



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. 4 kap. 5 § 1 nr 2 p.

- GATA** Gata. Balkonger och burspråk får finnas
- GÅNG** Gång- och cykelväg
- PARK** Park

Kvartermark. 4 kap. 5 § 1 nr 3 p.

- B** Bostäder
- C** Centrum
- E₁** Nätstation
- P₁** Parkeringshus
- R** Besöksanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

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

Balkonger och burspråk över allmän plats får finnas på en lägsta höjd av 4,7 meter över marknivå, får skjuta ut högst 0,7 meter (burspråk) respektive 1,5 meter (balkonger) från fasadliv, och får tillsammans finnas längs högst 1/3 av fasadens längd

Entrédörr får inte slå ut över allmän plats

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

- e₁** Bruttoarea för komplementbyggnader inom egenskapsområdet får inte överstiga sammanlagt 100 m²
- e₂** Bruttoarea för Centrum och Besöksanläggningar får inte överstiga sammanlagt 3000 m²
- Marken får inte förseas med byggnad undantaget balkonger, burspråk och skärmtak
- Marken får inte förseas med byggnad undantaget komplementbyggnader, balkonger, burspråk och skärmtak

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

- e₁** Byggnadens användning ska vara centrum i bottenvåningen. Bostadskomplement såsom trapphus och liknande medges i begränsad omfattning i bottenvåningen

Utformning. 4 kap. 16 § 1 nr 1 p.

- f₁** Största byggnadsdjup är 11 meter
- f₂** Största byggnadsdjup är 13 meter
- f₃** Balkong får endast finnas på byggnadens gavelsidor. Balkongräcken och balkongdörrar ska utformas likt de ursprungliga avseende material, utformning, detaljeringsnivå och färgsättning. Balkong får vara max 3,7 meter bred och 1,7 meter djup
- f₄** I minst 30 % av bottenvåningens bruttoarea får rumshöjden inte understiga 3,5 meter och ovkant av bärande bjälklag ska där ansluta till markens nivå mot gata
- f₅** Minst 1/2 av bottenvåningens fasadlängden ska gestaltas med stora fönsterytor
- f₆** Minst en entré ska finnas mot Sallerupsvägen och mot GATA i norr

Största takvinkel är 35 grader om inget annat anges

Utöver högsta angivna våningstal får vindsvåning alternativt takvåning uppföras. Takvåningens högsta totalhöjd får vara byggnadshöjd + 4,0 meter. Takvåning ska vara indragen minst 2,5 meter ifrån fasadlivet

Uppstickande trapphus och teknisk anläggning tillåts utöver angiven byggnadshöjd till sammanlagt max 1/5 av fasadlängden, inom respektive egenskapsområde där högsta byggnadshöjd regleras. Uppstickande trapphus och teknisk anläggning tillåts utöver angiven nockhöjd till sammanlagt max 10% av respektive egenskapsområde där högsta nockhöjd regleras. Uppstickande delar ska integreras i gestaltningen

Överkant av bottenvåningens bjälklag för bostäder mot allmän plats utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,6 meter över angränsande allmän plats marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) mot allmän plats får utföras högst 1,2 meter över angränsande allmän plats marknivå

Balkonger och burspråk över prickmark får finnas på en lägsta höjd av 3,4 meter över marknivå, får skjuta ut högst 0,7 meter (burspråk) respektive 1,5 meter (balkonger) från fasadliv, och får tillsammans finnas längs högst 1/3 av fasadens längd

Balkonger över korsmark får skjuta ut högst 2 meter från fasadliv och finnas längs högst 1/3 av fasadens längd

Balkonger får inte glasas in utanför fasadliv

Loftgång som betjänar mer än två bostäder får inte finnas mot allmän plats

Huvudentréer till lokaler och flerbostadshus ska ansluta i nivå med omgivande gata eller allmän plats. Huvudentréer ska placeras mot allmän plats alternativt mot kvartersgata. Entréer till trapphus i flerbostadshus ska utformas genomgående till gården

Grönytefaktor om minst 0,6 per kvarter ska uppnås inom område planlagt för B och BC och om minst 0,3 per kvarter inom område planlagt för P1, CR1 och CR

- f₂ vån** Byggnad får uppföras i högst 2 våningar
- f₃ vån** Byggnad får uppföras i högst 3 våningar
- f₄ vån** Byggnad får uppföras i högst 4 våningar
- f₅ vån** Byggnad får uppföras i högst 5 våningar
- 17.5** Högsta nockhöjd i meter
- 0.0** Högsta byggnadshöjd i meter
- 35-45** Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

Utförande. 4 kap. 16 § 1 nr 2 p.

- b₁** Endast 50 % av markytan får hårdgöras

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

- n₁** Marken får inte användas för parkering för bil, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon
- n₂** Marken får inte användas för parkering för bil undantaget parkering för rörelsehindrades fordon samt två bilpoolsbilar

Rivningsförbud. 4 kap. 16 § 1 nr 4 p.

- r₁** Byggnad får inte rivas

Varsamhet. 4 kap. 16 § 1 nr 2 p.

- k₁** Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. De värdeskapande karaktärsdrag som beskrivs i planbeskrivningen ska bibehållas

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 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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år

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

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom område som markerats med b₁ på plankartan

Villkor för startbesked. 4 kap. 14 § 1 nr 2 p.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföröreningar har avhjulats

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2022-11-07

Koordinatsystem SWEREF 99 13 30

- Fastighets/gränspunkt
- Elledning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gasledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Byggnad, takkontur
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank

- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Vägkant
- Lämnig övrig kulturhistorisk
- Slänt
- Träd
- Vattenyta
- Höjdkurva
- Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut

Detaljplan för fastigheten

Heliotropen 6 m.fl.

i Johanneslust i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2022-11-21

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Džiugas Lukoševičius
Planhandläggare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5664