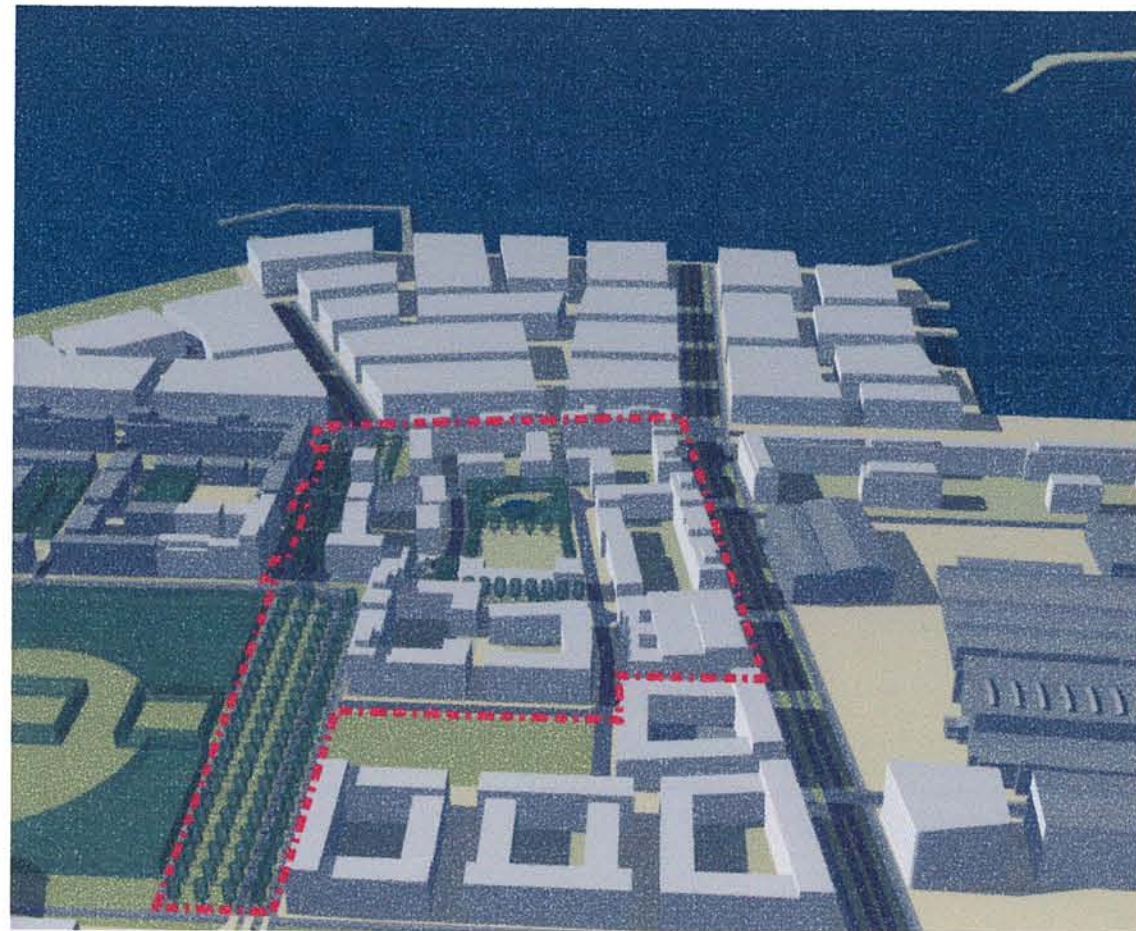
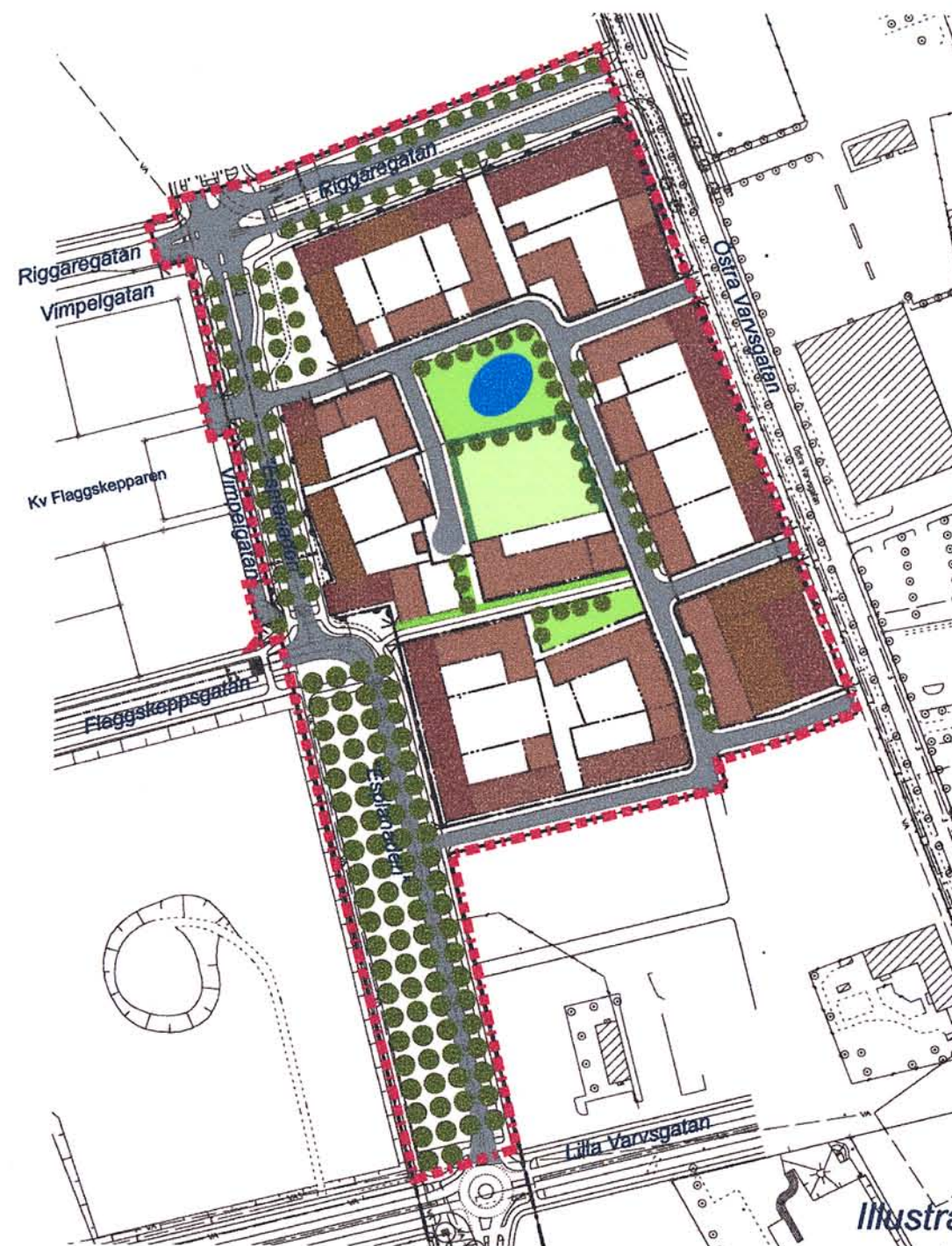




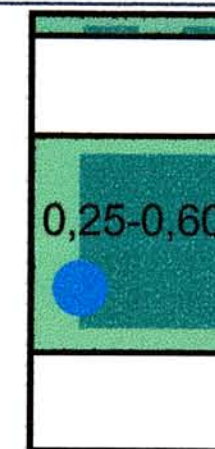
Planområdet från söder



Orienteringskarta



Illustrationsplan



Grönytefaktor för Västra Hamnen

Värdet på grönytefaktor bestäms av hur stor del av tomten som är obebyggd. Om friyteknoten (obebyggd del av tomt / hela tomtytan) uppgår till 0,45 skall grönytekvoten uppgå till 0,45. Den genomsnittliga grönytefaktor behöver dock högst uppgå till 0,60 där friyteknoten överskrider 0,60. Den genomsnittliga faktorn för friytan skall uppgå till 1,0. Grundpoäng ges för markens ytbehandling och tilläggspoäng erhålls för infiltration, stamträd, vertikal grönska m.m. Väggrönska mot gata ger god utdelning i poängberäkningen.

Beräkningsexempel finns i planbeskrivningen.

Delfaktorer för grönska

- 1.0 Grönska på marken med fullgoda förutsättningar för växtbäddens och terrassens dränering, rotpenetrerbarhet etc. Växtbädden och terrassen skall ge förutsättningar för en naturlig infiltration och perkolation till grundvattnet.
- 0.7 Grönska på väggar mot gård. Kläng- och klättraväxter med eller utan stöd av spaljéer, linor etc. Ytan räknas för den del av väggen upp till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 5 år kan förväntas bli övervuxen (exklusive fönsterytor).
- 0.9 Grönska på väggar mot gata eller allmän plats. Kläng- och klättraväxter med eller utan stöd av spaljéer, linor etc. Ytan räknas för den del av väggen upp till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 5 år kan förväntas bli övervuxen (exklusive fönsterytor).
- 0.8 Gröna tak. Tunna växtbäddar med torktålig växtlighet som används som ytskikt på tak istället för, eller som komplement till, andra ytskikt. Taken räknas med verkligt antal kvadratmeter takgrönska och inte med yta enligt takens projektion på marken.
- 0.2 Träd. Träd av rejäl storlek ger en tilläggsfaktor för planteringsytan på mark och bjälklag. För bjälklag gäller att växtbäddens tjocklek och uppbyggnad skall ha förutsättningar att långsiktigt bära träden och ge dem god utveckling. Faktorn räknas för en planteringsyta av högst 25 m² planteringsyta per träd. Träd med stamomfång 16-20 cm ger tilläggsfaktor 0,2, träd med 20-30 cm 0,4 och träd större än 30 cm tilläggsfaktor 0,6.

Grönska på bjälklag, d.v.s. på taket till garage och parkeringshus, terrasser på hus, balkonger etc:

- 0.5 Växtbädd på bjälklag <800 mm djup.
- 0.9 Växtbädd på bjälklag 800 mm djup eller mer.

Delfaktorer för lokal dagvattenhantering

- 1.0 Vattenytor i dammar, bäckar, diken etc. Avser vattenytor som finns under minst 6 månader av året.
- 0.4 Uppsamling och fördröjning av dagvatten. Dagvatten från täta ytor (faktor 0,0) och hårdgjorda ytor med fogar (faktor 0,2) som samlas upp i damm eller andra magasin där vattnet kan hämtas för användning på gården eller i husen, ger tilläggsfaktor för den avvattnade ytan för magasin som rymmer minst 20 l/m² avvattnad yta.
- 0.2 Avvattnings av täta ytor till omgivande grönska på marken. Täta ytor (faktor 0,0) och hårdgjorda ytor med fogar (faktor 0,2) som inte har några brunnar och som höjdsätts så att de avvattnas till intilliggande ytor med grönska på marken (faktor 1,0), ger en tilläggsfaktor. Faktorn beräknas för den yta som avvattnas, dock högst det antal m² som vegetationsytan omfattar.

Delfaktorer för hårdgjorda ytor

- 0.0 Täta ytor. Takytor, asfalt och betong som inte har någon form av växtbädd eller annan möjlighet att utveckla biotoper för växtlighet och som inte släpper igenom något dagvatten
- 0.2 Hårdgjorda ytor med fogar. Traditionellt lagda platt- och stenytor, som betongplattor, gatssten och klinker, med normala fogar fogade med sand som ger en viss genomsläpplighet för dagvattnet.
- 0.4 Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor. Gräsamerad betong- eller natursten, öppen asfalt, grus, singel, sand och andra ytor med hög genomsläpplighet för dagvatten. Grus, singel och andra svårfram-komliga ytor får inte användas så att de minskar tillgängligheten för rörelsehindrade.

BESKRIVNING

Planområdet omfattar

1. åtta bebyggelsekvarter
2. gröningar
3. nya uppsamlingsgator i nordväst och norr samt Esplanad mot Varvsparken
4. lokalgator och kvartersgator

KVARTER OCH TOMTER

Kvarteren är huvudsakligen uppbyggda av tomter med 25 meters längd mot angränsande gator.

Byggnader mot gator

Huvudanvändningen av kvarteren är bostadsändamål. I samtliga kvarter tillåts att viss vårdverksamhet anordnas. På angivna platser mot uppsamlingsgatorna skall bjälklag utföras så att lokaler och förutsättningar för kontor eller centrumfunktioner anordnas i bottenvåningen mot gatan och verksamheter i kvarteret i övrigt.

Ett parkeringskvarter tillåter ett p-hus och verksamhetslokaler. 300-450 p-platser med besöksparkering i bottenvåningen kan anordnas. Förutom parkering skall centrumfunktioner anordnas i bottenvåningen mot gatan och verksamheter i kvarteret i övrigt.

Socklar (ök bottenvånings bjälklag) får mot allmän gata högst utföras 80 cm över marknivå.

Entréer till husen skall vara genomgående och nås både från gata och gård. Entrédörr får ej slå ut över allmän platsmark.

Mot Östra Varvgatan och Riggaregatan

Takvåning medges för 25% av takytan för 6-våningshus (med V3-beteckning i plankartan). Takvåning medges för 50 % av takytan för 5-våningshus (med V4-beteckning i plankartan). Burspråk får anordnas utmed 40% av fasadlinjen.

Gårdar

Planterat gårdsbjälklag med växtbädd skall ansluta till angränsande bottenvånings bjälklag. Ursparingar under växtbäddens nivå närmast husen bör undvikas.

Mot gård får enstaka burspråk anordnas.

Grönytefaktor

Ett värde på gårdars grönska skall framräknas enligt beräkningsmodell för Grönytefaktor enligt schemat till vänster samt efter anvisningar i beskrivningen.

Solighet

Byggnader och taklösningar skall utformas så att bästa möjliga solighet för uteplats på gårdarna erhålls.

Gränser

Övergångszoner med nivåskillnader mellan kvartersmark och allmän gaturmark skall utformas omsorgsfullt. I obebyggda gränser gata eller park, skall gård avgränsas med plantering, stängsel eller plank. Där avgränsning överstiger 1,7 meter över marknivå, skall någon del utföras genomskiktig, t.ex som en öppning i gårdsentrén.

Förgårdsmark som ansluter till allmän platsmark skall utformas i samråd med kommunen.

GRÖNINGAR

Inne i området finns två små allmänna platsbildningar. Söder om förskoletomten skall lekplats anordnas.

OMGIVANDE GATOR

I planområdets i västra och norra delar går allmänna uppsamlingsgator för biltrafik samt gång och cykeltrafik.

Mot Varvsparken skall en "Esplanad" anläggas som ett brett planterad gaturum med 4 rader träd planterade på ett c/c-avstånd på 10 meter.

Östra Varvgatan och Riggaregatan planeras för framtida kollektivtrafik.

Illustrationsplan för området öster om kv FLAGGSKEPPAREN i Hamnen i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret

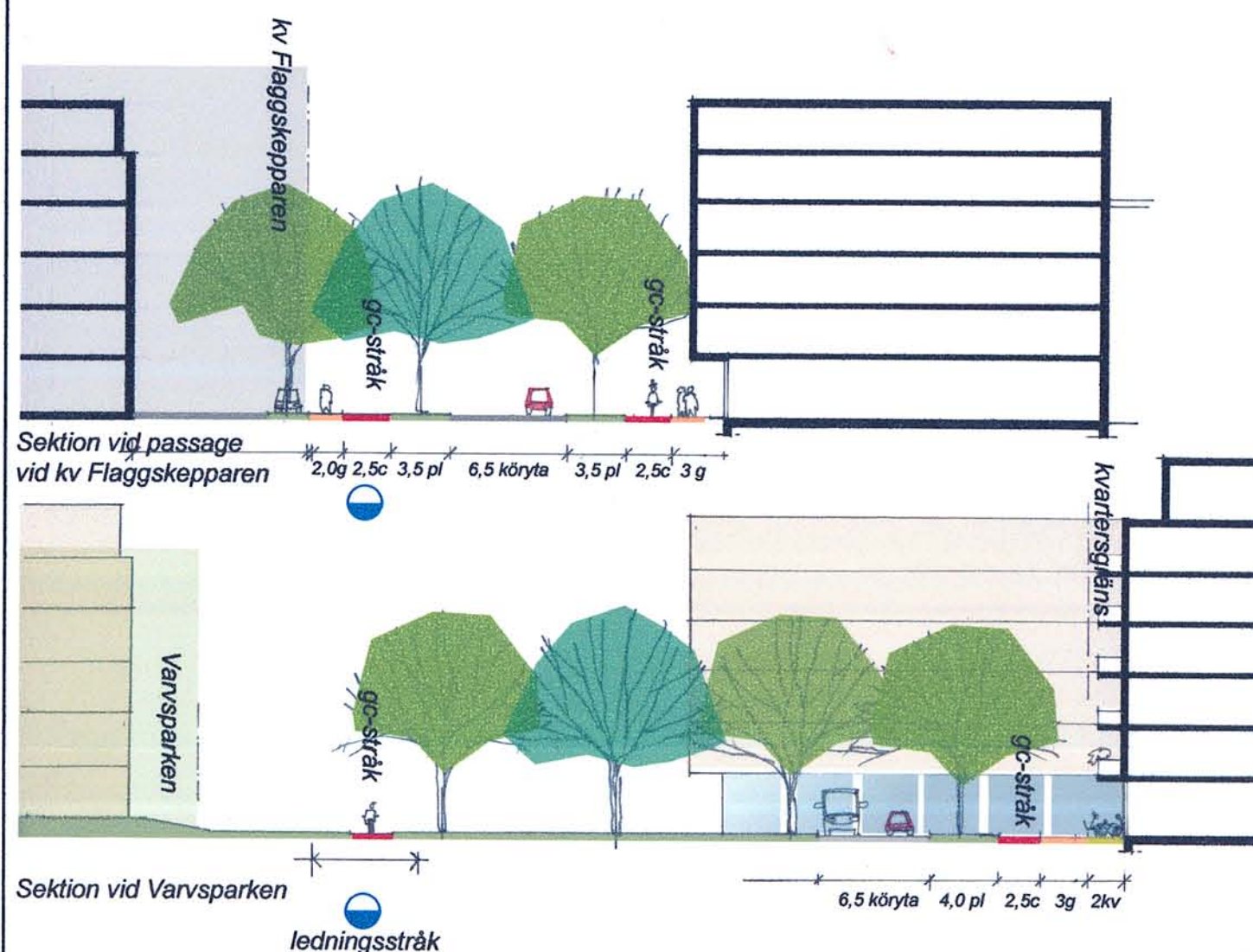
2007-10-24

rev 2008-01-04

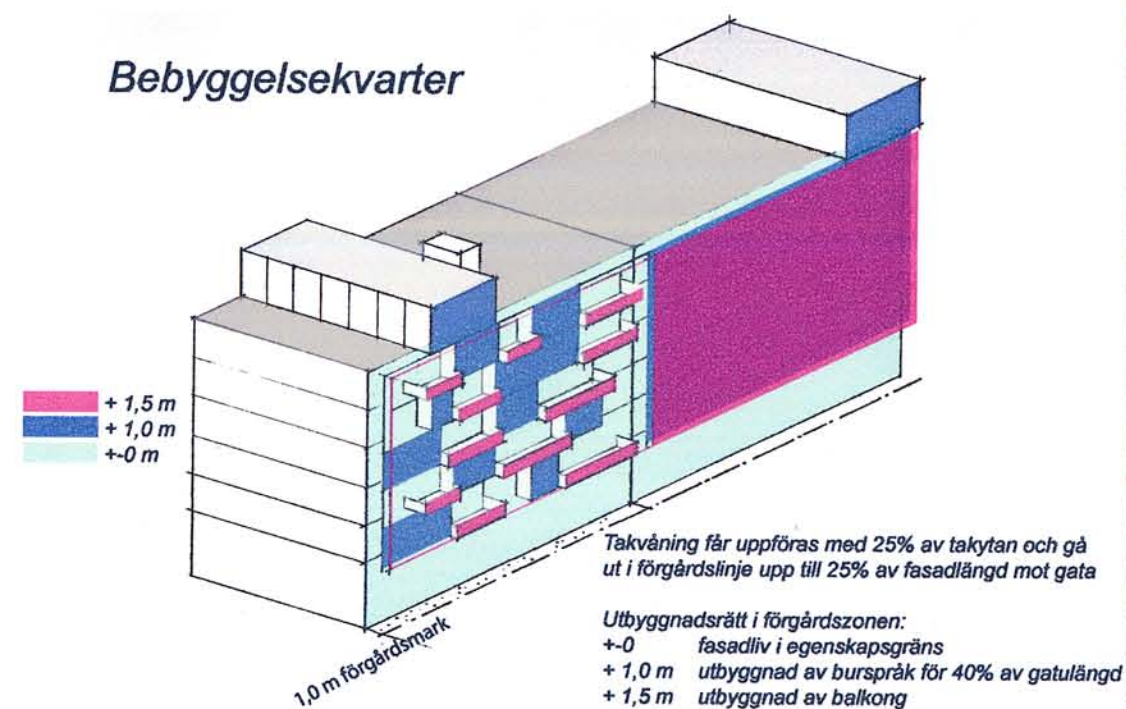
Kerstin Åkerwall
Planchef

Malena Larvall
Arkitekt

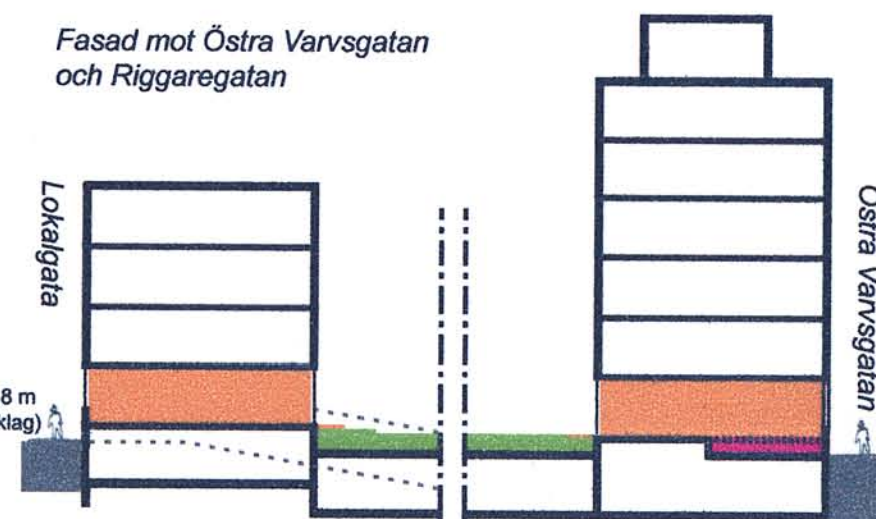
Esplanaden



Bebyggelsekvarter



Fasad mot Östra Varvgatan och Riggaregatan



Principsektion vid Östra Varvgatan