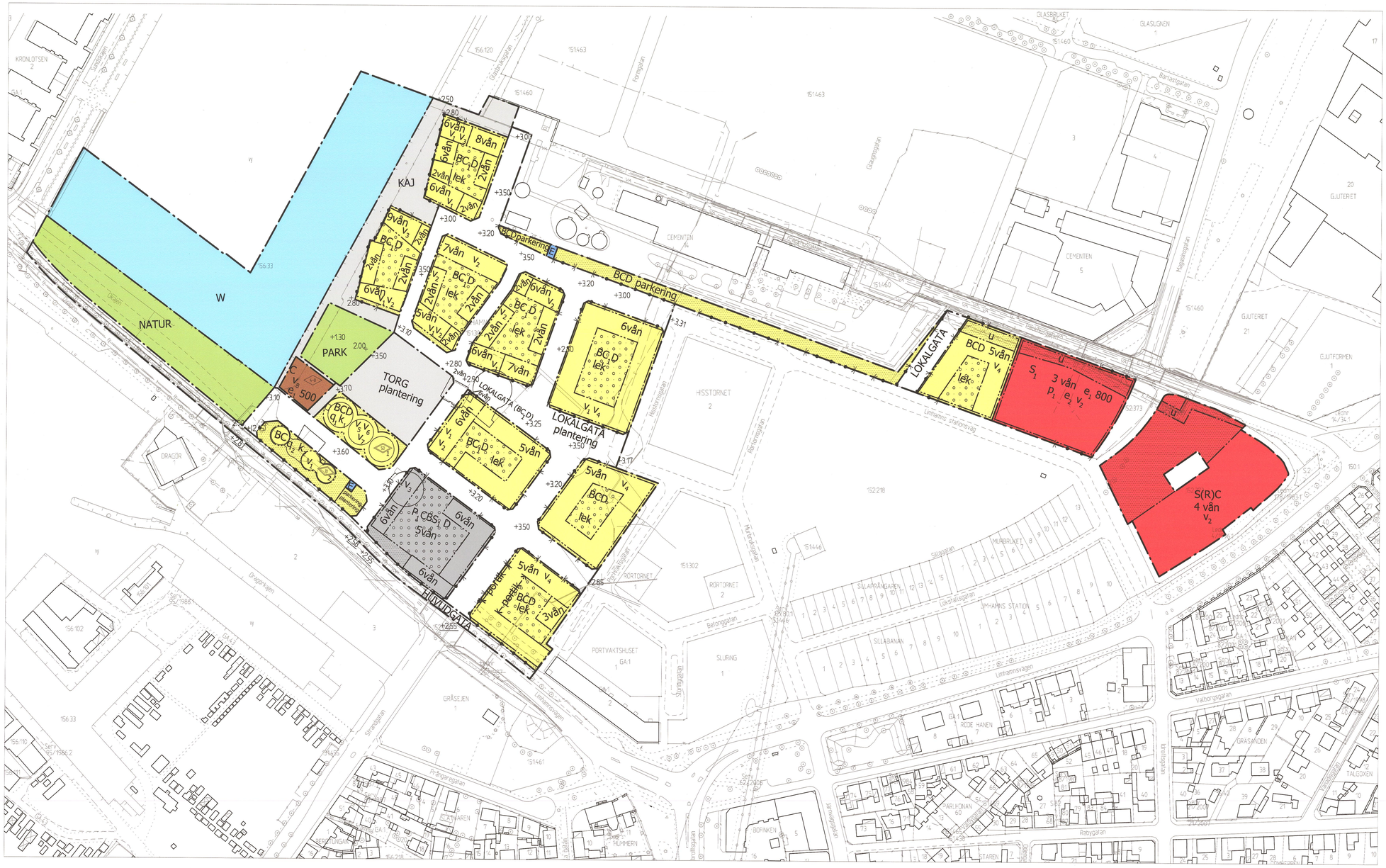
PLANKARTA



10 5 0 10 20 30 40 50 M
Skala 1:1000 (A0)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- HUVUDGATA — Trafik mellan områden
- LOKALGATA — Lokaltrafik
- LOKALGATA(BCD) — Lokaltrafik. Kvartersmark med angiven användning får gå ut över lokalgata med en minsta fri höjd på 4,7 meter.
- KAJ — Kaj. Gång- och cykeltrafik tillåten. Biltrafik tillåts endast för angöring
- NATUR — Naturområde
- PARK — Parkområde
- TORG — Torg
- W — Öppet vattenområde där bad och bryggor får anläggas.

Kvartersmark

- BCD — Bostäder. Centrumfunktioner inkl. handel, kontor och vård
- BC_D — Bostäder, i bottenvåningen även centrum inkl. handel, kontor och vård. Minst en lokal ska finnas.
- BC — Bostadskomplement samt centrum inkl handel och kontor. Minst en lokal ska finnas.
- C — Centrumfunktioner inkl. handel, kontor
- E — Nätstation
- P(CBS)_1 D — Parkeringshus, lokal för centrum ska finnas i bottenvåning. Bostäder samt förskola ska finnas inom kvarteret. Vård samt kontor medges
- S_1 — Förskola
- S(R)C — Skola. Idrott, föreningslokal medges under mark. Centrum inkl handel medges.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 — Föreskriven höjd i RH 2000
- plantering — Trädplantering ska finnas

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 00 — Största byggnadsarea i kvm inom av egenskapsgränser avgränsat område
- e_2 00 — Komplementbyggnad får uppföras till en total yta av 80 kvm, fördelat relativt lika på minst två byggnader.Tak ska uppföras med vegetation

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras. Balkonger, vindfång, entrétak och markterasser får anordnas.
- Marken får anordnas för underjordisk parkering och byggas över med planterbart bjälklag samt uthus till en total yta av 80 kvm per kvarter, fördelat relativt lika på minst två byggnader. Tak ska uppföras med vegetation.
- Tak ska dimensioneras för att bära planterbart bjälklag tillräckligt tjockt för att ge en ordentligt grön förskolegård. Förskolegård ska ha en disponibel yta på minst 2000 kvm. Uthus får finnas till en total yta av ca 80kvm, fördelat relativt lika på minst två byggnader. Tak ska uppföras med vegetation.
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggningar för gemensamma gårdar, underjordiska garage, cykelparkeringar, sophantering m.m. får finnas.

MARKENS ANORDNANDE

- lek — Närlekplats ska finnas
- parkering — Parkering får finnas
- plantering — Trädplantering ska finnas
- In-/utfart för biltrafik får inte anordnas

Grönytefaktor på 0,4-0,5 per kvarter ska uppnås.

PLACERING

Balkonger får finnas mot allmän plats med det djup och omfattning som anges i Gestaltningsprogram för Limhamns Läge dp 5302. Burspråk får generellt vara max 1 meter djupa. Balkonger och burspråk ska ha en fri höjd på minst 4,7 meter över allmän plats.

- p_1 — Byggnad skall placeras max 4,0 meter från u-område längs Packhusgatan

UTFORMNING

Sockelhöjd, höjd på bottenvånings övre bjälklagskant, får vara max 90 cm där det ej ska finnas lokaler i bottenvåningen. Bestämmelse gäller ej för silos.

Loftgångar får endast finnas mot gård och i begränsad omfattning.

Utöver tillåtet våningsantal medges anordnande av teknisk anläggning till en begränsad omfattning och på ett sätt som är integrerat i byggnadens gestaltning

- +0.0_1 — Högsta totalhöjd i meter
- +0.0_2 — Lägsta totalhöjd i meter
- +0.0 — Högsta medgivna takfotshöjd samt högsta nockhöjd
- 0vån — Maximalt antal våningar
- v_1 — I del av det nedre våningsplanet ska bottenvånings bjälklag ansluta till gatunivå och rumshöjd ska vara minst 3,5 m mellan bärande bjälklag, för att förbereda för minst en lokal per egenskapsområde
- v_2 — Utöver tillåtet våningsantal medges ett ytterligare våningsplan för max 40% av underliggande vånings byggnadsarea och till en maximal byggnadshöjd av 4 m
- v_3 — Utöver tillåtet våningsantal medges ett ytterligare våningsplan för max 40% av underliggande vånings byggnadsarea och till en maximal byggnadshöjd av 4 m. Våningsplanet ska uppföras indraget ifrån fasad mot väster.
- v_4 — Inom varje kvarter ska det finnas en avläsbar variation i tillkommande bebyggelse i enlighet med definition i planbeskrivning
- v_5 — Ny fasadyta ska utföras i material som syftar till att efterlikna den ursprungliga betongfasaden så långt möjligt. Material på balkonger och balkongernas undersidor ska understryka det övergripande fasadmaterialet
- v_6 — Balkonger och andra installationer ska i utförande, placering och omfattning understryka silornas rundade former
- v_7 — Byggnadsvolym uppe på silos ska i sin form tydligt bryta av mot den rundade siloformen. Fasadmaterial ska bryta av mot fasadmaterial på silos och vara exempelvis glas eller plåt.
- v_8 — Byggnad ska präglas av en marinindustriell karaktär.Fasadmaterial ska vara trä eller plåt. Byggnad ska formas kring en innergård och utformas med tydliga gavelmotiv.
- portik — Genomgående portal minst 2,5 m bred och 1 vån hög ska finnas inom egenskapsområde

UTFÖRANDE

Entréer till flerbostadshus ska vara genomgående så att trapphusen kan nås både från gata och gård.

Entrédörr får ej slå ut över allmän platsmark.

Nedfart till garage ska ske genom huvudbyggnad.

VARSAMHET

- k_1 — Byggnadernas ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Värdefulla karaktärsdrag är de rundade formerna och den industriella karaktären med betongfasader.
- k_2 — De tre kvarvarande silos inom egenskapsområde får tas ner i höjd så att de som lägst är 10 m i totalhöjd.

BYGGNADSTEKNIK

Höjd på färdigt golv för bostäder får ej understiga + 3.0 m i RH 2000. Lokaler, källare eller liknande som uppförs under denna nivå ska utföras vattentäta upp till denna höjd.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- q_1 — Byggnader inom egenskapsområde får inte rivas
- q_2 — Tre av fyra silos inom egenskapsområde får inte rivas. De tre får ändras i enlighet med varsamhetsbestämmelse k_2

STÖRNINGSSKYDD

Åtgärder ska vidtas på kvartersmark så att riktvärden för externt industribuller, enligt Boverkets och Naturvårdsverkets vägledning från april 2015 kan innehållas.

Bullerdämpande åtgärder ska vidtas på kvartersmark så att gällande riktvärden för trafikbuller, enligt tabell på denna plankarta, kan innehållas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Innan startbesked beviljas ska markföroreningar vara avhjälpta.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

ORIENTERINGSKARTA

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Koordinatsystem SWEREF 99 13 30

- 3D Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns/traktgräns/gränspunkt
- Elledning (I mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Teleledning (I mark)
- Fjärrvärmeledning (I mark)
- Gasledning (I mark)
- Järnvägsspår
- Byggnad
- Byggnad, takkontur
- Skärmtak
- Buskage/markbegränsning
- Häck
- Staket eller plank
- Mur
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Vägkant
- Kantsten
- Slänt
- Träd
- Vattenyta
- LIMHAMN — Traktnamn
- Srv — Servitutsområde
- Ledr — Ledningsrättsområde
- GA — Gemensamhetsanläggning
- 5 B278 GA1 — Registerbeteckningar
- Srv — Servitut
- Ledr — Ledningsrättspunkt

TABELL, STÖRNINGSSKYDD TRAFIKBULLER

Ljud-krav	Miljö	Trafikbuller	
		Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
1	Inomhus	30 dBA	45 dBA (I)
2	Vid fasad	55 dBA	
3	Vid uteplats (II)	55 dBA	70 dBA (III)
I. Kl 22-06 II. Får vara gemensam III. Får överskridas 3 ggr/h			
4	Utanför fönster till minst hälften av bostadsrummen i varje bostad, varav minst ett rum ska vändas mot en gårdssida.	50 dBA	70 dBA (IV)
5	Vid minst hälften av gårdsytan (V)	50 dBA	
IV. Om spårtrafik V. 1,5 meter ovan mark Ljudkrav 2-5 avser frifältsvärden			

HANDLINGAR

- ☒ Plankarta med bestämmelser
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Illustrationskarta
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Planprogram
- ☒ Gestaltningsprogram

VISIONSBILD

Detaljplan för sydvästra delen av kvarteret

CEMENTEN

i Limhamn i Malmö

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontor 2015-06-02

Grundkarta upprättad 2015-03-16

Josephine Hellerup Planchef

Malin Nilsson Arkitekt

Ewa Rannestig Stadsingenjör

Malmö stad

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 2015-06-11 § 201

Betygar

Vunnit laga kraft 2015-07-20

Dp 5302