



BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

—	Kommungränser	—	Lr Ledningsströmsområde
—	Traktgränser	—	Barnråd, kvävsd
—	Fastighetsgränser	—	Försvärsområde, kommun
—	Byggnader	—	Sanmark, åker resp ring
—	Transformatorbyggnad	—	Agnallaggräns
—	Beating, pool	—	Barnskog, Lövslog
—	Staket	—	Underjordiska ledningar:
—	Höck	—	NV Norrvatten
—	Mar		
—	Sidsmur		
—	Slänt		
—	Dike		
—	Höjdukuvor		
—	Höjdpunkt		
—	Gölespunkt		
—	Gemensamhetsanläggning		
—	Servitut		
—	serv		

COORDINATSYSTEM: ÖVEREP99 18.00
HÖJDSYSTEM: R+2000
GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2018-10-03 M998

Heidi Wennberg
Kart- och GIS-chef

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - - - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK**
- Allmän plats
- GATA Lokaltrafik
 - PARK Anlägg park
 - NATUR Naturmark
 - TORG Torg, Enlänststation för uppföras.
 - TORG (P) Torg, Enlänststation för uppföras. Parkering under mark upp till en nivå +15.0 över nollplanet.
 - GANG Gångtrafik
 - CYKEL Cykeltrafik
- Kvartermark
- BC Bostäder och lokaler för centrumverksamheter.
 - E1 Enlänststation
 - E Teknisk anläggning för sopsug och minilärovervakningscentral i byggnad.
 - K Kontor
 - O Tillsällig vistelse
 - P Parkeringshus eller parkeringsgarage.
 - S Skola och förskola.
 - S1 Förskola.
 - Z Verksamheter
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet.
 - lek Lek- och aktivitetsplats ska anordnas.
 - dagvatten Översilningsyta för rening av dagvatten ska anordnas.
 - f1 Högsta släntlutning in till Bällstaån är 1:4.
- UTNYTTJANDEGRAD**
- e1 000 Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark. Inlagad balkong och parkeringsgarage under underbyggd bostadsgård räknas inte in i bruttoarean.
 - e2 Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m². Byggnadsarean ska räknas in i kvarterets totala bruttoarea. Komplementbyggnad får uppföras i högst två våningar.
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras.
 - Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och byggas under (över) med planterbart och körbart bjälklag. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad på gård är 10% av gårdens areal. Komplementbyggnad får endast vara en våning.
 - Marken får endast bebyggas med läktare och komplementbyggnader.
 - Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
 - Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. 10% av arean får byggas över upp till +48,0 meter över nollplanet om minsta fria höjd är 4,7 meter.
- MARKENS ANORDNANDE**
- Körbar utfatt får ej anordnas.
 - +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet.
 - f2 Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGTEKNIK**
- Placering
- P1 Byggnader ska placeras i gräns mot allmän plats (GATA och TORG).
- Betyggelse i varje kvarter ska placeras så att kvarterets höm är bebyggda, minst 12 meter från kvarterets höm.
- Utformning
- <0.00 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
 - v1 Om våningsantalet överstiger fem våningar ska den översta våningen vara indragen minst 2 meter från fasadiv. Den indragna våningen får utgöra max 65% av husets byggnadsarea inklusive eventuella inlagssade altaner eller terrasser.
- Högsta totalhöjd är +121,0 meter över nollplanet.
Bostäder ska ha huvudentrén mot gata och genomgående trapphus som markeras tydligt i fasad.
- Utförande
- f1 Mot Nettovägen och TORG ska bebyggelsen ha en kontinuerlig och sammanbyggd fasad. Portiker får anordnas med en minsta fria höjd om 3,6 meter. Portiken ska vara minst lika bred som den är hög.
 - f2 Minst 70% av bottenvåningarnas fasadlängd mot allmän plats ska vara uppglassade och innehålla lokaler för kontor och centrumändamål. Bottenvåningarna mot allmän plats ska ha en våningshöjd på minst 4 meter och vara tillgängliga från den allmänna platsen.
 - f3 Minst 35% av bottenvåningarnas fasadlängd mot allmän plats ska vara uppglassade och innehålla lokaler för kontor och centrumändamål. Bottenvåningarna mot allmän plats ska ha en våningshöjd på minst 4 meter och vara tillgängliga från den allmänna platsen.
 - f4 Byggnadens huvudentrén ska lokaliseras mot torget samt vara beläggd med längst 6 meter ifrån torget. Minst 50% av byggnadens fasad ska ligga i begränsningslinje mot torget.
- Utgränsade byggnadsdelar så som burspråk och balkonger får skjutas ut max 1,0 meter över allmän plats. Minsta fria höjd är 3,6 meter. Mot Järfällavägen och Nettovägen får utgränsade byggnadsdelar endast skjutas ut max 1,0 meter från fasad mot gata och torg oavsett om det är över allmän plats eller inte.
- Parkering i byggnad får i bottenvåningen inte förtäggas i gräns eller fasad mot allmän plats.
Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.
- Byggnadsteknik
- Källare får ej anordnas under +12,1 meter över nollplanet.
 - Färdigt golv får vara lägst +13,1 meter över nollplanet. Komplementbyggnader, kiosk, parkering och tekniska anläggningar så som sopsug, återvinningcentral, pumpstation, enlänststation och dagvattenanläggningar på kvartermark får anläggas ner till en nivå lägst +12,1 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +13,1 meter ska utföras med vattenlöst konstruktions.
 - Dagvattnet på kvartermark ska ledas till en infiltrationsyta inom den egna fastigheten motsvarande 99 m²/hektar red are.
- STÖRNINGSKYDD**
- Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.
 - Inom 75 meter från Järfällavägen ska bebyggelse utan framförhållande bebyggelse ha minst en utrymningssväg som mynnar bort från riktleden. Friskållning ska vara placerad på tak eller ritade bort från Järfällavägen.
 - Fasader inom 30 meter från Järfällavägen och som vetter direkt mot riktled utan framförhållande bebyggelse ska utföras i obrännbart material alternativt läggat i brandteknisk klass E10. Fönster och glaspartier i dessa fasader ska utföras i minst brandteknisk klass EW30 eller så att motsvarande skydd uppnås.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Kommunen är huvudman för allmän plats.
 - Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
- INFORMATION**
- Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt dess lydelse från den 2 januari 2015.

SAMRÅD

<p>JÄRFÄLLA Detailplan Plankarta med bestämmelser</p>	KARTA 2(2)	
	SAMRÅD 2018-11-07	GODK. II
<p>Bällstadalen Fastigheterna Veddesta 2:93-95 m fl (upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)</p>	GRANSKNING	
	REVIDERAD	
	ANTAGEN	
	LÄNST.BESLUT	
<p>KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN</p>	LAGA KRAFT	
	PLANHANDLINGAR: PLANKARTA ILLUSTRATION	
<p>Malin Danielsson Planchef</p>	<p>Ingela Isaksson Planarkitekt</p>	<p>Kst 2018/810</p>

