



## 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

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- PARK Park

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum
- E<sub>1</sub> Transformatorstation

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

#### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

h<sub>2</sub> +0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

#### Takvinkel

o<sub>1</sub> 0,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader

#### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>

#### Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markförening har åtgärdat till en för ändamålet lämplig nivå.

### Utformning

f<sub>1</sub> Byggnader ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med väl utformade detaljer

f<sub>2</sub> Byggnaders utformning, färgsättning och material ska samspela väl med närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Särskild hänsyn ska ägnas Rosta Stjärnhus som utgör riksintresseområde för kulturmiljövården.

f<sub>3</sub> Tak ska utformas som sadeltak, mansardtak eller valmat tak.

f<sub>4</sub> Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrider vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00

f<sub>5</sub> Färdig golvnivå i markplan ska vara lägst 28,5 meter över nollplanet. Källare och underjordiska utrymmen får uppföras under lägsta färdig golvnivå.

f<sub>6</sub> Trapphusens fasad ska i huvudsak bestå av fönsteryta.

f<sub>7</sub> Minst 35% av fasadlängd mot norr ska utgöras av två eller fler utskjutande byggnadsdelar.

f<sub>8</sub> Utöver högsta angiven totalhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta totalhöjd av +33 meter över angivet nollplan och en maximal byggnadsarea av totalt 50 m<sup>2</sup> inom egenskapsområdet. Även räcken får uppföras över högsta angiven totalhöjd.

### Markens anordnande och vegetation

Parkering får inte anordnas ovan mark med undantag för angöringsplats, lastplats och parkering för rörelsehindrade.

### Byggnaders användning

S<sub>1</sub> Centrum endast i entréplan

S<sub>2</sub> För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

### Utförande

Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 26,8 kubikmeter ska anordnas inom användningsområdet för Bostäder och Centrum.

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla f.o.m. laga kraft datum.

### ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

Skala 1:400 (A2S) Skala 1: 800 (A4S)

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
- Bevisningsstolpe
- Elskäp
- Luffledning
- 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
- Koordinatkriss

## Detaljplan för fastigheten Stjärnvalvet 2 m.fl.

Rosta, Örebro kommun



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
Örebro kommun

### Granskningshandling

Standardförfarande

Upprättad: 2024-03-27

Hanna Bäckgren  
Enhetschef detaljplan

Sofi Ersson  
Planarkitekt

Dnr nr: Bom 82/2023

Akt nr: [1880K-P20xx/xxx]

Samrådstitid:  
2023-09-14 till 2023-10-25  
Granskningsdagar:  
2024-04-08 till 2024-04-26  
Antagen av BMN:  
0000-00-00  
Laga kraft:  
0000-00-00