

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA Lokaltrafik
- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokaltrafik mot verksamhet
- P-PLATS Parkering
- PARK Parkområde
- PARK₁ Park med dagvattenhantering
- NATUR Naturområde
- TORG Torg
- GC-VÄG Gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- D₁ Vårdboende, äldreboende
- H₁ Småskalig icke störande handel och hantverk får finnas i markplan
- K₁ Kontor får finnas i markplan och på andra våningen
- E₁ Nätstation
- L₁ Handelsträdgård, odling och försäljning
- L₂ Odling
- L₃ Småskalig djurhållning, ej häst eller svin
- R₁ Kultur och fritid, samlingslokal eller café
- S₁ Förskola, grundskola eller fritidsgård

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- plank Bullerplank ska uppföras
- vall Bullervall ska uppföras
- damm Yta med damm för fördröjning och rening av dagvatten
- dike Yta som innehåller dike
- översilningsyta Yta som infiltrerar dagvatten genom diken och översilning

Anläggning för återvinning får placeras inom allmän plats på GATA eller TORG.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSSTORLEK

- e₁ Endast friliggande en- och tvåbostadshus. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 30% av fastighetens area. Största tillåtna byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad och 60 m² för den största komplementbyggnaden. Minsta fastighetstorlek är 700 m².
- e₂ Endast radhus eller friliggande en- och tvåbostadshus. Minsta fastighetstorlek för radhus är 150 m² där största tillåtna byggnadsarea är 40% av fastighetens area. Minsta fastighetstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus är 500 m², största tillåtna byggnadsarea där är 30% av fastighetens area. Största tillåtna byggnadsarea för friliggande huvudbyggnad är 120 m² per fastighet.
- e₃ Parhus, radhus eller flerbostadshus. Minsta fastighetstorlek för radhus är 150 m² där största tillåtna byggnadsarea är 40% av fastighetens area. Minsta fastighetstorlek för parhus är 500 m² och för flerbostadshus 1000 m², största tillåtna byggnadsarea där är 30% av fastighetens area. Största tillåtna byggnadsarea per flerbostadshus är 450 m².
- e₄ 000 Största tillåtna byggnadsarea, utöver detta får skärmtak om sammanlagt högst 25 m² byggnadsarea uppföras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Eventuella balkonger och burspråk får kraga ut högst 1 meter ovan punktprickad mark.
- Byggnad får inte uppföras, med undantag för komplementbyggnader.

MARKENS ANORDNANDE

Minst 30% av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig för dagvatten. Mark avsedd för parkering för bostadsändamål ska utföras med genomsläpplig markbeläggning.

Mark och vegetation

- 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n₁ Utökad marklovpåskikt. Marklov krävs för schaktning på grund av närhet till förlämnig, se sidan 24 i planbeskrivningen.
- n₂ Marken får inte härdgöras

Utfart och stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas
- Stängsel, staket, mur, plank eller motsvarande med högst 1,1 meters höjd ska uppföras i gräns mot park

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- P₁ Huvudbyggnad ska ha husgavel orienterad mot Ormbäckavägen.
- P₂ Byggnad ska placeras i gräns mot torg. Huvudentrén ska placeras mot torg. Bottenvåning ska ha en lägsta våningshöjd om 4 meter från torg till ovanstående ovanliggande bjälklag.

Minsta avstånd till fastighetsgräns för byggnader och byggnadsdelar är 3 meter, om inte annat anges. Radhus får sammanbyggas över gemensam gräns. Upp till 6 radhus får sammanbyggas i en radhuslänga. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet, men får sammanbyggas med annan komplementbyggnad över gemensam gräns. Garage och carport, även där de utgör del av huvudbyggnad, ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

Utformning och omfattning

Fasadmaterial ska vara trä, puts eller tegel. Fasaderna ska utföras utan synliga elementskarvar. Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.

- I, II, III Högsta antal våningar, utöver detta får vind inredas om inget annat anges.
- v₁ Vind får inte inredas. Utöver angivet våningsantal får suterrängsvåning anordnas om minst hälften av den sammanlagda fasadlängden är motfylld.
- f₁ Minsta tillåtna taklutning är 27°, högsta tillåtna taklutning är 45°.

Komplementbyggnad får uppföras med högst en våning. Tak med en lutning om mindre än 15 grader ska vara planterade eller bekädd med växtlighet.

Utförande och byggnadsteknik

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 75 m³ per hektar fastighetsareal, för fastigheter med flerbostadshus ska fördröjningsvolymen vara 110 m³ per hektar fastighetsareal.

Lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska vara minst 0,3 meter över färdigt gatuhöjd vid anslutande gata, om inte annat anges.

- b₁ Grundläggning ska ske mot fast botten under lera, se sidan 30 i planbeskrivningen. Fyllningar kräver åtgärder i form av lättfyllning eller förbelastning.
- b₂ Grundläggning ska ske med metoder som motverkar risk för ras och skred, se sidan 30 i planbeskrivningen. Fyllningar kräver åtgärder i form av lättfyllning eller förbelastning.
- b₃ Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +16,1 inte skadar byggnaden. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara +16,5 om inte annat översvämningskydd anordnas till den höjden. Källare ska utföras med vattentät konstruktion till den nivån om inte annat översvämningskydd ordnas.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

- q₁ Område som har ett särskilt kulturhistoriskt värde (8 kap. 13 § PBL). Utökad lovpåskikt för fasadändringar som material, kulör, tak och fönster. Åtgärd som avses i 8 kap. 4 a-c §§ PBL får inte vidtas utan bygglov. Se sidorna 23-24 i planbeskrivningen.
- q₂ Byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde (8 kap. 13 § PBL) och får inte förvanskas. Byggnaden får inte rivras. Utökad bygglovsplikt för fasadändringar som material, kulör, tak och fönster. Befintlig fasad- och takutformning ska bevaras. Underhåll skall om möjligt ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Se sidorna 23-24 i planbeskrivningen.

Skydd mot stömingar

- m₁ Öppningar i fasad (dörrar, fönster, takluckor) får inte uppföras mot GATA₂ där ljudstömmingar riskerar uppstå. Öppningar mot GATA₂ får finnas i bottenvåning upp till en höjd om 2 meter ovan gatans nivå närmast byggnaden om avskärmade plank finns eller uppförs med 2,1 meters höjd.
- m₂ Mellan gräns mot GATA₂ och bostadshus ska plank om 2,1 meters höjd uppföras, med syfte att avskärma bostadsrum från ljud.
- m₃ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Alla lägenheter ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå (trifaltvärdet). Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationer från väg inte överstiger 0,4 mm/s RMS i bostadsrum.
- m₄ Byggnader ska placeras och utföras så att bostadsrum har högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som är belägna på punktprickad mark där byggnad inte får uppföras ska anses vara planenslagda.

Utökad lovpåskikt, lov med villkor

Utökad marklovpåskikt. Marklov krävs för härdgörande av yta inom kvartersmark. Lov eller startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpts samt att erforderliga bulleråtgärder (plank, vall) har uppförts.

Markreservat

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Strandskydd

- a₁ Strandskyddet är upphävt

INFORMATION

- Illustrationslinje
- Område med förlämnig
- Närområde till förlämnig

Samråd ska ske med Länsstyrelsen för eventuella åtgärder eller ingrepp i förlämnig och dess närområde. Om en förlämnig påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del förlämnigen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA

Kommungräns	Ledningsrättsområde
Traktgräns	Barträd, lövträd
Fastighetsgräns	Fornminnesområde, fornminne
Byggnader	Sankmark, åker resp äng
Transformatorbyggnad	Ägostagsgräns
Bassäng, pool	Barrskog, Lövsog
Staket	
Häck	
Mur	
Stödmur	
Slänt	
Dike	
Höjdkurvor	
Höjdpunkt	
Gränspunkt	
Gemensamhetsanläggning	
Servitut	

— Gällande gräns för planer

COORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00
HÖJDSYSTEM: RH2000

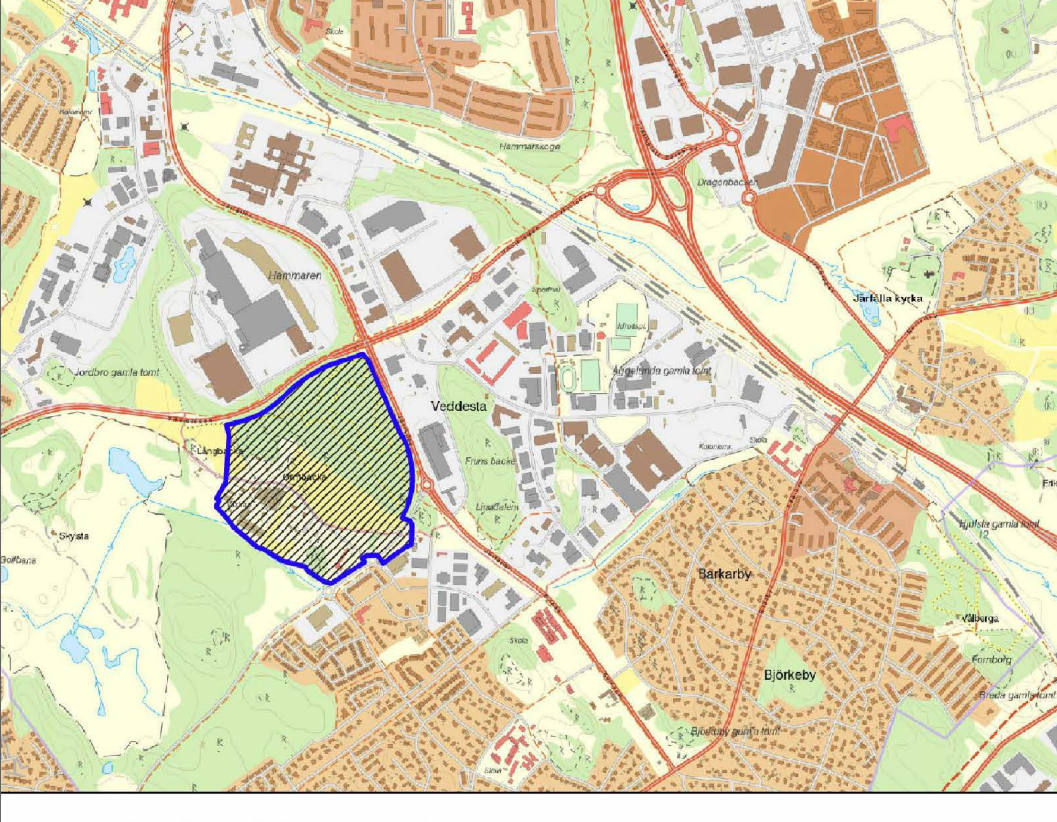
GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2019-01-25 M998

Heidi Wennberg
Kart- och GIS-chef

PLANKARTA

Skala 1:2000 A1 (1:4000 A3)

0 20 40 60 80 100 200 m



ORIENTERINGSSKISS

GRANSKNINGSHANDLING

Järfälla Detaljplan Plankarta med bestämmelser	KARTA 1(2)	
	SAMRÅD september 2016	GODK. PLU
Ormbäck etapp B Del av Veddesta 2:1 m.fl. (upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)	GRANSKNING april-maj 2019	PLU
	REVIDERAD	
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN	ANTAGEN	
	LÄNST.BESLUT	
	LAGA KRAFT	
Malin Danielsson Planchef	Teresa Westman Planarkitekt	Kst 2014/461