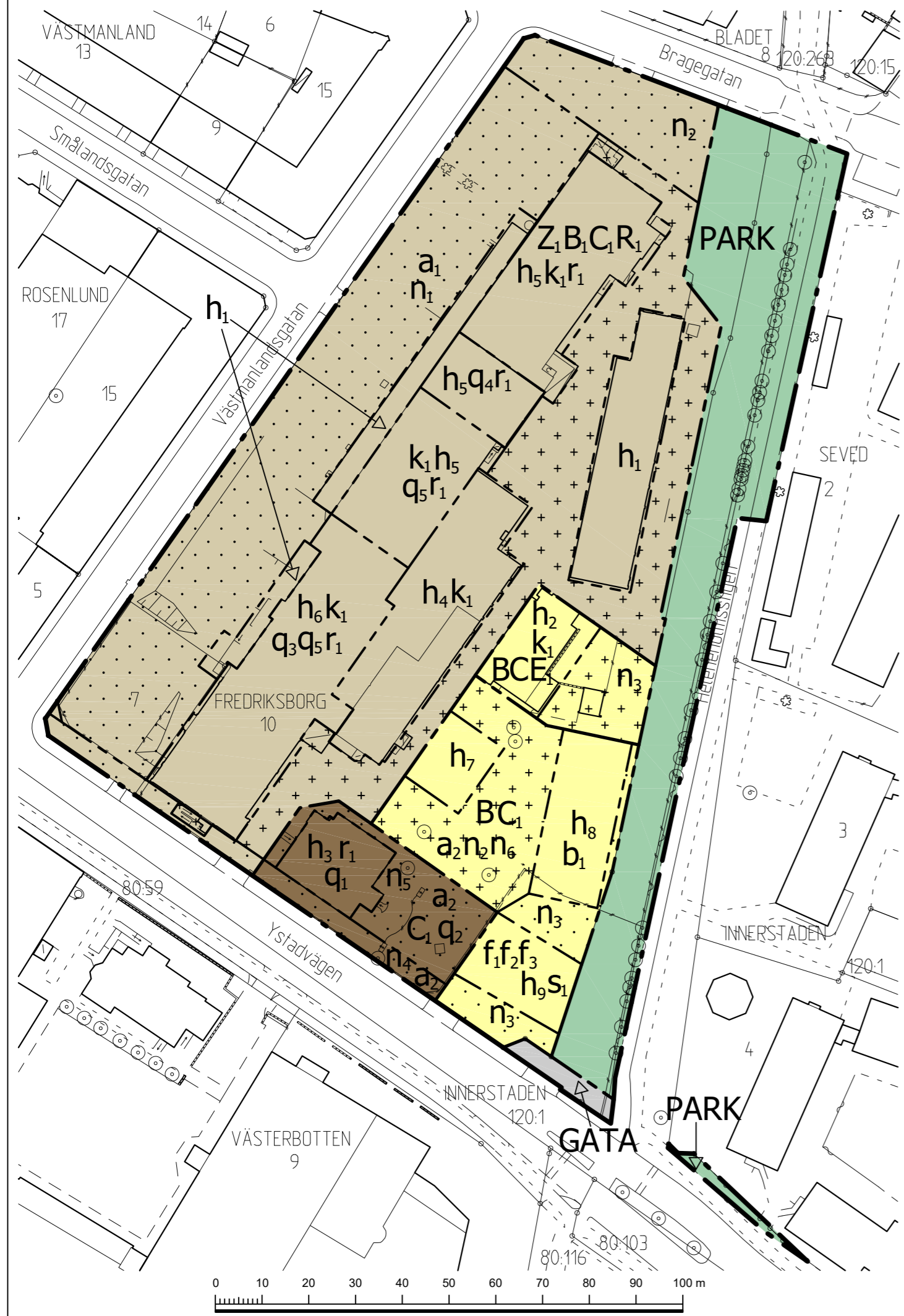


PLANKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Grundkarta upprättad 2023-04-17
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
- Fastighets/traktgräns/gränspunkt
 - Byggnad
 - Häck
 - Mur
 - Staket eller plank
 - Stödmur
 - Skärmtråk
 - Gång- och cykelbana
 - Kantsten
 - Väggkant
 - Slätt
 - Träd
 - Buskage/markbegränsning
 - Befintlig höjd i RH 2000
 - Traktnamn
 - Registerbeteckningar

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.
- PARK Park.

Kvartersmark

- B Bostäder.
- B₁ Bostadskomplement, som till exempel förråd, miljörum och tvättstuga.
- C Centrum.
- C₁ Centrum, inte hotell och vandrarhem.
- E₁ Nätstation.
- R₁ Kulturverksamhet.
- Z₁ Verksamhet och lager.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med mindre byggnader såsom förråd, miljöhus, underjordiska avfallsbehållare, nätstation och andra anläggningar än byggnader

Byggnaders användning

- s I bottenvåning får endast centrumverksamhet finnas

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 6 meter

- h₁ Högsta totalhöjd är 6 meter
- h₂ Högsta totalhöjd är 9 meter
- h₃ Högsta totalhöjd är 12 meter
- h₄ Högsta totalhöjd är 15 meter
- h₅ Högsta totalhöjd är 20 meter
- h₆ Högsta totalhöjd är 24 meter
- h₇ Högsta byggnadshöjd är 12 meter
- h₈ Högsta byggnadshöjd är 15 meter
- h₉ Högsta totalhöjd är 26 meter. Mindre, tekniska anläggningar, såsom hisschakt, får i begränsad omfattning finnas utöver totalhöjden

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Minst 30 % av markytan ska göras genomsläpplig
- n₂ Marken får inte användas till parkering, endast parkering för rörelsehindrades behov får finnas.
- n₃ Marken får inte användas för parkering
- n₄ Sykomorlön får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n₅ Järnek får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n₆ Hängask får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

Skydd av kulturvärden

- q₁ Befintlig ugglekulptur ska bevaras.
- q₂ Trädgårdsanläggning med altan, tillhörande balustrad, trappor, stenläggning samt staket ska bibehålla sin utformning. Öppning i staketet för genomgång mot Ystadvägen är tillåtet. Se förtydligande i planbeskrivningen.
- q₃ Torn ska bevaras. Vid ändringar ska ursprunglig utformning bevaras. Se förtydligande i planbeskrivningen.
- q₄ Byggnadens östra fasad ska bevaras och får inte försvåras. Vid ändringar ska fasadens ursprungliga utformning eftersträvas. Se förtydligande i planbeskrivningen.
- q₅ Vid ändringar ska befintlig utformning bevaras. Balkonger, påbyggnader eller tillbyggnader tillåts inte.

Utformning

- f₁ Balkonger mot öster, söder och väster, ska vara indragna och integreras i byggnadens gestaltning
- f₂ Byggnaden ska bestå av en högre del (8 vån) och en lägre del (5 vån). Den lägre delen ska finnas i västra delen och uppta minst 40 procent av fasadlängden
- f₃ Viktiga karaktärsdrag från omgivande bebyggelse ska tas tillvara i gestaltningen av ny bebyggelse (se rubrik 2.2 Bebyggelse - ny bebyggelse, i planbeskrivningen)

Utförande

- b₁ Bostadsentréer till trapphus ska vara genomgående med ingång både från gata och gård

Varsamhet

- k₁ Följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändringar:
 - Fasadmateriell
 - Fönstersättning och fönsterutformning (indelning, hängning, material, kulör)
 - Byggnadsvolym

Ändrad lovpålit

- a₁ Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.
- a₂ Marklov krävs även för fällning av träd som är skyddade enligt planbestämmelse n₄, n₅ och n₆.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

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 natttid (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

Grönrytefaktor om minst 0,6 ska uppnås i kvarter inom användningsområdet BC₁

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder eller centrumverksamhet förrän avhjälpande av markföroreningar, inom användningsområde BC₁, har kommit till stånd.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för kvarteret Fredriksborg

i Södra Sofielund i Malmö

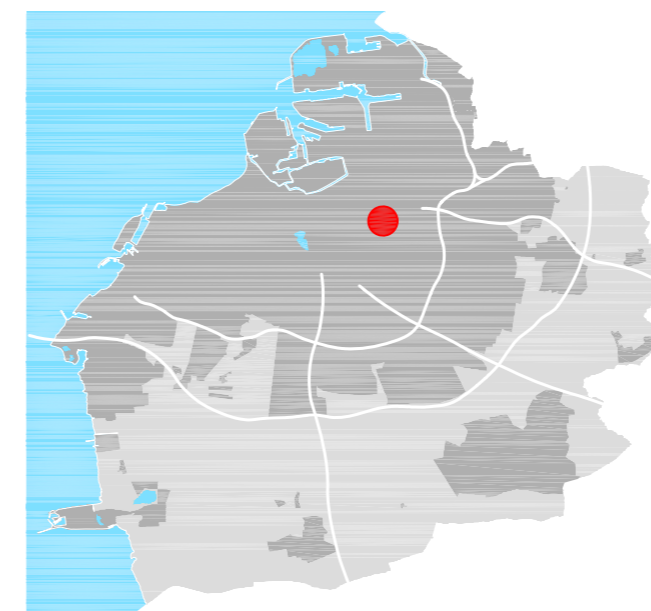
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-05-19

Åke Hesslekrans
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare



ORIENTERINGSKARTA



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5319