

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 100



|                                                                                                       |                               |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|---------------------------|--|-----------|--|-----------------------|----|----------------------------|----|--------------------------|----|
|  JÄRFÄLLA KOMMUN |                               | <h1>Detailjplan</h1> <h2>Plankarta</h2> <p>se planbestämmelser på blad 2</p> | <h1>BLAD 1(2)</h1> <table><tr><td>SAMRÅD<br/>2011-05-25</td><td>GODK.</td></tr><tr><td>UTSTÄLLNING<br/>2012-03-07</td><td></td></tr><tr><td>REVIDERAD</td><td></td></tr><tr><td>ANTAGEN<br/>2012-12-10</td><td>LG</td></tr><tr><td>LÄNST.BESLUT<br/>2013-01-10</td><td>LG</td></tr><tr><td>LAGA KRAFT<br/>2013-01-08</td><td>LG</td></tr></table> | SAMRÅD<br>2011-05-25 | GODK. | UTSTÄLLNING<br>2012-03-07 |  | REVIDERAD |  | ANTAGEN<br>2012-12-10 | LG | LÄNST.BESLUT<br>2013-01-10 | LG | LAGA KRAFT<br>2013-01-08 | LG |
| SAMRÅD<br>2011-05-25                                                                                  | GODK.                         |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| UTSTÄLLNING<br>2012-03-07                                                                             |                               |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| REVIDERAD                                                                                             |                               |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| ANTAGEN<br>2012-12-10                                                                                 | LG                            |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| LÄNST.BESLUT<br>2013-01-10                                                                            | LG                            |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| LAGA KRAFT<br>2013-01-08                                                                              | LG                            |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| <h1>SÖDERDALEN</h1> <p>Fastigheten Jakobsberg 2:2283 m.fl.<br/>(upprättad enligt PBL 1987:10)</p>     |                               |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| <h2>KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN</h2>                                                                  |                               |                                                                              | PLANHANDLINGAR:<br>PLANKARTA<br>PLANBESKRIVNING<br>GENOMFÖRANDEBESKRIVN.<br>GESTALTNINGSPROGRAM                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |
| Christina Johansson<br>Plan- och exploateringschef                                                    | Sandra Westin<br>Planarkitekt | Kst 2010/141                                                                 | <b>D 12 12 10</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |       |                           |  |           |  |                       |    |                            |    |                          |    |

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

|             |                                              |
|-------------|----------------------------------------------|
| <div></div> | Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet |
| <div></div> | Användningsgräns                             |
| <div></div> | Egenskapsgräns                               |

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

|                        |                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HUVUDGATA              | Trafik mellan områden, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion för Järfällavägen respektive Frihetsvägen. |
| LOKALGATA <sub>1</sub> | Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion.                                                     |
| LOKALGATA <sub>2</sub> | Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion.                                                     |
| LOKALGATA <sub>3</sub> | Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion.                                                     |
| LOKALGATA <sub>4</sub> | Lokaltrafik, ska huvudsakligen utformas enligt gatusektion.                                                     |
| PARK                   | Anlagd park (ej parkering)                                                                                      |
| TORG                   | Torgplats inkl. torghandel och uteservering (ej parkering)                                                      |
| GCVÄG                  | Gång- och cykelväg                                                                                              |

Kvartersmark

|                   |                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| B                 | Bostäder                                                                         |
| BHK <sub>1</sub>  | Bostäder med möjlighet till handel och kontor i bottenvåningen                   |
| BHK <sub>2</sub>  | Bostäder. Minst 40 % av bottenvåningen ska utgöra lokaler för handel och kontor. |
| BHK <sub>3</sub>  | Bostäder. Minst 25 % av bottenvåningen ska utgöra lokaler för handel och kontor. |
| BHS               | Bostäder med lokaler för handel och/eller förskola i bottenvåningen              |
| E <sub>1</sub>    | Transformatorstation                                                             |
| E <sub>2</sub>    | Pumpstation                                                                      |
| E <sub>3</sub>    | Sopkasun med underjordisk behållare. Exakt läge provas inför bygglov.            |
| P, E <sub>1</sub> | Markparkering och transformatorstation                                           |
| P <sub>2</sub>    | Parkeringsgarage                                                                 |
| S                 | Förskola och/eller skola                                                         |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Gatuträd inom allmän gatumark ska planteras i skelettförd. Minsta stamdiameter på de gatuträd som planteras ska vara 10 cm ca 1 meter över mark.

|                   |                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lek               | Lekplats med lekutrustning                                                                                           |
| n <sub>1</sub>    | Inmätta ekar inom området får inte fällas. De ska skyddas och bevaras under byggtid. Se tillhörande trädinventering. |
| n <sub>2</sub>    | Marken ska utformas så att vatten snabbt kan rinna undan.                                                            |
| n <sub>3</sub>    | Bullerskärm ska uppföras mot järnväg                                                                                 |
| +0,0              | Föreskriven höjd över nollplanet. Max 0,25 meters avvikelse från föreskriven markhöjd accepteras.                    |
| cirkulationsplats | Cirkulationsplats                                                                                                    |
| dagvattendamm     | Dagvattendamm med utrymme för minst 700 kvm vattenyta. Permanent vattennivå på max + 10 meter ovan nollplanet.       |

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

|                |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div></div>    | Marken får inte bebyggas. Balkonger får skjuta ut över området. Inom varje fastighet får högst 5 % av arean bebyggas med skärmtak.                                                                                                        |
| <div></div>    | Marken får bebyggas med uthus och förråd samt bullerskärm vid behov.                                                                                                                                                                      |
| <div></div>    | Marken får byggas under med parkeringsgarage. Bjälklag ska vara planterbart. Minst 30 % av arean ska ha minst 0,7 meters jorddjup. Balkonger får skjuta ut över området. På varje fastighet får högst 5 % av arean bebyggas med skärmtak. |
| u              | Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar                                                                                                                                                                          |
| x <sub>1</sub> | Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.                                                                                                                                                                             |

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

Markens stabilitet ska uppnå säkerhetsfaktorn Fc =1,5 eller större.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark.

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

|                |                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------|
| n <sub>2</sub> | Marken ska utformas så att vatten snabbt kan rinna undan. |
|----------------|-----------------------------------------------------------|

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

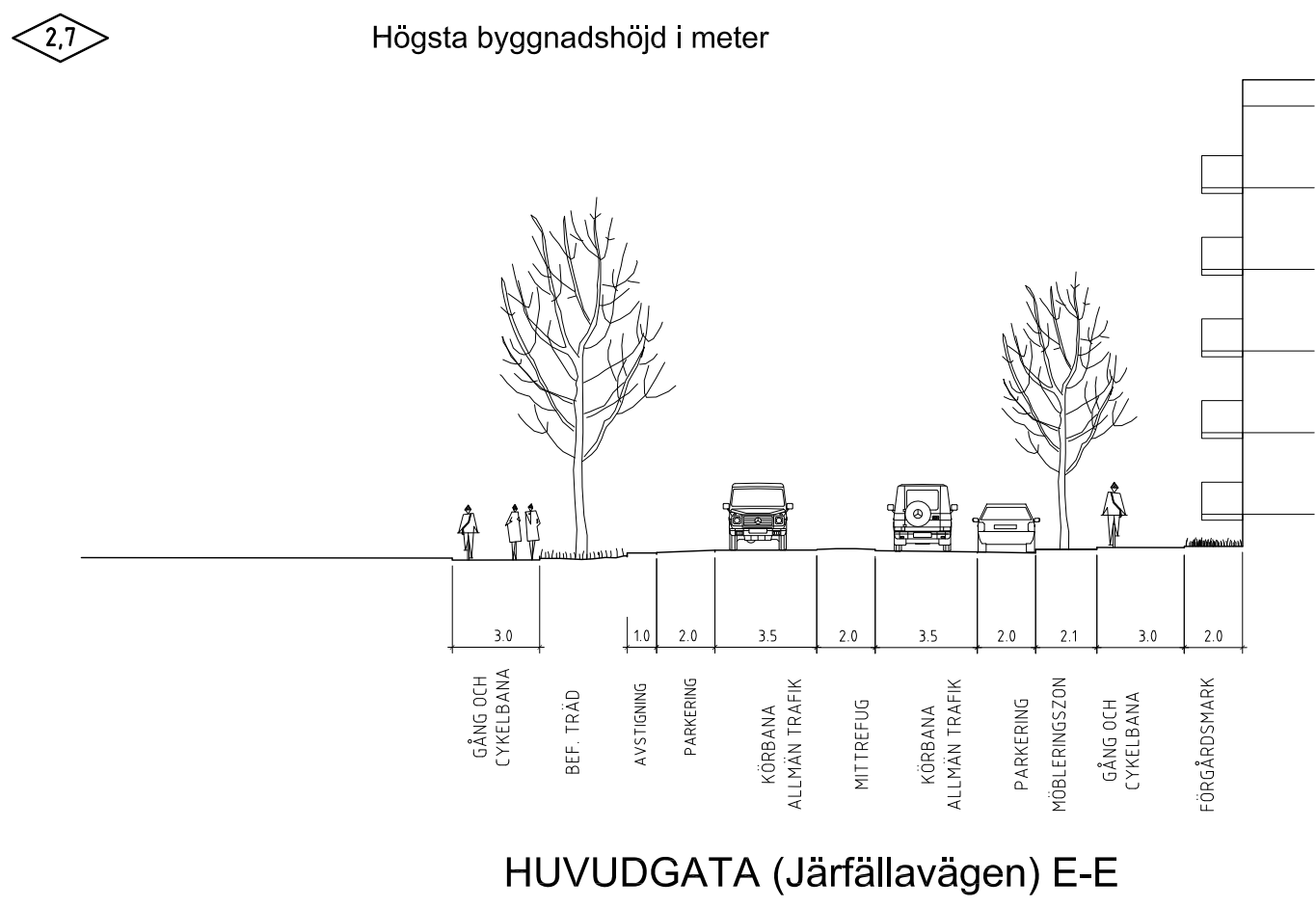
Placering

Beybyggelsen ska placeras i huvudsaklig överrensstämmelse med situationsplanen.

|                |                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| p <sub>1</sub> | Byggnader ska placeras direkt mot egenskapsgräns eller användningsgräns mot allmän gata i enlighet med situationsplanen.                                                                                                                   |
| p <sub>2</sub> | Ny byggnad som inrymmer transformator med 70 kV spänning måste placeras minst 20 meter från närmaste möjliga bostadsbebyggelse med syfte att åstadkomma ett magnetfältsbidrag 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. Entréer mot allmänna gator och kvartersgator ska markera sig tydligt i fasad och delvis vara glasade. Hisstoppar och andra tekniska takanordningar ska placeras under takfallet eller indragna mot byggnadens mittlinje med väl samordnat utförande. Inglasning av balkonger ska utformas i profilösa konstruktion. Balkongplattors undersida ska utföras målade.



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div></div>    | Högsta totalhöjd i meter över nollplanet undantaget bullerskärm som får vara ytterligare 2 meter högre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| IV             | Antal våningar. Souterrängvåning får utföras utöver angivet våningsantal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| IV - V         | Lägsta respektive högsta antal våningar. Souterrängvåning får utföras utöver högsta antal våningar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| f <sub>1</sub> | Tak ska utföras med sedumtak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| v <sub>1</sub> | Entréer ska orienteras mot allmän gata eller torg. Bostads-entréer ska vara genomgående.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| v <sub>2</sub> | Bostadsentréer ska vara genomgående                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| v <sub>3</sub> | Mot HUVUDGATA ska byggnader utformas med förhöjd sockelvåning för att ge verksamhetslokaler en inre rumshöjd om minst 3,2 meter alternativt bostäder med färdigt golv minst 0,8 meter ovan gatunivå. Balkonger eller privata uteplatser/terrasser får ej finnas i bottenvåning 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 <sub>1</sub> | Parkeringsgarage ska utföras med en brandsäker konstruktion som även förhindrar fortskridande ras om ett tåg kör in i konstruktjonen.                                 |
| b <sub>2</sub> | Husgrunder ska utföras med en vattentät konstruktion som klarar viss översvämning av Bällstaån. Bostadsgolv ska lägst placeras på nivån + 10,9 meter ovan nollplanet. |
| b <sub>3</sub> | Byggnader ska grundläggas på stomjudsisolering 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 boningsrummen. Inglasning av balkonger kan i undantagsfall användas för att nå det.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats 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 gemensam uteplats ska dessutom 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå ej överskridas.

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

|          |                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| skydd 00 | Vall/kantsten/mur med angiven höjd i meter ska finnas. Höjden räknas från intilliggande körbanas kant. |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

Kommunen är huvudman för allmän plats

Särskilda villkor för bygglov

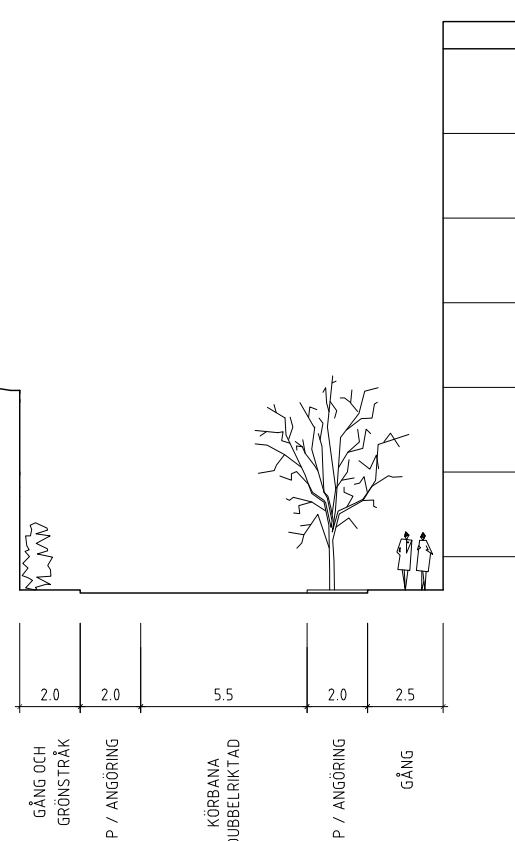
Bygglov, rivningslov och marklov krävs inte för uppförande av små byggnader eller mindre anläggningar för park och idrottsändamål inom PARK.

Inför bygglov ska markföreningar saneras enligt de platsspecifika riktvärden och åtgärds mål som tagits fram för planområdet. Åtgärder ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

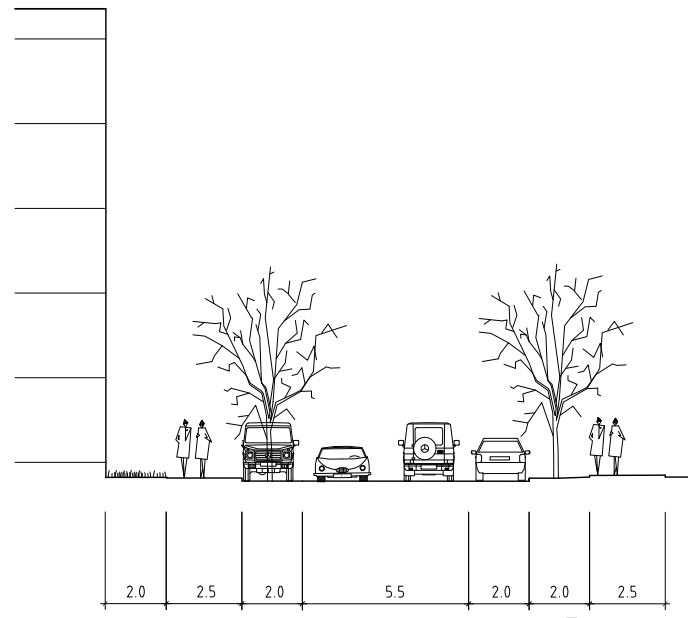
Inför bygglov ska en lösning för lokalt omhändertagande av dagvatten redovisas. Lösningen ska överensstämma med den systembeskrivning för dagvattenhantering som tagits fram för planområdet. Samråd ska ske med kommunens ansvariga för vatten och avlopp.

ILLUSTRATIONER

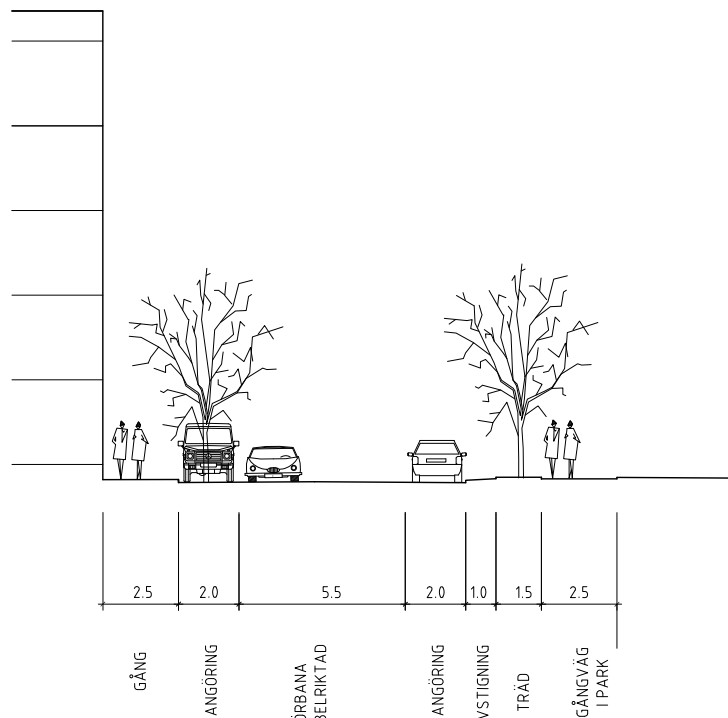
Illustrerad gång- och cykelväg eller gångväg



LOKALGATA 1 A-A



LOKALGATA 2 B-B



LOKALGATA 3 C-C



LOKALGATA 4 D-D

SITUATIONSPLAN  
Skala 1:2000 (A1)

GATUSEKTIONER  
Skala 1:250 (A1)

|                                                                                                                         |  |                                                                                                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <div><div>JÄRFÄLLA KOMMUN</div><div>Detaljplan</div><div>Planbestämmelser</div><div>se plankarta på blad 1</div></div>  |  | <b>BLAD 2 (2)</b>                                                                               |              |
| <div><div>SÖDERDALEN</div><div>Fastigheten Jakobsberg 2:2283 m.fl.</div><div>(upprättad enligt PBL 1987:10)</div></div> |  | SAMRÅD<br>2011-05-25                                                                            | GODK.        |
|                                                                                                                         |  | UTSTÄLLNING<br>2012-03-07                                                                       |              |
|                                                                                                                         |  | REVIDERAD                                                                                       |              |
|                                                                                                                         |  | ANTAGEN<br>2012-12-10                                                                           | LG           |
|                                                                                                                         |  | LÄNST.BESLUT<br>2013-01-10                                                                      | LG           |
| <b>KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN</b>                                                                                      |  | LAGA KRAFT<br>2013-01-08                                                                        | LG           |
| Christina Johansson<br>Plan- och exploateringschef                                                                      |  | Sandra Westin<br>Planarkitekt                                                                   | Kst 2010/141 |
|                                                                                                                         |  | PLANHANDLINGAR:<br>PLANKARTA<br>PLANBESKRIVNING<br>GENOMFÖRANDEBESKRIVN.<br>GESTALTNINGSPROGRAM |              |