



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 och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- TORG Torg
- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- GATA₃ Gågata
- GÅNG Gångväg
- CYKEL Cykelväg
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartermark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- Centrum Centrum
- E₁ Transformatorstation
- (P) Mobilitetshus
- P₂ Markparkering
- F Förskola
- T Trafik

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- gc-väg Gång- och cykelväg på bro, minsta fri höjd över huvudgata är 4,7 meter
- träd, Träd ska bevaras och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

- e₁ Största byggnadsarea är 1700 m²
- e₂ Minst 500 m² cykelparkering ska finnas sammanlagt inom kvarteret
- e₃ Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 190 m²
- e₄ Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 27 meter över angivet nollplan
- I, IV, V ... Högsta antal våningar

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast komplementbyggnad får placeras. Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta nockhöjd om 4,5 meter och största sammanlagda byggnadsarea om 150 m², om inget annat anges.

Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- p Byggnad ska placeras som sockelvåning i gräns mot TORG, GATA₁ och GATA₂ utan indrag, släpp eller passager. Över GATA₂ eller TORG får balkonger skjutas ut högst 0,5 meter med en minsta fri höjd om 5 meter.

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Sockelvåning mot allmän plats ska utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med en annan struktur än ovanförliggande fasad.

Balkonger eller burspråk får skjutas ut högst 1 meter från fasad över allmän plats med en minsta fri höjd om 5 meter, om inte annat anges. Balkonger som skjutas ut över allmän plats och terrasser/balkonger för indragna takvåningar får inte glasas in. Balkonger får kraga ut över mark som betecknas med punktprickning.

Utöver högsta våningsantal får antingen inredd vind eller indragen takvåning uppföras. Indrag för takvåning ska vara minst 1,6 meter från gräns mot allmän plats eller förgårdsmark. Inredd vind eller takvåning får inte ha utkragande balkong.

Sockelvåning mot GATA₁ och TORG ska ha en lägsta våningshöjd om 3,5 meter.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan utöver detta får hiss-, trapp- eller växthus uppföras med en högsta höjd om 4 meter och en största area om 30 m². Tekniska installationer, hiss- eller trapphus ska vara integrerade i takets utformning.

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b₁ Ytan får byggas under med planterbart bjälklag.
- b₂ Ytan får underbyggas med garage/källare i ett plan under planterbart bjälklag.
- b₃ Marken ska vara genomsläpplig
- b₄ Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten om inte annat påvisas möjligt

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

- n₁ Markens höjd får inte ändras. Marken får inte hårdgräsa.
- n₂ Träd med ett stamomfång om över 20 cm uppmätt på en höjd av 0,5 meter får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Dagvatten inom kvartermark skall fördröjas med minsta volym om 85 m³ per reducerad ha. Koppar och zink får inte förekomma på oskyddade ytor utomhus.

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

- Utfart får inte finnas

Skydd av kulturvärden. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

- q₁ Byggnaden ska bevaras genom att exteriör samt delar av interiör skyddas. Byggnaden får inte rivas.
- q₂ Tomtens karaktär vad gäller vegetation och markförhållanden ska bevaras

Skydd mot störningar och risker

Bostadsbyggnaderna ska utformas så att lägenheter upp till 35 kvm får högst 65 dBA från trafik vid fasad och lägenheter större än 35 kvm får högst 60 dBA från trafik vid fasad. Där det inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad mellan kl. 22.00 och 06.00. Ljudnivån på gemensamma uteplatser ska klara 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån får inte överskridas mer än 5 gånger per natt. Dagtid får den maximala ljudnivån inte överskridas mer än 5 gånger per maximme.

Bostadsbyggnaderna ska utformas så att stomljusnivå inomhus från trafik och tekniska installationer i bostadsrum och lokaler med utrymme för sömn och vila får inte överstiga 30 dBA(SLOW) maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån får inte överskridas mer än 5 gånger per maximme. För arbetslokaler med lyst verksamhet föreslås målet för högsta stomljusnivå till 45 dBA(FAST). 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Friskluftsinlag placeras på skyddad sida (riktas bort från E18/Mälardalen) eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader (inom 75 meter från närmaste spårmit). Utrymningsmöjlighet ska finnas på skyddad sida (i riktning bort från E18/Mälardalen) för att möjliggöra utrymning (gäller de byggnader/kvarter som ligger närmast E18/Mälardalen).

Fasader (som vetter mot E18/Mälardalen) utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30 (gäller de byggnader/kvarter som ligger närmast E18/Mälardalen) upp till högsta våningsplan. Glas i fasader (som vetter mot E18/Mälardalen) utförs i brandteknisk klass EW 30 (gäller de byggnader/kvarter som ligger närmast E18/Mälardalen). 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap. 4 kap. 7 §

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 15 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Bygglöv krävs även för ändring av fasad inom område betecknat med q. Anmälan krävs för invändig ändring inom område betecknat med q. Marklov krävs även för åtgärder inom område betecknat med träd, b₃, q₂, n₁ och n₂.

Villkor för startbesked. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjulats.

Markreservat. 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

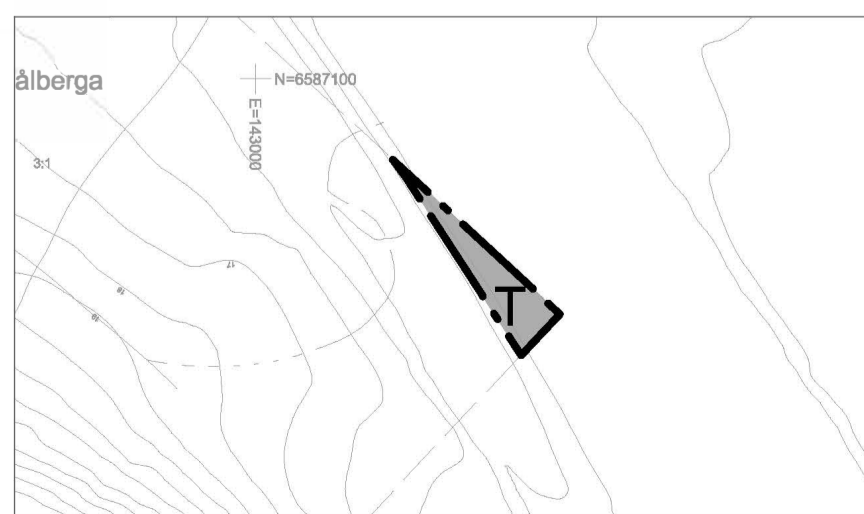
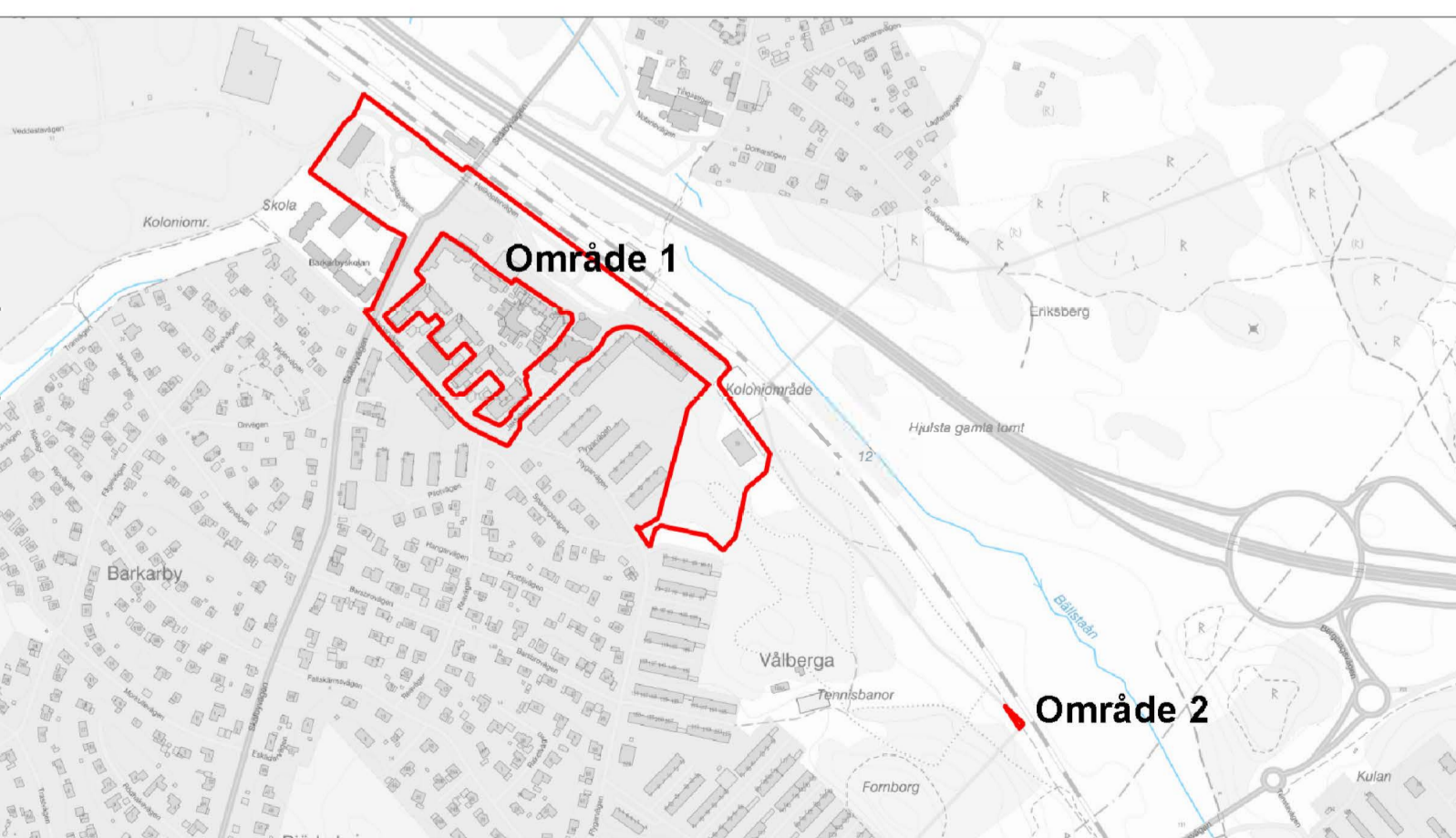
Upplysningar

Planområdet omfattas av fornlämnning Järfälla 32:1. Fornlämningar skyddas enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Det är förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämnning utan tillstånd från Länsstyrelsen. Detta gäller även fornlämningsområde. Om en fornlämnning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

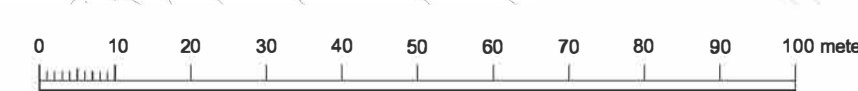
- Kommungräns
- Trädgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Transformatorbyggnad
- Bassäng, pool
- Stavet
- Häck
- Mur
- Stödmur
- Slänt
- Dike
- Höjdpunkter
- Höjdpunkt
- Gränspunkt
- Gemensamhetsanläggning
- serv
- SenVät
- KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00
- HÖJDSYSTEM: RH=2000
- GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2021-10-26
- KART 2021 - 189

Marcus Sundström
Mätningssingenjör



OMRÅDE 1

Skala 1:1000 (A1)



JÄRFÄLLA		Detaljplan Plankarta med bestämmelser Illustration	KARTA 1 (1)
SAMRÅD	GOODK.		
GRANSKNING			
REVIDERAD			
ANTAGEN			
LÄNST.BESLUT			
LAGA KRAFT			
Kommunstyrelseförvaltningen		PLANHANDLINGAR: Plankarta Planbeskrivning Illustration	MKB
Sandra Westin Planchef	Paulina Nordahl Planarkitekt	Kst 2018/503	SAMRÅD