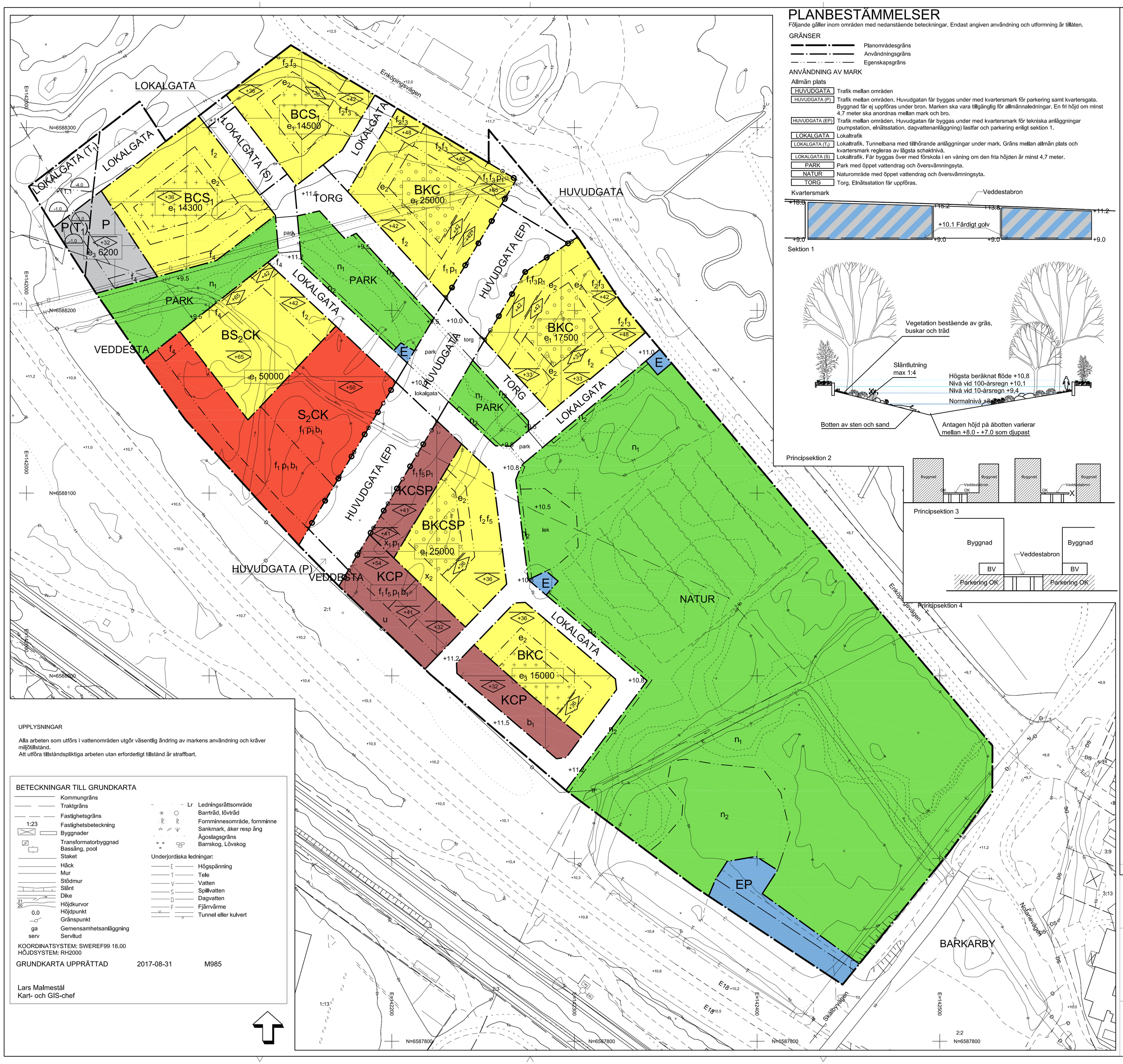

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
HUVUDGATA (P)	Trafik mellan områden. Huvudgatan får byggas under med kvartersmark för parkering samt kvartersgata. Byggnad får ej uppföras under bron. Marken ska vara tillgänglig för allmännaledningar. En fri höjd om minst 4,7 meter ska anordnas mellan mark och bro.
HUVUDGATA (EP)	Trafik mellan områden, Huvudgatan får byggas under med kvartersmark för tekniska anläggningar (pumpstation, elnätsstation, dagvattenanläggning) lastfar och parkering enligt sektion 1.
LOKALGATA	Lokaltrafik
LOKALGATA (T_1)	Lokaltrafik. Tunnelbana med tillhörande anläggningar under mark. Gräns mellan allmän plats och kvartersmark regleras av lägsta schaktnivå.
LOKALGATA (S)	Lokaltrafik. Får byggas över med förskola i en våning om den fria höjden är minst 4,7 meter.
PARK	Park med öppet vattendrag och översvämningsyta.
NATUR	Naturområde med öppet vattendrag och översvämningsyta.
TORG	Torg. Elnätsstation får uppföras.

Kvartersmark

Sektion 1

Principsektion 2

Principsektion 3

Principsektion 4

Kvartersmark

BCS_1	Bostäder. Lokaler för centrumverksamheter och förskola.
BKC	Bostäder, kontor och lokaler för centrumverksamhet.
BKCSP	Bostäder, kontor, lokaler för centrumverksamhet och skola. Parkering får endast anordnas upp till brons nivå, se principsektion 4.
BS_2CK	Bostäder, utbildning (ej grundskola eller förskola), forskning, kontor, kultur, hotell och konferens. Lokaler för centrumverksamhet.
E	Elnätsstation
EP	Pumpstation, elnätsstation, återvinningsstation och infartsparkering.
KCP	Kontor, lokaler för centrumverksamheter och parkering.
KCSP	Kontor, lokaler för centrumverksamhet och skola. Parkering får endast anordnas upp till brons nivå, se principsektion 4.
P	Parkeringshus.
P (T_1)	Parkeringshus. Tunnelbana med tillhörande anläggningar under mark.
S_2CK	Utbildning (ej grundskola eller förskola), forskning, kontor, kultur, hotell och konferens. Lokaler för centrumverksamheter.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet.
lek	Lekplats ska anordnas.
lokalgata	Lokalgata under huvudgata på bro. Minsta fria höjd är 4,7 meter.
park	Park under huvudgata och lokalgata på bro. Ytor för rening och fördröjning av dagvatten ska finnas.
torg	Torg under huvudgata på bro. Minsta fria höjd är 3,5 meter.
n_1	Högsta släntlutning intill Bällstaån och Veddestabäcken är 1:4, se principsektion 2 för ytterligare vägledning för utformningen.
n_2	Ytor för rening och fördröjning av dagvatten ska finnas.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 000	Största temperaturreglerad bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark. Garage och inglasad balkong ingår ej.
e_2	Max en tredjedel av arealen får bebyggas.
e_3 000	Största bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras.
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och byggas under (över) med planterbart och körbart bjälklag.
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader motsvarande 5% av fastighetens yta.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
x_1	Allmän passage (trappa) ska finnas mellan lokalgata och huvudgata. Området får byggas över om den minsta fria höjden är 4,5 meter.
x_2	Allmän passage (trappa) ska finnas mellan lokalgata och huvudgata.
+ x,xx	Lägsta schaktningsnivå i meter över/under nollplanet. Begränsningen avser ej schaktning för tunnelbana.

MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får ej anordas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGTEKNIK

Placering

p_1 Byggnadsdelar under huvdgatans nivå ska huvudsakligen ansluta till Veddestabron. Se principsektion 3.

Utformning

+00,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Komplementbyggnad får inte uppföras i mer än en våning.

Högsta totalhöjd är +90,0 meter över nollplanet.

Inom kvartersmark ska grönytefaktorn uppgå till minst 0,5. Begreppet grönytefaktor och beräkningsanvisningar förklaras i planbeskrivningen på sid 18-19.

Balkonger/bursprak/utskjutande byggnadsdelar över allmän plats får skjuta ut max 1,5 meter, minsta fria höjd är 3,5 meter.

Bostäder ska ha huvudentréer mot gata och genomgående trapphus som markeras tydligt i fasad.

Utförande

f_1 Bottenvåningarnas fasader mot allmän plats ska vara uppglasade och ha entréer till lokaler, kontor och bostäder. Minst 70% av bottenvåningarnas fasadlängd mot allmän plats ska innehålla lokaler för kontor, centrumändamål eller bostadskomplement. Bottenvåningarna mot allmän plats ska ha en rumshöjd på minst 3,2 meter och vara tillgängliga från den allmänna platsen. Bottenvåningens fasad ska markeras och utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med annan struktur än den övriga fasaden.

f_2 I bottenvåningen ska lokal för centrumändamål finnas i kvartershörn mot gata. Resten av bottenvåningens fasadlängd får inrymma lokaler för centrumändamål, förskola, bostadsentréer eller bostadskomplement. Bottenvåningarna mot allmän plats ska ha en rumshöjd på minst 3,2 meter och vara tillgängliga från den allmänna platsen. Bottenvåningens fasad ska markeras och utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med annan struktur än den övriga fasaden.

f_3 Parkeringsinfarter eller körbara utfarter får ej anordnas mot Enköpingsvägen.

f_4 Marken får bebyggas om den fria höjden är minst 4,7 meter.

f_5 Parkering i byggnad får inte förläggas i gräns eller fasad mot allmän plats.

Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.

Byggnadsteknik

Källare får ej anordnas.

Färdigt golv får vara lägst +10.8 meter över nollplanet. Parkering och tekniska anläggningar så som pumpstation, elnätsstation och dagvattenanläggningar får anläggas ner till en nivå lägst +10.1 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +10,8 meter ska utföras med vattentät konstruktion.

Dagvattnet på kvartersmark ska ledas till en infiltrationsyta inom den egna fastigheten motsvarande 200 m^3/hektar red area.

STÖRNINGSSKYDD

b_1 Entréer och utrymningsvägar ska vara riktade bort från riskkällan. Byggnader ska ha en förstärkt stomme (för dimensionering se planbeskrivningen sid 27). Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst i brandteknisk klass EI30. I fasad mot E18 ska fönster utföras i minst brandteknisk klass EW30 eller så att motsvarande skydd uppnås.

Friskluftsintag inom 150 meter från E18 ska placeras i riktning bort från E18.

Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Alla lägenheter ska ha tillgång till en enskild eller gemensam uteplats där ljudnivån inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Förskolor ska ha tillgång till en gård med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Byggnader ska grundläggas och utföras så att stomljud inte överstiger 30 dBA SLOW i boningsrum vid passage av tunnelbana eller järnväg.

Vibrationer från tunnelbana, järnväg och väg får inte överskrida 0,4 mm/s RMS i boningsrum.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

INFORMATION

Illustrationslinje nya översvämningsytor för Bällstaån och Veddestabäcken.

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015.

UPPLYSNINGAR

Alla arbeten som utförs i vattenområden utgör väsentlig ändring av markens användning och kräver miljötillstånd.
Att utföra tillståndspliktiga arbeten utan erforderligt tillstånd är straffbart.

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 1:23 Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Transformatorbyggnad
- Bassäng, pool
- Staket
- Häck
- Mur
- Stödmur
- Slänt
- Dike
- 21 / 20 Höjdkurvor
- 0,0 Höjdpunkt
- Gränspunkt
- ga Gemensamhetsanläggning
- serv Servitud
- Lr Ledningsrättsområde
- Barrträd, lövträd
- Fornminnesområde, fornminne
- Sankmark, åker resp äng
- Ägoslagsgräns
- Barrskog, Lövskog

Underjordiska ledningar:

- E Högspänning
- T Tele
- V Vatten
- S Spillvatten
- D Dagvatten
- F Fjärrvärme
- Tunnel eller kulvert

KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2017-08-31 M985

Lars Malmestål
Kart- och GIS-chef

JÄRFÄLLA

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

BLAD 1 (1)

	GODK.
SAMRÅD 2014-09-25	SW
GRANSKNING 2016-06-17	MD
GRANSKNING 2 2017-08-30	MD
ANTAGANDE 2017-12-18	II
LÄNST.BESLUT 2018-01-11	II
LAGA KRAFT 2018-01-12	II

BARKARBYSTADEN II

del av fastigheten Barkarby 2:2 m.fl.

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Mallin Danielsson
Planchef

Kst 2012/447

PLANHANDLINGAR:
Plankarta
Illustration
Planbeskrivning

D 17 12 18

Ritad av Jenny Lindahl, Tengbom arkitekter