

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgränns
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns
- Administrativ och egenskapsgränns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap 5 § 2

- GATA₁ Trafik mellan områden
- GATA₂ Fordons-, gång- och cykeltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykeltrafik
- PARK Park
- SKYDD. Bullervall ska anordnas till en höjd av minst 4,0 meter över omgivande marknivå. På bullervall ska bullerskärm uppföras till en höjd av 2,5 meter. Bullerskärm ska anordnas på befintlig väggport. Bullerskärm ska ansluta till omgivande bullervallar.

Kvartersmark 4 kap 5 § 3

- B Bostäder. (Utöver angiven största byggnadsarea får gemensamma bostadskomplement så som sophus, växthus, cykelförvar uppföras)
- C Centrumändamål
- C₁ Centrumändamål tillåtet endast i bottenvåning. Bottenvåning ska utformas med en fri rumshöjd om minst 2,7 meter.
- D Vård
- E₁ Tekniska anläggningar för dagvatten- och VA-ändamål. Transformatorstation får uppföras
- E₂ Tekniska anläggningar: återvinningstation
- E₃ Tekniska anläggningar: transformatorstation
- (P₁) Parkeringsgarage medges endast under mark
- S Forskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning

- dike Marken är avsedd för dike. Befintligt dike ska bibehållas och utformas med stånter med lutning på 1:3. 4 kap 5 § 2
- dagvatten Marken är avsedd för dagvatten. 4 kap 5 § 2
- allé Marken är avsedd för allé. 4 kap 5 § 2

Mark och vegetation

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- träd, Träd får endast tas bort av dokumenterat sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med ett nytt av samma slag med en stamdiameter av minst 30 cm mätt 1 meter ovan mark med en minsta stamhöjd om 1,8 m. 4 kap 5 § 2

Skydd

- Områden innanför 25 meter från Sankt Botvids väg ska utformas så att de inte uppmanar till stadgivande vistelse.
- Bullerskydd Bullerskärm, avskärningsdike och dike ska anordnas längs Sankt Botvids väg. Bullerskärm skall uppföras till en höjd av högst 1,7 meter över körbanan. 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Byggnadens omfattning**
- e₁000 Största tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvm.
- e₂ Småhus friliggande/parhus: Största sammanlagda byggnadsarea i kvm per bostadsenhet är 110 kvm, varav 80 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för komplementbyggnad. Garage/carport som byggas samman med huvudbyggnad räknas som komplementbyggnad. Minsta fasthetsstorlek är 250 kvm.
- e₃ Radhus: Största sammanlagda byggnadsarea i kvm per bostadsenhet är 80 kvm, varav 75 kvm för huvudbyggnad och 5 kvm för komplementbyggnad. Minsta fasthetsstorlek är 115 kvm.
- e₄ Huvudbyggnad får uppföras med maximal byggnadsarea av 1600 kvm.
- Marken får inte förses med byggnad. Parkering får anordnas. 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Marken får byggas överlunder med planterbart/körbart bjälkägg. Balkonger får kräva ut högst 1,5 meter över kryssmark. Högst 20 % av marken får betäckas. Parkering och ramp till garage får anordnas. 4 kap 11 § 1

Placering

- P₁ Småhus friliggande/parhus ska placeras minst 2,0 meter från gata. Huvudbyggnader får sammanbyggas två och två. Garage/carport ska placeras minst 5,0 meter från gata. Komplementbyggnader får sammanbyggas.
- P₂ Radhus ska placeras minst 1,5 meter från gata. Komplementbyggnad får sammanbyggas.
- P₃ Flerbostadshus ska placeras minst 0,5 meter från byggrättsgräns mot gata. Entréer ska placeras mot gata och vara indragna om byggnaden ligger placerad närmare än 2,0 meter från gata.

Utformning

- Byggnader ska utformas med särskilt beaktande av områdets särpräglade miljö, vilken är av riksintresse från kulturhistoriskt synpunkt. Nya byggnader ska utformas så att de inordnar sig i den känsliga miljön.
- Färgsättning**
- Fasader ska utformas i jordfärger och följa utarbetat kulörschema. Grundfärgerna är: S2502-Y ("Varmgrå"), S7000-N ("Mörkgrå"), S7010-G30Y ("Mörkgrön"), S7010-Y30R ("Mörkbrun"), S4340-R40R ("Rött"), S4550-Y40R ("Vindbl"). De sex grundfärgerna får kompletteras med olika färgnyanser för att skapa en variation inom området. Fasaddetaljer som entréer, takkupor, fönster- och dörrkarmar ska utformas i samma färgskala som husets fasad. Se planbeskrivning ss. 34-36.
- Fasader**
- Fasader ska utformas i trä, tegel eller likvärdigt material med hög arkitektonisk nivå. Sockelvävning får utföras i trä, tegel, puts, betong eller likvärdigt material. Målet mellan fasad och mark ska präglas av ett enkelt utförande.
- Fönster liksom entréer ska placeras i fasadiv eller med indrag.
- Balkonger får kräva ut högst 1,5 meter från fasad. Insläpning medges endast mot innergård.
- Takutformning**
- Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak, placerade i två med fasad. Takfot och takutsprång på max 0,25 meter medges.
- Takvinkel för huvudbyggnad ska vara mellan 35-45 grader.
- Takmaterial och konstruktion för huvudbyggnad ska präglas av en lättbunn karaktär. Taken ska vara matta och med avseende på kultur harmonisera med byggnadens fasad. För att skapa variation för takkupor utföras, dock till högst en tredjedel av fasadens längd.
- Takfot mot gata ska vara obruten. Taktrass, takkupor och balkong får ej vara utkrängande.
- För komplementbyggnader medges flackare takvinkel samt att de får utföras med andra takkonstruktioner så som pulpettak för att medge gröna tak.

Stängsel och utfart

- Körbar utfart får inte anordnas. Utfart för cykel- och gångtrafik medges. 4 kap 9 och 10 § 5

Skydd av kulturvärden

- Q₁ Befintliga fönster och fönsteromfattningar i våning 1 och 1 ½ ska bevaras. 4 kap 16 § 3

Rivningsförbud

- r₁ Huvudbyggnad får inte rivas. 4 kap 16 § 4

STÖRNINGSKYDD

- Varje lägenhet ska ha tillgång till en uteplats i anslutning till bostaden med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.
- Byggnad ska utformas så att sammanlagd trafikbullernivå inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent nivå och 40 dBA maximal ljudnivå.
- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljudlämpad sida.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

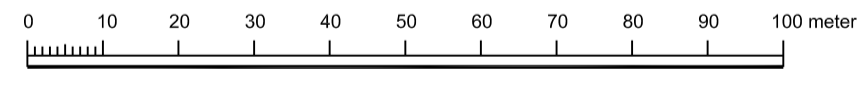
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Huvudmannaskap**
- Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Ändrad lovplikt**
- Byggnad får inte ges för bostadsändamål förrän bullervall och bullerskärm mot E4/E20 enligt bestämmelse SKYDD, och bullerskydd mot Sankt Botvids väg har uppförts. PBL 4 kap 14 § 5 i enlighet med PBL 9 kap. 8 § första stycket. Za krävs bygglov för de åtgärder som nämns i PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, 4 a-4 § eller 5 §. Byggnad får beviljas för denna typ av åtgärder endast om åtgärderna ryms inom den bygggräns som detaljplanen anger för den aktuella fastigheten.
- På de ytor där planen anger att byggnader inte får uppföras, får inte bygglov beviljas för de åtgärder som nämns i PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, 4 a-4 § eller 5 §. Byggnad får beviljas för denna typ av åtgärder endast om åtgärderna ryms inom den bygggräns som detaljplanen anger för den aktuella fastigheten.
- Byggnad får inte ges för uppföra soffängare och solceller.
- a₁ Marklov krävs för trädplantering. 4 kap 10 § 3
- Gemensamhetsanläggning**
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap 16 § 3

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgränns
- Väggkant
- Höjdkurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Gränspunkt
- Byggnad
- Järnväg
- Fornlämning

GRUNDKARTA

- Koordinatsystem SWEREF 991800
- Höjdsystem RH2000
- Grundkarta upprättad i januari 2018 genom utgrud ur kommunens kartbas.
- Grundkartan utgår från planområdet ej fältkontrollerad.



Skala: 1:1000 (vid utskrift i A1)

Detaljplan för PRÄSTVIKEN (del av Eriksberg 2:27 m.fl.)

BOSTÄDER

Botkyrka Kommun Stockholms Län

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad enligt PBL 2010:900 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

SBN månad år Ritad/Rev 2018-02-12

CHARLOTTE RICKARDSSON ZILLAH BOOD
Planchef Planarkitekt

52-77