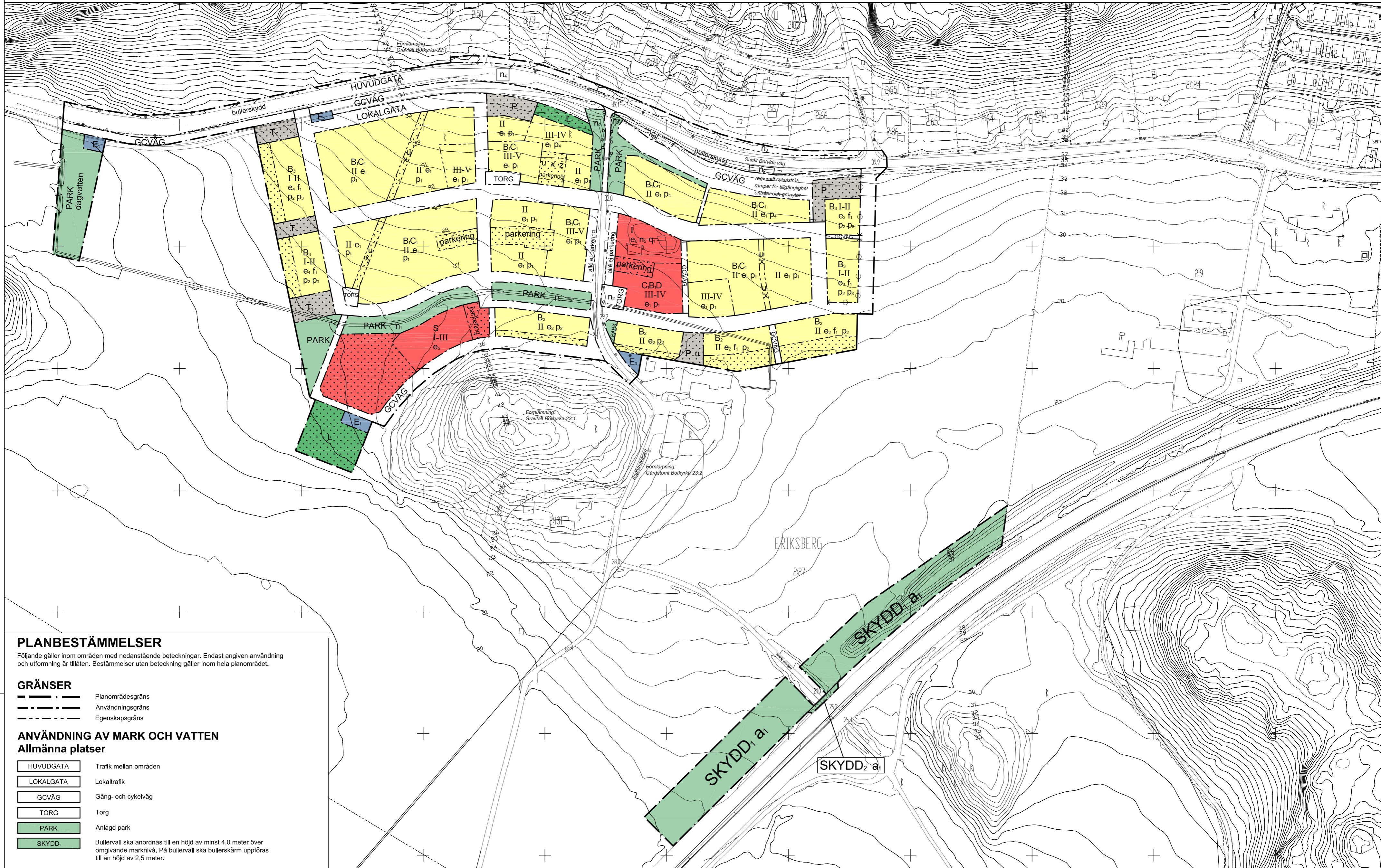
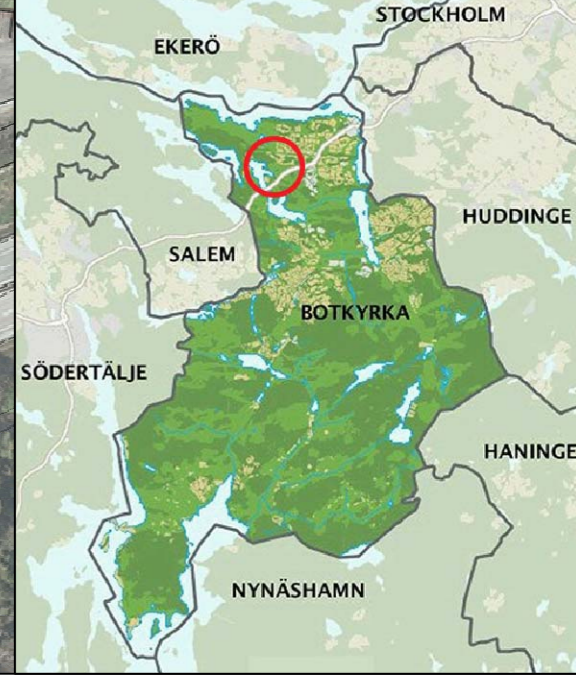




ILLUSTRATIONSPLAN

ORIENTERINGSBILD



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgrän
- Användningsgrän
- Egenskapsgrän

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GCVÄG: Gång- och cykelväg
- TORG: Torg
- PARK: Anlagd park
- SKYDD: Bullervall ska anordnas till en höjd av minst 4,0 meter över omgivande marknivå. På bullervall ska bullerskär uppföras till en höjd av 2,5 meter.
- SKYDD: Bullerskär ska anordnas på befintlig vägport. Bullerskär ska ansluta till omgivande bullervall.

Kvartersmark

- BC: Bostäder, i bottenvåning tillåts även publika lokaler, butiker och service.
- B: Bostäder, Endast radhus och kedjehus.
- B: Bostäder, Endast friflygande hus.
- CBD: Centrumändamål, samlingslokal och gruppböende och/eller värböende.
- E: Tekniska anläggningar för dagvatten- och VA-ändamål. Transformatorstation får uppföras.
- E: Tekniska anläggningar: Atervinningsstation
- E: Tekniska anläggningar: Transformatorstation
- L: Odling
- P: Parkering
- S: Skola
- T: Vägränsavsnitt. Område som kan komma att utgöras av gata i framtiden, men som inte avses utformas under genomförandetiden.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Områden inom 25 meter från Sankt Botvids väg ska utformas så att de ej uppmanar till stadigvarande vistelse.
- allé ej parkering: Allé ska finnas. In- och utfarter får korsas av området för ej användas för parkering. Kantstensparkering får anordnas i angränsande ytor betecknade LOKALGATA.
- bullerskydd: Bullerskydd ska anordnas längs Sankt Botvids väg, till en höjd av cirka 0,3 - 0,9 meter över vägbanan. Vid korsningar ska bullerskydd utformas med god sikt och god trafikskärhet.
- dagvatten: Dammar för rening av dagvatten
- hällplats med våderskydd: Hällplats med våderskydd
- n: Befintligt dike ska grävas om med flackare slänter, diket kan också göras något grundare vid behov. Kring diket ska en parkering utformas, se planbeskrivningen.
- n: Ekar får inte fällas.
- n: Hällplats med våderskydd får anordnas samt gång- och cykelvägar. Marken ska huvudsakligen vara planterad eller naturmark. Parkering får inte anordnas. Inom ytan finns sannolikt gravar som tillhör gravfält Botkyrka 22:1, eftersom gravfältet troligen sträcker sig längre österut än den utbredning som markeras i grundkartan. Samråd med Länsstyrelsen krävs i god tid innan markarbeten påbörjas. Länsstyrelsen beslutar om eventuell arkologisk utredning med syfte att ta reda på om förlämnningar berörs. Förtäring. Området utgör en del av gravfält Botkyrka 22:1. Vid eventuella markarbeten krävs samråd med Länsstyrelsen i god tid innan markarbeten påbörjas. Länsstyrelsen beslutar om eventuell arkologisk utredning med syfte att ta reda på om förlämnningar berörs. Parkering får inte anordnas.

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

- e: Byggnad får uppföras på högst 60% av fastigheten.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- e: Byggnad får inte uppföras
- x: Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u: Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- z: Marken skall vara tillgänglig för allmän körttrafik

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation: Två cykelparkeringsplatser per bostad ska anordnas i närheten av entré. Det antal cykelparkeringsplatser som ska anläggas på mark reduceras med det antal platser som anordnas på annat sätt inom fastigheten, exempelvis inomhus eller i cykelförärr. Närmare placering prövas i bygglovsbeskedet.
- n: Träd ska bevaras i största möjliga omfattning. Minst 50% av ytan ska vara grön och icke hårigjord. Parkering får enbart anläggas för huvudbyggnadens angräning, ej för övriga fastigheters behov.
- parkering: Parkering

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering: Byggnader som uppföras inom 15,0 m från fastighetsgräns mot gata, ska placeras högst 3,0 m från fastighetsgräns mot gata, med byggnaden placerad parallellt med gatan eller tvärvinkelvis till gatan. Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 m och högst 3,0 m från fastighetsgräns mot gata. Eventuellt garage eller carport ska placeras minst 6,0 m från fastighetsgräns mot gata. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från fastighetsgräns mot gränne. Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns mot gränne eller byggas samman i fastighetsgräns. Byggnader ska placeras sammanbyggda i fastighetsgräns mot Sankt Botvids väg. Huslängor får byggas från Sankt Botvids väg mot lokalgata.

Utformning

- II: Föreskrivet antal våningar
- III-V: Lägsta respektive högsta antal våningar
- Takvur för utföras högst en tredjedel av fasadens längd.
- Intentionerna i Illustrationsplanen ska vara vägledande för byggtillståndets disposition och utformning.
- Mur, staket eller häck med en höjd om högst 0,8 m ska finnas i fastighetsgräns mot gata, om inte fasaden ligger i fastighetsgräns mot gata.

Utseende

- f: Endast de NCS-kulörer som anges i planbeskrivningen är tillåtna. Samtliga byggnader större än 5 m² ska utformas med sadeltak med en takvinkel på minst 20 grader.

Byggnadsteknik

- Radonrisk utreds före exploatering. Byggnader ska, om markförhållandena kräver det, uppföras radonskyddat eller radonsäkert.

Värdefulla byggnader och områden

- q: Befintlig huvudbyggnad får inte rivras. Byggnadens exteriör ska bevaras, men entréer får byggas om och mindre anpassningar får göras för att anpassa byggnaden till nya funktioner. Byggnaden ska underhållas med traditionella material och metoder.

STÖRNINGSKYDD

- Värje lägenhet ska ha tillgång till uteplats i anslutning till bostaden med högst 70 dbA maximal ljudnivå.
- Byggnader ska utformas så att sammanlagd trafikbullernivå inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dbA ekvivalent och 45 dbA maximal ljudnivå.
- Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dbA ekvivalent ljudnivå (triffelvärde) utanför fönster.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- I enlighet med PBL 9 kap. 8 § första stycket 2 a krävs bygglov för de åtgärder som nämns i PBL 4 § första stycket 3, 4 a-4 c §§ eller 5 § första stycket, såvida inte utförskomplettbostadsbyggnader, komplementbyggnader samt att göra tillbyggnader och fasadförändringar. Motivet till detta är att planområdet utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö.
- På ytor där plankartan anger att byggnad inte får uppföras, får inte bygglov beviljas för de åtgärder som nämns i PBL 4 § första stycket 3, 4 a-4 c §§ eller 5 § första stycket. Byggnad får beviljas för denna typ av åtgärder endast om åtgärderna rymms inom den bygggrupp som detaljplanen anger för den aktuella fastigheten.
- Bygglov krävs för att uppföra soffängare och soletter.

Huvudmannaskap

- a: Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Kommunen är huvudman för samtliga allmänna platser, förutom ytor betecknade a.

GRUNDKARTA

- Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
- Höjdsystem RH2000
- Grundkartan upprättad i mars 2014
- genom utdrag ur kommunens kartbas.
- Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

PLANKARTA

- Skala 1:2000 (A1), 1:4000 (A3)
- 0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 meter

PLANHANDLINGAR

- plankarta med planbestämmelser
- fastighetsförtäckning
- planbeskrivning
- mjölksekvensbeskrivning

Detaljplan för Prästviken (del av Eriksberg 2:27)

BOSTÄDER

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad enligt PBL 2010:900 av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad 2014-11-17

CHARLOTTE RICHARDSSON
Planchef

PER-ANDERS FRAMGÅRD
Planarkitekt

52-77



Långt ifrån lagom

52-77

Xref ritning: O:\STH\25\1223\X\Kartor\KMM14102_Eriksberg27_Sveref99_18_00_RR2000_Tyrens_lexestorek_reviderad.dwg; rasterbild: O:\STH\25\1223\X\Kartor\KMM14102_Underlagin\Kartor\kommuns mail\Focusmail_Botkyrka\logotyp\BK_logo_färg.jpg; O:\STH\25\1223\X\Kartor\Kartor\orienteringsbild_141002.jpg; O:\STH\25\1223\X\Illustrationsplan\Illustrationsplan\orienteringsplan_201411031_med_omgränsningar_och_planförslag_150dpi.jpg