

Samrådstid: 5 juli 2016 - 1 september 2016
Granskningstid: 12 september 2017 - 17 oktober 2017 och 5 juni 2018 - 27 juni 2018

Koordinatsystem: Sweref 99 15 00
Höjdsystem: Rh 2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

Gränser

- Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Kombination av plangränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata
CYKEL	Cykel
GÅNG	Gång
PARK	Park
$PARK_1$	Park med fördröjningsmagasin
SKYDD	Skydd
TORG	Torg

Användning av kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
C_1	Centrumverksamheter tillåts i gatuplan.
D	Vård
E_1	Tekniska anläggningar - transformatorstation
E_2	Tekniska anläggningar - pumpstation
R_1	Besöksanläggningar för idrottsändamål
S	Skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
dike	Dike för dagvatten

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet

Utnyttjandegrad - exploateringens största och minsta omfattning

e_1 000	Största byggnadsarea per fastighetsarea i procent
e_2 000	Högsta exploateringsgrad (byggnadsarea ovan mark i kvm). Förråd, uthus och dyligt räknas inte in i byggnadsarean
e_3	Minsta fastighetsstorlek
e_4	Minst antal friliggande bostadshus
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad
	Korsmark – på marken får komplementbyggnader och dylikt placeras
II III IV	Högsta antal våningar

Placering av byggnadsverk och tomter

p_1	Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
p_2	Komlementbyggnader ska placeras minst 1,5 m från fastighetsgräns.
p_3	Parkering ska uppföras i halvt nedgrävda garage med max 1,2 meter i sockelhöjd eller garage under mark med planterbart bjälklag

Utformning - delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader

fril.	Endast friliggande enbostadshus
f_1	Genomgående entréer ska finnas
f_2	Huvudbyggnad ska placeras mot gata
f_3	Inhängnad får inte uppföras intill park
f_4	Utöver högsta våningsantal får takkupor och hisstoppar uppföras till 33% av takets längd.

Om bullernivåerna överstiger 60 dBA vid fasad för en bostad ska 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 att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

En uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå 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.

Friyta på skol- och förskolegård som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v	Vind får inte inredas

Mark och vegetation

Flerbostadshus
Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad.
Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten.
Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.
Minst 20 % av kvartersmarken ska utgöras av grönytor.

Villabebyggelse
Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.
Minst 20 % av kvartersmarken ska utgöras av grönytor.

Utfart, stängsel

- In -och utfartsförbud

Skydd mot störningar trafikbuller nya bostäder

plank	Bullerplank ska anordnas till en höjd av högst 3 meter mätt över räl och med ett avstånd av minst 8 meter från västra spårets mitt
Vall	Bullervall ska anordnas till en höjd av högst 3 meter mätt över räl

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Underjordiska ledningar

u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Gång- och cykeltrafik

x	Gång- och cykeltrafik - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Vilkor för bygglov

a_1	Bygglov får inte ges för bostäder och skola förrän bullerskärm och bullervall längs järnvägen har uppförts

Gemensamhetsanläggningar

g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende tillfartsväg

Huvudmannaskap för allmänna platser
Kommunen är huvudman för allmän plats

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft

Planavgift

a_2	Planavgift tas ut vid bygglov

ILLUSTRATIONER

– – – – –	Illustrationslinje
Text	Illustrationstext

Utökat planförfarande

Detaljplan för fastigheten **Törsjö 3:14 m.fl.** (Marieberg) ÖREBRO kommun

Stadsbyggnad 2018-08-31

Ulf Nykvist
Tf. Enhetschef Detaljplan

Anders Pernefalk
Planarkitekt

Laga krafthandling

Antagen av byggnadsnämnden den 31 september 2018. Laga kraft den 23 oktober 2019.

1880-P996