

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. Transformatorstation får uppföras.
	Gata
	Gångväg
	Cykelväg
	Park
	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrum
	Transformatorstation
	Teknisk anläggning för sopsug och miniätermningscentral i byggnad
	Mast
	Kontor
	Tillfällig vistelse
	Parkering
	Parkeringshus
	Idrottsplats
	Skola
	Förskola
	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

lek	Lekplats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
dagvatten	Marken är avsedd för dagvatten. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

+ 0,0	Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
-------	----------------------------------------------------------

Skydd

dike	Avskärande dagvattendike mot kvartersmark ska anläggas. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
erosionsskydd	Erosionsskydd erfordras vid meandring av ån. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Områden innanför 25 meter från Järfällavägen ska utföras så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras.. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största tillåtna bruttoarea i kvarteret för huvudbyggnad ovan mark Inglasad balkong och parkeringsgarage under underbyggd bostadsgård räknas inte in i bruttoarean.. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största exploatering per kvarter är 40500 m ² bruttoarea ovan mark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₃	Största exploatering per kvarter är 50000 m ² bruttoarea ovan mark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₄	Största exploatering per kvarter är 12000 m ² bruttoarea ovan mark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p ₁	Byggnad ska placeras i gräns mot allmän plats (GATA och TORG). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Byggnad ska placeras så att kvarterens hörn är bebyggda minst 12 meter från kvarterens hörn.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Bebyggelsen ska ha en kontinuerlig och sammanbyggd fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Bottenvåningarnas fasader mot allmän plats ska vara uppglasade och ha entréer till lokaler, kontor och bostäder. Minst 70% av bostädernas fasadlängd mot allmän plats ska innehålla lokaler för kontor, centrumändamål och bostadskomplement. Bottenvåningarna mot allmän plats ska ha en våningshöjd på minst 4 meter och vara tillgängliga från den allmänna platsen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₃	Minst 35% av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats ska vara uppglasad och innehålla lokaler för kontor, centrumändamål och bostadskomplement. Bottenvåningar mot allmän plats ska ha en våningshöjd på minst 4 meter och vara tillgänglig från den allmänna platsen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₄	Om våningsantalet överstiger fem våningar ska den översta våningen vara indragen minst 2 meter från fasadliv. Den indragna våningen får utgöra max 65% av husets byggnadsarea. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₅	Balkong ska utformas så att de skjuter ut max 1 meter från fasad mot allmän plats. Gäller även andra utstickande byggnadsdelar som t ex burspråk. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₆	Utkragande byggnadsdelar som burspråk och balkong får ej finnas mot allmän plats. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₇	Balkong ska utformas så att de skjuter ut max 1,4 meter från fasad mot allmän plats. Gäller även andra utstickande byggnadsdelar som t ex burspråk.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Parkering i byggnad får i bottenvåningen inte förläggas i gräns eller fasad mot allmän plats.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Zink och koppar får inte förekomma på oskyddade ytor utomhus.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bostäder ska ha huvudentréer mot gata och genomgående trapphus.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd är +121.0 över nollplanet.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₂ Marken får byggas över om en minsta fria höjd om 5,0 meter erhålls. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₃ Marken får förses med skärmtak med en nockhöjd om högst 6 meter och sammanlagd öppenarea om 260 m². 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₄ Förbindelsegång får ovan mark anordnas till en bredd av högst 6 meter om fri höjd om minst 7 meter erhålls. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Källare får inte anordnas under en nivå om +12.1 meter över nollplanet.

Färdigt golv och entréer får vara lägst +13.1 meter över nollplanet. Komplementbyggnader, kiosk, parkering och tekniska anläggningar får anläggas ner till en nivå om +12.1 meter över nollplanet. Detta gäller inte för transformatorstation som får anläggas ner till en nivå om +13,1 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +13.1 meter över nollplanet ska utföras med vattentät konstruktion

Dagvattnet på kvartersmark ska ledas till en yta för fördröjning motsvarande 99 m³/hektar red area.

Inom 75 meter från Järfällavägen ska bebyggelse utan framförliggande bebyggelse ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från riskkällan. Friskluftsintag ska vara placerade på tak eller riktade bort från Järfällavägen. Fasader inom 30 meter från Järfällavägen och som vetter direkt mot riskkällan utan framförvarande bebyggelse ska utföras i obrännbart material alternativt lägst i brandklass EI30. Fönster och glaspartier i dessa fasader ska utföras i minst brandteknisk klass EW30 eller så att motsvarande skydd uppnås.

b₅ Marken får bebyggas med komplementbyggnader och bebyggas under (över) med planterbart och körbart bjälklag. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad på gård är 10% av gårdens area. Komplementbyggnad får endast vara en våning, vind får ej inredas. Bostad får inte inredas i komplementbyggnad.

Byggnader som inte kan grundläggas på berg eller packad fyllning ska grundläggas på pålar. Påförd last t.ex. höjning av marknivåer, grundläggning av broar eller belastning av tunga maskiner inom skrafferat område i illustration B1 erfordrar markförstärkningsåtgärder av stabilitetskäl.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

+ 0,0	Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §
-------	-------------------------------------------------

Stängsel och utfart

	Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 §
--	--------------------------------------------------

Skydd mot störningar

Bostadsbyggnaderna ska utformas så att lägenheter mindre än 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasad och lägenheter större än 35 m² får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafik.

Där det inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad. Ljudnivån på gemensamma uteplatser ska klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Dagtid får maxnivån inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme.

De delar av skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska utformas så att de får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Bostadsbyggnader ska utformas så att ekvivalent ljudnivå från verksamhetsbullen uppgår till högst 60 dBA dagtid, 55 dBA kvällar (kl. 18-22) och helger och 50 dBA nattetid (kl.22-06) förutsatt att minst hälften av bostadsrummen är belägna mot ljuddämpad sida.

Ekvivalent ljudnivå från verksamhetsbullen vid ljuddämpad sida uppgår till högst 45 dBA dagtid, 45 dBA kvällar (kl. 18-22) och helger och 40 dBA nattetid (kl.22-06). Högsta momentana ljud nattetid (kl 22-06) från omgivande verksamheter får ej överskrida 55 dBA.

Vibrationer från järnväg får inte överskrida 0,4 mm/s RMS i boningsrum.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₂ Dagvattendike ska anordnas. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₃ Kompensationsåtgärder i form av tätt räcke, balkonginglasning eller dylikt ska ordnas för att uppfylla riktvärdena för bostadsbebyggelse vid fasad för trafik- och verksamhetsbullen.. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad användning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att sanering av eventuella markföroreningar har kommit till stånd.. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
x ₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap. 6 §

Strandskydd

Strandskyddet om 100 meter från Bällstaån inom gatu- och kvartersmark upphävs, se illustration A1. 4 kap. 17 §

JÄRFÄLLA Detaljplan Planbestämmelser	KARTA 2 (2)	
	SAMRÅD 2018-11-07	GODK. II
	GRANSKNING 2021-02-17	II
Bällstadalen Fastigheterna Veddesta 2:93-2:95 m fl Upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900 enligt dess lydelse 2 januari 2015	REVIDERAD 2022-01-20	II
	ANTAGEN 2022-XX-XX	
	LÄNST.BESLUT	
Kommunstyrelseförvaltningen	LAGA KRAFT	
	PLANHANDLINGAR: Plankarta MKB Planbeskrivning Planbestämmelser	
Sandra Westin Planchef	Ingela Isaksson Planarkitekt	Kst 2018/810
ANTAGANDE		