



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

PARK Park

GATA Huvudgata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C Centrum

E₁ Transformatorstation

K Kontor

P₁ Parkeringshus

B₁ Bostäder. Centrumändamål får finnas i bottenvåning

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W₁ Vattenområde där bryggor får uppföras

W₂ Vattenområde där bro får uppföras för gång- och cykeltrafik

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad och transformatorstation

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 Största bruttoarea är angivet värde i m²

e₂ Största byggnadsarea ovan mark är 2100 m². Utöver angiven byggnadsarea får balkonger och skärmtak uppföras

e₃ Största byggnadsarea ovan mark är 460 m². Utöver angiven byggnadsarea får balkonger och skärmtak uppföras

e₄ Största byggnadsarea ovan mark är 540 m². Utöver angiven byggnadsarea får balkonger och skärmtak uppföras

e₅ Största byggnadsarea ovan mark är 340 m². Utöver angiven byggnadsarea får balkonger och skärmtak uppföras

e₆ Största sammanlagda byggnadsarea är 120 m² för komplementbyggnad och transformatorstation inom egenskapsområdet

e₇ Största byggnadsarea för transformatorstation är 20 m²

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras i samma förgårdslinje mot Norrbackavägen som bostadshusen på Kexfabriken 5

Komplementbyggnad och transformatorstation ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Utformning

f₁ Ny bebyggelse ska samspeja med den före detta Kexfabrikens kulturmiljövården genom färgsättning och materialval

f₂ Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet

f₃ Portik ska anordnas mot PARK (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

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

f₅ Luftring för ventilation ska placeras på tak eller fasad bort från järnvägen. Utrymningsväg ska finnas bort från järnvägen

Utförande

b₁ Minst en entré ska finnas mot Östra Bangatan

b₂ Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot Östra Bangatan ska bestå av fönsteryta

Färdig golvnivå ska vara på minst +26,40 meter över angivet nollplan

Varsamhet

k₁ I entrérummet ska ursprungliga tegelväggar och granitsockel bevaras och fortsatt vara synliga

k₂ Byggnaden ska behålla sina karaktärsdrag vad gäller volymer, proportioner, material, detaljeringsgrad och färgsättning. Variationerna av tegel, murförband, fogar och sockel som visar på byggnadens utbyggnadstapper till och med år 1978 ska bevaras och förstärkas. Vid byte av fönster ska variationen av byggnadens ursprungliga fönstertyper gällande form, material och proportioner förstärkas. Igensatta och minskade fönster får tas upp.

k₃ Ändring av stommen invidigt får göras för att ändra planlösning, bygga trapphus, ljusschakt eller liknande

k₄ Fasadmateriell ska huvudsakligen vara av rött tegel lika befintligt eller ursprungligt

Rivningsförbud

r₁ Byggnaden får inte rivas

Skydd av kulturvården

q₁ Det norra trapphuset med väggmålningar, smidesräcken och terrazzogolv ska bevaras. Vid renovering ska likvärdiga material användas

Markens anordnande och vegetation

n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroring har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

Ändrad lovplikt

a₂ Marklov krävs även för fällning av träd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

0 50 100 Meter

Skala 1:1 000 (A1S)

Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00

Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Vägkant
- Staket eller mur
- Slänt
- Höjkurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Elskåp
- Luftledning
- Järnväg
- Strandlinje, Dike
- Markdetalj
- Byggnad
- Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
- Industribyggnad
- Transformator
- Kyrka
- Planerad byggnad
- Fastighetsnummer
- Fastighetsnamn
- Gatunamn
- NIKOLAI Storgatan
- Koordinatkruss

Detaljplan för fastigheterna Kexfabriken 1-3 m.fl.

Örebro, Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun

Granskningshandling
Standardförfarande
Upprättad: 2024-02-27

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Klara Ågren
Planarkitekt

Samrådstitid:
2023-05-31 till 2023-05-31
Granskningsförfarande:
2024-03-19 till 2024-04-19
Antagen av BMN:
0000-00-00
Laga kraft:
0000-00-00

Dnr nr: Bom 65/2023

Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]