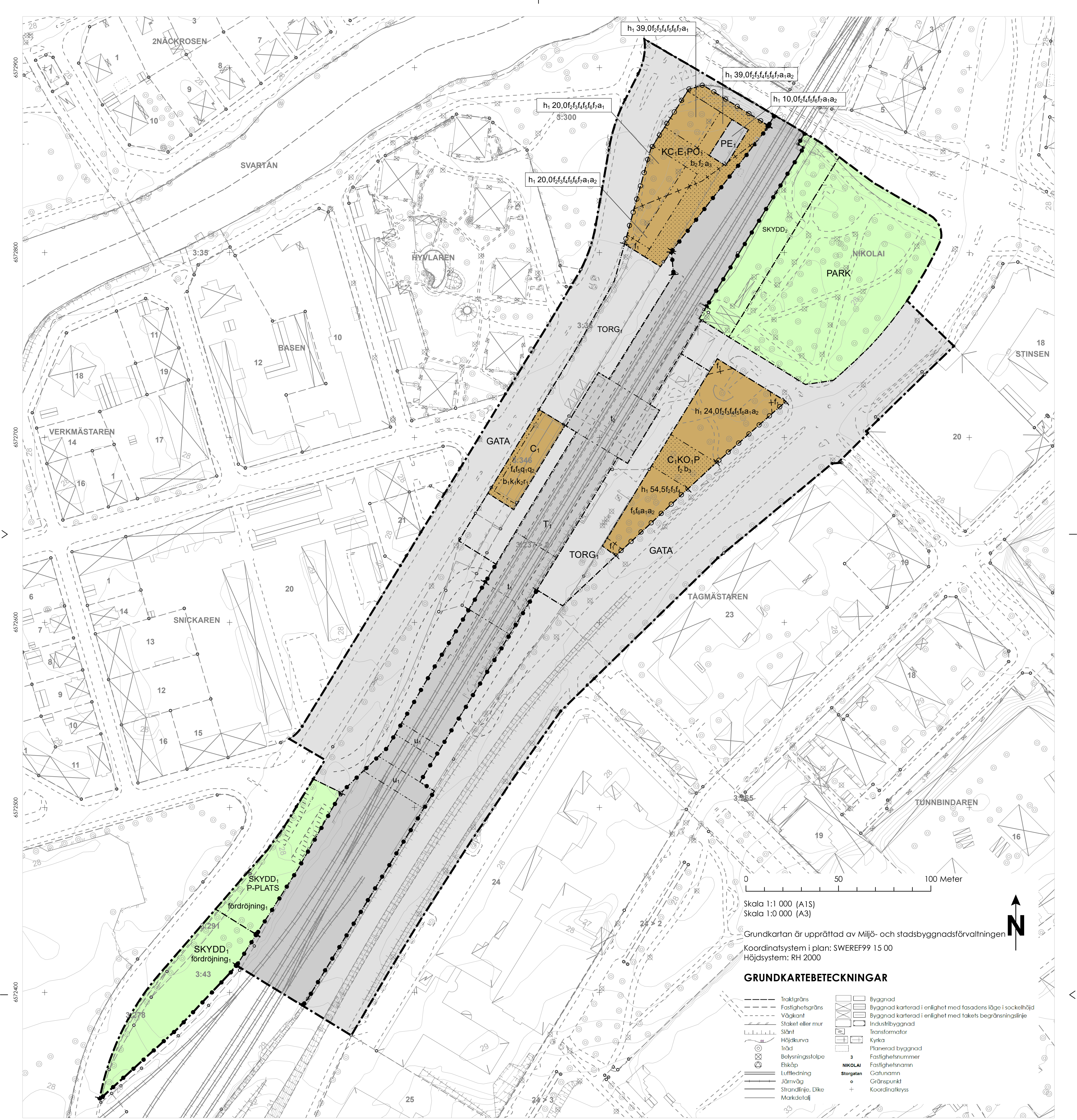




PLANBESTÄMMELSER

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 eigenskapsgräns
- Sammanfallande eigenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA	Gata
PARK	Park
P-PLATS	Parkering
SKYDD ₁	Översvämningsyta
SKYDD ₂	Område som skyddas mot olyckor och störning
TORG ₁	Stationsområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C ₁	Centrum som endast omfattar handel och service
K	Kontor
E ₁	Transformatorstation
T ₁	Järnväg

P	Parkering
O ₁	Hotell

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Stängsel ska finnas.

Utformning av allmän plats

fördrojning₁ Fördrojningsmagasin för skyfall och dagvatten

Dagvattenfördrojning med en total volym av minst 447 kubikmeter ska anordnas inom allmän plats

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte försvåras med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

t₁ Markreservat för tunnel avseende allmännyttig gång- och cykeltrafik

t₂ Markreservat för bro för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Utformning

f₁ Lägsta frihöjd 4,7 meter. Avgränsas med sekundär eigenskapsgräns.

f₂ Marken får underbyggas med underjordiskt garage eller källare

f₃ Utrymmen på tak får uppföras 3 meter över högsta nockhöjd. Dessa ska utföras indragna med minst 6 meter från takfot och med en största yta av 200 kvadratmeter för att minimera utrymmens synlighet från gata.

f₄ Samtliga ytor där människor vistas stadigvarande ska ha tillgång till en utrymningsväg som mynnar bort från järnvägen

f₅ Luftintag för ventilation ska placeras inom skyddat utrymme på tak eller fasad som är vänd bort från järnvägsområdet.

f₆ Fasad mot järnvägsspår på första radens bebyggelse från farligt godsled ska utföras med obrännbart material. Entréer ska vändas bort från järnvägen. Sekundära entréer mot järnvägen tillåts dock för resandefunktioner samt för byggnadens servicefunktioner.

f₇ Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet

Villkor för startbesked

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

a₂ Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förän antingen ett skydd som står emot ett ursparat tåg från inliggande järnvägsområde har upprättats eller genom att gavlar och fasad på tillkommande bebyggelse närmast spårområdet uppförs med en påkörningsskyddad konstruktion till en höjd av minst 4,7 meter.

Skydd av kulturvärden

q₁ Äldre träfönster ska bevaras exteriört och får endast ersättas av nya med motsvarande utformning, upphängningsätt, kulör och material vid skada eller om deras tekniska skick kräver det.

q₂ Sockel i granit ska bevaras exteriört. Vid reparation och underhåll ska natursten motsvara befintlig.

Upphävande av strandskydd

a₃ Strandskyddet är upphävt. Avgränsas med sekundär eigenskapsgräns

Utförande

b₁ Dagvattenfördrojning med en total volym av minst 13 kubikmeter ska anordnas inom användningsområdet.

b₂ Dagvattenfördrojning med en total volym av minst 24 kubikmeter ska anordnas inom användningsområdet.

b₃ Dagvattenfördrojning med en total volym av minst 35 kubikmeter ska anordnas inom användningsområdet.

Transformatorstation ska utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till +30 meter över nollplanet inte skadar dess funktion

Varsamhet

k₁ Byggnadens karaktär ska bibehållas utifrån volym, takform, fönstersättning, material- och kulörval samt detaljeringsgrad

k₂ Befintliga portöppningar får försvåras med glaspartier vid behov av ytterligare ljusinsläpp

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivras.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- Illustrationslinje - Heldragen
- Illustrationsyta

Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:306 m.fl. (Örebro Södra)

Örnsro/Söder, Örebro kommun

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun

SAMRÅDSHANDLING
Standardförfarande
Upprättad: 2026-05-20

Samrådstitid: 2026-06-01 till 2026-09-15
Granskningsstid: 0000-00-00 till 0000-00-00
Antagen av BMN: 0000-00-00
Laga kraft: 0000-00-00

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Philip Cedergrén
Planarkitekt

Dnr nr: Bom 149/2026
Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]