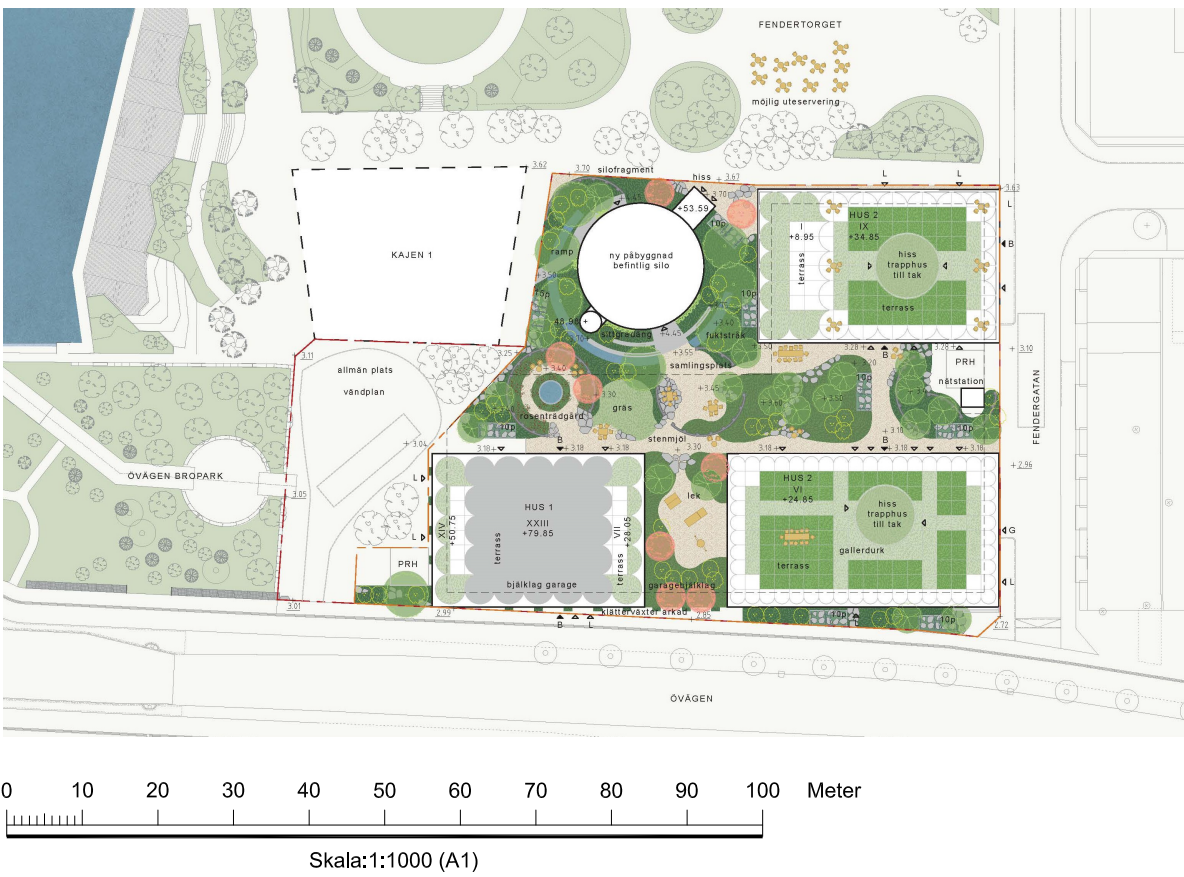


PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA

Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur



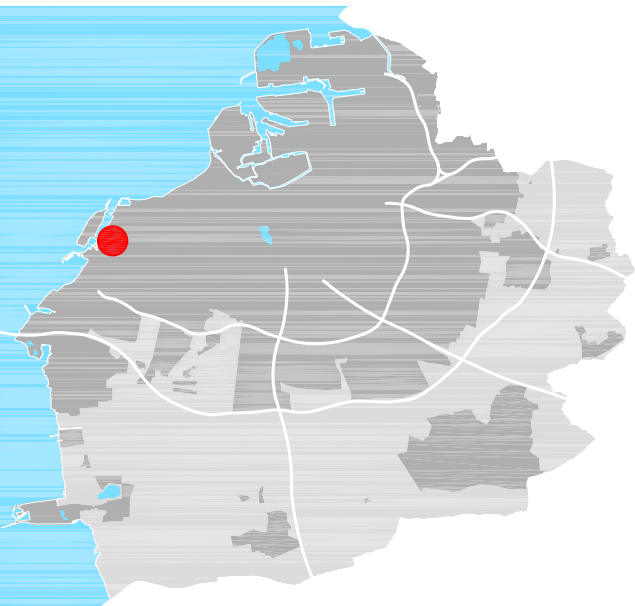
GESTALTNINGSFÖRSLAG

Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur



Visionsbild över planområdet och Fendertorget sett från norr.

ORIENTERINGSKARTA



INFORMATION

Gestaltungsprinzipien für die Gestaltung von Gebäuden und Mark in der Quartiersmark finden sich in Form eines Gestaltungsprogramms im zugehörigen Detailplan. Gestaltungsprogramm (2025-09-25) sollte bei der Baugestaltung und Umsetzung sein.

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

GATA Gata

Kvartermark

B Bostäder

C Centrum

E_i Nätstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Ö₁ Marken får inte förses med byggnad. Utanpåliggande trappa och hiss tillhörande silon får uppföras i begränsad omfattning. Underjordisk byggnad tillåts inte med undantag för befintlig silokonstruktion
- Ö₂ Marken får inte förses med byggnad. Underjordisk byggnad tillåts
- Ö₃ Marken får inte förses med byggnad
- Ö₄ Marken får endast förses med nätstation och andra anläggningar än byggnad

Byggnaders användning

- S₁ Silon får endast användas för bostadskomplement och centrumverksamhet. Lokal för centrumverksamhet och/eller en allmänt tillgänglig utsiktsplats ska finnas inom det översta våningsplanet

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 82.0 meter över angivet nollplan.
- h₂ Högsta nockhöjd är 36.0 meter över angivet nollplan.
- h₃ Högsta nockhöjd är 26.0 meter över angivet nollplan.
- h₄ Högsta nockhöjd är 10.0 meter över angivet nollplan.
- h₅ Högsta nockhöjd är 52.0 meter över angivet nollplan.
- h₆ Högsta nockhöjd är 29.5 meter över angivet nollplan.

Rivningsförbud

- r₁ Silon får inte rivas

Utformning

- f₁ Högsta antal våningar är 6
- f₂ Högsta antal våningar är 9
- f₃ Högsta antal våningar är 23
- f₄ Högsta antal våningar är 1
- f₅ Högsta antal våningar är 7
- f₆ Högsta antal våningar är 14
- f₇ Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens sydöstra, sydvästra och nordvästra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan
- f₈ Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens sydvästra och nordvästra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan
- f₉ Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens sydöstra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan
- f₁₀ Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens sydvästra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan
- f₁₁ Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens nordvästra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan
- f₁₂ Trappor och hissar som placeras utanpå silons fasad ska utformas med lätt karaktär. De ska anpassas till silons övergripande karaktär och gestaltning avseende kulör och form och visuellt underordnas silon
- f₁₃ Bottenvåning ska, avseende våningshöjd, tillgänglighet till entré samt ljusinsläpp, anpassas för att kunna användas för centrumändamål
- f₁₄ Uppstickande byggnadsdel i form av hisstorn och trapphus samt pentry, förråd eller annan liknande servicefunktion till takterrass får uppföras i begränsad omfattning utöver tillåten högsta nockhöjd och högsta tillåtna antal våningar. Sådan byggnadsdel ska vara cylinderformad och placeras indragen minst 3,5 meter från takfot samt anpassas till byggnadens övergripande gestaltning avseende kulör och form

Utförande

- (b₁) Underjordisk byggnad ska utföras med planteringsbart bjälklag
- b₂ Byggnadens översta bjälklag ska utföras planteringsbart och dimensioneras för ett minsta jorddjup om 150 millimeter

Varsamhet

- k₁ Silon är kulturhistoriskt värdefull och ska bibehållas till sin karaktär med avseende på form och material. Silons ursprungliga utformning och karaktär ska vara vägledande vid ändringar och tillägg. Tillägg, exempelvis i form av påbyggnad, ska utföras i material som avviker från silon men som är anpassade till silons industriella karaktär

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Byggnaders användning

Byggnadernas bottenvåningar, minst 70 % av respektive byggnads sammanlagda fasadlängd mot allmän plats, får endast användas för centrumverksamhet. Lokalernas entréer ska placeras mot allmän platsmark. Planbestämmelsen gäller samtliga byggnader utom silon i nordväst

Markens anordnande och vegetation

Parkering för bil får inte anordnas på mark, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon

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

Utformning

Byggnader innehållande bostäder ska utföras med balkonger i en regelbunden rytm längs samtliga fasader. Balkonger ska utformas med cirkelformad front där radien ska vara densamma för samtliga balkonger inom respektive byggnad. Eventuell inglasning av balkonger ska följa balkongernas rundade form. Balkonger får inte utföras med snedstag

Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom användningsområde för kvartersmark

Utförande

Höjd på färdigt golv för bostäder får inte understiga +3,2 meter över nollplanet. Lokaler, nätstation, källare, underjordiskt garage och liknande som uppförs under denna nivå ska uppföras vattentäta upp till denna höjd

Utnyttjandegrad

Underjordisk parkering får rymma högst 30 parkeringsplatser för bil

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföröreningar har avhjälpits.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

Bojen 1 m.fl.

i Limhamns hamnområde i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-12-04

Anna Krook
Enhetschef



Datum för antagande

Betygar

Datum för laga kraft

Dp 5780