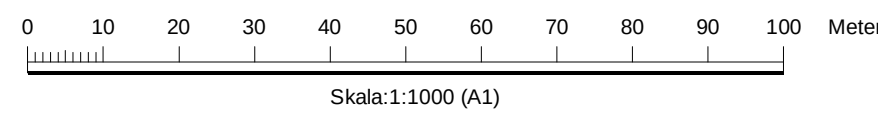
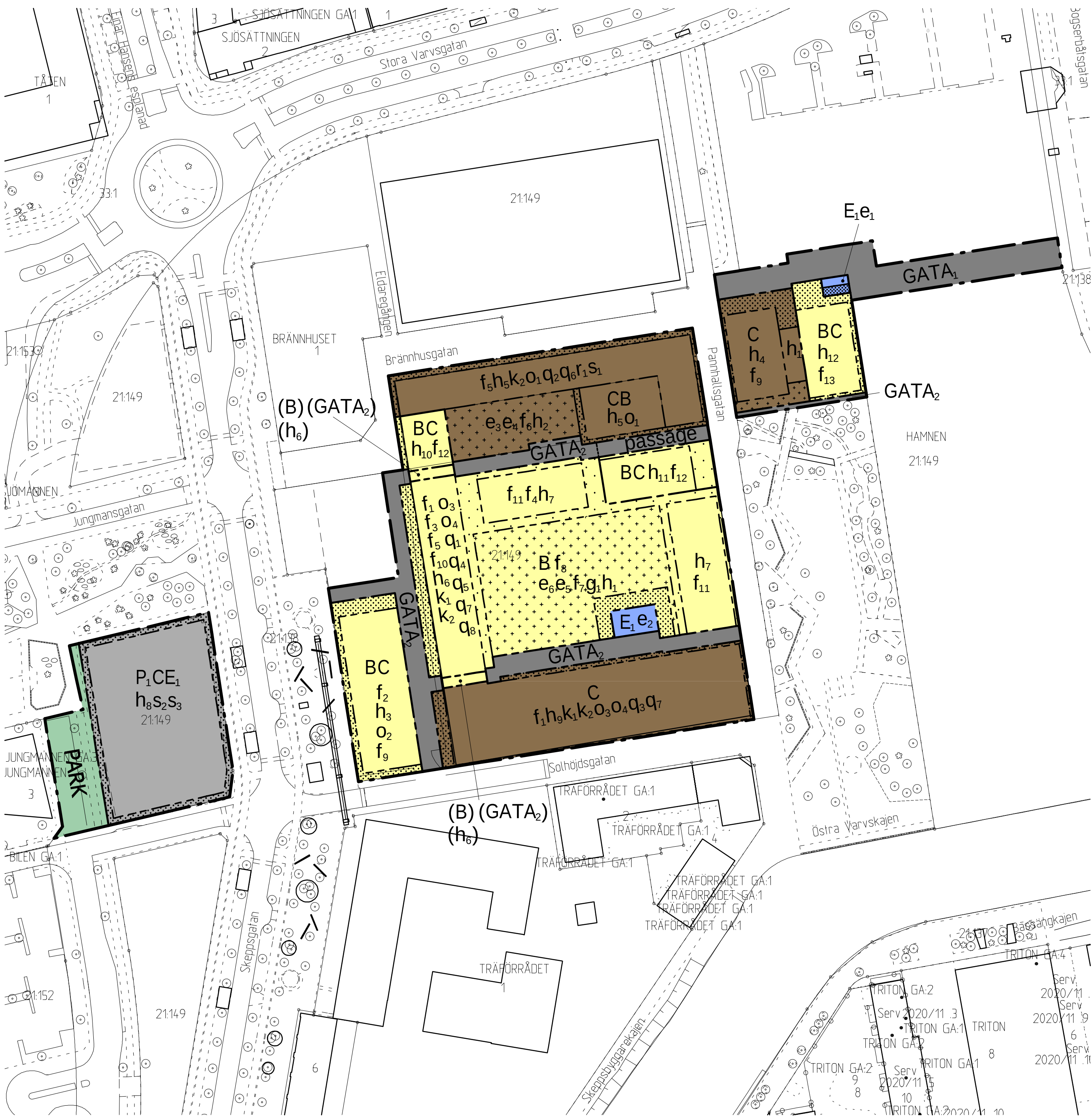
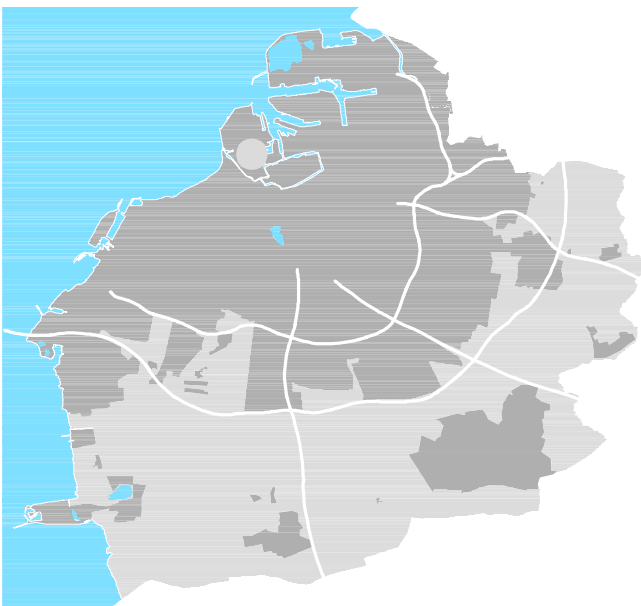


PLANKARTA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2025-09-01
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH2000

- 3D Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Järnvägsspår
- 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
- Väggkant
- Slänt
- Träd
- Trädsamling
- Buskage/markbegränsning
- Vattenyta
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut
- Gemensamhetsanläggning
- Servitut

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA₁: Gata på fotgängares villkor
- GATA₂: Gågata
- (GATA₃): Gågata. Avgränsad vertikalt uppåt till +5.0 meter över angivet nollplan
- PARK: Park
- Kvartersmark
 - B: Bostäder
 - (B): Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +5.0 meter över angivet nollplan
 - C: Centrum
 - E₁: Nätstation
 - P₁: Parkeringshus

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- passage: Får överbyggas med passage mellan byggnader på max 25 m². Minst 5,0 meters fri höjd ska finnas i gatuplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte försees med byggnad.
- Marken får endast försees med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Byggnaders användning

- S₁: Bottenvåning mot Brännhusgatan ska till minst 70 % av dess längd utgöras av lokaler för centrumändamål.
- S₂: Bottenvåning mot Skeppsgatan ska till minst 30 % av dess längd utgöras av lokaler för centrumändamål.
- S₃: Nätstation medges endast på bottenvåning och med en största byggnadsarea om 25 m².

Höjd på byggnadsverk

- h₁: Högsta nockhöjd är 5 meter.
- h₂: Högsta nockhöjd är 6 meter.
- h₃: Högsta nockhöjd är 8.5 meter.
- h₄: Högsta nockhöjd är 14.5 meter.
- h₅: Högsta nockhöjd är 16.5 meter.
- (h₆): Högsta nockhöjd är 19 meter. Avgränsad vertikalt nedåt till +5.0 meter över angivet nollplan. (Begränsas av användningsgräns)
- h₆: Högsta nockhöjd är 19 meter.
- h₇: Högsta nockhöjd är 20 meter.
- h₈: Högsta totalhöjd är 21 meter.
- h₉: Högsta nockhöjd är 24 meter.
- h₁₀: Högsta nockhöjd är 30.5 meter.
- h₁₁: Högsta nockhöjd är 32.5 meter.
- h₁₂: Högsta nockhöjd är 75.5 meter.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁: Markreservat för gemensamhetsanläggning för bostadsgård med tillhörande komplementbyggnader och andra anläggningar.

Rivningsförbud

- r₁: Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden

- q₁: Befintlig tegelfasad mot väster ska bevaras. Nödvändig håltagning och tillägg i befintlig tegelfasad tillåts i begränsad omfattning.
- q₂: Befintliga tegelfasader i öst, norr och väst ska bevaras. Nödvändig håltagning och tillägg i befintlig tegelfasad tillåts i bottenplan i begränsad omfattning.
- q₃: Befintliga tegelfasader i väster och söder ska bevaras. Nödvändig håltagning och tillägg i befintlig tegelfasad tillåts i begränsad omfattning.
- q₄: Utskjutande glasparti med kontrollrum på västra fasaden ska bevaras.
- q₅: Övre kranbalk på den västra fasaden och konsoler som är en del av byggnadens stomme ska bevaras.
- q₆: Byggnadens horisontella och repetitiva fönstersättning på plan 2, 3 och 4 ska bevaras.
- q₇: Befintliga industrifönster i metall med smäckra spröjsar ska bevaras.
- q₈: Ursprunglig skjutport på västfasaden klädd i karosseripanel ska bevaras.

Takvinkel

- o₁: Minsta takvinkel är 3.5 grader.
- o₂: Minsta takvinkel är 15 grader.
- o₃: Minsta takvinkel är 20 grader.
- o₄: Största takvinkel är 35 grader.

Utformning

- f₁: Taklandskapet ska ha karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet.
- f₂: Bottenplan ska vara indraget 1 meter i förhållande till byggnadens fasad. Passage genom huvudbyggnad ska finnas, med minsta bredd på 3 meter och fri höjd på 5 meter.
- f₃: Fasad mot öst ska regelbundet variera i djup.
- f₄: Byggnad ska trappa ned mot söder.
- f₅: Byggnad ska utformas med röda tegelfasader.
- f₆: Gårdsmiljön ska ha karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet, exempelvis genom bevarande av befintliga fundament, pelare och takstolar.
- f₇: Gårdsmiljön ska ha karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet, exempelvis genom bevarande av befintliga fundament och pelare.
- f₈: Gröneytefaktorn ska uppgå till minst 0,4. (Begränsas av användningsgräns)
- f₉: Högst antal våningar är 2.
- f₁₀: Högst antal våningar är 4.
- f₁₁: Högst antal våningar är 6.
- f₁₂: Högst antal våningar är 9.
- f₁₃: Högst antal våningar är 23.

Utnyttjandegrad

- e₁: Största byggnadsarea är 15 m². (Begränsas av användningsgräns)
- e₂: Största byggnadsarea är 20 m². (Begränsas av användningsgräns)
- e₃: Största byggnadsarea är 60 m².
- e₄: Största byggnadsarea är 40 m² per komplementbyggnad.
- e₅: Största byggnadsarea är 80 m² per komplementbyggnad.
- e₆: Största byggnadsarea är 400 m².

Varsamhet

- k₁: Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- k₂: Fasadernas karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet ska bibehållas.

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 en ekvivalent 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 ljudnivåer avser frifältsvärden.

Lägsta färdiga golvnivå för nya byggnadsdelar ska vara minst +3,2 meter i RH2000, respektive minst +3,5 meter för samhällsviktiga funktioner. Nya byggnadsdelar samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Befintliga byggnadsdelar som bevaras eller lokaler för centrumverksamhet, som inte kan utföras med färdigt golv på +3,2 meter respektive +3,5 meter, ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.

Genomförandetid

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

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten

Hamnen 21:149 (öster om Skeppsgatan)

i Västra Hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-10-16

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Karl Landin
Planhandläggare
Linnéa Thulin
Planhandläggare



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5886