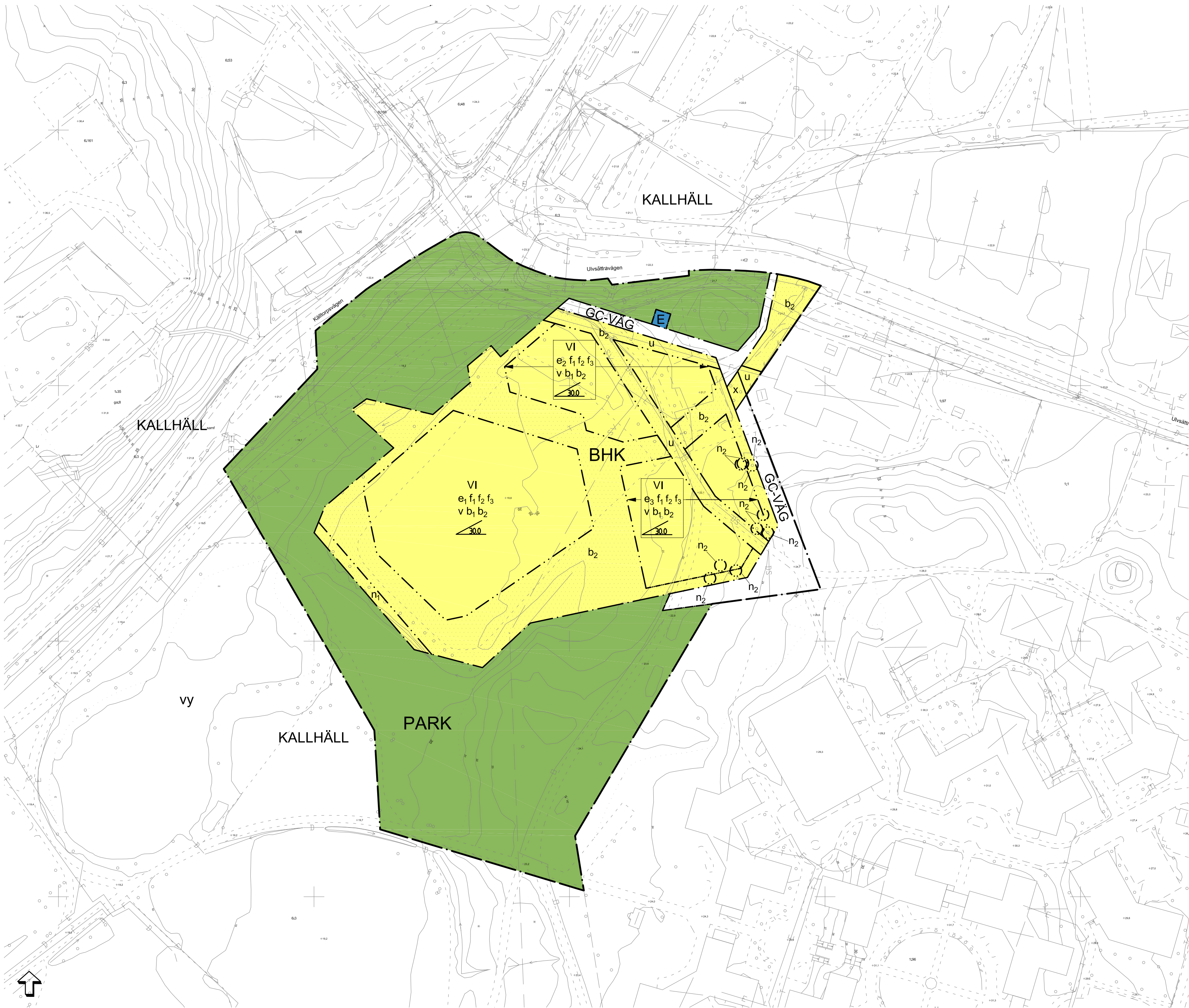
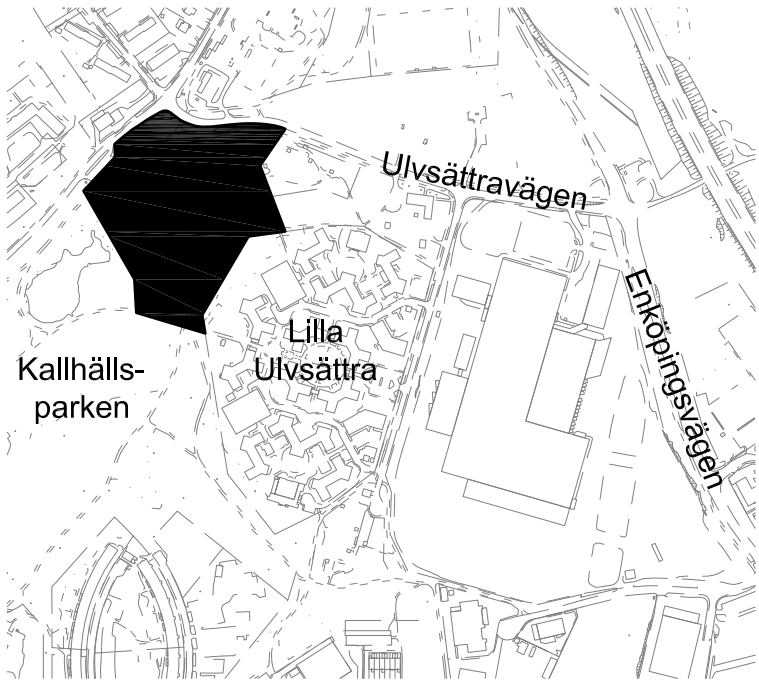




PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GC-VAG Gång- och cykelväg
- PARK Anlagd park med gång- och cykelvägar
- E Elnätstation

Kvartersmark

- BHK Bostäder. Butiker och kontor i bottenvåningen tillåts

UTNYTTJANDEGRAD

- Byggnader för avfallshantering inräknas ej i angiven byggnadsarea
- e₁ Största byggnadsarea 1200 m²
 - e₂ Största byggnadsarea 800 m²
 - e₃ Största byggnadsarea 800 m²

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Bil- och cykelparkering ska anordnas inom bostadskvarter. Bilparkeringsytor ska vara uppdelade. Högst 15 bilparkeringsplatser per parkeringsyta eller carport/garage tillåts. Minst 1 träd per 5 bilparkeringsplatser ska planteras.

Vattendrag ska anläggas inom bostadskvarter. Vattendraget ska inte riskera att orsaka skador på byggnader och övriga anläggningar. Slänter ska planteras. I undantagsfall får släntlutning överstiga 1:5.

- n₁ Avskärmande vegetation ska finnas
- n₂ Träd ska i möjligaste mån bevaras. Träd ska skyddas under byggtiden. Marklov krävs för trädfällning.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Bebyggelsen och utemiljön ska ges en struktur och utformning som huvudsakligen stämmer med illustrationskartan och illustrationer i planbeskrivningen, sid 7 och 9 samt med gestaltningsprogram för vattendrag. Hisstoppar och andra tekniska takanordningar ska placeras under takfallet eller ska utformas med väl samordnat utförande.

Utformning

- VI Högsta antal våningar. Bebyggelsen ska ha varierande våningsantal
- Största taklutning i grader
- f₁ Tak ska kläs med växter
- f₂ Fasader ska kläs med växter i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer i planbeskrivning
- f₃ Inglasning av balkonger/uteplatser ska utföras i enhetlig profilös konstruktion
- v Entrépartier ska markeras tydligt i fasadutformningen

Utförande

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt som möjligt, alternativt fördröjas

- b₁ Nivån för färdigt golv ska vara minst +20,2. Alternativt ska husgrunder utföras med tät grundkonstruktion. Grundläggning ska ske med pålning eller likvärdig stabiliseringsåtgärd.
- b₂ Marken ska utformas översvämningstål

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

Markarbeten ska utföras med hänsyn till skred- och rasrisk

Ekvivalent ljudnivå vid fasad får inte överskrida 55 dBA. Inomhus gäller högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA maximal ljudnivå nattetid. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 70 dBA maximal ljudnivå ska anordnas. Vid gemensam uteplats får dessutom 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskridas.

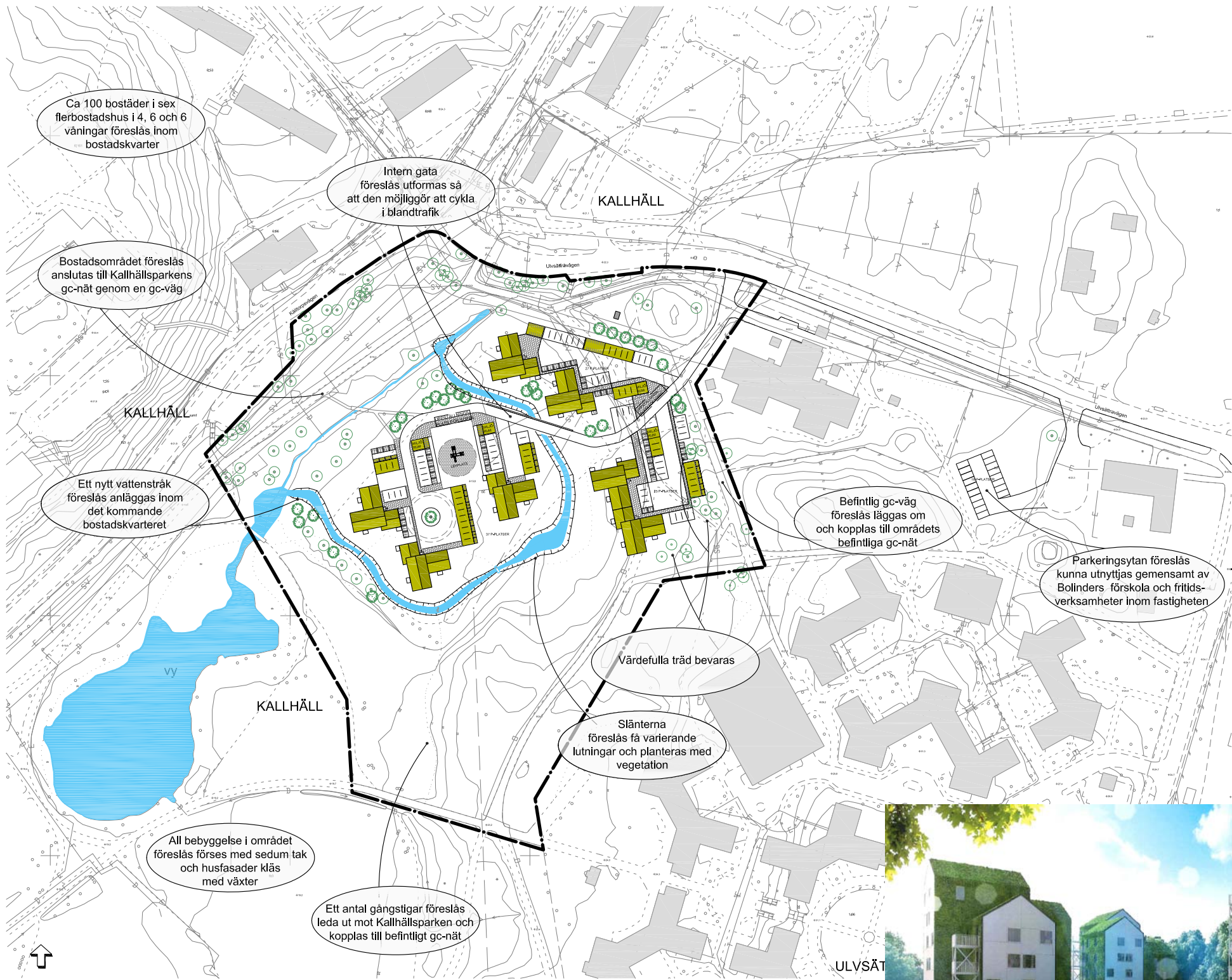
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
	Kommungräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Transformatorbyggnad
	Bassäng, pool
	Staket
	Häck
	Mur
	Stödmur
	Slänt
	Dike
	Höjdkurvor
	Höjdpunkt
	Gränspunkt
	Lr Ledningsrättsområde
	Barträd, lövträd
	Fornminnesområde, forminne
	Sankmark, åker resp äng
	Ägoslagsgräns
	Barrskog, Lövsog
Underjordiska ledningar:	
	E Högspänning
	T Tele
	V Vatten
	S Spillvatten
	D Dagvatten
	F Fjärrvärme
	Tunnel eller kulvert
	O Optisk kabel
	NV Norrvatten
KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00	
HÖJDSYSTEM STOCKHOLMS KOMMUN RH 00	
GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2011-03-21 M917	
Lars Malmestål	
Kart- och GIS-chef	

HÖJDSYSTEM STOCKHOLMS KOMMUN RH 00

 JÄRFÄLLA KOMMUN		Detaljplan Plankarta med bestämmelser	KARTA 1(2) <table><tr><td>SAMRÅD 2011-09-14</td><td>GODK. MR</td></tr><tr><td>UTSTÄLLNING 2012-09-12</td><td>GODK. MR</td></tr><tr><td>REVIDERAD 2014-10-08</td><td>TH</td></tr><tr><td>ANTAGEN 2014-12-15</td><td>TH</td></tr><tr><td>LÄNST.BESLUT 2015-01-16</td><td>TH</td></tr><tr><td>LAGA KRAFT 2015-01-13</td><td>TH</td></tr></table>	SAMRÅD 2011-09-14	GODK. MR	UTSTÄLLNING 2012-09-12	GODK. MR	REVIDERAD 2014-10-08	TH	ANTAGEN 2014-12-15	TH	LÄNST.BESLUT 2015-01-16	TH	LAGA KRAFT 2015-01-13	TH
SAMRÅD 2011-09-14	GODK. MR														
UTSTÄLLNING 2012-09-12	GODK. MR														
REVIDERAD 2014-10-08	TH														
ANTAGEN 2014-12-15	TH														
LÄNST.BESLUT 2015-01-16	TH														
LAGA KRAFT 2015-01-13	TH														
KÄLLTORPSVÄGEN/ULVSÄTTRAVÄGEN Fastigheten Kallhäll 6:3 m fl (upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10)															
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN		PLANHANDLINGAR: PLANKARTA ILLUSTRATION PLANBESKRIVNING <table><tr><td>D 14 12 15 A</td></tr></table>	D 14 12 15 A												
D 14 12 15 A															
Emelie Grind Samhällsbyggnadsdirektör	Tina Hatt Plankarttekt	Kst 2009/96													



ILLUSTRATIONSKARTA



Sektion genom området. Vy från Kallhällsparken



Det planerade bostadsområdet. Vy från Kallhällsparken

Samtliga illustrationer: Utopia Arkitekter

KORT BESKRIVNING

Detalplanens syfte

Med planen avses att uppföra ca 100 bostäder i sex flerbostadshus i 4, 5 och 6 våningar vid Kallhällsparken. Ett gruppbolande föreslås i en av byggnaderna. Butiker och kontor i bottenvåningen tillåts. Ett nytt vattenstråk som ansluter till Kallhällsbäcken föreslås anläggas mellan de tillkommande bostadskvarter.

Planeringsförhållanden

I kommunens översiktsplan är området markerat som park, natur och grönsstråk. Området omfattas av en detaljplan D 88 11 22 och utgör i huvudsak idrottsområde, men även del av allmän parkmark och en kommunal parkering berörs.

Stadsbild

Det nya bostadsområdet kommer att länka ihop bostadsområdet Lilla Ulvsättra med bebyggelsen väster om Källtorpsvägen samtidigt som Kallhällsparkens grönska kommer att övergå till grönska mellan hus. Parken kommer att övergå till bostadsområde med "hus i park" som sammanlänkas av den meanderande bäcken.

Planerad bebyggelse och utemiljö

Sex flerbostadshus föreslås byggas norr om Kallhällsparken. Bebyggelsens struktur anspelar på Kallhälls hus i park/natur vision. Bebyggelsen är utspridd och blir en naturlig del av omgivningen. Avsikten med förslaget är att inte påverka Kallhällsparkens utbredning och att samtidigt göra den tillgänglig för närområdets boende på bästa möjliga sätt.

Varje huskropp föreslås bestå av tre hus sammanlänkade till ett, där varje del är olika hög. Fasader föreslås bestå av betongelement och gavlar kläs med fasadskivor. Fönstersättningen och skivornas skarvar är placerade för att ge byggnadsfasader ett genomtänkt mönster. Entrépartier ska markeras tydligt i fasadutformningen, t. ex. genom klättrväxter. Färgsättning kan bestå av ljusa eller mörka kulörer.

Husfasader ska kläs med klättrväxter. Fasaderna föreslås förses med ett nät som placeras några centimeter på distans från fasadelementen. Nätet fungerar som en spaljé och växterna kan snabbt skapa gröna väggar upp till 4-5 våning. Förslagsvis kan vildvin, pipranka och murgröna planteras. Väggarna får variera färger under olika årstider och under vintertid kommer växtligheten att utgöra ett grafiskt uttryck på fasaderna. Anordningar för växtväggar ska vara demonteringsbara och ej klättringsbara.

Husen föreslås få generösa balkonger som vänder sig mot söder eller väster. Balkonger föreslås vara friställda från byggnaderna och kan förslagsvis utföras i trä eller stål. Balkonger ska ge ett lätt intryck. Inglasning ska utföras i enhetlig profilös konstruktion. Taken på alla byggnader ska beläggas med sedum.

Husens entréer och entrégårdar ligger åt nordöst medan lägenheterna vänder sig framförallt åt söder och väster. På marktytor mellan husen nära entréerna kommer gemensamma ytor för de boende att anordnas. Marktäckare och låga häckar kommer att rama in uteplatser och skapa naturliga avstånd för boende i bottenvåningarnas lägenheter. Generellt kommer privata ytor inom området att hållas nere. Endast kring bottenvåningarnas lägenheters uteplatser ska finnas möjligheter för de boende att själva odla och göra ytan till mer privat. Siktlinjer mot bäcken ska finnas var man än står i området förbi trädgångar och lägre markplanteringar. Asfalttytor ska hållas nere så mycket det går till förmån för plattläggning och informella grusstigar som binder ihop de olika gårdarna och bäckområdet. Sedumtak på carportar och växtlighet mot dem kommer också att bidra till att området upplevs grönnare.

Nytt vattenstråk

Ett nytt vattenstråk ska anläggas inom tillkommande bostadskvarter. Slänterna får varierande lutning och planteras så att de upplevs som en del av landskapet. Släntlutning vid vattennivån hålls huvudsakligen till 1:5 och lutningar vid marknivån föreslås bli mindre. Brantare lutningar tillåts där det krävs av utrymmesskal. Skyddsanordningar ska finnas där släntlutning överstiger 1:5. Det nya vattenstråkets föreslagna gestaltning redovisas närmare i gestaltungsprogram för vattendrag.

Gång-, cykel- och biltrafik

Bostadsområdet föreslås anslutas till det kommunala gc-nätet genom en grusad gc-väg i norr. Samtliga mindre gångstigar planeras att leda ut från området till de befintliga gc-vägar genom små broar eller stenplattor inlagda i bäcken.

Anslutning till området föreslås ske från den befintliga infarten vid Ulvsättravägen. Infarten övergår i en slingrande gata som avslutas med en vändplan. Gatan föreslås få en trång sektion och karaktär av en intern gata där gående och cyklister kan röra sig i blandtrafik.



Detaljplan

Illustration

KARTA 2(2)

SAMRÅD 2011-09-14	GODK. MR
UTSTÄLLNING 2012-09-12	MR
REVIDERAD 2014-10-08	TH
ANTAGEN 2014-12-15	TH
LÄNST.BESLUT 2015-01-16	TH
LAGA KRAFT 2015-01-13	TH

KÄLLTORPSVÄGEN/ULVSÄTTRAVÄGEN

Fastigheten Kallhäll 6:3 m fl
(upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10)

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Emelie Grönd
Samhällsbyggnadsdirektör

Tina Hatt
Planarkitekt

Kst 2009/96

PLANHANDLINGAR:
PLANKARTA
ILLUSTRATION
PLANBESKRIVNING

D 14 12 15 A