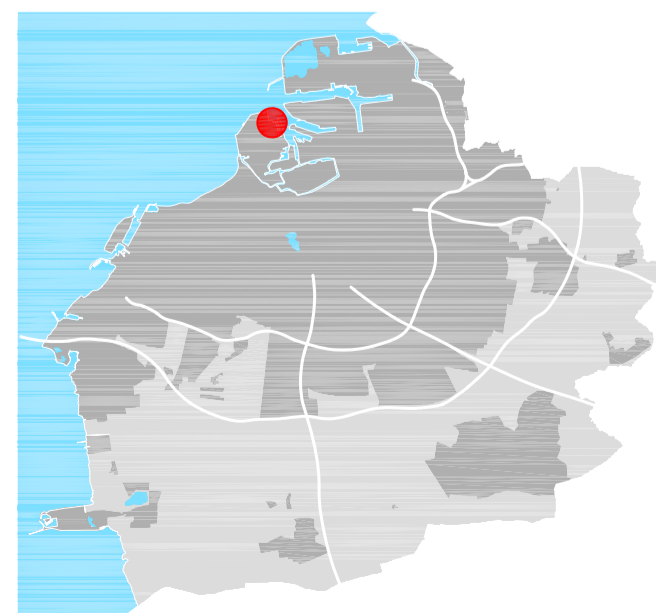


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Grundkarta upprättad 2024-09-16
 Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
 Höjdsystem RH2000
- 3D Fastighetsgräns
 - Fastighetsgräns/gränspunkt
 - Elledning (i mark)
 - Fjärrvärmeledning (i mark)
 - Gasledning (i mark)
 - Teleledning (i mark)
 - Vatten- och avloppsledning
 - Byggnad
 - Skärmtak
 - Häck
 - Mur
 - Staket eller plank

- Kantsten
- Vägkant
- Slänt
- Träd
- Buskage/markbegränsning
- Vattenyta
- 24 Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- GA Gemensamhetsanläggning
- Servit ut
- Servit ut
- Servit ut
- GA Gemensamhetsanläggning
- Servit ut
- Servit ut

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 på fotgängares villkor
 - GCVÄG Gång- och cykelväg
 - PARK Park
- Kvartersmark
- B Bostäder
 - C Centrum
 - D₁ Vårdboende
 - E₁ Nätstation
 - E₂ Fjärrkylanläggning
 - K Kontor
 - P₁ Parkering under mark
 - S Gymnastie- och vuxenutbildning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- Markreservat för allmännyttiga ändamål
- t₁ Markreservat för tunnel för allmännyttig trafik.
- Utformning av allmän plats
- +0.0 skyfall, Anläggning för fördröjning av skyfall ska finnas. (Begränsas av användningsgräns)
- Ändrad lovplikt
- a₁ Marklov krävs inte för fyllning och schaktning från +1.5 meter i RH 2000 och uppåt. (Begränsas av användningsgräns)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Begränsning av markens utnyttjande
- b₁ Marken får inte förses med byggnad, undantaget underjordisk parkering inom egenskapsområden markerade med b₁, växtus om maximalt 30 kvadratmeter per bostadsgård, samt därutöver balkong. Mot allmän plats får även burspråk finnas, i den omfattning som tillåts enligt bestämmelse f₁₅.

Byggnaders användning

- s₁ I bottenvåning inom egenskapsområden markerade med s₁ ska lokal finnas för centrumverksamhet om totalt minst 150 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Av dessa ska minst 50 kvadratmeter BTA placeras i respektive hörnläge mot Östra Varvsgatan/Riggaregatan respektive Östra Varvsgatan/GATA₁.
- s₂ I bottenvåning inom kvarteret ska lokal finnas för centrumverksamhet om totalt minst 200 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Minst 50 kvadratmeter BTA ska placeras inom respektive egenskapsområde markerat med s₂.
- s₃ I bottenvåning ska lokal finnas för centrumverksamhet om minst 150 kvadratmeter bruttoarea.
- s₄ I bottenvåning ska lokal finnas för centrumverksamhet om minst 50 kvadratmeter bruttoarea. Lokal ska placeras mot PARK i söder.
- s₅ I bottenvåning ska lokal finnas för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement, inte förråd, om minst 50 kvadratmeter bruttoarea. Lokal ska placeras i hörnläge mot GATA₁ i norr.
- s₆ I bottenvåning ska lokal finnas för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement, inte förråd, om minst 50 kvadratmeter bruttoarea. Lokal ska placeras i hörnläge mot Dockgatan.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 5.5 meter, därutöver medges vad som anges i h₂
- h₂ Högsta nockhöjd är 15.5 meter, därutöver medges vad som anges i h₃
- h₃ Högsta nockhöjd är 18.5 meter, därutöver medges vad som anges i h₄
- h₄ Högsta nockhöjd är 21.5 meter, därutöver medges vad som anges i h₅
- h₅ Högsta nockhöjd är 53.5 meter, därutöver medges vad som anges i h₆
- h₆ Vid användningen bostäder är högsta nockhöjd 18.5 meter. Vid annan användning är högsta nockhöjd 23.5 meter och högsta våningsantal 5. Därutöver medges vad som anges i h₇
- h₇ Vid användningen bostäder är högsta nockhöjd 21.5 meter. Vid annan användning är högsta nockhöjd 23.5 meter och högsta våningsantal 5. Därutöver medges vad som anges i h₈
- h₈ Utöver högsta tillåtna nockhöjd och högsta antal våningar tillåts trapphus, hiss och transparent växtus i begränsad omfattning, samt anläggningar för förnybar energi
- h₉ Utöver högsta nockhöjd och högsta antal våningar får en indragen våning uppföras på högst 70 % av underliggande vånings area, undantaget vid annan användning än bostäder inom egenskapsområde markerat med h₂ och h₃. Våningen får ha en högsta egna nockhöjd av 4,0 meter och ska utföras indragen minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats. Takkupor, frontespiser och liknande får dock finnas längs högst 1/4 av byggnadens fasadliv mot allmän plats. Utöver högsta nockhöjd och högsta antal våningar tillåts även trapphus, hiss och transparent växtus i begränsad omfattning, samt transparenta fallskydd/terrassväskärmmingar och anläggningar för förnybar energi

Utformning

- f₁ Högsta antal våningar är 4, därutöver medges vad som anges i h₂
- f₂ Högsta antal våningar är 5, därutöver medges vad som anges i h₃
- f₃ Högsta antal våningar är 6, därutöver medges vad som anges i h₄
- f₄ Högsta antal våningar är 16, därutöver medges vad som anges i h₅
- f₅ Lokal för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement i bottenvåning ska utföras med minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag (från ovasida undre bjälklag till under sida övre bjälklag). Entré ska vara vänd mot allmän plats och ska ansluta i nivå med markhöjden på denna
- f₆ Uteplatser till enskilda bostäder får inte placeras på förgårdsmark mot allmän plats
- f₇ Uteplatser till enskilda bostäder får inte placeras på förgårdsmark mot GATA₁ i norr
- f₈ Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1,2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Balkonger får finnas längs högst 1/4 av fasadlängden

- f₉ Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1,2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Från plan 3 får balkonger skjuta ut högst 1,5 meter från fasadlivet. Balkonger får finnas längs högst 1/4 av fasadlängden
 - f₁₀ Balkonger får mot gång- och cykelväg/park skjuta ut högst 2,0 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån
 - f₁₁ Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1,5 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån
 - f₁₂ Balkonger får mot gång- och cykelväg/park skjuta ut högst 1,2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Från plan 3 får balkonger skjuta ut högst 2,0 meter från fasadlivet
 - f₁₃ Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1,2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Mot gata i öster får balkonger skjuta ut 1,5 meter från fasadlivet från plan 3. Balkonger får finnas längs högst 1/4 av fasadlängden
 - f₁₄ Balkonger får mot allmän plats skjuta ut högst 1,2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Från plan 3 får balkonger skjuta ut högst 1,5 meter från fasadlivet
 - f₁₅ Burspråk får mot gata skjuta ut med ett största genomsnittsdjup av 1,0 meter och ett största totalt djup av 1,2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Burspråk får finnas längs högst 1/4 av fasadlängden
 - f₁₆ Överkant bottenvånings undre bjälklag får för bostäder mot förgårdsmark/allmän plats vara lägst 0,5 och högst 1,3 meter över anslutande mark
 - f₁₇ Grönytefaktor ska uppgå till minst 0,4 inom kvarteret. (Begränsas av användningsgräns)
 - f₁₈ Grönytefaktor ska uppgå till minst 0,55 inom kvarteret. (Begränsas av användningsgräns)
 - f₁₉ Grönytefaktor ska uppgå till minst 0,6 inom kvarteret. (Begränsas av användningsgräns)
- Utförande
- b₁ Marken får underbyggas. Bjälklaget på gård ska dimensioneras så att bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 0,80 meter på minst 10 % av gården
- Utnyttjandegrad
- e₁ Byggnadens största tillåtna brutto- och öppenarean är sammanlagt 430 kvadratmeter per våningsplan. Balkonger ska inrymmas i denna area, samt får inte skjuta ut över angränsande prickmark. Utöver den angivna arean får byggnadsdel med en högsta nockhöjd av 5,0 meter uppföras för att sammanbinda byggnaden med angränsande byggnad i väster
 - e₂ Största byggnadsarea är 40 % av egenskapsområdet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Markparkering får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon

Placering

Byggnad ska i huvudsak placeras i egenskapsgräns mot förgårdsmark

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 kvadratmeter 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 (klockan 06.00 - 22.00) Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Utformning

Högsta husdjup för bostadshus är 13,0 meter, undantaget LSS-boende, serviceboende, äldreboende eller liknande gruppboenden, samt inom egenskapsområde med beteckningen e₁. Utöver detta får balkonger finnas, samt burspråk i den omfattning som tillåts enligt bestämmelse f₁₅

Balkong får mot förgårdsmark/allmän plats endast glas in i fasadliv, undantaget inom egenskapsområde markerat med e₁

Loftgång medges inte

Överkant bottenvånings undre bjälklag får för bostäder mot förgårdsmark/allmän plats vara lägst 0,5 och högst 1,1 meter över anslutande mark, undantaget inom egenskapsområde markerat med f₁₆

Entréer till trapphus i bostadshus ska utformas som genomgående från allmän plats till gård

Fasader ska utföras i en ljus färgskala

Utförande

Högsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3,2 meter i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Lokaler för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement i bottenvåning, samt entré till trapphus i fiberbostadshus, som inte kan uppföras med färdigt golv på +3,2 meter, ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning. Även garagede fart ska utföras med teknisk konstruktionslösning för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning, om ramprökn ligger lägre än +3,2 meter

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpda.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten

Kranen 5 m.fl.

i Västra Hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2024-10-17

Mikael Ström Remin
Enihetschef

Katarina Jeraeus
Planhandläggare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5767