

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: Bostäder, Handel och kontor tillåts i bottenplan, Vård, Transformatorstation, Teknisk anläggning för spillvattenpump, Skola, Vägreservat

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Plats för busshållplats
- Dagvattendamm ska finnas
- Dike för avledning av dagvatten ska finnas
- Föreskriven höjd över nollplanet
- Gång- och cykelbana
- Gångväg
- Gångväg med trappor
- Infiltrationsanläggning ska finnas
- Träd
- Trädskall ska finnas
- Höjdskillnader mellan vägen och grönområdet bredvid ska hanteras genom uppförande av en slänt eller en stödmur. Slänten ska utformas med grässädd eller planteringar för att skapa en bra helhetsverkan som passar in i landskapsbilden. Stödmurar ska anläggas med inslag av naturstensmaterial om möjligt.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

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.

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

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

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

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.

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.

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.

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.

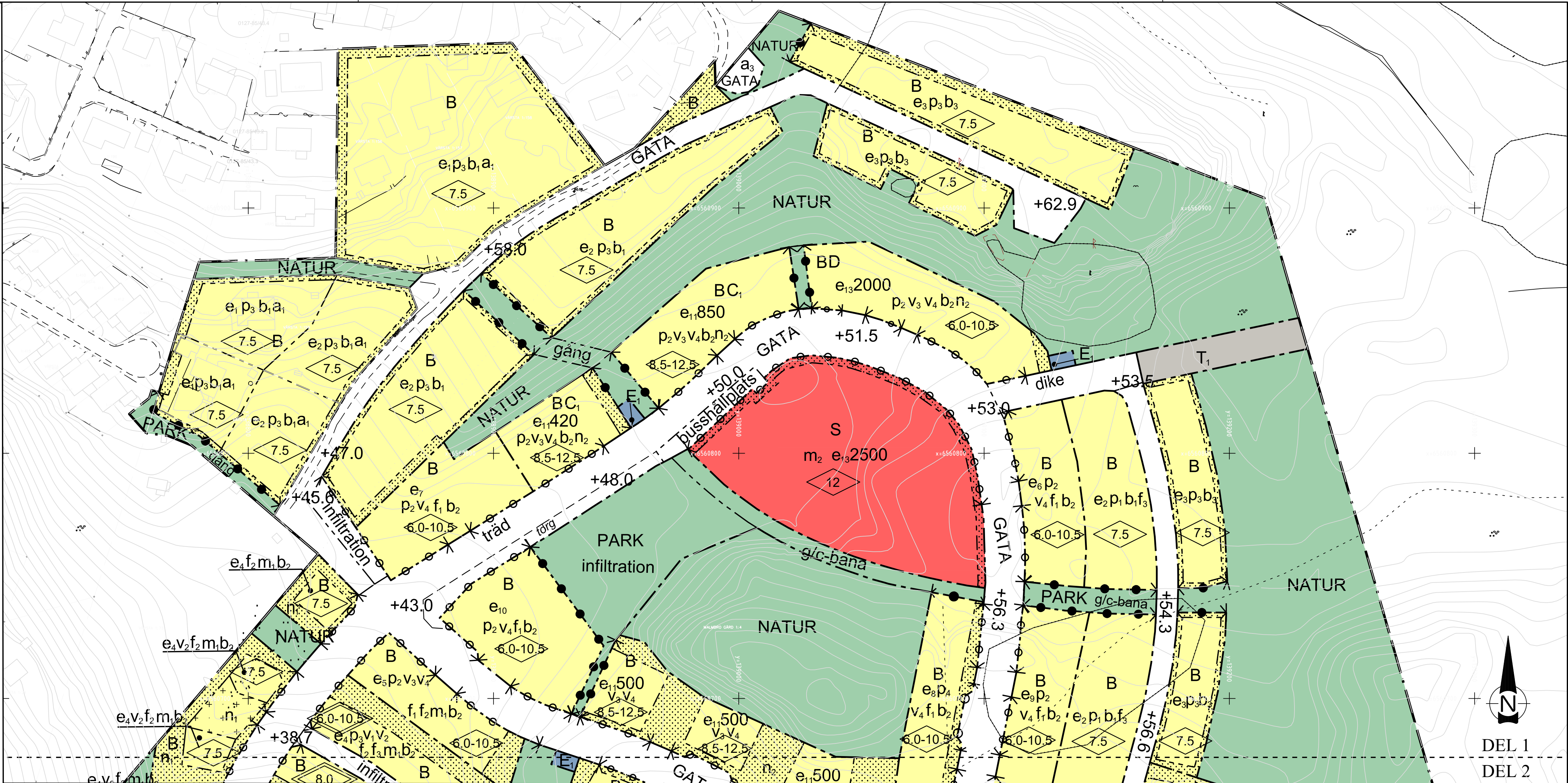
Radhus eller flerbostadshus får byggas. Minsta fastighetsstorlek per radhusenhet är 200 kvadratmeter och största byggnadsarea per radhusenhet är 80 kvadratmeter. Endast en bostad per radhusenhet. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 730 kvadratmeter.

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.

Flerbostadshus får byggas. Största byggnadsarea i kvadratmeter. Gruppbofäder får byggas. Största byggnadsarea i kvadratmeter. Största bruttoarea i kvadratmeter.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

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 terrasser med trappor, mindre slänter och stödmurar. Stödmur får inte uppföras med högre höjd än 1,5 meter och ska utformas i natursten eller platsgjuten betong. Stödmurar får uppföras på prickmark.



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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- 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.
- Huvudbyggnader placeras med fasadliv 2 meter från gräns mot gatan. Komplettenbyggnader längs gatan placeras i liv med huvudbyggnad så att en sammanhållen byggnadslinje bildas.
- 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. Komplettenbyggnader placeras minst 2 meter mot angränsande bostadsfastighet eller sammanbyggda i fastighetsgräns.
- Huvudbyggnad ska placeras med fasadliv i egenskapsgräns mot gata

Med fasadliv menas avgränsningen av byggnadens huvudsakliga volym. Burspråk, förstuckvistar, balkonger och dylikt undantars.

Utformning

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

- Endast 30% av byggnadsarea 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.
- Byggnaden ska utformas med sutterrängvåning. Sutterrängvåningens golvnivå får ligga max 1,5 meter ovan marknivå vid fasad.
- Färdig golvnivå för bostäder ska vara minst 0,5 meter över anslutande gata
- 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

- Fastighetsgräns 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.
- 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 utformas 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.
- Fastigheten ska avskiljas från allmän platsmark (gata eller natur) med häck

Byggnadsteknik

- Minst 70 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig
- Minst 60 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig
- Minst 50 % av marken på fastigheten ska vara genomsläpplig
- Bullerskydd med en höjd på 2,5 meter ska uppföras

STÖRNINGSSKYDD

- Bostäder ska utformas så att:
  - Minst hälften av böningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dbA ekvivalent trafikbullernivå (frifallsvärde) utanför minst ett fönster
  - Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dbA maximalnivå (frifallsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- Skolgården ska utformas så att minst halva skolgården får som högst 55 dbA ekvivalent ljudnivå.
- Friskultfsintag 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, 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för område med bestämmelsen a, 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.

- Startbesked får endast ges under förutsättning att bullerplank är uppfört

Huvudmannaskap

- Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats förutom för området med bestämmelsen a<sub>2</sub>
- Enskilt huvudmannaskap

Strandskydd

- Strandskydd upphävs

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- Marken ska vara tillgänglig för gemensamma ledningar

UPPLYSNING

Planområdet är delvis beläget inom grundvattenförekomst för Värsta (SE 656197-161424). Recipient för kommunala dagvattenledningar är Malmjön. Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hållgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger får inte ske direkt till det kommunala dagvatten nätet utan föregående fördrojning 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 platser, grönsstruktur och gator. Gestaltningsprogrammet ska vara vägledande vid handläggning av bygglov.

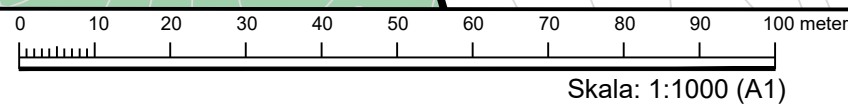
Eftersom området har klassificeras som högradnmark ska grundkonstruktioner för byggnader inom planområdet utformas radonsäkert.

Kompletterande geotekniska undersökningar behöver göras inför bygglovsansökan. De kompletterande undersökningar behövs i projekteringsfasen som underlag till detaljprojektering av grundläggning av byggnader, gator och ledningar.

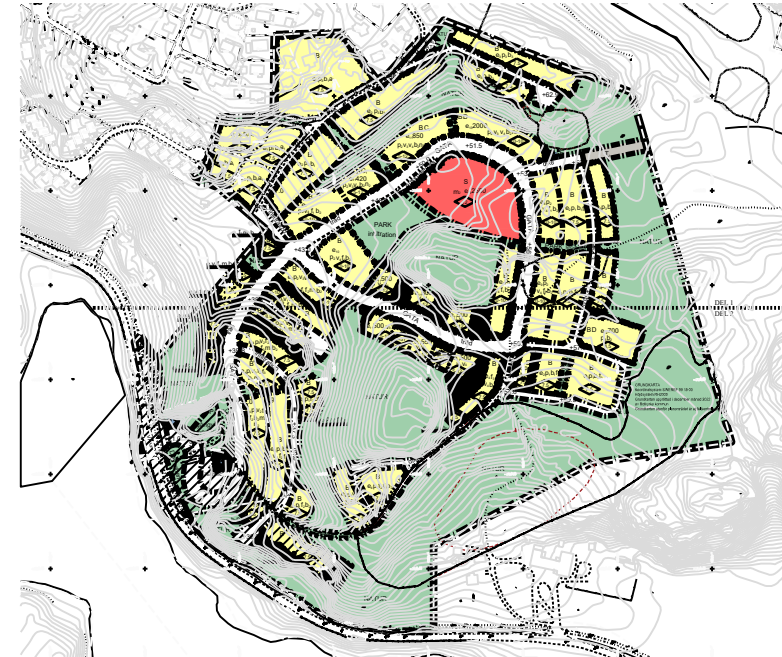
Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 12§ Den som vill rubba, ta bort gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämnning ska ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- Fornlämning

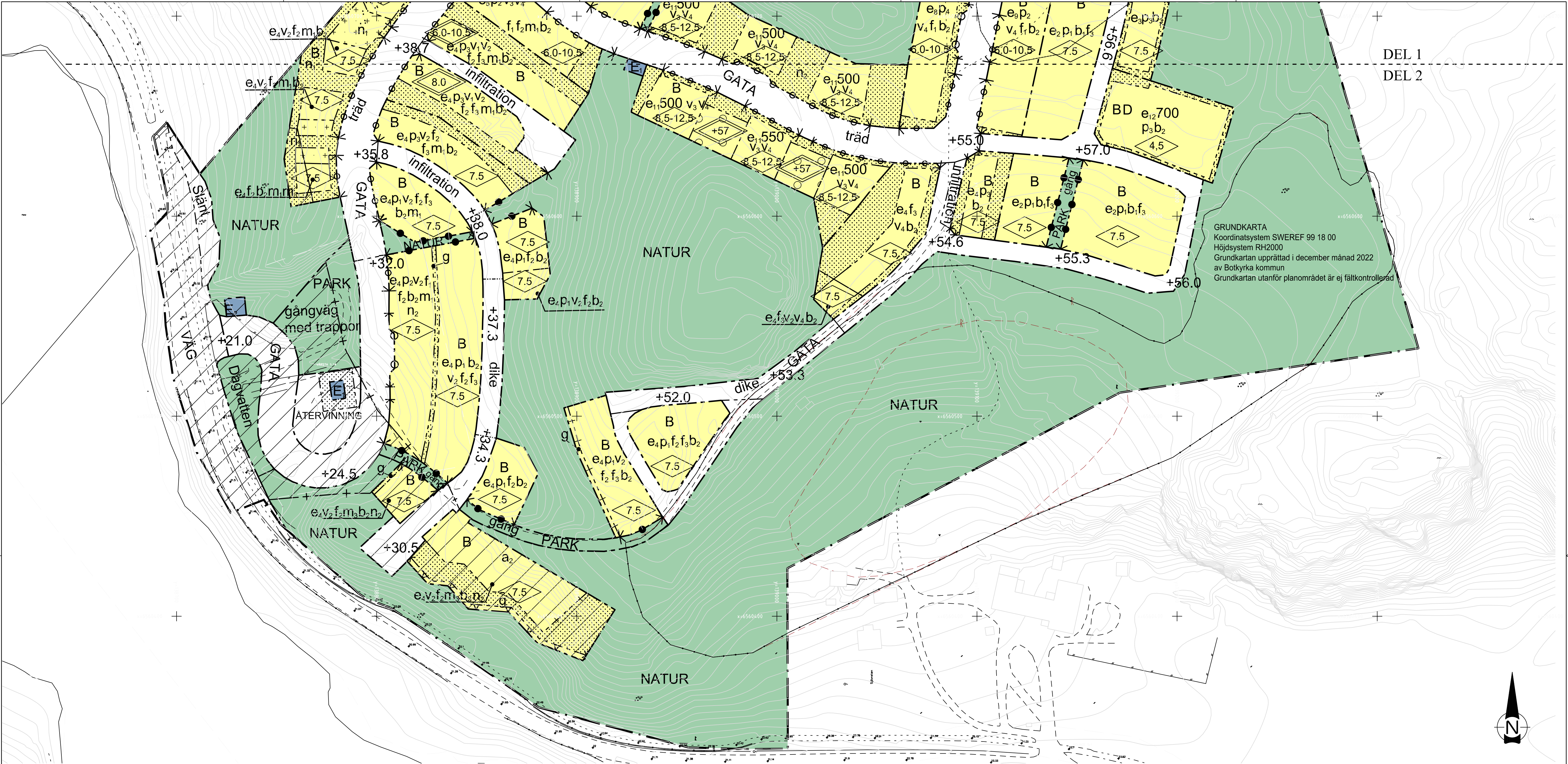


DEL 1  
DEL 2



Översiktsskild över planområdet

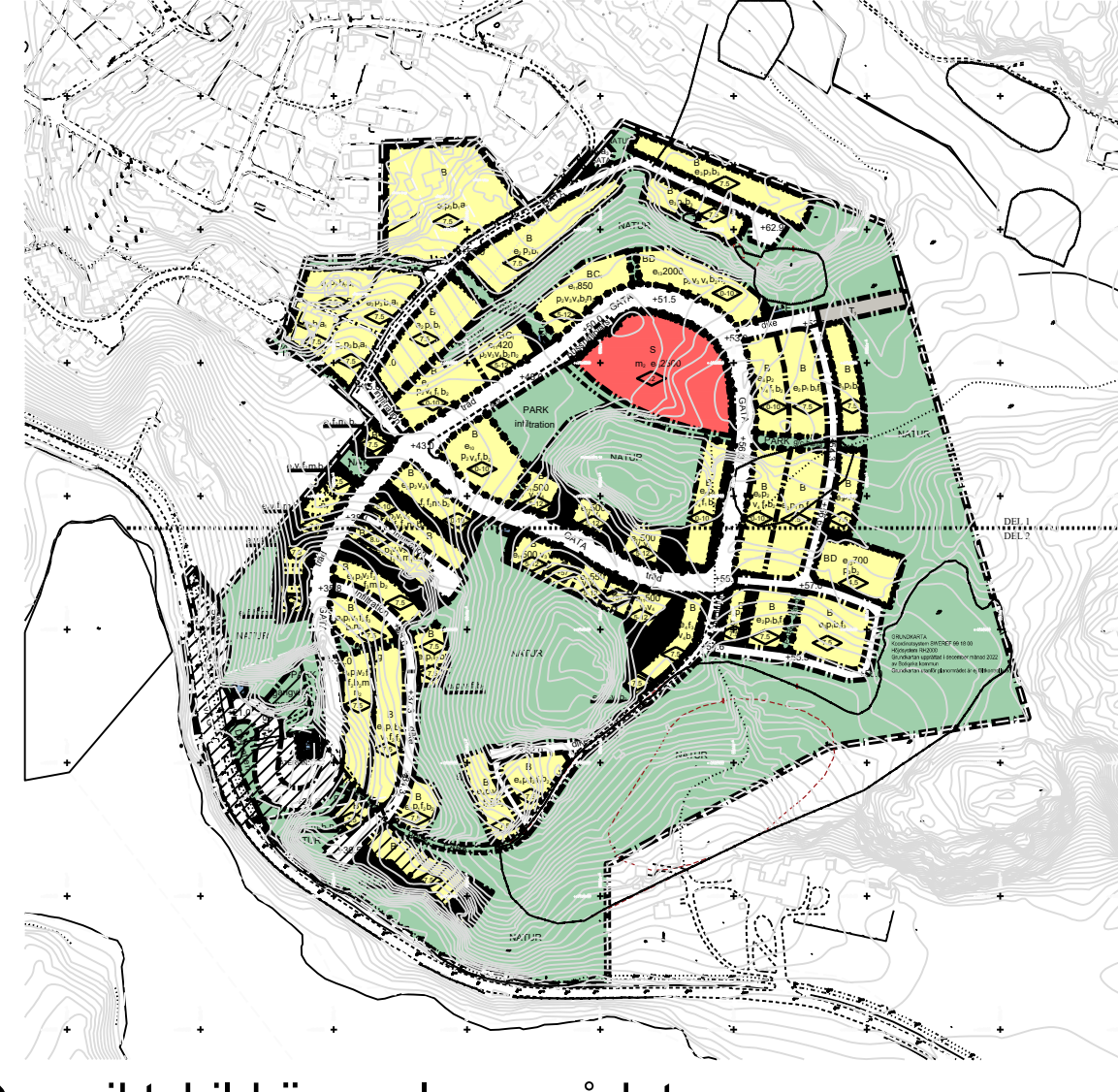
|                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                      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



## Planbestämmelser på del 1

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
  - Fasthetsgrän
  - Andra grän för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förlämningsrätt
  - Registernummer för fastighet med kvartersnamn
  - Registernummer för fastighet med traktornamn
  - Samfällighet
  - Registernummer för samfällighet
  - Registernummer för fiskesamfällighet
  - Registernummer för gemensamhetsanläggning
  - Servitut
  - Förlämningsrätt
  - Nyttjanderätt
  - Vattenrätt
  - Naturnamn
  - Byggnad i allmänhet
  - Jordkulture
  - Trappa
  - Bassäng
  - Perrong, lastbrygga eller kaj
  - Kyrkogård, begravningsplats
  - Förskvattenbrunn
  - Väg rökke
  - Staket
  - Stenmur
  - Häck
  - Dike
  - Vattendrag
  - Vattendrag, mindre
  - Silv
  - Gata, väg
  - Järnväg, skrikig bredd
  - Järnväg, mittlinje
  - Bro över vattendrag
  - Kvalitetsgrän
  - Aker
  - Ängs-, hag-, betesmark eller ospecifierad grönska
  - Kör, mosse eller sonmark
  - Berg i dagen

Området där stranskyddet ska upphävas



Översiktsskild över planområdet

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