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
- Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

GC-VÄG	Gång- och cykelväg
GATA	Gata
SKYDD	Skydd mot erosion och olyckor med farligt gods

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder
C_1	Centrum
C_2	Centrum. Bostadskomplement får finnas inom högst 50 % av sockelvåningen
E	Tekniska anläggningar, maximal byggnadsarea 30 m², maximal byggnadshöjd 4 m

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

1:2 — Största lutning får vara 27° (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e	Maximal byggnadsarea inklusive balkonger 340 m² (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
f	Fasadens kulör, mönster eller struktur ska avvika från fasadutförandet på övriga byggnader inom kvarteret (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
m	Marken ska utformas och utföras så att översvämmande vatten vid nederbörd inte skadar närliggande byggnader (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
n_1	Lekyta, angöring, hkp och cykelparkering ska finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n_2	Taket ska utföras som gårdsyta med en jordmån om minst 0,5 m på minst 10 % av yta inom egenskapsgräns (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n_3	Parkering får inte finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n_4	En kombinerad vändplats och aktivitetsyta ska finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
torg	Torg med sittplatser, planteringar, trädplanteringar och möjlighet till lek. Staket och plank får inte finnas
+0.0	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
+0.0	Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
00-00	Största takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
+0.0	Markens plushöjd (PBL 4 kap 10 §)

Inglasade balkonger medges endast mot torg (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Balkonger ska finnas mot torget (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Sockelvåning med centrumändamål ska utföras med fasad där kulör, material eller struktur skiljer sig från överliggande våningsplan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Fasader ska utföras i betong med mönster eller relief (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Samtliga bostäder ska uppnå riktvärden för buller i förordning 2015:216 och 2017:359 enligt tabell 1 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Marken ska utföras som körbart och planterbart bjälklag med en jordmån om minst 0,5 m på minst 10 % av ytan. Underjordisk parkering ska finnas (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

u	Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
z	Området ska vara tillgängligt för allmännyttig körtrafik (PBL 4 kap 6 §)

Genomförandetiden är 7 år från den dag detaljplanen vinner lagakraft (PBL 4 kap 21 §)

Planområdet omfattas av sekundär skyddszon inom vattenskyddsområdet för östra Mälaren.

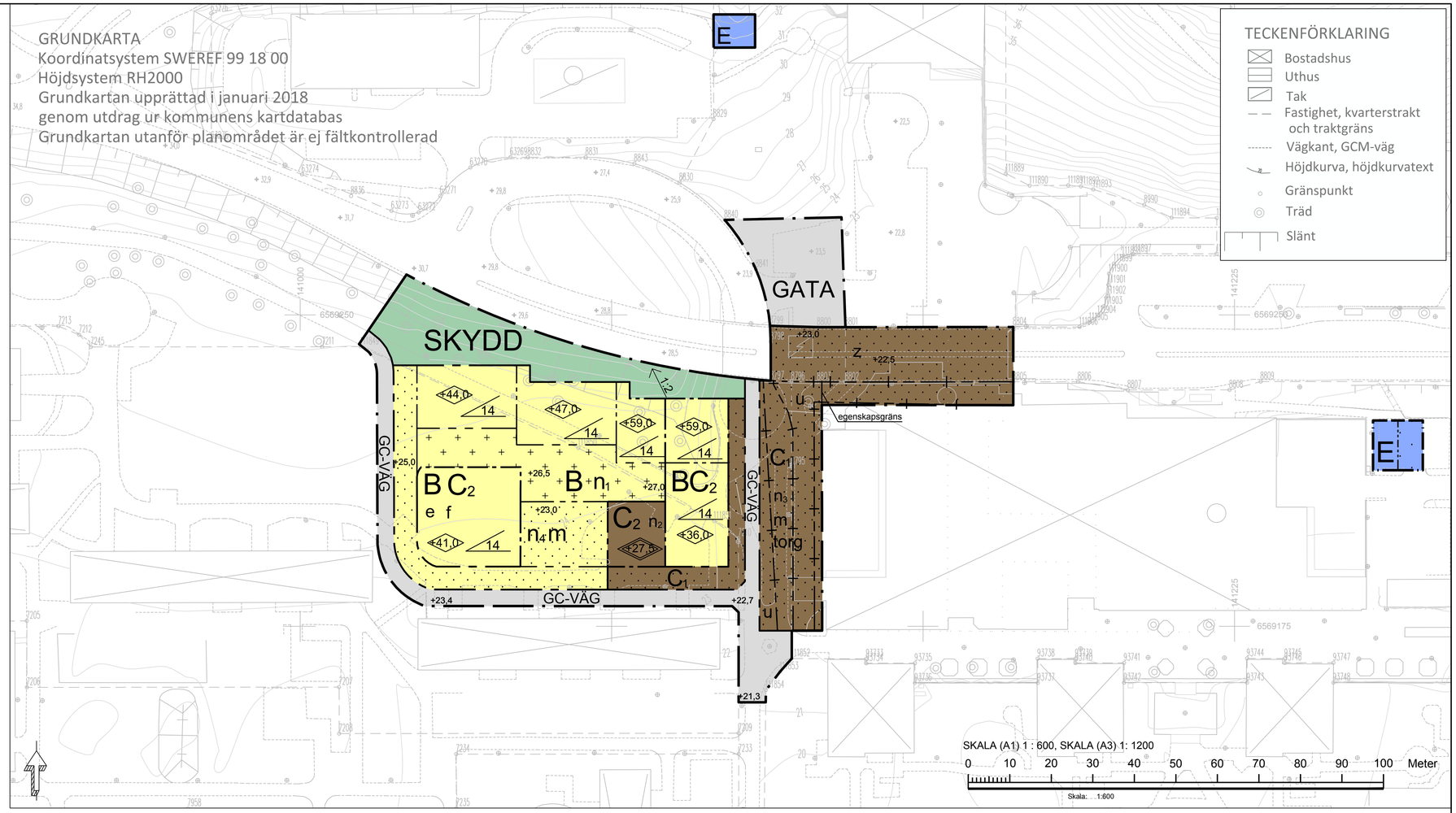
Ny verksamhet och hantering som innebär risk för vattenförorening får inte ske. Befintliga verksamheter eller hantering ska bedrivas så att risken för vattenförorening minimeras.

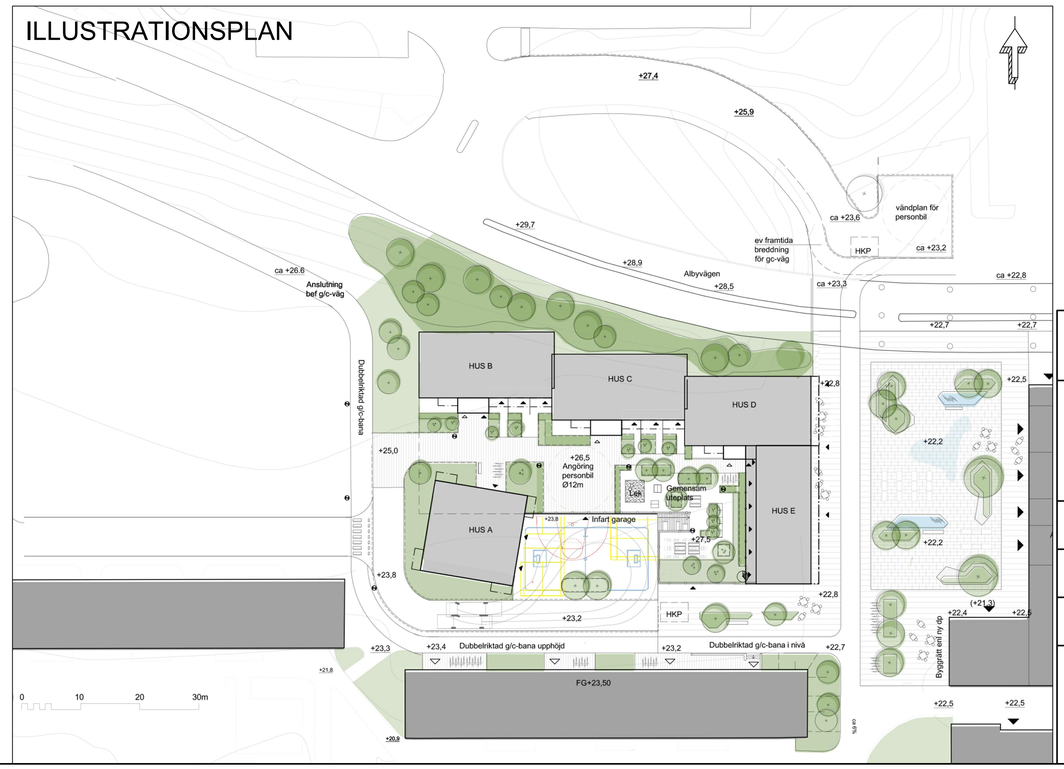
Utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger, t.ex. större vägar, broar och parkeringsanläggningar, får inte ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling i samband med t.ex. kemikalieolyckor.

För att följa kommunens dagvattenstrategi samt Länsstyrelsens föreskrifter ska dagvatten i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt.

Ett gestaltningsprogram som är kopplat till ett exploateringsavtal finns upprättat för planområdet.

GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i januari 2018
genom utdrag ur kommunens kartdatabas
Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad





TABELL 1.	Ekv. ljudnivå dBA	Max. ljudnivå dBA
Ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas - dock för bostad om <35 kvm	60 a) 65 a)	---
Ljudnivå vid uteplats som inte bör överskridas	50	70 b)
Högsta ljudnivå vid fasad på ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)

a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida, vid ombyggnad räcker ett bostadsrum

b) Kan överskridas med upp till 10 dBA-enheter fem gånger per timme kl. 06-22

Detaljplan för Kv. Alby Torghus

BOSTÄDER

Del av Alby 15:32, Alby 15:40, del av Lagmannen 2, del av Byatomten 2

Botkyrka Kommun — Stockholms län

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad enligt PBL 2010:900 av samhällsbyggnadsförvaltningen

SBN maj 2018 — Ritad/Rev. 180502

CHARLOTTE RICKARDSSON
Planchef

SARA OLSSON
Planarkitekt

50-52