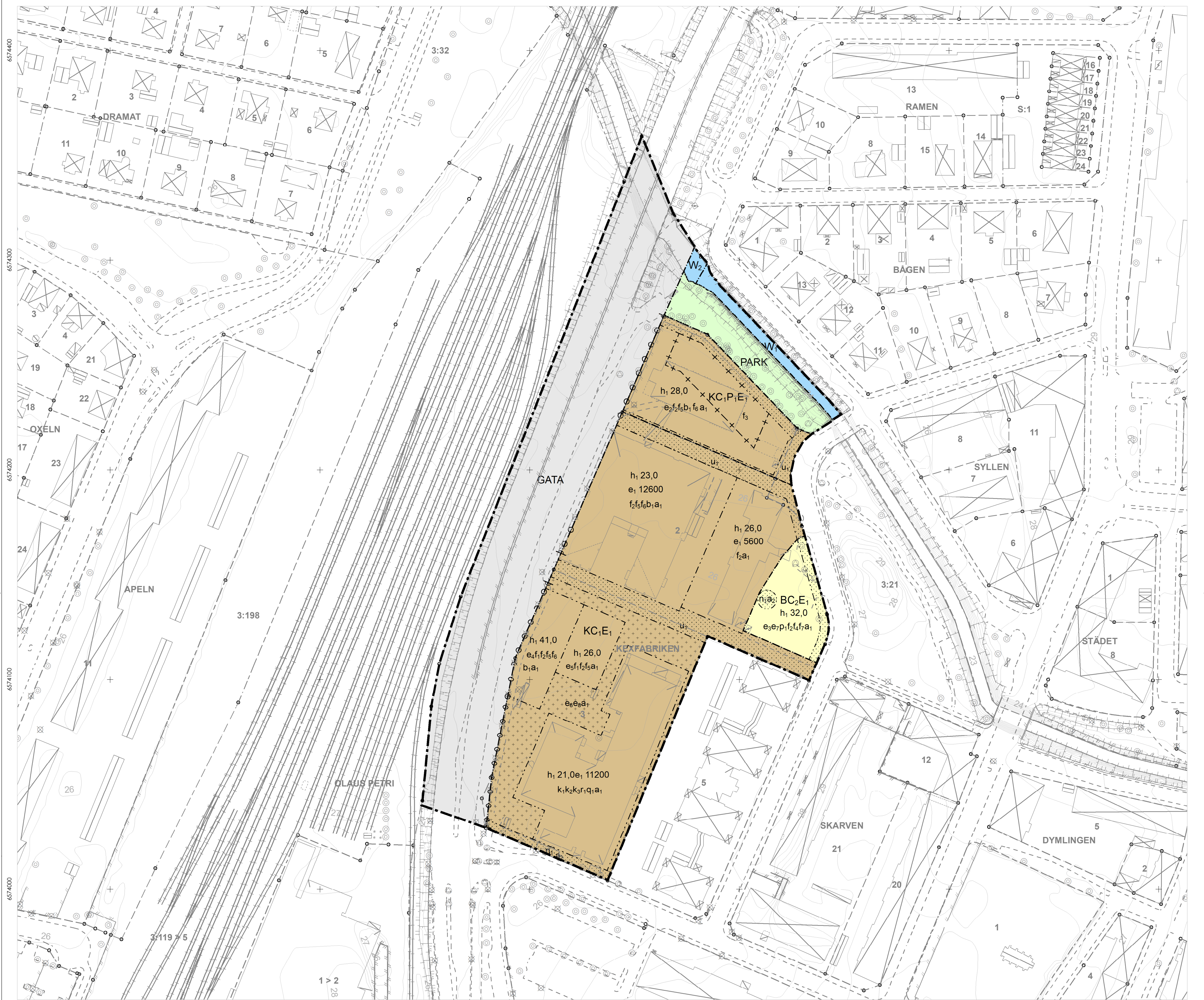




PLANBESTÄMMELSER

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

- PARK Park
- GATA Huvudgata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- KC₁P₁E₁ Kontor, Centrum , Parkeringshus, Transformatorstation
- KC₁E₁ Kontor, Centrum , Transformatorstation
- BC₂E₁ Bostäder, Centrum endast i bottenvåning , Transformatorstation

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 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

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

U₁

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

p₁ Huvudbyggnad ska huvudsakligen placeras i förgårdslinje mot Norrbackavägen

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Utformning

- f₁ Ny bebyggelse ska samspela med den före detta Kexfabrikens kulturmiljövården 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 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 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 Luftintag 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 56,4 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.
- k₃ Fasadmaterial 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 markförening har åtgärdats till en för ändamålet lämplig nivå.

Ändrad lovplikt

- a₂ Marklov krävs även för fällning av träd.

GENOMFÖRANDETID

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

0 50 100 Meter

Skala 1:1 000 (A1S)

Skala 1:0 000 (A3)

Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00

Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Staket eller mur
- Stömt
- Höjdkurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Fiskbål
- 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
- Gränspunkt
- Koordinatkruss

Detaljplan för fastigheterna Kexfabriken 1-3 m.fl.

Örebro, Örebro kommun



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun

Laga krafthandling

Standardförfarande

Upprättad:2024-08-09

Hanna Bäckgren

Enhetschef detaljplan

Klara Ågren

Planarkitekt

Samrådstdid:
2023-05-31 till 2023-07-05

Granskningsfid:
2024-03-19 till 2024-04-19

Antagen av BMN:
2024-08-22

Laga kraft:
2025-04-03

Rättelse 36 § FL: 2025-10-23

Dnr nr: Bom 65/2023

Akt nr: 1880K-P2025/7