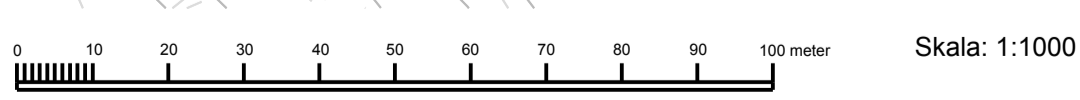


GRUNDKARTA
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Grundkartan upprättad i april månad 2019
genom utdrag ur kommunens kartbas
Grundkartan utanför planområdet är ej fältkontrollerad

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
Gränspunkt, inmätt eller beräknad
Fastighetsgränser
Ämnen gränser för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förmöning
Registernummer för fastighet med kvartersnamn
1 Registernummer för fastighet med trafiknamn
ggl1 Registernummer för gemensamsanläggning
S
F
L
Byggnad i skidområdet

Silbomur
Mur
Gata, väg
Stäpa
Vägnittanläggning
Höjdpunkter



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

Kvartersmark

- B Bostäder
- BC Bostäder. Centrumverksamhet får inrymmas i bottenvåningen. Centrumverksamhet ska inrymmas i bottenvåningen mot torget.
- E Einätstation
- EP Tekniska anläggningar och parkering
- KHZ Kontor, handel och hotell. Därutöver får lagerhotell om högst hälften av byggnadens totala bruttoarea utformas mot E4/E20.
- P Parkering
- PH Parkering, handel och tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får byggas över med planterbart bjällrag med jorddjup om minst 0,8 m.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- z Portik skall vara tillgänglig för allmän körttrafik.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

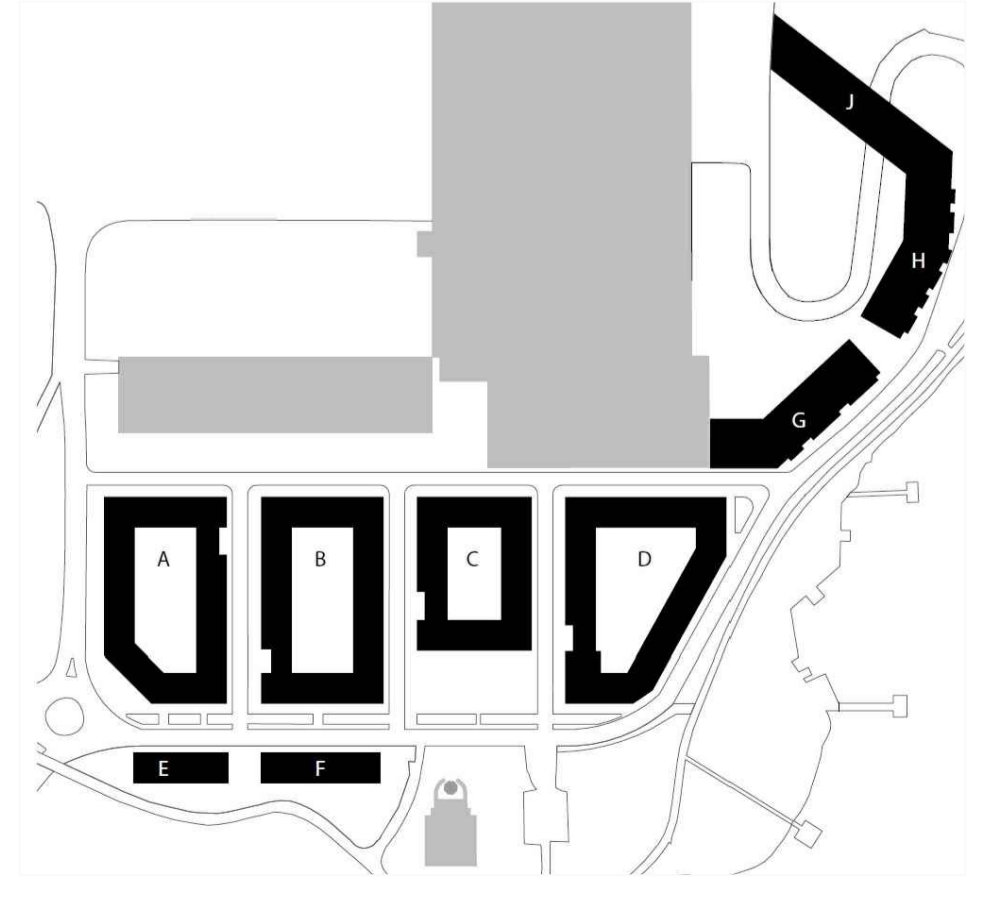
MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation
- n Högst 50 % av marken får härdgöras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning
- +0.0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
 - +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får hissbyggnad, växthus samt räcke eller mur utformas (mur får utformas högst 0,8 m från takterrassens golvhöjd).
 - v₁ Parkeringsgarage ska utformas helt eller delvis under mark.
 - v₂ Parkeringsgarage ska utformas i bottenvåningen.
 - v₃ En portik med bredd om minst 11 m och fri höjd om minst 6 m ska utformas.
 - v₄ 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 utformas med indragen takvåning mot Tegelbruksvägen. Takvåningens fasad ska vara indragen minst 1,5 m från fasadlivet.
 - Kvarter D (se illustration 1) ska utformas 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.

Illustration 1. Kvarter A-J.



- Kvarter A-D ska utformas med pulpettak med en takvinkel om högst 5 grader.
 - Kvarter E-H ska utformas med takterrass.
 - Balkonger ska utformas indragna mot lokalgata och torg i kvarter A-F.
 - Bostadsentréer ska utformas med ett indrag om minst 0,4 m.
- Utseende
- f₁ Sockel samt fasader mot allmän plats ska utformas i tegel och/eller puts. Minst 50 % av fasaden ska utformas med tegel. Burspråk ska utformas med puts.
 - f₂ Fasaden ska utformas i färgat glas.
- Kvarter A-F (se illustration 1) ska utformas med tegel- och putsfasad mot allmän plats. Varje kvarter ska utformas med ett sorts huvudtegel. Därutöver kan en komplementfärg för putsade ytor samt ett komplementtegel för dekorativa inslag användas. Sockelväning (förutom entréer) mot allmän plats ska utformas med tegel.
 - Fasad i bottenvåning mot torget ska utformas med minst 50 % glas.
 - Sockel högre än 1,4 m från gaturivån (mot Tegelbruksvägen och mot parkeringshuset) ska förses med fönster.
 - Elementskarvar ska ha samma bredd och utseende som stöt- och liggfogar i tegelementen samt utformas med sandad fog.

Byggnadsteknik

- Byggnader där människor vistas stadigvarande ska ges ett radonskyddat utförande.
- Kringbyggda kvarter ska utformas med öppning vid bostadsgårdarnas lågpunkter. Öppningen utförs som portik eller oppvärmd korridor där vatten kan passera.
- Lägsta grundläggningsnivå är +2,7 m över nollplanet.
- Färdigt golv i bostäders bottenvåning ska utformas på en höjd om lägst 0,7 m ovanför gaturivån.
- Kvarter A-D samt G, H och J ska utformas med en passage där vatten kan passera vid höga regnflöden.
- Bostäder större än 35 kvm ska utformas så att den dygnskvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 60 dB(A) respektive 70 dB(A).
- Bostäder mindre än 35 kvm ska utformas så att den dygnskvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA respektive 70 dB(A).
- Vid nivåer över den tillåtna dygnskvivalenta ljudnivån ska bostäderna utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostad får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad.
- 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 och E (se illustration 1) ska placeras i den sida av byggnaden som vetter bort från Tegelbruksvägen/Botkyrkaleden. Utrymning av byggnader ska möjliggöras i den sida av byggnaden som vetter bort från Tegelbruksvägen/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.
- Utomhusmiljön mellan bostadsbebyggelsen och rondellen Fittjavägen-Tegelbruksvägen ska utformas så att stadigvarande vistelse inte utförs inom 40 meter från rondellen. Indragna balkonger som vetter mot rondellen ska utformas inglasade med brandklassat (EW30) och explosionsklassat glas. Bestämmelsen gäller under förutsättning att planområdet fortfarande angränsar till drivmedelstation.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a 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 vattentäkt. Dessutom ligger planområdet på och i nära anslutning till två vattenförekomster enligt svensk vattenförvaltning.

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje
- Illustration Illustrationstext

Detaljplan för Tegelbruket, Fittja			
Bostäder, centrum, hotell, handel och kontor			
Botkyrka Kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	SBN
Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen		Antagande	KF
		Laga kraft	
Charlotte Rickardsson Planchef		Christoffer Jusélius Planarkitekt	56-58