

# 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	Torg. Transformatorstation får uppföras.
GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg
PARK	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C	Centrum
E <sub>1</sub>	Transformatorstation
E <sub>2</sub>	Teknisk anläggning för sopsug och miniättervinningscentral i byggnad
E <sub>3</sub>	Mast
K	Kontor
O	Tillfällig vistelse
P	Parkering
P <sub>1</sub>	Parkeringshus
R <sub>1</sub>	Idrottsplats
S	Skola
S <sub>1</sub>	Förskola
Z	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.
------	---

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

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e <sub>1</sub>	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 <sub>2</sub>	Största exploatering per kvarter är 40500 m <sup>2</sup> bruttoarea ovan mark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e <sub>3</sub>	Största exploatering per kvarter är 50000 m <sup>2</sup> bruttoarea ovan mark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e <sub>4</sub>	Största exploatering per kvarter är 12000 m <sup>2</sup> 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.
--	---

	Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 44.5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
--	--

### Placering

p <sub>1</sub>	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 bebyggd minst 12 meter från kvarterens hörn., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utformning

f <sub>1</sub>	Bebyggelsen ska ha en kontinuerlig och sammanbyggd fasad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f <sub>2</sub>	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 <sub>3</sub>	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 <sub>4</sub>	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 <sub>5</sub>	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 <sub>6</sub>	Uttragande byggnadsdelar som burspråk och balkong får ej finnas mot allmän plats, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f <sub>7</sub>	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.

f <sub>12</sub>	Marken får byggas över om en minsta fria höjd om 5,0 meter erhålls, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-----------------	---

f <sub>13</sub>	Marken får endast förses med skärmtak med en nockhöjd om högst 6 meter och sammanlagt är 260 m <sup>2</sup> , 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-----------------	---

f <sub>14</sub>	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 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 ventiltät konstruktion

Dagvattnet på kvartersmark ska ledas till en infiltrationsyta motsvarande 99 m<sup>3</sup>/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.

b <sub>5</sub>	Marken får endast 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., 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 m<sup>2</sup> får högst 65 dBA från trafik vid fasad och lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> får högst 60 dBA 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.

Den maximala ljudnivån får inte överskridas mer än 5 gånger per natt. Dagtid får maxnivån inte överskridas mer än 5 gånger per maximme.

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 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällar (kl. 18-22) och helger och 45 dBA nattetid (kl.22-06).

Där det inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen vara belägna mot ljuddämpad sida där:

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) och ekvivalent ljudnivå

Maximala ljudnivån från omgivande verksamheter riskerar att överskrida 55 dBA nattetid (kl 22-06) vid enstaka tillfällen.

Där det är nödvändigt ska kompensationsåtgärder i form av tätt räcke, balkonginglasning eller dylikt ordnas för att uppfylla riktvärdena vid fasad för trafik- och verksamhetsbullen.

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

m <sub>2</sub>	Dagvattendike ska anordnas, 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 <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
----------------	--

x <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, 4 kap. 6 §
----------------	---

### Strandskydd

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

	<b>KARTA 2 (2)</b>	
	SAMRÅD 2018-11-07 GRANSKNING	GODK. II
	REVIDERAD	
<b>Bällstadalen</b> Fastigheterna Veddesta 2:93-2:95 m fl Upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900	ANTAGEN	
<b>Kommunstyrelseförvaltningen</b>	LÄNST.BESLUT	
Sandra Westin Planchet	LAGA KRAFT	
Ingela Isaksson Planarkitekt	PLANHANDLINGAR: Plankarta Planbeskrivning Planbestämmelser	MKB
Kst 2018/810	<b>GRANSKNING</b>	