

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Illustration

- Illustrationslinje

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA Gata
- NATUR Natur
- PARK Park
- P-PLATS Parkeringsplats
- SKYDD Skydd

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- C₁ Centrumverksamhet medges i bottenvåningen
- C₂ Centrumverksamhet ska inrymmas i bottenvåningen
- D Vård. Vårdlokaler medges i de tre nedersta våningarna ovan mark.
- E₁ Transformatorstation
- P₁ Parkering i garage. Bilparkering får endast anordnas i garage.
- E₂ Hantering av avfall
- P Parkering
- S Förskola

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- n₁ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- +0,0 Föreskriven höjd över grundkartans nollplan (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- skog Skydd mot störningar. Blandskog. Nyplantering medges. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- + 00 Högst medgiven markhöjd i meter över nollplanet (PBL 4 kap 10 §)
- e₁ Högsta tillåtna byggnadsarea är 550 kvm. Högst två lägenheter per radhus varav en mindre än 50 kvm. Högst ett uthus per radhus. Högst 15 kvm byggnadsarea för uthus per radhus. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₂ 1500 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Fasader ska utföras i dova, jordnära kulörer, se rubrik "Byggnelseområden" i planbeskrivningen. Putsfasader utförs enfärgade med undantag för de första två våningarna som får utföras i en annan färg eller i tegel och/eller trä. Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar. Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter och varieras i antingen kulör eller materialval med en maximal fasadlängd om 35 meter. Fasader mot gata ska utföras i tegel, trä eller puts, undantaget byggrätter med egenskapsbestämmelse f₁-f₂.

Balkonger över GATA och PARK får kräga ut max 1,5 meter. Balkonger över GATA och PARK ska ha en fri höjd om minst 2,7 meter mellan marknivå och underkant balkong, undantaget byggrätter med egenskapsbestämmelse f₁.

Tak ska gestaltas med ett tydligt takavslut och bryta av mot fasaden, antingen i kulör, materialval och/eller i volym.

Byggnadssocklar får högst vara 1,2 meter höga.

Parkeringsgarage får endast anordnas under mark och gårdsbjälklag, endast in- och utfart medges i bottenvåning mot GATA. Körbara nedfarter ska inrymmas inom byggnad. Garageutfarter ska utformas så att fordon på ett säkert sätt kan stanna innan de kör ut över gång-, cykel- eller körbana. Närmast porten ska förgårdsmarken och rampen utformas plant eller med en lutning inte högre än 1:20 (5%) på en sträcka som sammanlagt motsvarar fordonets längd. För personbilar ska sträckan vara minst 5 meter. För distributionsfordon ska sträckan vara minst 10 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f₁ Fasad ska uppföras i fasadklinker, tegel eller trä (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Fasad ska utföras i puts i ljus kulör (PBL 4 kap 16 § punkt 1) (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₄ Huvudentréer för flerbostadshus ska vara indragna minst 1 meter från GATA. Balkonger över GATA ska ha en fri höjd om minst 7 meter mellan marknivå och underkant balkong. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₅ Den översta bostadsvåningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv mot GATA. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₁ Marken får byggas under med körbart och planterbart bjälklag. Minst 20 % av konstruktionen under bostadsgård ska täla minst 50 cm jorddjup. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₂ Våning i entréplan ska ha minst 2,7 meter fri rumshöjd för att möjliggöra för centrumverksamhet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₃ Marken ska bebyggas med tillgänglig ramp som kopplar samman Tegelängsvägen med gångfartsområdet. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₄ Dagvatten ska ledas till växtbäddar i nedsänkt konstruktion för fördröjning och rening innan det avleds till allmänna ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- m₁ Underkant golvkonstruktion på huvudbyggnad får inte placeras lägre än +4,5 meter ovan nollplanet i höjdsystemet RH2000 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- m₂ Friyta för lek och utevistelse får inte anordnas på grund av risker längs med Tegelängsvägen. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- Utfartsbörd (PBL 4 kap 9 §)

- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Minst 70% av bostadsgårdarna ska utföras med genomsläppliga material och får inte hårdgöras. Vatten från bostadsgårdarna ska fördröjas innan det avleds till allmänna ledningar. Inom användningen Bostäder ska takvatten ledas till växtbäddar i nedsänkt konstruktion för fördröjning och rening innan det avleds till allmänna ledningar.

Dagvatten inom användning Förskola ska ledas mot ett svackdike som ska anslutats till allmänna ledningar. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Dagvatten från Tegelängsvägen ska samlas upp i översvämningssyta med tillslutningsbar brunn. Dagvatten från användningsområdet för parkering (P) ska ledas till växtbäddar i nedsänkt konstruktion för fördröjning och rening innan det avleds till allmänna ledningar.

Verksamheter som oppmuntrar till stadigvarande vistelse får ej finnas inom 100 meter från Fittja värmeverk. Bebyggelse inom 25 meter från Tegelängsvägen ska utföras med ventilation som vetter bort från GATA, obrännbart fasadmateriell, samt med minst en utrymningsväg bort från GATA. Verksamhetslokaler längs med Tegelängsvägen ska kunna utrymmas till bostadstrapphus.

Enligt huvudregeln ska bostäder större än 35 kvm utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 60 dBA och 70 dBA, maximal nivå vid fasad. Bostäder mindre än 35 kvm ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider mer än 65 dBA och 70 dBA maximal nivå vid fasad. Angivet värde för maximal ljudnivå får inte överskridas mer än fem gånger per natt (kl 22-06) och aldrig mer än 10 dBA. Alla lägenheter ska ha tillgång till en enskild eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden som inte utsätts för bullernivåer över 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Vid nivåer över 60 respektive 65 dBA ska bostäderna utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent nivå utanför fönster till bostäder större än 35 kvm, och 60 dBA till lägenheter som max är 35 kvm. Förskolegården ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nivå (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

Inom kvartersmark krävs marklov för marktgårdar som kan försämra markens genomsläpplighet (PBL 4 kap 15 §)

Inom n-område krävs marklov för fällning av träd. (PBL 4 kap 14 §)

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

För allmän platsmark (GATA, PARK, NATUR, SKYDD och P-PLATS) samt kvartersmark för Transformatorstation (E₁), Hantering av avfall (E₂) och Förskola (S) är genomförandetiden 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. För kvartersmark för Bostäder (B), Centrumverksamhet (C₁ och C₂), Vård (D) och Parkering (P) är genomförandetiden 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

a₁ Ett avskärande stråk för naturmarksavvinning ska uppföras och vara fungerande innan slutbesked kan ges. (PBL 4 kap 14 §)

a₂ Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälpts. (PBL 4 kap 14 §)

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Planinformation

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för planområdet. Området ingår i sekundär skyddszon för östra Malarens vattenskyddsområde. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Samråd med Länsstyrelsen ska ske vid alla typer av ingrepp. Botkyrka 280:1 är borttaget enligt uppgifterna från FMIS (Riksantikvarieämbetet).

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

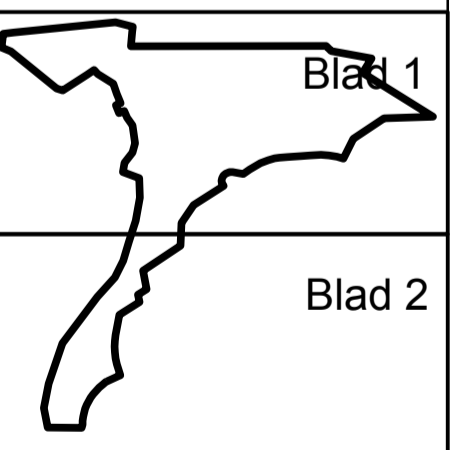
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut/Ledningsrätt
- Vägkant
- Höjdkurva
- Träd
- Betydningsstolpe
- Byggnad
- Fornlämning
- Gränspunkt

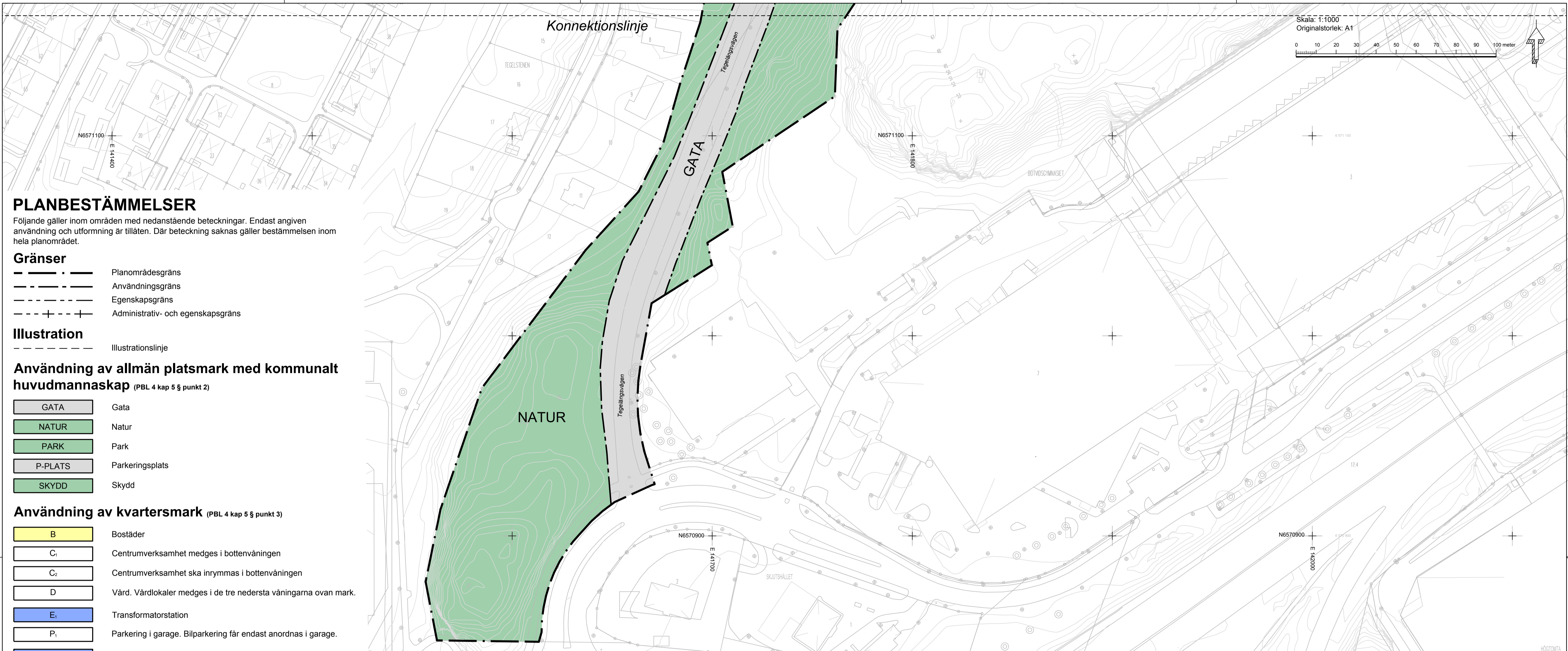
GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i maj 2016, reviderad i december 2018. Grundkarta för kvarteret Tegelstenen är upprättad i november 2017, genom utdrag ur kommunens kartbas och reviderad i december 2018. Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

Detaljplan för Slagsta strand, etapp 1

Blad 1

Botkyrka kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		2019-02-13	SBF
Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen enligt PBL (2010:900).			
Upprättad: 2018-04-27		Reviderad: 2019-02-13	
Charlotte Rickardsson Planchef	Giuseppe Olla Planarkitekt	54-66 sb/2017:247	





PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

Illustration

- Illustrationslinje

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA Gata
- NATUR Natur
- PARK Park
- P-PLATS Parkeringsplats
- SKYDD Skydd

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- C₁ Centrumverksamhet medges i bottenvåningen
- C₂ Centrumverksamhet ska inrymmas i bottenvåningen
- D Vård. Vårdlokaler medges i de tre nedersta våningarna ovan mark.
- E₁ Transformatorstation
- P₁ Parkering i garage. Bilparkering får endast anordnas i garage.
- E₂ Hantering av avfall
- P Parkering
- S Förskola

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

- n₁ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- +0,0 Föreskriven höjd över grundkartans nollplan (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- skog Skydd mot störningar. Blandskog. Nyplantering medges. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- + 00 Högst medgiven markhöjd i meter över nollplanet (PBL 4 kap 10 §)
- e₁ Högsta tillåtna byggnadsarea är 550 kvm. Högst två lägenheter per radhus varav en mindre än 50 kvm. Högst ett uthus per radhus. Högst 15 kvm byggnadsarea för uthus per radhus. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₂ 1500 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Fasader ska utföras i dova, jordnära kulörer, se rubrik "Bebyggelseområden" i planbeskrivningen. Putsfasader utförs enfärgade med undantag för de första två våningarna som får utföras i en annan färg eller i tegel och/eller trä. Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar. Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter och varieras i antingen kulör eller materialval med en maximal fasadlängd om 35 meter. Fasader mot gata ska utföras i tegel, trä eller puts, undantaget byggrätter med egenskapsbestämmelse f₁₋₂.

Balkonger över GATA och PARK får kraga ut max 1,5 meter. Balkonger över GATA och PARK ska ha en fri höjd om minst 2,7 meter mellan marknivå och underkant balkong, undantaget byggrätter med egenskapsbestämmelse f₁.

Tak ska gestaltas med ett tydligt takavslut och bryta av mot fasaden, antingen i kulör, materialval och/eller i volym.

Byggnadssocklar får högst vara 1,2 meter höga.

Parkeringsgarage får endast anordnas under mark och gårdsbjällklag, endast in- och utfart medges i bottenvåning mot GATA. Körbara nedfarter ska inrymmas inom byggnad. Garageutfarter ska utformas så att fordon på ett säkert sätt kan stanna innan de kör ut över gång-, cykel- eller körbana. Närmast porten ska förgårdsmarken och rampen utformas plant eller med en lutning inte högre än 1:20 (5%) på en sträcka som sammanlagt motsvarar fordonets längd. För personbilar ska sträckan vara minst 5 meter. För distributionsfordon ska sträckan vara minst 10 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f₁ Fasad ska uppföras i fasadklinker, tegel eller trä (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Fasad ska utföras i puts i ljus kulör (PBL 4 kap 16 § punkt 1) (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₄ Huvudentréer för flerbostadshus ska vara indragna minst 1 meter från GATA. Balkonger över GATA ska ha en fri höjd om minst 7 meter mellan marknivå och underkant balkong. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₅ Den översta bostadsvåningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv mot GATA. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₁ Marken får byggas under med körbart och planterbart bjällklag. Minst 20 % av konstruktionen under bostadsgård ska täla minst 50 cm jorddjup. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₂ Våning i entréplan ska ha minst 2,7 meter fri rumshöjd för att möjliggöra för centrumverksamhet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₃ Marken ska bebyggas med tillgänglig ramp som kopplar samman Tegelängsvägen med gångfartsområdet. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₄ Dagvatten ska ledas till växtbäddar i nedsänkt konstruktion för fördröjning och rening innan det avleds till allmänna ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- m₁ Underkant golvkonstruktion på huvudbyggnad får inte placeras lägre än +4,5 meter ovan nollplanet i höjdsystemet RH2000 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- m₂ Friyta för lek och utvistelse får inte anordnas på grund av risker längs med Tegelängsvägen. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Minst 70% av bostadsgårdarna ska utföras med genomsläppliga material och får inte hårdgöras. Vatten från bostadsgårdarna ska fördröjas innan det avleds till allmänna ledningar. Inom användningen Bostäder ska takvatten ledas till växtbäddar i nedsänkt konstruktion för fördröjning och rening innan det avleds till allmänna ledningar.

Dagvatten inom användning Förskola ska ledas mot ett svackdike som ska anslutas till allmänna ledningar. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Dagvatten från Tegelängsvägen ska samlas upp i översvämningsyta med tillslutningsbar brunn. Dagvatten från användningsområdet för parkering (P) ska ledas till växtbäddar i nedsänkt konstruktion för fördröjning och rening innan det avleds till allmänna ledningar.

Verksamheter som uppmantrar till stadigvarande vistelse får ej finnas inom 100 meter från Fittja värmeverk. Bebyggelse inom 25 meter från Tegelängsvägen ska utföras med ventilation som vetter bort från GATA, obrännbart fasadmateriell, samt med minst en utrymningsväg bort från GATA. Verksamhetslokaler längs med Tegelängsvägen ska kunna utrymmas till bostadstrapphus.

Enligt huvudregeln ska bostäder större än 35 kvm utformas så att den dygnskvivalenta ljudnivån inte överskrider 60 dBA och 70 dBA, maximal nivå vid fasad. Bostäder mindre än 35 kvm ska utformas så att den dygnskvivalenta ljudnivån inte överskrider mer än 65 dBA och 70 dBA maximal nivå vid fasad. Angivet värde för maximal ljudnivå får inte överskridas mer än fem gånger per natt (kl 22-06) och aldrig mer än 10 dBA. Alla lägenheter ska ha tillgång till en enskild eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden som inte utsätts för bullernivåer över 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Vid nivåer över 60 respektive 65 dBA ska bostäderna utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent nivå utanför fönster till bostäder större än 35 kvm, och 60 dBA till lägenheter som max är 35 kvm. Förskolegården ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nivå (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

Inom kvartersmark krävs marklov för markätgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (PBL 4 kap 15 §)

Inom n-område krävs marklov för fällning av träd. (PBL 4 kap 14 §)

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)

För allmän platsmark (GATA, PARK, NATUR, SKYDD och P-PLATS) samt kvartersmark för Transformatorstation (E₁), Hantering av avfall (E₂) och Förskola (S) är genomförandetiden 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. För kvartersmark för Bostäder (B), Centrumverksamhet (C₁ och C₂), Vård (D) och Parkering (P₁) är genomförandetiden 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

- a: Ett avskärande stråk för naturmarksavvinning ska uppföras och vara fungerande innan slutbesked kan ges. (PBL 4 kap 14 §)
- a: Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälpts. (PBL 4 kap 14 §)
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

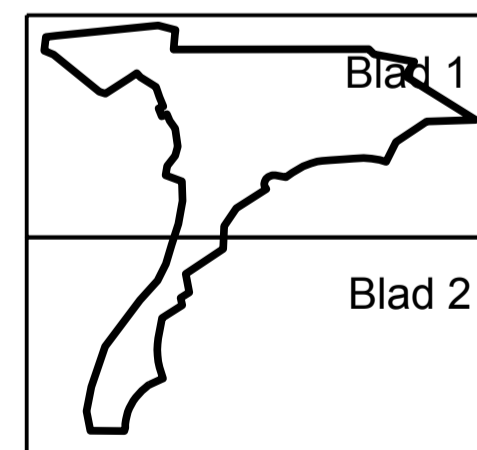
Planinformation

Ett gestaltungsprogram har tagits fram för planområdet. Området ingår i sekundär skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Samråd med Länsstyrelsen ska ske vid alla typer av ingrepp. Botkyrka 280:1 är borttaget enligt uppgifterna från FMIS (Riksantikvarieämbetet).

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut/Ledningsrätt
- Vägkant
- Höjdkurva
- Träd
- Betyningsstolpe
- Byggnad
- Fornlämning
- Gränspunkt

GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i maj 2016, reviderad i december 2018. Grundkarta för kvarteret Tegelstenen är upprättad i november 2017, genom utdrag ur kommunens kartbas och reviderad i december 2018. Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad



Detaljplan för Slagsta strand, etapp 1			
Blad 2			
Botkyrka kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling		2019-02-13	SBF
Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen enligt PBL (2010:900).			
Upprättad: 2018-04-27	Reviderad: 2019-02-13		
Charlotte Rickardsson Planchef	Giuseppe Olla Planarkitekt	54-66 sbf/2017:247	