

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

- GATA Gata
 - GCVVÄG Gång- och cykelväg
 - PARK Park
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B Bostäder
 - C Centrum
 - E1 Transformatorstation
 - S Skola

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W1 Vattenområde, bryggor får anordnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom användningsområde för GATA

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med kompletteringsbyggnader och andra anläggningar än byggnader
- Endast byggnadsverk under mark.
- Endast byggnader under mark.

Höjd på byggnadsverk (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

- h1 +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h2 Utöver högsta nockhöjd får tekniska utrymmen och dylikt uppföras till en högsta höjd av 1,5 meter över nock och till maximalt 20 % av takets yta inom egenskapsområdet.
- h3 Utöver högsta nockhöjd får hiss/trapphus uppföras till en högsta höjd av 4,5 meter över nock.

Höjd på byggnadsverk

- h4 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Utnyttjandegrad

- e1 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Markens anordnande och vegetation

- n1 Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n2 Markens höjd får inte ändras.
- n3 Markparkering får inte anordnas.
- n4 +0,0 Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet.

Ändrad lovplikt

- a1 Marklov krävs även för fällning av träd.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.

Utformning (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

- f1 Gemensam vistelseyta i form av takterrass ska finnas.

Utformning

- f2 Fasad ska utformas med en variation avseende utformning och färg.
- f3 Huvudsaklig fasad mot CV-gatan ska utformas i tegel och med ett uttryck som anknyter till vagnerverksstadens industriella karaktär.
- f4 Huvudsaklig fasad mot lokal- och kvartersgator ska utformas i tegel. Inslag av fasader i puts får finnas.
- f5 Huvudsaklig fasad mot bostads- och skolgård ska utformas i tegel och/eller puts.
- f6 Mot bostadsgård gäller att huvudsaklig fasadfärg ska ha en svårta på 10-30%, eller motsvarande värden för naturliga material.
- f7 Maximalt 25% av fasadlängd mot CV-gatan får ha balkonger som krägar ut från fasad. Utkragande balkonger får ej glassas in.
- f8 Räckben på balkonger som vänder sig mot CV-gatan ska utformas i metall och utformas med hög genomsiktighet.

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

Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Utförande

Transformatorstation får inte uppföras fristående
Transformatorstation skall utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +26 meter över nollplanet inte skadar dess funktion

Lokaler för användning skola ska utformas med en färdig golvnivå i markplan som är lägst +26 meter över nollplanet. Källare och underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå.

Byggnaders användning

- S1 Största bruttoarea för användning skola är 1000 m² inom egenskapsområdet.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

GENOMFÖRANDE

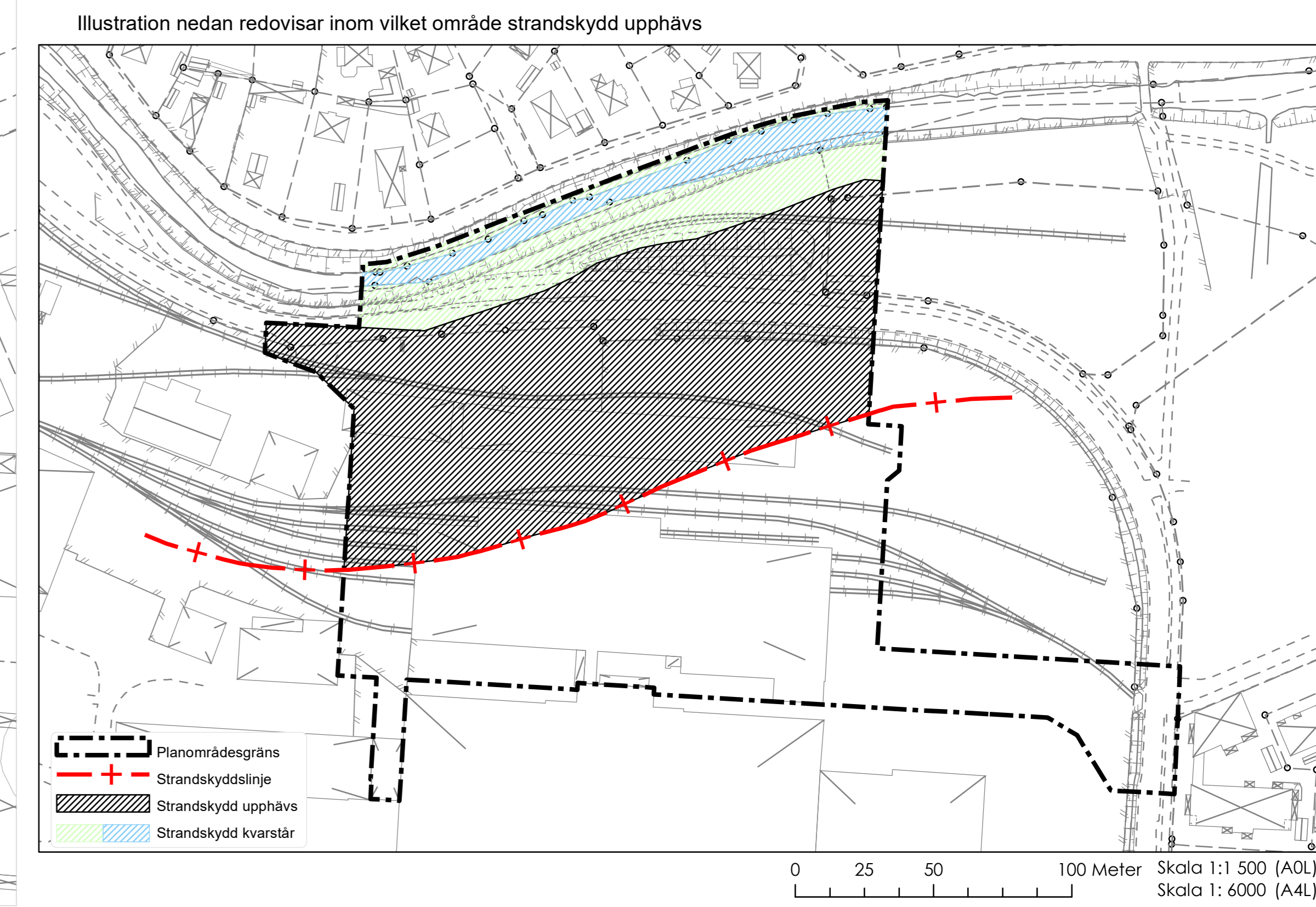
- A1 Genomförandetiden är 5 år för användningsområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.
- A2 Genomförandetiden är 10 år för användningsområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

ILLUSTRATIONER

- LOKALGATA Illustrationstext
- +25,5 Illustrationstext

UPPLYSNING:

Till detaljplanen hör ett gestaltungsprogram:
"Kvalitets- och gestaltungsprogram - Underlag till Detaljplan för fastigheten Olaus Petri 3:233 med flera"



Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Koordinatsystem i plan: SWEREP99 15 00
Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Inaktgräns
- - - Fastighetsgräns
- · - · - Vägkant
- + - + Staket eller mur
- + · + · + Staket
- · · · · Högskäva
- · · · · Belysningsstolpe
- · · · · Elstolpe
- · · · · Luftledning
- · · · · Stämning
- · · · · Strömledare, Dike
- · · · · Markdetalj
- Byggnad
- Byggnadskategori i enlighet med fasadens höjd i sockerhöjd
- Byggnadskategori i enlighet med takets begränsningshöjd
- Industribyggnad
- Transformator
- Kyrka
- Planerad byggnad
- Fastighetsnummer
- Fastighetsnamn
- Gatunamn
- Gårdepunkt
- Koordinatsystem

Detaljplan för del av fastigheten Olaus Petri 3:233 m.fl. (CV-området)
 Ämningarna, Örebro kommun
 Samråd: 2024-12-19 till 2025-02-09
 Granskningsd: 2026-03-11 till 2026-04-01
 Antagen av BMN: 0000-00-00
 Laga kraft: 0000-00-00

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
 Örebro kommun

Granskningshandling
 Standardförfarande
 Upprättad: 2026-03-02

Hanna Rückgren Sofi Ersson
 Enhetschef detaljplan Planarkitekt

Skala 1:500 (A01)
 Skala 1:2.000 (A4L)

Skala 1:1.500 (A0L)
 Skala 1:6.000 (A4L)

Dnr nr: Bom 31/2023
 Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]