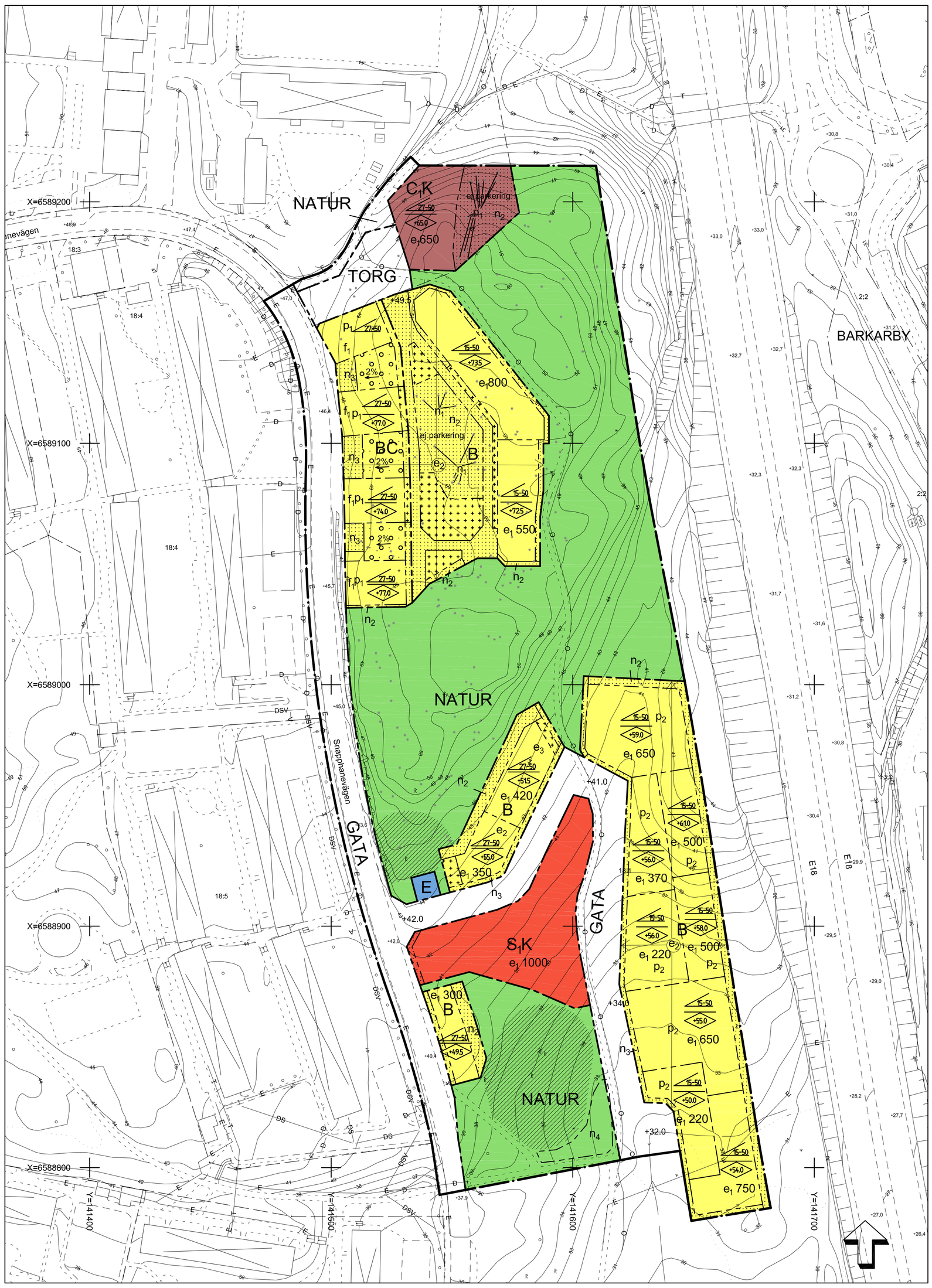


PLANKARTA

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
TORG	Torg
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
BC	Bostäder och lokaler för centrumverksamheter
C_1K	Samlingslokal och kontor
E	Elnätsstation
S_1K	Förskola och kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

+0.0	Föreskriven höjd på mark över nollplanet
n_4	Ytor för dagvattenhantering ska finnas.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 000	Största tillåtna byggnadsarea i m^2 ovan mark. Utöver byggnadsarean får franska balkonger som skjuter ut max 0,6 meter utföras.
e_2	Varje komplementbyggnad får högst vara 40 m^2 . Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 120m^2 inom varje kvarter.
e_3	Till varje bostadsenhet får en komplementbyggnad om 10 m^2 uppföras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras.
Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och underbyggas med planterbart och körbart bjälklag.
Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.

MARKENS ANORDNANDE

+0.0	Föreskriven höjd på mark över nollplanet
0%	Minsta angivna lutning på marken i pilens riktning.
ej parkering	Bilparkering får inte finnas.
n_1	Trädet ska bevaras. Marklov krävs för fällning av trädet.Sjukt eller skadat träd får fällas, efter utlåtande från biologisk expertis, och ska ersättas med nytt av samma slag. Försiktighet ska iakttas vid markarbeten intill trädets rötter.
n_2	Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter. Marklov krävs för alla ändringar av marknivåer.
n_3	Marken ska möjliggöra infiltration och fördröjning av dagvatten.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGTEKNIK

Placering

p_1	Byggnader ska huvudsakligen placeras i bebyggelsegräns mot gata och torg.
p_2	Byggnader ska utföras i förskjutna i förhållande till varandra för att bryta upp volymen mot E18. Bebyggelsen ska placeras så att den formar öppna gårdar mot naturområdet och gatan i väster. Byggnaderna närmast E18 får byggas ihop med glasskärmar eller inglasade balkonger.

Utformning

00-00	Minsta och högsta taklutning
+00.0	Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet.

Högsta totalhöjd är +82,4 meter över nollplanet om inget annat anges.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.

Inom kvartersmark ska grönytefaktorn uppgå till minst 0,5. Begreppet grönytefaktor och beräkningsanvisningar förklaras i planbeskrivningen på sid 16.

Utkragande byggnadsdelar så som burspråk och balkonger får skjuta ut 1,5 meter över allmän platsmark. Fri höjd ska tillgodoses från mark om minst 3,0 meter. Franska balkonger fårskjuta ut 0,6 meter över allmän platsmark om en fri höjd på 2,6 meter tillgodoses.

Flerbostadshus ska ha huvudentréer mot gata och genomgående trapphus som markeras tydligt i fasad.

Utförande

f_1	Bottenvåningarna mot allmän plats ska vara uppglasade och ha entréer till lokaler och bostäder. Minst 40 % av bottenvåningarnas sammanlagda fasadlängd mot allmän plats ska innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement. Lokal för centrumändamål ska finnas i kvartershörn mot torg. Bottenvåningen ska ha en förhöjd våning med en minsta rumshöjd på 3,2 meter.

Byggnadsteknik

Friskluftsintag ska placeras på tak och så långt från E18 som möjligt. Utrymning från byggnader ska möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från E18.

Dagvattnet ska ledas till en infiltrationsyta inom den egna fastigheten motsvarande minst 108 m^3/hektar reducerad area.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder utformas så att samtliga bostadsrum får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där så inte är möjligt ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad. För bostäder på max 35 m^2 accepteras högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Minst en gemensam uteplats per gård ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Friyta på förskola som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids på minst 75% av skolgården mellan kl 06-22.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

INFORMATION

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

UPPLYSNING OM FORNLÄMNINGAR

Skyddsområde kring fornlämningar

Samråd ska ske med länsstyrelsen för eventuella åtgärder eller ingrepp i fornlämning och dess närområde. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen (Kulturminneslagen 2 kap. 10§).

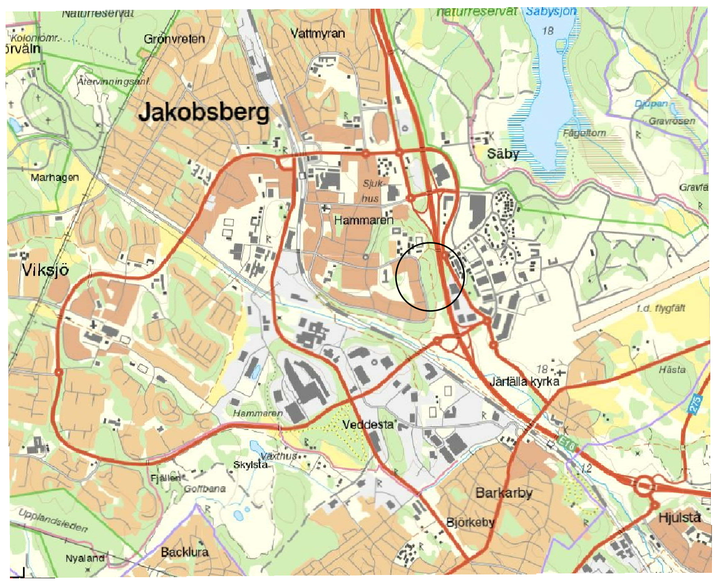
BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

Kommungränsen
Traktgränsen
Fastighetsgränsen
1:23 Fastighetsbeteckning
Byggnader
Transformatorbyggnad
Bassäng, pool
Staket
Häck
Mur
Stödmur
Stäket
Dike
Höjdkurvor
0,0 Höjdpunkt
Gränspunkt
ga Gemensamhetsanläggning
serv Servitut
Lr Ledningsrättsområde
Barrträd, lövträd
Fornlämningsområde, fornminne
Sankmark, åker resp äng
Ägoslagsgränsen
Barrskog, Lövskog
Underjordiska ledningar:
E Högspänning
T Tele
V Vatten
S Spillvatten
D Dagvatten
F Fjärrvärme
Tunnel eller kulvert
O Optisk kabel
NV Normvatten

KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18,00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2017-02-13 M967

Lars Malmestål
Kart- och GIS-chef



ORIENTERINGSBILD

ILLUSTRATION

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

GRANSKNING

JÄRFÄLLA KOMMUN

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

KARTA 1(1)

SAMRÅD 2016-05-23	GODK. MD
GRANSKNING 2017-03-15	II
REVIDERAD	
ANTAGEN	
LÄNST.BESLUT	
LAGA KRAFT	

Tallbohov, Söderhöjden

del av Jakobsberg 18:1 och 18:10

(upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)

PLANHANDLINGAR: PLANKARTA

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Malin Danielsson
Planchef

Ingela Isaksson
Planarkitekt

Kst 2015/347