



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · · · · Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

#### Allmän plats

- GATA Lokaltrafik
- TORG Torg
- NATUR Naturområde

#### Kvartersmark

- B Bostäder
- BC Bostäder och lokaler för centrumverksamheter
- CK Samlingstokal och kontor
- E Elnärstation
- SK Förskola och kontor

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- +0,0 Föreskriven höjd på mark över nollplanet
- n<sub>4</sub> Ytor för dagvattenhantering ska finnas.

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 0,00 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i m<sup>2</sup> om mark. Utöver byggnadsarea från franska balkonger som skjuter ut max 0,6 meter.
- e<sub>2</sub> Varje komplementbyggnad får högst vara 40 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 120m<sup>2</sup> inom varje kvarter.
- e<sub>3</sub> Till varje bostadsenhet får en komplementbyggnad om 10 m<sup>2</sup> uppföras.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Byggnad får inte uppföras.
- · · · · Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och underbyggs med planterbart och körbart bjälklag.
- · · · · Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.

### MARKENS ANORDNANDE

- +0,0 Föreskriven höjd på mark över nollplanet
- 0% Minsta angivna lutning på marken i planens riktning.
- e<sub>1</sub> parkering Bilparkering får inte finnas.
- n<sub>1</sub> Trädet ska bevaras. Marklov krävs för fällning av trädet. Sjuk eller skadat träd får fällas, efter utlåtande från biologisk expertis, och ska ersättas med nytt av samma slag. Försiktighet ska iaktas vid markarbeten intill trädets rötter.
- n<sub>2</sub> Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter. Marklov krävs för alla ändringar av marknivåer.
- n<sub>3</sub> Marken ska möjlighöjra infiltration och fördröjning av dagvatten.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGTEKNIK

#### Placering

- p<sub>1</sub> Byggnader ska huvudsakligen placeras i bebyggelsegräns mot gata och torg.
- p<sub>2</sub> Byggnader ska utföras i försiktiga i förhållande till varandra för att bryta upp volymen mot E18. Bebyggelsen ska placeras så att den formar öppna gårdar mot naturområdet och gatan i väster. Byggnaderna närmast E18 får byggas ihop med glasskärmar eller inlagda balkonger.

#### Utformning

- 0,0-0,0 Minsta och högsta taklutning
- <0,0 Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet.

Högsta totalhöjd är +62,4 meter över nollplanet om inget annat anges.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.

Inom kvartersmark ska grönytefaktor uppgå till minst 0,5. Begreppet grönytefaktor och beräkningsanvisningar förklaras i planbeskrivningen på sid 16.

Utkragande byggnadsdelar så som burspråk och balkonger får skjuta ut 1,5 meter över allmän platsmark. Fri höjd ska tillgodose från mark om minst 3,0 meter. Franska balkonger förskjuta ut 0,6 meter över allmän platsmark om en fri höjd på 2,6 meter tillgodoseas.

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

#### Utförande

- f<sub>1</sub> Bottenvåningarna mot allmän plats ska vara uppglassade och ha entréer till lokaler och bostäder. Minst 40 % av bottenvåningarnas sammanlagda fasadlängd mot allmän plats ska innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement. Lokaler för centrumändamål ska finnas i kvarterstorn mot torg. Bottenvåningen ska ha en förhöjd våning med en minsta rumshöjd på 3,2 meter.

#### Byggnadsteknik

- Friskluftstugor ska placeras på tak och så långt från E18 som möjligt. Utrymning från byggnader ska möjlighöjras i byggnadsfasaderna vetter bort från E18.

Dagvattnet ska ledas till en infiltrationsyta inom den egna fastigheten motsvarande minst 108 m<sup>2</sup>/hektar reducerad area.

### STÖRNINGSKYDD

Bostäder utformas så att samtliga bostadsrum får högst 55 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 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

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

Frilyta på förskola ska är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids på minst 75% av skolgården mellan kl 06-22.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Genomförandebestämmelser är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### INFORMATION

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

### UPPLYSNING OM FORNLÄMMNINGAR

- Skyltskyddsområde kring fornlämnningar

Samråd ska ske med länsstyrelsen för eventuella åtgärder eller ingrepp i fornlämnning och dess närområde. Om en fornlämnning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämnningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen (Kulturminneslagen 2 kap. 10§).

## PLANKARTA



Skala 1:1000 (A1)  
0 10 20 30 40 50 100

ORIENTERINGSBILD ILLUSTRATION

<b>Järfälla Kommun</b> Detaljplan Plankarta med bestämmelser	<b>KARTA 1(1)</b>	
	SAMRÅD 2016-05-23	GODK. MD
<b>Tallbohov, Söderhöjden</b> del av Jakobsberg 18:1 och 18:10 (upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)	GRANSKNING 2017-03-15	II
	REVIDERAD	
<b>KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN</b>	ANTAGEN 2017-06-12	II
	LÄNST.BESLUT 2017-07-13	II
Malin Danielsson Planchef	LAGA KRAFT 2017-07-11	II
	Ingela Isaksson Planarkitekt	PLANHANDLINGAR: PLANKARTA
Kst 2015/347	<b>D 17 06 12</b>	