

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
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- TORG Torg
- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- GATA₃ Gångfartsgata
- GÅNG Gångväg
- CYKEL Cykelväg
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.

- B Bostäder
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- P₁ Parkeringshus
- S Skola
- T₁ Järnväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- lek Lekplats ska finnas
- hund Hundrastplats ska finnas
- fördröjning Fördröjningsmöjlighet för dagvatten och skyfall ska finnas

Placering, 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

Byggnad får kraga ut över hörnavskärning på gata med en minsta fri höjd om 4,7 meter

Mark och vegetation, 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- träd, Träd får endast fällas vid sjukdom eller skaderisk
- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 nr 1 p.

- Marken får inte förseas med byggnad eller parkeringsplats för bil. Balkonger, skärmtak, markterrasser, parkeringsplats för rörelsehindrades behov, parkeringsplats för bilpool samt angöringsplatser i kvartersgata är undantagna. Underjordisk avfallshantering får finnas
- Marken får inte förseas med byggnad med undantag för komplementbyggnad med en största sammanlagd byggnadsarea om 100 m². Därutöver får balkonger, skärmtak och markterrasser finnas. Bilparkering får inte finnas, undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades behov och bilpool

-

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnadens användning, 4 kap. 11 § 1 nr 2 p.

- e₁ Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet om minst 50% av bottenvåningens fasadlängd mot Södra Bulltoftavägen och TORG
- e₂ Byggnadens del från och med våning två och uppåt ska inte användas för centrumverksamhet
- e₃ Byggnadens användning ska vara skola i våning ett och två. Bostadskomplement såsom trapphus och liknande medges i begränsad omfattning i dessa våningar

Utformning, 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

Utöver högsta tillåtna byggnadshöjd tillåts mindre tekniska anläggningar så som hisstorn, trapphus, ventilationsutrymmen och anläggningar för förnybar energi med som mest 3,5 meter

Byggnader ska gestaltas så att det inom varje bostads kvarter ska finnas minst två accentuerade gavlar

Fasad mot allmän plats och kvartersgata ska gestaltas med tydligt avvikande bottenvåning klädd med klinker, tegel eller natursten. Undantag gäller för användningen skola (S) och accentuerade gavlar

Fasader ska domineras av varma gula, röda och/eller rödbruna kulörer

Balkonger som vetter mot Södra Bulltoftavägen och mot TORG får skjuta ut högst 0,9 meter. Balkonger mot övrig allmän plats får skjuta ut högst 1,2 meter

Burspråk får skjuta ut högst 0,9 meter

Mot allmän plats och kvartersgata får balkonger och burspråk utföras till högst 2/3 av fasadlängden

Loftgång får inte finnas mot allmän plats eller kvartersgata

Gemensamma entréer till flerbostadshus ska utformas genomgående från gatusida till gårdssida inom kvarter med användningen B och BC. Entréer vända mot angränsande gata eller park ska utformas som huvudentréer och ska ansluta i nivå med gata eller park

Bottenvåning som vetter mot Södra Bulltoftavägen och mot TORG ska uppföras med minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag

Sockel (överkant bottenvånings bjälklag) mot allmän plats får utföras högst 1 meter över trottoar eller gångbana

Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom kvarter planlagd för B, BC och minst 0,3 inom kvarter planlagd för BP, C och P₁C

- f₁ Bottenvåning ska vara indragen minst 2 meter från GATA₂
- f₂ Takterrass ska finnas om minst 400 m²
- f₃ Takterrass ska finnas om minst 100 m²
- f₄ Byggnad får uppföras i högst 4 våningar
- f₅ Byggnad får uppföras i högst 5 våningar
- f₆ Byggnad får uppföras i högst 6 våningar
- f₇ Byggnad får uppföras i högst 7 våningar
- f₈ Byggnad får uppföras i högst 8 våningar
- f₉ Byggnad får uppföras i högst 12 våningar
- f₁₀ Minst en portik som skapar visuell kontakt mellan gård och gata ska finnas. Passagen ska vara minst 4 meter bred och minst 2,7 meter hög
- f₁₁ Fasad ska utformas med varierat uttryck, högst 30 meter fasadlängd med likartad gestaltning
- f₁₂ Utöver högsta tillåtna byggnadshöjd och våningstal tillåts frontespis till högst 1/3 av fasadlängden mot gata

Utförande, 4 kap. 16 § 1 nr 2 p.

- b₁ Fasad i riktning mot järnväg ska uppföras brandklassad, lägst E30. Tillgång till utrymningsväg i annan riktning än mot järnväg ska finnas. Som utrymningsväg kan trapphus räknas
- b₂ Fasad i riktning mot järnväg ska uppföras brandklassad, i lägst EI30 samt obrännbar eller med motsvarande brandskydd. För fönster gäller EI30. Tillgång till utrymningsväg i annan riktning än mot järnväg ska finnas. Som utrymningsväg kan trapphus räknas

Central avstängningsbar ventilation ska finnas

Lägsta höjd för färdigt golv i bostäder är +3,2 meter i RH 2000

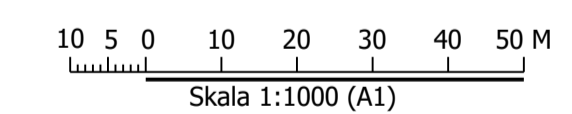
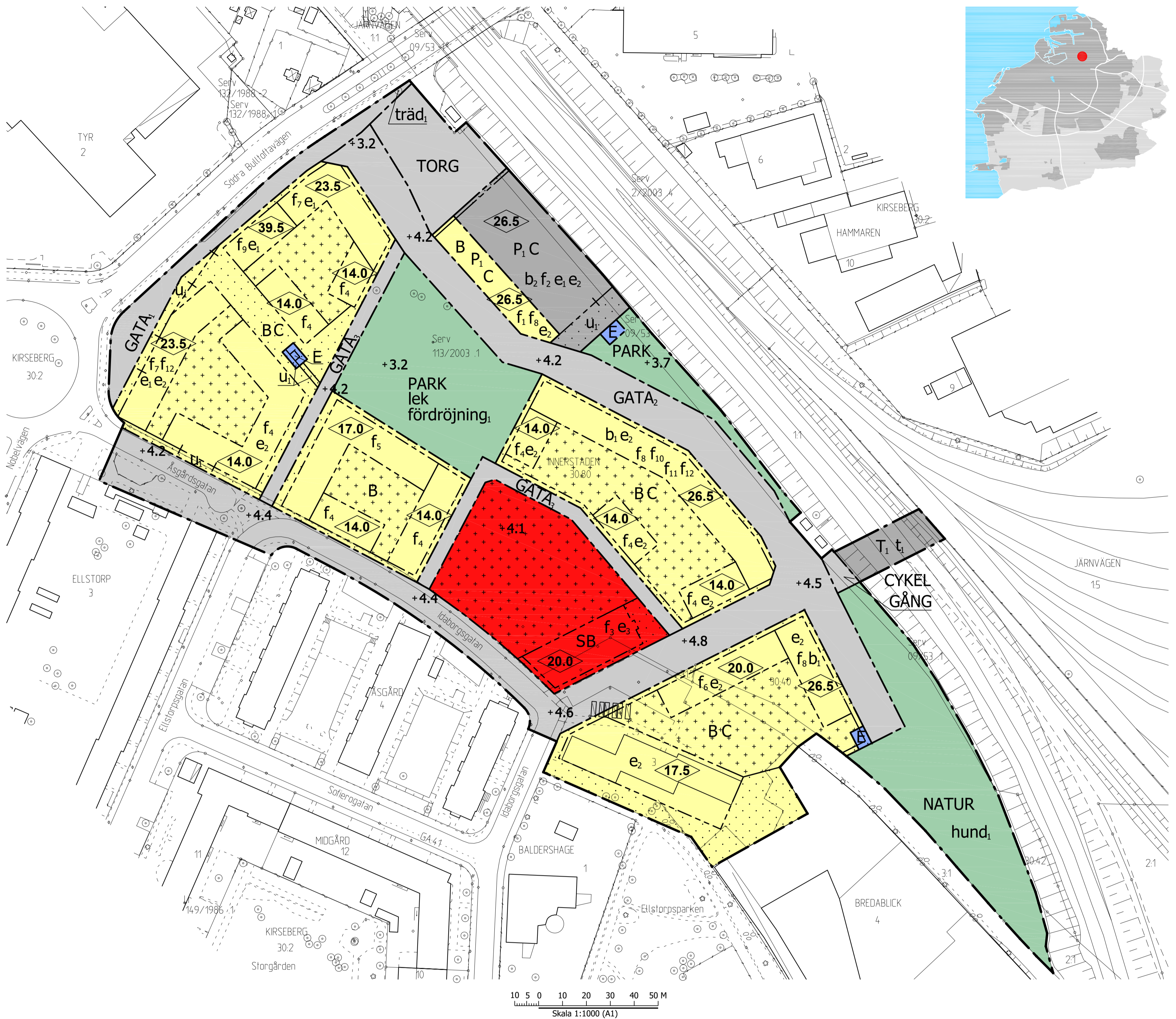
Markens anordnande och vegetation, 4 kap. 18

- +4.1 Markens höjd över angivet nollplan

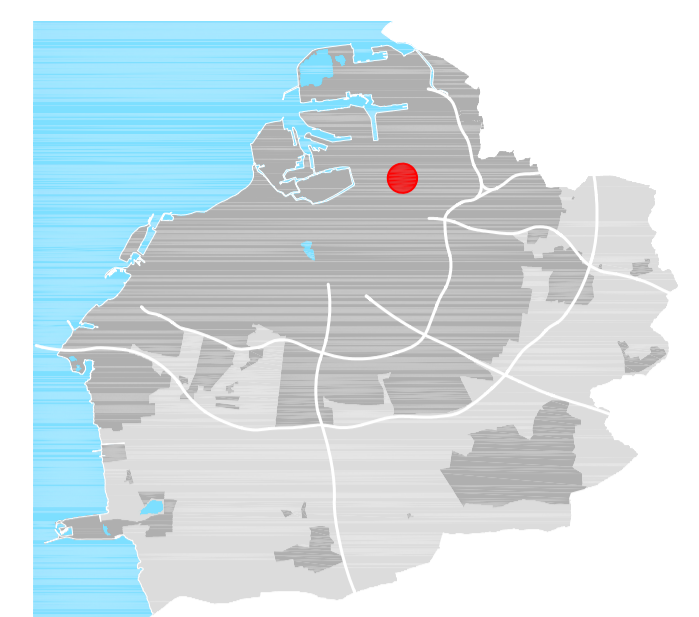
Skydd mot störningar, 4 kap. 12 § 1 nr 2 p.

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

PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år

Ändrad lovplikt, 4 kap. 15 § 1 nr 3 p.

Marklov krävs även för fällning av träd med beteckningen träd,

Markreservat, 4 kap. 5 §

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- t₁ Markreservat för gång- och cykeltunnel för allmännyttig trafik

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2022-05-03

Koordinatsystem SWEREF 99 13 30

Höjdsystem RH 2000

- Fastighets/traktgräns/gränspunkt
- Järnvägsspår
- Elledning (i mark)
- Fjärrvärmelledning (i mark)
- Gasledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Byggnad, takkontur
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kanisten
- Vägkant
- Slänt
- Träd
- Trädsamling
- Buskage/markbegränsning
- Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Servitutsområde
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut
- Ledningsrätt

Detaljplan för fastigheterna

Innerstaden 30:80 och Bredablick 3 m.fl.

i Ellstorp i Malmö

Upprättad av Stadbyggnadskontoret, Malmö stad 2022-05-23

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Džiugas Lukoševičius
Planhandläggare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5564