



Detaljplan för

FLOTTILJOMRÅDET

del av fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING

Tillhör
STADSRYGGNADSNÄMNDENS
DESIGN 2004 02 154



INNEHÅLL

Handlingar	2
Sammanfattning	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar och förändringar	6
Planering och genomförande	16

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Redogörelse för programsamråd
- Program till detaljplan, mars 2003
- Samrådsredogörelse (plansamråd)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Flottiljområdet, bullerutredning. Scandiaconsult 2003-05-27
- Flottiljområdet. Arkeologisk utredning av Flottiljområdet vid Barkarby flygfält. Stockholms läns museum. Rapport 2003:2
- Herresta bytomt. Arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte av Raä 239. Stockholms läns museum 2003:1.
- Flottiljområdet och Ålsta hage. Översiktlig naturinventering. Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2002-10-03.
- Flygbullerredovisning för Barkarby flygplats. J&W akustikbyrå 2002-03-01
- Orienterande miljöteknisk utredning (MIFO fas 1) samt riskbedömning avseende flygverksamhet. WSP 2004-06-21
- Tekniskt PM Dagvattenhantering Barkarbyfältet. VBB Viak 1997-10-22

Sammanfattning

Syfte och huvuddrag Planens syfte är att ge förutsättningar för att kunna bygga attraktiva bostäder och verksamheter inom och i anslutning till Flottiljområdet. Detaljplanen är en del av en i ett längre perspektiv större utbyggnad av Barkarbyfältet. Det nu aktuella planområdet omfattar ca 300 lägenheter i småhus och flerbostadshus och ca 15 500 kvm BTA för verksamheter.

Plandata Planområdet utgör ett ca 25 ha stort område inom Barkarbyfältet. Kommunen äger all mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden Enligt översiktsplanen lämpar sig Barkarbyfältet som helhet för en större bostadsutbyggnad integrerad med verksamheter.

Planprocess Program till detaljplan för Flottiljområdet har varit på samråd under tiden 7 mars t o m 4 april 2003. Plansamråd har skett 16 januari – 20 februari 2004.

Förutsättningar och förändringar **Natur, kultur**

Planområdet består dels av skogbevuxna kullar i norr upp mot naturreservatet och dels av flacka, öppna fält i söder och närmast Herrestavägen. Landskapet öppnar sig svagt sluttande mot väster, söder och öster mot ett vidsträckt landskapsrum

Enligt en översiktlig naturinventering som har utförts i området bedöms tre delområden vara särskilt värdefulla ur naturvårdssynpunkt. – Ålsta hage, skogspartiet mellan Fanjunkarvägen och Flyginfarten och ett litet, öppet område söder om Kaptensvägen.

Området är en fyndtät förhistorisk bygd med lämningar från sten-, brons- och järnåldern och tillhör de tidigast befolkade delarna av Järfälla. En arkeologisk utredning har nyligen gjorts för att ta reda på vilka ytterligare fornlämningar som kan finnas. Utredningen resulterade bl a i en utökning av tidigare kända fornlämnings utbredning. Utbyggnaden av flottiljområdet kommer att innebära att fornlämningar berörs.

Bebyggelseområden

I planarbetet har miljö- och stadsbyggnadskontoret gjort avvägningar mellan att bevara flottilbyggnaderna, att så lite som möjligt påverka fornlämningarna och naturvärdena men samtidigt kunna komplettera, utveckla och använda området.

Planområdet kan delas in i olika delområden med olika förutsättningar för bebyggelse – "Norra kullen", "Södra kullen", "Norra Kaptensvägen", "Fanjunkarvägen", "Södra Kaptensvägen", "Fältet" och "Östra Herrestavägen". Den illustrerade bebyggelsen ska ses som ett förslag till täthet, skala och karaktär för ny bebyggelse inom området.

Gator och trafik

Den översiktliga nätstruktur som arbetades fram i den fördjupade översiktsplanen förutsätts fortfarande gälla. Avsikten är att sprida trafiken till flera gator, öka tillgängligheten och binda samman stadsdelar. Vägar inom området ska anslutas till och ingå i blivande vägnät inom det framtida utbyggnadsområdet på Barkarbyfältet. Flottiljområdet nås från Folkungavägen, Flyginfarten och Herrestavägen. Befintligt gatunät inom området är utgångspunkt och ska förbättras och även kompletteras.

Enligt gällande detaljplan för Barkarby handelsplats ska Herrestavägen i sin slutliga utformning breddas och utformas med trädallé i mitten.

Ett gång- och cykelvägnät som sammanhänger, är säkert och med god standard ska åstadkommas. Befintliga gång- och cykelvägar utmed Folkungavägen och Flyginfarten ska förlängas till Flottiljområdet.

Flottiljområdet ligger mitt emellan pendeltågsstationerna Jakobsberg och Barkarby (ca 2 km till respektive station). Buss 567 Jakobsberg - Barkarby - Sollentuna trafikerar Herrestavägen med ½ timmestrafik på vardagar och kvartstrafik butikstider på helger.

Planering och genomförande

Utställning beräknas pågå under 4 veckor i september-oktober 2004. En antagen detaljplan skulle kunna finnas i januari-februari 2005.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag Planens syfte är att ge förutsättningar för att kunna bygga attraktiva bostäder och verksamheter inom och i anslutning till flottiljområdet. Stor hänsyn ska tas till den kulturhistoriskt värdefulla flottiljbebyggelsen och dess fortsatta användning. Flottiljområdet utgör en del av Barkarbyfältet. Barkarby-Jakobsberg har utpekats som en av fyra regionala kärnor i Stockholmsregionen av regionplane- och trafikkontoret.

Detaljplanen är en del av en i ett längre perspektiv större utbyggnad av Barkarbyfältet. Det nu aktuella planområdet omfattar ca 300 lägenheter i småhus och flerbostadshus och ca 15 500 kvm BTA för verksamheter.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet utgör ett ca 25 ha stort område inom Barkarbyfältet med Herrestavägen och IKEA i väster, Ålsta hage i öster, med gräns mot naturreservatet i norr och det öppna fältet i söder. I den norra delen omfattar området de två skogbevuxna kullarna med den kulturhistoriskt värdefulla flygflottiljbebyggelsen, i den södra, flackare delen sträcker sig planområdet ned mot en av flygfältets banor.

Markägare

Kommunen äger all mark inom planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner	Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2001, ingår Flottiljområdet som en del av Barkarby handelsplats men också en del av ett utvecklingsområde för bostäder. Enligt översiktsplanen lämpar sig Barkarbyfältet som helhet för en större bostadsutbyggnad integrerad med verksamheter.
Detaljplaner	Området är inte detaljpanelagt.
Strandskydd	Strandskyddet gäller 300 m från Säbysjön och berör en liten del av planområdet.
Riksintressen	Delar av Barkarby flygfält (utanför planområdet) är av riksintresse för försvaret.
Politiska beslut	2000-05-15 Kommunstyrelsen beslöt att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att inleda detaljplanearbete för ett område öster om Herrestavägen och Barkarby handelsplats för kulturändamål och arbetsplatser. 2001-02-01 Stadsbyggnadsnämnden beslöt att ge planuppdrag åt miljö- och stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget omfattade också studier och redovisning av trafikmängder och trafikflöden i anslutning till Barkarby handelsplats. 2001-09-10 Kommunstyrelsen beslöt att utvidga uppdraget genom att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja programutredning för European 6 området och utreda förutsättningar för att integrera detta med uppdraget för Öster Herrestavägen. (European är en återkommande europeisk arkitektävling. 2000/2001 deltog Järfälla med en av totalt ca 65 tävlingstomter) 2002-11-07 Stadsbyggnadsnämnden gav miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Flottiljområdet för bostäder, handel, kontor och kulturändamål. Fler entreprenörer skulle inbjudas att lämna förslag under programarbetet. Erfarenheter från SABO-tävlingen skulle tas tillvara. (SABO utlyste 2002 en tävling om att bygga billiga hyresrätter). 2003-02-06 Stadsbyggnadsnämnden beslöt att sända "Program till detaljplan för Flottiljområdet" på samråd. 2003-12-11 Stadsbyggnadsnämnden beslöt att sända "Detaljplan för Flottiljområdet" på samråd.
Program för detaljpanelläggning	Program till detaljplan för Flottiljområdet har varit på samråd under tiden 7 mars t o m 4 april 2003. Samrådsmöte har hållits.
Miljökonsekvensbeskrivning	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har gått igenom en checklista för bedömning av detaljplaneförslagets miljökonsekvenser. En separat miljökonsekvensbeskrivning har upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Landskap

Planområdet består dels av skogbevuxna kullar i norr upp mot naturreservatet och dels av flacka, öppna fält i söder och närmast Herrestavägen. Landskapet öppnar sig svagt sluttande mot väster, söder och öster mot ett vidsträckt landskapsrum med flygfältets rullbana i mitten. Här finns spår av tidigare militära verksamheter. Höjdskillnaden inom planområdet är drygt 20 m.

Träd, flora och fauna



En översiktlig naturinventering avseende träd, kärlväxter och fåglar har utförts i området. I naturinventeringen bedöms att tre partier/delområden är särskilt värdefulla ur naturvårdssynpunkt:

1) Ålsta hage (gränsar till planområdet)

Hagen omfattar ca 10 ha. Från 1990 har hagen åter betats—först av får och nu av highland-cattleboskap, främst under vinter och vår. Stora delar av hagen är glest trädbevuxen på en sammanhängande gräsyta. Det delområde som gränsar till planområdet är torrbacken. Torrbackar är känsliga för slitage men hagens värde kan ändå bestå om man exploaterar närområdet. I grönområdena intill bostäder bildas ofta naturliga gångstråk medan slitaget vid sidan av stigarna ofta är begränsat.

2) Skogspartiet mellan Fanjunkarvägen och Flyginfarten

Skogen är uppvuxen och blandåldrig med flera öppna gläntor. Området skulle kunna fungera som 'närskog' och port in i naturreservatet.

3) Ett litet, öppet område söder om Kaptensvägen vid en av hangarerna. Inom området finns ett par mindre bestånd av korskovall. Arten klassas som missgynnad enligt ArtDatabankens rödlista.

Generellt för området:

Träd: Större tallar och ekar inom de bebyggda delarna av flottiljområdet bör enligt naturinventeringen sparas. De är värdefulla för den biologiska mångfalden just genom sin ålder och storlek. Träden kommer att mätas in under det fortsatta planarbetet.

Fauna: Göktyta och skogsduva tillhör de fågelarter som regelbundet finns i området och som finns upptagna på ArtDatabankens rödlista. Brun kärrhök jagar regelbundet över de öppna markerna runt flygfältet.

Lokalklimat

De öppna, flacka delarna av Flottiljområdet är blåsiga områden. Sydvästliga vindar dominerar. Den norra kullens nordostsluttning är mindre gynnsam ur lokalklimatsynpunkt.

Vatten

Genom Flottiljområdet går en huvudvattendelare som innebär att dagvatten naturligt avleds mot Säbysjön med utlopp i Igelbäcken i planområdets norra del och mot Bällstaån i dess södra del.

Ett arbete med reservatsbildning pågår för närvarande för den del av

Igelbäcken som inte är skyddad genom naturreservat. Igelbäcken och dess närområde ska bevaras och skötas så att ekologiska och hydrologiska värden bibehålls och i möjligaste mån stärks. Vid nyexploatering i tillrinningsområdet bör dagvattnet hanteras så att det kan tillföras Säbysjön och Igelbäcken utan att vattenkvaliteten försämras.

Bällstaåns värde för rekreation bör höjas. Ån bör utvecklas till ett tilltalande inslag i landskapet. Förutsättningarna för växt- och djurlivet ska förbättras. Tillförseln av föroreningar och näring ska minska. Järfälla deltar i det mellankommunala samarbetet kring att förbättra Bällstaåns kvaliteter.

Säbysjöns nuvarande näringssituation ska inte försämrats och statusen som en av länets främsta fågelsjöar ska säkerställas.

Vid ny bebyggelse ska dagvattnet så långt möjligt infiltreras och i andra hand fördröjas innan det når vattendragen. I samband med förändringar i befintlig bebyggelse ska möjligheter till förbättring av dagvattenhanteringen studeras. Förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp i vattendrag.

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med målen i översiktsplanen. I det fortsatta planarbetet ska en övergripande dagvattenutredning göras.

Geotekniska förhållanden och radon

Höjdpartierna i norr består av moränområden, där de högsta delarna utgörs av berg i dagen eller ett tunt jordtäckte på berg. Områdena närmast består av lera med 2,5-5 m mäktighet. Längre ned på fältet finns områden med lerdjup på mellan 5-10 m. Den dominerande bergarten är gnejs.

För största delen av planområdet är grundläggningsförhållandena goda. Områden med lerdjup över 10 m bör endast undantagsvis bebyggas. I samband med detaljplanering och bygglovprövning ska erforderliga geotekniska undersökningar utföras. Inom delar av kullarna finns uppfylld mark. Eventuella risker och förutsättningarna för grundläggning och byggande ska klargöras.

Bergrum

Inom den norra kullen finns ett bergrum som Fortifikationsverket disponerar men avser att avveckla och överlåta till kommunen. Bergrummet kan i fortsättningen användas till något ändamål alternativt gjutas igen.

Markföroreningar

I kommunens handlingsplan för förorenade områden är norra delen av planområdet markerat som område med diverse industrier. Föroreningar som ofta kan förekomma är organiska lösningsmedel och spill och läckage vid hantering och lagring av olja. Den tidigare försvarsverksamheten kan innebära att det kan finnas ammunition, kemikalier, petroleumprodukter och metallskrot kvar i marken. Utredningar och grundläggande undersökningar har gjorts i området.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning gjordes i samband med utbyggnaden av Barkarby handelsplats. Undersökningen omfattade ett område mellan Enköpingsvägen och Kaptensvägen. Den sammanfattande riskbedömningen var att markområdet kring Barkarby flygfält endast i

liten utsträckning är påverkade av markföroreningar från tidigare verksamhet med undantag av parkeringsytor för fordon, flygplan och fd fatförråd.

En miljöteknisk markutredning (MIFO fas 1) för Flottiljområdet har nyligen tagits fram genom WSP Environmental.

Inom planområdet har ett antal tänkbara föroreningskällor påträffats:

- tankplats vid hangar 17
- spill vid påfyllningsplats av olja vid fd värmecentral i hus 6
- spill vid fd smörjbrygga vid hus 2
- ytjord inom området för den militära verksamheten bedöms kunna innehålla förhöjda halter av framförallt metaller

Nära planområdet finns fd militära lämningar som kan tänkas medföra föroreningar som påverkar miljön i närområdet:

- fd drivmedelsanläggning vid Flyginfarten
- pistolskyttebanor
- tankning av flygbränsle vid hangar 18
- klargöringsområde inom flygplatsen
- markförlagda cisterner för flygbränsle inom flygplatsens västra del
- fd deponi/bränngröp för militärens avfall, numera brandövningsplats för brandförsvaret

WSP:s bedömning är att hela området ingår i riskklass 2 trots olika förutsättningar avseende föroreningsnivå, spridningsförutsättningar, känslighet och skyddsvärde. Riskklass 2 innebär att området som helhet utgör en stor risk för människors hälsa och miljön.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (MIFO fas 2) bör därför utföras för de påträffade riskområdena.

Radon

När det gäller radonriskbedömning klassificeras området som låg-/normalriskområde. Inom lerans randzoner finns risk för högradonmark.

Vid nyproduktion av bostäder, barnstugor och skolor ska tätheten mot mark alltid beaktas. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras.

Fornlämningar

Området är en fyndtät förhistorisk bygd med lämningar från sten-, brons- och järnåldern. Här finns ett stort antal kända fornlämningar i form avstensättningar, gravfält och boplots-/bebyggelselämningar. Området tillhör de tidigast befolkade delarna av Järfälla.

En arkeologisk utredning har nyligen gjorts för att ta reda på vilka ytterligare fornlämningar som kan finnas i området. Utredningen resulterade bl a i en utökning av tidigare kända fornlämningsutbredning. Bl a omfattas hela den södra kullen av fornlämningsbeteckning. En arkeologisk förundersökning har också nyligen gjorts för att bestämma Herrestads gårdsplats. Herrestad finns omnämnt sen medeltiden och lades på 1600-talet under Säby säteri. Förundersökningen resulterade i att man fann bebyggelselämningar och terrasseringsanläggningar. Ingrepp i fornlämningarna har skett i samband med

försvarets anläggningar i området.

Utbyggnaden av flottiljområdet kommer att innebära att fornlämningar berörs. För fornlämning Raä 114 (Norra Kaptensvägen) kommer för- och slutundersökning att krävas. För fornlämning Raä 239 (Herresta bytomt) kommer för- och slutundersökning att krävas för den södra delen. Fornlämning 117 (Ålsta hage) kan ligga kvar men måste skyddas väl under byggtiden så att den inte kommer till skada.

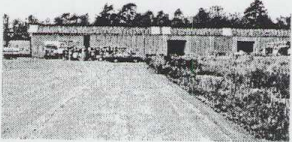
Bebyggelseområden

Kulturmiljö



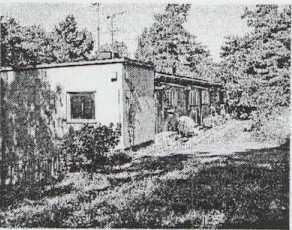
Kanslihuset, nu vandrarhem

En kulturhistorisk värdering av flottiljbebyggelsen med riktlinjer finns framtagen 1994. Området finns upptaget i kommunens kulturmiljöplan från 2001. I denna står bl.a. att *"Flygtraditionerna vid Barkarby är bland de äldsta i landet och flygfältet är härigenom en intressant del av flyghistorien. Förläggningen av F8 till Barkarby har också varit av stor betydelse för samhället Barkarbys framväxt. Flottiljens byggnader är av militärhistoriskt intresse och dessutom är de kommunens bästa samlade exempel på en enkel och stram funktionalistisk arkitektur"*.



Hangar

Ursprungligen fanns fler flottiljbyggnader än de som finns inom aktuellt planområde. Några har rivits medan de som bedömdes ha kulturhistoriskt värde finns kvar inom Barkarby handelsplats. De flesta av byggnaderna är uppförda 1938-39 och placerades utspridda i området för att vara mindre sårbara vid luftangrepp. De var ursprungligen grönputsade.



Bostäder, Norra kullen

I 'Riktlinjer för uthyrning mm av befintlig bebyggelse på flygfältsområdet' (stadsarkitektkontoret 1994) är byggnaderna graderade efter bevarandevärde. Enligt riktlinjerna är de flesta av byggnaderna värdefulla. Minst en av hangarerna föreslås sparas.

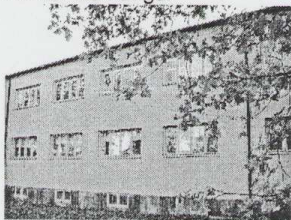
Den gamla vägen till Säby gick över fältet, genom Ålsta hage och Flottiljområdet.



Kontor vid hangar

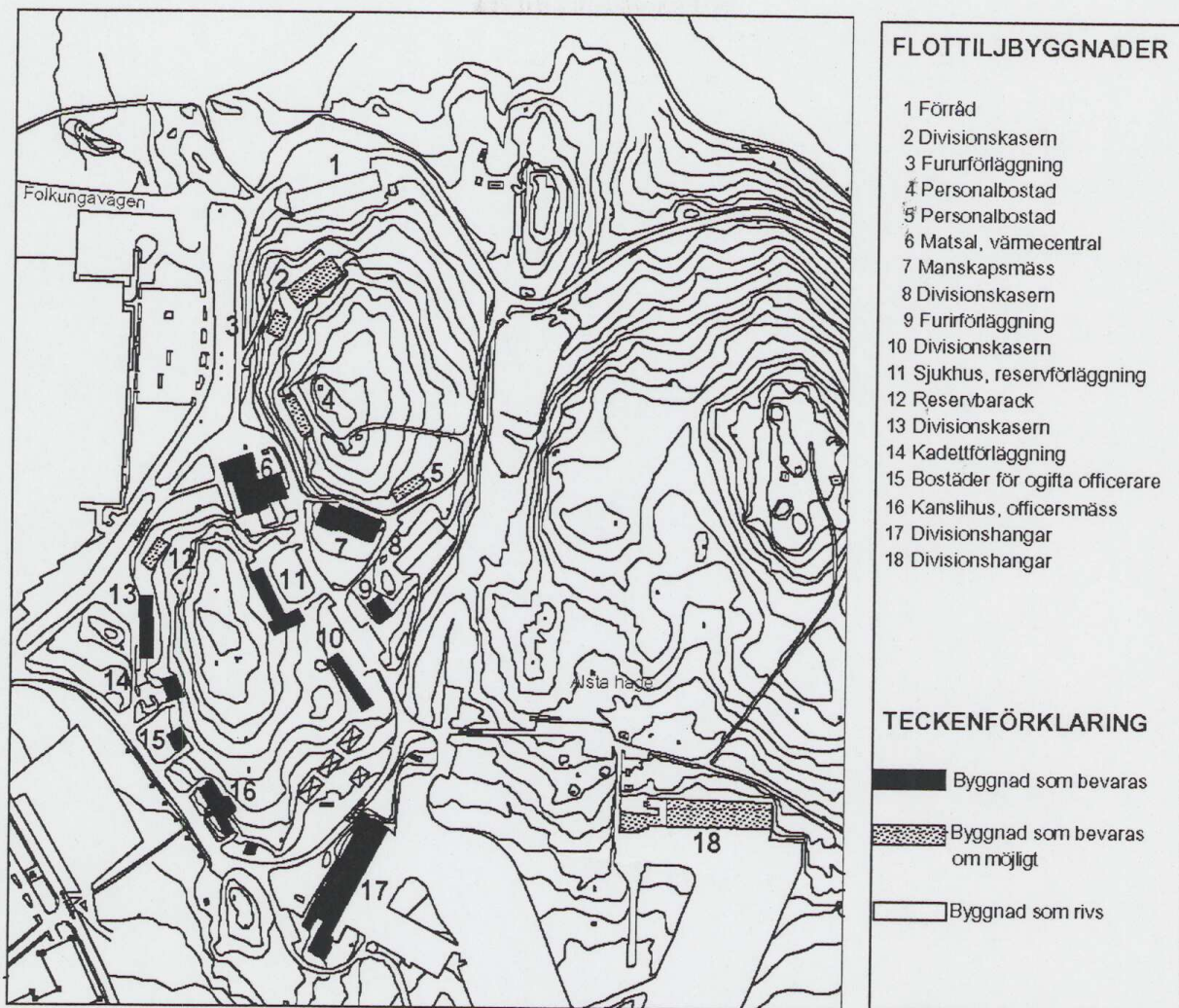
Värdering, bevarande

I planarbetet har miljö- och stadsbyggnadskontoret gjort avvägningar mellan att bevara flottiljbyggnaderna (utifrån värderingen som gjordes 1994), att så lite som möjligt påverka fornlämningarna och naturvärdena men samtidigt kunna komplettera, utveckla och använda området.



Divisionskasern

Flottiljbebyggelsen inom den södra kullen bevaras liksom bebyggelsen och miljön vid Ålstavägen. Hangaren vid Kaptensvägen bevaras och byggs om till parkeringshus i två plan om detta är ekonomiskt genomförbart. Annan användning är också möjlig. Byggnaderna föreslås inte generellt återställas till den ursprungliga gröna kulören. Bygglov kommer att krävas för alla framtida fasadåtgärder. Marklov kommer att krävas för fällning av större träd inom området.



Bebyggelse

Planområdet kan delas in i olika delområden med olika förutsättningar för bebyggelse – 'Norra kullen', 'Södra kullen', 'Norra Kaptensvägen', 'Fanjunkarvägen', 'Södra Kaptensvägen', 'Fältet' och 'Östra Herresta-vägen'. Den illustrerade bebyggelsen ska ses som ett förslag till täthet, skala och karaktär för ny bebyggelse inom området. Mer studerade förslag till bostäder finns framtagna för 'Norra kullen', 'Fanjunkarvägen' och 'Södra Kaptensvägen'. För dessa områden finns ett markanvisningsavtal med Skanska. För 'Fältet' och 'Södra Kaptensvägen' ges mer generella planbestämmelser.



Norra kullen

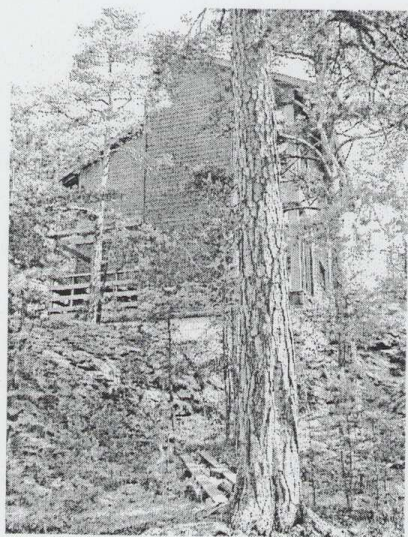
Ny bebyggelse föreslås placeras terränganpassat på kullen och kan vara villor, parhus, radhus, grändhus och/eller kedjehus i 2 våningar. Fasaden ska vara puts för radhus/grändhus/kedjehus och trä för villor och parhus. Del av bebyggelsen kommer att ligga inom strandskyddszonen som är 300 m vid Säbysjön. Kommunen kommer att ansöka om att få strandskyddet upphävt här. Ny bebyggelse kan motiveras då den inte motverkar de syften som strandskyddet har enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets uppfattning. Parkering sker i huvudsak inom den egna tomten.

De befintliga flottiljbyggnaderna kan behållas med illustrerad utformning.

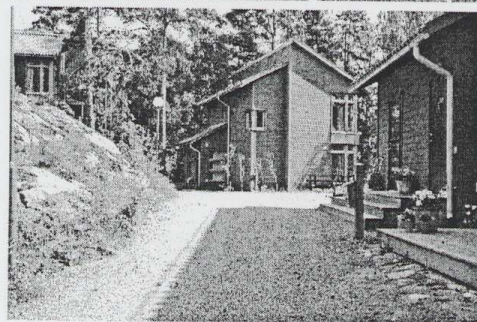
De fd personalbostäderna (nr 4 och 5) föreslås behållas som bostäder. Någon av den tidigare divisionskasernen (nr 2) respektive furirförläggningen (nr 3) kan eventuellt byggas om till gruppboheter. Ej störande verksamhet och kontor är också möjlig framtida användning. Manskapsmässen(nr 7) ges skyddsbestämmelse.

Totalt bedöms ca 35-60 nya lägenheter rymmas beroende på val av småhustyp. Illustrationen visa 37 villor och grändhus samt 6 lägenheter i befintliga radhus.

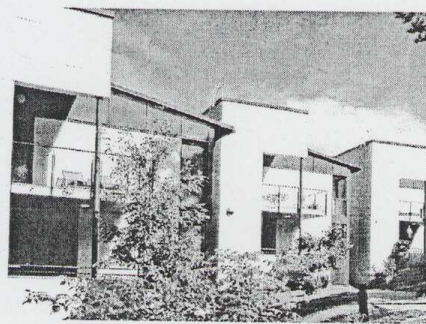
Stora krav kommer att ställas på terränganpassning och möjlighet att spara befintliga värdefulla träd. Uppfyllnad av tomter får endast göras vid entréplats och mindre uteplats och för detta krävs marklov. Tomterna ska vara naturtomter, ej trädgårdstomter, med hänsyn till närheten till naturreservatet. Ny växtlighet bör anpassas till områdets karaktär.



Exempel på hur bebyggelse kan anpassas till terrängförhållanden och befintlig vegetation. (Kullön, Vaxholm).



Exempel på utformning av ny bebyggelse inom Norra Kullen (fotomontage av Koncept).





Södra kullen

Södra kullen utgör fornlämningsområde. Befintliga flottiljbyggnader föreslås bevaras och förses med skyddsbestämmelser, undantaget reservbaracken (nr 12). Områdets obebyggda, centrala del behålls som allmän mark med beteckning 'NATUR fornlämningsområde'.

Norra Kaptensvägen

De befintliga tillfälliga barackerna rivs och ersätts med ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till närliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse med dess putsfasader, flacka tak och funktionalistiskt uttryck. Ca 25 lägenheter i 2 våningar rymms inom området. Parkering anordnas som gemensam markparkering.

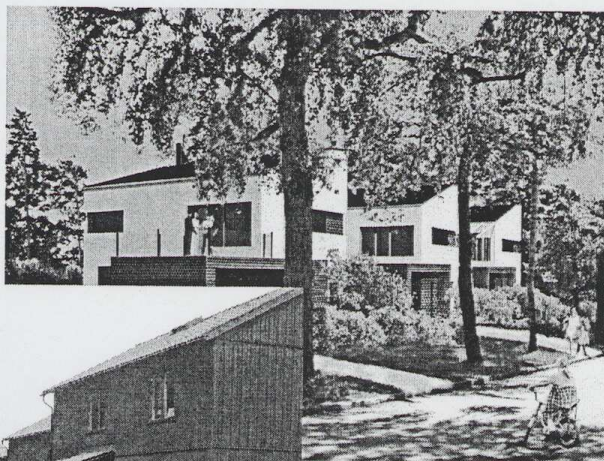


Exempel på hur ny bebyggelse kan gestaltas vid Norra Kaptensvägen och Fanjunkarvägen – bilden visar små flerbostadshus vid Stenkilsgränd, Södra Jakobsberg.



Fanjunkarvägen

Området sluttar mot sydost och gränsar i öster till Ålsta hage. Ny bebyggelse föreslås mellan befintlig väg och hagen och kan utformas som små flerbostadshus/grändvillor i 2 våningar i en skala som stämmer med den befintliga förläggingsbyggnad (nr 9) som föreslås bevaras. En befintlig byggnad (divisionskasern, nr 8) inom området föreslås rivas. Ca 25 lägenheter rymms. Parkering ordnas inom varje tomt för grändvillor och gemensamt för flerbostadshusen.



Exempel på grändvillor (Koncept).

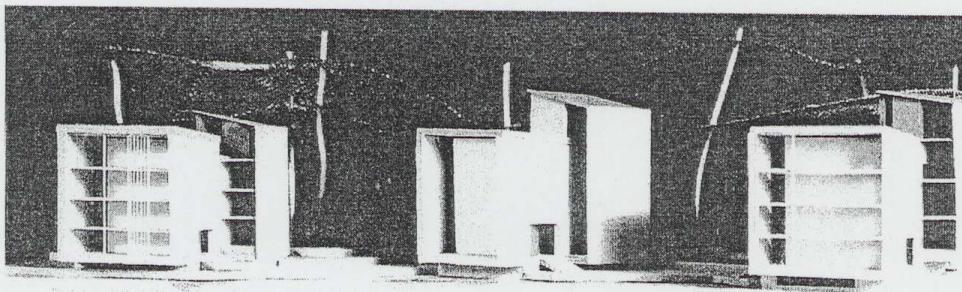


Exempel på grändvillor Kullön, Vaxholm



Södra Kaptensvägen

Området innefattar hangaren och ytan kring denna söder om Kaptensvägen fram till Ålstavägen med fornlämningsområdet och kullen vid Herresta bytomt i väster. Här föreslås bebyggelse i en något större skala som matchar hangarens och handelsområdets volymer. Ca 110 lägenheter i 4-5 våningar ryms. Hangaren föreslås byggas om till parkeringshus för bostäderna. Plattan framför hangaren behålls och används för parkering.



Punkthus, modellstudie Grad arkitekter.

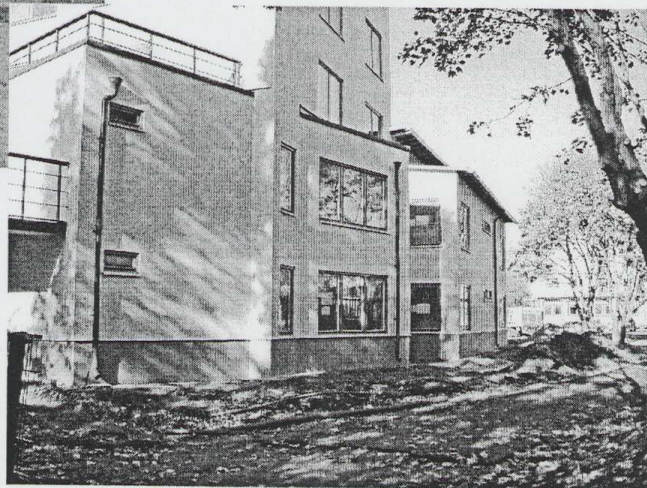


Fältet

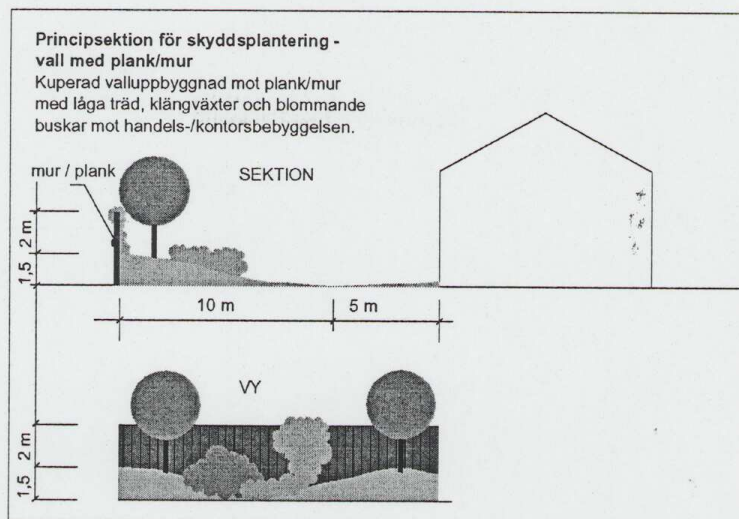


Radhus, Bo 01 Malmö

På ömse sidor om en ny gata byggs bostäder i 2-4 våningar. Bebyggelsen kan utformas som radhus/flerbostadshus som övergår i mer slutna kvarter längre ner på det öppna fältet. Bebyggelsen i den västra delen placeras och utformas med hänsyn till närheten till planerade verksamheter och föreslagna grön skyddszon, utformad i princip enligt redovisad sektion och vy. För flerbostadshus föreslås små, samlade parkeringar. För radhus föreslås alternativt parkering vid varje hus. Ca 80 lägenheter ryms sammanlagt.



Flerbostadshus, Sångvägen, Jakobsberg



Offentlig och kommersiell service

Östra Herrestavägen

Området närmast öster om Herrestavägen föreslås för verksamheter som handel och kontor, totalt ca 15 500 kvm. Öppningar i bebyggelsekvarteren ska finnas för vyer upp mot flottiljområdets kullar och bostäderna.

Gränsande till planområdets västra sida ligger Barkarby handelsplats med IKEA, byggt 1993 i norr. Utmed Herrestavägen ligger Stockholm Quality Outlet, byggnader för sällanköpshandel, en hamburgerrestaurang och en bensinstation. Bebyggelsen vid Herrestavägen är uppförd 1998-2002.

Närmaste skola (låg-, mellan- och högstadium) är Tallbohovsskolan på ca 1 km gångavstånd från området. I Jakobsberg bedöms att det kommer att finnas tillräckligt med platser i skolor/förskolor även på lång sikt. Inom planområdet kan förskola inrymmas i befintlig bebyggelse (om behov ändå skulle uppstå). Förskola föreslås räknas som komplement till bostäderna och ges ingen egen planbestämmelse. På sikt kommer utbyggnaden av Barkarbyfältet innebära ett behov av förskolor och skolor.

Livsmedel tillåts inte inom Östra Herrestavägen. I kommande detaljplan bör område planeras för livsmedelsbutik för bostadsbebyggelsen. En mindre livsmedelsbutik skulle kunna prövas inom befintlig bebyggelse där det är möjligt att förena med kulturvärdet.

Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler skall som regel alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Skyddsrumsplikt råder ej.

Friytor

Lek och rekreation

Närlekplatser för barn upp till 5 år ska anordnas inom respektive kvarter. För området i övrigt finns goda förutsättningar när det gäller lek och rekreation. Det är nära till naturreservatet, till vandringsled (Järvaleden), till Säbysjön och till "närnatur" (Ålsta hage).

Naturmiljö

Järvaleden passerar i norra kanten på planområdet. Här går också gränsen till Östra Herrestavägens naturreservat.



till Östra Järvafältets naturreservat.

Strandskydd gäller 300 m från Säbysjön. Syftet är att bevara tillträdet för allmänheten och att skydda viktiga livsmiljöer för växt- och djurlivet. Det innebär förbud mot byggande och anläggningar som motverkar dessa syften. Strandskyddet berör en liten del av Flottiljområdets norra kulle.

Gator och trafik

Biltrafik- övergripande vägnät för Barkarbyfältet

I fördjupningen av översiktsplanen för Barkarbyfältet - FÖP 98 - redovisas en rutnätsstruktur för trafiksystemet på Barkarbyfältet som helhet. Denna översiktliga nätstruktur ger en rad möjliga kombinationer av färdvägar och förutsätts fortfarande gälla. Avsikten är att sprida trafiken till flera gator, öka tillgängligheten och binda samman stadsdelar. FÖP-förslaget innebär totalt 2000-4000 lägenheter och 4000-7000 arbetsplatser.

Biltrafik – planerade vägutbyggnader utanför planområdet

Herrestavägen

Enligt gällande detaljplan för Barkarby handelsplats ska vägen i sin slutliga utformning breddas och utformas med trädallé i mitten. Syftet var att Herrestavägen skulle ha plats för en framtida spårväg. Denna möjlighet ska finnas kvar. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har utifrån denna förutsättning gjort en förprojektering av vägen med anslutningar och korsningspunkter. Spårsträckningen finns inlagd på illustrationen. I trafikutredningar som gjordes i samband med FÖP-arbetet har framtida trafikmängd på Herrestavägen beräknats till ca 10 000 - 16 000 fordon/dygn. Trafikberäkningarna kommer successivt att uppdateras i det fortsatta planarbetet med Barkarbyfältet.

Biltrafik - vägutbyggnader inom planområdet

Områdets biltrafikalstring beror på typ av verksamhet och storlek samt antalet bostäder. En bedömning baserad på ca 300 lägenheter och ca 25 000 kvm handel enligt programmet gav uppskattningsvis ett tillskott på 4 000–6 000 fordonrörelser/dygn till och från området. Av dessa bedöms 3000–5000 fordon köras via Herrestavägen. Det nu aktuella planområdet ger en något mindre trafikökning i sig. Vägar inom området ska anslutas till och ingå i blivande vägnät inom det framtida utbyggnadsområdet på Barkarbyfältet. Flottiljområdet nås från Folkungavägen, Flyginfarten och Herrestavägen. Befintligt gatunät inom området är utgångspunkt och ska förbättras och även kompletteras. Den nya väg som ansluter till Herrestavägen och som föreslås i planområdets södra kant kommer att bli en lokalgata med karaktär av uppsamlingsgata i framtiden. Enligt de beräkningar som gjordes i FÖP-arbetet får gatan ca 4000-5000 fordon/dygn.

Trafik till försvarsmaktens stora bergrum på fältet går via Folkungavägens förlängning. En annan infart för dessa fordon är önskvärd.

Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och cykelvägnät som sammanhänger, är säkert och med god standard ska åstadkommas. Befintliga gång- och cykelvägar utmed Folkungavägen och Flyginfarten ska förlängas till Flottiljområdet. Gång- eller gång- och cykeltrafik får separat bana inom planområdet.

Planskild gång- och cykelförbindelse finns planlagd i detaljplanen för Barkarby handelsplats. Utredningsskisser finns både för en brolösning alternativt en tunnellsättning.

Parkering

Parkering och angöring ska anordnas nära bostäder och verksamheter. Parkeringsplatser med backning på allmänna vägar ska indvikas. Följande planeringstal föreslås gälla för antalet parkeringsplatser:

Bostäder	1,5 ppl/lägenhet (inkl besöksparkering) 2 ppl/friliggande hus För smålägenheter kan lägre antal p-platser accepteras
Kontor	20 ppl/1000 m ² BTA
Handel	40-60 ppl/1000 m ² BTA. <i>(För denna detaljplan gäller den högre siffran för verksamheter mitt emot Outletanläggningen)</i>

Parkeringsbehovet inom Barkarby handelsplats har undersökts av miljö- och stadsbyggnadskontoret genom en beläggningsmätning av befintliga p-tytor. Inom de flesta p-anläggningarna finns god eller tillräcklig kapacitet en 'lönelördag'. För 'Outlet'-delen är dock kapaciteten otillräcklig, därför kommer högre krav på antalet platser att ställas för nya p-anläggningar i den centrala delen av handelsområdet.

Kollektivtrafik

Flottiljområdet ligger mitt emellan pendeltågsstationerna Jakobsberg och Barkarby (ca 2 km till respektive station). Buss 567 Jakobsberg - Barkarby - Sollentuna trafikerar Herrestavägen med ½ timmestrafik på vardagar och kvartstrafik butikstider på helger.

Flygtrafik

Barkarby flygplats drivs som enskild flygplats enligt bestämmelser som finns utfärdade av Luftfartsverket och efter riktlinjer för miljön utfärdade av Järfälla kommun. Barkarby FK arrenderar marken av kommunen samt ansvarar för drift och underhåll. Barkarby FK har 250 medlemmar och ca 100 flygplan.

Verksamheten alstrar knappt 15 000 flygrörelser/år, varav ca 10 000 genereras av flygskolorna från Bromma och ca 5 000 av Barkarby FK:s medlemmar och gäster. Flygträning pågår dagtid vardagar 8-18 och innebär upprepade starter och landningar.

Störningar

Planområdet är utsatt för buller både från flygtrafik och biltrafik.

Flygbuller

Flygbullerberäkningar har gjorts 2002 (J&W). De flygplanstyper som förekommer har delats in i två bullerklasser vad gäller maximal ljudnivå för start/landning - klass I < 70 dB, klass II 70-74,9 dB. Klass III finns inte redovisad på kartan nedan men några få plan tillhör denna bullerklass enligt aktuella uppgifter från Barkarby flygklubb. Ca 56% av planen utgör klass I. Riktvärdet 55 dB(A) FBN (flygbullernivå) viktad ekvivalentnivå gäller för flygtrafik. FBN ger dock mer relevant information för större trafikflyg-platser än för Barkarby där ekvivalentnivån uppskattningsvis bara kommer att överskridas inom flygplatsområdet. Nedanstående karta visar därför maxnivåer.



Enligt kartan påverkas inte planområdet av flygbuller. Det aktuella planområdet har visat sig vara mindre stört än vad som redovisats i samrådet. Flygstråket ligger längre västerut än vad tidigare bullerutredning utgått ifrån. Bullerkartan har därför korrigerats. Ca 30% av planen ger en bullerstörning över 70 dB maxnivå (dagtid). Före större samlad utbyggnad ska flygverksamheten avvecklas pga säkerhetsrisker och störningar enligt kommunens översiktsplan ÖP 2001. Flottiljområdet utgör en första etapp när det gäller bostadsutbyggnad på Barkarbyfältet. Utbyggnaden kommer att fortgå under en längre period.

Risker med pågående flygverksamhet

Risker för flyghaverier är totalt sett mycket små enligt riskbedömning som gjorts av WSP Environmental. Sannolikheten för haveri är högre med privatflyg jämfört med kommersiellt flyg men konsekvenserna mindre. Ett enmotorigt plan är litet och innehåller små mängder drivmedel. Vid en olycka uppstår det i allmänhet inga betydande materiella skador eller

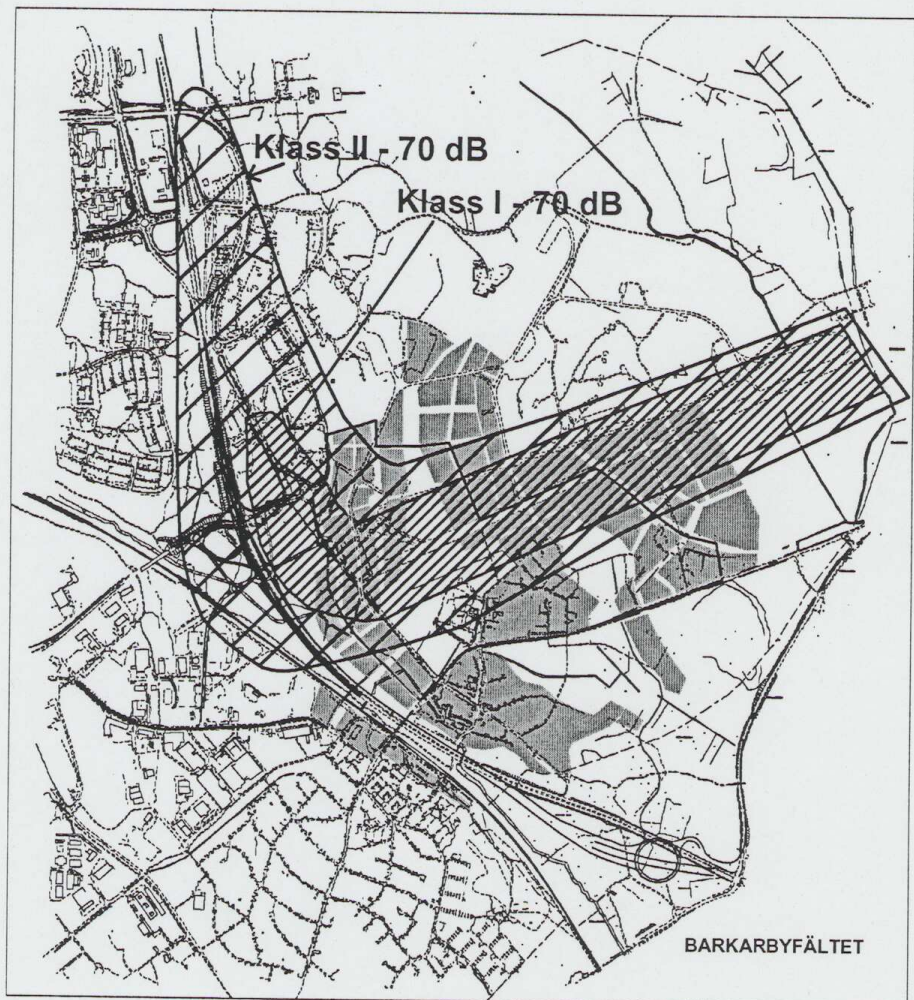
miljöskador i omgivningen. Skador på tredje man är ytterst sällsynta. I närområdet till flygplatser är det främst i förlängningen av start- och landningsbanan som haveririsker finns. Planområdet ligger parallellt med banan, vilket ytterligare bidrar till små risker.

Några nämnvärda tillskott i föroreningshalter i luft p g a flygavgaser kommer inte att kunna uppkomma.

Avveckling av flygverksamheten

Nedanstående översikt över Barkarbyfältet ger en bild av planerad bebyggelses utbredning i förhållande till beräknat flygbuller. Området norr om klass II-kurvan liksom området för i huvudsak verksamheter närmast E18 och Enköpingsvägen kan bebyggas med flygverksamheten kvar. Även områdena närmast Kyrkbyn och Tingsbyn kan bebyggas. De utgör ca 1/3 av fältet. En teoretisk utbyggnadstakt på 15 år för hela fältet skulle innebära att de bullrigaste planen (klass II) måste börja avvecklas om ca 5 år. Om ytterligare ca 5 år bör flyget helt avvecklas om Barkarbyfältet ska kunna bebyggas med bostäder.

Nuvarande avtal med flygklubben kommer inom kort att sägas upp för omförhandling och restriktioner för flygverksamheten.



Vägrafikbuller

En bullerutredning har gjorts för området öster om Herrestavägen för alternativa utformningar av bebyggelsen närmast vägen.. Bullret har beräknats utifrån framtida trafikmängder när Barkarbyfältet är fullt utbyggt enligt kommunens översiktsplan. Utredningen visar att ekvivalentnivån vid fasad vid Herrestavägen blir ca 65 dB. Där närmaste bostadshus föreslås, ca 100 m från Herrestavägen, ligger ekvivalentnivån under 55dB. Vid den nya anslutande gatan i planområdets södra gräns kommer bullernivåerna ligga mellan 55-65 dB(A) för husen närmast gatan. Kompletterande bullerstudie ska göras när den exakta bebyggelseutformningen är klar.

Teknisk försörjning**Vatten/avlopp**

Ledningar för vatten och spillvatten finns i området för befintlig och tidigare bebyggelse. Inom vissa delar finns även dagvattenledningar och dikesssystem för avledning av dagvatten. Ledningarna är i dåligt skick och med hänsyn till planerad bebyggelse belägna i olämpliga lägen. De korsar t ex planerade bebyggelseytor. Större delen av ledningssystemen måste därför läggas om i nya lägen som bättre ansluter till planerade bebyggelseområden. Föreslagna nya lägen för det kommunala va- systemen är i huvudsak att dessa förläggs i gatu/vägområden.

Från anslutning i Herrestavägen föreslås ledningar i den nya lokalgatan vid planområdets södra gräns och upp till befintliga vägar vid området 'Södra Kaptensvägen'. Norrut därifrån förläggs de nya va-ledningarna i befintliga Kaptensvägen och i väg runt området 'Norra Kullen' till anslutning på befintliga va-ledningar i Folkungavägens förlängning nordost om IKEA. Befintlig topografi inom sydöstra delen av planområdet 'Fältet' och 'Östra Herrestavägen' medför att spillvattnet måste pumpas därifrån till anslutningen i Herrestavägen. I Herrestavägen finns nya ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten till vilka planerad bebyggelse öster om Herrestavägen kan anslutas. För dagvattenanslutning finns begränsningar och krav på fördröjningsanordningar.

Dagvatten

En huvudvattendelare går genom planområdet. Denna innebär att dagvattnet från planområdets norra del ('Norra Kullen och del av Södra Kullen') naturligt avleds till Säbysjön med utlopp till Igelbäcken. För planområdet i övrigt avleds dagvattnet till Ballstaån dels via dagvattenledningar i Herrestavägen och dels via dagvattenavlopp från områdets södra gräns vid 'Fältet'.

Inom de delar av planområdet där befintliga byggnader skall bevaras och ingen nybebyggelse planeras föreslås ingen utbyggnad av dagvattenledningar.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (sk LOD) skall eftersträvas i området. Där detta inte är möjligt ansluts dagvattnet efter fördröjning till dagvattensystem. Föroreningar i dagvattnet skall som princip om möjligt tas om hand vid källan. Dagvatten från större parkerings- och trafikyor och P-däck förses med oljeavskiljning/rening.

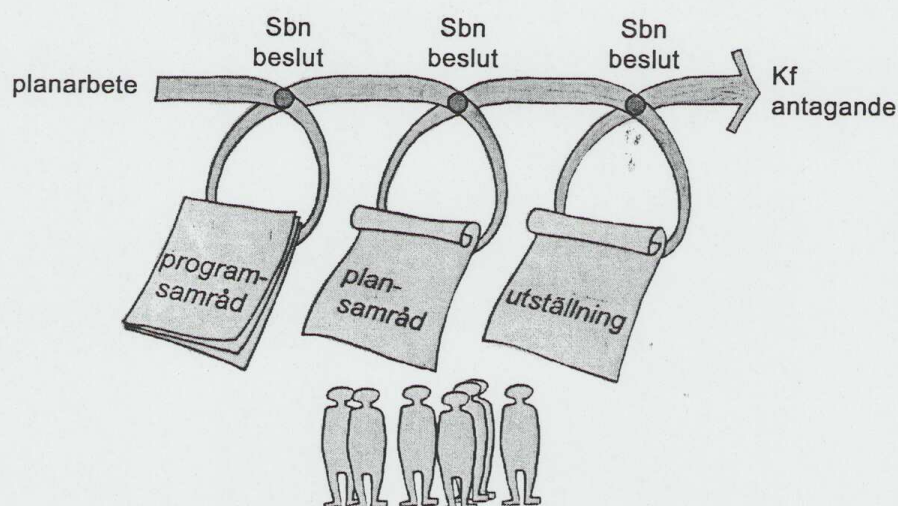
En mer omfattande dagvattenutredning för hela Barkarbyfältet kommer att göras.

- Värme** Fjärrvärme finns inom området. Det är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet. Enskild uppvärmning med fastbränsleeldning tillåts ej.
- Ei** Inom planområdet har Graninge och Fortifikationsverket befintliga hög- och lågspänningskablar. Vid breddning/ombyggnad av vägar och vid ny bebyggelse kommer en del befintliga elkablar behöva läggas om.
- Den fd transformatorstationen vid Kaptensvägen utgår. Byggnaden är inte längre transformatorstation. 3 st befintliga transformatorstationer ges E-områden. Dessa transformatorstationer ska elförsörja befintlig och ny bebyggelse. För elförsörjning av ny bebyggelse på Norra Kullen och Fanjunkarvägen tillkommer en ny transformatorstation. Alla flyttningar / omläggningar/ändringar av befintliga elkablar mm ska bekostas av kommunen/exploatörerna och ske i samråd mellan berörda.
- Tele** Ledningarna ligger även när det gäller tele i några fall i vägen för ny bebyggelse och behöver läggas om.
- Restprodukter/ avfall** Gemensamt avfallsutrymme ska anordnas på kvartersmark. Det ska vara utformat så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas.
- Närmast belägna kompletta återvinningsstation finns vid Vattmyravallen. Tänkbara platser för en återvinningsstation inom planområdet är väster om hangaren - söder om Kaptensvägen alternativt intill Flyginfarten på Norra kullens västra sida. Ett bättre alternativ skulle vara att lägga en åvs inom någon av handelsytornas parkeringar. Risker finns annars att åvs kommer att betjäna betydligt fler än boende inom Flottiljområdet och nästkommande utbyggnadsetapper.
- Under byggtiden ska restprodukter sorteras. Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan.

PLANERING OCH GENOMFÖRANDE

- Genomförande** Planens genomförandetid föreslås sluta 10 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.
- Planprocessen** I programmet har de viktigaste planfrågorna uppmärksamats, områdets förutsättningar beskrivits och alternativa utformningar redovisats. Detaljplaneförslaget redovisar en utformning och planbestämmelser för att uppnå planens syfte. Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Denna utställning är den tredje av tre tillfällen för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Efter varje sådant tillfälle gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.

Planprocessen



Tidplan

Programsamråd:	7 mars-4 april 2003
Detaljplan, samråd:	jan - feb 2004
Detaljplan, utställning:	sept – okt 2004
Antagen detaljplan:	jan-feb 2005
Byggstart:	våren 2005

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Roland Byström	vatten- och avlopp
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Bruno Jervfors	genomförandefrågor
- Karin Hermansson/Anne Pagès	miljö- och hälsa
- Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Madeleine Lundbäck	detaljplan

Eva Maria Persson

Eva Maria Persson
Miljö- och stadsbyggnadsdirektör

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planarkitekt



Lantmäterimyndigheten Stockholms län
Ink. 2005 -04- 15
Dnr.....

Detaljplan för

FLOTTILJOMRÅDET

del av fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt PBL (plan- och bygglagen) med denna tidplan.

Programsamråd:	7 mars - 4 april 2003
Detaljplan, samråd:	jan-feb 2004
Detaljplan, utställning:	sept – okt 2004
Antagen detaljplan:	jan-feb 2005
Byggstart:	våren 2005

Genomförande tid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att outnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och övriga åtgärder på allmän platsmark samt x-områden. Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och övriga åtgärder på kvartersmark.

Ansvar för återvinningsstations byggande och drift löses i förhandling mellan berörd fastighetsägare och producenterna för förpackningar och returpapper.

Avtal

Planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna inom planområdet. Av exploatörerna undertecknade avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande. Markanvisningsavtal avses att tecknas med flera byggföretag för utbyggnad inom planområdet. Avtal har hittills tecknats med Skanska Sverige för 'Norra kullen', 'Norra Kaptensvägen' och 'Fanjunkarvägen'.

Fornlämningar Innan utbyggnad kan påbörjas måste erforderliga arkeologiska undersökningar göras. Om byggstart ska kunna ske våren 2005 bör undersökningar göras under hösten 2004.

Arkeologisk undersökning krävs för Raä 114 (för- och slutundersökning), för Raä 239 (för- och slutundersökning för dess södra del).

Raä 119 ska skyddas väl under byggtiden.

Utbyggnads-etapper Planområdet föreslås byggas ut i etapper med bostadsbebyggelsen inom 'Norra kullen' som första etapp. Utbyggnaden av området 'Östra Herrestavägen' bör kopplas till färdigställandet av Herrestavägen i enlighet med gällande detaljplan. Utbyggnaden av 'Fältet' bör genomföras i samband med byggande av den nya vägen i planområdets södra del.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare Järfälla kommun äger marken inom planområdet.

Bergrum Inom den norra kullen finns ett bergrum som Fortifikationsverket disponerar men avser att avveckla och överlåta till kommunen. Kommunen ska innan överlåtelsen ta ställning till bergrummets fortsatta användning och om det i fortsättningen kan användas till något ändamål eller om det ska gjutas igen.

Nuvarande hyresgäster I de befintliga byggnaderna inom planområdet finns ett 60-tal hyresgäster.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm Mark ska överföras från fastigheterna Barkarby 2:2 och del av fastigheterna Säby 3:20 och nya fastigheter ska bildas för bostadsändamål och för handels-, kontors- och småindustriändamål.

Vid framtida fastighetsbildning ska ledningsrätt bildas för befintliga högspänningskablar som ligger i u-områden på fastighetsmark.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för vissa gemensamma anläggningar inom bostadskvarteren - entrégator, avfallsutrymmen, gästparkeringsplatser, närlekplatser, grönytor mm.

Servitut ska bildas för x-områden.

E-området för den befintliga södra transformatorstationen ska vid framtida fastighetsbildning ligga kvar på kommunens mark alternativt upplåtas med ledningsrätt på kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Intäkter från markförsäljningen ska finansiera nya och ombyggda befintliga lokalgator, utbyggnaden av Herrestavägen med alléplantering, planskild gång- och cykelförbindelse vid Enköpingsvägen samt förlängning av befintliga gång- och cykelvägar utmed Folkungavägen och Flyginfarten till Flottiljområdet.

VA-anläggningarna finansieras med anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

**Drift-, underhålls-
och kapitalkost-
nader**

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplan

Kostnader för framtagning av detaljplanen regleras mellan kommunledningskontoret och miljö- och stadsbyggnadskontoret.

TEKNISKA FRÅGOR

**Vägar/gc-vägar
utanför
planområdet**

Herrestavägen ska byggas ut med total bredd i enlighet med gällande detaljplan och utformas i princip enligt denna detaljplans illustration.

En planskild gång- och cykelförbindelse behövs vid Enköpingsvägen.

Befintliga gång- och cykelvägar utmed Folkungavägen och Flyginfarten förlängs.

**Geotekniska
undersökningar**

Kompletterande geotekniska undersökningar behövs innan utbyggnad sker. Inom delar av kullarna finns uppfylld mark.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (MIFO fas 2) ska utföras för de riskområden som påträffats vid nyligen utförd miljöteknisk markutredning (MIFO fas 1).

Inmätning av träd

Innan detaljplan godkänns ska värdefulla träd vara inmätta och markerade på plankartan. Där markanvisningsavtal finns ansvarar exploatören för inmätningen. För övriga delområden ombesörjer miljö- och stadsbyggnadskontoret att inmätning sker.

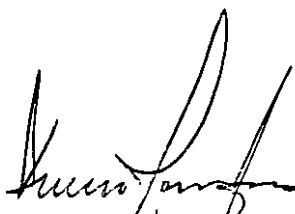
**Skydd av träd
under byggtiden**

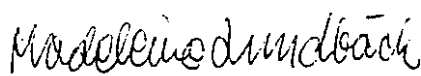
Träd som avses att sparas ska skyddas väl under byggtiden. Mark runt träden får ej belastas.

Fällning av träd

Marklov krävs för fällning av träd med diameter större än 15 cm 1 m över marknivå. Sker fällning utan lov ska trädet ersättas med likvärdigt träd.

Marklov krävs för nivåändringar inom tomtmark. Nivåändringar utan lov medför att marken måste återställas till den ursprungliga nivån.


Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef


Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

Revideringar efter utställningen:

- a) I genomförandebeskrivningen har skrivits in att kommunen ansvarar för drift och underhåll av x-områden samt att servitut ska bildas för x-områden.
- b) Vid framtida fastighetsbildning ska ledningsrätt bildas för befintliga högspänningskablar som ligger i u-områden på fastighetsmark.
- c) E-området för den befintliga södra transformatorstationen ska vid framtida fastighetsbildning ligga kvar på kommunens mark alternativt upplåtas med ledningsrätt på kvartersmark.

