PLANKARTA

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100

KARTA 1

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

Kommungränsen
Traktorgränsen
Fastighetsgränsen
1:23 Fastighetsbeteckning
Byggnader
Transformatorbyggnad
Basäng, pool
Staket
Häck
Mur
Stödmur
Sälnt
Dike
Höjdkurvor
0,0 Höjdpunkt
Gränspunkt
gs Gemensamhetsanläggning
serv Servitut

Lr Ledningsrättsområde
Barrträd, lövträd
Fornminesområde, fornminne
Sankmark, åker resp äng
Ägodelsgränsen
Barrskog, Lövskog

Underjordiska ledningar:

NV Norrvatten

KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18,00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2018-10-03 M998

Heidi Wennberg
Kart- och GIS-chef

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
PARK Anlagd park
NATUR Naturmark
TORG Torg. Elnätsstation får uppföras.
TORG (P) Torg. Elnätsstation får uppföras. Parkering under mark upp till en nivå +15,0 över nollplanet.
GÅNG Gångtrafik
CYKEL Cykeltrafik

Kvartersmark

BC Bostäder och lokaler för centrumverksamheter.
E_1 Elnätsstation
E_2 Teknisk anläggning för sopsug och miniåtervinningscentral i byggnad.
K Kontor
O Tillfällig vistelse
P Parkeringshus eller parkeringsgarage.
S Skola och förskola.
S_1 Förskola.
Z Verksamheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
lek Lek- och aktivitetsplats ska anordnas.
dagvatten Översvämningsyta för rening av dagvatten ska anordnas.
n_1 Högsta slänlutning intill Bällstaån är 1:4.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 000 Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark. Inglasad balkong och parkeringsgarage under underbyggd bostadsgård räknas inte in i bruttoarean.
e_2 Största byggnadarea för komplementbyggnad är 60 m^2. Byggnadsarean ska räknas in i kvarterets totala bruttoarea. Komplementbyggnad får uppföras i högst två våningar.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras.
Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och byggas under (över) med planterbart och körbart bjälklag. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad på gård är 10% av gårdens areal. Komplementbyggnad får endast vara en våning.
Marken får endast bebyggas med läktare och komplementbyggnader.
x_1 Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
x_2 Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. 10% av arean får byggas över upp till +48,0 meter över nollplanet om minsta fria höjd är 4,7 meter.

MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får ej anordas.
+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
n_2 Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGTEKNIK

Placering

p_1 Byggnader ska placeras i gräns mot allmän plats (GATA och TORG).

Bebyggelse i varje kvarter ska placeras så att kvarterens hörn är bebyggda, minst 12 meter från kvarterets hörn.

Utformning

+00,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
v_1 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 inklusive eventuella inglasade altaner eller terrasser.

Högsta totalhöjd är +121,0 meter över nollplanet.
Bostäder ska ha huvudentréer mot gata och genomgående trapphus som markeras tydligt i fasad.

Utförande

f_1 Mot Nettovägen och TORG ska bebyggelsen ha en kontinuerlig och sammanbyggd fasad. Portiker får anordnas med en minsta fria höjd om 3,6 meter. Portiken ska vara minst lika bred som den är hög.
f_2 Minst 70% av bottenvåningarnas fasadlängd mot allmän plats ska vara uppglasade och innehålla lokaler för kontor och centrumändamål. Bottenvåningarna mot allmän plats ska ha en våningshöjd på minst 4 meter och vara tillgängliga från den allmänna platsen.
f_3 Minst 35% av bottenvåningarnas fasadlängd mot allmän plats ska vara uppglasade och innehålla lokaler för kontor och centrumändamål. Bottenvåningarna mot allmän plats ska ha en våningshöjd på minst 4 meter och vara tillgängliga från den allmänna platsen.
f_4 Byggnadens huvudentré ska lokaliseras mot torget samt vara beläget som längst 6 meter ifrån torget.Minst 50% av byggnaden fasad ska ligga i begränsningslinje mot torget.

Utkragande byggnadsdelar så som bursprår och balkonger får skjuta ut max 1,0 meter över allmän plats. Minsta fria höjd är 3,6 meter. Mot Järfällavägen och Nettovägen får utkragande byggnadsdelar endast skjuta ut max 1,0 meter från fasad mot gata och torg oavsett om det är över allmän plats eller inte. .

Parkering i byggnad får i bottenvåningen inte förläggas i gräns eller fasad mot allmän plats.
Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.

Byggnadsteknik

Källare får ej anordnas under +12,1 meter över nollplanet.
Färdigt golv får vara lägst +13,1 meter över nollplanet. Komplementbyggnader, kiosk, parkering och tekniska anläggningar så som sopsug, återvinningscentral, pumpstation, elnätsstation och dagvattenanläggningar på kvartersmark får anläggas ner till en nivå lägst +12,1 meter över nollplanet. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +13,1 meter ska utföras med vattentät konstruktion.
Dagvattnet på kvartersmark ska ledas till en infiltrationsyta inom den egna fastigheten motsvarande 99 m^3/hektar red area.

STÖRNINGSSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats.
Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

INFORMATION

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt dess lydelse från den 2 januari 2015.

SAMRÅD

JÄRFÄLLA

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

KARTA 1(2)

SAMRÅD 2018-11-07	GODK. II
GRANSKNING	
REVIDERAD	
ANTAGEN	
LÄNST.BESLUT	
LAGA KRAFT	

Bällstadalen

Fastigheterna Veddesta 2:93-95 m fl

(upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

PLANHANDLINGAR:
PLANKARTA
ILLUSTRATION

Malin Danielsson
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt

Kst 2018/810