PLANKARTA

ILLUSTRATIONSKARTA

ORIENTERINGSKARTA

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2025-10-03

Koordinatsystem SWEREF 99 13 30

Höjdsystem RH2000

- 3D Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Byggnad
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Vägkant
- Slänt
- Träd
- Buskage/markbegränsning
- Höjdkurva
- 43 Befintlig höjd i RH 2000
- SPIRALEN Traktnamn
- 6 43 Registerbeteckningar
- GA Gemensamhetsanläggning
- Lr Ledningsrättsområde
- Serv Servitutsområde

ILLUSTRATIONSKARTEBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Verksamheter, kontor
- Bostäder
- Mobilitetshus
- IV Våningsantal

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$_1$ Gågata
- GCVÄG$_1$ Gångväg
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark

- B Bostäder
- C$_1$ Centrum
- C$_2$ Centrum, undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse
- E$_1$ Nätstation
- K Kontor
- P$_1$ Parkeringshus
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Varsamhet

- k$_1$ Yta för historisk spårdragning ska vara tydligt avläsbar och får inte bebyggas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får ha en största sammanlagda byggnadsarea om 100 kvadratmeter. Därutöver får balkonger och skärmtak finnas.
- δ_1 Marken får inte förses med byggnad undantaget att ingång och trappa till skyddsrum får finnas i begränsad omfattning
- δ_2 Marken får endast förses med byggnadskomplement på fasader såsom vindfång, hisstorn, skärmtak samt andra anläggningar än byggnader. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 40 kvadratmeter. Byggnader får inte sammanlänkas över gårdsrummet
- δ_3 Marken får endast förses med byggnadskomplement på fasader såsom vindfång, hisstorn, skärmtak samt andra anläggningar än byggnader. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 30 kvadratmeter. Byggnader får inte sammanlänkas över gårdsrummet

Byggnaders användning

- s$_2$ Minst 50 kvadratmeter av byggnadens bottenvånings bruttoarea i hörnet mot torget ska endast användas till centrumändamål
- s$_3$ Byggnadens tak får inte användas för parkering
- s$_4$ Kontor får utgöra högst 45 procent av byggnadens bruttoarea. (Avgränsas av användningsgräns)
- s$_5$ Minst 75 kvadratmeter av byggnadens bottenvånings bruttoarea ska endast användas till centrumändamål
- s$_6$ Centrumverksamhet får utgöra högst 65 procent av byggnadens bruttoarea varav högst hälften får utgöra handel. (Avgränsas av användningsgräns)
- s$_7$ Minst 75 kvadratmeter av byggnadens bottenvånings bruttoarea Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt, trapphus och anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad omfattning och till en högsta höjd om 4 meterendast användas till centrumändamål

Höjd på byggnadsverk

- h$_1$ Högsta nockhöjd är 4.0 meter.
- h$_2$ Högsta nockhöjd är 5.5 meter.
- h$_3$ Högsta nockhöjd är 5.5 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts hisschakt och trapphus. De får uppföras med begränsad omfattning och till en högsta höjd om 8.5 meter
- h$_4$ Högsta nockhöjd är 6.5 meter.
- h$_5$ Högsta nockhöjd är 7.0 meter.
- h$_6$ Högsta nockhöjd är 7.5 meter.
- h$_7$ Högsta nockhöjd är 8.0 meter.
- h$_8$ Högsta nockhöjd är 9.0 meter.
- h$_9$ Högsta nockhöjd är 11.0 meter.
- h$_{10}$ Högsta nockhöjd är 11.5 meter.
- h$_{11}$ Högsta nockhöjd är 12.0 meter.
- h$_{12}$ Högsta nockhöjd är 12.5 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts murat räcke för uteplats till en högsta höjd om 1.1 meter
- h$_{13}$ Högsta nockhöjd är 16.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad omfattning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{14}$ Högsta nockhöjd är 17.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad omfattning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{15}$ Lägsta nockhöjd på är 12.0 meter
- h$_{16}$ Högsta nockhöjd är 20.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{17}$ Högsta nockhöjd är 22.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter
- h$_{18}$ Högsta nockhöjd på är 13.0 meterUtöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt, trapphus och anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad omfattning och till en högsta höjd om 4 meter
- h$_{19}$ Högsta nockhöjd är 17.0 meter.
- h$_{20}$ Högsta nockhöjd är 3.0 meter.

Markens anordnande och vegetation

- n$_1$ Marken får inte förses med parkeringsplats för bil. Parkering för rörelsehindrades fordon är undantagna och medges i nödvändig omfattning
- n$_2$ Marken får inte användas för parkering.

Rivningsförbud

- r$_1$ Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q$_1$ Byggnader är kulturhistoriskt särskilt värdefulla och följande delar får inte förvanskas. Entré med omfattning i röd natursten, entréparti med vindfång i rostfritt stål, skärmtak i kopparklätt utförande

Skydd mot störningar

- m$_1$ På utskjutande byggnadsdel i söder ska ytterväggen mot befintlig industri på fastigheten Spiralen 9 utföras sluten

Takvinkel

- o$_1$ Minsta takvinkel är 20 grader.

Utformning

- f$_1$ Högsta antal våningar är 4. Den fjärde våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten Ihragen minst 2.0 meter från fasadliv mot allmän plats
- f$_2$ Högsta antal våningar är 4
- f$_3$ Högsta antal våningar är 5. Den femte våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten Ihragen minst 1.5 meter från fasadliv
- f$_4$ Högsta antal våningar är 5
- f$_5$ Högsta antal våningar är 6
- f$_6$ Franska och spanska balkonger får uppföras i gavelmotiven mot Östra Farmvägen. De får skjuta ut högst 0.5 meter utanför fasadliv
- f$_6$ Franska och spanska balkonger får uppföras i gavelmotiven mot Östra Farmvägen. De får skjuta ut högst 0.5 meter utanför fasadliv
- f$_7$ Minst en passage ska finnas, den ska vara minst 4.0 meter bred och 2.7 meter hög
- f$_8$ Högsta antal våningar är 4. Den fjärde våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten Ihragen minst 2.0 meter från fasadliv mot gata1 i söder
- f$_9$ Byggnadsvolym får kraga ut 1,5 m från intilliggande fasadliv, med en fri höjd under på minst 3,7 meter och med högsta nockhöjd 17 meter
- f$_{10}$ Högsta antal våningar är 4. Den fjärde våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten Ihragen minst 2.0 meter från fasadliv mot gata1 i söder

Utförande

- b$_1$ Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig.
- b$_2$ Takbjälklaget ska vara dimensionerat för en planteringsbädd med ett djup om minst 600 millimeter

Utnyttjandegrad

- e$_1$ Största bruttoarea av översta våningen är 60 procent av underliggande vånings bruttoarea

Varsamhet

- k$_2$ Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet: Ursprungliga fasadmaterial, fasadutformning, fasaddetaljer, takutformning och takmaterial samt fönsternas utformning, placering, material, kulör och profilering. Hålragningar ska främst utföras i lägen för ursprungliga öppningar. Befintliga byggnadsvolymer ska bibehållas i sin omfattning, gavelmotiv och taklandskap ska vara fortsatt framträdande. Hisstorn och trapphus får uppföras i begränsad omfattning utöver angiven nockhöjd
- k$_3$ Taktäckning avseende material, form och mönster ska bibehållas.
- k$_4$ Hallstommar avseende material och konstruktionsuppbyggnad ska bibehållas.
- k$_5$ Lastkaj avseende form, utsträckning och material ska bibehållas.
- k$_6$ Balkonger avseende utbredning, infästning och material ska bibehållas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Högst 20 procent av bruttoarean bostäder inom planområdet får avsättas till lägenheter under 40 kvadratmeter. Minst 10 procent av bruttoarean ska uppföras som bostäder över 80 kvadratmeter

Markens anordnande och vegetation

Grönytefaktor om minst 0.5 per kvarter ska uppnås inom område med beteckningen B och BC. Grönytefaktor om minst 0.3 per kvarter ska uppnås inom område med beteckningen BC, PE och K enligt indelning i planbeskrivningen

Stödmur får högst vara 0.5 meter hög

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadssummen 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 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 (kl. 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåeravser frifältsvärden

Samtliga byggnader inom planområdet ska utrustas med rökdetektorer i frisklufttsintagen, som stänger av ventilationen vid upptäckt av brandrök. Samtliga byggnader inom planområdet ska vara möjliga att evakuera i riktning bort från befintlig industri på fastigheten Spiralen 9

Utformning

Fasader på det nordvästra bostadskvarteret ska i huvudsak utformas med rött tegel, mindre inslag av puts får förekomma. Loftgångar, takkupor, bursprår, frontespiser och inglasade balkonger medges ej. Balkonger får inte uppföras mot Östra Farmvägen undantaget det som anges i f6. Mot Celsiusgatan får maximalt 1/3 del av fasadlängden ha balkonger om maximalt 1.5 meters djup.

Gemensamma entréer till flerbostadshus ska utformas genomgående från gata till gård. Entréer mot gata eller torg ska utformas som huvudentréer och ska ansluta i nivå med gata eller torg. Överkant av bottenvånings bjälklag mot allmän plats ska utföras minst 0.5 meter och som högst 1.0 meter över trottoar eller gångbana

Fasader på mobilitetshuset inklusive angränsande bostäder ska i huvudsak uppföras i gult tegel, stålkonstruktioner och plåt. Bursprår och frontespiser på fasad för bostäder får uppföras som minst till 30% som mest 50% och får som mest skjuta ut 0.5 meter från huvudbyggnadens fasadliv

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpta.

Startbesked får inte ges för bostäder förrän parkeringshus har uppförts inklusive brandklassad fasad i väster.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom område med beteckning B.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för fastigheten

Spiralen 6 m.fl.

i Norra Sorgenfri i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-12-04

Daniel Svanfelt
Enhetschef

Anna Klara Lundberg
Planhandläggare

Džugas LukoševiČius
Planhandläggare

Malmö stad

Datum för antagande .....

Betygar .....

Datum för laga kraft .....

Dp 5858