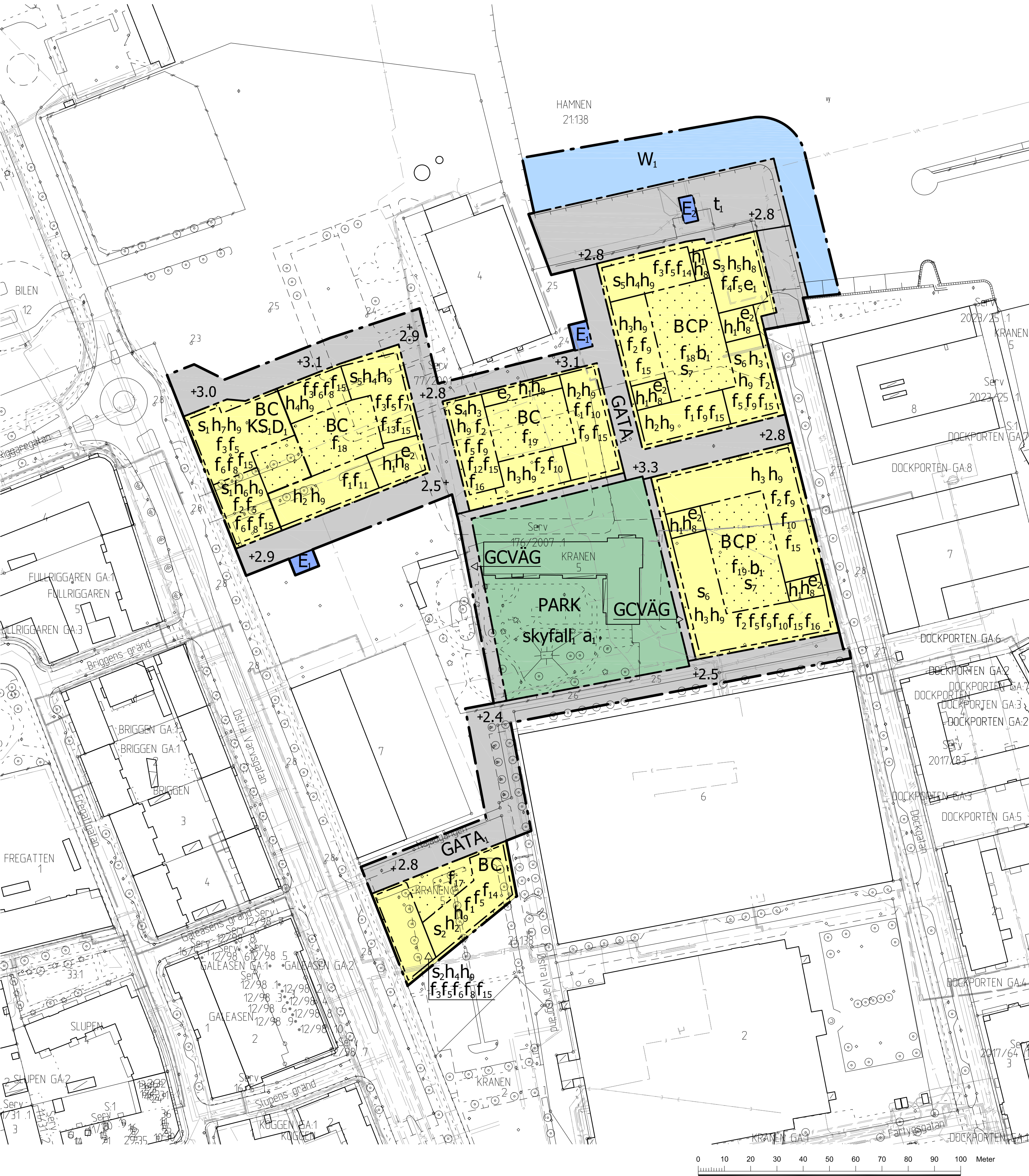
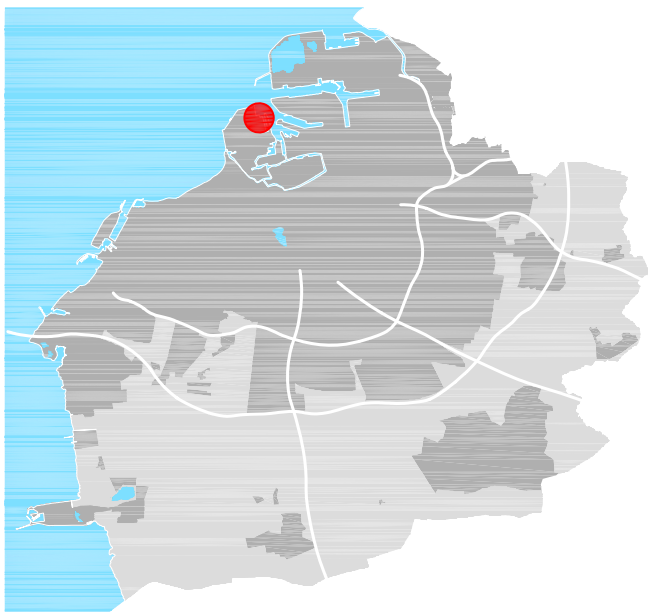


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2025-05-21
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
- Väggkant
- Slänt
- Träd
- Buskage/markbegränsning
- Vattenyta
- Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut

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
- D, Vårdboende
- E, Nätstation
- E, Fjärrkylanläggning
- K, Kontor
- P, Parkering
- S, Skola, inte förskola eller grundskola

Vattenområde

- W, Vattenområde. Glacis får finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- t, Markreservat för tunnel för allmännyttig trafik.

Utformning av allmän plats

- +0,0, Markens höjd över angivet nollplan.
- skyfall, Anläggning för fördröjning av skyfall ska finnas.

Ändrad lovplikt

- a, Marklov krävs inte för fyllning och schaktning från +1.5 meter och uppåt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, undantaget underjordisk parkering inom egenskapsområden markerade med b1 samt växthus om maximalt 30 kvadratmeter per bostadsgård. Därutöver får balkong finnas mot gård, samt mot allmän plats i den omfattning som tillåts enligt bestämmelse R8-14. Mot allmän plats får även burspråk finnas, i den omfattning som tillåts enligt bestämmelse f15.

Byggnaders användning

- s, 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.
- s, 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
- s, I bottenvåning ska lokal finnas för centrumverksamhet om minst 150 kvadratmeter bruttoarea.
- s, I bottenvåning ska lokal finnas för centrumverksamhet om minst 50 kvadratmeter bruttoarea. Lokal ska placeras mot PARK i söder.
- s, 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.
- s, I bottenvåning ska lokal finnas för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement, inte förråd, om minst 50 kvadratmeter bruttoarea. Lokal ska placeras i hörnläge mot Dockgatan.
- s, Parkering i kvarteret, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon, får endast finnas under mark.

Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta nockhöjd är 5.5 meter, därutöver medges vad som anges i h8.
- h, Högsta nockhöjd är 15.5 meter, därutöver medges vad som anges i h9.
- h, Högsta nockhöjd är 18.5 meter, därutöver medges vad som anges i h9.
- h, Högsta nockhöjd är 21.5 meter, därutöver medges vad som anges i h9.
- h, Högsta nockhöjd är 53.5 meter, därutöver medges vad som anges i h8.
- h, 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 h9.
- h, 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 h9.
- h, Utöver högsta tillåtna nockhöjd och högsta antal våningar tillåts trapphus, hisschakt och transparenta växthus i begränsad omfattning, samt anläggningar för förnybar energi.
- h, 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 h6 och h7. Våningen får ha en egen nockhöjd av högst 4.0 meter och ska utformas indragen minst 2.0 meter från fasadiv mot allmän plats. Taklappor, frontespiser och liknande får dock finnas längs högst ¼ av byggnadens fasadiv mot allmän plats. Utöver högsta nockhöjd och högsta antal våningar tillåts även trapphus, hisschakt och transparenta växthus i begränsad omfattning, samt transparenta fallskydd/terrassavskärningar och anläggningar för förnybar energi.

Utformning

- f, Högsta antal våningar är 4, därutöver medges vad som anges i h9.
- f, Högsta antal våningar är 5, därutöver medges vad som anges i h9.
- f, Högsta antal våningar är 6, därutöver medges vad som anges i h9.
- f, Högsta antal våningar är 16, därutöver medges vad som anges i h8.
- f, Lokal för centrumverksamhet och/eller bostadskomplement i bottenvåning ska utformas med minst 3.5 meter mellan bärande bjälklag (från oavsida undre bjälklag till undersida övre bjälklag). Entré ska vara vänd mot allmän plats och ska ansluta i nivå med markhöjden på denna.
- f, Uteplatser till enskilda bostäder får inte placeras på förgårdsmark mot allmän plats.
- f, Uteplatser till enskilda bostäder får inte placeras på förgårdsmark mot GATA1 i norr.
- f, Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1.2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3.5 meter över marknivå. Balkonger får finnas längs högst ¼ av fasadlängden.
- f, Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1.2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3.5 meter över marknivå. Från plan 3 får balkonger skjuta ut högst 1.5 meter från fasadlivet. Balkonger får finnas längs högst ¼ av fasadlängden.

- f, Balkonger får mot gång- och cykelväg/park skjuta ut högst 2.0 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3.5 meter över marknivå.
- f, Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1.5 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3.5 meter över marknivå.
- f, Balkonger får mot gång- och cykelväg/park skjuta ut högst 1.2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3.5 meter över marknivå. Från plan 3 får balkonger skjuta ut högst 2.0 meter från fasadlivet.
- f, Balkonger får mot gata skjuta ut högst 1.2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3.5 meter över marknivå. Mot gata i öster får balkonger skjuta ut 1.5 meter från fasadlivet från plan 3. Balkonger får finnas längs högst ¼ av fasadlängden.
- f, Balkonger får mot allmän plats skjuta ut högst 1.2 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 3.5 meter över marknivå. Från plan 3 får balkonger skjuta ut högst 1.5 meter från fasadlivet.
- f, 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 marknivå. Burspråk får finnas längs högst ¼ av fasadlängden.
- f, Överkanten på bottenvåningens undre bjälklag får för bostäder mot förgårdsmark/allmän plats vara lägst 0.5 och högst 1.35 meter över anslutande mark.
- f, Grönytefaktor ska uppgå till minst 0.4 inom kvarteret.
- f, Grönytefaktor ska uppgå till minst 0.55 inom kvarteret.
- f, Grönytefaktor ska uppgå till minst 0.6 inom kvarteret.

Utförande

- b, 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

- e, Byggnadens största tillåtna brutto- och öppenarea är sammanlagt 430 kvadratmeter per våningsplan. Balkonger ska rymmas i denna area, samt får inte skjuta ut över angränsande pricksmark. Utöver den angivna arean får byggnadsdel med en högsta nockhöjd av 5.5 meter uppföras för att sammanbinda byggnaden med angränsande byggnad i väster.
- e, 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

Industribuller: Ekvivalent ljudnivå får vid bostads fasad uppgå till högst 57 dBA dagtid (klockan 06.00 - 18.00), 57 dBA kvällstid (klockan 18.00 - 22.00) och 50 dBA nattetid (klockan 22.00 - 06.00), samtliga dygn. Värdena får överskridas högst tio gånger per år. Vid dessa tillfällen får ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostads fasad uppgå till 60 dBA dagtid (klockan 06.00 - 18.00), kvällstid (klockan 18.00 - 22.00) eller nattetid (klockan 22.00 - 06.00). Maximal ljudnivå får vid bostads fasad nattetid (klockan 22.00 - 06.00) samtliga dygn uppgå till högst 70 dBA. Maximalt värde får överskridas vid högst tio bullerhändelser per vecka.

Industribuller: Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 50 dBA dagtid (klockan 06.00 - 18.00), 45 dBA kvällstid (klockan 18.00 - 22.00) eller 45 dBA nattetid (klockan 22.00 - 06.00) ska minst hälften av rummen vara vända mot sida som vid fasad har en högsta ekvivalent ljudnivå av 45 dBA dag- och kvällstid (klockan 06.00 - 22.00) respektive 40 dBA nattetid (klockan 22.00 - 06.00). Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha en högsta ekvivalent ljudnivå av 45 dBA dag- och kvällstid (klockan 06.00 - 22.00) respektive 40 dBA nattetid (klockan 22.00 - 06.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser friflätsvärden.

Buller från väg- och spårtrafik: 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 friflätsvärden.

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 glasas in i fasadiv, undantaget inom egenskapsområde markerat med e1.

Loftgång medges inte.

Överkanten på bottenvåningens 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

Lägstå färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter i RH2000, respektive minst +3.5 meter för samhällsvisitiska funktioner. Byggnader samt tekniska installationer och underjordiska garage ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Byggnadsdelar, främst entréer som av tillgänglighetskåll, inte kan utföras med färdigt golv på +3.2 meter respektive +3.5 meter ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfälligt havsnivåhöjning. Även garagenedfarter ska utföras med sådan teknisk konstruktionslösning om rampkörn ligger lägre än +3.2 meter.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföröreningar är avhjälpta.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla f.r.o.m. laga kraft.

Detaljplan för del av fastigheten

Kranen 5 m.fl.

i Västra Hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-06-12

Mikael Ström Remin
Enhetskchef

Katarina Jeraeus
Planhandläggare



Datum för antagande
Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5767