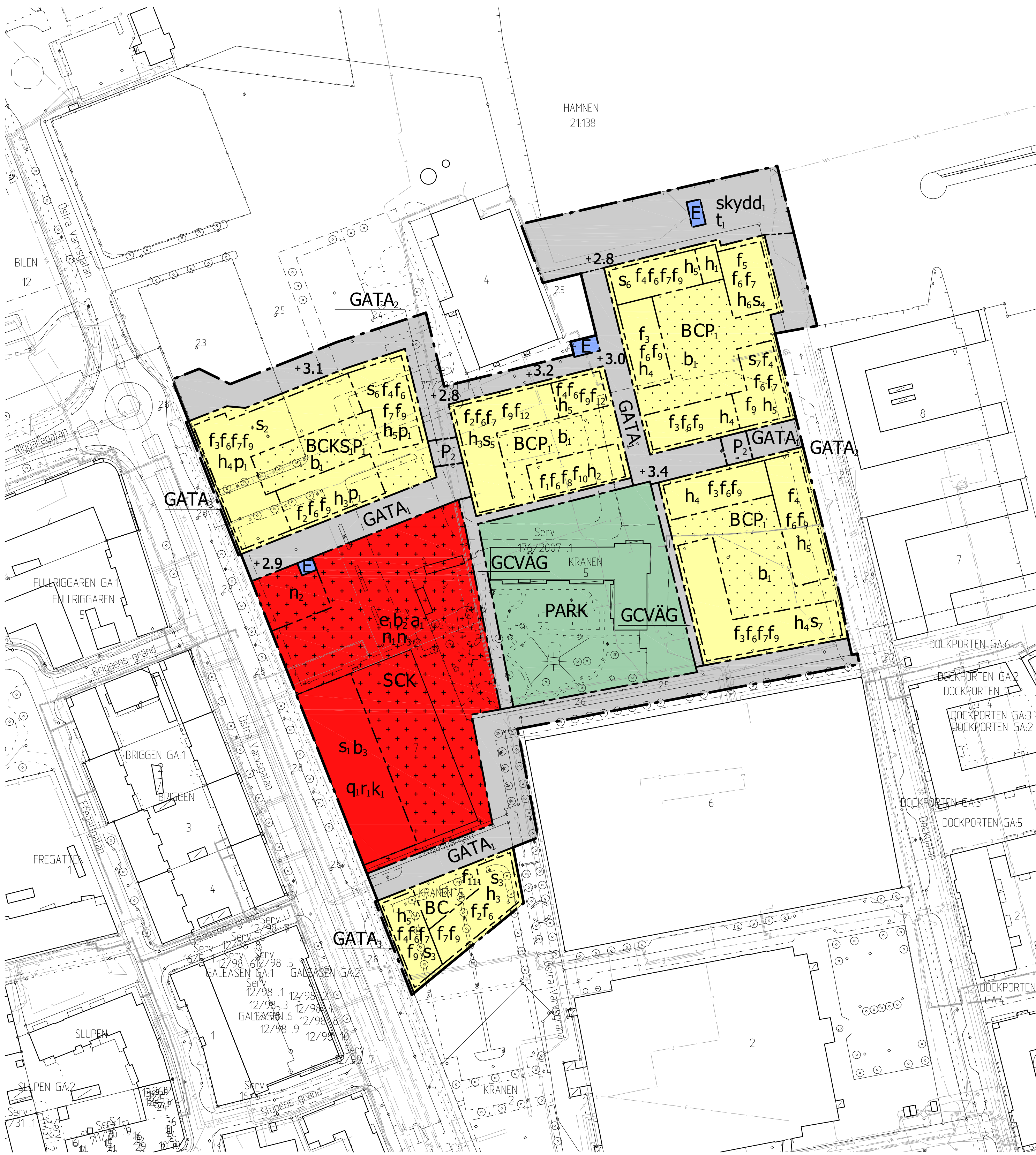
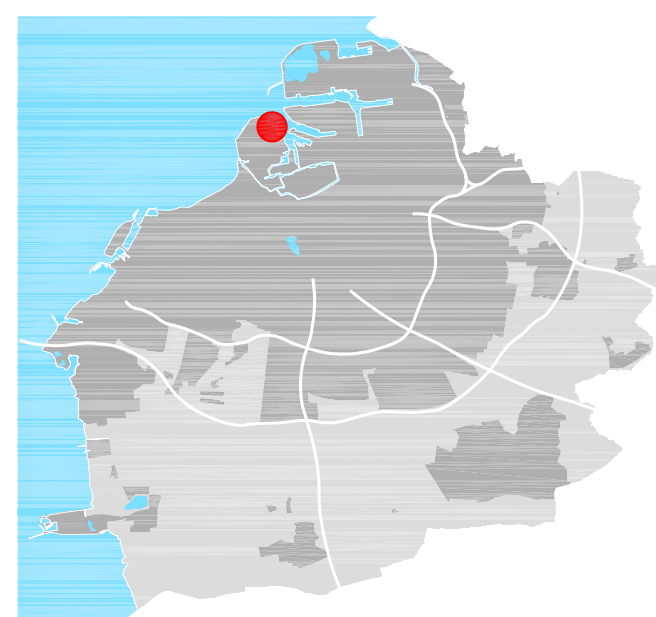


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Grundkarta upprättad 2021-12-20
- Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
- Höjdsystem RH2000
- 3D Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Elledning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gasledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank

- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Väggkant
- Slänt
- Träd
- Buskage/markbegränsning
- Vattenyta
- 24 Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Gemensamhetsanläggning
- GA
- GA
- Serv
- GA
- Serv

1:1000 (A1)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA<sub>1</sub> Gata på fotgängares villkor
- GATA<sub>2</sub> Gata på fotgängares villkor som får underbyggas med underjordisk förbindelse mellan parkeringsgarage
- GATA<sub>3</sub> Gata. Balkong får finnas från 4,7 meter över marknivån
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- PARK Park

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- K Kontor
- P<sub>1</sub> Parkering under mark
- P<sub>2</sub> Underjordisk förbindelse mellan parkeringsgarage
- S Skola
- S<sub>1</sub> Gymnasie- och vuxenutbildning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- t Markreservat för tunnel för allmännyttig trafik.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Utformning av allmän plats

- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan
- skydd, Kantskydd mot vågupploppning ska finnas längs kaj. Kantskyddets höjd ska uppgå till lägst +3,7 meter i RH2000

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, undantaget balkong och burspråk
- Marken får endast förses med komplementbyggnader, skärmtak och fristående skärmtak

Byggnaders användning

- S<sub>1</sub> Centrum och kontor tillåts endast på våning tre
- S<sub>2</sub> I bottenvåning ska finnas lokal för centrumverksamhet om totalt minst 150 m<sup>2</sup> BTA. Av dessa ska minst 50 m<sup>2</sup> BTA placeras i respektive hörnläge mot Östra Varvsgatan/Riggaregatan respektive Östra Varvsgatan/GATA<sub>1</sub>
- S<sub>3</sub> I bottenvåning inom kvarteret ska finnas lokal för centrumverksamhet om minst 200 m<sup>2</sup> BTA. Minst 50 m<sup>2</sup> BTA ska placeras inom respektive egenskapsområde markerat med S<sub>3</sub>
- S<sub>4</sub> I bottenvåning ska finnas lokal för centrumverksamhet om minst 200 m<sup>2</sup> BTA
- S<sub>5</sub> I bottenvåning ska finnas lokal för centrumverksamhet om minst 50 m<sup>2</sup> BTA. Lokal ska placeras mot PARK i söder
- S<sub>6</sub> I bottenvåning ska finnas lokal för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement, inte förråd, om minst 50 m<sup>2</sup> BTA. Lokal ska placeras i hörnläge mot GATA<sub>1</sub> i norr
- S<sub>7</sub> I bottenvåning ska finnas lokal för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement, inte förråd, om minst 50 m<sup>2</sup> BTA. Lokal ska placeras i hörnläge mot Dockgatan

Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 5.0 meter
- h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 11.0 meter
- h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd är 18.0 meter
- h<sub>4</sub> Högsta nockhöjd är 21.0 meter
- h<sub>5</sub> Högsta nockhöjd är 23.0 meter
- h<sub>6</sub> Högsta nockhöjd är 51.0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Minst 450 m<sup>2</sup> av gårdsytan ska vara minst 20 cm lägre än lägsta marknivå vid gräns mot allmän plats samt invid byggnad inom användningsområdet
- n<sub>2</sub> Parkering får finnas
- n<sub>3</sub> Plank får inte uppföras i fastighetsgräns mot GCVÄG/PARK i öster

Markparkering får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon samt inom område markerat med n<sub>2</sub>

Placering

- P<sub>1</sub> Byggnad ska placeras i huvudsak i egenskapsgräns mot förgårdsmark

Rivningsförbud

- r<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q<sub>1</sub> Upplag till fasta travsanor samt väggmonterade svängkranar på fasad mot öster ska bevaras

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 m<sup>2</sup> 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

Utformning

- f<sub>1</sub> Högsta antal våningar är 2. Utöver detta får takvåning finnas på högst 75 % av underliggande vånings takarea
- f<sub>2</sub> Högsta antal våningar är 4
- f<sub>3</sub> Högsta antal våningar är 5
- f<sub>4</sub> Högsta antal våningar är 6
- f<sub>5</sub> Högsta antal våningar är 15
- f<sub>6</sub> Utöver högsta våningsantal får en indragen takvåning finnas. Takvåning ska vara indragen minst 2,0 meter från fasadlivet
- f<sub>7</sub> Lokal för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement i bottenvåning ska utföras med minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag. Entré ska vara vänd mot allmän plats och ska ansluta i nivå med markhöjden på denna
- f<sub>8</sub> Endast radhus
- f<sub>9</sub> Högsta husdjup för bostadshus är 13,0 m, undantaget LSS-boende, serviceboende, äldreboende eller liknande gruppboenden. Utöver detta får balkonger finnas, samt burspråk i begränsad omfattning
- f<sub>10</sub> Högsta husdjup för bostadshus är 12,0 m
- f<sub>11</sub> Grönrytefaktor ska uppgå till minst 0,4 inom kvarteret
- f<sub>12</sub> Sockelhöjden (höjd överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder mot förgårdsmark/allmän plats får utföras högst 1,0 meter över anslutande mark

Utskjutande balkonger och burspråk får finnas från plan två och uppåt

Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts trapphus och hisschakt i begränsad omfattning, transparenta fallskydd/terrassavskärmningar, anläggningar för förnybar energi samt mindre tillägg såsom skorstenar

Loftgång medges inte

Sockelhöjden (höjd överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder mot förgårdsmark/allmän plats får vara lägst 0,6 och högst 1,0 meter över anslutande mark. Gäller inte radhus eller byggnader inom egenskapsområde markerat med f<sub>12</sub>

Entréer till trapphus i bostadshus ska utföras som genomgående från sida mot allmän plats till gård. Grönrytefaktor ska uppgå till minst 0,6 per bostadskvarter, undantaget inom kvarteret markerat med f<sub>11</sub>

Utförande

- b<sub>1</sub> Marken får underbyggas. Bjälklaget ska dimensioneras så att bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 800 mm på minst 10% av gården och ett jorddjup av minst 200 mm på minst 40% av gården
- b<sub>2</sub> Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.
- b<sub>3</sub> Byggnad ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning

Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Lokaler för centrumverksamheter och/eller bostadskomplement i bottenvåning och entré till trapphus i flerbostadshus, som inte kan uppföras med färdigt golv på +3,2 m, ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning. Även garagenedfart ska utföras med sådan teknisk konstruktionslösning om rampkrön ligger lägre än +3,2 m

Utnyttjandegrad

- e Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom egenskapsområdet är 100 m<sup>2</sup>. Utöver detta får skärmtak, fristående skärmtak samt väderskyddad cykelparkering finnas

Varsamhet

- k<sub>1</sub> Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som verkstadshall, med avseende på utformning och material. De karaktärsdrag som angivits i planbeskrivningen under rubriken Värdefulla karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar är avhjälpta.

Ändrad lovplikt

- a Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, samt för ändring av markens höjd i de delar som anpassats för att tillgodose bestämmelse n<sub>2</sub>.

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten

Kranen 5 m.fl.

i Västra Hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2022-04-25

Johanna Perlau  
Enhetschef

Katarina Jeraeus  
Planhandläggare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5767