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

Ändrade planbestämmelser redovisas med grönstreckad ram i legenden

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
TORG	Torg
PARK	Anlagd park
SKYDD$_1$	Översvämningsskydd

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrumverksamhet
D$_1$	Vårdändamål inom kvarter
E$_1$	Nätstation integrerad i kvarter, placerad i markplan
K	Kontor
O	Tillfällig vistelse
P	Parkeringsgarage
R	Besöksanläggning
S$_1$	Förskola
(T$_1$)	Tunnelbana med tillhörande anläggningar under mark
T$_2$	Anläggning för tunnelbana, stationsbyggnad
(T$_2$)	Stationsbyggnad utkragande ovan mark, minsta fri höjd är 3,5 meter
(T$_3$)	Anläggning för tunnelbana, stationsbyggnad med entré i kvarter
T$_4$	Ventilationsanläggning för tunnelbana

BESTÄMMELSER FÖR UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet.
återvinning	Anläggning för återvinning får finnas.

Inom torgyta får väderskyddade parkeringar för cyklar anläggas ovan eller under mark.

UTNYTTJANDEGRAD

e$_1$ 000	Största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark. Bruttoarean för inglasade balkonger, parkeringsgarage eller inbyggda nätstationer räknas inte in i denna bestämmelse.
e$_2$	Ytan får byggas under med bjälklag. Bruttoarean under den underbyggda gården räknas inte in i sammanlagda bruttoarean för e$_1$. Högst 30 % av ytan ovan det underbyggda bjälklaget får bebyggas, bruttoarean räknas in i största sammanlagda bruttoarean för e$_1$. 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 bebyggas med komplementbyggnader.
- Byggnad får inte uppföras, med undantag för komplementbyggnader i upp till en våning. Högst 5 % av arealen får bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får ej anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p$_1$	Byggnader får placeras fritt och utföras med släpp.

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

Utformning och omfattning

III, V, VIII ...	Högsta antal våningar.
+24,0	Högsta totalhöjd i meter över nollplan.

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

Balkonger och burspråk över lokalgator eller torg får skjuta 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 skjuta ut högst 0,5 meter med en minsta fri höjd om 5 meter. Balkonger som skjuter ut över huvudgata och torg får inte glasas in. Balkonger som skjuter ut ska förses med tak eller ovanliggande balkongplatta.

Sockelvåningen 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 sockelvåningen ha en lägsta våningshöjd om 3,5 meter från gatunivå till ovansida ovanliggande bjälklag, om inte annat anges.

Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark (undantaget kvartersmark för tunnelbanans byggnader och anläggningar) med en magasinsvolym på 100 m^3 per hektar fastighetsareal.

f$_1$	Minst 70% av sockelvåningens fasadlängd mot allmän plats ska utgöras av lokaler för centrumverksamhet. Sockelvåning ska ha en lägsta våningshöjd om 4,5 meter från ovansida bjälklag vid gatunivå till ovansida ovanliggande bjälklag.
f$_2$	*Bestämmelsen har upphört att gälla.*
f$_3$	Sockelvåning 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 skjuta ut utanför fasadliv. Se **Illustrativ sektion kvarter 9**.

Byggnadsteknik

+0,0	Lägsta schaktnivå i meter relativt nollplanet. Nivå får underskridas vid byggande av tunnelbanans anläggningar.
b$_1$	Byggnaders och allmänna platsers grundläggning ska anpassas till tunnelbanans anläggning. Vid byggnation, anläggning och andra åtgärder ska hänsyn tas till tunnelbaneanläggningen.
b$_2$	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.
b$_3$	Område som anpassats runt tunnelbanans skyddszon, se sidorna 13 - 14 i planbeskrivningen.
b$_4$	Gräns för allmän plats är 1,5 meter under nivå för färdig mark.
b$_5$	Nivå för schaktdjup anger även gräns för allmän plats.

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

Skydd mot störningar

Bostadsbyggnader ska utformas så att lägenheter med en största boarea om 35 m^2 får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasad, och lägenheter större än 35 m^2 får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasad om inget annat anges.

Där det inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (kl. 22 - 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 dagtid (kl. 06 - 22).

m$_1$	Bostäder ska utformas så att: - lägenheter med en största boarea om 35 m^2 får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasad, *alternativt* - lägenheter större än 35 m^2 ska ha minst hälften av bostadsrummen vända mot en sida där ljudnivån vid fasaden inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (kl. 22 - 06), *alternativt* - fasad vid bostad ska utföras med bullerdämpande åtgärder så att ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasaden till bostadsrum inte överskrider 60 dBA
m$_2$	På takterrassen ovan våningsplan 3 ska en bullerskärm med en minsta höjd av 1,1 meter uppföras längs de ytterkanter som vetter mot allmän plats.
m$_3$	Tekniska installationer ska placeras och utformas så att de avskärmas från vistelseytor på uteplatser. Buller från installationerna får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå än 50 dBA vid uteplats och bostadsfasad, 45 dBA kvällstid (kl. 18 - 22) eller helg, samt 40 dBA nattetid (kl. 22 - 06) vid bostadsfasad. Maximal ljudnivå nattetid får inte överskrida 55 dBA.

Bostadsbyggnaderna ska utformas så att stomljudsnivå inomhus från trafik och tekniska installationer inte överstiger 32 dBA(FAST) maximal ljudnivå i bostadsrum och lokaler med utrymme för sömn och vila.

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 markföroreningar har avhjälpts.

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

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

Traktgräns, Fastighetsgräns, 2:2 Fastighetsbeteckning, Gränspunkt, Byggnader, Komplementbyggnad, Skärmtak, Altan, Vägkant, Gång- och cykelbana, Stig, Staket, Stängsel/plank, Stödmur, Slänt, Dike, Höjdkurvor, + 0.0 Markhöjd, Fornlämning

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2026-03-20 KART 2026 - 032

Marcus Sundström Neckman
Mätningsingenjör

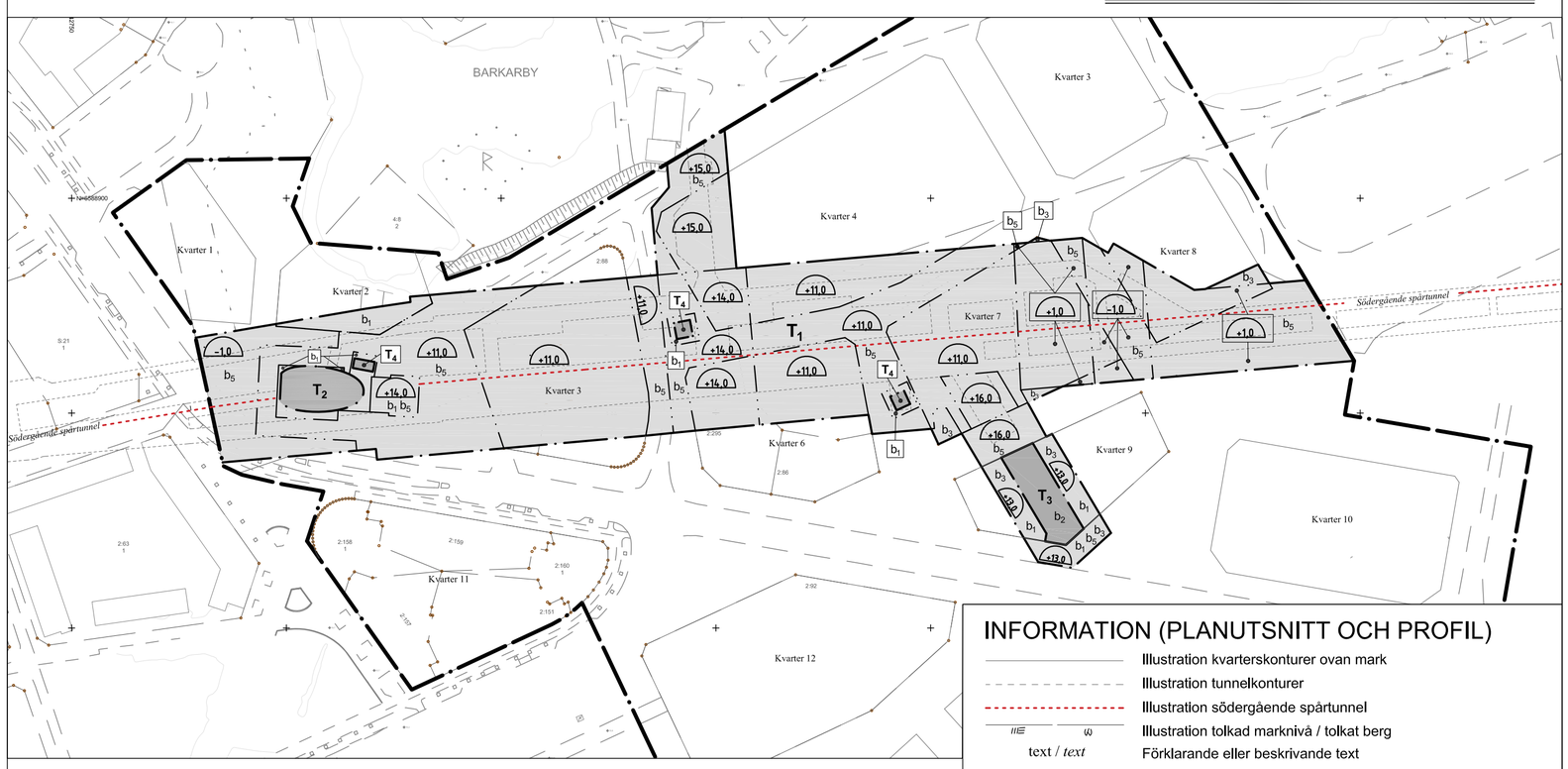
KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00
HÖJDSYSTEM: RH2000

INFORMATION

- Illustration nya vägar och gator
- Område som omfattas av planutsnitt för tunnelbana

Plankarta

Skala 1:2000 (A1)
0 20 40 60 80 100 200

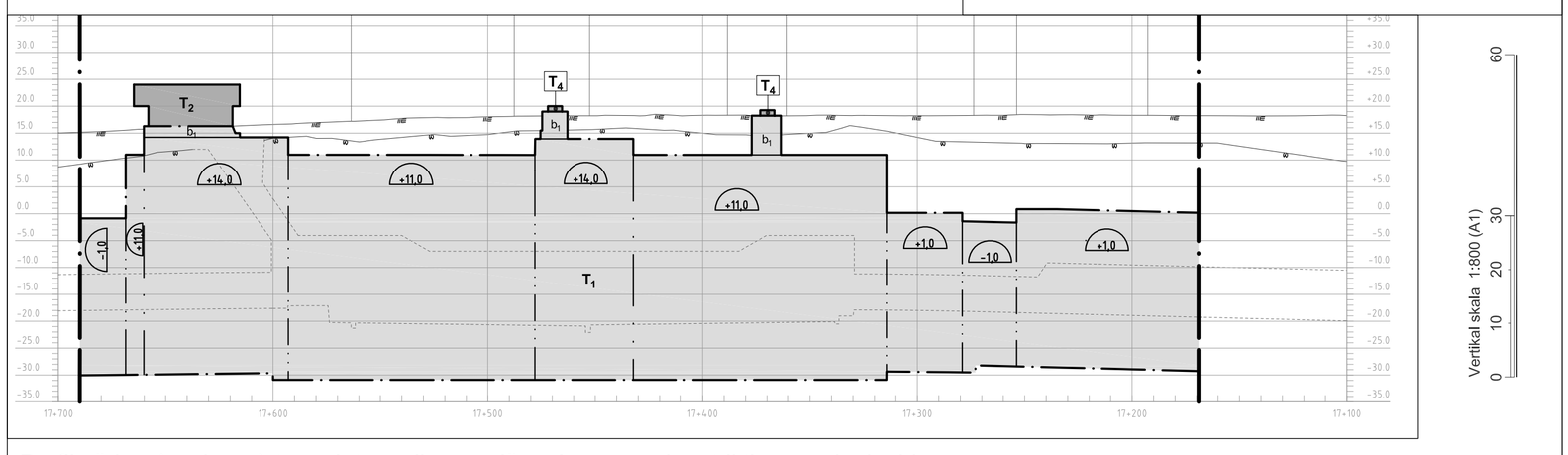


INFORMATION (PLANUTSNITT OCH PROFIL)

- Illustration kvarterskonturer ovan mark
- Illustration tunnelkonturer
- Illustration södergående spårtunnel
- Illustration tolkad marknivå / tolkat berg
- text / *text* — Förklarande eller beskrivande text

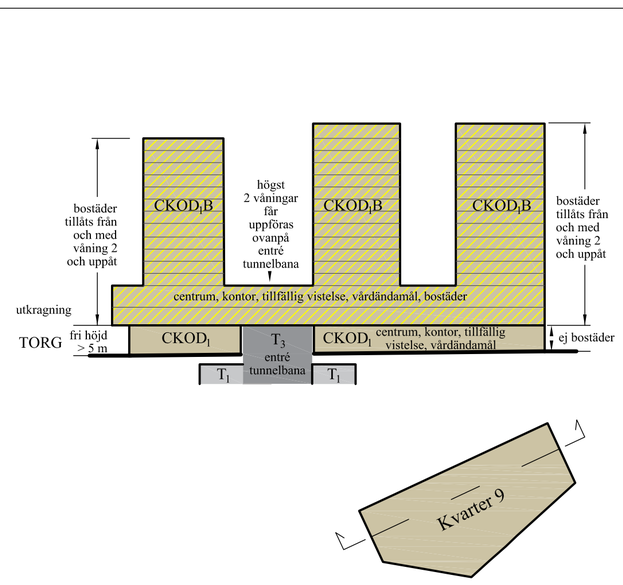
Tunnelbaneanläggningen omfattas av järnvägsplan "Tunnelbana Akalla-Barkarby"
Lokal sänkning av schaktdjup är tillåten efter överenskommelse med Region Stockholm.

Plankarteutsnitt: tunnelbaneanläggningen med restriktioner och skyddszon

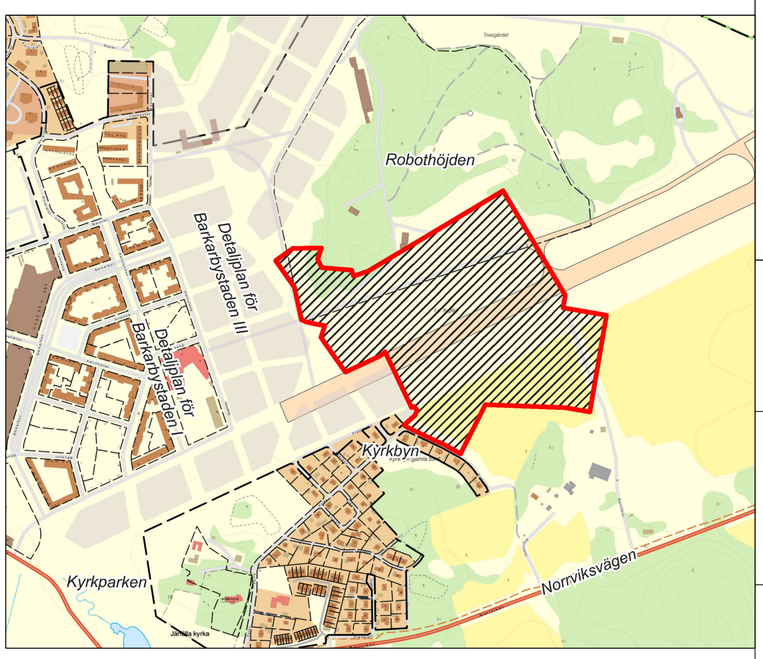


Profil södergående spårtunnel: tunnelbaneanläggningen med restriktioner och skyddszon
Horisontell skala 1:2000, vertikal skala 1:800 (A1)

Horisontell skala 1:2000 (A1)
0 20 40 60 80 100 200



Illustrativ sektion kvarter 9, skala 1:1000



Orienteringskarta med planområdet inringat i rött

JÄRFÄLLA

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

BLAD 1 (3)

SAMRÅD	2025-12-22 - 2026-01-30
GRANSKNING	2026-04-02 - 2026-04-16
REVIDERAD	2026-05-08
ANTAGEN	2026-06-15
LÄNST.BESLUT	2026-06-23
LAGA KRAFT	2026-07-09

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

0123-P2026/3

D 2026 07 09

Jonas Bark
Planchef

Teresa Westman
Planarkitekt

Kst 2025/476

TUNNELBANAN HAR BESTÄMMELSER OM RESTRIKTIONER OCH SCHAKTDJUP 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.

Plankarta

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

JÄRFÄLLA

Detaljplan

Planutsnitt i skala 1:1000

BLAD 2 (3)

SAMRÅD	2025-12-22 - 2026-01-30
GRANSKNING	2026-04-02 - 2026-04-16
REVIDERAD	2026-05-08
ANTAGEN	2026-06-15
LÄNST.BESLUT	2026-06-23
LAGA KRAFT	2026-07-09

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

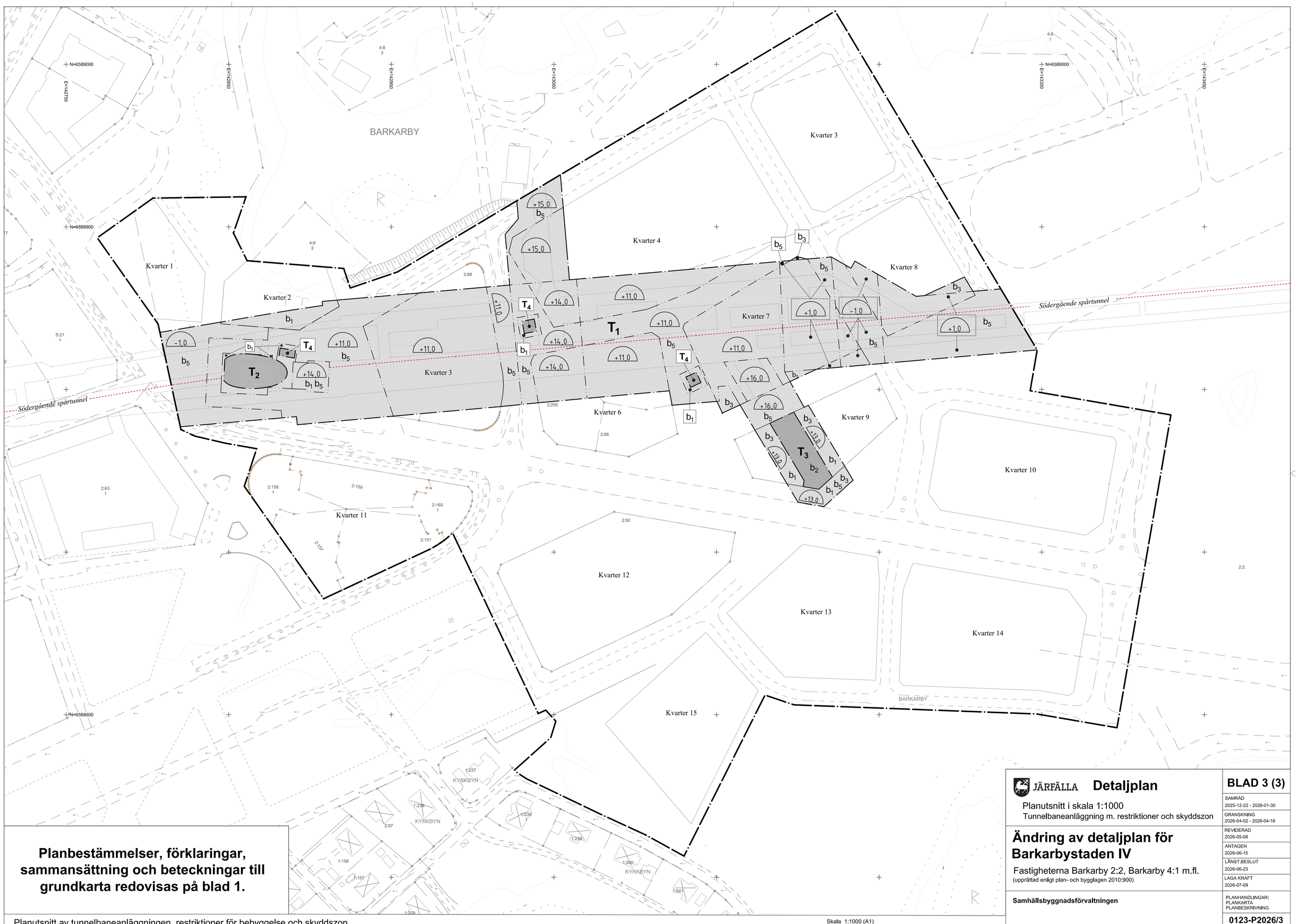
0123-P2026/3

D 2026 07 09

Jonas Bark
Planchef

Teresa Westman
Planarkitekt

Kst 2025/476



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

Planutsnitt av tunnelbaneanläggningen, restriktioner för bebyggelse och skyddszon

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

JÄRFÄLLA **Detaljplan**

Planutsnitt i skala 1:1000
Tunnelbaneanläggning m. restriktioner och skyddszon

BLAD 3 (3)

Ändring av detaljplan för Barkarbystaden IV

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

SAMRÅD	2025-12-22 - 2026-01-30
GRANSKNING	2026-04-02 - 2026-04-16
REVIDERAD	2026-05-08
ANTAGEN	2026-06-15
LÄNST.BESLUT	2026-06-23
LAGA KRAFT	2026-07-09

Samhällsbyggnadsförvaltningen

PLANHANDLINGAR:
PLANKARTA
PLANBESKRIVNING

0123-P2026/3

D 2026 07 09

Jonas Bark
Planchef

Teresa Westman
Planarkitekt

Kst 2025/476