

### 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

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- Trafik inom tätort

##### Kvartersmark

- BCK Bostäder, lokaler för centrumverksamheter och kontor
- BCKS Bostäder, lokaler för centrumverksamheter, kontor, skolverksamhet och enhetsstation

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- 0.000 Största tillåtna bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast byggas med komplementbyggnader och underbyggas med planterbart och körbart bjällklag.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

#### MARKENS ANORDNANDE

##### Mark och vegetation

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

##### Utfart och stängsel

- Utfartsförbud

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Placering

- p Byggnader ska placeras i gräns mot förgårdsmark och gata.

##### Utformning och omfattning

- XVI Högsta antal våningar
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver detta medges tekniska anläggningar till en höjd av 2,0 meter och med en utbredning av max 30 % av den sammanlagda takytan

Högsta totalhöjd är +87 meter om inget annat anges.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter

Utkragande byggnadsdelar så som burspråk och balkonger får skjuta ut 0,7 meter mot Järfällavägen. I övrigt får utskjutande byggnadsdelar skjuta ut max 1,5 meter över allmän plats. Fri höjd ska tillgodoseas från mark om minst 3,6 meter.

Flerbostadshus ska ha huvudentréer mot gata och genomgående trapphus som är tillgängliga både från gård och gata. Entréer mot allmän plats ska markeras tydligt i fasad och vara delvis glasade.

Bottenvåningen ska ha en förhöjd våning med en minsta våningshöjd på 3,6 meter mot allmän plats och förgårdsmark.

##### Utförande

- f<sub>1</sub> Bottenvåningarnas fasader mot allmän plats ska i huvudsak vara uppglasade och ha entréer till bostäder, lokaler och kontor. I bottenvåningen ska lokaler för centrumändamål finnas i kvartershörn mot gata. Resten av bottenvåningens fasadlängd får inrymma lokaler för centrumändamål, bostadsentréer och bostadskomplement.
- f<sub>2</sub> Bottenvåningarnas fasader mot allmän plats ska i huvudsak vara uppglasade och ha entréer till bostäder, lokaler och kontor. Minst 30 % av bottenvåningens fasadlängd ska innehålla lokaler för centrumverksamhet.
- f<sub>3</sub> Byggnader ska uppföras med sex olika nockhöjder som varierar mellan +35 till +70 meter över nollplanet.
- f<sub>4</sub> Byggnader ska uppföras med sex olika nockhöjder som varierar mellan +32 till +54 meter över nollplanet.

#### BYGGNADSTEKNIK

Inom 40 meter från järnvägen ska fasader utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30. Fönster ska utföras i minst brandteknisk klass EW30 eller så att motsvarande skydd uppnås.

För byggnader belägna inom 30 meter från järnvägens spårmittn ska påkörningsskydd finnas i fastighetsgräns.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en magasinvolym på 110 m<sup>3</sup> per hektar fastighetsareal.

#### STÖRNINGSSKYDD

Bostäder ska utformas så att samtliga bostadsrum får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad. För bostäder på max 35 m<sup>2</sup> accepteras högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

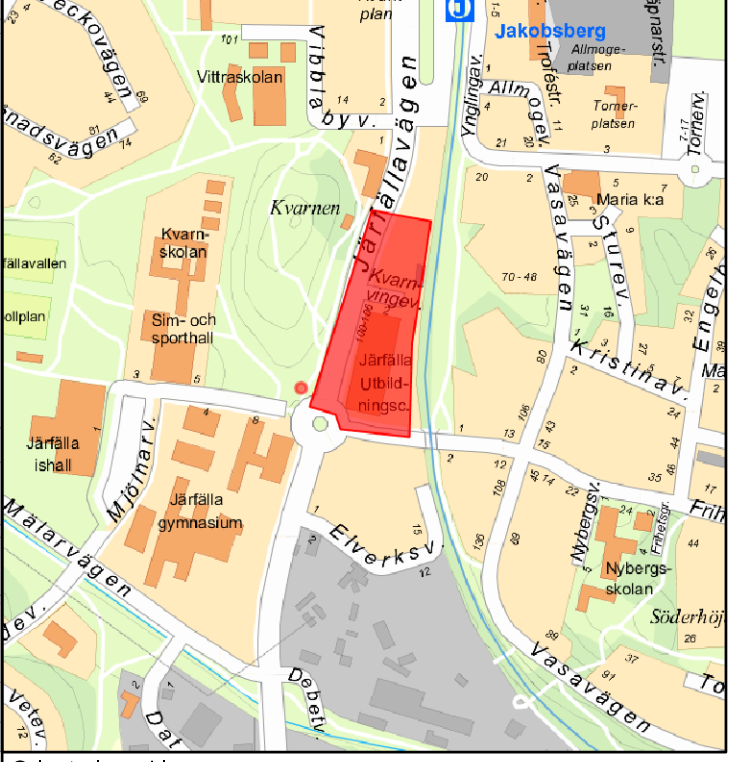
Minst en gemensam uteplats per gård ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

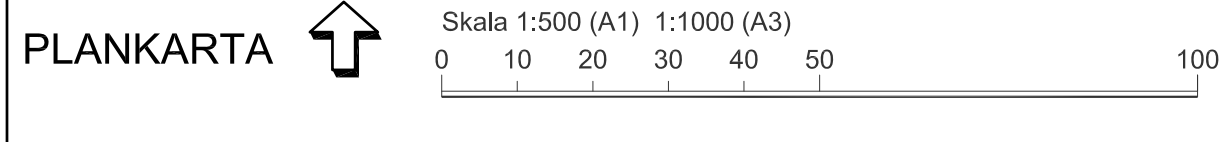
Kommunen är huvudman för allmän plats.  
Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

#### INFORMATION

Grönytefaktor tillämpas på kvartersmark. Begreppet grönytefaktor förklaras i planbeskrivningen.



**SAMRÅD**



BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
	Kommungräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Transformatorbyggnad
	Bassäng, pool
	Staket
	Häck
	Mur
	Slödmur
	Slätt
	Dike
	Höjtkurvor
	Höjdpunkt
	Gränspunkt
	Gemensamhetsanläggning
	Servitut
	ga
	Norrvatten
	Gräns för gällande planer
	Lr
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le
	Le

<b>JÄRFÄLLA</b> Detaljplan Plankarta med bestämmelser Standardförfarande	<b>KARTA 1(1)</b>	
	SAMRÅD 2018-09-13	GODK. MD
<b>Järfällavägen-Kvarnvingevägen</b> Fastigheten Jakobsberg 2:2583 m.fl. (upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter 1 juli 2017)	GRANSKNING	
	REVIDERAD	
	ANTAGEN	
	LÄNST.BESLUT	
<b>KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN</b>	LAGA KRAFT	
	PLANHANDLINGAR: PLANKARTA	
Malin Danielsson Planchef	Louise Forsvik Planhandläggare	Kst 2018/593