



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- +—+—+—+—+ Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap 8 § 2

- NATUR Naturområde
- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

- Mark och vegetation**
- träd₁ Träd får inte fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl. Skälens ska vara dokumenterade av certifierad arborist. 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Bebyggandets omfattning**
- e₁ Största byggnadsarea är 321 kvm. 4 kap 11 § 1
- e₂ Största byggnadsarea är 257 kvm. 4 kap 11 § 1
- e₃ Största byggnadsarea är 360 kvm varav minst 25 kvm ska utgöras av loftgång inom byggrätten. 4 kap 11 § 1
- e₄ Största byggnadsarea är 194 kvm. 4 kap 11 § 1
- e₅ Största byggnadsarea är 403 kvm. 4 kap 11 § 1

Balkong/loftgång/skärtak får utföras utöver största tillåtna byggnadsarea. 4 kap 11 § 1

- Marken får inte förses med byggnad förutom med balkong/loftgång samt skärtak. 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad om högst 20 kvm. 4 kap 11 § 1

Utformning

- f₁ Endast radhus. 4 kap 16 § 1
- f₂ Radhusen ska trappas ned i höjdlid minst en gång (totalt minst 0,3 m). 4 kap 16 § 1
- f₃ Radhusen ska trappas ned i höjdlid minst två gånger (totalt minst 0,5 m). 4 kap 16 § 1
- f₄ Radhusen ska trappas ned i höjdlid minst två gånger (totalt minst 0,8 m). 4 kap 16 § 1
- f₅ Fasad mot väster över +34,7 meter ska vara indragen minst 2,2 meter. 4 kap 16 § 1

Murar ska utformas med natursten, blocksten eller i platsgjuten betong. Murar får utföras högst 1,2 m höga. Plank får inte uppföras. 4 kap 16 § 1

Tak ska utformas som sadeltak förutom i område där q₁ gäller. Takvinkeln ska vara mellan 40-45 grader förutom i område där q₁ gäller.

Takinstitutioner ska utföras i samma kulör som övrig takyta. Takkupor får inte utföras på radhus.

Takkupor får uppta högst 40 % av takfotlängden. Flerbostadshus och radhus får utföras med balkonger mot sidan som vetter bort från kvartersgatan. Balkonger ska ha en höjd om minst 2,4 m ovan mark och vara högst 1,5 m djupa. Största area per balkong är 4,2 kvm för radhus och 7,8 kvm för flerbostadshus. Loftgång med ett djup om högst 1,7 m för flerbostadshus får utföras utmed hela fasadlängden. Skärtak får kraga ut högst 1,7 m från fasadlivet för flerbostadshus och 1,1 m från radhus (mot kvartersgatan). 4 kap 16 § 1

Fasad ska utformas med träpanel. 4 kap 16 § 1

<0,0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 16 § 1

Skydd

Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras med radonskyddat utförande. 4 kap 12 § 2

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Markytan får inte hårdgöras förutom för gångvägar eller lekplatser. 4 kap 10 §
- n₂ Träd får inte fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl. Skälens ska vara dokumenterade av certifierad arborist. 4 kap 10 §

Skydd av kulturvärden

- q₁ Befintliga originalfönster ska bevaras. Ej ursprungliga fönster ska vid byte ersättas med fönster lika de ursprungliga avseende form, material, indelning och proportioner. Fasad ska vara klädd med locklistpanel i trä. Dörr- och fönsterfoder ska ha samma utförande och dimensioner som de ursprungliga. Balkonger eller påbyggnad får inte utföras. 4 kap 16 § 3

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas. 4 kap 16 § 4

Varsamhet

- k₁ Taktäckning ska vara av rött oglaserat lertegel. Byggnadens färgsättning ska bevaras. 4 kap 16 § 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt

En åtgärd som avses i 9 kap. 4 a-4 c §§ plan- och bygglagen (2010:900), d.v.s. i atfällsreglerna, får inte vidtas utan bygglov eftersom Ulfsbergsgården utgör ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). 4 kap 15 § 3

- a₁ Marklov krävs även för trädffällning. 4 kap 15 § 3

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark. 4 kap 17 §

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- Servitut/Ledningsrätt
- - - Vagkant
- - - Staket
- ~ Höjdkurva
- ⊙ Träd
- ⊕ Belysningsstolpe
- ▭ Byggnad
- *R*****R** Fornlämning

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

Skala: 1:1000 (A2)

Detaljplan för Ulfsbergsgården			
Bostäder, radhus och flerbostadshus			
Botkyrka kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Förnyad granskning		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad	Reviderad	Laga kraft	
Christoffer Jusélius Planarkitekt		Charlotte Rickardsson Planchef	