

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angräns anmärkning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmän plats**
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
 - LOKALGATA: Lokaltrafik
 - GC-VÄG: Gång- och cykelväg
 - PARK: Park med korsande gång- och cykeltrafik
 - E: Teknisk anläggning, enstakstation

- Kvartermark**
- B: Bostäder
 - B1: Bostäder och ej störande småindustri
 - L: Växthus, handelssträdgård

UNYTTJANDEGRAD

- För bostäder gäller:
- e₁: Minst 50 tillåtna tomstorlekar är 350 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad exklusive garage är 85 kvm och för garage är 30 kvm
 - e₂: Minst 50 tillåtna tomstorlekar för parhus/radhus är 350 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad exklusive garage är 75 kvm och för garage är 30 kvm. Minst 50 tillåtna tomstorlekar för friliggande bostadshus är 720 kvm. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och för komplementbyggnad är 30 kvm

- För verksamheter gäller:
- e 0,0: Högsta tillåtna exploateringsgrad

- BEGÄRNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får ej bebyggas. Plan för uppföras på plockmark mot verksamheter
 - Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad/plank
 - g: Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägar och ledningar
 - u: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- MARKENS ANORDNANDE**
- Utfart**
- Högst två körbana förhållelser mellan Skälby 3:1536 och Skälby 46:1 för firmas
 - Körbar utfart får inte anordnas
 - Körbar förhållelse endast för service- och cykeltrafik

- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Ny bostadsbebyggelse på större fastigheter ska uppföras med gruppvis med en samordnad variation vad gäller form, material och kulör. Takkupor får inte uppta mer än 1/4 av takytan. Komplementbyggnad får ha högst en våning. På småhusområden ska det finnas möjlighet för uppställning av två bilar. Källare får ej finnas. Fasthetsbebyggelse får ej tillåtas (gäller tvärselidning)

- Placering**
- p: Bebyggelse mot Vinlandsvägen och Bråvalla vägen ska placeras med entrésidor mot dessa gator och högst 10 meter från fasthetsgräns

- Utformning**
- F: Friliggande hus
 - Parhus/radhus
 - II: Parhus, kedjehus eller radhus
 - II: Högsta antal våningar (bostäder)
 - 0,0: Högsta byggnadshöjd i meter (verksamheter)

Höjdsystem Stockholms kommun RH 00

RISK- OCH STÖRNINGSKRYDD

- Elektromagnetisk strålning får ej överstiga 0,4 mikrotesla vid bostadsfasad
- m₁: Verksamheten får inte vara störande eller utlösa risker för omgivningen eller bostäder inom fastigheten
 - Verksamheten får inte vara störande eller utlösa risker för omgivningen
 - skydd

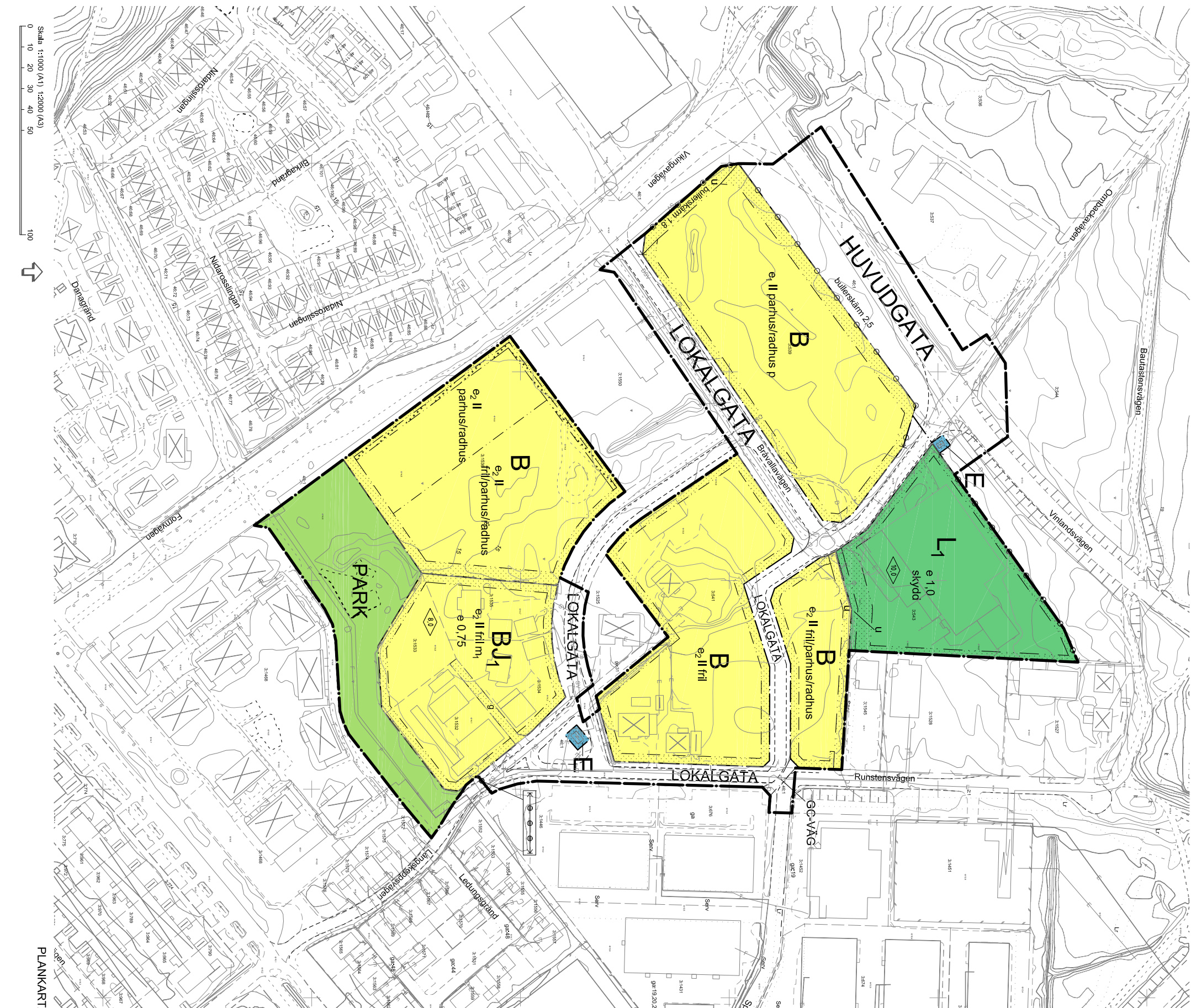
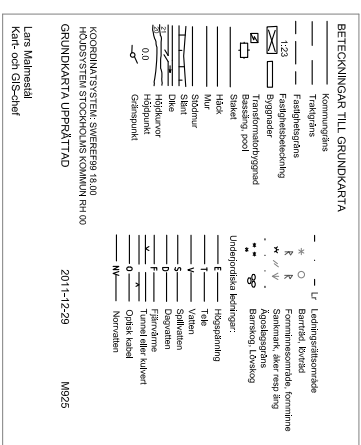
Alla bostingsrum ska ha fröster i fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. På balkong/terrass ska den maximala ljudnivån vara 70 dBA och den ekvivalenta ljudnivån högst 45 dBA. Inomhus är den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 30 dBA och maximal ljudnivå inomhus närlid för inte överstiga 45 dBA. Verksamheten får inte skapa buller som överstiger Naturårsvärkets riktvärden för externt industribuller. 50 dBA vid fasthetsgräns får inte överstigas

- bullerskärm 2,5: Bullerskärm om en höjd av minst 2,5 meter ovan gatans körbana ska uppföras
- bullerskärm 1,8: Bullerskärm om en höjd av minst 1,8 meter ovan marknivå ska uppföras

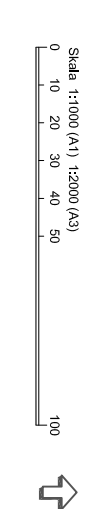
Marken ska vid behov saneras i enlighet med gällande riktvärden för den aktuella markanvändningen innan ny bebyggelse uppförs. Avgifter ska godkännas av tillsynsmyndigheten

- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft
- Byggor får inte gas förän påträffade markförhållningar sanerats
- Beifriga byggnader och fastigheter som tillkommit laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna får bestå och anses ej strida mot dessa

- ILLUSTRATIONER**
- Illustrerad ny väg



<p>Ormbacka A</p> <p>Del av fastigheten Skälby 3:1536 m fl Järfälla kommun (upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10)</p> <p>KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN</p>		<p>KARTA 1(2)</p> <p>SMARID 2011-03-02</p> <p>UTSTÄLLNING 1 2011-12-07</p> <p>UTSTÄLLNING 2 2014-08-29</p> <p>ANFÖRANDE 2014-08-01</p> <p>LÄNSTYRELSEUT LAGA KRAFT 2014-08-29</p> <p>PLANNÄMNINGENS PLANKARTA ILLUSTRATION</p>
<p>Emelie Gind</p> <p>Samaridbyggnadsbyrå</p>	<p>Sandra Westin</p> <p>Planarkitekt</p>	<p>Kat: 2009/294</p> <p>D 15 03 13</p>



PLANKARTA