

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
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- VÄG: Trafik mellan områden
 - GATA: Lokaltrafik
 - ÅTERVINNING: Återvinning. Parkering för besökare ska finnas.
 - PARK: Anlagd park
 - NATUR: Naturområde
- ### Kvartersmark
- B: Bostäder
 - C: Handel och kontor tillåts i bottenplan
 - D: Vård
 - E: Transformatorstation
 - E_s: Teknisk anläggning för spillvattenpump
 - S: Skola
 - T: Vägreservat

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad. Utstickande balkonger, upphöjda uteplatser och trappor får anordnas.
- Endast kompletterbyggnad får placeras på marken
- Marken får underbyggas med planterbart bjälklag.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

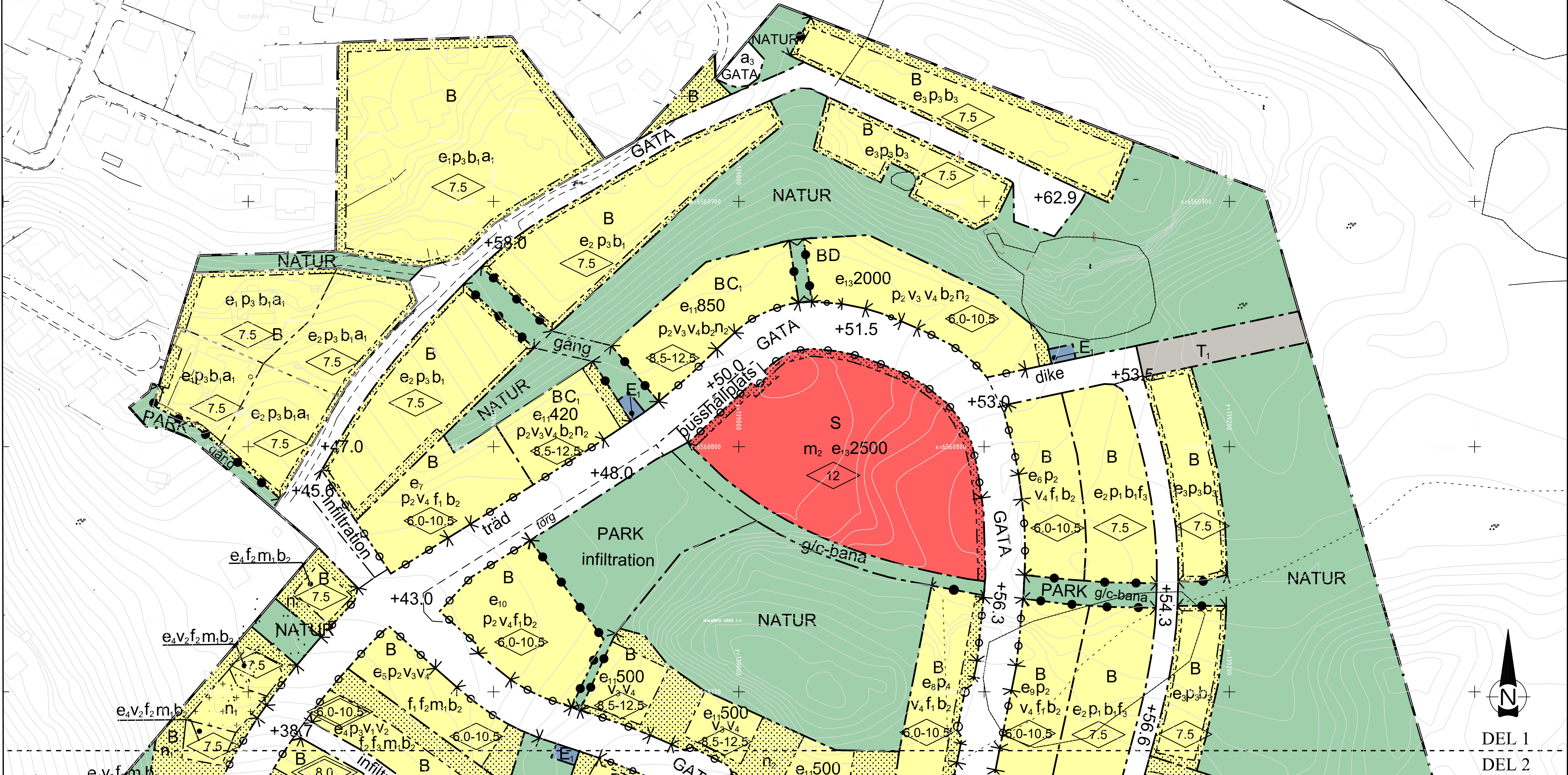
- busshållplats: Plats för busshållplats
- dagvatten: Dagvattendamm ska finnas
- dike: Dike för avledning av dagvatten ska finnas
- +0.0: Foreskriven höjd över nollplanet
- g/c-bana: Gång- och cykelbana
- gång: Gångväg
- gångväg med trappor: Gångväg med trappor
- infiltration: Infiltrationsanläggning ska finnas
- träd: Träd ska finnas
- Slant: Höjdskillnader mellan vägen och grönområdet bredvid ska hanteras genom uppförande av en slant eller en stödmur. Slanten ska utformas med grässådd eller planteringar för att skapa en bra helhetsverkan som passar in i landskapsbilden. Stödmurar ska anläggas med inslag av naturstenmaterial om möjligt.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁: Friliggande småhus får byggas. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Största byggnadsarea är 200 kvadratmeter per fastighet. Största bruttoarea är 300 kvadratmeter per fastighet. Endast en huvudbyggnad per fastighet.
- e₂: Friliggande småhus får byggas. Minsta fastighetsstorlek är 600kvm. Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter per fastighet. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Endast en bostad per huvudbyggnad
- e₃: Friliggande småhus får byggas. Minsta fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter. Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Endast en bostad per huvudbyggnad
- e₄: Radhus, kedjehus eller parhus får byggas. Minsta fastighetsstorlek per radhusenhet är 200 kvadratmeter och största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Minsta fastighetsstorlek per kedjehusenhet eller parhusenhet är 250 kvadratmeter och största byggnadsarea per kedjehusenhet eller parhusenhet är 100 kvadratmeter varav kompletterbyggnad får ha största byggnadsarea på 25 kvm per kedjehusenhet eller parhusenhet. Endast en bostad per kedjehusenhet, parhusenhet eller radhusenhet
- e₅: Radhus eller flerbostadshus får byggas. Minsta fastighetsstorlek per radhusenhet är 200 kvadratmeter och största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Endast en bostad per radhusenhet. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 500 kvadratmeter.
- e₆: Radhus eller flerbostadshus får byggas. Minsta fastighetsstorlek per radhusenhet är 200 kvadratmeter och största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Endast en bostad per radhusenhet. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 550 kvadratmeter.
- e₇: Radhus eller flerbostadshus får byggas. Minsta fastighetsstorlek per radhusenhet är 200 kvadratmeter och största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Endast en bostad per radhusenhet. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 620 kvadratmeter.
- e₈: Radhus eller flerbostadshus får byggas. Minsta fastighetsstorlek per radhusenhet är 200 kvadratmeter och största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Endast en bostad per radhusenhet. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 705 kvadratmeter.
- e₉: Radhus eller flerbostadshus får byggas. Minsta fastighetsstorlek per radhusenhet är 200 kvadratmeter och största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Endast en bostad per radhusenhet. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 730 kvadratmeter.
- e₁₀: Flerbostadshus får byggas. Största byggnadsarea i kvadratmeter. Gruppbestäder får byggas. Största byggnadsarea i kvadratmeter. Största bruttoarea i kvadratmeter.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- n₁: Utformning av kvartersmarken ska ske med hänsyn till landskapsanpassning och dagvattnets situationen. Nivåskillnader ska i första hand tas upp av byggnader i uterräng. Kvarvarande nivåskillnader tas upp i etapper med trappor, mindre slanter och stödmurar. Stödmur får inte uppföras med högre höjd än 1,5 meter och ska utföras i natursten eller platsgjuten betong. Stödmurar får uppföras på prickmark.



- n₂: Stödmur i gröns mot angränsade fastigheter eller naturmark får ha en högsta höjd om 1 meter över lägsta intilliggande marknivå och ska utföras i natursten eller platsgjuten betong. Stödmurar får uppföras på prickmark.
- Ut fart, stängsel: Staket ska finnas och vara 1 meter högt.
- Körbar ut fart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering: Huvudbyggnader ska placeras med fasadiv 4 meter från gräns mot allmän gata och vända entré mot denna. Garage eller carport placeras minst 6 meter från gata.
- p₁: Huvudbyggnad placeras med fasadiv 2 meter från gräns mot gatan. Kompletterbyggnader längs gatan placeras i liv med huvudbyggnad så att en sammanhängande byggnadslinje bildas.
- p₂: Huvudbyggnad placeras minst 4 meter från angränsade fastighet. Kvartersmarken ska ansluta mot naturmarken utan branta slanter (max 1:3 lutning) eller murar. Golvnivå i entréplan ska placeras över gatunivå. Garage eller carport placeras minst 6 meter från gata. Kompletterbyggnader placeras minst 2 meter mot angränsande bostadsfastighet eller sammanbyggda i fastighetsgräns.
- p₃: Huvudbyggnad ska placeras med fasadiv i egenskapsgräns mot gata

Med fasadiv menas avgränsningen av byggnadens huvudsakliga volym. Burspråk, forstukvistar, balkonger och dylikt undantags.

- Utformning:
 - 0.0: Högsta byggnadshöjd i meter
 - 0.0: Lägsta och högsta byggnadshöjd i meter
 - 0.0: Högsta totalhöjd i meter
 - +0.0: Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
 - 0.0: Lägsta och högsta totalhöjd i meter

- v₁: Endast 30% av byggnadsarean får ha en högsta totalhöjd på 10.5 meter. Övriga byggnaden får ha en högsta totalhöjd på 8 meter. Översta våningen får uppta som mest 50% av fasadlängden mot gata.
 - v₂: Byggnaden ska utformas med sutterängväning. Sutterängväningens golvnivå får ligga max 1,5 meter ovan marknivå vid fasad.
 - v₃: Färdig golvnivå för bostäder ska vara minst 0,5 meter över anslutande gata
 - v₄: Minst en entré per huvudbyggnad ska vara vänd mot gata
- Byggnader ska uppföras så att vibrationsnivån inte överstiger 0,3mm/s.

- Bostäder inom samma egenskapsgräns ska ha samma bostadstyp. Samlade parkeringsplatser får ej vara större än 17x25 meter.

- Utseende:
 - f₁: Fastighetsgräns mot gata markeras med låg mur. Mur anläggs med en högsta höjd om 0,8 meter över intilliggande lägsta marknivå. Murens fasad ska vara av natursten eller platsgjuten betong, puts, stål eller trä. Inga snyliga L-stöd eller betongblock.
 - f₂: Byggnader ska utformas med fasader i mörka kulörer (NCS S 7020-Y80R, NCS S 7010-G10Y, NCS S 5502-G, NCS S 7005-R80B eller NCS S 7005-Y20R). Byggnadsdetaljer ska utföras i mellanstarka (NCS S 5040-Y70R, NCS S 4040-Y70R, NCS S 2040-Y20R, NCS S 2030-Y10R, NCS S 5010-G30Y) eller ljusa kulörer (NCS S 3010-B90G, NCS S 3010-G30Y, NCS S 1010-Y20R, NCS S 2020-Y20R). Tak ska vara svart, grå eller täckas med sedum.
 - f₃: Fastigheten ska avskiljas från allmän platsmark (gata eller natur) med häck

- Byggnadsteknik:
 - b₁: Minst 70 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig
 - b₂: Minst 60 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig
 - b₃: Minst 50 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig
- Bulnerskydd med en höjd på 2,5 meter ska uppföras

- STÖRNINGSSKYDD:
 - m₁: Bostäder ska utformas så att:
 - Minst hälften av böningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dBA ekvivalent trafikbullerivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster
 - Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximalivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.
 - m₂: Skolgården ska utformas så att minst halva skolgården får som högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.
 - m₃: Friskluftintag till byggnader ska riktas bort från vägen och minst en utgång per byggnad ska mynna bort från väg 225.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid: Genomförandetiden är, med undantag för område med bestämmelsen a₁, 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Genomförandetiden för område med bestämmelsen a₁ är 5 år och påbörjas 3 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Om utbyggnaden av vatten, avlopp och vägar är klar innan 3 år har gått kan bygglov provas tidigare
- Förskjuten genomförandetid: Genomförandetiden börjar gälla 3 år efter den dag planen vinner laga kraft.

- Ändrad lovplikt, lov med villkor: För markåtgärder som förändrar markens genomsläpplighet krävs marklov.
- a₂: Startbesked får endast ges under förutsättning att bullerplank är uppfört

- Huvudmannaskap: Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats förutom för området med bestämmelsen a₃
- a₃: Enskilt huvudmannaskap

- Strandskydd: Strandskydd upphävs

- Markreservat för gemensamhetsanläggning: Marken ska vara tillgänglig för gemensamma ledningar

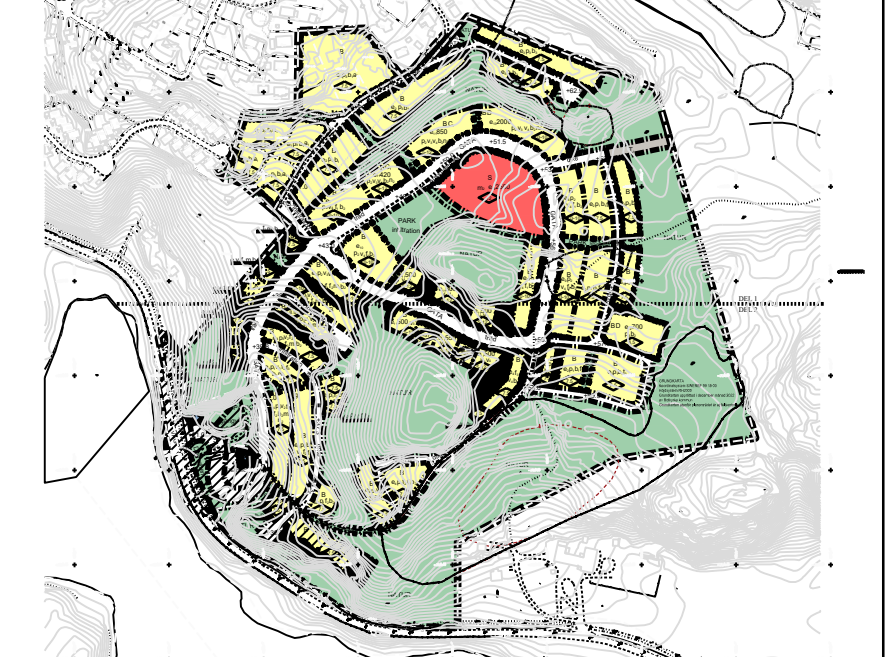
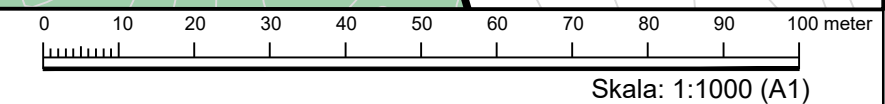
- UPPLYSNING: Planområdet är delvis belagat inom grundvattenförekomst för Vårsta (SE 656197-161424). Recipient för kommunala dagvattenledningar är Malmajön. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggnade hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger får inte ske direkt till det kommunala dagvattnenätet utan föregående fördröjning och rening.

- Till detaljplanen finns ett gestaltungsprogram. I gestaltungsprogrammet anges principer och riktlinjer för utformning av bebyggelse och kvartersmark så som färgsättning, entréer och murar. Gestaltungsprogrammet anger även principer för utformning av allmänna platser grönsstruktur och gator. Gestaltungsprogrammet ska vara vägledande vid handläggning av bygglov.

- Eftersom området har klassificerats som högradnamark ska grundkonstruktioner för byggnader inom planområdet utföras radonsäkert.
- Kompletterande geotekniska undersökningar behöver göras inför bygglovsansökan. De kompletterande undersökningar behövs i projekteringsfasen som underlag till detaljprojektering av grundläggning av byggnader, gator och ledningar.
- Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 12§ Den som vill rubba, ta bort gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fömlämnning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fömlämnningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fömlämnningens betydelse.

ILLUSTRATION

- : Illustrationslinje
- torg: Illustrationstext
- : Fornlämning



Översiktbild över planområdet

Till planen hör:			
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program	<input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsprogram	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input checked="" type="checkbox"/> Illustration	
Detaljplan för Slättmalm del 1 av 2 (Sbf/ 2014:378)			
Botkyrka kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Laga kraft		2023-03-27	SBN
Upprättad enligt PBL 2010:900 av samhällsbyggnadsförvaltningen		Antagande	
		2023-05-04	KF
		Laga kraft	
		2023-05-29	
CHARLOTTE RICKARDSSON Planchef	KAISA-LEENA AKSLI Planarkitekt	71-07	