

## 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 Elnätstation
- EP Tekniska anläggningar och parkering
- KH Kontor, handel och hotell
- P Parkering
- PH Parkering, handel och tekniska anläggningar

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation*
- $n_1$  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).
- $v_1$  Parkeringsgarage ska utföras helt eller delvis under mark.
- $v_2$  Parkeringsgarage ska utföras i bottenvåningen.
- $v_3$  En portik med bredd om minst 11 m och fri höjd om minst 6 m ska utföras.
- $v_4$  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-H ska utföras med takterrass.
- Balkonger mot gata ska utföras indragna.
- Bostadsentréer ska utföras med ett indrag om minst 0,4 m.

#### Utseende

- $f_1$  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.
- $f_2$  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 kompletteringsfärg för putsade ytor samt ett kompletteringsfärg för dekorativa inslag användas. Sockelvåning (förutom entréer) mot allmän plats ska utföras med tegel.
- Fasad i bottenvåning mot torget ska utföras med minst 50 % glas.
- Sockel högre än 1,4 m från gatunivån (mot Tegelbruksvägen och mot parkeringshuset) ska förses med fönster.

### Byggnadsteknik

- Byggnader där människor vistas stadigvarande ska ges ett radonskyddat utförande.
- Byggnader ska utföras med möjlighet till brädning i lägpunkter för att hantera översvåmningsrisken vid skyfall (se planbeskrivning).
- Lägsta grundläggningsnivå är +2,7 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 dygnsekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 60 dB(A) respektive 70 dB(A).
- Bostäder mindre än 35 kvm ska utformas så att den dygnsekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA respektive 70 dB(A).
- Vid nivåer över den tillåtna dygnsekvivalenta ljudnivån ska bostäderna utformas så att minst hälften av böningsrummen 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 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.

### 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.

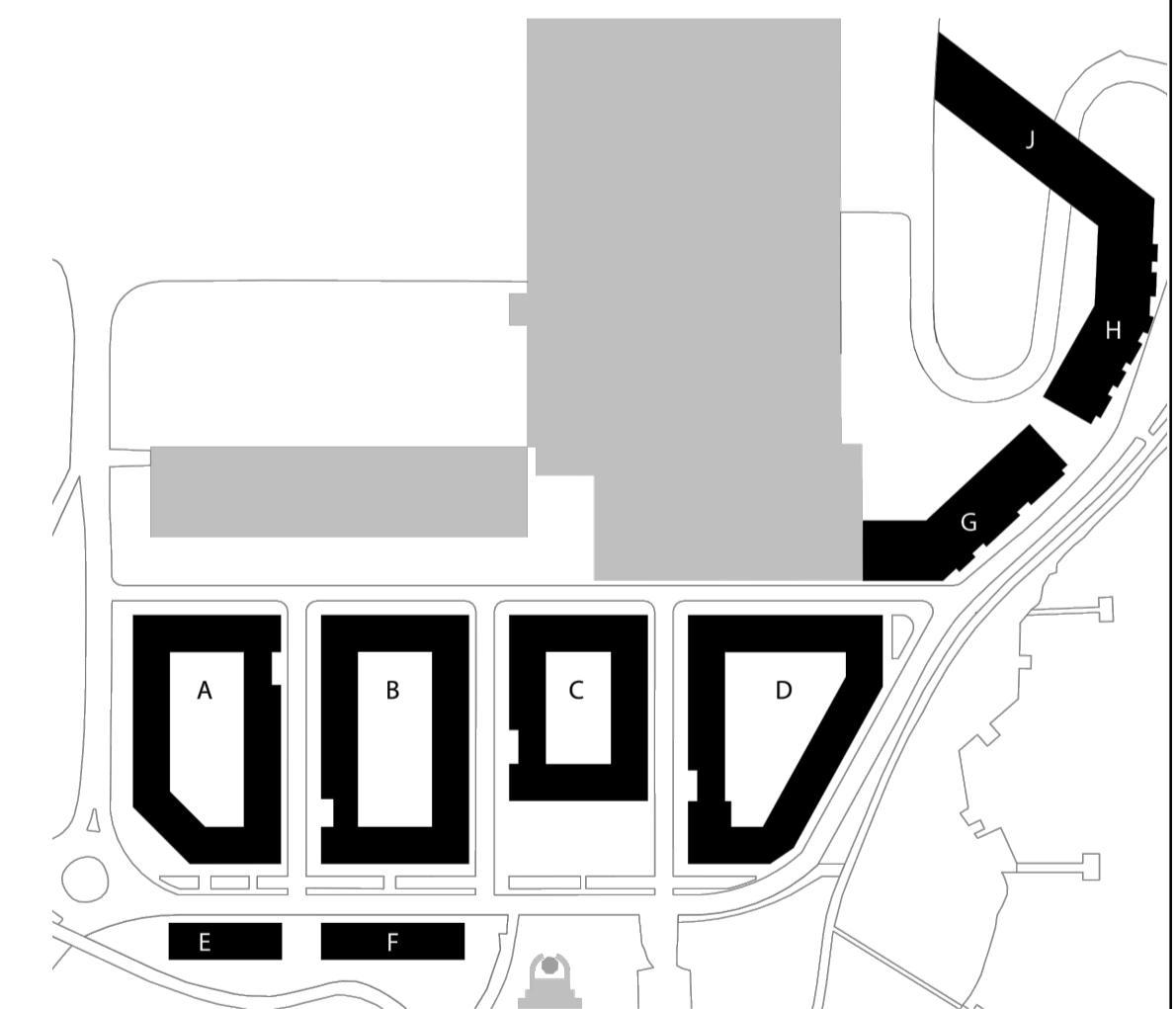
#### Strandskydd

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.

#### Illustration 1. Kvarter A-J.



### Detaljplan för Tegelbruket, Fittja

#### Bostäder, centrum, hotell, handel och kontor

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