

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

Allmän plats

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykeltrafik
- TORG Torg

Kvartermark

- B Bostäder. Lokaler för handel och kontor får finnas i bottenvåning
- C Centrumändamål
- D Vård
- E₁ Enlätstation
- E₂ Underjordiska behållare för sopor
- H Handel
- P Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- parkering Parkering
- n₁ Befintligt träd sparas. Marklov krävs för trädffällning

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största tillåtna byggnadsarea för bostadshus är 1000kvm

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får bebyggas med komplementbyggnader. Parkering, carport eller garage är ej tillåtet
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag. 1/3 av bjälklaget ska ha ett jorddjup om minst 70cm
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för angöring
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för lek och utevistelse
- Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Minsta fria höjd skall vara 3m

MARKENS ANORDNING

- Stödfundament ska anordnas till ett djup av minimum 2m
- n₁ Befintligt träd sparas. Marklov krävs för trädffällning
- ej parkering Parkering medges ej

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGTEKNIK

Utformning

- I, V, X Högsta antal våningar (souteräng inkluderat). Därutöver får fläkttrum, hissrum och andra tekniska utrymmen anordnas
- VIII-XI Lägsta respektive högsta antal våningar. Bebyggelsen ska variera mellan angivna våningsantal
- Minst 10% av byggnadsaren ska utgöras av bebyggelse i högst 8 våningar. Högst 55% av byggnadsaren får utgöras av bebyggelse i 11 våningar. Därutöver får fläkttrum, hissrum och andra tekniska utrymmen anordnas
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Med totalhöjd avses yttertakets högsta punkt (skorstenar, luftdon och andra tekniska anordningar exkluderat)
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta fasadhöjd i meter över nollplanet på utpekad fasad
- Största taklutning i grader
- p-däck Parkeringsdäck i två plan, översta planet ska vara öppet
- v₁ Komplementbyggnader får uppföras på bostadsgård
- v₂ Högsta bjälklagshöjd i meter över nollplanet från 24,5m till 27,8m (räcken och andra tekniska anordningar exkluderat), pilen pekar uppåt
- v₃ Högsta bjälklagshöjd 29,5m över nollplanet. Därutöver medges skyddsräcken
- v₄ Högsta bjälklagshöjd 21,0m över nollplanet. Därutöver medges jordtäck och skyddsräcken
- p₁ Lastbrygga får kraga ut högst 3,0m över prickmark på en längd av högst 10,0m

Uteende

- f₁ Lokal i bottenvåningen ska finnas i minst ett hörn mot allmän gata
- f₂ Lokal i bottenvåningen ska finnas i minst ett hörn mot torg
- f₃ Entréer ska placeras mot både gata och gård. Gatuentréer ska utformas som huvudentré
- f₄ Entréer ska anordnas mot såväl torg som gata
- f₅ Stödmurar ska helt eller delvis kläs med tegel, natursten eller likvärdigt material
- f₆ Byggnaden ska ges en öppen och transparent gestaltning mot torget
- f₇ Fasad mot gata ska ges en varierad utformning så att olika byggnadskroppar kan urskiljas
- f₈ Fasad mot gata ska ges en varierad utformning

Fasader på huvudbyggnader inom med B betecknat område ska huvudsakligen utföras i tegel, puts, stenmaterial eller fasadelement med putsstruktur

Balkonger, burspråk och skärmtak får kraga ut högst 1,8m utanför byggrätt. Över allmän plats med biltrafik ska minsta fria höjd vara 4,7 meter. Över allmän plats med gång och cykeltrafik skall minsta fria höjd vara 3 meter

Ingläsning av balkonger ska utföras utan stående profiler mellan glaset

Byggnadsteknik

- b Permanent dränering under grundvattenytan får inte förekomma

Dagvatten ska så långt möjligt tas omhand inom kvartermark

STÖRNINGSKYDD

- m₁ Utrymning ska kunna ske mot sida som ej vetter mot järnvägen
 - m₂ Alla sovrum ska orienteras mot ljuddämpad sida
 - m₃ Bullerskydd i samma höjd som bostadshusen ska uppföras och binda samman byggnadskropparna
- För nybyggnad av bostäder gäller: Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Inomhus får 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid inte överskridas. Minst en uteplats/balkong per lägenhet ska ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft
Kommunen är huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

- Illustrerad ny väg, byggnad etc

INFORMATION

Detalplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)
Höjdsystem: RH2000



JÄRFÄLLA KOMMUN

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

KALLHÄLLS CENTRUM,

del av fastigheten Kallhäll 1:1 m.fl.

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

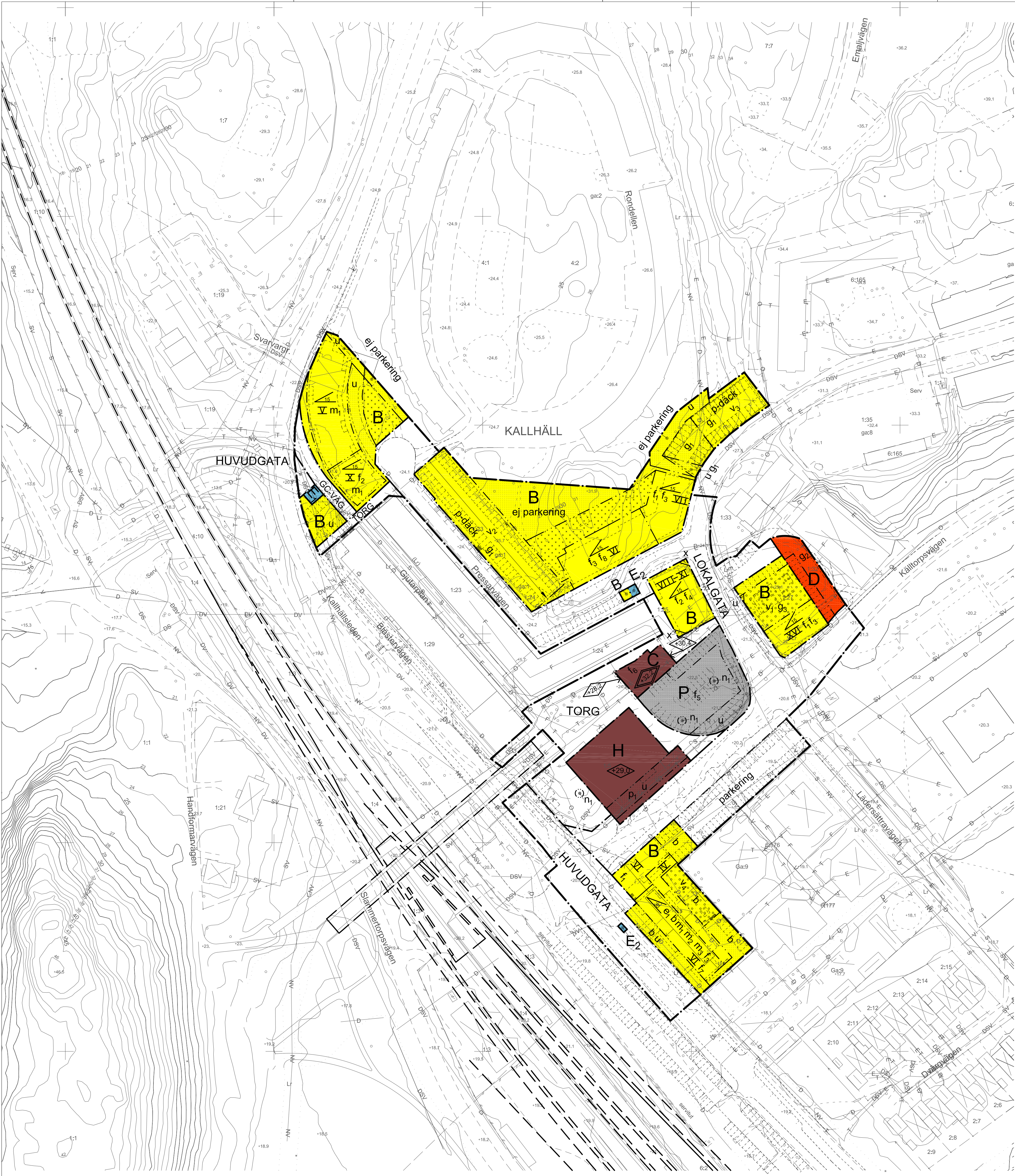
Emelle Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Barbro Malmöf
Planarkitekt

Kst 2008/71

Karta 1(2)

SAMRÅD 2014-04-23	GODK. BM
GRANSKNING 2014-12-03	BM
ANTAGEN 2015-08-31	BM
LÄNST.BESLUT 2015-09-30	BM
LAGA KRAFT 2015-10-05	BM
PLANHANDLINGAR: Plankarta Illustration Planbeskrivning	
D 15 10 05	



Skala 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)
0 10 20 30 40 50



BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTA	
Kommungräns	— Lr Ledningsströmsområde
Traktgräns	* O Barnträd, kvärrad
Fastighetsgräns	⊗ K Fornminnesområde, fornminne
1:23 Fastighetsbeteckning	~ V Särskild, åker resp äng
Byggnader	— Agoslagsgräns
Transformatorbyggnad	••••• Barnskog, Lövsöng
Bassäng, pool	Underjordiska ledningar
Staket	— Höjdpållning
Häck	— Vatten
Mur	— Svällvatten
Stödmur	— Dagvatten
Siltst	— Fjärrvärme
Dike	— Tunnel eller kulvert
Höjdpunkter	— Optisk kabel
Höjdpunkt	— Norrvatten
Gränspunkt	— Planområdesgräns
KOORDINATSYSTEM: SWEREF99 18.00	
HÖJDSYSTEM: RH2000	
GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2014-02-17 M937	
Lars Malmestål	
Kart- och GIS-chef	

VATTENSKYDDSSOMRÅDE
Planområdet ligger inom sekundär zon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Det innebär bland annat att boende och andra verksamheter måste vara försiktiga med allt som kan förorena grundvattnet.