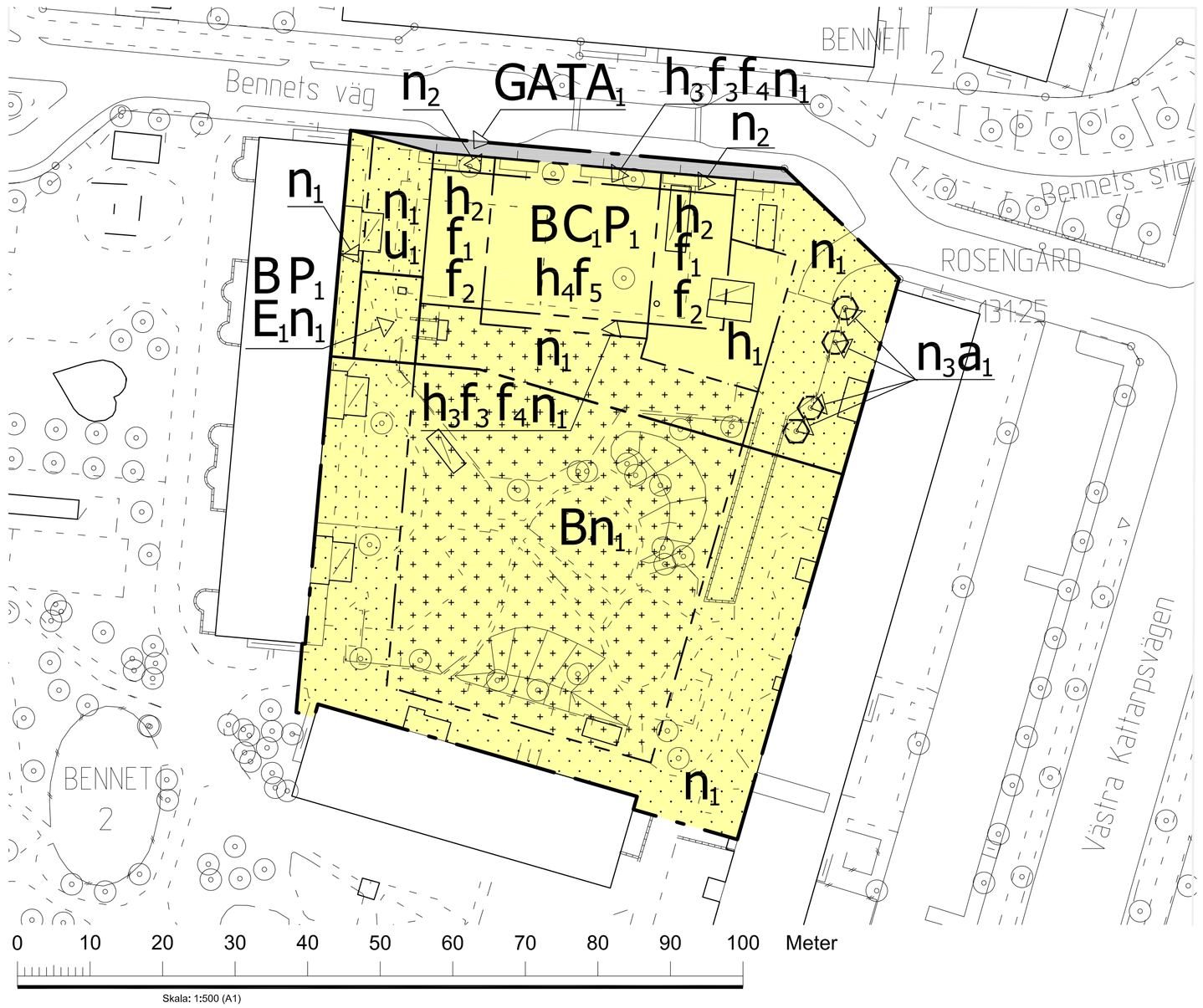
PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA

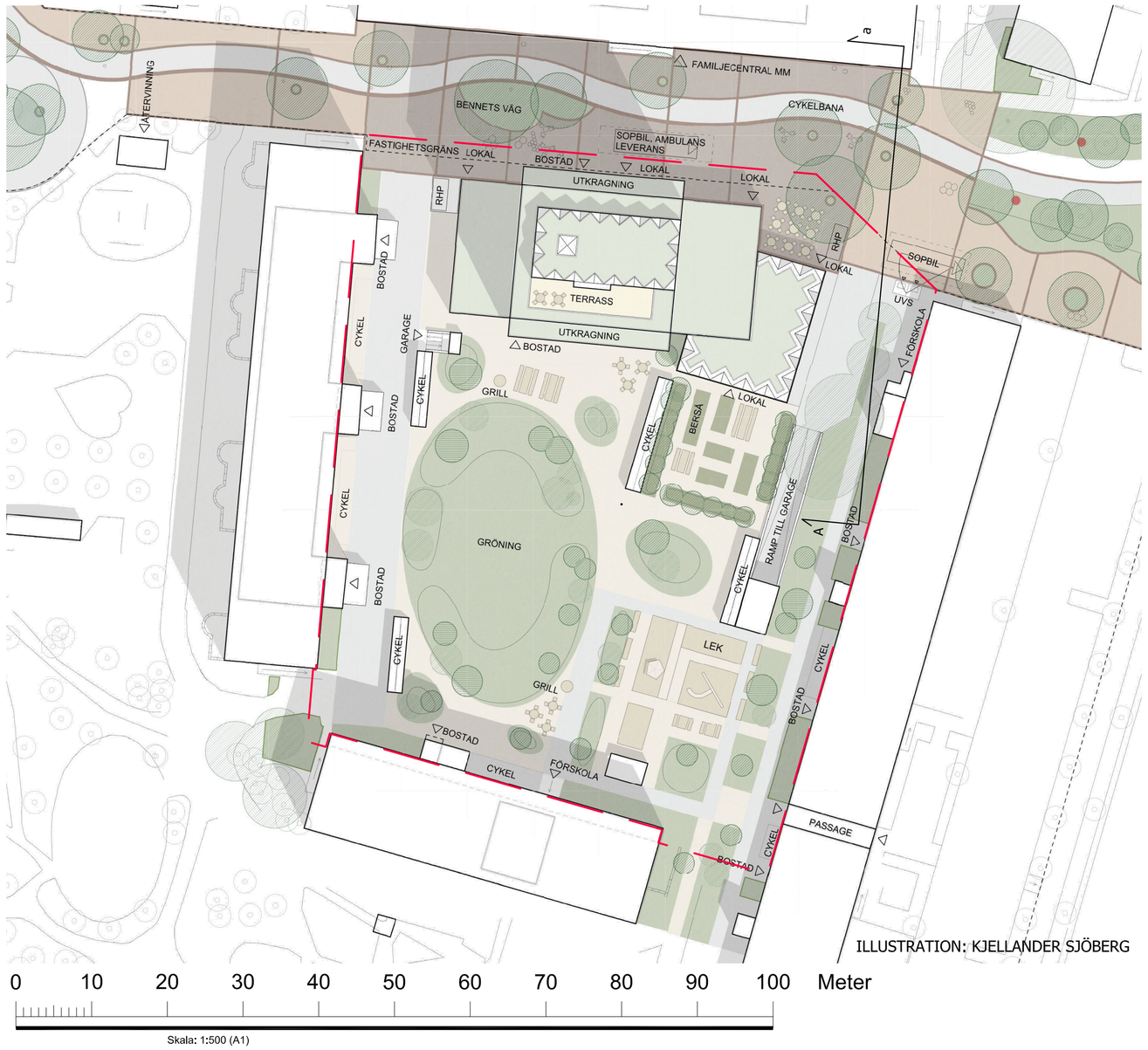


ILLUSTRATION: KJELLANDER SJÖBERG

ELEVATION MOT ÖSTER

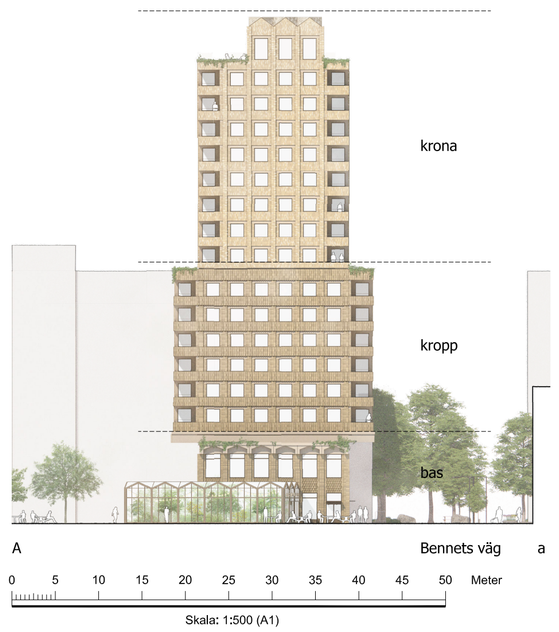


ILLUSTRATION: KJELLANDER SJÖBERG

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

$GATA_1$	Gata på fotgängares villkor

Kvartersmark

B	Bostäder
C_1	Centrum, tillfällig vistelse tillåts inte
E_1	Underjordisk nätstation
P_1	Underjordisk parkering

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad ovan mark med undantag för entrétak, vindfång och cykelparkering. Marken får underbyggas med parkeringsgarage

Marken får endast förses med komplementbyggnader, entrétak, och vindfång samt med andra anläggningar än byggnader ovan mark. Marken får underbyggas med underjordiskt parkeringsgarage

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 5.5 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark
h_2	Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 10.0 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark
h_3	Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 29.5 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark
h_4	Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 53.5 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark. Därutöver får teknikutrymme, hisstopp och takterrass uppföras till en högsta nockhöjd av 58,5 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark

Markens anordnande och vegetation

n_1	Marken får inte förses med parkering ovan mark
n_2	Marken får inte förses med parkering med undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades fordon
n_3	Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Utformning

f_1	Byggnadsvolymen ska uppföras i två våningar
f_2	Eventuella tekniska installationer, exempelvis huvar och aggregat, ska i huvudsak rymmas inom nockhöjden och integreras i byggnadens gestaltning
f_3	Byggnadsvolymen ska utformas med en fri höjd över medelmarknivå på anslutande allmän platsmark motsvarande "basens" högsta nockhöjd
f_4	Byggnadsvolymens undersida ska utformas med synliga bärande element som stilmässigt anknyter till huvudbyggnadens ornamentik och formspråk
f_4	Byggnadsvolymens undersida ska utformas med synliga bärande element som stilmässigt anknyter till huvudbyggnadens ornamentik och formspråk
f_5	Teknikutrymme, hisstopp och takterrass ska integreras i byggnadens gestaltning. Eventuella genomsiktliga fallskydd till takterrassen ska placeras minst 1,0 meter från fasadliv

Ändrad lovplikt

a_1	Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Byggnaders användning

Huvudbyggnadens två nedersta våningsplan ovan mark får endast användas för centrumändamål samt för trapphus till bostäder och bostadskomplement i begränsad omfattning

Kontorsverksamheter tillåts i begränsad omfattning i huvudbyggnadens bottenvåning

Höjd på byggnadsverk

Anläggning för lokal energiproduktion får finnas utöver högsta nockhöjd, men ska integreras i byggnadens gestaltning

Markens anordnande och vegetation

Grönytefaktor 0,4 ska uppnås

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

Utformning

Fasadmaterial på huvudbyggnaden ska i huvudsak utgöras av tegel och klinker i en gul till gulbrun färgskala

Huvudbyggnadens bärande delar och fasad ska utformas så att en rytm och ett samspel mellan byggnadens vertikala och horisontella drag framträder tydligt

Huvudbyggnaden ska ha en sammanhållen ornamentik och/eller formspråk

Entré till bostädernas trapphus ska vara genomgående och ansluta till bostadsgård och förgårdsmark mot allmän platsmark. Huvudentrén ska placeras mot Bennets väg

Fasaden mot norr och öster på huvudbyggnadens två nedersta våningsplan ovan mark ska utformas med hög genomsiktlighet

Balkonger får inte utformas som utkragande från huvudbyggnadens fasadlinje

Utförande

Ventilationen till huvudbyggnadens bostadsdel ska vara centralt avstängningsbar. Friskluftsintag ska placeras så högt upp i byggnaden som möjligt och vara vända bort från Kontinentalbanan

Minst 25 % av planområdets yta ska utföras med genomsläppliga material

Utnyttjandegrad

Största bruttoarean för huvudbyggnaden ovan mark är 7300 kvadratmeter

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från och med att detaljplanen får laga kraft

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

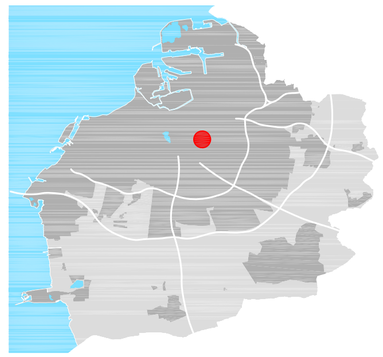
Grundkarta upprättad 2025-03-04

Koordinatsystem SWEREF 99 13 30

Höjdsystem RH2000

- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Byggnad
- Skärmtak
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Vägkant
- Slänt
- Träd
- BENNET — Traktnamn
- 2 13125 — Registerbeteckningar

ORIENTERINGSKARTA



GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten

Bennet 2

i Törnrosen i Malmö stad

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-03-19

Daniela Duljan Krizanec
Enhetschef

Tobias Röös
Planhandläggare

Annika Arvidsson
Biträdande planhandläggare

Malmö stad

Datum för antagande .....

Betygar .....

Datum för laga kraft .....

Dp 5885