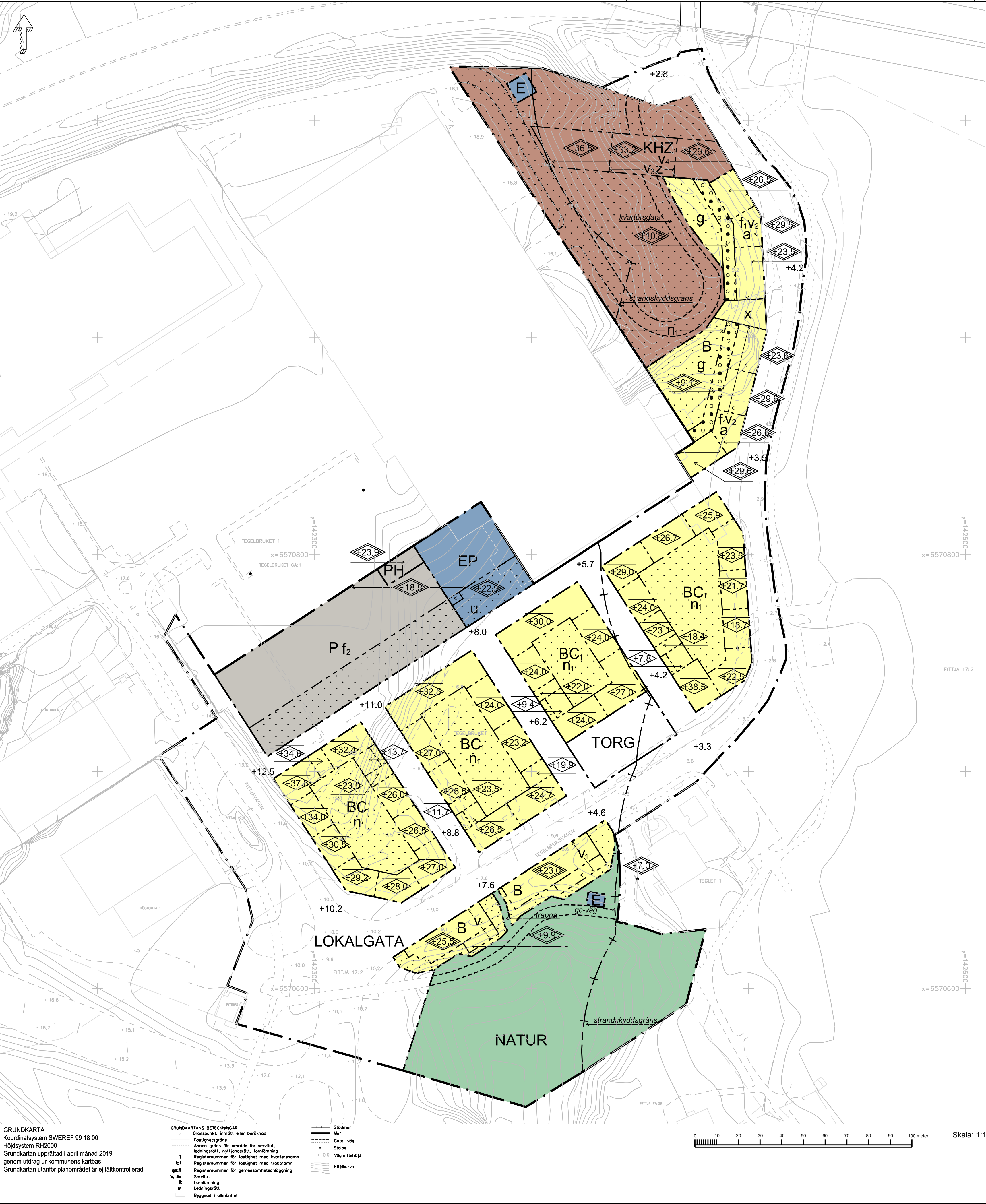




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA: Lokaltrafik
- NATUR: Naturområde
- TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet

Kvartersmark

- B: Bostäder
- BC: Bostäder. Centrumverksamhet får inrymmas i bottenvåningen. Centrumverksamhet ska inrymmas i bottenvåningen mot torget.
- E: Elnätstation
- EP: Tekniska anläggningar och parkering
- KHZ: Kontor, handel och hotell. Därutöver får lagerhotell om högst hälften av byggnadens totala bruttoarea utföras mot E4/E20.
- P: Parkering
- PH: Parkering, handel och tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får byggas över med planterbart bjällrag med jorddjup om minst 0,8 m.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- Portik skall vara tillgänglig för allmän körttrafik.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

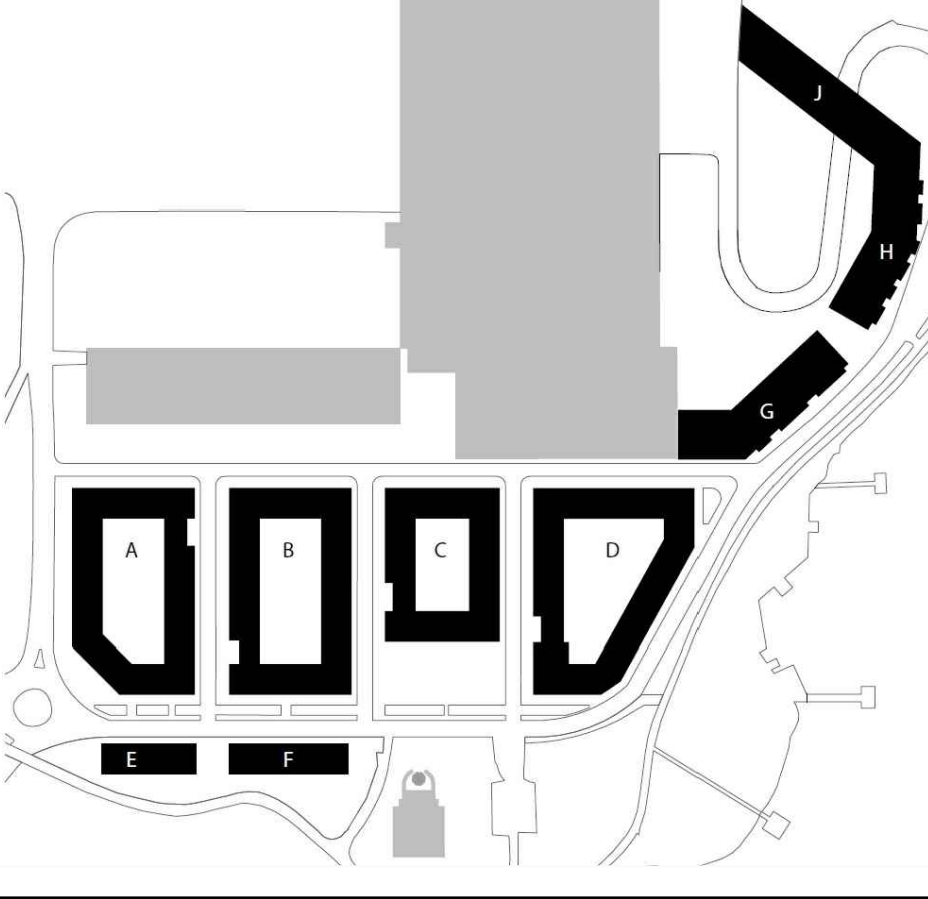
- n: Högst 50 % av marken får hårdgöras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får hissbyggnad, växthus samt räcke eller mur utföras (mur får utföras högst 0,8 m från takterrassens golvhöjd).
- Parkeringsgarage ska utföras helt eller delvis under mark.
- Parkeringsgarage ska utföras i bottenvåningen.
- En portik med bredd om minst 11 m och fri höjd om minst 6 m ska utföras.
- Byggnader måste uppföras till minst 85 % av angiven totalhöjd.
- Bottenvåningen mot torget i kvarter B-D (se illustration 1) ska utformas med en fri rumshöjd om minst 2,7 m.
- Kvarter A-C (se illustration 1) ska utföras med indragen takvåning mot Tegelbruksvägen. Takvåningens fasad ska vara indragen minst 1,5 m från fasadlivet.
- Kvarter D (se illustration 1) ska utföras med indragen takvåning runt hela byggnaden förutom vid envåningsdelen. Takvåningen ska vara indragen minst 1,5 m från fasadlivet. Den höga byggnadsdelen öster om torget omfattas inte av bestämmelsen.

Illustration 1. Kvarter A-J.



- Kvarter A-D ska utföras med pulpettak med en takvinkel om högst 5 grader.
- Kvarter E-H ska utföras med takterrass.
- Balkonger ska utföras indragna mot lokalgata och torg i kvarter A-F.
- Bostadsentréer ska utföras med ett indrag om minst 0,4 m.

Utseende

- f: Sockel samt fasader mot allmän plats ska utföras i tegel och/eller puts. Minst 50 % av fasaden ska utföras med tegel. Burspråk ska utföras med puts.
- f: Fasaden ska utföras i färgat glas.
- Kvarter A-F (se illustration 1) ska utföras med tegel- och putsfasad mot allmän plats. Varje kvarter ska utföras med ett sorts huvudtegel. Därutöver kan en komplementfärg för putsade ytor samt ett komplementtegel för dekorativa inslag användas. Sockelvåning (förutom entréer) mot allmän plats ska utföras med tegel.
- Fasad i bottenvåning mot torget ska utföras med minst 50 % glas.
- Sockel högre än 1,4 m från gatunivån (mot Tegelbruksvägen och mot parkeringshuset) ska förses med fönster.
- Elementskarvar ska ha samma bredd och utseende som stöt- och liggfogar i tegelementen samt utföras med sandad fog.

Byggnadsteknik

- Byggnader där människor vistas stadigvarande ska ges ett radonskyddat utförande.
- Kringbyggda kvarter ska utföras med öppning vid bostadsgårdarnas lågpunkter. Öppningen utförs som portik eller ouppvärmad korridor där vatten kan passera.
- Lägsta grundläggningsnivå är +2,7 m över nollplanet.
- Färdigt golv i bostäders bottenvåning ska utföras på en höjd om lägst 0,7 m ovanför gatunivån.
- Kvarter A-D samt G, H och J ska utföras med en passage där vatten kan passera vid höga regnflöden.
- Bostäder större än 35 kvm ska utformas så att den dygnskvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 60 dB(A) respektive 70 dB(A).
- Bostäder mindre än 35 kvm ska utformas så att den dygnskvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dB(A) respektive 70 dB(A).
- Vid nivåer över den tillåtna dygnskvivalenta ljudnivån ska bostäderna utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad.
- Alla lägenheter ska ha tillgång till en enskild eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden som inte utsätts för bullernivåer över 50 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximal nivå.

STÖRNINGSSKYDD

- Ventilationsintag i kvarter A och E (se illustration 1) ska placeras i den sida av byggnaden som vetter bort från Tegelbruksvägen/Botkyrkaleden. Utrymning av byggnader ska möjliggöras i den sida av byggnaden som vetter bort från Tegelbruksvägen/Botkyrkaleden.
- Ventilationsintag i kvarter H och J (se illustration 1) ska placeras i den sida av byggnaden som vetter bort från E4/E20. Utrymning av byggnader ska möjliggöras i den sida av byggnaden som vetter bort från E4/E20.
- Utomhusmiljön mellan bostadsbebyggelsen och rondellen Fittjavägen-Tegelbruksvägen ska utformas så att stadigvarande vistelse inte utförs inom 40 meter från rondellen. Indragna balkonger som vetter mot rondellen ska utföras inglasade med brandklassat (EW30) och explosionsklassat glas. Bestämmelsen gäller under förutsättning att planområdet fortfarande angränsar till drivmedelstation.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a: Startbesked för bostäder får inte utfärdas förrän byggnad med kontor, handel och/eller hotell uppförts mot E4/E20.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i område som omfattar kvartersmark samt allmän platsmark för torg och lokalgata.

Planinformation

Planområdet ligger i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattentäkter. Dessutom ligger planområdet på och i nära anslutning till två vattenförekomster enligt svensk vattenförvaltning.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

Detaljplan för Tegelbruket, Fittja

Bostäder, centrum, hotell, handel och kontor

Botkyrka Kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
		2019-06-04	SBN
Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen		Anslagande	
		2019-06-18	KF
		Laga kraft	
		2019-07-19	
		sbf/2016-440	
Charlotte Rickardsson Planchef	Christoffer Jusélius Planarkitekt	56-58	