



**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

- Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- ..... Servitut/Ledningsrätt
- - - Vägkant
- - - Staket
- ~ Höjdkurva
- ⊙ Träd
- ⊕ Belysningsstolpe
- ▭ Byggnad
- 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) 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

**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
- Kvartermark, 4 kap 5 § 3
- B Bostäder

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

**Skydd**

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

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP**

**Mark och vegetation**

träd<sub>1</sub> Träd får inte fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl. Skälerna ska vara dokumenterade av certifierad arborist, 4 kap 5 § 2

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Bebyggandets omfattning**

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 321 kvm., 4 kap 11 § 1
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 257 kvm., 4 kap 11 § 1
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 360 kvm varav minst 25 kvm ska utgöras av loftgång inom byggrätten., 4 kap 11 § 1
- e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 194 kvm., 4 kap 11 § 1
- Balkong/loftgång/skärmatak får utföras utöver största tillåtna byggnadsarea., 4 kap 11 § 1

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

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Endast radhus, 4 kap 16 § 1
- f<sub>2</sub> Radhusen ska trappas ned i höjdlöd minst en gång med totalt minst 0,3 m., 4 kap 16 § 1
- f<sub>3</sub> Radhusen ska trappas ned i höjdlöd minst en gång med totalt minst 0,5 m., 4 kap 16 § 1
- Murar ska utformas med natursten, blocksten eller i plattsjuten betong. Murar får utföras högst 1,2 m höga. Plank får inte uppföras., 4 kap 16 § 1

Tak ska utformas som sadeltakt förutom i område där q<sub>1</sub> gäller. Takvinkeln ska vara mellan 40-45 grader förutom i område där q<sub>1</sub> gäller.  
 Takinstallationer ska utföras i samma kulör som övrig takyta.  
 Takkupor får inte utföras på radhus.  
 Takkupor får uppta högst 40 % av takfotslängden.  
 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.  
 Skärmtak 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

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

**Markens anordnande och vegetation**

n<sub>1</sub> Markytan får inte hårdgöras förutom för gångvägar eller lekplats, 4 kap 10 §  
 n<sub>2</sub> Träd får inte fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl. Skälerna ska vara dokumenterade av certifierad arborist., 4 kap 10 §

**Skydd av kulturvärden**

q<sub>1</sub> 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**

r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas, 4 kap 16 § 4

**Varsamhet**

k<sub>1</sub> 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 atterfallsreglerna, 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

a<sub>1</sub> Marklov krävs även för trädgård, 4 kap 15 § 3

**Strandskydd**

Strandskyddet upphävs inom kvartermark, 4 kap 17 §

**Detaljplan för Ulfsbergsgården**

**Bostäder, radhus och flerbostadshus**

Botkyrka kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Granskning		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad	Reviderad	Laga kraft	
Christoffer Jusélius Planarkitekt	Charlotte Rickardsson Planchef		