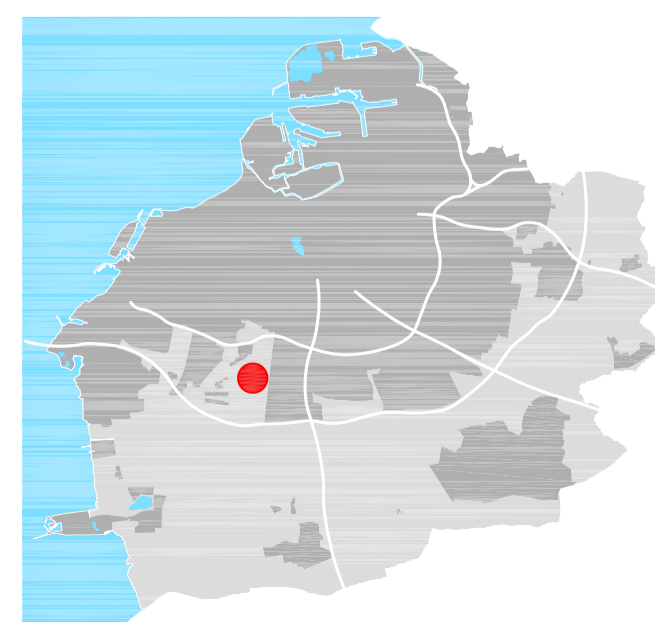


ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Grundkarta upprättad 2023-02-07
- Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
- Höjdsystem RH2000
- Fastighets/gränspunkt
- Elledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Byggnad
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Gång- och cykelbana
- Kantsten

- Väggkant
- Fornlämning
- Slänt
- Träd
- Höjdkurva
- Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Ledningsrättsområde

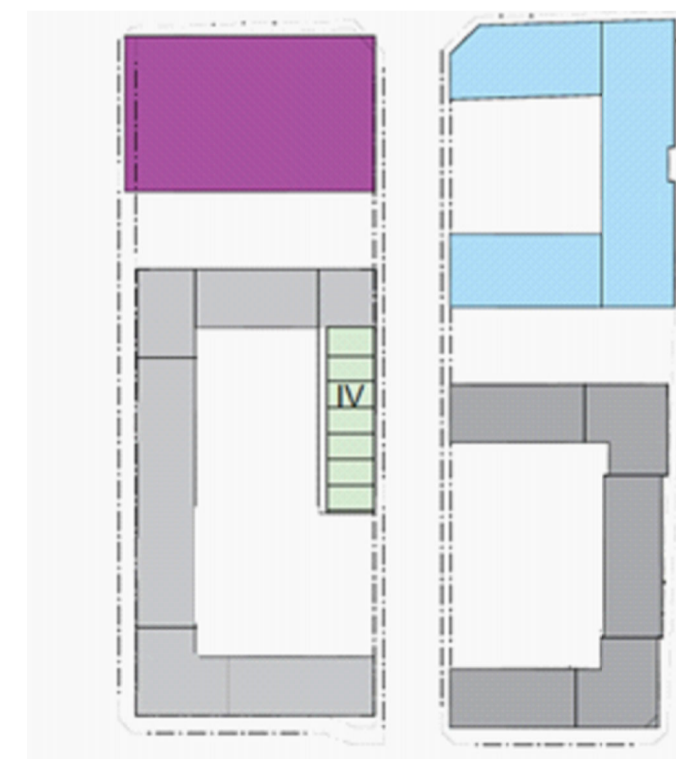


Illustration visar möjlig kvartersstruktur

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 Gata.
- GATA_H Huvudgata.
- GCVÄG Gång- och cykelväg.

Kvartersmark

- B Bostäder.
- C Centrum.
- D Vård.
- E_i Nätstation.
- P_i Parkeringshus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- plantering_i Plantering med träd ska finnas längs gatan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- e₄ Marken får inte förses med byggnad eller plank. Balkonger och burspråk får finnas och får som mest skjuta ut 1,5 meter från fasadliv. Skärmtak över entréer och väderskyddade cykelparkeringar får finnas. Bestämmelsen e₄ är undantag

Byggnaders användning

- s_i Minst 30 procent av bottenvåningens fasadlängd mot Pildammsvägen och Almviksvägen ska innehålla lokal för centrumändamål, dock inte kontor

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Våningstal tillåts mellan 4-6 våningar. Högsta tillåtna nockhöjd vid 4 våningar är 19 meter, vid 5 våningar tillåts nockhöjd om 21 meter, vid 6 våningar tillåts nockhöjd om 24 meter för bostäder samt 26 meter för verksamhetslokaler. Takkupor får uppföras i begränsad omfattning.
- h₂ Mot Pildammsvägen tillåts 7 våningar. Högsta tillåtna nockhöjd är 30 meter
- h₃ Mot Almviksvägen tillåts 8 våningar. Högsta tillåtna nockhöjd är 34 meter

- Anläggning för lokal endergiproduktion får uppföras utöver högsta tillåtna nockhöjd till maximalt 2,0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ 25 procent av marken inom bostadsgården ska vara nedsänkt 20 centimeter i förhållande till omgivande mark i syfte att fördröja ytvatten
- n₂ En kvartersgata med en minsta bredd av 12 meter ska finnas i öst-västlig riktning. Gatan ska vara förskjutet mellan kvarteren

Markparkering 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

Utformning

- f₁ Fasadlängd mot allmän gata får maximalt vara 90 meter sammanhängande utan en kvartersgata emellan. Fasaden ska förskjutas inom byggrätten efter maximalt 40 meter med undantag för parkeringshus. Fasader som är längre än 40 meter ska ha minst två entréer. Fasader som är kortare än 40 meter ska ha minst en entré. För fasader kortare än 18 meter krävs ingen entré
- f₂ Huvudbyggnad ska i huvudsak utformas med fasader i trä, sten, tegel eller puts
- f₃ Balkong utanför fasadliv mot allmän plats får inte glasas in. Balkonger och burspråk får mot allmän plats som mest finnas på en tredjedel av fasadens längd på varje våning. Övskjutande byggnadsdel över hörnavskärning med minsta frihöjd om 3,3 meter över kvartersmark och 4,7 meter över allmän plats får finnas
- f₄ Sockel (överkant på bottenvånings bjälklag) ska vid användning av bostad vara minst 0,8 m och högst 1,2 meter mot Pildammsvägen och Almviksvägen. För övriga gator minst 0,5 meter sockel
- f₅ Loftgångar får inte finnas
- f₆ Hisstorn och trapphus får uppföras i begränsad omfattning utöver tillåten högsta nockhöjd och våningsantal mot gård samt som del av frontespis mot gata
- f₇ Lokal för centrumändamål i bottenvåningen mot Pildammsvägen ska utföras minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag. Ovankanten av det undre bjälklaget ska ansluta med marknivå
- f₈ Trapphus till bostäder ska ha genomgående entré till gård
- f₉ Inom planområdets södra del ska kvarter för bostäder ha en öppen kvartersstruktur så att gårdarna möter varandra med gata emellan
- f₁₀ Parkeringshus får endast uppföras i norra delen av planområdet
- f₁₁ Inom användningen B eller D ska grönytefaktor om minst 0,6 uppnås. Inom användningen C eller P_i ska grönytefaktor om minst 0,3 uppnås
- f₁₂ Vid val av vindsutrymme för tekniska utrymmen ska det ske med stor omsorg för tak- och fasadgeometri

Utförande

- b_i Bostadsgårdar får inte underbyggas

Utnyttjandegrad

- e₁ Funktioner för sociala och rekreativa ytor på bostadsgårdar ska finnas till en minsta area av 6 kvadratmeter per 100 kvadratmeter bruttoarea. Inga plank tillåts på bostadsgård. Merparten av parkeringsbehovet för cykel, avfallsshantering och andra komplementfunktioner ska lösas helt eller delvis inom byggrätten
- e₂ Största tillåtna husdjup är 11 meter för radhus
- e₃ Största tillåtna husdjup är 13,5 meter för bostäder, dock inte särskilt boende
- e₄ Parkeringshus får uppföras 3 meter in på prickmark

Största bruttoarea är 50 000 kvadratmeter. Minst 2000 kvadratmeter ska vara radhus. Utöver detta får kallare under byggnad uppföras. För verksamhetskvarter får gård vara underbyggd. Nätstation ingår i angiven bruttoarea och ska placeras på kvartersmark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av markförorening har kommit till stånd.

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheterna
Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61
 i Hyllievång i Malmö
 Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-03-28

Daniela Dujan Krizanec
T.F enhetschef

Annika Arvidsson
Planhandläggare
Emilie Malmberg
Planhandläggare



Datum för antagande
 Betygar
 Datum för laga kraft

Dp 5666