

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA₁: Trafik mellan områden
- GATA₂: Fordons-, gång- och cykeltrafik. Balkonger får kräva ut 1.0 meter över allmän plats GATA₂ till en lägsta fri höjd av 4.0 meter ovan mark.
- 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 vägport. Bullerskärm ska anslutas till omgivande bullervallar.

Kvartersmark

- B: Bostäder
- C: Centrumändamål
- C₁: Centrumändamål tilläts 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
- (P): Parkeringsgarage medges endast under mark
- S: Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning

- belysning: Belysning ska avskämmas för att undvika ljusspridning mot närliggande naturmark.
- dike: Marken är avsedd för dike. Befintligt dike ska bibehållas och utformas med slänter med lutning på 1:3.
- dagvatten: Marken är avsedd för dagvatten.
- alle: Marken är avsedd för alle.
- Mark och vegetation: +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet.
- träd: Träd får inte fallas annat än av biologiska och säkerhetsmässiga skäl. Träd ska ersättas med ett nytt av samma slag med en stamdiameter av minst 30 cm mätt på det smalaste stället på stammen under 1,3 meter över mark med en minsta stamhöjd om 1,8 m.

Skydd

- Områden innanför 25 meter från Sankt Botvids väg ska utformas så att de inte uppmanar till stadigvarande vistelse.
- Bullerskydd: Bullerskärm, avakningskydd och dike ska anordnas längs Sankt Botvids väg. Bullerskärm skall uppföras till en höjd av högst 1,7 meter över körbanan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebbyggelsens omfattning

- Utöver angiven största byggnadsareal får gemensamma bostadskomplement så som sophus, växthus, cykelförårr uppföras.
- e₁: Största tillåtna byggnadsareal (BYA) i kv. 4 kap 11 § 1
- e₂: Småhus friliggande/parhus: Största sammanlagda byggnadsareal i kv per bostadsenhet är 110 kv, varav 80 kv för huvudbyggnad och 30 kv för komplementbyggnad. Garage/carport som byggs samman med huvudbyggnad räknas som komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är 250 kv. 4 kap 11 § 1
- e₃: Radhus: Största sammanlagda byggnadsareal i kv per bostadsenhet är 80 kv, varav 75 kv för huvudbyggnad och 5 kv för komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är 115 kv. 4 kap 11 § 1
- e₄: Huvudbyggnad får uppföras med maximal byggnadsareal av 1600 kv. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. Parkering får anordnas.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Marken får byggas över/under med planterbar/örbart bäljväg. Balkonger får kräva ut högst 1,5 meter över kryssmark. Högst 20 % av marken får bebyggas. Parkering och ramp till garage får anordnas.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

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. Radhus ska placeras minst 1,5 meter från gata. Komplementbyggnad får sammanbyggas.
- P₂: Flerbostadshus ska placeras minst 0,5 meter från byggrättsgräns mot gata. Entrer 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 kulturhistorisk synpunkt. Nya byggnader ska utformas så att de inordnar sig i den källiga miljön.

Färgsättning

Fasader ska utformas i jordfärger och följa utarbetat kulörschema. Grundfärgerna är: S2502-Y ("Vämgår"), S7000-N ("Mörkgrå"), S7010-C30Y ("Mörkbrun"), S3030-Y30R ("Gullocker"), S5040-V60R ("Fäskor"). De sex grundfärgerna får kompletteras med olika färgnyanser för att skapa en variation inom området. Fasaddetaljer som entréer, takkuper, fönster- och dörrkarmar ska utföras i samma färgskala som husets fasad. Se planbeskrivning ss. 36-37.

Fasader

Fasaders ska utformas i trä, tegel eller likvärdigt material med hög arkitektonisk nivå. Sockelväning får utföras i trä, tegel, puts, betong eller likvärdigt material. Motet mellan fasad och mark ska präglas av enkelt utförande.

Fönster

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 liv 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 lättvikt karaktär. Taken ska vara mätta och med avseende på kulör harmonisera med byggnadens fasad. För att skapa variation får takkuper uppföras, dock till högst en tredjedel av fasadens längd. Takfot mot gata ska vara obruten. Terrasser, takkuper och balkong får ej vara utkrängda. För komplementbyggnader medges flackare takvinkel samt att de får utformas med andra takkonstruktioner så som pulpettak för att medge gröna tak.

Markens anordnande och vegetation

Parkering får utgöra maximalt 15 % av egenskapsområdet.

Stängsel och utfart

Körbar utfart får inte anordnas. Utfart för cykel- och gångtrafik medges.

Skydd av kulturvärden

Befintliga fönster och fönsteromfattningar i våning 1 och 1 1/2 ska bevaras.

Rivningsförbud

Huvudbyggnad får inte rivras.

Varsamhet

Ändring av byggnad ska utföras varsamt. Fasadmateriell ska vara stående profilerad locklistpanel lika befintlig. Källarvåning ska vara putsad i grå kulör. Ändring och eventuell nyupptagning av entréer i bottenvåningen ska utformas med respekt för byggnadens karaktärsdrag och med hög omsorg vad gäller gestaltning, material, kulör och utförande.

STÖRNINGSSKYDD

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljudstämplat sida. Fasad mot ljudstämplat sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nästintill högst 70 dBA. För små bostäder med boarea max 35,0 kvm gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljudstämplat sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Fasad mot ljudstämplat sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nästintill högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ändrad lovplikt

Bygglöv får inte ges för bostadsändamål förän bullervall och bullerskärm mot E4/E20 enligt bestämmelse SKYDD, och bullerskydd mot Sankt Botvids väg har uppförts.

På de ytor där planen anger att byggnader inte får uppföras, får inte bygglov beviljas för de åtgärder som nämnts i PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, 4 a-c§§ eller 5 §. Bygglöv får beviljas för denna typ av åtgärder endast om åtgärderna ryms inom den byggrätt som detaljplanen anger för den aktuella fastigheten.

Bygglöv krävs för att uppföra solfångare och solceller.

Marklov krävs för trädffällning.

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

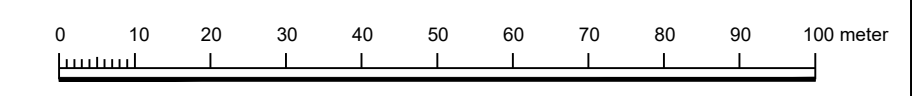
Strandskydd

Strandskyddet har upphävts.

UPPLYSNING

I området finns fasta fornlämnningar som ska slutundersökas och dokumenteras innan byggnation. Tillstånd krävs av Länsstyrelsen vid ingrepp i fornlämnning.

Störningsskydd för buller enligt SFS 2015:216.



Skala: 1:1000 (vid utskrift i A1)

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

BOSTÄDER

Botkyrka Kommun Stockholms Län **Långt ifrån lagom**

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad enligt PBL 2010:900 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagande 2022-05-24 Laga kraft

CHARLOTTE RICKARDOSSON Planchef ZILLAH BOOD Planarkitekt

52-77