

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- TORG: Torg
- Anlagd park
- SKYDD₁: Översvämningskydd

Kvartersmark

- B: Bostäder
- C: Centrumverksamhet
- D₁: Vårdandamål inom kvarter
- E₁: Nästation integrerad i kvarter, placerad i markplan
- K: Kontor
- O: Tillfällig vistelse
- P: Parkeringsgarage
- R: Besöksanläggning
- S₁: Förskola
- (T₁): Tunnelbana med tillhörande anläggningar under mark
- T₂: Anläggning för tunnelbana, stationsbyggnad
- (T₂): Stationsbyggnad utgrävande ovan mark, minsta fri höjd är 3,5 meter
- (T₃): Anläggning för tunnelbana, stationsbyggnad med entré i kvarter
- T₄: Ventilationsanläggning för tunnelbana

BESTÄMMELSER FÖR UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet.
- återvinning: Anläggning för återvinning får finnas.
- Inom torget ska väderskyddade parkeringar för cyklar anläggas ovan eller under mark.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁, 0,00: Största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark. Bruttoarea för inglasade balkonger, parkeringsgarage eller inbyggda nästationer räknas inte in i denna bestämmelse.
- e₂: Ytan får byggas under med bjälklag. Bruttoarea under den underbyggda gården räknas inte in i sammanlagda bruttoarea för e₁. Högst 30 % av ytan ovan det underbyggda bjälklaget får byggas, bruttoarea räknas in i största sammanlagda bruttoarea för e₁. Nockhöjd får inte överstiga nockhöjd på angränsande byggnadsdel.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast byggas över/under med bjälklag och/eller bebyggas med komplementbyggnader i upp till en våning. Högst 10 % av arealen får byggas med komplementbyggnader.
- Byggnad får inte uppföras, med undantag för komplementbyggnader i upp till en våning. Högst 5 % av arealen får byggas.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får ej anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- P₁: Byggnader får placeras fritt och utföras med släpp.

Byggnaders fasad ska i sockelväningen placeras mot gräns för allmän plats om inget annat anges. Sockelväningen ska, utan släpp, vara sluten mot allmän plats om inget annat anges.

Utformning och omfattning

- III, V, VIII ...: Högst antal våningar.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplan.

Högsta tillåtna totalhöjd är +79,0 meter över nollplan.

Balkonger och burspråk över lokalgator eller torg får skjutas ut högst 1,5 meter från fasad med en minsta fri höjd om 5 meter, om inte annat anges. Över huvudgata får balkonger och burspråk skjutas ut högst 0,5 meter med en minsta fri höjd om 5 meter. Balkonger som skjuter ut över huvudgata och torg får inte glassas in. Balkonger som skjuter ut ska förses med tak eller ovanliggande balkongplatta.

Sockelväningen ska utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med en annan struktur än ovanförliggande fasad. Huvudentréer ska markeras i fasad. För byggnader högre än tre våningar ska sockelväningen ha en lägsta våningshöjd om 3,5 meter från gatunivå till ovasida ovanliggande bjälklag, om inte annat anges.

Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.

Dayvatten ska fördröjas inom kvartersmark (undantaget kvartersmark för tunnelbanans byggnader och anläggningar) med en magasinvolym på 100 m³ per hektar fastlighetsareal.

- f₁: Minst 70% av sockelväningens fasadlängd mot allmän plats ska utgöras av lokaler för centrumverksamhet. Sockelväning ska ha en lägsta våningshöjd om 4,5 meter från ovasida bjälklag vid gatunivå till ovasida ovanliggande bjälklag.

Bestämmelsen upphör att gälla.

- f₃: Sockelväning ska ha en lägsta våningshöjd om 4,5 meter. Byggnadsdel ska vara tre våningar och följa gräns mot allmän plats i våning 1 - 3. Bostäder får inte inrymmas i våning 1. Balkonger får inte skjutas ut utanför fasadiv. Se **Illustrativ sektion kvarter 9**.

Byggnadsteknik

- Lägsta schaktnivå i meter relativt nollplanet. Nivå får underskridas vid byggande av tunnelbanans anläggningar.
- b₁: Byggnaders och allmänna platser grundläggning ska anpassas till tunnelbanans anläggning. Vid byggnation, anläggning och andra åtgärder ska hänsyn tas till tunnelbaneanläggningen.
- b₂: Bebyggelsen ska grundläggas så att laster fördelas och förs ner utan att belasta tunnelbaneanläggningens konstruktion, undantaget den del av tunnelbanans konstruktion som är förberedd för ytterligare lastnedföring, se sidorna 14 och 24 i planbeskrivningen.
- b₃: Område som anpassats runt tunnelbanans skyddszon, se sidorna 13 - 14 i planbeskrivningen.
- b₄: Gräns för allmän plats är 1,5 meter under nivå för färdig mark.
- b₅: Nivå för schaktjup anger även gräns för allmän plats.

Byggnader och bjälklag ska grundläggas och utföras på ett sådant sätt att tunnelbaneanläggningens bärrighet och beständighet inte riskeras.

Skydd mot störningar

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

Där det inte är möjligt ska minst hälften av bostadsummen i varje lägenhet få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn samt högst 70 dBA maximal ljudnivå natteld vid fasad mellan klockan 22 och 06. Ljudnivån på gemensamma uteplatser ska där klara 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån får inte överskridas mer än 5 gånger per natt. Dagtid får den maximala ljudnivån inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme.

Delar av skolgård som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska utformas så att de får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn och 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 06 och 22.

Bostadsbyggnaderna ska utformas så att stömljudnivå inomhus från trafik och tekniska installationer i bostadrum och lokaler med utrymme för sömn och vila inte överstiger 30 dBA(SLOW) maximal ljudnivå. För arbetslokaler med tyst verksamhet ska stömljudnivå inte överstiga 45 dBA(FAST).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Startbesked med villkor

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpats.



Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

BLAD 1 (3)

SAMRÅD
2025-12-22 - 2026-01-30
GRANSKNING

REVIDERAD
ANTAGEN
LÄNST.BESLUT
LAGA KRAFT

Ändring av detaljplan för Barkarbystaden IV

Fastigheterna Barkarby 2:2, Barkarby 4:1 m.fl.
(upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

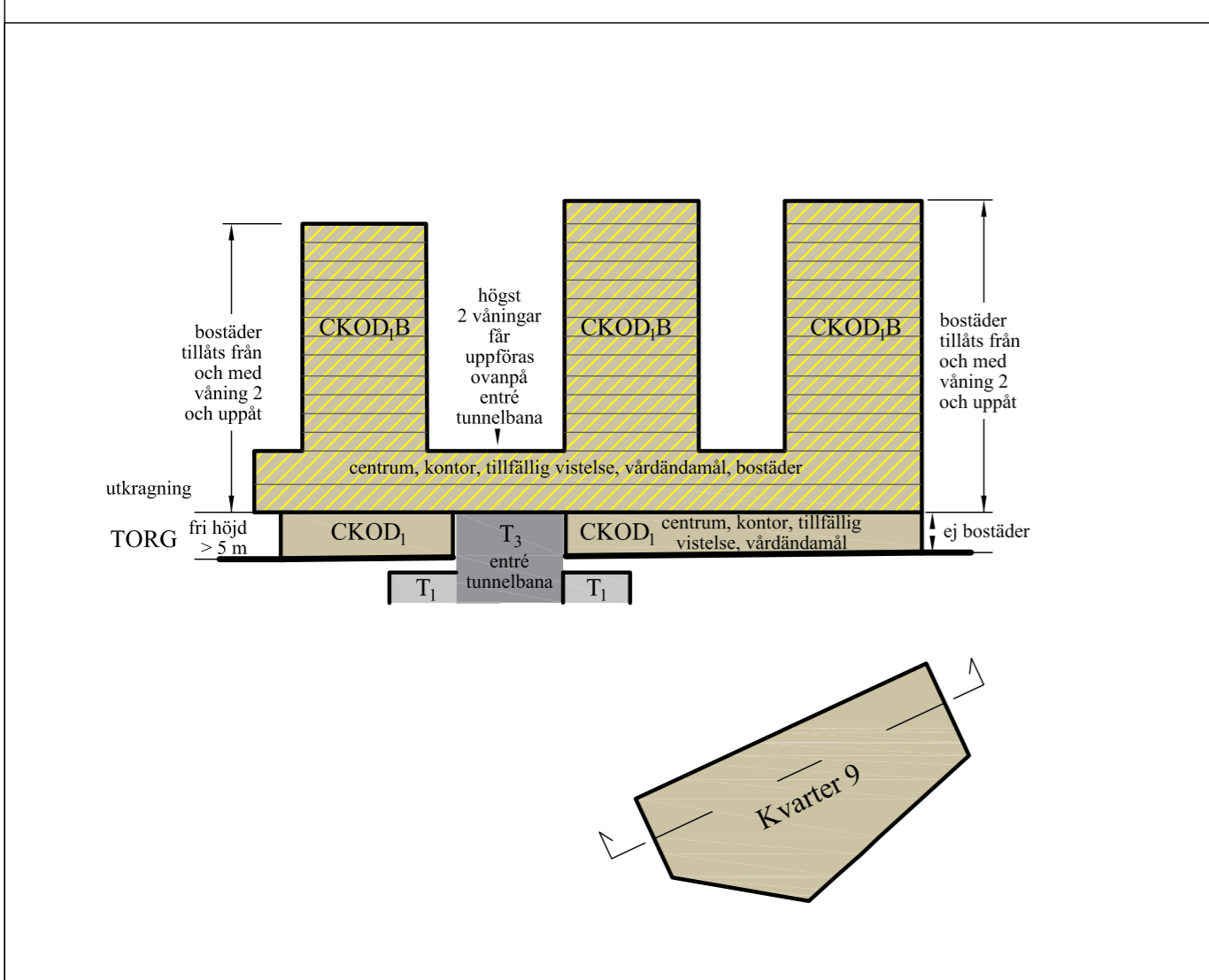
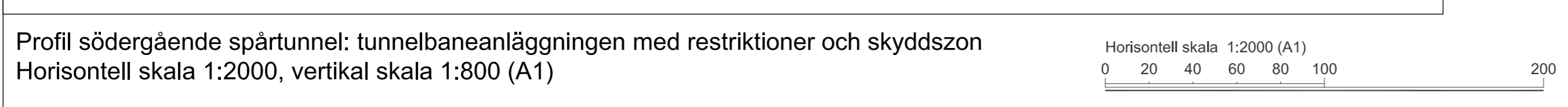
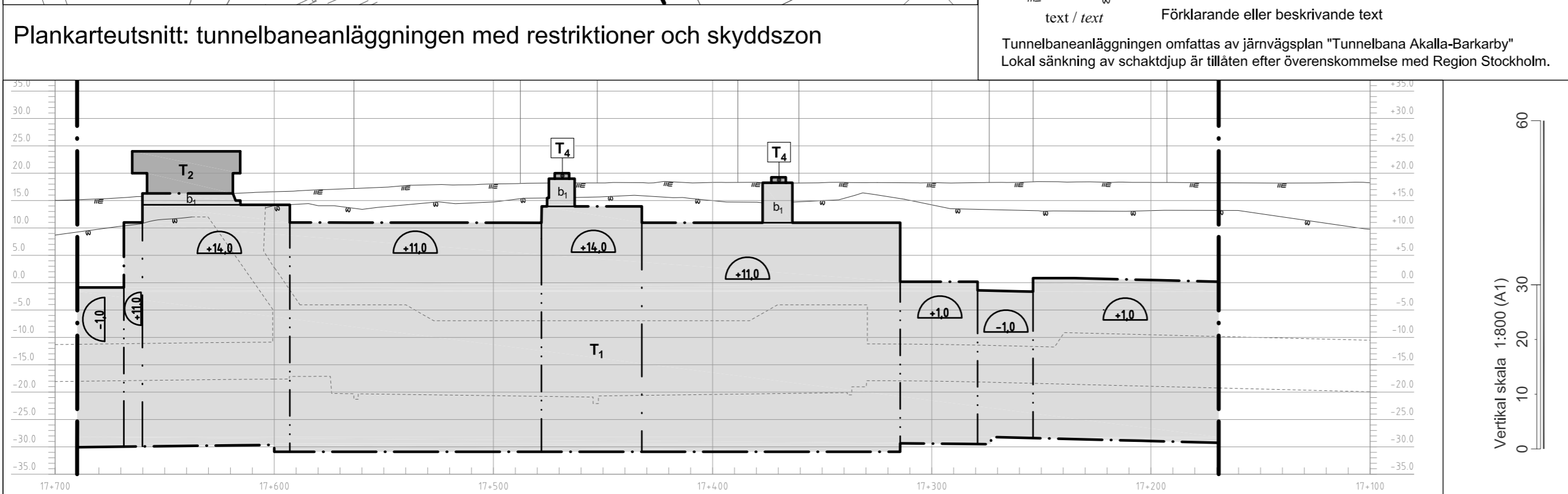
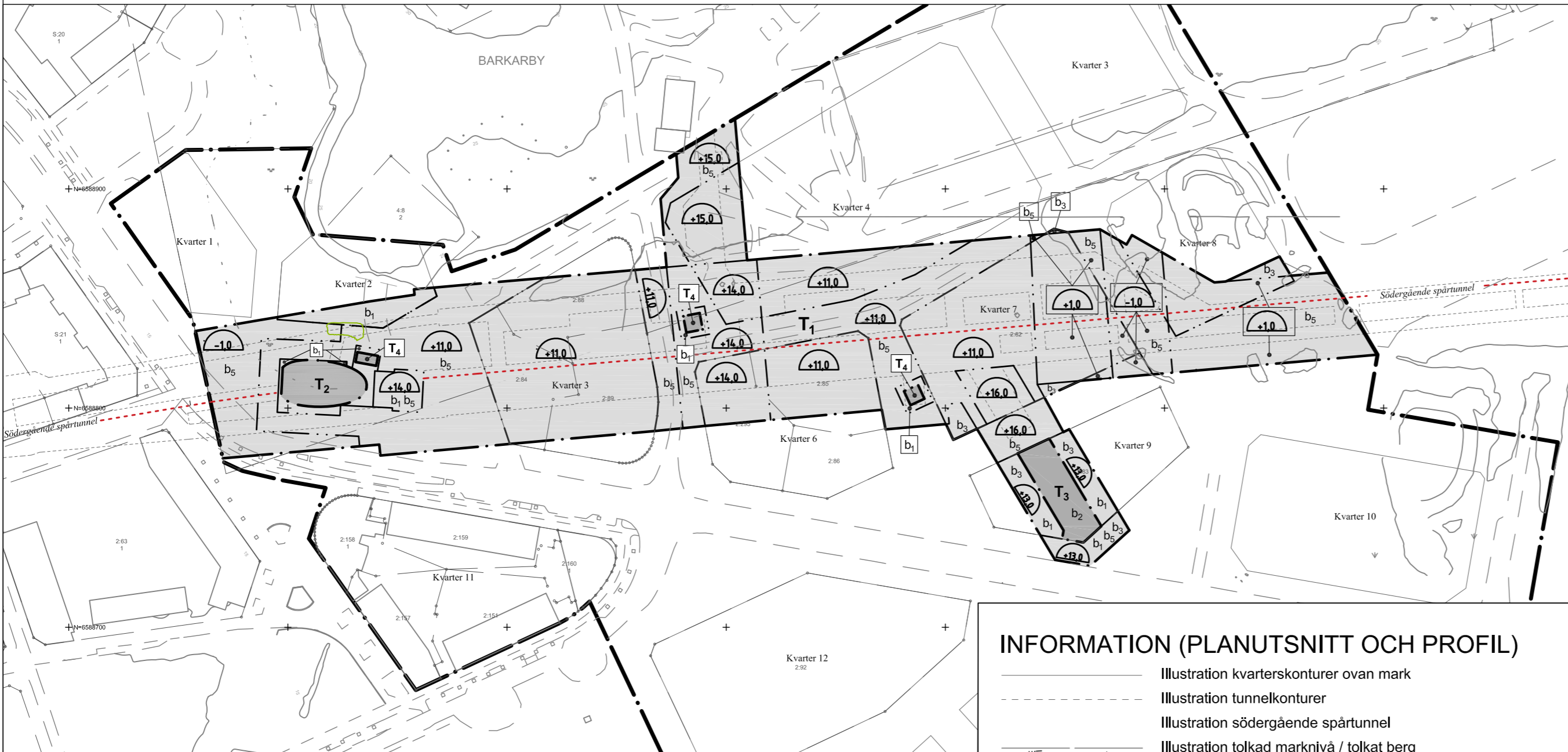
PLANHANDLINGAR:
PLANKARTA
PLANBESKRIVNING

Sandra Westin
Planchef

Teresa Westman
Planarkitekt

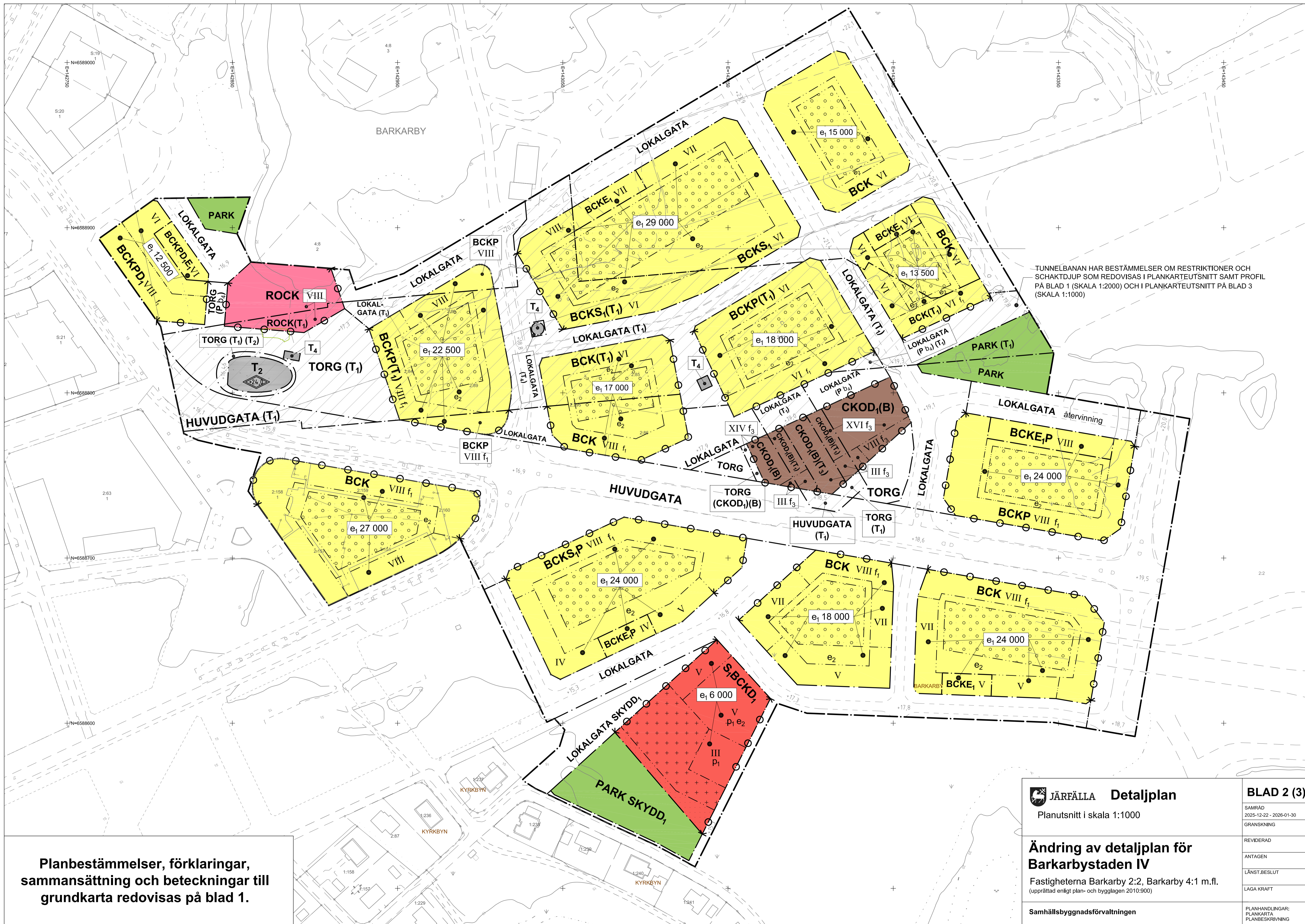
Kst 2025/476

SAMRÅD



Illustrativ sektion kvarter 9, skala 1:1000

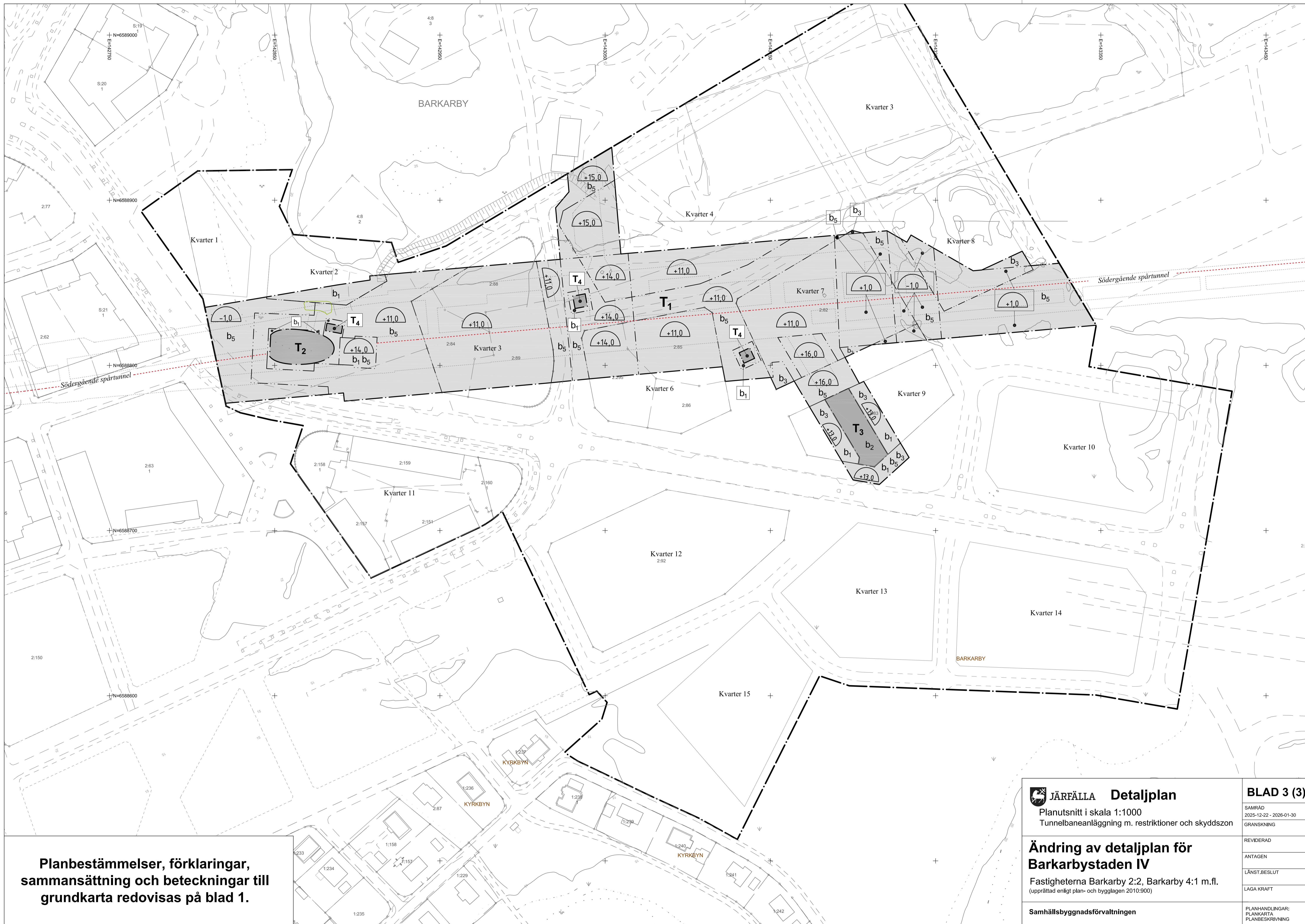
Orienteringskarta med planområdet inringat i rött



TUNNELBANAN HAR BESTÄMMELSER OM RESTRIKTIONER OCH SCHAFTDJUP SOM REDOVISAS I PLANKARTEUTSNITT SAMT PROFIL PÅ BLAD 1 (SKALA 1:2000) OCH I PLANKARTEUTSNITT PÅ BLAD 3 (SKALA 1:1000)

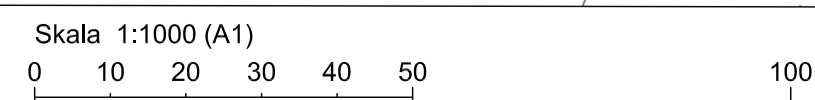
Planbestämmelser, förklaringar, sammansättning och beteckningar till grundkarta redovisas på blad 1.

JÄRFÄLLA Detaljplan Planutsnitt i skala 1:1000	BLAD 2 (3) SAMRÅD 2025-12-22 - 2026-01-30 GRANSKNING
	REVIDERAD ANTAGEN LÄNST.BESLUT LAGA KRAFT
Ändring av detaljplan för Barkarbystaden IV Fastigheterna Barkarby 2:2, Barkarby 4:1 m.fl. (upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)	
Samhällsbyggnadsförvaltningen	
PLANHANDLINGAR: PLANKARTA PLANBESKRIVNING	
Sandra Westin Planchef	Teresa Westman Planarkitekt
Kst 2025/476	
SAMRÅD	



Planbestämmelser, förklaringar, sammansättning och beteckningar till grundkarta redovisas på blad 1.

Planutsnitt av tunnelbaneanläggningen, restriktioner för bebyggelse och skyddszon



JÄRFÄLLA Detaljplan Planutsnitt i skala 1:1000 Tunnelbaneanläggning m. restriktioner och skyddszon	BLAD 3 (3) SAMRÅD 2025-12-22 - 2026-01-30 GRANSKNING
	REVIDERAD ANTAGEN LÄNST.BESLUT LAGA KRAFT
Ändring av detaljplan för Barkarbystaden IV Fastigheterna Barkarby 2:2, Barkarby 4:1 m.fl. (upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)	PLANHANDLINGAR: PLANKARTA PLANBESKRIVNING
Samhällsbyggnadsförvaltningen Sandra Westin Planchef	Teresa Westman Planarkitekt Kst 2025/476 SAMRÅD