

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

- B Bostäder
- C<sub>1</sub> Centrum, Inre kontor
- K Kontor
- P<sub>1</sub> Parkeringsgarage

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnader. Skärmtak eller mindre byggnadsdelar är undantagna i begränsad omfattning
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Marken får underbyggas med garage

#### Byggnaders användning

- S<sub>1</sub> Huvudbyggnadens hörlägen i nordväst och nordöst får i bottenvåning mot Regementsgatan endast användas för centrum, inre kontor, med en minsta utbredning om 6 meter fasadlängd verksamhetslokal per hörläge mot gatan. Respektive verksamhetslokal ska ha en entré mot gatan
- S<sub>2</sub> Huvudbyggnadens källare och bottenvåning får endast användas för kontor, centrum och bostadskomplement med med undantag av den del av bottenvåningen som berörs av bestämmelse S<sub>1</sub>
- S<sub>3</sub> Minst 9000 m<sup>2</sup> och maximalt 13800 m<sup>2</sup> får användas för bostäder

#### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 30,0 meter. Planbestämelsen ska läsas tillsammans med bestämmelse e<sub>1</sub> och k<sub>2</sub>. Utöver angiven nockhöjd får tekniska anläggningar uppföras i begränsad omfattning
- h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 6,5 meter

#### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Maximalt 200 m<sup>2</sup> får användas för cykelparkering
- n<sub>2</sub> Marken får inte förses med större anläggningar som större ramper och trappor
- Grönrytfaktor 0,5 ska uppnås för planområdet

Inom planområdet tillåts inte markparkering för motorfordon, med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon

Minst 30 procent av planområdet ska vara genomsläppligt eller ha planterbart bjälklag

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- r<sub>1</sub> Huvudbyggnad från 1965 får inte rivas

#### Rivningsförbud

- q<sub>1</sub> Skydd av kulturvården

Exteriör

Befintliga fasaders repetitiva utformning i mörkröttt helisingsbostegel med isener och obrutna murskivor ska, med undantag för lägglems muskiva mot öster, bibehållas.

Befintligt glasat burspråk med balkong på plan 9 och 10 ska bibehållas.

Befintliga ursprungliga fönster som inte ersätts av nya öppningar i enlighet med planbestämelse k<sub>1</sub> ska bibehållas

q<sub>1</sub>

Interiör

Befintlig fönjehalls vägg- och golvytor av tegel respektive klinker ska bibehållas. Rummet får delas in men dess storlek ska fortsatt vara avläsbar.

Befintlig matsals volym, golv- och väggytor i klinker respektive tegel samt infällda radiatorer ska bibehållas.

Befintlig hörsals volym, väggenateria med tegel och djupt tryckt fog samt hörsalsomblering med stolar och scen ska bibehållas.

Befintligt centralttrapphus med trappa, räcke, glaskläddad samt pardorrar ska bibehållas

#### 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 (klockan 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m<sup>2</sup> 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 fritällsvärden

m<sub>1</sub>

En yta av totalt minst 280 m<sup>2</sup> ska vara nedsänkt minst 0,4 meter i förhållande till omkringliggande mark i syfte att samla vatten i händelse av skyfäll. Ytan får delas upp

#### Utformning

Minst fem bostadsentréer ska finnas i huvudbyggnadens bottenvåning. Minst en av dessa ska finnas mot Regementsgatan och den ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård i syddöst

Komplementbyggnader ovan mark får endast uppföras med vegetationsklädda tak

#### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> Största bruttoarea ovan mark är 18500 m<sup>2</sup>. Planbestämelsen ska läsas tillsammans med bestämmelse h<sub>1</sub> och k<sub>2</sub>

e<sub>2</sub> Största byggnadsarea ovan mark är 200 m<sup>2</sup>

#### Varsamhet

Fönster och fönsterbröstningar får tas bort och ersättas med nya i begränsad omfattning. Balkonger får inte vara utkragande och ska utformas så att de inte stör byggnadens repetitiva och vertikala karaktär. Nya fönster och fönsterdörrar ska ha karaktär och höge i vitmålat trä, med dimensioner som befintliga fönster samt med fönsterbleck i koppär.

På lägglems östra fasad får öppningar utföras i murskivan. Dessa ska göras så att murskivans ursprungliga karaktär, storlek och framskjutna fasadliv kvarstår

Befintlig volym för huvudbyggnad ska bibehållas. Anordnande av uteplats på tak får utföras men den ska vara inragen från fasadliv. Planbestämelsen ska läsas tillsammans med bestämmelse e<sub>1</sub> och h<sub>1</sub> samt illustration på plankartan.

Entrébyggnader får anordnas i anslutning till bottenvåningen. De ska ges en utformning anpassad till huvudbyggnadens modernistiska karaktär. Den ursprungliga fasaden ska bevaras som en del av det tillägg som enterrillbyggnaden utgör

Befintliga fasader ska vid ändring hanteras varsamt och utföras i mörkröttt helisingsbostegel och bruneloxerad plåt

#### Vilkor för startbesked

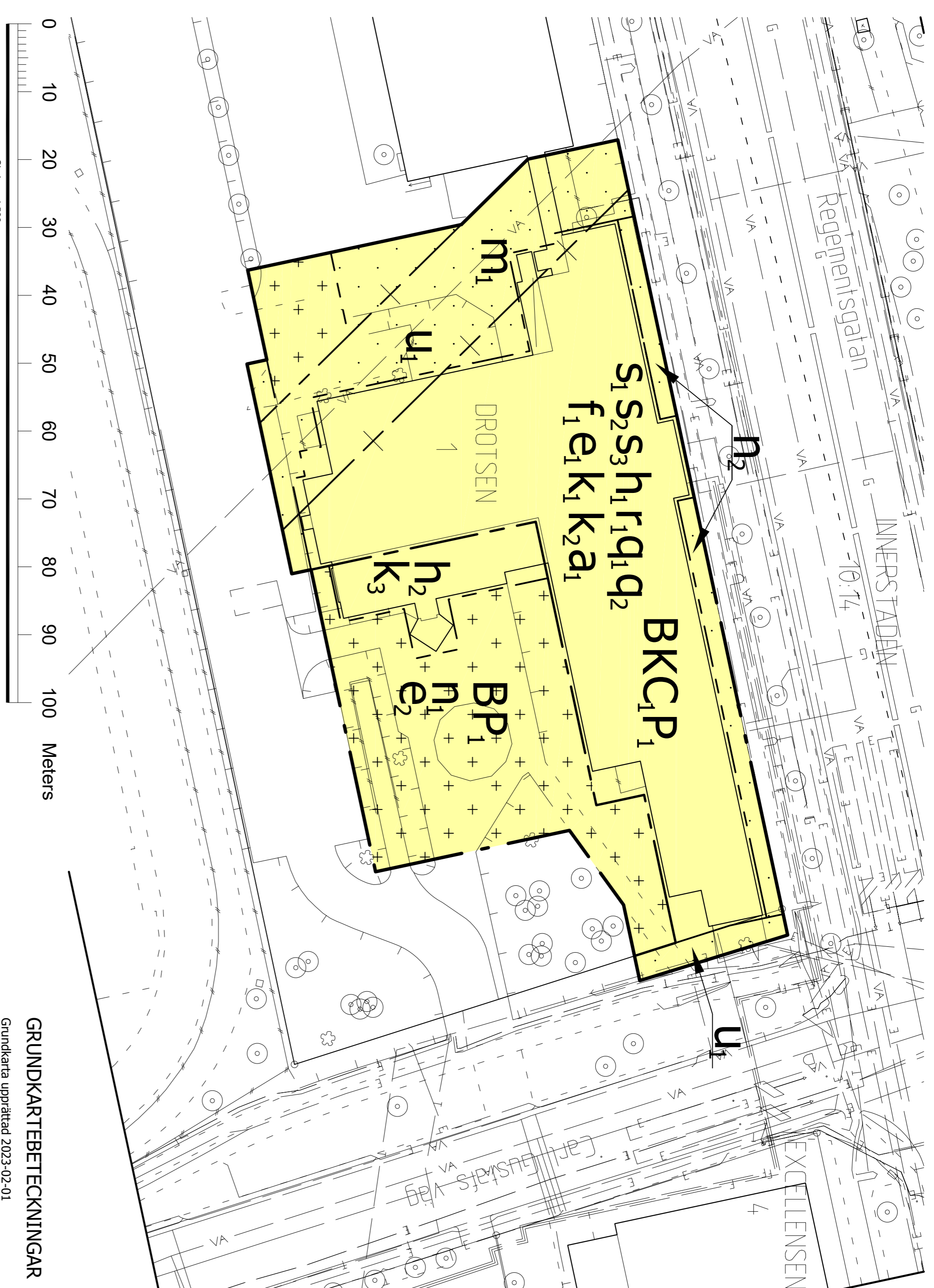
a<sub>1</sub> Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförordningar har använts

Startbesked får inte ges för byggnation av entré i öst förrän elstation har rivits

#### Ändrad layout

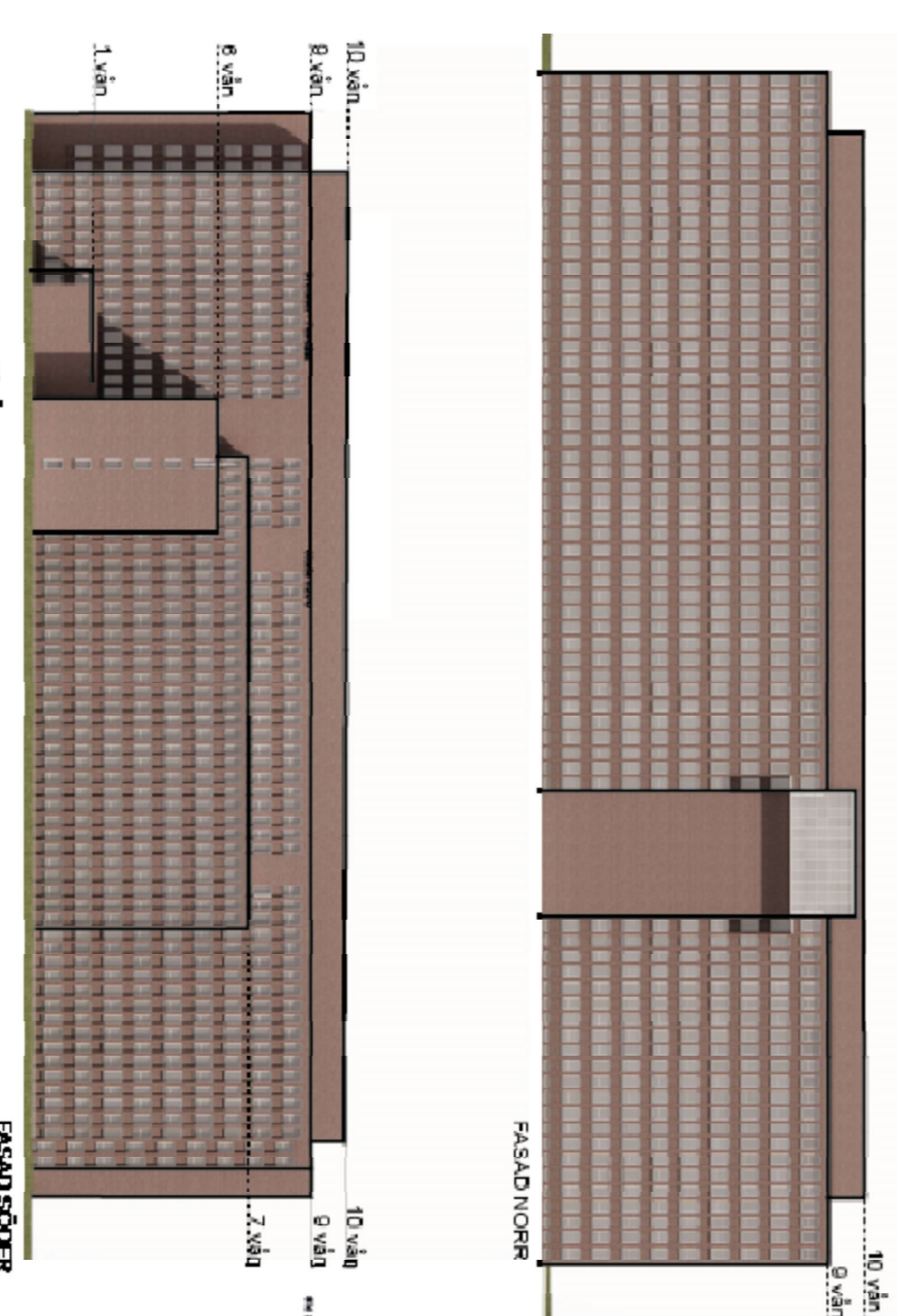
Bygglöv krävs även för åtgärder i enlighet med planbestämelse k<sub>1</sub>, k<sub>2</sub> och k<sub>3</sub> samt q<sub>1</sub> och q<sub>2</sub>

## PLANKARTA

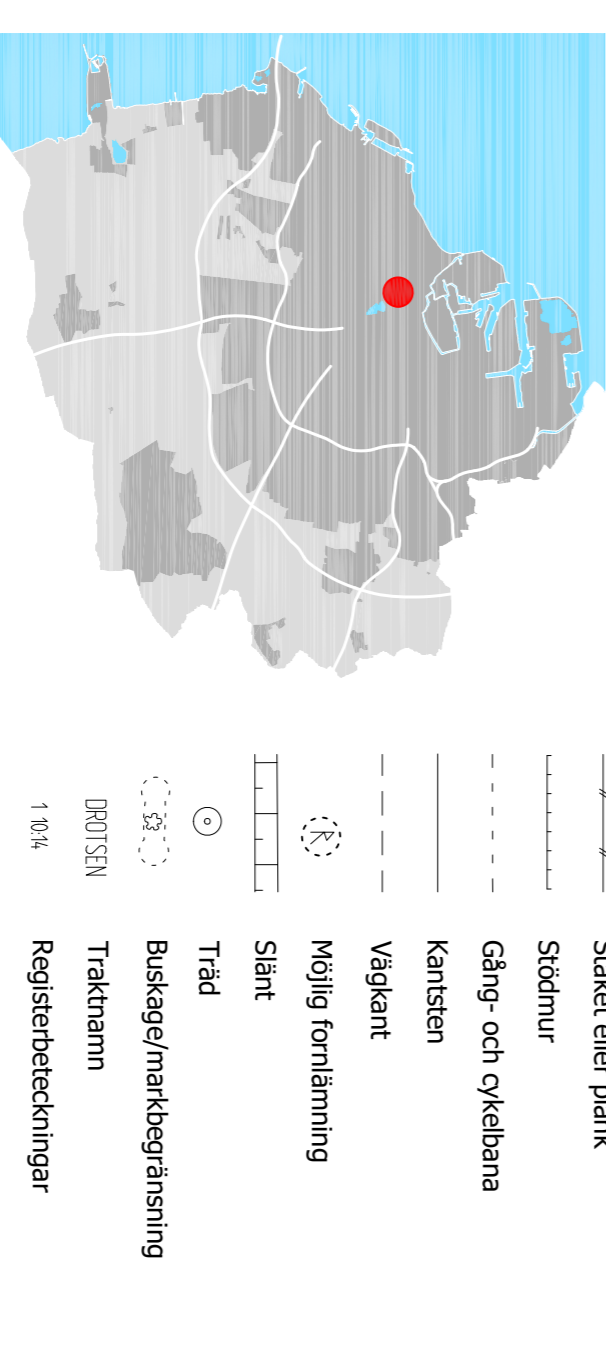


Skala: 1:500

## ILLUSTRATION Planbestämelse k<sub>2</sub>



## ORIENTERINGSKARTA



## SAMRÅDSHANDLING

Detailplan för del av fastigheten

**Drotsen 1**

i Kronprinsen i Malmö

Upprättad av Sadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-08-22

Åke Hestekrans  
Entusiast

Julia Johansson Wallert  
Planeringsare



Datum för antagande  
Betyg

**Dp 5830**

Datum för laga kraft