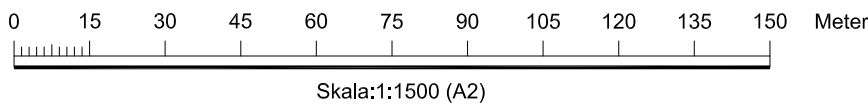
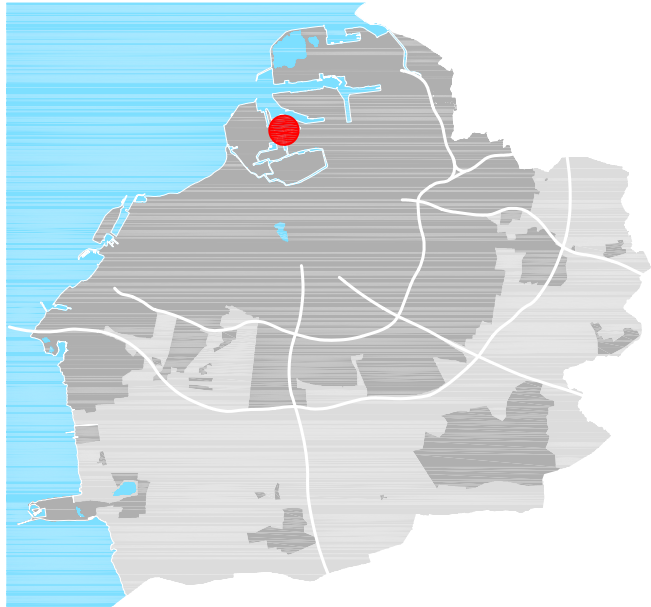


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2025-03-18
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdssystem RH2000

- Fastighets/gränspunkt
- Järnvägsspår
- Byggnad
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Väggkant
- Slänt
- Träd
- Vattenyta

- Höjdkurva
- Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Servitutsområde
- Ledningsrätt

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

- GATA₁ Gata på fotgängares villkor
- GATA₂ Lokalgata
- PARK Park

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- C₁ Centrum (ej kontor)
- E₁ Nätstation
- K Kontor
- T₁ Yta för delad mobilitet

Vattenområde

- W₁ Vattenområde som får byggas över av bro för allmän gång och cykeltrafik, bryggor får anläggas
- W₂ Öppet vattenområde

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Skydd av kulturvärden

- q₁ Det översta lagret i den runda kajens stensättning ska bevaras i markplan. Stensättningen får justeras i höjd

Utformning av allmän plats

- byggnader₁ Tio stycken byggnader som är 60 kvadratmeter stora och 3,5 meter höga får uppföras och placeras närmast 3 meter från kajkanten
- höjd₁ Gatans höjd över nollplanet ska vara minst +2,8 meter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, undantaget växthus om maximalt 30 kvadratmeter samt våderskydd över cyklar. Balkonger och burspråk får finnas med en lägsta höjd av +3,5 meter över marknivån

Byggnaders användning

- s₁ I bottenvåning inom egenskapsområdet ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Lokalerna ska placeras mot den västra kajen. Bostadskomplement ska placeras mot den östra kajen
- s₂ I bottenvåning inom egenskapsområdet ska lokaler för centrumverksamhet placeras i hörnlägen

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 9.0 meter
- h₂ Högsta nockhöjd är 18.0 meter
- h₃ Högsta nockhöjd är 27.0 meter
- h₄ Högsta totalhöjd är 31.0 meter
- h₅ Högsta nockhöjd är 35.0 meter
- h₆ Utöver högsta tillåtna nockhöjd och högsta antal våningar tillåts trapphus, hisschakt, samt anläggningar för förnybar energi

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q₂ Byggnadens fasadmateriäl av klinker och mosaik ska bevaras. Vid byte eller komplettering av klinker och mosaik ska materiäl lika befintliga användas
- q₃ Byggnadsdetaljer av koppar i fasad ska vid byte eller komplettering ersättas och utföras av koppar lika befintligt

Utformning

- f₁ Högsta antal våningar är 2
- f₂ Högsta antal våningar är 4
- f₃ Högst antal våningar är 8
- f₄ Högst antal våningar är 10

Utformande

- b₁ Byggnad ska ha färdigt golv på +3,5 meter över nollplanet och ha en vattentät grundkonstruktion till samma nivå
- b₂ Fasadkonstruktionen mot vattnet ska vara förstärkt för att stå emot vågor

Varsamhet

- k₁ Värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, utformning, materiäl och byggnadsdetaljer. De karaktärsdrag som angivits nedan ska tas tillvara vid ändring. Byggnadernas fasadmateriäl av klinker och mosaik får inte bytas mot andra materiäl inte heller bearbetas eller målas. Vid hålltagning bör placering av dessa anpassas för att så långt som möjligt minska negativ påverkan på klinker eller mosaik

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- Strandskyddet är upphävt

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

- Parkering får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon

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 m² 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 ljudnivåer avser frifältsvärden

Upphävande av strandskydd

- Strandskyddet är upphävt

Utformande

- Underjordiska parkeringsgarage får inte finnas. Gäller all ny bebyggelse
- Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3,2 meter och grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader och byggnader i park berörs inte. Befintliga byggnader som inte kan skyddas genom höjd nivå för färdigt golv ska skyddas genom andra tekniska skyddsåtgärder i eller utanför byggnadsverket upp till samma nivå

Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpta

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLT VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

- Strandskyddet är upphävt

GENOMFÖRANDETID

- Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten

Hamnen 22:164 m.fl. (Smörkajen)

i Hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-05-14

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Anita Cardinali
Planhandläggare
Emilie Malmberg
Planhandläggare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5611