PLANKARTA

ILLUSTRATIONSKARTA

ORIENTERINGSKARTA

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2024-11-29

Koordinatsystem SWEREF 99 13 30

Höjdsystem RH2000

- 3D Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Järnvägsspår
- Elledning (I mark)
- Fjärrvärmeledning (I mark)
- Gasledning (I mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Vägkant
- Slänt
- Träd
- Buskage/markbegränsning
- Höjdkurva
- 63 Befintlig höjd i RH 2000
- SPIRALEN Traktnamn
- 6:43 Registerbeteckningar
- GA Gemensamhetsanläggning
- Lr Ledningsrättsområde
- Serv Servitutsområde

ILLUSTRATIONSKARTEBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Verksamheter, kontor
- Bostäder
- Mobilitetshus
- IV Våningsantal

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA$_1$ Gågata
- GCVÄG$_1$ Gångväg
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- E$_1$ Nätstation
- K Kontor
- P$_1$ Parkeringshus
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Varsamhet

- k$_1$ Befintlig yta för historisk spårvägsdragning ska bevaras

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får ha en största sammanlagda byggnadsarea om 100 kvadratmeter. Därutöver får balkonger, skärmtak och markterrass finnas. Marken får inte underbyggas med garage eller källare

- ö$_1$ Marken får endast förses med byggnadskomplement på fasader såsom vindfång, hisstorn och skärmtak. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 60 kvadratmeter. Byggnader får inte sammanlänkas över gårdsrummet
- ö$_2$ Marken får endast förses med byggnadskomplement på fasader såsom vindfång, hisstorn och skärmtak. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 40 kvadratmeter

Byggnaders användning

- s$_1$ Minst 75 kvadratmeter av byggnadens bottenvåning får endast användas till centrumändamål
- s$_2$ Minst 50 kvadratmeter av byggnadens bottenvåning får endast användas till centrumändamål
- s$_3$ Byggnadens tak får inte användas för parkering

Höjd på byggnadsverk

- h$_1$ Högsta nockhöjd är 4.0 meter.
- h$_2$ Högsta nockhöjd är 5.5 meter.
- h$_3$ Högsta nockhöjd är 5.5 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts hisschakt och trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 8.5 meter
- h$_4$ Högsta nockhöjd är 6.5 meter.
- h$_5$ Högsta nockhöjd är 7.0 meter.
- h$_6$ Högsta nockhöjd är 7.5 meter.
- h$_7$ Högsta nockhöjd är 8.0 meter.
- h$_8$ Högsta nockhöjd är 9.0 meter.
- h$_9$ Högsta nockhöjd är 11.0 meter.
- h$_{10}$ Högsta nockhöjd är 11.5 meter.
- h$_{11}$ Högsta nockhöjd är 12.0 meter.
- h$_{12}$ Högsta nockhöjd är 12.5 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts murat räcke för uteplats till en högsta höjd om 1.1 meter
- h$_{13}$ Högsta nockhöjd är 16.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt och anläggningar för förnybar energi samt trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{14}$ Högsta nockhöjd är 17.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt och anläggningar för förnybar energi samt trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{15}$ Högsta nockhöjd är 17.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts hisschakt och trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 4.0 meter
- h$_{16}$ Högsta nockhöjd är 20.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt och anläggningar för förnybar energi samt trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{17}$ Högsta nockhöjd är 22.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt och anläggningar för förnybar energi samt trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter

Markens anordnande och vegetation

- n$_1$ Marken får inte förses med parkeringsplats för bil. Parkering för rörelsehindrades fordon är undantagna och medges i nödvändig omfattning

Rivningsförbud

- r$_1$ Byggnader i tegel inom egenskapsgräns får inte rivas. Stom- och byggdelar i dåligt tekniskt skick får ersättas av nya i utförande med samma material som ursprungligt

Skydd av kulturvärden

- q$_1$ Byggnader inom egenskapsgräns är kulturhistoriskt särskilt värdefulla och följande delar får inte förvanskas. Entré med omfattning i rött natursten, entréparti med vindfång i rostfritt stål, skärmtak i kopparklätt utförande

Skydd mot störningar

- m$_1$ På utskjutande byggnadsdel i söder ska yttervägген mot befintlig industri på fastigheten Spiralen 9 utföras sluten

Takvinkel

- o$_1$ Minsta takvinkel är 20 grader.
- o$_2$ Minsta takvinkel är 22 grader.

Utformning

- f$_1$ Högsta antal våningar är 1
- f$_2$ Högsta antal våningar är 4. Den fjärde våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten indragen minst 2.0 meter från fasadliv mot allmän plats
- f$_3$ Högsta antal våningar är 4
- f$_4$ Högsta antal våningar är 5. Den femte våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten indragen minst 2.0 meter från fasadliv mot allmän plats
- f$_5$ Högsta antal våningar är 5
- f$_6$ Högsta antal våningar är 6
- f$_7$ Franska och spanska balkonger får uppföras i gavelmotiven mot Östra Farmvägen. De får skjuta ut högst 0.5 meter utanför fasadliv
- f$_8$ Minst en passage ska finnas, den ska vara minst 4.0 meter bred och 2.7 meter hög

Utförande

- b$_1$ Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig.
- b$_2$ Takbjälklaget ska vara dimensionerat för en planteringsbädd med ett djup om minst 600 millimeter

Varsamhet

- k$_2$ Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet: Ursprungliga fasadmaterial, fasaddetaljer, takutformning och takmaterial samt fönsterutformning. Hältagningar ska främst utföras i lägen för ursprungliga öppningar
- k$_3$ Taktäckning avseende material, form och mönster ska bibehållas.
- k$_4$ Hallstommar avseende material och konstruktionsuppbyggnad ska bibehållas.
- k$_5$ Lastkaj avseende form, utsträckning och material ska bibehållas.
- k$_6$ Balkonger avseende utbredning, infästning och material ska bibehållas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Högst 20 % av bruttoarean bostäder får avsättas till lägenheter under 40 kvadratmeter. Minst 10 % av bruttoarean ska uppföras som bostäder över 80 kvadratmeter

Markens anordnande och vegetation

Stödmur får högst vara 0.5 meter hög

Grönytefaktor om minst 0.5 per kvarter ska uppnås inom område med beteckningen B, BC och P$_1$E$_1$

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl.22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 kvadratmeter får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåeravser frifältsvärden

Byggnader med stadigvarande vistelse inom planområdet ska utrustas med rökdetektorer i friskluftsintagen, som stänger av ventilationen vid upptäckt av brandrök. Byggnader med stadigvarande vistelse inom planområdet ska vara möjliga att evakuera i riktning bort från befintlig industri på fastigheten Spiralen 9

Utformning

Gemensamma entréer till flerbostadshus ska utformas genomgående från gata till gård. Entréer mot gata eller torg ska utformas som huvudentréer och ska ansluta i nivå med gata eller torg. Överkant av bottenvånings bjälklag mot allmän plats får utföras högst 1.0 meter över trottoar eller gångbana

Fasader på det nordvästra bostadskvarteret ska i huvudsak utformas med rött tegel, mindre inslag av puts får förekomma. Loftgångar, takkupor, burspråk, frontespiser och inglasade balkonger medges ej. Balkonger får inte uppföras mot Östra Farmvägen undantaget det som anges i f$_6$. Mot Celsiusgatan får maximalt 1/3 del av fasadlängden ha balkonger om maximalt 1.5 meters djup.

Fasader på mobilitetshuset inklusive angränsande bostäder ska i huvudsak uppföras i gult tegel, stålkonstruktioner och plåt. Burspråk och frontespiser på fasad för bostäder får uppföras i begränsad omfattning och som mest skjuta ut 0.5 meter från huvudbyggnaden.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän parkeringshus har uppförts.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpta.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom område med beteckning b$_1$.

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten

Spiralen 6 m.fl.

i Norra Sorgenfri i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-01-22

Daniel Svanfelt
Enhetschef

Anna Klara Lundberg
Planhandläggare

Džugas Lukošević̆ius
Planhandläggare

Malmö stad

Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5858