



PLANBESTÄMMLER

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
- GATA

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- KC₁P₁E₁
- KC₁E₁
- BC₂E₁

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W₁
- W₂

EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMLER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar

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 är 2100 m²

e₃ Största byggnadsarea är 460 m²

e₄ Största byggnadsarea är 540 m²

e₅ Största byggnadsarea är 340 m²

e₆ Största byggnadsarea är 100 m² för komplementbyggnad

e₇ Största area för transformatorstation är 20 m²

e₈ Största area för transformatorstation är 30 m²

Placering

Huvudbyggnad ska huvudsakligen placeras i förgårdslinje mot Norrbackavägen

p₁

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Utformning

f₁ Ny bebyggelse ska samspeja med den före detta Kexfabriken kulturmiljövärden genom färgsättning och materialval

f₂ Byggnad ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet

f₃ Genomgående gång mellan gård och PARK ska finnas med en minsta bredd om 4,5 meter och lägsta höjd på 4,0 meter.

f₄ Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00

f₅ Minst en entré till trapphus eller lokal ska finnas mot Östra Bangatan

f₆ Minst 50 % av bottenvåningen mot Östra Bangatan ska bestå av fönsteryta

f₇ Högst antal våningar är 7

Utförande

b₁ Luffintag för ventilation ska placeras på tak eller fasad på motsatt sida järnvägsområdet. Utrymningsväg ska finnas på motsatt sida järnvägsområdet

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

På kvartersmark ska dagvattenfördröjning med en volym av minst 126 m³ per hektar fastighetsarea anordnas

Varsamhet

k₁ I entrérummet ska ursprungliga tegelväggar och granitsockel bevaras

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 utbyggnadsetapper till och med år 1978 ska bevaras. Vid byte av fönster ska variationen av byggnadens ursprungliga fönstertyper gällande form, material och proportioner bevaras. Igensatta och minskade fönster får tas upp.

Fasadmaterial ska huvudsakligen vara av rött tegel lika befintligt eller ursprungligt

k₃

Rivningsförbud

r₁ Byggnaden får inte rivas

Skydd av kulturvärden

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 fallas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförordning 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 f.o.m. laga kraft datum.



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
- Koordinatkruss

Detaljplan för fastigheterna Kexfabriken 1-3 m.fl.

Örebro, Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen Örebro kommun

Antagandehandling Standardförfarande Upprättad:2024-08-09

Hanna Bäckgren Enhetschef detaljplan Klara Ågren Planarkitekt

Samrådstitid: 2023-05-31 till 2023-07-05
Granskningsföretag: 2024-03-19 till 2024-04-19
Antagen av BMN: 0000-00-00
Laga kraft: 0000-00-00

Dnr nr: Bom 63/2023
Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]