



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — —	Planområdesgräns
— — — — —	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns
— — — — —	Sekundär egenskapsgräns
— — — — —	Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Huvudgata
GATA	Lokalgrata
GCVÄG	Gång- och cykelväg
PARK	Park
TORG	Torg

Kvartermark

B	Bostäder
C	Centrum
C	Centrum, ej livsmedel
E	Nätstation
P	Mobilitetshus
R	Besöksanläggningar
S	Skola
Z	Lättare produktion och tillverkning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Skydd av kulturarv

q	Järnvägsspår ska bevaras
q	Järnvägsspår ska bevaras. (Avgränsas av användningsgräns)
q	Travers ska bevaras. (Avgränsas av användningsgräns)

Utformning av allmän plats

n	Trädet får bara fällas om det utgör en säkerhetsrisk
---	--

Ändrad lövpäkt

a	Marklov krävs även för fällning av träd.
---	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERMARK

Begränsning av markens utnyttjande

q	Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, burspråk och skärmtak
q	Marken får endast förses med komplementbyggnad, balkonger, burspråk, skärmtak och andra anläggningar än byggnader

Byggnaders användning

s	Centrumverksamhet får utgöras högst 75 procent av byggnads bruttarea varav högst en tredjedel får utgöras handel. (Avgränsas av användningsgräns)
s	I bottenvåning ska lokal för centrumändamål om minst 200 m ² bruttarea finnas, varav minst 100 m ² ska placeras i hörnläge mot allmän plats
s	I bottenvåning ska lokal för centrumändamål om minst 100 m ² bruttarea finnas och ska placeras i hörnläge mot TORG varav minst 50 m ² bruttarea ska placeras i hörnläge mot TORG
s	I bottenvåning ska lokal för centrumändamål om minst 50 m ² bruttarea finnas och ska placeras i hörnläge mot TORG

s. I bottenvåning ska lokal för centrumändamål och/eller bostadskomplement, ej förråd eller miljöhus, om minst 50 m² finnas och ska placeras i hörnläge mot TORG

s. I bottenvåning ska lokal för centrumändamål om minst 200 m² bruttarea finnas, varav minst 100 m² ska placeras i hörnläge mot TORG

Höjd på byggnadsverk	h, 0,0	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
	h, 0,0	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. (Avgränsas av användningsgräns)

Markens anordnande och vegetation

n	Marken får inte användas för bilparkering med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon. (Avgränsas av användningsgräns)
n	Trädet får bara fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g	Markreservat för gemensamhetsanläggning för bostadsgård och bostadsgemensamma funktioner
---	--

Rivningsförbud

r	Byggnad får inte rivras. (Avgränsas av användningsgräns)
---	--

Skydd av kulturarv

q	Ursprungliga fasader av tegel med dekorativa mönstermurningar och detaljer i konststen, ursprungliga balkong med smidesrör och konsoler av konststen, entrétrappa med blocksteg av granit och smidesrör, ursprungliga fönster av trä, ursprunglig planlösning i trapphus och korridor ska bevaras. Förändringar av de ursprungliga fasaderna i form av hållgningar för exempelvis ventilation eller entréer får göras i begränsad omfattning om de kan utföras varsamt. (Avgränsas av användningsgräns)
---	---

q	Byggnadens äldre pavytterörr i bottenvåning mot norr, ursprungliga träfönster i byggnadens östra och södra del samt att fasader av handslaget rött tegel med dekorativa mönstermurningar, "kryssharnad" puts och detaljer i konststen så som murkrön, omfattningar och konsoler till travesbanor, ska bevaras. Förändringar av de ursprungliga fasaderna i form av hållgningar för exempelvis ventilation eller entréer får göras i begränsad omfattning om de kan utföras varsamt. (Avgränsas av användningsgräns)
---	---

q	Fasader av maskinlaget rött tegel som rytmiskt indelas av kontrofer, dekorativa mönstermurningar samt detaljer i konststen såsom fönsterbänkar, takfot och omfattningar, äldre spröjade fönster i trä mot norr, takkonstruktion med takstolar av trä och underbrädning av pärispott inom Hjulverksstaden samt synliga takkonstruktion av betong med upphöjt mittparti av trä med ventilationsluckor inom smedjan, ska bevaras. Förändringar av de ursprungliga fasaderna i form av hållgningar för exempelvis ventilation eller entréer får göras i begränsad omfattning om de kan utföras varsamt. (Avgränsas av användningsgräns)
---	---

q	Fasader av maskinlaget rött tegel med dekorativa mönstermurningar vid takfot, fönster- och dörrömfattningar samt äldre träportar med överljus ska bevaras. Förändringar av de ursprungliga fasaderna i form av hållgningar för exempelvis ventilation eller entréer får göras i begränsad omfattning om de kan utföras varsamt. (Avgränsas av användningsgräns)
---	---

q	Fasader av maskinlaget rött tegel med dekorativa mönstermurningar i takfot samt äldre- och fönsterömfattningar, fönsterbänkar och murkrön i konststen, ursprungliga, smäspröjade fönster i trä och gljutjärn samt ursprungliga träportar, enkla och pardörrar, ska bevaras. Förändringar av de ursprungliga fasaderna i form av hållgningar för exempelvis ventilation eller entréer får göras i begränsad omfattning om de kan utföras varsamt. (Avgränsas av användningsgräns)
---	--

q. Fasader av maskinlaget rött tegel som rytmiskt indelas av kontrofer, dekorativa mönstermurningar samt detaljer i konststen, murkrön, fönsterbänkar och bröskänningar, träskelstenar av granit framför portöppningar, äldre bevarad port med nitade beslag mot sydost ska bevaras. Förändringar av de ursprungliga fasaderna i form av hållgningar för exempelvis ventilation eller entréer får göras i begränsad omfattning om de kan utföras varsamt. (Avgränsas av användningsgräns)

q. Takvinkel

0, 0,0	Takvinkeln ska vara angivet värde i grader.
--------	---

Utformning

f	Högsta våningsantal är 3
f	Högsta våningsantal är 4
f	Högsta våningsantal är 5
f	Högsta våningsantal är 6
f	Högsta våningsantal är 8
f	Endast radhus eller staplade radhus
f	Fasadliv ska följa kvarterets välvda form

Socket (överkant av bottenvåningens bjälklag) för bostäder med entré ifrån trapphus ska utföras minst 0,6 meter över och högst 1,2 meter över medelmarknivå för angränsande allmän plats

Socket (överkant av bottenvåningens bjälklag) får utföras högst 1,2 meter över medelmarknivå för angränsande allmän plats

Balkonger tillhörande bostäder får ej uppföras inom 80 meter ifrån kylsystem med ammoniak

Största bruttoarea är 2500 m². (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 2500 m²

Största bruttoarea är 5000 m². Högst 25 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 7000 m². Högst 25 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 8500 m². Högst 25 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 10 000 m². Högst 50 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 11 000 m². Därutöver får komplementbyggnader om högst 100 m² finnas. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 12 000 m². Högst 50 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 13 500 m². Högst 50 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 15 000 m². Högst 50 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Största bruttoarea är 19 500 m². Högst 75 m² av dessa får utgöras av komplementbyggnader. (Avgränsas av användningsgräns)

Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad vars väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring. (Avgränsas av användningsgräns)

Ändrad lövpäkt

a	Marklov krävs även för fällning av träd.
a	Bygglöv krävs även för interiöra åtgärder som påverkar ursprunglig planlösning och bevarad fast inredning. (Avgränsas av användningsgräns)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERMARK

Höjd på byggnadsverk	Utöver högsta våningsantal får vindsvåning alternativt takvåning motsvarande 65 procent av underliggande vånings bruttarea uppföras. Takvåning ska i huvudsak utföras indragen minst 1,5 meter ifrån fasadliv.
----------------------	--

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 - 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 avseer fritidsperioder

Utformning

Grönytefaktor om minst 0,6 per kvarter ska uppnås inom område planlagt för B och BC, byggrätt för BCI2R21 undantagen. Största husdjup för flerbostadshus är 13 meter och för radhus och staplade radhus är 11 meter. Balkonger och burspråk får finnas utöver största husdjup och på en lägsta höjd av 3,5 meter över allmän plats. Balkonger, burspråk och takkupor får högst uppföras utmed en tredjedel av fasadens eller takets längd och ska vara väl integrerade i byggnadens överordnade gestaltning. Balkonger får inte glansas in utanför fasadliv. Loföring får inte finnas undantaget för staplade radhus. Balkonger mot GATA1 får skjutas ut högst 1 meter ifrån fasadlivet. Utmed fasadens som vetter mot kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska balkonger vara indragna, franska eller spanska och burspråk får inte finnas. Balkonger och burspråk får utmed övriga fasader högst skjutas ut 1,5 meter respektive 0,7 meter ifrån fasadlivet. Fasader på bottenvåningen ska gestaltas med extra stor omsorg avseende materialval och detaljrikedom.

Utformande

Entréer till lokaler och flerbostadshus ska ansluta i nivå med omgivande allmän plats. Huvudentréer till lokaler ska placeras mot allmän plats. Entréer till flerbostadshus ska utformas genomgående mellan bostadsgård och allmän plats. Fasader till flerbostadshus som är längre än 40 meter ska ha minst två entréer mot gatan och fasader kortare än 40 meter ska ha minst en entré mot gatan. Alternativt ska minst 50 % av lägenheterna i markplan ha lägenhetsentréer ut mot allmän plats. Lokaler för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement ska utföras med minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag. Uteplatser till enskilda bostäder får inte placeras på förbudsområde mot TORG och GATA1 undantaget för bostäder med egen entré.

Fasad mot och närmare än 60 meter ifrån närmaste spår med godstrafik ska uppföras i lägst brandklass E130 och fönster i EW30 Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas för bostäder inom 150 m från spår med godstrafik

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförordningar är avhjälpda.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

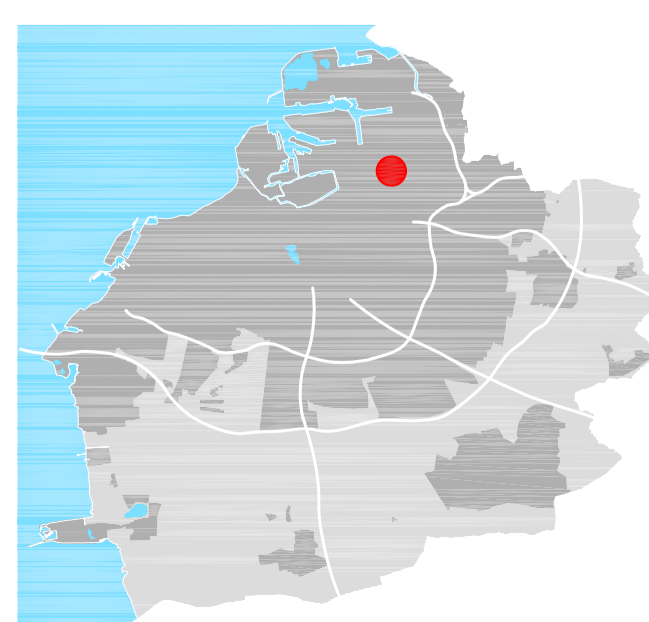
Grundkarta upprättad 2025-09-05

Koordinatsystem SVREF 99 13 30

Höjdsystem RH2000

— — — — —	Staket eller plank
— — — — —	Stödmur
— — — — —	Gång- och cykelbana
— — — — —	Kantsten
— — — — —	Vägkant
— — — — —	Slänt
— — — — —	Träd
— — — — —	Trädsamling
— — — — —	Buskage/markbegränsning
— — — — —	JÄRVÄGEN
— — — — —	Traktnamn
— — — — —	Registerbeteckningar
— — — — —	15 11
— — — — —	Ledningsområde
— — — — —	50
— — — — —	Servitutsområde
— — — — —	501
— — — — —	Servitut

ORIENTERINGSKARTA



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten

Järnvägen 1:5

i Kirsebergstaden i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-10-16

Daniel Svanfält
Enhetschef

Anna Livio Helander
Planhändigare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5763