



# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

## GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser, 4 kap. 5 § 1 st 2 p

- Huvudgata
- Gata
- Park

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p

- Bostäder
- Äldreboende
- Centrumverksamheter
- Integrerad transformatorstation i kvarteret
- Vårdandamål
- Kontor
- Parkeringsgarage
- Förskola

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Föreskriven höjd över nollplanet

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Byggnad får inte uppföras
- Marken ska byggas under/över med ett bjälklag som planteras och/eller bebyggas med komplementbyggnader i upp till en våning en högsta totalhöjd på 4,5 m. Högsta byggnadsarea för en komplementbyggnad är 40 kvm.
- Komplementbyggnader får uppföras med en total byggnadsarea om 100 kvm med en högsta totalhöjd på 4,5 m. Högsta byggnadsarea för en komplementbyggnad är 40 kvm.

## MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- Ytan ska utformas som översvämningsbar och med marklutning bort från bebyggelse. Se krav på åtgärderna på sidan 36 i planbeskrivningen.

Utfart och stängsel, 4 kap. 9 §

- Utfartsförbud

Placering, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnadens fasadlängd ska i sockelväningen följa gräns mot gata. Med undantag för entrépartier ska sockelväningen vara obruten utan släpp eller passager. Entrépartier ska inte vara indragna mer än 0,4 meter från fasadliv.

Utformning och omfattning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

## Utformning och utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1

- f<sub>1</sub> Balkonger, burspråk eller andra utkragande byggnadsdelar får ej anordnas utanför fasadliv mot gata. Sockelväning ska ha en lägsta våningshöjd om 4,5 meter (gäller ovsida bjälklag vid gatunivå till ovsida ovanliggande bjälklag). Entréer mot gata ska ansluta till gatans marknivå. Minst 50 % av sockelväningens fasadlängd ska innehålla lokaler för centrumändamål.
- f<sub>2</sub> Minst 40 % av sockelväningens fasadlängd ska innehålla lokaler för centrumändamål/bostadskomplement. Entréer mot gata ska ansluta till gatans marknivå.
- f<sub>3</sub> Bebyggelsen ska utformas med minst 7 m fri höjd ovan mark.
- f<sub>4</sub> Entréer ska placeras minst +14,0 meter över nollplanet.
- b<sub>1</sub> Lokaler för stadigvarande vistelse ska utformas så att utrymning är möjlig bort från Veddestavägen. Fasader ska utformas i obrännbart material eller brandteknisk klass EI 30, gäller ej fönster. Friskluftsintag ska placeras på byggnadernas tak eller i skyddat läge bort från Veddestavägen.

Byggnader som är högre än 6 våningar ska utformas med indragen takvåning om minst 2 meter från fasadliv. Bestämmelsen gäller inte för kvarteren som ansluter till Veddestavägen.

För byggnader högre än tre våningar ska sockelväningen utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med en annan struktur än ovanförliggande fasad.

Balkonger över allmän plats får kruga ut högst 1,2 meter över allmän plats/gata. Balkonger får ej glassas in mot gata. Utkragande balkonger ska förses med tak. Fri höjd för balkonger ska vara minst 4,5 meter.

Burspråk får anordnas högst 0,7 meter utanför fasadliv över allmän plats/gata. Fri höjd för burspråk ska vara minst 4,5 meter.

Sockelväning ska vara minst 3,5 meter hög (gäller ovsida bjälklag vid gatunivå till ovsida ovanliggande bjälklag). Bestämmelsen gäller inte inom området med beteckningen B.D.E.S.

Entréer ska orienteras mot allmän plats (GATA rest. GATA<sub>1</sub>), markeras tydligt i fasad och ska vara glassade. Trapphus ska vara genomgående.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 62 m<sup>3</sup> per hektar fastighetsareal.

Skydd mot störningar, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Buller från trafik får inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader. För bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad får vara högst 65 dB(A). För bostäder över 35 m<sup>2</sup> gäller att om 60dB(A) vid fasad överskrids skall minst hälften av bostadsrummen vara vända mot fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00. För uteplats gäller högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Förskolor ska ha tillgång till del av gård med högst 50dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå för de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Strandskydd, 4 kap. 17 §

- a) Strandskydd är upphävt.

Ändrad lovplikt, lov med villkor, 4 kap. 14 § 1 st 2 p.

Starbesked får inte ges förrän eventuella markföreningar har avhjälpats.

Huvudmannaskap, 4 kap. 7 §

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## INFORMATION

- Illustrationslinje
- Avsättningsmagasin
- Illustrationstext

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
Kommungräns	Ledningsrättsområde
Traktgräns	Bärtsad, lövsad
Fastighetsgräns	Förmiddesområde, förmiddes
Fastighetsbeteckning	Särskilt, åker resp ång
Byggnader	Agnallgräns
Transformatorbyggnad	Bärtskog, Lövsog
Ställning, pool	Underjordiska ledningar:
Staket	E: Starkström
Häck	T: Tele
Mur	V: Vatten
Stödmur	S: Spillvatten
Slätt	D: Dagvatten
Ödke	F: Fjärrvärme
Höjdukvor	T: Tunnel eller sulvert
Höjdpunkt	G: Gårdsgräns
Gårdsgräns	O: Optisk kabel
G: Gemensamt anläggning	NV: Norrvatten
S: Särskilt	G: Gräns för gällande planer

KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00  
HÖJDSYSTEM: RH2000  
GRUNDKARTA UPPRÄTTAD: 2021-03-19 M1030  
Mårten Spjören  
Mätningssamfund

**JÄRFÄLLA Detaljplan**  
Plankarta med bestämmelser  
Illustration

**Veddesta IV**  
Fastigheten Veddesta 2:76 m.fl.

Upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900

**Kommunstyrelseförvaltningen**

Sandra Westin  
Planchef

Andreas Winander Schönning  
Kst 2017/456  
Planarkitekt

**KARTA 1 (1)**

SAMRÅD  
2020.03.10-2020.04.07  
GRANSKNING  
2021.05.25-2021.06.23  
REVIDERAD

ANTAGEN

LÄNST.BESLUT

LAGA KRAFT

PLANHANDLINGAR:  
Plankarta  
Planbeskrivning  
Illustration

MKB

Antagande