



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.
- GATA Huvudgata.
- GATA, Järnvägstrafik.
- PARK Park.
- TORG Torg.

Kvartermark

- B Bostäder.
- C Centrum.
- E Nätstation.
- P1 Parkeringshus.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan
- hinder, Hinder för översvämning ska finnas mellan allmän plats och kvartermark längs Cronmans väg för markhöjder upp till +9.15 meter över nollplanet i RH2000
- fördröjning, Anläggning för fördröjning av dagvatten och skyfall ska finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad eller plank. Utskjutand byggnadsdel som balkong, burspråk, skärmtak och cykelparkering får finnas. Byggnadsdel över hörsamskärmning får finnas. Byggnadsdelen ska då ha en minsta fri höjd om 3,30 meter

Byggnaders användning

- S, Del av byggnaders bottenvåning som vetter mot stationstorg, Amiralsgatan samt Västra Kattarsvägen ska användas för centrumsändamål motsvarande minst 40 procent av byggnads fasadlängd, dock inte kontor

Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta tillåtna nockhöjd är 24,0 meter
- h, Högsta tillåtna nockhöjd är 28 meter. Utöver 28 meter får högsta nockhöjd överskridas till 36 meter för en byggnad om maximalt 370 kvadratmeter byggnadsarea
- h, Anläggningar för lokal energiproduktion får uppföras utöver högsta tillåtna nockhöjd till maximalt 2,0 meter
- h, Radhus på parkeringshus tak får utföras. Radhus ska i så fall placeras med ett indrag om minst 2,0 meter från takfot och i övrigt anpassas till byggnadens över- gripande gestaltning och form. Radhus får ha en högsta nockhöjd av 8,0 meter, räknat från ovsidan på underliggande vånings yttertak

Markens anordnande och vegetation

- n, Marken får inte användas för parkering förutom parkering för rörelsehindrades fordon

Placering

- p, Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras i användningsgräns mot Amiralsgatan vid uppförande av bostäder

Skydd mot störningar

- m, Entréplanens färdigt golvhöjd ska vara +9.3 för bjällklag i bottenvåning inklusive golvet översta ytskikt
- m, Entréplanens färdigt golvhöjd ska vara +9.4 för bjällklag i bottenvåning inklusive golvet översta ytskikt
- m, Entréplanens färdigt golvhöjd ska vara +10.2 för bjällklag i bottenvåning inklusive golvet översta ytskikt

Trafikbullernivån vid en bostads fasad ska inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dBA

Gemensam uteplats till bostäder ska finnas där trafikbuller på 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålängder) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00

Samtliga värden avser frifältsvärden

Utformning

- f, Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås för bostadsändamål och 0,3 för parkering och 0,5 för centrumområden
- f, Bottenvåning ska utföras med minst 3,5 meter mellan bärande bjällklag för verksamhetslokaler som vetter mot Amiralsgatan, stations- området i väster och Västra Kattarsvägen. Bärande bjällklag på bottenvåning ska vara 4,5 meter för p-hus
- f, Plank får endast uppföras vid uteplats som bulleråtgärd för trafikbuller
- f, Balkonger och burspråk får ha en utkräning från fasad på 1,6 meter med en fri höjd om minst 3,3 meter över marknivå. Mot Amiralsgatan medges en utkräning på 0,5 meter. Balkongdel utanför fasadiv får inte inglasas
- f, Byggnads sockel (överkant bottenvånings bjällklag) ska finnas vid användning bostad, mot allmän platsmark och ska ha en sockelhöjd på minst 0,5 meter och högst 1,0 meter över medelmarksnivå
- f, Trapphus till bostäder ska ha genomgående entréer mot gård och allmän platsmark. Entréer till lokaler för centrumsändamål i bottenvåning ska placeras mot allmän plats
- f, Fasaderna som är längre än 35,0 meter ska ha minst två entréer mot allmän platsmark. Fasad mot allmän platsmark som är kortare än 35,0 meter ska ha minst en entré mot allmän platsmark
- f, Fasadlängd mot allmän platsmark får maximalt vara 70,0 meter utan passage. Passagen ska vara minst 4,0 meter bred och minst 2,7 meter hög
- f, Loftgångar får inte finnas
- f, Byggnader får uppföras till 6 våningar. En byggnad får uppföras i 9 våningar. P-hus får uppföras till 7 våningar vid påbyggnad på tak
- f, Byggnader får uppföras till 6 våningar. En byggnad får uppföras i 9 våningar.

Utnyttjandegrad

- e, Största tillåtna byggnadsdjup för bostäder är 13,0 meter
- e, Största bruttoarea inom egenskapsområdet är 3000 kvadratmeter. Utöver detta får kallare under byggnad uppföras
- e, Största bruttoarea är 13000 kvadratmeter inklusive nätstation. Utöver detta får kallare under byggnad uppföras
- e, Största bruttoarea är 17000 kvadratmeter inklusive nätstation. Utöver detta får kallare under byggnad uppföras
- e, Inom angiven bruttoarea samt kallare i bestämmelserna e₁, e₂ och e₃ ska viderskyddad cykelparkering, byttor samt avfallsanläggning lösas

Villkor för startbesked

- a, Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande kända markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer.

ORIENTERINGSKARTA



Illustration av möjlig bebyggelsestruktur



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2023-10-25
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH2000

- Fasthetsgräns/gränspunkt
- Järnvägsspår
- Elledning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gasledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Väggkant
- Slänt
- Träd
- Buskage/markbegränsning
- GENSKATTNING
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Gemensamhetsanläggning
- Gemensamhetsanläggning

SAMRÅDSHANDLING

Detailplan för fastigheten
Generatorm 1 m.fl.
i Törnrosen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-12-07

Daniela Dujan Krizanec
Erikschefer

Annika Anvdsson
Planrådsledare
Katarzyna Borowiecka
Kartingenjör

Datum för antagande:

Betygr:

Datum för laga kraft: