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

VÅG	Trafik mellan områden
GATA	Lokaltrafik
ÅTERVINNING	Återvinning. Parkering för besökare ska finnas.
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
C_1	Handel och kontor tillåts i bottenplan
D	Vård
E_1	Transformatorstation
E_2	Teknisk anläggning för spillvattenpump.
S	Skola
T_1	Vägreservat

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad. Utstickande balkonger, upphöjda uteplatser och trappor får anordnas.
- Endast komplementbyggnad 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	Föreskriven höjd över nollplanet
g/c-bana	Gång- och cykelbana.
gång	Gångväg
gångväg med trappor	Gångväg med trappor
infiltration	Infiltrationsanläggning ska finnas
träd	Trädrad ska finnas
Slänt	Höjdskillnader mellan vägen och grönområdet bredvid ska hanteras genom uppförande av en slänt eller en stödmur. Slänten ska utformas med grässådd eller planteringar för att skapa en bra helhetsverkan som passar in i landskapsbilden. Stödmurar ska anläggas med inslag av naturstensmaterial om möjligt.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1 Frilliggande 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.

e_2 Frilliggande småhus får byggas. Minsta fastighetsstorlek är 600kvm. Största byggnadsarean är 150 kvadratmeter per fastighet. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Endast en bostad per huvudbyggnad

e_3 Friliggande småhus får byggas. Minsta fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter, Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad per fastighet. Endast en bostad per huvudbyggnad

e_4 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 komplementbyggnad får ha största byggnadsarea på 25 kvm per kedjehusenhet eller parhusenhet. Endast en bostad per kedjehusenhet, parhusenhet eller radhusenhet

e_5 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.

e_6 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.

e_7 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.

e_8 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 680 kvadratmeter.

e_9 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.

e_{10} 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.

e_{11},00 Flerbostadshus får byggas. Största byggnadsarea i kvadratmeter.

e_{12},00 Gruppbostäder får byggas. Största byggnadsarea i kvadratmeter.

e_{13},00 Största bruttoarea i kvadratmeter.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

n_1 Utformning av kvartersmarken ska ske med hänsyn till landskapsanpassning och dagvattensituationen. Nivåskillnader ska i första hand tas upp av byggnader i suterräng. Kvarvarande nivåskillnader tas upp i etapper med trappor, mindre slänter 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.

n_2 Stödmur i gräns 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.

Utfart, stängsel

- Staket ska finnas och vara 1 meter högt.
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p_1 Huvudbyggnader ska placeras med fasadliv 4 meter från gräns mot allmän gata och vända entré mot denna. Garage eller carport placeras minst 6 meter från gata.

p_2 Huvudbyggnader placeras med fasadliv 2 meter från gräns mot gatan. Komplementbyggnader längs gatan placeras i liv med huvudbyggnad så att en sammanhållen byggnadslinje bildas.

p_3 Huvudbyggnader placeras minst 4 meter från angränsade fastighet. Kvartersmarken ska ansluta mot naturmarken utan branta slänter (max 1:3 lutning) eller murar. Golvnivå i entréplan ska placeras över gatunivå. Garage eller carport placeras minst 6 meter från gata. Komplementbyggnader placeras minst 2 meter mot angränsande bostadsfastighet eller sammanbyggda i fastighetsgräns.

p_4 Huvudbyggnad ska placeras med fasadliv i egenskapsgräns mot gata

Med fasadliv menas avgränsningen av byggnadens huvudsakliga volym. Burspråk, förstukvistar, balkonger och dylikt undantas.

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Lägsta och högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Lägsta och högsta totalhöjd i meter

v_1 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.

v_2 Byggnaden ska utföras med sutterängvåning. Sutterängvåningens golvnivå får ligga max 1,5 meter ovan marknivå vid fasad.

v_3 Färdig golvnivå för bostäder ska vara minst 0,5 meter över anslutande gata

v_4 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

f_1 Fastighetsgränsen mot gata markeras med låg mur. Mur anläggs med en högsta höjd om 0,6 meter över intilliggande lägsta marknivå. Murens fasad ska vara av natursten eller platsgjuten betong, puts, stål eller trä. Inga synliga L-stöd eller betongblock.

f_2 Byggnader ska utföras 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, NSC S 2020-Y20R). Tak ska vara svart, grå eller täckas med sedum.

f_3 Fastigheten ska avskiljas från allmän platsmark (gata eller natur) med häck

Byggnadsteknik

b_1 Minst 70 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig

b_2 Minst 60 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig

b_3 Minst 50 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig

- Bullerskydd med en höjd på 2.5 meter ska uppföras

STÖRNINGSSKYDD

m_1 Bostäder ska utformas så att:
- Minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dBa ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster
- Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBa maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

m_2 Skolgården ska utformas så att minst halva skolgården får som högst 55 dBa ekvivalent ljudnivå.

m_3 Friskluftsintag 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 a_3 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för område med bestämmelsen a_1 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 prövas tidigare

a_1 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.

a_2 Startbesked får endst ges under förutsättning att bullerplank är uppfört

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats förutom för området med bestämmelsen a_3

a_3 Enskilt huvudmannaskap

Strandskydd

- Strandskydd upphävs

Markreservat för gemensamhetsanläggning

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamma ledningar

UPPLYSNING

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

Till detaljplanen finns ett gestaltningsprogram. I gestaltningsprogrammet anges principer och riktlinjer för utformning av bebyggelse och kvartersmark så som färgsättning, entréer och murar. Gestaltningsprogrammet anger även principer för utformning av allmänna platsers grönstruktur och gator. Gestaltningsprogrammet ska vara vägledande vid handläggning av bygglov.

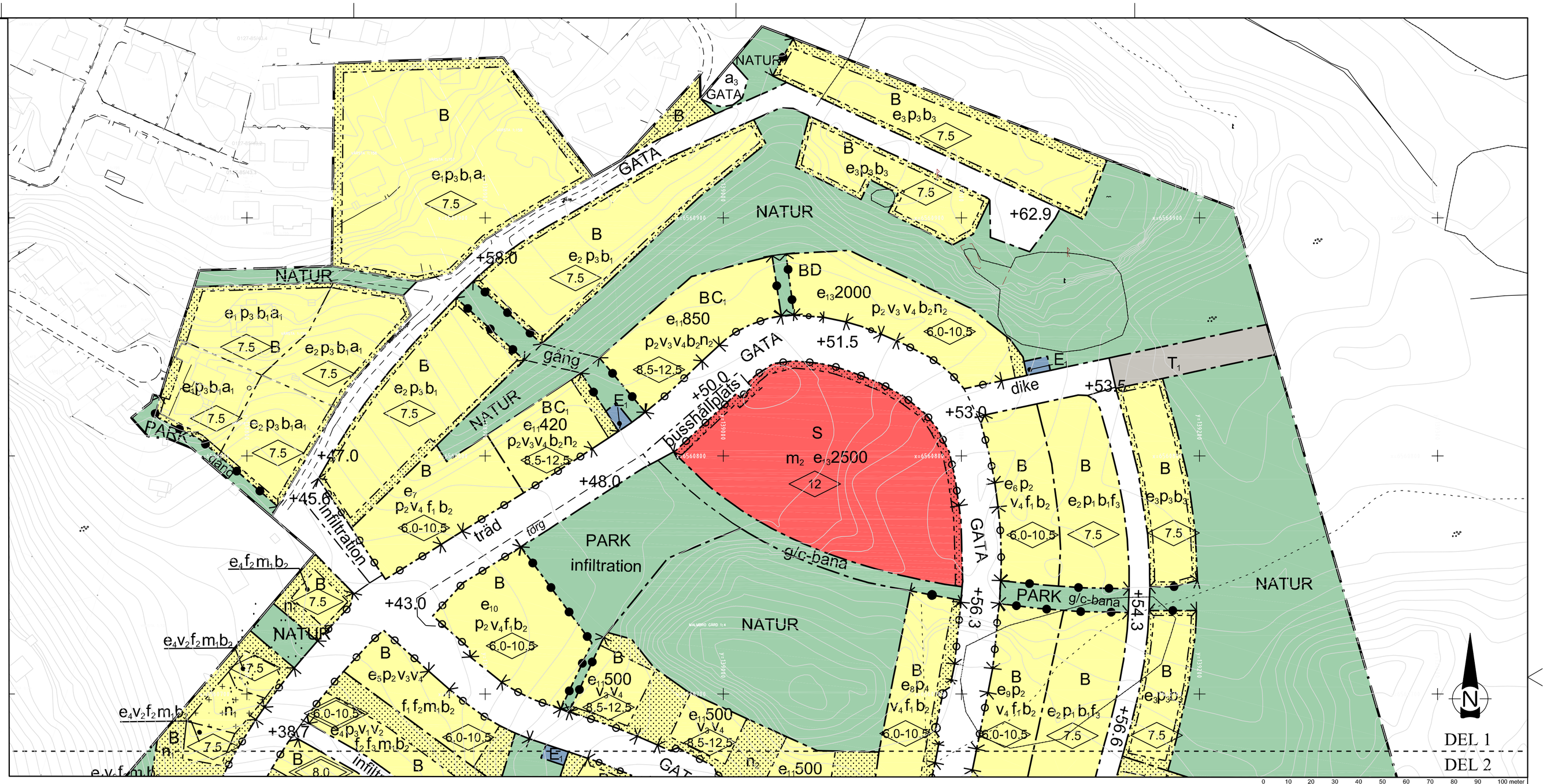
Eftersom området har klassificeras som högradonmark ska grundkonstruktioner för byggnader inom planområdet utföras radonsäkert.

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 fornlämning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.

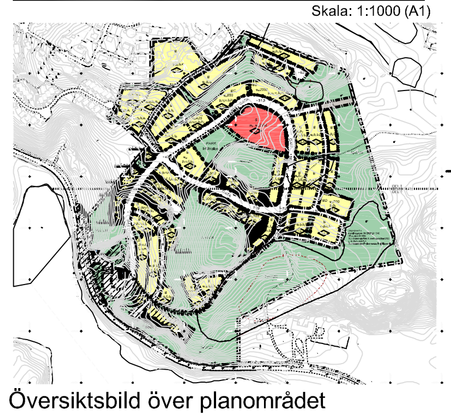
ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- *torg* Illustrationstext
- Fornlämning



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala: 1:1000 (A1)



Översiktsbild över planområdet

Till planen hör:	☒ Planbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande
☐ Planprogram	☒ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Gestaltningsprogram
☐ Samrådsredogörelse program	☒ Fastighetsförteckning	☐ Kvalitetsprogram
☐	☒ Samrådsredogörelse	☒ Illustration

Detaljplan för Slättmalm del 1 av 2 (Sbf/ 2014:378)

BOTKYRKA KOMMUN

Botkyrka kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Antagande		Godkännande	
Upprättad enligt PBL 2010:900 av samhällsbyggnadsförvaltningen		Antagande	
		Laga kraft	
CHARLOTTE RICKARDSSON Planchef	KAISA-LEENA AKSLI Planarkitekt	71-07	