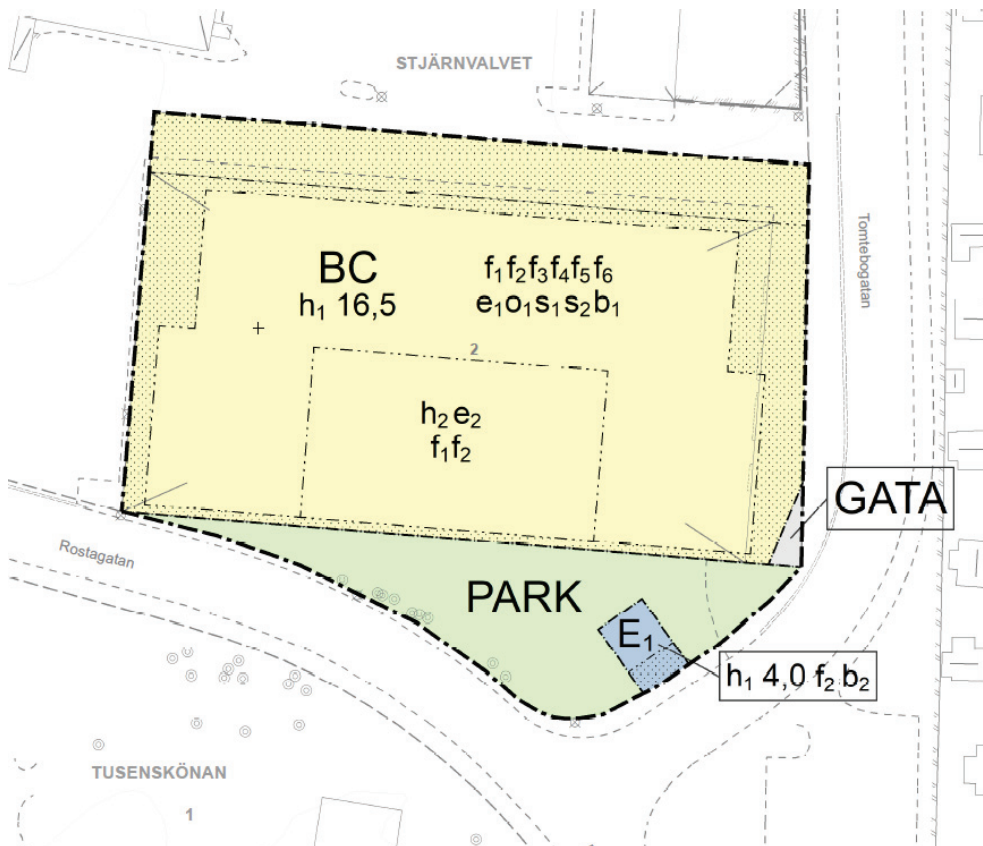
Miljörum föreslås placeras i den norra delen av byggnaden med åtkomst direkt från markplan. Med fördel kan det placeras mot den västra delen av längan, vilket medför att hämtning kan ske på en mindre trafikerad del av området och inte utgöra några hinder för utfart från parkeringen norr om fastigheten.



Orange cirkel i situationsplanen ovan visar en möjlig placering av miljörum.

Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Teknik- och serviceförvaltningen.

Motiv till detaljplanens regleringar



Användning av allmän plats

GATA

Gata

Befintlig trottoar längs Tomtebogatan ligger till viss del inom kvartersmark i den sydöstra delen av fastigheten. För att säkerställa att trottoaren kan vara kvar regleras användning gata inom denna yta.

PARK

Park

I den södra delen av planområdet regleras befintlig parkyta med användning park i syfte att ytan även i fortsättningen ska kunna behålla samma användning.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus. Användningen bostäder regleras därför för all kvartersmark.

C*Centrum*

Baserat på platsens läge i staden och dess nära anslutning till annan centrumverksamhet bedöms centrumanvändning vara lämplig som ett komplement till bostäder. Användningen möjliggörs därför men begränsas till bottenvåning genom bestämmelse s₁ eftersom det bedöms vara det mest lämpliga läget baserat på platsens förhållanden. Bostäder blir därmed fortsatt den huvudsakliga användningen vilket stämmer överens med planens syfte.

E₁*Transformatorstation*

Den tillkommande bebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen bedöms medföra ett behov av en transformatorstation i nära anslutning. En yta för detta planläggs därför söder om området för bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*Marken får inte förses med byggnadsverk*

I planområdets norra del finns ett utfartsservitut till förmån för fastigheten Stjärnvalvet 1. För att förtydliga att marken därmed inte får bebyggas regleras prickmark.

Marken får inte förses med byggnadsverk

Prickmark finns längs gränserna av kvartersmarken i norr, öster och väster för att avgränsa den del av användningsområdet som bedömts lämplig att bebygga, samt skapa förutsättningar för tillskapande av förgårdsmark och utrymme för bland annat uppfart från garage och cykelparkeringar. I södra delen av fastigheten Stjärnvalvet 2 regleras prickmark om en meter med syfte att skapa en lämplig övergång mot allmän plats och ett visst skydd för befintliga träd inom parkytan.

Marken får inte förses med byggnadsverk

Inom E₁-området regleras ytan närmast Tomtebogatan med prickad mark för att säkerställa att åtkomst till transformatorstation men även förhindra en placering av transformatorstationen för nära gatan.

- e₁** *Största byggnadsarea är 1400 m². Garage upp till en höjd av +30 meter över angivet nollplan inkluderas ej i största byggnadsarea.*
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens storlek så att bebyggelsen inte blir för dominerande på platsen samt att tillräckligt utrymme för friyta säkerställs inom fastigheten. För att möjliggöra att ett delvis nedgrävt garage uppförs inom en större del av egenskapsområdet undantas det från bestämmelsen om största byggnadsarea under förutsättningen att det har en totalhöjd på max +30 meter över angivet nollplan.
- e₂** *Största byggnadsarea för komplementbyggnader ovan bjälklag är 50 m²*
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att en begränsad del av ytan på den upphöjda innergården brukas för komplementbyggnader och avser reglera omfattningen av de byggnader som genom bestämmelse h₂ tillåts uppföras över högsta totalhöjd.
- h₁ 0,0** *Högstanockhöjd är angivet värde i meter*
Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen till en höjd som bedöms lämplig i förhållande till omgivande bebyggelse, men samtidigt möjliggöra en effektiv markanvändning.
- h₂** *Högsta totalhöjd är +30 meter över angivet nollplan. Utöver högsta angiven totalhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta totalhöjd av + 33 meter över angivet nollplan. Även räcken får uppföras över högsta totalhöjd.*
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att marken inom egenskapsområdet används för bebyggelse som delvis ligger under marknivå, exempelvis garage. Höjden begränsas till en nivå som bedömts lämplig för att ytan ovan bjälklag även ska kunna användas som friyta för boende. Undantaget från bestämmelsen om högsta totalhöjd syftar till att säkerställa att det vid behov blir möjligt att uppföra räcken, samt att en begränsad del av ytan inom egenskapsområdet kan brukas för komplementbyggnader upp till en höjd av tre meter ovan garagets bjälklag. Omfattningen av komplementbyggnader begränsas dock av bestämmelse e₂.
- o₁** *Minsta takvinkel är angivet värde i grader.*
För att säkerställa att byggnaden inte upplevs dominerande på platsen är det viktigt att taket inte tillåts utformas på ett sätt som möjliggör en extra våning, därför regleras en minsta takvinkel om 30 grader.

f₁ *Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer*

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att gestaltningen av den tillkommande byggnaden håller en hög kvalitet. Med tanke på fastighetens känsliga läge är det viktigt att den nya bebyggelsen får ett tydligt eget uttryck som särskiljer sig från bland annat riksintresseområdets byggnader. I detta är även av särskild vikt att byggnadsdetaljer är väl gestaltade, då de har en stor påverkan på intrycket av byggnaden som helhet.

f₂ *Byggnaders utformning, färgsättning och material ska samspela väl med närliggande kulturbasket värdefulla byggnader, i synnerhet Rosta Stjärnhus samt den äldre fabriksbyggnaden norr om planområdet.*

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen utformas med hänsyn till befintliga kulturvärden i omgivningen och definierar även vilka av dessa som bedömts som särskilt viktiga att ta hänsyn till. Anpassning är i synnerhet viktigt i relation till Rosta Stjärnhus som utgör riksintresse för kulturmiljövärden för att minimera eller undvika negativ påverkan på riksintresset samt i relation till den äldre fabriksbyggnaden norr om planområdet för att bevara det sammanhållna uttrycket inom kvarteret. Några av de viktiga karaktärsdragen som definierar stjärnhusens uttryck är en exteriör som avspeglar interiören, en blandning av traditionella och moderna uttryck, samt ett uppbrutet uttryck i volym, placering, materialval och färgsättning som genom upprepning ändå upplevs som en samlad helhet. Fabriksbyggnaden definieras av sin äldre industrikaraktär med fasader i olikbränt rött tegel med murverksdetaljer samt stora fönsterpartier och takkupor för ljusinsläpp. Såväl Stjärnhusen som industribyggnaden kännetecknas av hög kvalitet i material och gestaltning, med omsorgsfullt utformade detaljer. Vid stjärnhusen är också bostadsgårdarna och grönytornas utformning en viktig kvalitet.

f₃ *Tak ska utformas som sadeltak, mansardtak eller valmat tak.*

Takutformningen begränsas för att förhålla sig väl till omkringliggande bebyggelse med kulturvärden, samt för att intrycket av byggnadens höjd ska hållas på en lämplig nivå.

- f₄** *Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, 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.*
- Bestämmelsens syfte är att säkerställa att riktvärden för buller vid uteplats uppnås.
- f₅** *Trapphusens fasad ska i huvudsak utgöras av fönsteryta.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fasaden som helhet får ett varierat uttryck genom att trapphusen till så stor del som möjligt glasas upp. Detta minskar risken att byggnaden upplevs som en enda massiv volym då fasaden bryts upp med partier som får en genomsiktighet och ett lättare uttryck.
- f₆** *Minst 35% av fasadlängd mot norr ska utgöras av två eller fler utskjutande byggnadsvolymer.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den norra fasaden, som även blir den längsta, inte utförs som en enda rak vägg. Med bestämmelsen avses att delar av byggnadens huvudvolym ska vara utskjutna i förhållande till resten av fasaden. Detta är viktigt för att skapa en variation i volymen och motverka att byggnaden upplevs som en lång, rak mur.
- s₁** *Centrum endast i entréplan*
- Planens syfte är primärt att möjliggöra bostäder på platsen men centrumanvändning bedöms som ett lämpligt komplement till bostäder. Platsens förutsättningar med intilliggande verksamheter norr om planområdet gör att centrumverksamhet bedöms vara mest lämpligt att lokalisera i bottenvåningen.
- s₂** *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.*
- Bullernivåer från verksamhet överstiger riktvärden för högsta bullernivåer nattetid i den nordvästra sidan av planområdet. Bestämmelsen införs därför för att säkerställa att byggnaden utformas på ett sådant sätt att alla bostäder får en ljuddämpad sida. För ljuddämpad sida gäller att 40 dBA ekvivalent ljudnivå och 55 dBA maximal ljudnivå inte ska överskridas mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad.

- b₁** *Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst +28,5 meter över nollplanet. Källare och underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå.*
- Bestämmelsen syftar till att minimera risken att byggnaden tar skada vid en möjlig översvämning inom området. Höjden har definierats utifrån beräknad vattennivå vid ett 200-årsflöde från Svartån.
- b₂** *Anläggningen skall utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till +28,6 m över nollplanet inte skadar dess funktion*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att transformatorstationen inte tar skada vid beräknade vattennivåer vid ett 1000-årsflöde.

Bestämmelser som gäller inom samlig kvartersmark

Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

Bestämmelsen syftar till att skydda framtida boende mot påverkan av skadliga nivåer av markföroreningar genom att säkerställa att sanering till lämpliga nivåer sker innan markanvändningen ändras.

Parkering får inte anordnas ovan mark med undantag för angöringsplats, lastplats och parkering för rörelsehindrade.

På grund av den begränsade ytan inom fastigheten behövs obebyggd mark för att tillskapa bland annat friyta och gröna värden i syfte att bilda en attraktiv boendemiljö. Det bedöms därmed inte lämpligt att parkering för bilar anordnas ovan mark inom fastigheten och detta förbjuds, med undantag för angöringsplats, lastplats och parkering för rörelsehindrade som kan bli nödvändigt att anordna i marknivå. Även cykelparkering är tillåtet.

Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 41 kubikmeter ska anordnas inom användningsområdet för Bostäder och Centrum.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillräcklig fördröjning av dagvatten kan hanteras inom fastigheten. Den volym som behöver fördröjas är beräknad baserat på dimensioneringskrav enligt svenskt vatten P110.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Att exploatören bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna innebär att övriga fastighetsägare i området kan förvänta sig att slippa den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning

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

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Stjärnvalvet 2, som är i privat ägo, och del av kommunens fastighet Långbro 2:121.

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen har upprättat ett exploateringsavtal med fastighetsägaren till Stjärnvalvet 2 i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploatering*. Syftet med avtalet är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen samt att beskriva reglering av mark mellan parterna. Avtalet beskriver preliminär tidplan för byggnation av allmän plats respektive kvartersmark. Avtalet säkerställer exploatörens finansiering av förrättningskostnader för fastighetsbildning samt finansiering av projektering och byggnation av allmän plats, se vidare Tekniska frågor/Utbyggnad allmän plats. Avtalet beskriver också den marköverlåtelse rörande allmän plats som ska ske från exploatörens fastighet Stjärnvalvet 2 till kommunens fastighet Långbro 2:121. Överlåtelsen sker utan ersättning till exploatören och exploatören medger detta genom undertecknande av avtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

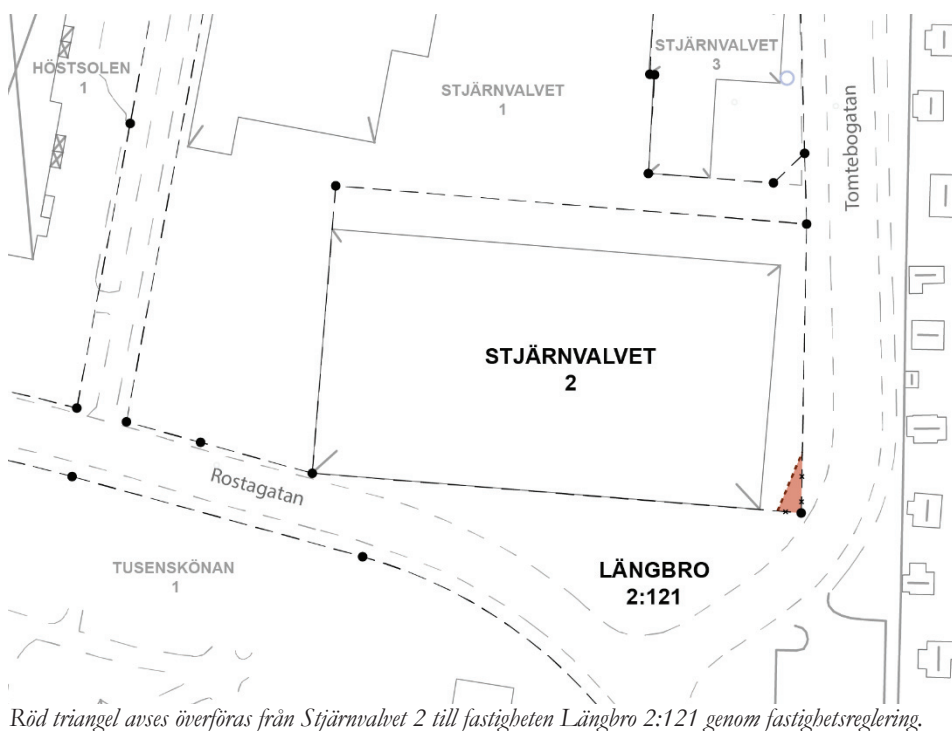
Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning. Med fastighetsbildning avses bland annat ändring av fastigheters gränser genom fastighetsreglering.

Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

- **Stjärnvalvet 2**

Ca 20 kvm av sydöstra hörnet är idag anlagt som trottoar. Markområdet planläggs därför som allmän platsmark GATA och fastighetsregleras från Stjärnvalvet 2 till kommunägda fastigheten Långbro 2:121. Överenskommelse om fastighetsreglering ingås i samband med signering av exploateringsavtalet. Kommunen ansvarar för och exploatören bekostar ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.



Röd triangel avses överföras från Stjärnvalvet 2 till fastigheten Långbro 2:121 genom fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

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

Planområdet är anslutet till befintligt fjärrvärmenät

El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. Inom området finns E₁-område vilket möjliggör byggande av transformatorstation.

Elektronisk kommunikation

Planområdet kan anslutas till bredbandsnät/stadsnät

Tekniska undersökningar och utredningar**Genomförda under planframtagandet:**

- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöutredning
- Bullerutredning

Ska tas fram i samband med genomförandet:

- Miljöteknisk markundersökning

Utbyggnad allmän plats

Följande anläggningar ska utföras på allmän plats:

- Förlängning/breddning av trottoar längs Tomtebogatans södra del, se bild nedan.
- Ny passage över Rostagatan, se bild nedan.

Anläggningarna utförs av Örebro kommun enligt kommunal standard.

**Utbyggnad vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till befintligt ledningsnät.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Genomförandekalkyl planeekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Fastighetsbildning allmän plats	50
Breddning trottoar samt ny passage	500
Övriga kostnader/Oförutsett/Administrativa kostnader	50
Summa utgifter	600

Planavgift

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

Drift allmän plats

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Driftskostnader gata, park etc	tkr/år
Gata	3
Summa	3

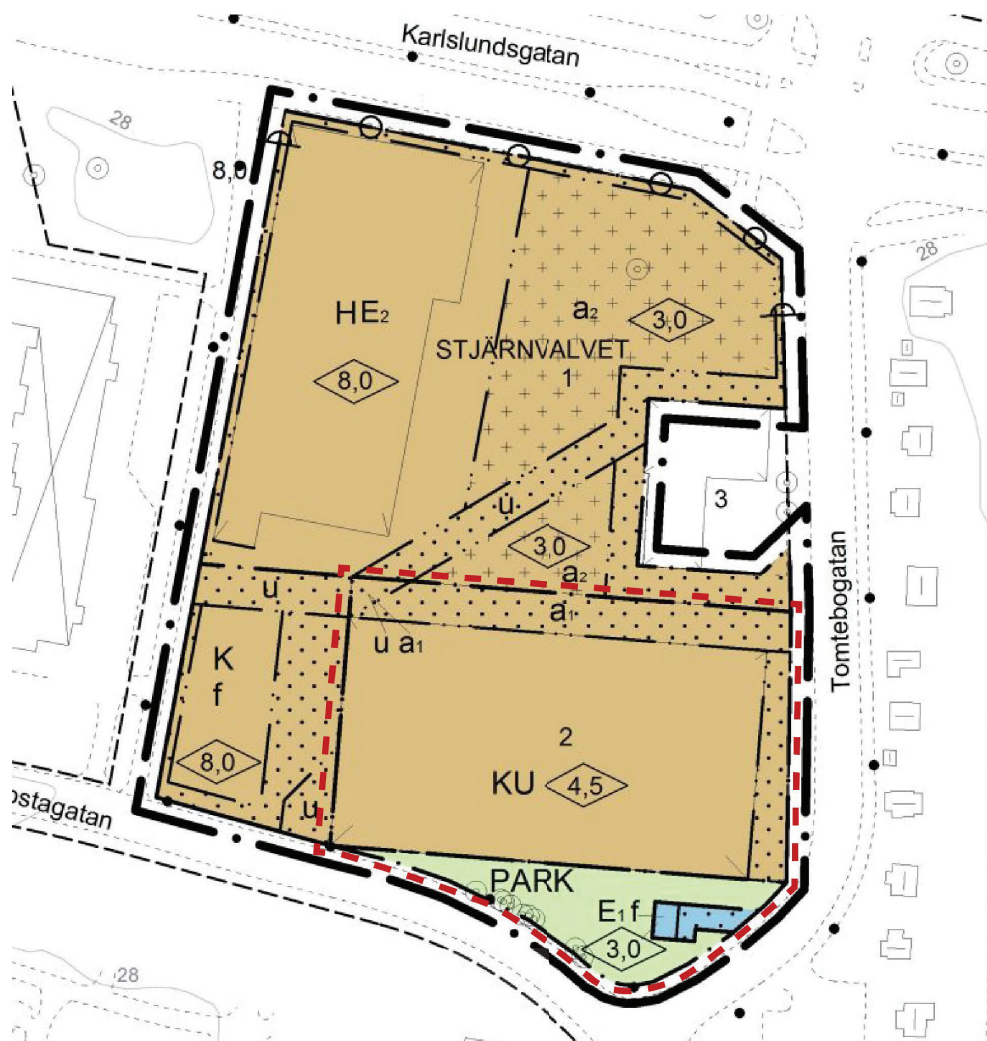
Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Fastigheten Stjärnvalvet 2 omfattas av ”Detaljplan för Stjärnvalvet 1 m.fl.” (1880-P867) som fick laga kraft den 25 juni 2015.

Gällande detaljplan medger användning kontor (K) och lager (U) med en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Längst norrut på fastigheten finns ett servitut för utfart från fastigheten Stjärnvalvet 1 som markeras med prickad mark samt bestämmelse om att marken ska hållas tillgänglig.



Utsnitt från gällande plan ”Detaljplan för Stjärnvalvet 1 m.fl.” (1880-P867) Planområdet är schematiskt markerat med röd streckad linje.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

Det aktuella planområdet ligger inom stadsbygd som har en låg till medelhög täthet. I områden med låg täthet består bebyggelsen enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus. Även om tätheten också i framtiden kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service.

Bebyggelsen i områden med medelhög täthet består framför allt av flerbostads- och radhusstadsdelar med 2-4 våningar. Fram till 2040 kommer fler delar av staden att präglas av en högre täthet motsvarande denna, genom kontinuerliga kompletteringar i befintliga stadsdelar och tillkomst av nya. I befintliga och nytillkommande områden intill kollektivtrafikens stomnät, runt kärnor och längs huvudgator som bildar viktiga entréer in till innerstaden finns goda förutsättningar att skapa en tätare stad.

I Örebro finns en mångfald av stadsdelar som skiljer sig åt bland annat utifrån läge, karaktär och innehåll. Många stadsdelar består uteslutande eller till stor del av en hustyp och upplåtelseform. Det gäller till exempel stadsdelar som har tillkommit under 1900-talet fram till 1970-talets mitt, där Rosta är ett exempel. I översiktsplanen görs bland annat följande ställningstaganden angående utvecklingen i befintliga stadsdelar:

- Kompletteringar i befintliga stadsdelar ska bygga vidare på och stärka karaktärsdrag och kvaliteter i befintlig bebyggelse och stadsdelens struktur.
- I stadsdelar med enhetlig hustyp och upplåtelseform är kommunen positiv till varsamma förändringar och kompletteringar som bidrar till en rumsligt mer sammanhållen och blandad stad.
- Stadsdelar som ligger nära varandra bör förbindas med hjälp av aktiviteter och mötesplatser, byggnader, gator, parker, etc., så att människor får tillfälle att mötas och staden blir mer sammanhängande och tät. Kommunala och lokala kärnor ska stärkas med fler bostäder så att de kan erbjuda god service och bli knutpunkter för gång-, cykel- och kollektivtrafik.
- Kulturmiljövärden ska alltid beaktas. Tillägg, förändringar och ombyggnader ska, liksom tillkommande bebyggelse, ta hänsyn till och samspela med befintliga byggnaders, bebyggelseområdets och landskapets värden och kvaliteter.
- I samband med förändring och förnyelse ska en plats kulturmiljövärden identifieras och analyseras.
- Utpekade riksintressen för kulturmiljövärden ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt skadar värdena såväl i området som i dess närområde. Vid exploatering eller planarbete i anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövärden ska därför påverkan på riksintresset utredas.

Trafikprogram (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

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.

Vid alla förändringar i stadskärnan och i Örebros centrala delar ska det prövas hur attraktivitet, tillgänglighet, framkomlighet och säkerhet för gående, cyklister och kollektivtrafikanter kan förbättras. Tillgängligheten för bil är också viktig. Biltransporter ska dock, så ofta som är praktiskt möjligt, ske i låg hastighet och på gåendes och cyklisters villkor.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

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

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.

Cirka 100 meter från det aktuella planområdet finns Harald Aronssons park som är

drygt 3 ha stor och därmed kan klassas som större kvarterspark eller liten stadsdelspark. Inom ett avstånd av ungefär 400 meter från planområdet nås även Västra Rostaparken som är av likvärdig storlek och karaktär. Planområdet ligger cirka 1,3 kilometer sydost om naturreservatet Varbergaskogen som enligt grönstrategin är att betrakta som ett strövområde.

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

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

Det aktuella planområdet ligger i ett område utpekad som ”område under långsam omvandling” i kommunens strategi för arkitektur och byggande. Ett övergripande mål är att alla förändringar som sker i dessa områden ska bidra till att de hänger samman och integreras med den övriga staden. Upplevelsen av en sammanhängande stadsbygd är en viktig utgångspunkt i gestaltning och utformning.

Planområdet ligger även i nära anslutning till Rosta stjärnhusområde som i strategin för arkitektur och byggande definieras som ett lamell- och grannskapsområde. För att bibehålla de värden och kvaliteter som finns i dessa områden anges att inga genomgripande förändringar i bebyggelsen ska ske. Kompletteringar kan ske utanför den sammanhållna bebyggelsen för att göra områdena mer integrerade med den omgivande staden.

Örebro är en växande kommun, där plats för fler bostäder, arbetsplatser och naturupplevelser behöver skapas. Rätt placerat och utformat kan tillskotten bidra till att skapa en tätare och mer sammanhållen kommun. Det är miljömässigt, socialt och ekonomiskt mer fördelaktigt med en stad och kommun vars olika delar hänger samman med varandra. En tät och sammanhållen kommun innebär ett minskat transportbehov och förbättrade möjligheter att gå och cykla. Befintlig infrastruktur, som gator, elsystem, vatten och avlopp, kan i högre utsträckning utnyttjas och befolkningsunderlaget för kollektivtrafik förstärks när bebyggelsen förtätas. Det som gestaltas och byggs ska stärka de kvaliteter som redan finns i stadskärnan, stadsdelarna, orterna och landsbygderna, men också tillföra nya värden.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Rosta stjärnhusområde som angränsar till det aktuella planområdet är utpekad som riksintresseområde för kulturmiljövård. Riksantikvarieämbetet gör följande beskrivning och motivering av riksintresset:

- Motivering: Bostadsområde, viktig förebild nationellt och internationellt, för efterkrigstidens flerbostadsbebyggelse.
- Uttryck för riksintresset: 130 stjärnhus från åren 1948-1952, sammankopplade i kedjor, samt gårdsbildningar och omgivande större grönytor. Trafiklösningar, gestaltningsmässiga värden, välstuderade planlösningar och detaljer.

Länsstyrelsen i Örebro län har 2012 tagit fram en precisering och fördjupning av riksintresset utifrån motivering och värdetext enligt beslut av Riksantikvarieämbetet 1996.

Uttekade riksintressen för kulturmiljövården ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt skadar värdena såväl i området som i dess närområde. Vid exploatering eller planarbete i anslutning till ett område av riksintresse för kulturmiljövården ska därför påverkan på riksintresset utredas.

Utifrån riksintressebeskrivningen med tillhörande fördjupning bedöms inte planområdet beröra riksintressebeskrivningens utpekade värden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

Vatten

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

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Kvartersmarken inom planområdet är idag till största del bebyggd och består i övrigt av asfalterade ytor.

Förorenad mark

En drivmedelstation har tidigare varit belägen i den östra delen av planområdet. I en rapport daterad 2010-11-05 avseende miljökontroll vid utförd åtgärd för att avhjälpa miljöskada vid f.d. bensinstation på fastigheten Stjärnvalvet 2 i Örebro anges att totalt cirka 1 600 ton petroleumförorenad jord schaktats ur och 110 ton förorenad betong transporteras bort. En okänd mängd petroleumförorenade massor finns kvar i den

västra schaktväggen, mot byggnaden. Föroreningarna grävdes inte bort på grund av stora risker för skador på intilliggande byggnad.

De kvarvarande förorenade massorna bedömes inte medföra någon nämnvärd risk för människa eller miljö med nuvarande markanvändning, men när markanvändningen omvandlas till känslig markanvändning kommer sannolikt kompletterande saneringsåtgärder vara nödvändiga för att minska riskerna för exponering av föroreningarna.

Enligt EBH-kartan finns ett ej riskklassat objekt norr om planområdet, på fastigheten Stjärnvalvet 3. Den enda verksamhet som funnits på platsen är en skofabrik som var i drift mellan 1910-talet och 1970-talet. Byggnaden uppfördes för ändamålet och innan dess bestod området av åkermark. Sedan skofabriken nedläggning har byggnaden använts för kontorsändamål.

Hälsa och säkerhet

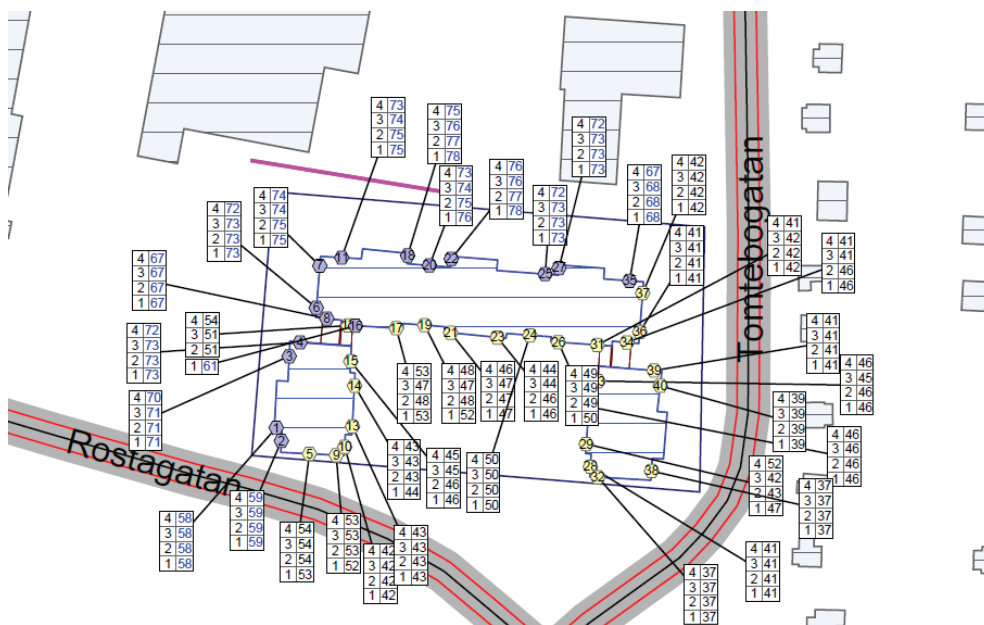
Omgivningsbuller

Enligt Örebro kommuns översiktliga kartläggning av buller från väg- och tågtrafik (2022) är ytterkanterna av planområdet något bullerutsatta med ekvivalenta bullernivåer på 50-54 dBA. I övriga delar av området ligger bullernivåerna under referensnivåerna.



Ekvivalenta bullernivåer från väg- (vänster) och tågtrafik (höger). Grön = 50-54 dBA, Gul = 55-59 dBA, Orange = 60-64 dBA, Röd = 65-69 dBA, Lila = 70-74 dBA. Planområdet är schematiskt markerat med röd streckad linje.

Under planarbetet har även förekomsten av buller från Lidl's verksamhet norr om planområdet utretts. De mätningar som utförts visar på att buller från verksamhet på natt orsakar ekvivalent ljudnivå på upp mot 49 dB vid fasader i planområdets nordvästra hörn. Maximal ljudnivå från verksamhetsbuller på natt överskrider 55 dB vid det nordvästra hörnet av planområdet. Utredningen visar dock även att åtgärder kan vidtas för att säkra att tillgång till ljuddämpad sida för samtliga bostäder.

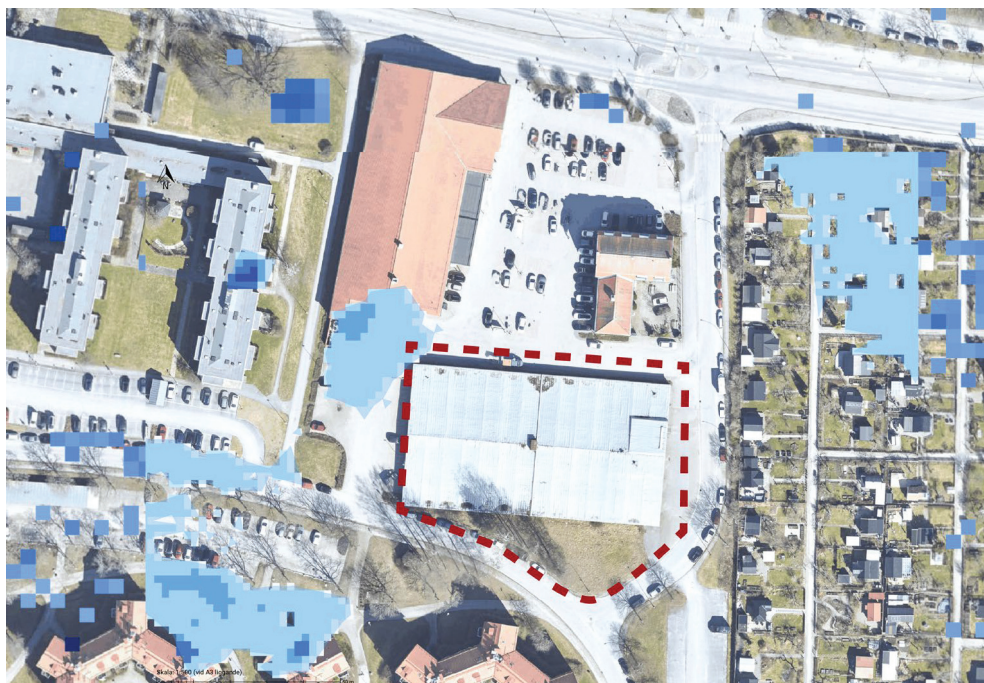


Bilden visar a-vägd maximal ljudnivå per våning, avseende buller från verksamhet nattetid kl. 22-06

Risk för översvämning

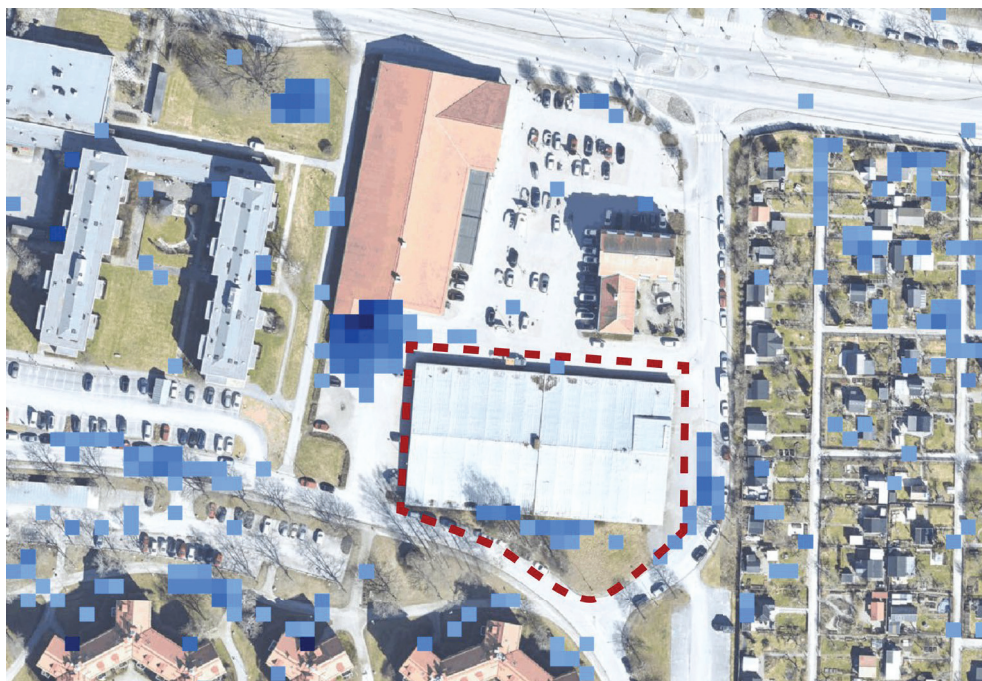
Precis utanför planområdet i västlig riktning finns risk för översvämning vid ett 200-årsflöde från Svartån enligt översvämningskartering utförd av Norconsult 2018.

Vid ett 1000-årsflöde föreligger översvämningsrisk i liknande utbredning som vid ett 200-års flöde, möjligen något högre. Beräkningar visar som högst på en vattennivå på + 28,6 meter över nollplanet. Hela planområdet ligger inom riskzonen för beräknat högsta flöde (BHF).



Blå fält i bild ovan representerar områden som riskerar att översvämmas vid ett 1000-årsflöde.

Ingen större risk för översvämning vid skyfall föreligger inom planområdet. I likhet med kartläggningen för översvämning vid ett 200-årsflöde från Svartån visar kartläggningen för översvämning vid ett 100-årsregn på en risk för översvämning precis väster om planområdet. Utöver detta syns viss risk inom planområdet, i anslutning till parkytan i söder.



Blå fält i bild ovan visar områden som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. Ljusblå = 0,1-0,3m, Blå = 0,3-0,5m, Mörkblå = >0,5m

Geotekniska förhållanden

Marken inom fastigheten består enligt SGU av postglacial lera med låg genomsläpplighet. Berggrunden består av granit.

Enligt kartläggning av SGU har marken i planområdet en gammastrålning från uran motsvarande >68 Bq/kg. Detta innebär att det finns en risk för radon inom planområdet, vilket bör tas hänsyn till vid byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Svartåns avrinningsområde, där vattenförekomsten avgränsas från Lindbacka till Hjälmarén. Svartån har enligt Länsstyrelsens VISS-register otillfredsställande ekologisk status, bland annat till följd av problem med övergödning orsakat av belastning från urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp med mera. Även förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar påverkar dess status. Svartån uppnår inte heller god kemisk status, där spelar bland annat förekomst av miljögifter från källor som transport och infrastruktur, urban markanvändning och reningsverk in.

Planområdet berörs inte av något vattenskyddsområde.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till flera miljöer med kulturhistoriska värden. I söder ligger Rosta stjärnhusområde från 1948–52, ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Direkt norr om planområdet finns en före detta skofabrik från 1910-talet, på områdets västra sida ligger äldreboendet Rostahemmet, utbyggt 1950- samt 1970-tal, och på dess östra sida finns Älvtomta koloniområde utbyggt under 1920-talet. Inom planområdet står en garagebyggnad uppförd 1954 för bostäderna i området.



Översiktsbild över planområdet (markerat med vit streckad linje) och dess närmsta omgivning.

Garagebyggnaden på Stjärnvalvet 2

Den byggnad som idag står på fastigheten Stjärnvalvet 2 är utpekad i Örebro kommuns kulturmiljöinventering som en värdefull kulturbyggnad. Byggnaden uppfördes 1954 som ett komplement till Stjärnhusområdet. Vid planering och uppförande av Stjärnhusen var det fortfarande få som ägde bil, men då bilismen ökade sågs behov av ett bilgarage. Byggnaden är, liksom stjärnhusområdet, ritad av arkitektduon Backström och Reinius och dess kulturhistoriska värde grundas primärt i samhörigheten med Stjärnhusen. Byggnaden har i riksintressebeskrivningen med tillhörande fördjupning inte bedömts som en del av riksintresseområdets kulturvärden.

Viktigt för byggnadens karaktär är bland annat den låga, breda byggnadsvolymen och de



slutna tegelklädda fasaderna som stilmässigt relaterar till den angränsande skofabriken.
Ovan syns den byggnad som idag finns på fastigheten Stjärnvalvet 2.

Stjärnhusen

I söder angränsar området till Rosta stjärnhusområde som är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården. Området är ett enhetligt och väl sammanhållet bostadsområde med ett stora grönskande gårdsmiljöer, uppfört 1948-52 efter ritningar av Sven Backström och Leif Reinius. Stjärnhusen är sammankopplade till långa enheter som bildar två krokiga, halvt slutna cirkclar kring två stora parker. Exteriören avspeglar interiören genom att en lägenhet rymms i varje utspringande gavelparti. Varje fasadsektion är spritputsad i tidstypiskt mustig gul, grön, ljusgrön, röd eller brun kulör.

Den karaktäristiska bostadsarkitekturen kompletteras med service-, affärs- och driftsbyggnader i områdets södra och norra del. I söder reser sig ett höghus som markerar området i landskapet. Bostadsbebyggelsens spritputs, sadeltak och färgsättning är mycket typiskt för uppförandeperioden, liksom servicebyggnadernas gula tegelfasader. Den enhetliga arkitekturen bidrar starkt till områdets identitet.



Rosta Stjärnhus under uppbyggnad.

Rosta var först ute i raden av bostadsområden som uppfördes i Örebro under efterkrigstidens bostadskris. Området berättar om det samhälle som då byggdes upp och om den nya bostadspolitik som kom att präglade en stor del av vårt bostadsbestånd från efterkrigstiden. De starka sociala ambitionerna som rådde bland arkitekter, planerare och i kommunerna om en god bostad till alla representeras väl i Rostas bostadsplanering. I den märks även 1940-talets sociala förhållanden som exempelvis den uppbyggda barnomsorgen. Grannskapstanken präglar områdets karaktär, i enlighet med tidens planeringsideal. Rosta planerades med särskild medvetenhet för kvinnors och barns perspektiv vilket syns både i den inre boendemiljön och i den yttre. De stora gemensamma grönytorna uppmanade till lek och fysisk aktivitet vilket också berättar om att ett hälsoperspektiv fanns med i

planeringen.

Som ett av landets främsta exempel från denna folkhemsepok, som grundlades på 1930-talet och verkställdes under 1940- och 50-talen, innehar Rosta höga arkitekturhistoriska värden. Rosta är ytterst intressant i ett samhälls- och socialhistoriskt perspektiv genom att illustrera 1940-talets bostadssituation och levnadsförhållanden.



Delar av Stjärnhusen som de ser ut idag.

Fabriksbyggnaden på Stjärnvalvet 3

Norr om planområdet står en före detta fabriksbyggnad. Den uppfördes för AB Joh:s Olssons skofabrik 1912 och byggdes till redan 1916. 1934 togs aktiemajoriteten över av den i Örebro växande skofabrikskedjan Carlsson & Åqvist och tillverkningen på Tomtebogatan samordnades därefter med dessa anläggningar och specialiserades alltmer mot kraftigare skor, bland annat herrskor. År 1950 arbetade sex tjänstemän och ett 60-tal fabriksarbetare här. Fabriken lades ned 1971 och för närvarande brukas byggnaden som kontorslokal.

Byggnaden består av två volymer hopbyggda i vinkel till varandra, den södra något

senare tillkommen med två våningar, den norra delen är tre våningar hög, krönt av ett mansardtak. Tegelfasader i olikbränt tegel med våningsavskiljande vitputsade lister, höga fönster, i den norra delen med vitputsad bröstning, samt tandsnittsmurad takfotslist är definierande för byggnadens karaktär.

Byggnaden har genomgått en del mindre förändringar utöver den tillbyggnad som genomfördes 1916, däribland invändiga ändringar i samband med anpassning till kontor samt byte av fönster, dörrar och taktäckningsmaterial och ändring av takkupor. Byggnaden är dock relativt välbevarad och byggnadstekniskt är den representativ för mindre industriella byggnader vid denna tid. Genom sin historia och ursprungliga funktion berättar byggnaden även om skotillverkningsindustrin i Örebro.



I bild ovan syns den före detta skofabrik som är lokaliserad precis norr om planområdet.

Rostahemmet

Rostahemmet är ett vård- och omsorgsboende beläget väster om planområdet. Boendet består av flera sammanhängande byggnadskroppar. De äldsta delarna, i anläggningens nordvästra del, tillkom 1952-53, efter ritningar av arkitekt Tore Virke. Det stora befolkningsantalet i området till följd av bland annat etableringen av Stjärnhusen hade vid den tiden medfört ett behov av utbyggnad av vård- och skolinstitutioner. I början på 1970-talet byggdes Rostahemmet ut mot öster och söder, med ett större komplex av fyra lamellhus sammanhållna av en korridordel mot norr. Arkitekter för utbyggnaden var Kerstin Olson och Lennart Olson.



Bilderna visar de mot planområdet närmast angränsande delarna av Rostahemmet, uppförda under 1970-talet.

Byggnaderna visar på två distinkta arkitekturstilar från 1950-tal respektive 1970-tal. Den del som byddes till på 1970-talet är närmast angränsande det aktuella planområdet och karaktäriseras av platta tak och växelvis utskjutande balkongpartier samt fasader i vitgrå kalksandsten med kontrasterande fönsterbröstningar i täpanel i växelvis grönt rött och blått. Utbyggnaden liksom den ursprungliga delen av äldreboendet och Rostahemmet berättar om en del av samhällsutvecklingen i Örebro. Anläggningen smälter väl in i omgivningen och utgör ett visst miljöskapande inslag mot Karlslundsvägen och Rostagatan.

Älvtomta koloniträdgårdar

Öster om planområdet ligger Älvtomta koloniområde. Området, som vid tiden för koloniföreningens bildande låg i stadens ytterkant, avsattes för odling 1917. En stor inflyttning från landsbygden till stadens industrier kring början av 1900-talet föranledde anläggandet och koloniträdgårdarna hade stor betydelse för människors matförsörjning under tiden för första och andra världskriget.

Ursprungligen bildades 54 lotter och arbetare kunde för en mindre kostnad få tillgång till en odlingslott. Antalet växte senare till cirka 200 på grund av en ökad efterfrågan. För närvarande består koloniområdet av 164 lotter då området minskat något till följd av bland annat trafikåtgärder i området. Älvtomta koloniträdgårdar berättar med sin grönska och småskalighet om områdets karaktär och funktion vid tidpunkten för lotternas bildande.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Befintlig byggnad inom planområdet är en garagebyggnad i ett plan. Planområdet angränsar i öster till ett koloniträdgårdsområde och i söder till Stjärnhusen som utgör ett större sammanhängande bostadsområde. Väster om planområdet finns vård- och omsorgsboendet Rostahemmet och precis norr om Stjärnvalvet 2 finns en livsmedelsbutik samt en mindre kontorsbyggnad.

Gestaltning

Bebyggelsen inom fastigheten är en tegelbyggnad i ett plan med ett karaktäristiskt tak som fått sin form genom de entréportar som är högre än merparten av byggnadens vägghöjd. På de båda lägre sidorna har vita entréportar funnits till motorcykelgarage, men den ena har senare satts igen och ersatts av fönster. Vägöppningar är koncentrerade till kortsidorna, främst mot öster, vilket ger byggnaden ett uttryck som kan liknas vid en massiv tegelmur i övriga riktningar.

Några av byggnadens värdebärande karaktärsdrag är sammanfattat: tegelstenarna som fått ett varierat uttryck genom olika hårdbrändhet med flera nyanser i varje sten, den karaktäristiska takfoten med skarpkantade former samt den tidstypiska blandningen av material med exponerade vitmålade betongbalkar integrerade i tegelmurarna.



Den befintliga garagebyggnaden inom fastigheten, sett från öster.

Mark och vegetation

Kvartersmarken inom planområdet är sedan tidigare bebyggd och består i sin helhet av hårdgjorda ytor. I den södra delen av planområdet, finns en mindre grönyta som är planlagd som park och ägs av Örebro kommun. Där finns ett antal uppvuxna träd som tillför upplevelsemässiga värden på platsen och bör bevaras.

Lek och rekreation

Inom ett avstånd av 500 meter finns två parkytor med varierad funktion om drygt 3 ha vardera. Bland annat finns där lekplats, tennisplan, pulkbacke och öppna grönytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i anslutning till fastigheten.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Elektronisk kommunikation

Stadsnät är utbyggt i området.

Service

För- och grundskola samt fristående gymnasieskola finns inom ett avstånd av cirka 500 meter från området. På fastigheten Stjärnvalvet 1, precis norr om planområdet finns en livsmedelsbutik. Fler livsmedelsbutiker samt restauranger och en del övrig kommersiell service finns i närområdet, bland annat i Rosta centrum som ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Avståndet till Örebro centrum med ett brett serviceutbud är cirka 1,5 kilometer.

Trafik

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Tomtebogatan i öster och Rostagatan i söder.

Karlslundsgatan passerar knappt 100 meter norr om planområdet. Gång- och cykelbana finns längs Karlslundsgatan som även är huvudled för biltrafik. Från Karlslundsgatan finns en anslutande gång- och cykelbana som går väster om fastigheten Stjärnvalvet 2 och tar slut vid Rostagatan. Längs Rostagatans södra sida finns en trottoar för fotgängare men ej cykelbana, dock finns en gång- och cykelväg söder om gatan längs stjärnhusområdets ytterkant.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är utbyggd i området och busshållplats finns inom ett avstånd av cirka 200 meter från fastigheten, vid Karlslundsgatan. Hållplatsen trafikeras av både stads- och länsbuss.

Parkering och angöring

I nuläget finns begränsade parkeringsmöjligheter inom planområdet. I anslutning till byggnaden finns en del mindre asfaltsytor som används för parkering. En stor del av den obebyggda ytan inom kvartersmarken omfattas av ett utfartsservitut till förmån för Stjärnvalvet 1.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

En yta om cirka 18 kvadratmeter i sydöstra delen av fastigheten Stjärnvalvet 2 planläggs som allmän plats för att säkerställa att befintlig trottoar längs Tomtebogatan kan vara kvar. Då åtgärden bedöms som nödvändig för detaljplanens genomförande avses överlåtelse av marken till Örebro kommun ske genom fastighetsreglering.

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget medger en högre grad av exploatering jämfört med gällande plan vilket innebär att marken kommer kunna utnyttjas mer effektivt. Samtidigt medför planförslaget även att den andel markyta som bebyggelsen tillåts uppta begränsas något och ändringen av markanvändning till bostadsändamål medför att grönytor behöver tillskapas inom fastigheten.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Fastigheten är sedan tidigare planlagd samt exploaterad. De risker som finns bedöms vara möjliga att hantera i planarbetet och genomförandet och ingen av de parametrar som undersökts riskerar att påverkas negativt till den grad att det kan anses innebära betydande miljöpåverkan. Konsekvenser för riksintresset avseende kulturmiljövården har tagits i beaktning vid framtagandet av planen och planförslaget har anpassats för att minska risken för negativ påverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2024-04-03.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark innan anslutning till kommunala ledningsnätet. Det samlade dagvattnet föreslås avledas till utjämningsmagasin och brunn för flödesreglering, huvudsakligen i ett markförlagt ledningsnät. På terrassbjälklaget kan dagvatten fördröjas ytterligare genom ytavrinning till dagvattenbrunnar innan det avleds i ledning. Utsläppsflödet till det kommunala ledningsnätet bedöms inte öka efter detaljplanens genomförande.

Förorenad mark

Kända markföroreningar från en före detta drivmedelstation finns inom planområdet. Föroreningarna är sanerade till nivåer som i de flesta fall ligger under riktvärden för

mindre känslig markanvändning och delvis även under riktvärden för känslig markanvändning, men detaljplanens genomförande bedöms medföra att ytterligare sanering blir nödvändig för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål. Även kvarvarande föroreningar beräknas vara möjliga att åtgärda genom schaktsanering. Målet för åtgärderna är att området saneras till nivåer som uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark avseende bostäder, känslig markanvändning (KM). För att säkerställa att sanering sker till nivåer godkända för känslig markanvändning har en bestämmelse införts i detaljplanen om villkor för startbesked för ändrad markanvändning.

För de kvarvarande åtgärder som inte kunde slutföras på grund av risker för skador på byggnaden ansvarar SPIMFAB, drivmedelsbolagens gemensamma saneringsprogram för nedlagda drivmedelsstationer, som gjort den tidigare saneringen på platsen. Fastighetsägaren Helix bostäder AB har varit i kontakt med representanter från SPIMFAB och fått bekräftat att de har verksamhet kvar och kommer att kunna utföra detta arbete.

Fastighetsägaren har även utfört en kostnadsuppskattning i syfte att bedöma kostnaden för åtgärder som avser nivåer mellan MKM och KM då ovan nämnda aktör bara bär ansvaret för att säkerställa att marken är sanerad till nivåer för MKM. Beräkningarna utgår från att sanering sker genom schaktning och bortforsling av förorenade massor och kostnadsuppskattningen innefattar både schaktarbetet och tillkommande kostnader som anmälan och slutrapport till tillsynsmyndighet, transport av massor, deponiavgifter och miljökontroll. Enligt beräkningarna blir kostnaden för sanering cirka 500 000 kronor, varav vilka 200 000 kronor utgörs av kostnader för schaktningsarbeten som skulle vara nödvändiga oberoende av förekomsten av markföroreningar.

I närheten av området finns även en före detta skofabrik som i länsstyrelsens EBH-stöd inte är riskklassad. Den verksamhet som tidigare funnits på platsen är en skofabrik och objektet tillhör BKL 3, vilket innebär att risken för att människors hälsa ska påverkas negativt av eventuella föroreningar från verksamheten är liten till måttlig.

Rapporter från undersökningar vid liknande verksamheter visar att vanligt förekommande föroreningar är PAH och metaller och föroreningar som spridit sig till det aktuella planområdet men inte fångats upp i den genomförda saneringen och efterföljande undersökningar bedöms osannolikt. Eftersom den befintliga byggnaden upptar större delen av fastigheten är det i nuläget inte heller möjligt att utföra provtagning inom ej sanerade delar av fastigheten men då saneringsåtgärder kommer ske bedöms eventuella ytterligare föroreningar möjliga att kontrollera och hantera i samband med detta.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Tillkommande bostäder innebär att vägtrafiken i anslutning till planområdet kan komma att öka något jämfört med nuläget. Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms dock vara mycket liten och inte medföra någon risk för att normvärden överskrids.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon påverkan på möjligheterna

att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i recipienten Svartån. Den planerade exploateringen beräknas medföra en minskning av den totala vattenvolymen och därmed även föroreningsmängderna från fastigheten till recipienten på grund av den minskade mängden hårdgjorda ytor och de åtgärder som planeras för att omhänderta dagvattnet lokalt. Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten.

Buller

Konsekvenser relaterat till buller redovisas nedan.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet är enligt Örebro kommuns översiktliga kartering förhållandevis lite utsatt när det gäller buller från trafik, vilket även den bullerutredning som tagits fram under planprocessen visar. Ekvivalenta bullernivåer når som mest 50–55 dBA i ytterkanterna av fastigheten.

När det gäller buller från verksamhet finns viss problematik i den nordvästra delen av planområdet som främst orsakas av transporter till Lidl's verksamhet. Mätningar i bullerutredningen visar på att ekvivalent och maximal ljudnivå överskrider nattetid vid tyst sida i detta område. Utredningen föreslår även lösningar för att åtgärda detta och säkerställa att bostäderna får tillgång till en ljustdämpad sida. Att så sker säkerställs i plankartan genom bestämmelse s₂: ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljustdämpad sida” Ljustdämpad sida definieras som sida av bostaden vars fasad är mindre bullerexponerad än övriga fasader och där beräknad ljudnivå inte överskrider ekvivalenta ljudnivåer på 40 dBA eller maximala ljudnivåer på 55 dBA, nattetid klockan 22–06.

Problemet bedöms orsakas av att det i bebyggelseförslaget finns ett släpp mellan två av volymerna i det nordvästra hörnet som medför att ljudet studsar in mot innergården. Detta kan åtgärdas antingen genom en avskärmning i öppningarna eller att den norra fasaden på den sydvästra byggnadsvolymen utförs ljudabsorberande. I några av lägenheterna på de två lägsta våningsplanen behöver även planlösningen anpassas.

Om riktvärden för individuella uteplatser överskrider kan en gemensam uteplats anordnas i ett skyddat läge i på innergården. En bestämmelse (f₄) om att gemensam uteplats ska anordnas om så krävs läggs in i plankartan.

Översvämning

I nära anslutning till planområdet finns risk för översvämning vid ett 200-årsflöde från Svartån enligt Örebro kommuns översvämningsskartering. Planens genomförande beräknas inte ha någon större påverkan på denna risk. Troligen kommer förutsättningarna efter planens genomförande vara något bättre då en mindre andel av fastigheten kommer att upptas av hårdgjorda ytor jämfört med nuläget.

Förändrade markförhållanden efter planens genomförande kan dock medföra att även Stjärnvalvet 2 drabbas vid en framtida översvämning. Enligt dagvattenutredning framtagna under planprocessen beräknas vattennivån vid ett översvämningstillfälle med 200 års återkomsttid vara +28,3 meter (RH2000). För att undvika risk för skador på byggnader bedöms att färdig golvnivå och sårbara installationer bör ligga minst +28,5 meter över nollplanet. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelse f₅: ”

Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst 28,5 meter över nollplanet. Källare och underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå.”

En mindre risk för översvämning förekommer även vid ett 100-årsregn. Detta bedöms inte medföra något ytterligare behov av åtgärder utöver den bestämmelse om lägsta golvhöjd som införts i plankartan. Planens genomförande beräknas inte heller leda till någon ökad risk för översvämning utanför planområdet baserat på ovan nämnda faktorer.

Den transformatorstation som är planerad i planområdets sydvästra del kan anses vara en samhällsviktig verksamhet enligt definitionen att det är en tjänst eller infrastruktur som upprätthåller eller säkerställer samhällsfunktioner som är nödvändiga för samhällets grundläggande behov, värden eller säkerhet. Som utgångspunkt bör dessa typer av bebyggelse utföras så att den ligger skyddade vid beräknat högsta flöde.

I detta fall kan det bedömas att den aktuella transformatorstationen inte har en funktion som är att anse som samhällsviktig i den bemärkelse som avses eftersom dess syfte är att försörja den närliggande bebyggelsen med el. I scenariot att BHF skulle inträffa skulle även den bebyggelse som avses försörjas med el via den aktuella transformatorstationen till stor del att ligga under vatten och därmed inte heller vara möjliga att försörja med el.

Mycket stora delar av Örebro stad ligger inom riskzonen för beräknat högsta flöde (BHF) och dessa nivåer har bedömts som för osannolika för att tillämpa. Örebro kommun låtit ta fram en riskkartering med ett 1 000-årsflöde, vilket är den nivå som bedömts som lämplig att utgå ifrån för att skydda funktioner som mindre transformatorstationer. Denna utredning visar att E₁-området troligen inte översvämmas vid nuvarande marknivå, men att risk finns för en översvämning upp till +28,6 meter nära området. Då ändrade marknivåer vid byggnation skulle kunna medföra en förändring i dessa förhållanden regleras att anläggningen ska utföras så att den inte tar skada vid vattennivåer på upp till 28,6 meter över nollplanet.

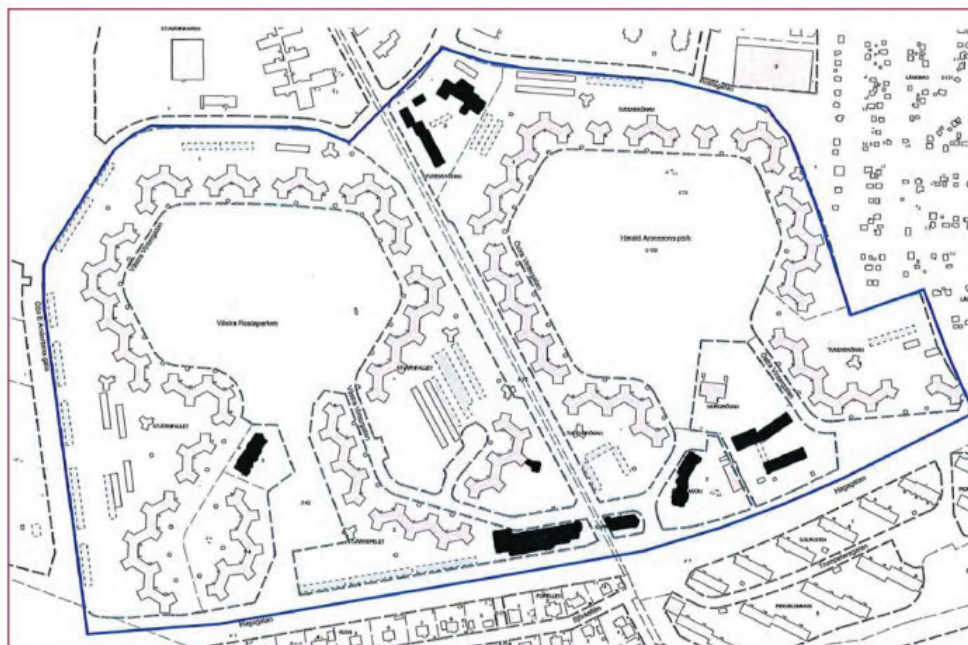
Kulturmiljö

Stjärnvalvet 2

Detaljplanens genomförande kommer att innebära en rivning av den garagebyggnad som idag står på fastigheten. I den kulturmiljöutredning som tagits fram i samband med planarbetet bedöms byggnadens kulturhistoriska värde som måttligt.

Det är visserligen önskvärt ur ett kulturhistoriskt perspektiv att denna byggnadstyp bevaras då äldre garagebyggnader som inte är P-däck eller underjordiska garage numera är ovanliga. Dessutom har byggnaden ett lokalthistoriskt värde genom upphovsarkitekterna vilka har ritat såväl bostadsområdet som skolan i området. Samtidigt bedöms inte berättelsen om Rosta vara beroende av garagebyggnadens bevarande.

De komplementbyggnader för handel och service som uppfördes i och med byggandet av Rosta är betydelsebärande element för förståelsen av tidens planideal och idén om grannskapet och därmed viktiga som uttryck för riksintresset. I den fördjupade riksintressebeskrivningen för Rosta illustreras de byggnader som anses vara av särskild betydelse för riksintresset genom kartan nedan där komplementbyggnader är svartmarkerade. Dessa inkluderar bland annat affärslokaler, före detta panncentral och före detta ungdomsgård och bibliotek, dock inte den aktuella garagebyggnaden.



Garaget på fastigheten Stjärnvalvet 2 syns här strax utanför avgränsningen, i kartbildens bögra hörn.

Garagebyggnaden bedöms ha viss betydelse för riksintresseområdet som komplementbyggnad till bostadsbebyggelsen, men inte samma avgörande betydelse som stjärnhusen och de komplementbyggnader och servicebyggnader som pekats ut i den fördjupade riksintressebeskrivningen. Byggnaden har i kommunens kulturmiljöinventering inte heller bedömts uppfylla kraven för särskilt värdefull byggnad enligt BBR (2011:6, avsnitt 1:2213). Garaget bedöms däremot ha ett visst miljöskapande värde. Byggnaden har också en koppling till riksintresseområdet då den är ritad av samma arkitekter som har ritat stjärnhusen.

Rivning av garagebyggnaden medför, förutom en förlust av de värden byggnaden i sig tillför, att berättelsen om områdets utveckling till följd av en ökad bilism under 1950-talet blir något försvagad. Matarleden Rostagatans sträckning kring stjärnhusområdet finns fortsatt kvar och berättar tydligt om tidens trafikplanering. Sammantaget, baserat på ovan nämnda faktorer, bedöms att en rivning av garagebyggnaden endast kommer att innebära en måttligt negativ effekt för områdets kulturvärden.

Stjärnvalvet 3

I och med genomförandet av detaljplanen kommer fabriksbyggnadens synlighet påverkas i stor utsträckning från vissa riktningar. I nuläget döljs byggnaden till viss del av garagebyggnaden sett från Rostagatan i söder, men den tillkommande bebyggelsen kommer att täcka den till en hög grad. Byggnaden kommer dock fortsatt att vara synlig från Tomtebogatan. Bebyggelsen inom planområdet begränsas i nordöstra hörnet av fastigheten genom prickmark, vilket medför att påverkan från korsningen Tomtebogatan-Rostagatan påverkas i mindre utsträckning än om bebyggelsen placerats ända ut i fastighetsgräns.

I riktning från Karlslundsgatan i norr kommer skofabriken, som tidigare stått som en solitär bland lägre verksamhetsbyggnader, ses i ett nytt, mer stadsmässigt

sammanhang. Föreslagen byggnad ansluter väl till skofabriken genom sin tegelfasad, kulör samt gavelmotiv mot Tomtebogatan och höjdmässigt är den nya byggnaden inte dominerande utan likvärdig. Skofabriken framträder fortsatt dominerande genom sin i sammanhanget unika industrikaraktär med framträdande element som putsade horisontella fält och takkupor i takfallet.

Älvtomta koloniträdgårdar

Den bebyggelse som möjliggörs genom planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på Älvtomta koloniträdgårdars värde. Bebyggelsen och grönskan i koloniområdet är redan underordnad kringliggande bebyggelse, vilket faller sig naturligt till följd av den generella småskaligheten i svenska koloniträdgårdar.

Riksintressen

Kulturmiljövård

En kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning har tagits fram under planarbetet. Konsekvenser för riksintresset bedöms där som små och föreslagen bebyggelse bedöms harmoniera med befintliga stjärnhus samtidigt som den ges en egen arkitektonisk karaktär så att den förstås som ett nutida tillägg. Planförslaget har anpassats efter bebyggelseförslaget på ett sådant sätt att det säkrar de kvaliteter som bedömts vara av stor vikt för att minska negativ påverkan på riksintresset, utan att för den delen begränsa utformningen av byggnaden mer än nödvändigt.

De konsekvenser som planen medför relaterat till kulturmiljö berör i viss del riksintresset. Den tillkommande bebyggelsen blir betydligt högre än den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Detta påverkar delvis riksintresset genom en minskad synlighet från norr, mot den nordöstra delen av riksintresseområdet. Det rör dock inga siktlinjer som bedöms vara mycket betydande för riksintressets värden.

Planförslaget reglerar höjdskalan på tillkommande bostadsbebyggelse för att hålla en lämplig höjd i förhållande bostadshusen inom det intilliggande stjärnhusområdet. Bebyggelsen inom det aktuella planområdet tillåts vara något högre än Stjärnhusen, omkring två meter, vilket bedöms som en måttlig förskjutning i skala i området.

Utformningsbestämmelser har införts för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet på den tillkommande bebyggelsen samt ett väl avvägt samspel med riksintresset genom bland annat färg- och materialval. Genom att bygga vidare på de aspekter som nämns under rubrikerna *Kulturmiljö* och *Gestaltning* i beskrivningen av planförslaget samt i den tillhörande kulturmiljöutredningen kan påverkan på riksintresset minskas ytterligare.

Rivning av den garagebyggnad som idag står på fastigheten Stjärnvalvet 2 bedöms inte medföra någon direkt påverkan på riksintressets värden. Dock påverkar det i viss grad förståelsen av Rostas utveckling.

En ytterligare konsekvens för kulturmiljön är att den äldre fabriksbyggnaden i närheten döljs från söder och i övrigt får ett nytt mer stadsmässigt sammanhang, men detta har ingen påverkan på riksintresset.

Trafik

Planförslaget medför en viss ökning av trafik till området på grund av de tillkommande bostäderna. Den tillkommande trafiken bedöms dock inte innebära att några större åtgärder behöver vidtas på omkringliggande gatunät. Mindre åtgärder planeras för att säkerställa att oskyddade trafikanter säkert kan ta sig till och från området.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Sofi Ersson. Medverkande i planarbetet har varit exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, stadsantikvarie Kicki Söderback, trafikplanerare Elis Höglind samt andra kompetenser från Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Sofi Ersson
Planarkitekt