

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

Kvartermark

- B Bostäder
- BC Bostäder. Centrumverksamhet får inrymmas i bottenvåningen. Centrumverksamhet ska inrymmas i bottenvåningen mot torget.
- EP Tekniska anläggningar och parkering
- KH Kontor, handel och hotell
- P Parkering
- PH Parkering, handel och tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- Portik skall vara tillgänglig för allmän körtrafik.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Föreskriven höjd över nollplanet

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- 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 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 fri höjd om minst 6 m för kvartersgata 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.
- Kvarter A-D ska utföras med pulpettak med en takvinkel om högst 5 grader.
- Kvarter E-I ska utföras med takterrass.

Utseende

- 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.
- 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 kompletteringsfasad för putsade ytor samt ett kompletterings-tegel för dekorativa inslag användas. Sockelväning (förutom entreer) mot allmän plats ska utföras med tegel.
- Fasad i bottenvåning mot torget ska utföras med minst 50 % glas.
- Balkonger mot gata ska utföras indragna.
- Sockelväning (högre än 1,2 m från gatunivån) mot Tegelbruksvägen och mot parkeringshuset ska förses med fönster.

Byggnadsteknik

- Byggnader där människor vistas stadigvarande ska ges ett radonskyddat utförande.
- Färdigt golv ska utföras på en höjd om lägst +2,86 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 dyngsekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 60 dB(A) respektive 70 dB(A).
- Bostäder mindre än 35 kvm ska utformas så att den dyngsekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA respektive 70 dB(A).
- Vid nivåer över den tillåtna dyngsekvivalenta ljudnivån ska bostäderna utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- 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 (se illustration 1) ska placeras i den sida av byggnaden som vetter bort från Botkyrkaleden. Utrymning av byggnader ska möjliggöras i den sida av byggnaden som vetter bort från 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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- 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.

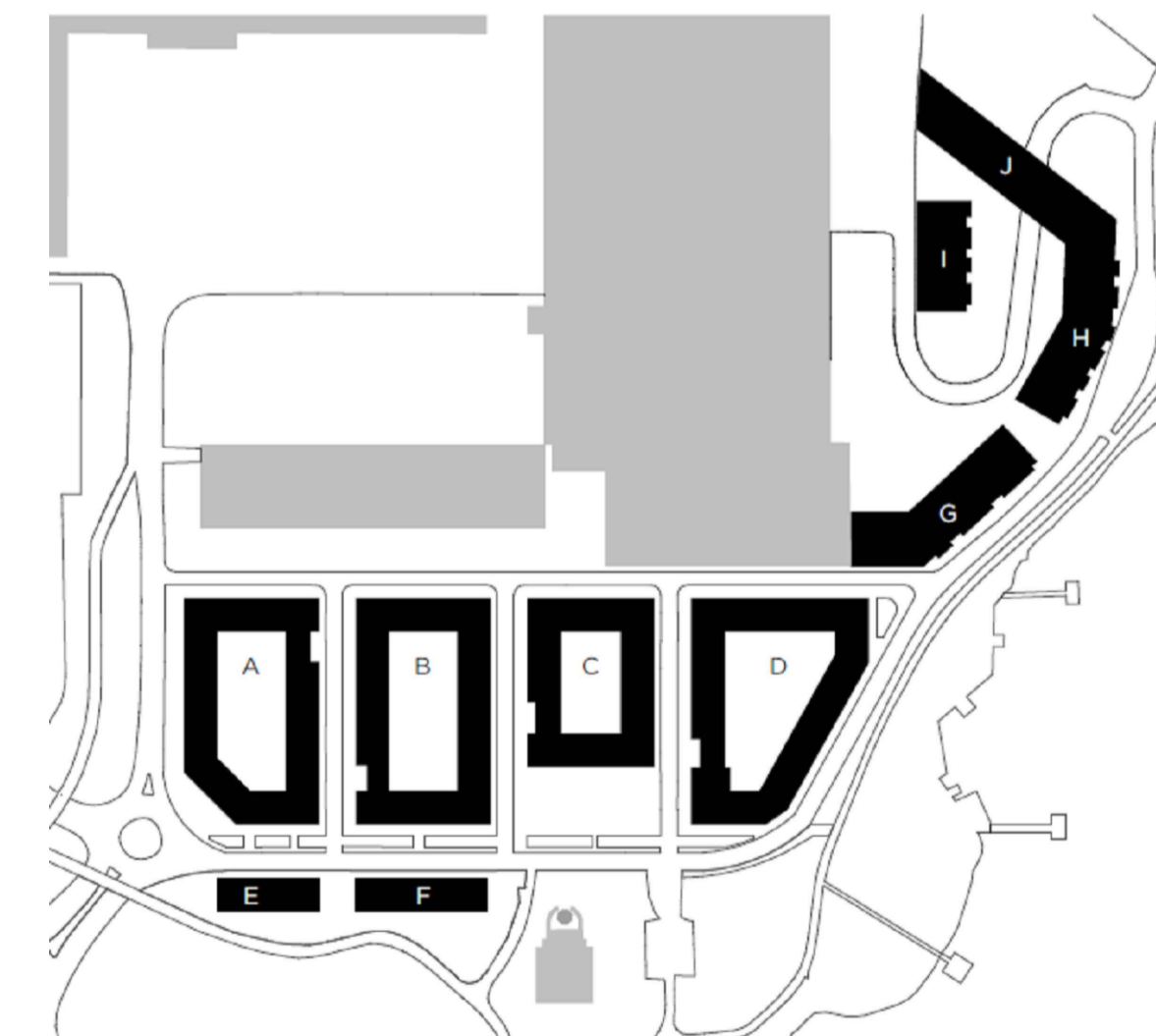
Strandskydd

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: Ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden och grundvattenförekomsten Tullingeåsen-Ekebyhov. Riksten.

Illustration 1. Kvarter A-J.



Detaljplan för Tegelbruket, Fittja

Bostäder, centrum, hotell, handel och kontor

Botkyrka Kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	SBN
Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen		Antagande	KF
		Laga kraft	
Charlotte Rickardsson Planchef	Christoffer Jusélius Planarkitekt	56-58	