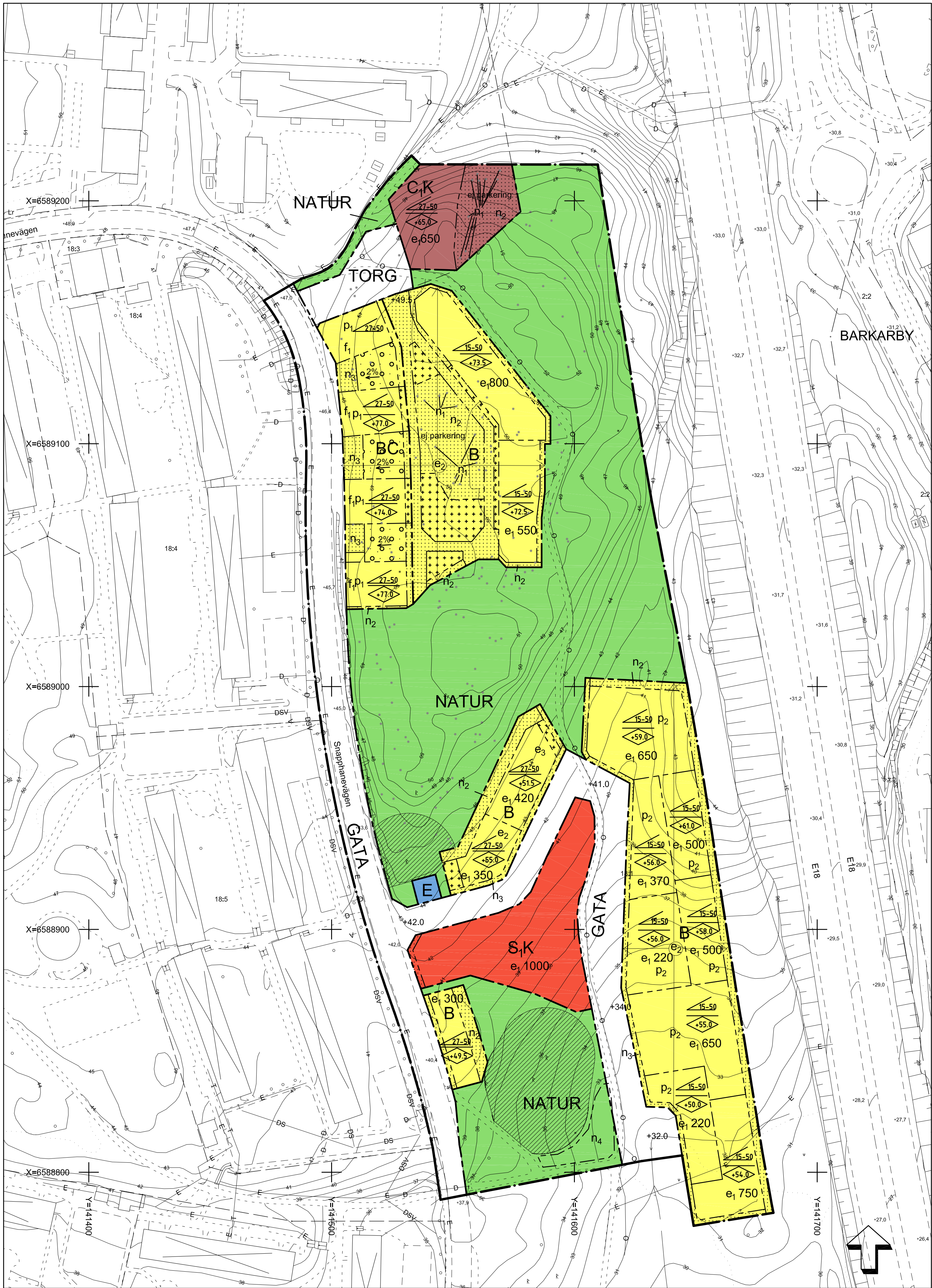
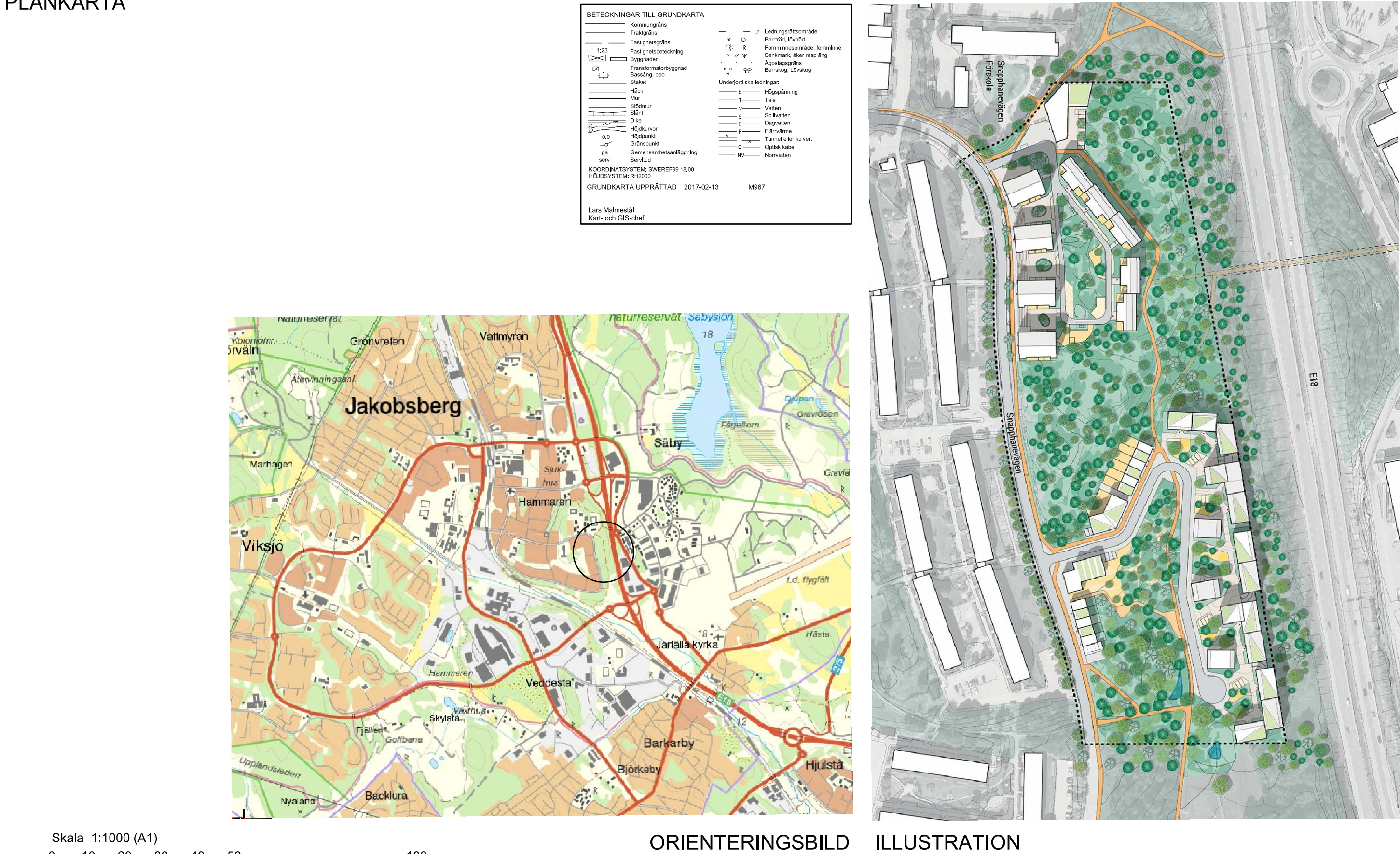




PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- GATA Lokaltrafik
- TORG Torg
- NATUR Naturområde

Kvartermark

- B Bostäder
- BC Bostäder och lokaler för centrumverksamheter
- CK Samlingslokal och kontor
- E Enlätsstation
- SK Förskola och kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- +0.0 Föreskriven höjd på mark över nollplanet
- n₄ Ytor för dagvattenhantering ska finnas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i m² ovan mark. Utöver byggnadsarean får franska balkonger som skjuter ut max 0.6 meter.
- e₂ Varje komplementbyggnad får högst vara 40 m². Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 120m² inom varje kvarter.
- e₃ Till varje bostadsenhet får en komplementbyggnad om 10 m² uppföras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader och underbyggas med planterbart och körbart bjälklag.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.

MARKENS ANORDNANDE

- +0.0 Föreskriven höjd på mark över nollplanet
- 0% Minsta angivna lutning på marken i planens riktning.
- ej parkering Bilparkering får inte finnas.
- n₁ Trädet ska bevaras. Marklov krävs för fällning av trädet.Sjukt eller skadat träd får fällas, efter utlåtande från biologisk expertis, och ska ersättas med nytt av samma slag. Försiktighet ska iaktas vid markarbeten intill trädets rötter.
- n₂ Markens höjd får inte ändras mer än 0.5 meter. Marklov krävs för alla ändringar av marknivåer.
- n₃ Marken ska möjliggöra infiltration och fördröjning av dagvatten.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGTEKNIK

Placering

- p₁ Byggnader ska huvudsakligen placeras i bebyggelsegräns mot gata och torg.
- p₂ Byggnader ska utföras i förskjutna i förhållande till varandra för att bryta upp volymen mot E18. Bebyggelsen ska placeras så att den formar öppna gårdar mot naturområdet och gatan i väster. Byggnaderna närmast E18 får byggas ihop med glasskärmar eller inglasade balkonger.

Utformning

- Minsta och högsta taklutning
- Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta totalhöjd är +62.4 meter över nollplanet om inget annat anges.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4.0 meter.

Inom kvartermark ska grönytefaktor uppgå till minst 0.5. Begreppet grönytefaktor och beräkningsanvisningar förklaras i planbeskrivningen på sid 16.

Utkragande byggnadsdelar så som buspråk och balkonger får skjuta ut 1.5 meter över allmän platsmark. Fri höjd ska tillgodoseas från mark om minst 3.0 meter. Franska balkonger fårskjuta ut 0.6 meter över allmän platsmark om en fri höjd på 2.6 meter tillgodoseas.

Ferbostadshus ska ha huvudentréer mot gata och genomgående trapphus som markeras tydligt i fasad.

Utförande

- f₁ Bottenvåningarna mot allmän plats ska vara uppglassade och ha entréer till lokaler och bostäder. Minst 40 % av bottenvåningarnas sammanlagda fasadlängd mot allmän plats ska innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement. Lokaler för centrumändamål ska finnas i kvarterstorn mot torg. Bottenvåningen ska ha en förhöjd våning med en minsta rumshöjd på 3.2 meter.

Byggnadsteknik

- Friskluftstak ska placeras på tak och så långt från E18 som möjligt. Utrymning från byggnader ska möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från E18.
- Dagvattnet ska ledas till en infiltrationsyta inom den egna fastigheten motsvarande minst 108 m²/hektar reducerad area.

STÖRNINGSKYDD

Bostäder utformas så att samtliga bostadsrum får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ha högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad. För bostäder på max 35 m² accepteras högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Minst en gemensam uteplats per gård ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Frilyta på förskola som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids på minst 75% av skolgården mellan kl 06-22.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Genomförandebestämmelser är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

INFORMATION

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

UPPLYSNING OM FORNLÄMMNINGAR

- Skyddsområde kring fornlämnningar

Samråd ska ske med länsstyrelsen för eventuella åtgärder eller ingrepp i fornlämnning och dess närområde. Om en fornlämnning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämnningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen (Kulturminneslagen 2 kap. 10§).

 JÄRFÄLLA KOMMUN	Detaljplan Plankarta med bestämmelser	KARTA 1(1)	
		SAMRÅD 2016-05-23	GODKÄNT MD
		GRÄNSKÄNNING 2017-03-15	II
		REVIDERAD	
		ANTAGEN 2017-06-12	II
		LÄNST.BESLUT 2017-07-13	II
		LAGA KRAFT 2017-07-11	II
		PLANHANDLINGAR: PLANKARTA	
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN			
Malin Danielsson Planchef	Ingela Isaksson Planarkitekt	Kst 2015/347	D 17 06 12