

**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
- + - + - Sekundär egenskapsgräns
- + - + - Kombinerad egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

*Allmän plats*

- GATA Gata.
- GC/VAG Gång- och cykelväg.
- PARK Park.
- TORG Torg.

*Kvartermark*

- B Bostäder.
- C Centrum.
- D Lättare vård utan övernattnin.
- E Tekniska anläggningar.
- E Skyfallsanläggning.
- E Transformatorstation.
- K Kontor.
- P Parkeringshus.
- S Skola.
- S Vuxenutbildning.
- T Järnvägsstation och resecentrum.
- Z Lättare produktion och tillverkning.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

- Stängsel, utfart och annan utgång*
- utfart, In- och utfart mellan kvartermarken i söder och Lönnngatan i norr får finnas
- utfart, In- och utfart till järnvägsanläggning

*Utformning av allmän plats*

- fördrojning, Fördrojningsanläggning för dagvatten och/eller skyfall ska finnas
- gc-väg, Marken får användas för gång- och cykelväg samt gång- och cykeltunnel

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

- Begränsning av markens utnyttjande*
- Marken får inte förses med byggnad. Balkong och skärmtak är undantagna i begränsad omfattning. Burspråk och frontespis är undantagna i begränsad omfattning och får skjutas ut som mest 1,0 meter från huvudbyggnaden
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Burspråk och frontespis är undantagna i begränsad omfattning och får skjutas ut som mest 1,0 meter från huvudbyggnaden. Därutöver får balkong och skärmtak finnas i begränsad omfattning. Underjordisk parkering medges inte
- Marken får inte förses med byggnad eller parkeringsplats

*Byggnaders användning*

- S<sub>1</sub> Centrumverksamheter får endast finnas i byggnads bottenvåning mot norr och mot väster. Byggnads bottenvåning i norr ska innehålla minst en lokal för centrumverksamhet och den sammanlagda lokaltarea (LOA) för centrumverksamhet i byggnaden ska vara minst 100 m<sup>2</sup>
- S<sub>2</sub> Byggnads bottenvåning får i huvudsak endast användas för publik verksamhet eller bostadskomplement
- S<sub>3</sub> Byggnaden får i huvudsak endast användas för bostäder
- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 5,0 meter
- h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 8,5 meter
- h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd är 12,0 meter
- h<sub>4</sub> Högsta nockhöjd är 17,0 meter. Anläggningar för lokal energiproduktion samt hisstoppar, trapphus och ventilationsanläggningar i begränsad omfattning får uppföras utöver angiven nockhöjd
- h<sub>5</sub> Lägsta nockhöjd är 18,0 meter och högsta nockhöjd är 20,0 meter. Anläggningar för lokal energiproduktion samt hisstoppar, trapphus och ventilationsanläggningar i begränsad omfattning får uppföras utöver angiven nockhöjd
- h<sub>6</sub> Lägsta nockhöjd är 21,0 meter och högsta nockhöjd är 23,0 meter. Anläggningar för lokal energiproduktion samt hisstoppar, trapphus och ventilationsanläggningar i begränsad omfattning får uppföras utöver angiven nockhöjd
- h<sub>7</sub> Högsta nockhöjd är 20,0 meter

*Markreservat för allmännyttiga ändamål*

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

*Placering*

- p Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras mot nordväst

*Skydd mot störningar*

- m<sub>1</sub> För byggnadsdel inom 20,0 meter från närmsta språmitt till järnväg ska urspämningsskydd för tågsprämning finnas, vilken kan behöva placeras i byggnaden
- m<sub>2</sub> Skyfallsväg ska finnas för att säkra ytavrinning från Park i söder ut till Gata i norr.
- m<sub>3</sub> Minst 900 m<sup>2</sup> av marken ska vara nedskilt med som minst 0,3 meter i relation till omkringliggande mark, i syfte att samla vatten vid skyfall

*Utformning*

- f<sub>1</sub> Högsta tillåtna antal våningar är 1
- f<sub>2</sub> Högsta tillåtna antal våningar är 2
- f<sub>3</sub> Högsta tillåtna antal våningar är 3
- f<sub>4</sub> Högsta tillåtna antal våningar är 4, exklusive hisstopp, trapphus, bostadskomplement och anläggningar för bostadsgård på tak
- f<sub>5</sub> Högsta tillåtna antal våningar är 5, exklusive hisstopp, trapphus, bostadskomplement och anläggningar för bostadsgård på tak
- f<sub>6</sub> Högsta tillåtna antal våningar är 6, exklusive hisstopp, trapphus, bostadskomplement och anläggningar för bostadsgård på tak
- f<sub>7</sub> Tak på huvudbyggnad ska utformas som rakt sadeltak med minsta taklutning på 20 grader. Takterrass upp till 35 procent av taknockens längd samt mindre kompletterande tak är undantagna
- f<sub>8</sub> Överkant av bottenvåningens bjälklag ska utföras minst 0,5 meter och högst 1,0 meter över markens medelnivå i anslutning till allmän plats. Lokaler för centrumverksamhet samt bostäder såväl som bostadskomplement med egna entréer mot allmän plats är undantagna

- f<sub>9</sub> Fasad på huvudbyggnad ska i huvudsak utformas med rött tegel varav minst en tredjedel av bottenvåningens fasadlängd mot norr, väster och söder ska utformas med transparent fasad, exempelvis genom stora fönsterpartier
- f<sub>10</sub> Fasad på huvudbyggnad ska i huvudsak utformas med rött tegel Endast radhus
- f<sub>11</sub> Takvåning (våning 3) får uppföras till högst 50 % av byggnadsarean per bostadsenhet inom egenskapsområdet. Takvåningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadlinjen mot gatan i söder och kvartermarken i norr
- f<sub>12</sub> Minst en passage som skapar fysisk och visuell kontakt mellan gata och gård ska finnas. Passagen ska vara minst 4,0 meter bred och minst 2,7 meter hög
- f<sub>13</sub> Minst en entré ska finnas mot gata i norr
- f<sub>14</sub> Sammanlagt ska minst en entré finnas mot gata i norr/nordöst och minst två entréer mot torg i väst/sydväst

*Utförande*

- b<sub>1</sub> Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig.

*Utnyttjande*

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 20 % av egenskapsområdet
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 40 % av egenskapsområdet
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 750 m<sup>2</sup>
- e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup>
- e<sub>5</sub> Största bruttoarea är 1500 m<sup>2</sup>

*Ändrad kvippt*

- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för åtgärder som väsentligt försämrar markens genomsläpplighet.
- a<sub>2</sub> Marklov krävs även för åtgärder som väsentligt förändrar markens höjdläge.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK**

- Byggnaders användning*
- Byggnadsens vind får inte inredas för bostäder

*Markens anordnande och vegetation*

Mark får inte förses med parkeringsplats för bil. Undantag från detta är kvarter markerat med P<sub>1</sub> och S<sub>5</sub> på plankartan samt parkering för rörelsehindrades behov inom övriga kvarter. Inom varje kvarter, markerat med B på plankartan undantaget radhusen, medges även en parkeringsplats för bilpoolstäl.

*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 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 frifaltsvärden.

Fasad, inklusive fönster, i första radens bebyggelse mot järnväg ska uppföras brandklassad, som lägst i klass EI30. Fönsterna i fasaden till första radens bebyggelse mot järnväg får ej vara öppningsbara, bostadslägenheternas fönster är undantagna.

Tillgång till utrymningsväg i annan riktning än mot järnväg ska finnas för första radens bebyggelse mot järnväg.

Friskluftsintag, antingen på tak eller så högt upp som möjligt på fasad bort från järnvägen, och central avstängningsmöjlighet för ventilation ska finnas för all bebyggelse. Radhus (område markerat med f<sub>12</sub> på plankartan) och komplementbyggnader är undantagna.

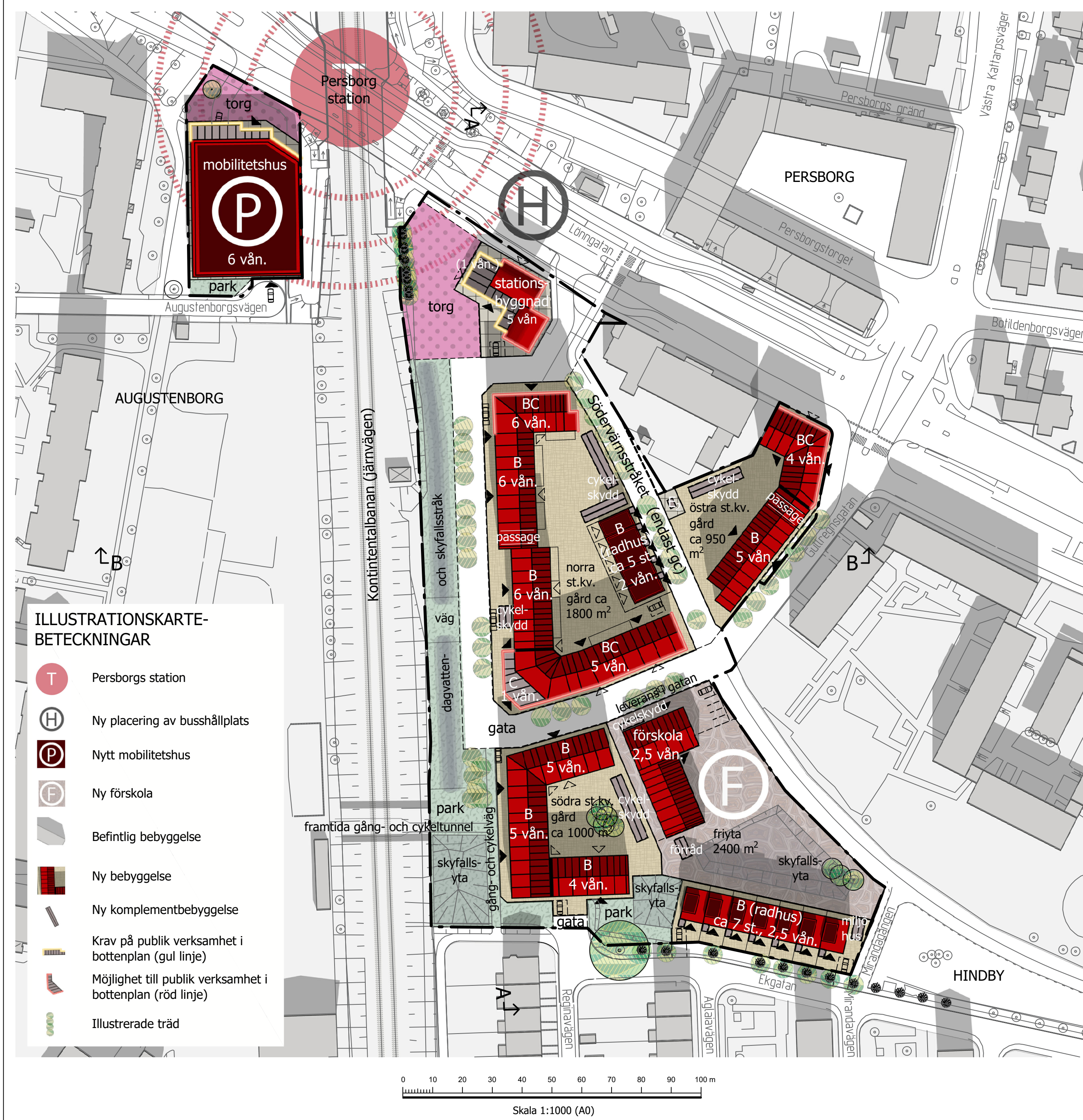
*Utformning*

Uttickande balkong får endast finnas från våning 2 och uppåt.  
Fasad på huvudbyggnads bottenvåning mot allmän plats ska betonas från övriga våningsplan och ges extra omsorg avseende material, färgskiftning och detaljrikedom.  
Lofgångar får inte anordnas mot allmän plats.  
Fasader på huvudbyggnad ska i huvudsak ha röda kulörer.  
Huvudbyggnad ska i huvudsak förses med vegetationstak, rött tegeltak eller tak av annat material i svart kulör. Komplementbyggnad ska i huvudsak förses med vegetationstak.  
Huvudentré till flerbostadshus och radhus ska placeras mot, och ansluta i nivå till angränsande, allmän plats. Entréer till trapphus i flerbostadshus ska utformas genomgående, fysiskt och med möjlighet till visuell kontakt mellan allmän plats och gården.

*Villkor för startbesked*

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.  
Startbesked får inte ges för övriga bostäder eller skola förrän första radens skyddande bebyggelse mot järnväg har uppförts.

**ILLUSTRATIONSKARTA**



Illustrationskarta och principsektionerna syftar till att övergripande visa på en möjlig utformning av området utifrån hur marken kan användas och bebyggas i enlighet med detaljplanen.

Illustrationen visar området kring Persborg station som en tillgänglig och visuell målpunkt med stadsbebyggelse. Mot Lönnngatan och Persborg station har bottenvåningarna i huvudsak publika verksamheter och service som stärker stationsområdet och understödjer folklivet.

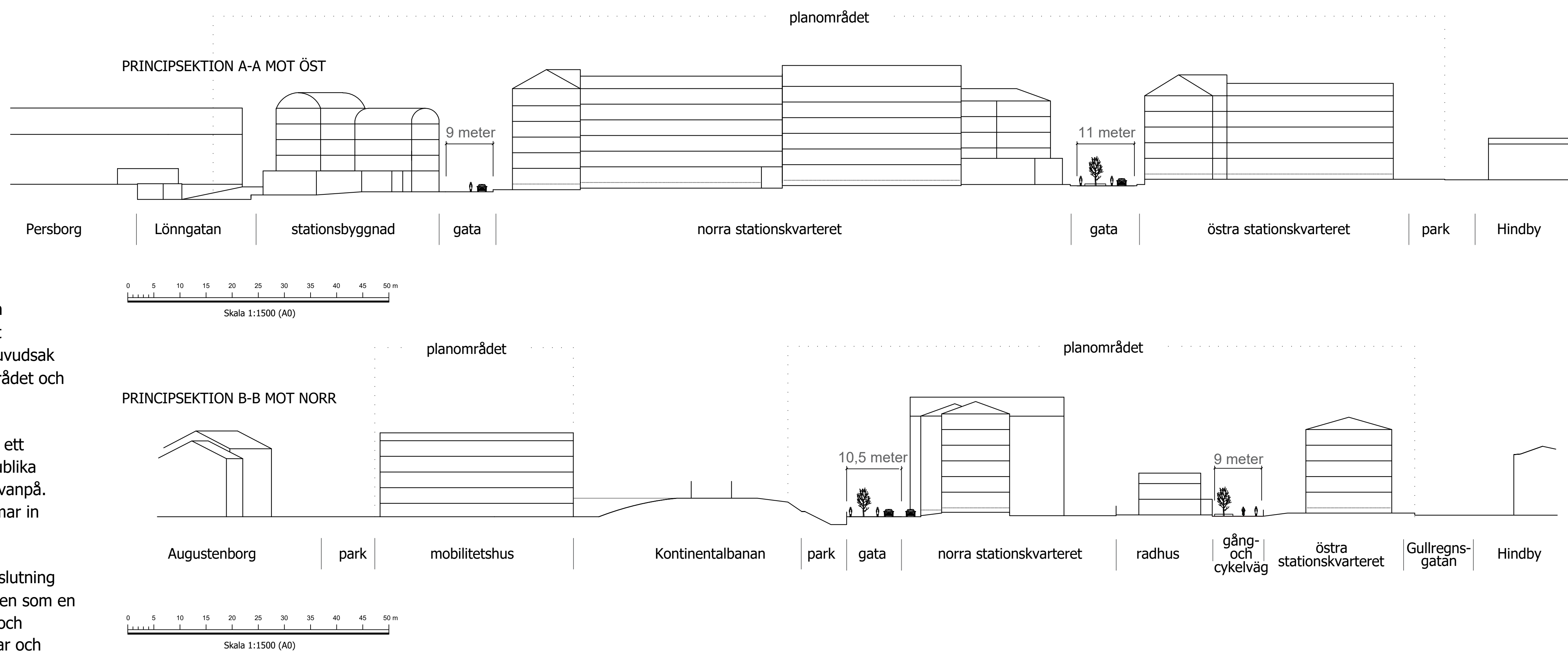
I nordöstra delen av området manifesteras stationen med ett allmänt torg och en väl gestaltad stationsbyggnad med publika verksamheter i bottenplan och lokaler för verksamheter ovanpå. Stationsbyggnaden placering mot Lönnngatan i nordöst ramar in torget, ger visst bullerskydd och ett gott sydvästläge.

I nordvästra delen av området finns ett mobilitetshus i anslutning till den västra tågplattformen. Mobilitetshuset fungerar även som en järnvägsstation och resecentrum med publik verksamhet och service i bottenplan mot Lönnngatan samt plats för 385 bilar och andra mobilitetsåtgärder.

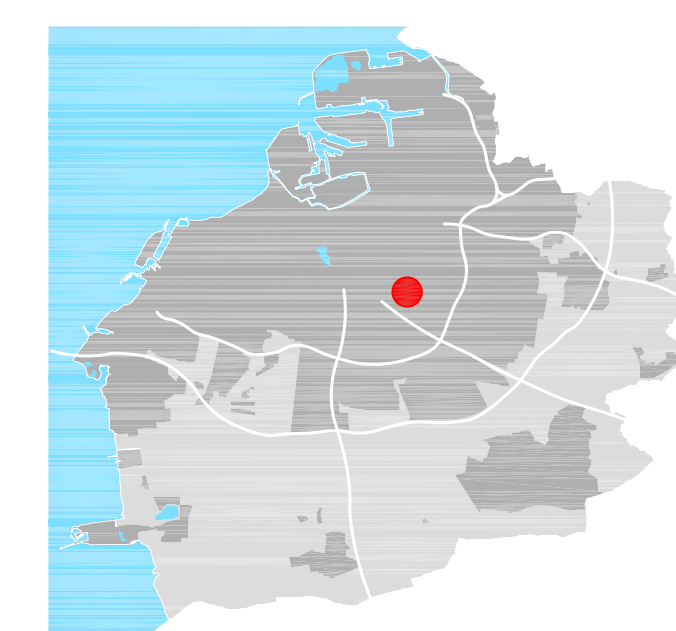
Stationsområdet kring Persborg station understöds av tre stationskvarter med flerbostadshus och radhus:

- ett kvarter i norr med cirka 120 lägenheter och 5 radhus
- ett kvarter i öster med cirka 45 lägenheter
- ett kvarter i söder med cirka 60 lägenheter och 7 radhus

Utöver bostadsbebyggelsen finns en ny förskola för 80 barn med en friyta på 30 kvadratmeter (m<sup>2</sup>) per barn.



**ORIENTERINGSKARTA**



**SAMRÅDSHANDLING**

Detaljplan för fastigheten  
**Gulmäran 1 m.fl.**  
i Hindby i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-12-07

Daniela Duljan Krizanc  
Enhetschef

Joel Hedin  
Planhandläggare

Malmö stad

Datum för antagande  
Betygar

Datum för laga kraft

**Dp 5732**