



GRUNDKARTEBETECKNINGAR	
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Vägkant
	Staket eller mur
	Slänt
	Höjkurva
	Träd
	Belysningsstolpe
	Elskåp
	Luftledning
	Järnväg
	Strandlinje, Dike
	Markdetalj
	Byggnad
	Byggnad karterad i enlighet med fasadens lägsta höjd
	Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
	Industribyggnad
	Transformator
	Kyrka
	Planerad byggnad
	Fastighetsnummer
	Gatunamn
	Koordinatkryss

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

- Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Torg. Kvartersmark för parkeringsgarage (P1) under angiven plushög över nollplanet., PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Kvartersmark**

- Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Kontor, Centrum, Parkeringshus, Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Järnväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Parkering, Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- Kontor, Centrum, Parkeringshus. Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA) upp till angiven plushög över nollplanet., PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS**

**Skydd**

- Utformning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse såsom lekplats, uteservering eller dylikt får endast utföras om följande riskreducerande åtgärder vidtas:
  - Avskärmade barriär utfors mellan järnväg och yta för att skydda mot brandpåverkan. Barriären ska vara minst 3 meter hög och utformas i obrännbart material (tät i underkant), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Utformning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse såsom lekplats, uteservering eller dylikt får endast utföras om följande riskreducerande åtgärder vidtas:
  - Avskärmade barriär utfors mellan järnväg och yta för att skydda mot brandpåverkan. Barriären ska vara minst 3 meter hög och utformas i obrännbart material (tät i underkant).
  - Ursprämningsskydd utförs på närmaste genomgående spår., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Omfattning**

- Marken får endast förses med förråd, uthus och dylikt., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Placering**

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utformning**

- Utformningsvägar ska placeras vända bort från järnväg. Väggarna som vetter mot järnvägen utformas i obrännbart material eller med konstruktioner som uppfyller brandteknisk avskiljning i lägst klass EI 30. Fönster och glaspartier ska utformas för att förhindra splitterverkan vid explosion med karakteristiska tryck och impulsitet motsvarande stor gasolnsexplosion 20 m från fasaden. Fönster ska utformas i lägst hårdat och/eller laminerat glas som klarar uppvärmning till 300°C under 30 minuter. Friskluftsintag ska placeras på sida vänd bort från järnväg alternativt på tak. Mekaniska ventilationsystem ska utformas med central nodavstängningsfunktion., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utformningsvägar ska placeras vända bort från järnväg. Väggarna som vetter mot järnvägen ska utformas i obrännbart material eller med konstruktioner som uppfyller brandteknisk avskiljning i lägst klass EI 30. Fönster bör undvikas alternativt ska de utformas i lägst brandteknisk klass EIW 30. Friskluftsintag ska placeras på sida vänd bort från järnväg alternativt på tak. Mekaniska ventilationsystem ska utformas med central nodavstängningsfunktion., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utformning av obbyggda ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse såsom lekplats, uteservering eller dylikt får endast utföras om de avskämmas från järnvägsområdet med bebyggelse eller med avskärmade barriär mellan järnväg och ytan för att skydda mot brandpåverkan. Barriären ska vara minst 3 meter hög och utformas i obrännbart material (tät i underkant), PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utfart**

- Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- Markreservat för tunnel för allmännyttig trafik. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §
- Markreservat för bro för allmännyttig trafik. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

**Strandskydd**

- Strandskyddet är upphävt. Kontor, centrum, parkering, parkeringshus, transformatorstation, järnväg. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §

**Villkor för startbesked**

- Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän ursprämningsskydd för spår på angränsande järnvägsområde upprättats mot yta. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje - Heldragen
- Illustrationstext



Skala 1:1 000 (A1)  
Skala 1:2 000 (A3)



Grundkartan är upprättad av Stadsbyggnad, Örebro kommun.  
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00  
Höjdsystem: RH 2000

**Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:306 m.fl. (Södra Station)**  
Örebro Södra, Örebro kommun

Stadsbyggnad  
Örebro kommun

Samrådstitid:  
21 okt 2019 - 2 dec 2019  
Granskningsid:  
0000-00-00 - 0000-00-00  
Antagen  
0000-00-00  
Laga kraft  
0000-00-00

Samrådshandling  
Utökad förfarande  
Upprättad: 191008

Ulf Nykvist  
Tf Enhetschef detaljplan

Niklas Gustafsson  
Planarkitekt

Anders Pernefalk  
Planarkitekt

Akt nr:  
-  
Dnr nr:  
Bn 116/2015