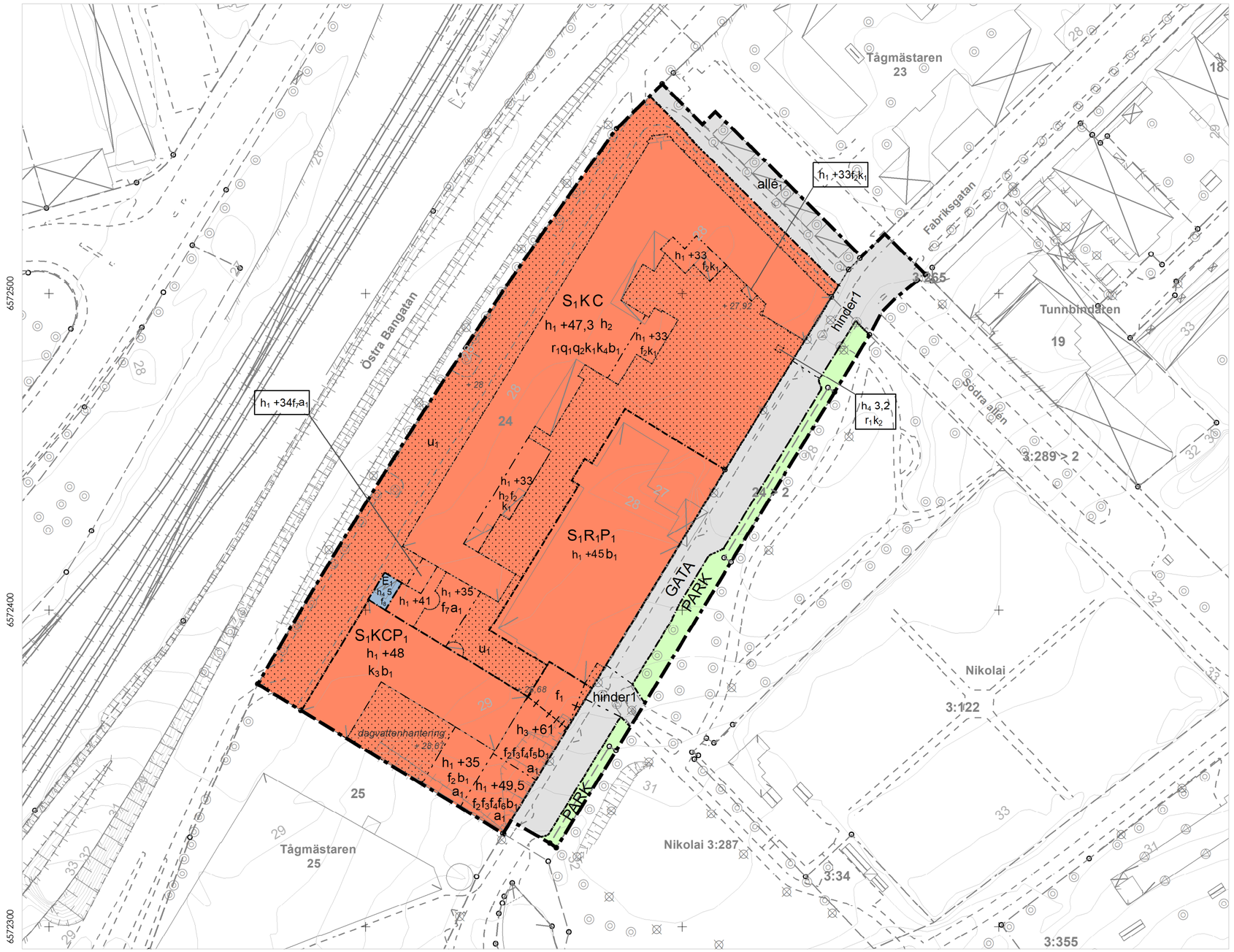


Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00
Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Vägkant
- Staket eller mur
- Slänt
- Höjdkurva
- 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
- 3 Fastighetsnummer
- NIKOLAI Fastighetsnamn
- Storgatan Gatunamn
- o Gränspunkt
- + Koordinatkryss

Upplysning: I byggnaden kan interiörer med särskilda kulturvärden och som därmed omfattas av förvanskningsförbud enligt PBL 8 kap. 13 § finnas.

Upplysning: Vid grundläggning och markarbeten, i synnerhet pålning, ska anpassningar göras och val av teknik beaktas för att minimera risk för spridning av förorening ned till underliggande grundvattenmagasin.

0 50 100 Meter

Skala 1:1 000 (A2L)
Skala 1: 2 000 (A4)

Samrådstid: 2026-01-29 till 2026-03-01
Granskningstid: 2026-10-09 till 2026-11-08
Antagen av BMN: 0000-00-00
Laga kraft: 0000-00-00

N

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
- PARK Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- S_1 Gymnasium
- K Kontor
- C Centrum
- R_1 Idrottshall
- P_1 Parkeringsgarage
- E_1 Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- $allé_1$ Allé
- hinder1 Farthinder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- h_2 Utöver högsta nockhöjd får befintliga takuppbyggnader till en högsta höjd av +51,2 meter över angivet nollplan finnas.
- h_3 +61,0 Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet värde i meter över angivet nollplan. Över + 49 meter över angivet nollplan gäller att fasad mot egenskapsgräns i sydost ska utformas med ett indrag i djupled på minst 0,6 meter.
- h_4 0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utformning (avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

- f_1 Byggnad ska utföras med en minsta frihöjd på 10 meter över marknivå.

Utformning

- f_2 Byggnad ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer samt med hög medvetenhet om relationen till den befintliga bebyggelsen. Utformning, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24.
- f_3 Entréer ska finnas mot gata.
- f_4 Utkragande balkonger får inte anordnas mot Fabriksgatan.
- f_5 Tak ska utföras som mansardtak med en högsta takfotshöjd på +48 meter över nollplanet. Frontespiser eller takkupor får finnas upp till 45 % av fasadlängd inom egenskapsområdet.
- f_6 Tak ska utföras som mansardtak med en högsta takfotshöjd på +44 meter över nollplanet. Frontespiser eller takkupor får finnas upp till 25 % av fasadlängd inom egenskapsområdet.
- f_7 Byggnad ska utformas likt befintligt vad gäller material, kulör, fasadindelning och takform.
- f_8 Transformatorstation ska utformas likt nuvarande eller anpassas till bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24.

Rivningsförbud

- r_1 Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

- q_1 Sockel i huggen granit och detaljer i tandhuggen kalksten ska bevaras. Vid reparation och underhåll ska natursten motsvara befintlig.
- q_2 Träfönster ska bevaras och får endast ersättas av nya i motsvarande eller ursprunglig utformning, upphängningssätt, kulör och material vid skada eller om deras tekniska skick kräver det.

Varsamhet

- k_1 Byggnad ska bibehållas till sin nuvarande eller ursprungliga karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material, färgsättning och detaljeringsgrad.
- k_2 Byggnadsverk ska bibehållas till sin nuvarande eller ursprungliga karaktär vad gäller volymer, proportioner, material, färgsättning och detaljeringsgrad.
- k_3 Byggnad ska bibehållas till sin nuvarande eller ursprungliga karaktär vad gäller volymer, proportioner, fönstersättning, material och detaljeringsgrad. Färgsättning ska vara lika nuvarande, ursprunglig eller utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheten Tågmästaren 24.
- k_4 Portar ska vara lika befintliga eller utformas med ursprungliga portar som förlaga vad gäller kulör, material, upphängningssätt och dimensioner.

Utförande

- b_1 Nödutgång för utrymning som är placerad bortvänd från järnvägsområdet ska finnas. Luftintag för ventilation ska placeras på motsatt sida järnvägsområde. Spaltventiler eller fasaddon får inte placeras på fasad mot järnvägsområde.

Villkor för startbesked

- a_1 Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att marken har sanerats till en för ändamålet lämplig nivå.

GENOMFÖRANDETID

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

ILLUSTRATIONER

- *Illustrationstext* Illustrationstext
- ——— Illustrationslinje - Heldragen

Detaljplan för fastigheten Tågmästaren 24 m.fl.

Söder, Örebro kommun

ÖREBRO
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun

Granskningshandling
Utökat förfarande
Upprättad: 2026-10-05

Hanna Bäckgren
Enhetschef detaljplan

Frida Hammarlind
Planarkitekt

Dnr nr: Bom 134/2024

Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]