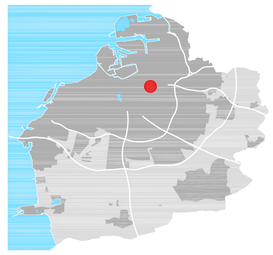
ORIENTERINGSKARTA



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
- 4:3 Registerbeteckningar
- GA Gemensamhetsanläggning
- Ltr Ledningsrättsområde
- Serv Servitutsområde

ILLUSTRATIONSKARTEBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Verksamheter, kontor
- Bostäder
- Parkeringshus
- Takträdgård på parkeringshus
- 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$_1$ Gata på fotgängares villkor
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark

- B Bostäder
- C$_1$ Centrum, undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse
- C Centrum
- E$_1$ Nätstation
- K Kontor
- P$_1$ Parkeringshus
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Varsamhet

- k$_1$ Historisk spårvägsdragning ska vara tydligt avläsbar och får inte bebyggas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.
- 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 och dessa får inte glasas in. Marken får inte underbyggas med garage
- ö$_1$ Marken får endast förses med nödutgång från underjordiskt skyddsrum som får finnas i begränsad omfattning i form av lucka och underjordisk trappa
- ö$_2$ Marken får endast förses med byggnadskomplement på fasader såsom vindfång, hisstorn och skärmtak. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 30 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnader får inte sammanlänkas över gårdsrummet
- ö$_3$ Marken får endast förses med byggnadskomplement på fasader såsom vindfång, hisstorn och skärmtak. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 40 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnader får inte sammanlänkas över gårdsrummet
- ö$_4$ Marken får endast förses med med mindre byggnadsdelar såsom skärmtak och utkragande balkonger i begränsad omfattning

Byggnaders användning

- s$_1$ Minst 75 kvadratmeter av byggnadens bottenvånings bruttoarea ska användas till centrumändamål
- s$_2$ Minst 50 kvadratmeter av byggnadens bottenvånings bruttoarea i mot allmän plats ska användas till centrumändamål
- s$_3$ Byggnadens tak får inte användas för parkering
- s$_4$ Kontor får utgöra högst 45 procent av byggnadernas bruttoarea. Avgränsas av användningsgräns
- s$_5$ Nätstation medges endast i bottenvåningen
- s$_6$ Centrumverksamhet får utgöra högst 65 procent av byggnarnas bruttoarea varav högst hälften får utgöra handel. Avgränsas av användningsgräns

Höjd på byggnadsverk

- h$_1$ Högsta nockhöjd är 3.0 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 8.5 meter.
- h$_9$ Högsta nockhöjd är 9.0 meter.
- h$_{10}$ Högsta nockhöjd är 10.0 meter.
- h$_{11}$ Högsta nockhöjd är 11.0 meter.
- h$_{12}$ Högsta nockhöjd är 12.0 meter.
- h$_{13}$ Högsta nockhöjd är 16.0 meter. Utöver den högsta tillåtna nockhöjden tillåts tekniska anordningar för produktion av förnybar energi. De får uppföras med begränsad omfattning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{14}$ Högsta nockhöjd är 13.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts fallskydd vid uteplats till en högsta höjd om 1.2 meter
- h$_{15}$ Högsta nockhöjd är 20.0 meter. Utöver den högsta tillåtna nockhöjden tillåts tekniska anordningar för produktion av förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{16}$ Högsta nockhöjd är 22.0 meter. Utöver den högsta tillåtna nockhöjden tillåts tekniska anordningar för produktion av förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{17}$ Högsta nockhöjd är 17.5 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anläggningar på tak såsom hisschakt, trapphus och tekniska anläggningar för produktion av förnybar energi med en högsta höjd om 5.0 meter.
- h$_{18}$ Högsta nockhöjd är 18.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anläggningar på tak såsom hisschakt, trapphus och tekniska anläggningar för produktion av förnybar energi med en högsta höjd om 5.0 meter.
- h$_{19}$ Högsta nockhöjd är 12.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anläggningar på tak såsom hisschakt, trapphus och tekniska anläggningar för produktion av förnybar energi med en högsta höjd om 5.0 meter.

Markens anordnande och vegetation

- n$_1$ Marken får inte förses med parkeringsplats för bil undantaget parkering för rörelsehindrades fordon
- n$_2$ Marken får inte användas för parkering.

Rivningsförbud

- r$_1$ Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

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

Skydd mot störningar

- m$_1$ Yttervägg som vetter mot fastigheten Spiralen 9 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30 som skydd mot brandpåverkan
- m$_2$ Lägsta nivå för färdigt golv för bostäder är +6.1 meter över nollplanet (RH 2000). Entréer som av tillgänglighetsskäl inte kan utföras med färdigt golv på +6.1 meter ska utföras med en teknisk lösning som skyddar mot översvämning
- m$_3$ En sluten yttervägg med en höjd om minst +19.0 meter över nollplanet (RH2000) ska uppföras längs hela fasaden som vetter mot byggrätten för bostäder. Väggens funktion som bullerskydd ska säkerställas
- m$_4$ Fasadens nedersta 20 centimeter ska utföras vattentät som skydd mot skador vid översvämning.

Takvinkel

- o$_1$ Minsta takvinkel är 20 grader.

Utformning

- f$_1$ Den fjärde våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, ska vara indragen minst 2.0 meter från fasadliv mot allmän plats
- f$_2$ Högsta antal våningar är 4
- f$_3$ Högsta antal våningar är 5. Den femte våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, ska vara indragen minst 1.5 meter från fasadliv
- f$_4$ Högsta antal våningar är 5
- f$_5$ Högsta antal våningar är 6
- f$_6$ Balkonger får uppföras i gavelmotiven mot Östra Farmvägen och får sticka ut högst 0.5 meter från fasadliv
- f$_7$ Minst en passage ska finnas, den ska vara minst 4.0 meter bred och 2.7 meter hög
- f$_8$ Byggnadsvolym får kraga ut 1,5 m från intilliggande fasadliv, med en fri höjd under på minst 2,8 meter och med högsta nockhöjd 17 meter
- f$_9$ Överkant av bottenvånings bjälklag mot allmän plats får utföras minst 0.5 meter och som högst 1.4 meter över trottoar
- f$_{10}$ Växthus får uppföras upp till 40 kvm bruttoarea och med en högsta nockhöjd om 4.0 meter
- f$_{11}$ Fasader ska i huvudsak utformas med rött tegel, mindre inslag av puts får förekomma
- f$_{12}$ Loftgångar, takkupor, burspråk, frontespiser och inglasade balkonger medges inte
- f$_{13}$ Balkonger får inte uppföras mot allmän plats
- f$_{14}$ Balkonger mot allmän plats får uppföras upp till 1/3 del av fasadlängden och om maximalt 1.5 meters djup
- f$_{15}$ Gemensamma entréer för flerbostadshus ska utformas genomgående från gata till gård
- f$_{16}$ Fasader ska i huvudsak uppföras i gult tegel, betong, stålkonstruktioner och plåt
- f$_{18}$ Överkant av bottenvånings bjälklag för bostäder mot allmän plats får utföras minst 0.5 meter och som högst 1.0 meter över trottoar eller gångbana

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

Utnyttjandegrad

- e$_1$ Största bruttoarea av översta våningen är 60 procent av underliggande vånings byggnadsarea
- e$_2$ Komplementbyggnader får ha en största sammanlagda byggnadsarea om 100 kvadratmeter

Varsamhet

- k$_1$ Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet: Ursprungliga fasadmaterial, fasadutformning, fasaddetaljer, takutformning och takmaterial samt fönstrens hängning, utformning, placering, material, kulör och profilering. Håltagningar ska främst utföras i lägen för ursprungliga öppningar. Befintliga byggnadsvolymer ska bibehållas i sin omfattning, gavelmotiv och taklandskap ska vara fortsatt framträdande. Hisstorn och trapphus får uppföras i begränsad omfattning utöver angiven nockhöjd
- 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$_6$ Balkong avseende utbredning, infästning och material ska bibehållas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Inom kvarter med beteckningen B och BC får högst 20 procent av bruttoarean bostäder får avsättas till bostäder under 40 kvadratmeter byggnadsarea. Minst 10 procent av bruttoarean ska avsättas till bostäder över 80 kvadratmeter byggnadsarea

Markens anordnande och vegetation

Stödmur får högst vara 0.5 meter hög

Grönytefaktor om minst 0.5 ska uppnås inom kvarter med beteckningen B, BC och BC1. Grönytefaktor om minst 0.2 ska uppnås inom kvarter med beteckningen BC1, P1E1 och K.

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

Samtliga byggnader med användning B, BC samt BC1 inom planområdet ska utrustas med anordningar i friskluftsintagen, som stänger av ventilationen vid upptäckt av brandrök. Samtliga byggnader inom planområdet ska vara möjliga att evakuera i riktning bort från befintlig industri på fastigheten Spiralen 9

Utformning

Entréer mot allmän plats ska utformas som huvudentréer och placeras i nivå med angränsande allmän plats.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpta.

Startbesked får inte ges för bostäder förrän den skyddande väggen på parkeringshuset har uppförts i den omfattning och med den utformning som krävs för att säkerställa skydd mot trafikbuller från Kontinentalbanan.

Detaljplan för fastigheten

Spiralen 6 m.fl.

i Norra Sorgenfri i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2026-12-09

Ivan Gallardo
Enhetschef

Anna Klara Lundberg
Planhandläggare

Džugas Lukoševičius
Planhandläggare

Malmö stad

Datum för antagande .....

Betygar .....

Datum för laga kraft .....

Dp 5858