

# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående boteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan boteckning gäller inom hela området.

## GRÄNSER

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

- HUVUDGATA
  - LOKALGATA 1
  - LOKALGATA 2
  - LOKALGATA 3
  - LOKALGATA 4
  - PARK**
  - TORG
  - GCYVÄG
- Trafik mellan områden, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion för Järfallavägen respektive Fihetsvägen. Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion. Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion. Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion. Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion. Anlagd park (ej parkering)

### Kvartersmark

- B** Bostäder
- BHK** Bostäder med möjlighet till handel och kontor i bottenanläggning
- BHK<sub>1</sub>** Bostäder. Minst 40 % av bottenanläggningen ska utgöra lokaler för handel och kontor.
- BHK<sub>2</sub>** Bostäder. Minst 25 % av bottenanläggningen ska utgöra lokaler för handel och kontor.
- BHS** Bostäder med lokaler för handel och/eller förskola i bottenanläggning
- E** Transformatorstation
- E** Pumpstation
- E** Sopskavut med underfordringsk behållare. Exakt läge provas inför bygglov.
- P-E** Markparkering och transformatorstation
- P<sub>1</sub>** Parkeringsgarage
- S** Förskola och/eller skola

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Galutråd inom allmän platsmark ska planteras i skelställd rad. Minsta standardmeter på de galutråden som planteras ska vara 10 cm ca 1 meter över mark.

- lk** Lekplats med lekutrustning
- n** Inmätta ekar inom området får inte fällas. De ska skyddas och bevaras under byggd. Se tillförande trädförteckning.
- n<sub>1</sub>** Marken ska utformas så att vatten snabbt kan rinna undan.
- n<sub>2</sub>** Bullerskärm ska uppföras mot järnväg
- n<sub>3</sub>** Föreskriven höjd över nollplanet. Max 0,25 meters avvikelser från föreskriven markhöjd accepteras.
- +0,0** Cirkulationsplats

dagvattendamm

Permanent vattennivå på max + 10 meter ovan nollplanet.

## BEGÄRANSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Inom kvarter 14 och 15 (se situationsplan) ska marken vara tillgänglig för allmänna rekognosceringningar till dess de tas ur drift och ersätts med underfordringsk behållare inom allmän plats.

- u** Marken får inte byggas. Balkonger får skjuta ut över området, inom varje faslighet får högst 5 % av arean byggas med skärmak.
- x** Marken får byggas under med parkeringsgarage. Bjälklag ska vara djupelbart. Minst 30 % av arean ska ha minst 0,7 meters jordtull. Balkonger får skjuta ut över området. På varje faslighet får högst 5 % av arean byggas med skärmak.
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underfordringsk behållare
- x** Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

## MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

Markens sluttighet ska uppnå sikemålsklassen Fc = 1,5 eller äldre. Dagvatten ska fördelgas inom kvartersmark.

Inom områden med markparkering (P<sub>1</sub>) ska minst ett träd finnas per fyra parkeringsplatser.

Marken ska utformas så att vatten snabbt kan rinna undan.

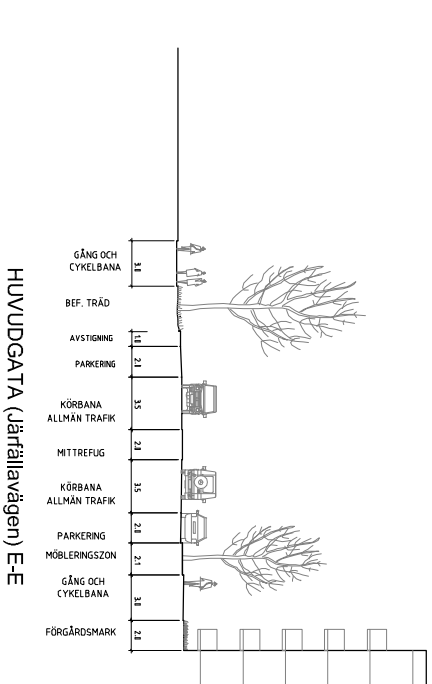
## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE Placering

- p** Byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med situationsplanen. Användningsgräns mot allmän gata i enlighet med situationsplanen.
- p<sub>1</sub>** Ny byggad som inrymmer transformator med 70 kV spänning måste placeras minst 20 meter från närmaste möjliga bostadsbebyggelse med syfte att åstadkomma ett magnetfältstöd som har ett årsmedelvärde om högst 0,4 mikrotesla vid bostad

## Utformning

Tillhörande gestaltningsprogram ska ligga till grund för utformning av bebyggelse, gator och parkmark. Entier ska allmänna gator och kvartersgator ska markera sig tydligt i fäasad och delvis vara glesasad. Historioprofil och andra tekniska takanordningar ska placeras under taktak eller fasad mot byggnadens mittlinje med väl samordnat utförande. Inglasning av balkonger ska utformas i profilbås konstruktion. Balkongplattans under sida ska utföras målade.

◇21 Högst byggnadshöjd i meter



◇20

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet undanlagt bullerskärm som får vara yttre höjde

IV - V Antal våningar. Souderfrånvarning får utföras utöver angivet våningsantal.

IV - V Längst respektive högsta antal våningar. Souderfrånvarning får utföras utöver högsta antal våningar.

f Tak ska utföras med sedumtak

v Entier ska orienteras mot allmän gata eller torg. Bostadsentier ska vara genomgående.

v Bostadsentier ska vara genomgående

v Mot HUVUDGATA ska byggnader utformas med främjd sockelvägning för att ge verksamhetslokaler en inre rumshöjd om minst 3,2 meter allentillt bostäder med främjd golv minst 0,8 meter ovan galutnivå. Balkonger eller påkallade uterbalkonger/resser får ej finnas i bottenanläggning mot HUVUDGATA. På övriga våningsplan får balkonger skjuta ut max 1,0 meter från fasad. Balkonger mot HUVUDGATA får ej inglasas och ska inte dominera fasaduttrycket.

## Byggnadsteknik

- b** Parkeringsgarage ska utföras med en brandsäker konstruktion som även förhindrar fortskridande ras om ett lag kör in i konstruktionen.
- b** Husgrunder ska utföras med en vattenlåg konstruktion som klarar vasssvämning av Bjälklagan. Bostadsgolv ska lägst placeras på nivå + 10,9 meter ovan nollplanet. Byggnader ska grundläggas på stomfyllsloshing så att vibrationer från järnvägstrafik inte överskrider 0,4 mm/s (RMS-värde inom frekvensområdet 1-80 Hz)

## STÖRNINGSSKYDD

Samtliga bullerskärmar mot järnväg ska förses med ljudabsorbent.

Samtliga bostäder ska ges tillgång till en fasad med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå för minst hälften av borrhörsrummen. Inglasning av balkonger kan i undantagsfall användas för att nå det.

Minst en balkongutleplats till varje bostad eller en gemensam utleplats i anslutning till bostäderna med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå ska anordnas. Inglasning av balkonger kan i undantagsfall användas för att nå det. Vid gemensamt utleplats ska dessutom 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå ej överskridas.

På skolgård/skolegård ska finnas områden med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. skydd 00

Valkontakten/nur med angiven höjd i meter ska finnas. Höjden räknas från intilliggande körbanas kant.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

Kommunen är huvudman för allmän plats

## Särskilda villkor för bygglov

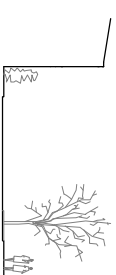
Bygglöv, rivningslov och marklov krävs inte för uppförande av små byggnader eller mindre anläggningar för park och kretsändamål inom PARK.

Inför bygglov ska markförordningar sameras enligt de platspecifika riktvärden och åtgärdsåtgärder som tagits fram för planområdet. Samråd ska ske med kommunens ansvariga för tillsynsmyndigheten.

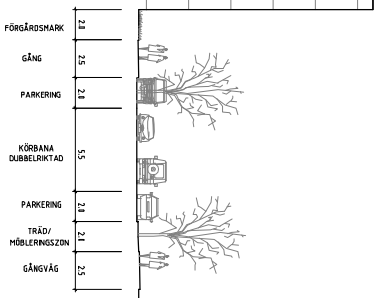
Inför bygglov ska en lösning för lokal omhändertagande av dagvatten redovisas. Lösningen ska överensstämma med den systembeskrivning för dagvattenhantering som tagits fram för planområdet. Samråd ska ske med kommunens ansvariga för vatten och avlopp.

## ILLUSTRATIONER

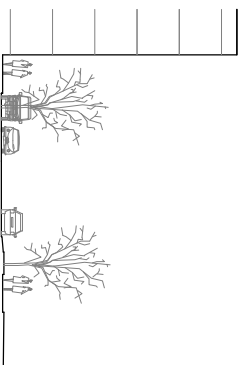
----- Illustrerad gång- och cykelväg eller gångväg



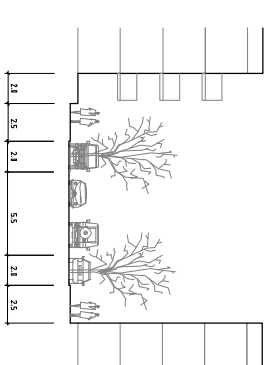
LOKALGATA 1 A-A



LOKALGATA 2 B-B



LOKALGATA 3 C-C



LOKALGATA 4 D-D

**Detailplan**

JÄRFALLA KOMMUN

Planbestämmelser  
se plankarta på blad 1

BLAD 2 (2)	SAJNERAD 2011-08-26	GOOK
UTSTÄLLNING	REVIDERAD	
ANTAGEN 2012-12-03		LG
LÄMSTÄMMELSUT 2013-01-10		LG
LAGA KRAFT 2013-01-08		LG

**SÖDERDALEN**

Fastigheten Jakobsberg 22283 m.ä. (upptälad enligt PBL 1987:10)

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

PLANÄNDNINGAR, PLANERINGS- OCH GENOMFÖRANDEBESLÄTT, GESTALTNINGSPROGRAM

Cherifina Johansson  
Plan- och exploateringschef

Sandra Westin  
Planerare

KS: 2010/141