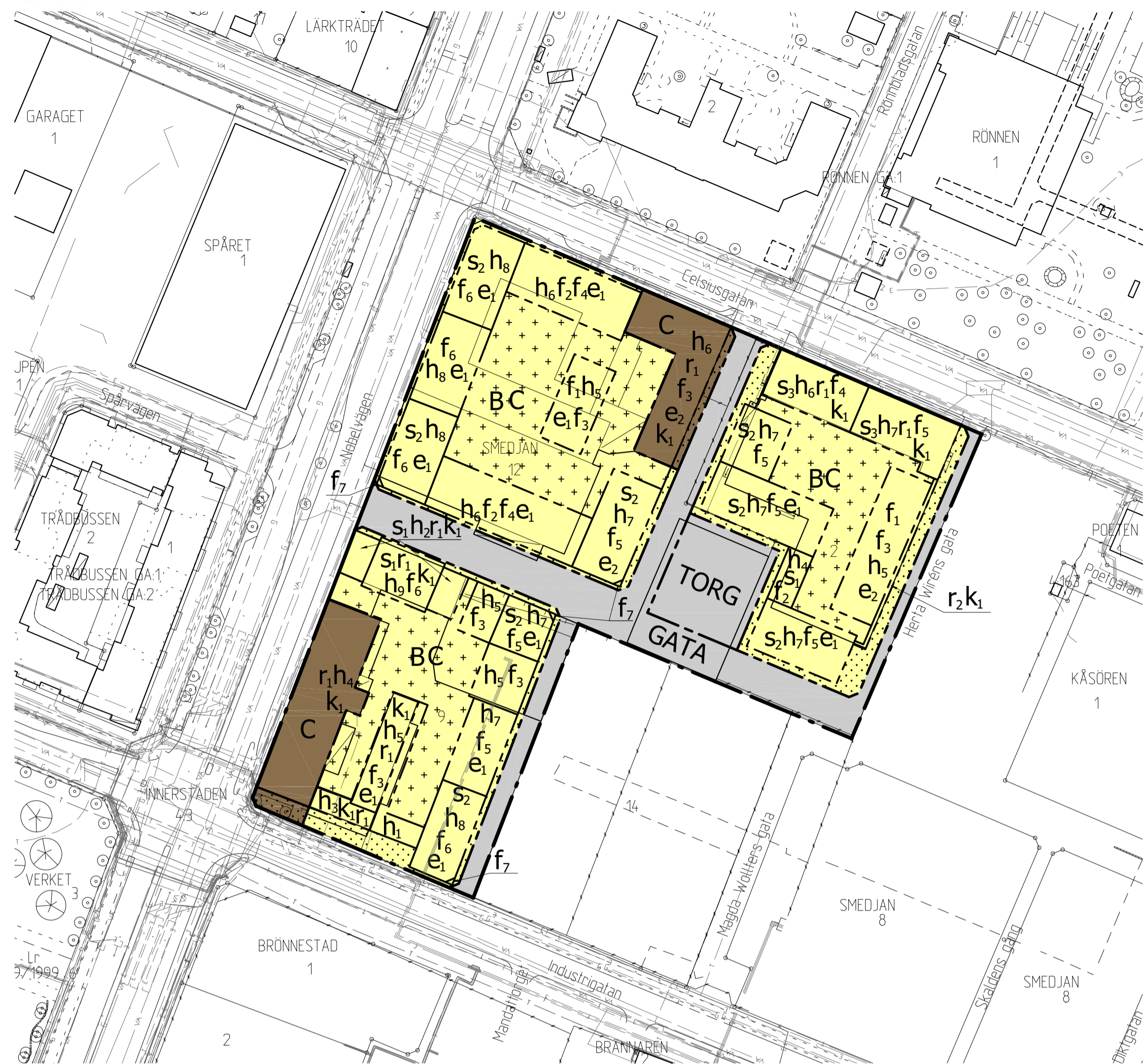
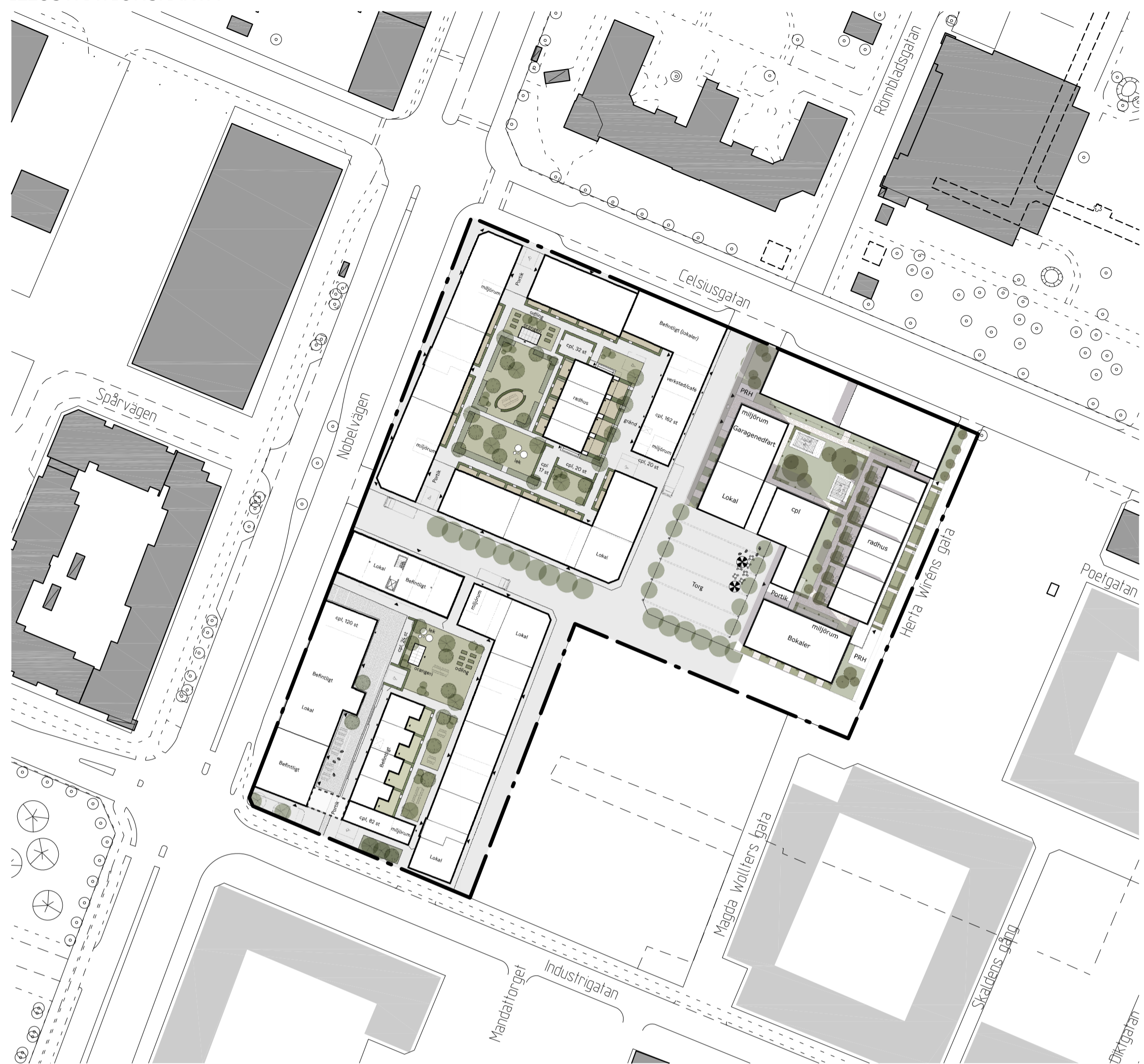


PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2023-11-08  
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30  
Höjdsystem RH2000

- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Elledning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gasledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Skärmtak
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Vägkant
- Slänt
- Träd
- Buskage/markbegränsning
- Traktnamn
- Registerbeteckningar

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
- Torg

Kvarteretsmark

- Bostäder
- Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad eller parkeringsplats för bil. Balkonger, skärmtak, markterrasser, parkeringsplats för rörelsehindrades behov och bipool samt angöringsplatser är undantagna. Underjordisk avfallshantering får finnas
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får ha en största sammanlagd byggnadsarea om 50 m². Därutöver får balkonger, skärmtak och markterrasser finnas. Bilparkering får inte finnas, undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades behov och underjordisk parkering

Byggnaders användning

- s<sub>1</sub>** Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet. Bostadskomplement såsom trapphus och liknande medges i begränsad omfattning
- s<sub>2</sub>** Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet om minst 50% av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats
- s<sub>3</sub>** Byggnadens våning ett och två får endast användas för centrumverksamhet. Bostadskomplement såsom trapphus och liknande medges i begränsad omfattning i dessa våningar

Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub>** Högsta nockhöjd är 4 meter
- h<sub>2</sub>** Högsta nockhöjd är 6.5 meter
- h<sub>3</sub>** Högsta nockhöjd är 7.5 meter
- h<sub>4</sub>** Högsta nockhöjd är 10 meter
- h<sub>5</sub>** Högsta nockhöjd är 13 meter
- h<sub>6</sub>** Högsta nockhöjd är 16 meter
- h<sub>7</sub>** Högsta nockhöjd är 19.5 meter
- h<sub>8</sub>** Högsta nockhöjd är 22.5 meter
- h<sub>9</sub>** Högsta nockhöjd är 25.5 meter

Rivningsförbud

- r<sub>1</sub>** Byggnad får inte rivas
- r<sub>2</sub>** Fasad får inte rivas

Utformning

- f<sub>1</sub>** Endast radhus
- f<sub>2</sub>** Minst en passage som skapar visuell kontakt mellan gård och gata ska finnas. Passagen ska vara minst 4 meter bred och minst 2,7 meter hög
- f<sub>3</sub>** Byggnad får uppföras i högst 4 våningar
- f<sub>4</sub>** Byggnad får uppföras i högst 5 våningar
- f<sub>5</sub>** Byggnad får uppföras i högst 6 våningar
- f<sub>6</sub>** Byggnad får uppföras i högst 7 våningar
- f<sub>7</sub>** Kvarteretsmark får överbyggas i omfattning som intilliggande byggrätt med fri höjd 3,5 meter

Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub>** Största bruttoarea för tillåten översta våningen är 35% av bruttoarean för våningen under
- e<sub>2</sub>** Största bruttoarea för tillåten översta våningen är 50% av bruttoarean för våningen under

Varsamhet

- k<sub>1</sub>** Vid om- och tillbyggnad ska hänsyn tas till byggnadernas karaktärsdrag och kulturhistoriska värden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen under rubrik Kulturmiljö

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

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 enekvivalent 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 ljudnivåeravser frifältsvärden

Utformning

Balkong får utföras lägst 4,7 meter över allmän plats

Mot allmän plats får balkonger utföras till maximalt 1/3 fasadens längd och får skjuta ut högst 1,4 meter utanför fasadliv

Loftgång får inte finnas mot allmän plats

Grönrytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom kvartersdelar planlagda för bostäder

Maximalt husdjup för bostadshus är 13 meter inklusive burspråk men exklusive balkonger. Punkthus vid Nobelvägen är undantagen

Fasadmateriell ska i huvudsak vara tegel, natursten, puts, betong, klinker eller metall. Takvinklar och fasaders utformning och material ska varieras så att det inom varje fastighet skapas delar med olika karaktär och identitet som är tydligt avläsbar

Gemensamma entréer till flerbostadshus ska utformas genomgående från gata till gård. Entréer mot gata eller torg ska utformas som huvudentréer och ska ansluta i nivå med gata eller torg

Överkant av bottenvåningens bjälklag mot allmän plats får utföras högst 0,8 meter över trottoar eller gångbana

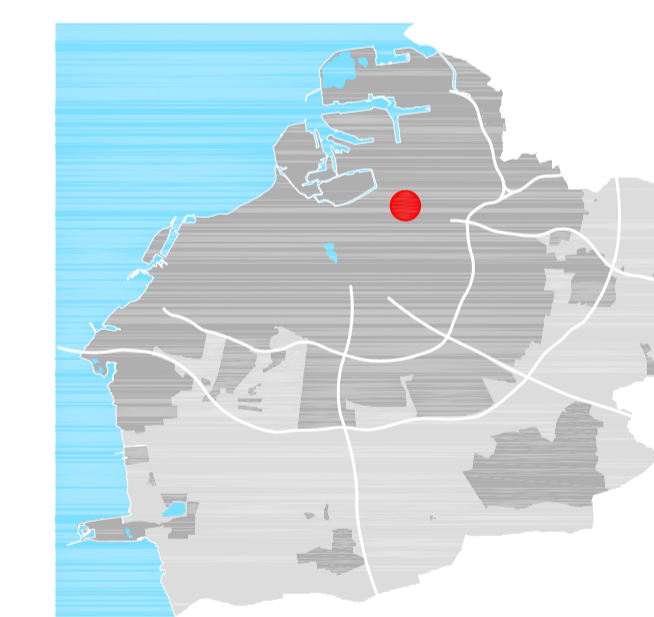
Utförande

Vid underbyggnad av gård ska planteringsbart bjälklag anordnas

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar är avhjälpta.

ORIENTERINGSKARTA



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten  
**Smedjan 12 m.fl.**

i Norra Sorgenfri i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2023-12-07

Daniel Svanfelt  
Enhetschef

Džiugas Lukoševičius  
Planhandläggare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

**Dp 5846**