

till detaljplan för arbetsområde i
Norra Ormbäcka, delplan 1, del av
fastigheten Skälby 46:10 m fl i Skälby,
Järfälla kommun, Stockholms län.

HANDLINGAR

Denna beskrivning	
Plankarta med bestämmelser	(karta 1)
Illustration med kort beskrivning	(karta 2)
Genomförandebeskrivning	(karta 3)
Fastighetsägarförteckning	
Program för Ormbäckaområdet	
Samrådsredogörelse	

Denna detaljplan grundas på den nya plan- och bygglagen som
träder i kraft den 1 juli 1987.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområde, läge och areal

Planområdet ligger i Ormbäcka i norra Skälby och begränsas av
Viksjö golfbana, "Veddestadiket" och den planerade Ormbäcka-
leden. Områdets areal är ca 15 ha och omfattar nordvästra delen
av Ormbäckas dalgång samt det skogsbevuxna berget väster därom.
Området är obebyggt.

Markägare

Marken ägs till övervägande del av SIAB, som har fastigheten
Skälby 46:10.

Äldre planer

Området planerades 1968 för bostadsbebyggelse, men byggdes inte
ut. 1986 antog fullmäktige en områdesplan för Barkarby-Skälby
och samma år upphävdes stadsplanen från 1968.

Kommunala ställningstagande

I områdesplanen anges Ormbäckadalen som arbetsområde och berget
mot golfbanan som grönområde. Där behandlades också en framtida
väg över Ormbäcka, kallad Ormbäckaleden.

En stadsplan för ett arbetsområde i södra Ormbäcka (för ELEF-
tomten) fastställdes 1986 och utbyggnaden pågår. Arbetet med en
plan för Ormbäckaledens första etapp har påbörjats. Den omfattar
sträckan Järfällavägen-Fornvägen där vägutbyggnaden beräknas
börja tidigt 1988.

Stadsarkitektkontoret har tagit fram ett program för Ormbäcka-
området avsett att ligga till grund för fortsatt detaljplan-
läggning där. Programmet är utsänt på samrådsremiss till 1 juni
1987.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Bebyggelse

Ändamålet med detaljplanen är att medge en fortsatt utbyggnad av arbetsplatser i Ormbäcka.

Industrikvarteren är lämpliga för verksamhet som kräver relativt stor sammanhängande markyta. Industriområdets framtida nyttjare är inte kända, men om mindre tomter blir aktuella bör området kompletteras med en gemensam förbindelseväg inom kvarteret eller en kort industrigata mellan industrikvarteren som visades i samrådshandlingens illustration (alt B). För en sådan gata fordras planändring.

Planutformningen följer den standardnivå som anvisades för Ormbäckaområdet i stadsplanen för Södra Ormbäcka, delplan 1. Byggnader medges en relativt hög höjd, dock något lägre mot Ormbäckaleden och skogspartiet i väster. Detaljplanen ges en bestämmelse om plantering eller sparad vegetation på tomterna. I det södra kvarteret anges i en skogsdunge med flera stora ekar som industripark.

Det södra kvarteret ligger till största delen på öppen odlad mark, lera. Det norra kvarteret är skogsbevuxet, den norra hälften avverkades för 5 år sedan, och grunden består här av morän och berg. Här finns lövblandskog med bl a ek och hassel som kan sparas för att ge grönska på tomten.

Naturpark

Väster om industrikvarteren avsätts det skogsklädda berget som naturpark/friområde fram till Viksjö golfbana. I skogen finns strövstigar och dessa bör kompletteras. Skogens värde som bl a rekreatiomsområde beskrivs i en vegetationsinventering från 1983 och "Program för Ormbäckaområdet". Dessutom sparas en ståtlig friväxande ek, ett mindre naturparksparti och den nämnda ekdungen, vilka är väsentliga för stadsbilden i den öppna dalgången.

Trafik

Området ansluts till Ormbäckaleden i ett fyrvägs kors. En industrigata byggs ut längs planområdets östra gräns. Gatan ska också vara tillfart för kommande industriområde omedelbart österut. Ett nytt gång- och cykelstråk mellan Vega (västra Skälby) och Viksjö dras igenom området.

Ormbäckaleden kommer sannolikt att trafikeras av en busslinje, och lämpligt läge för busshållplats framgår av illustrationskartan.

Kommunala ledningar

Området kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp, el och fjärrvärme.

Störningar

Ormbackaledens kommande trafik kan ge bullerstörningar, vilket får beaktas när byggnader i närheten av leden projekteras.

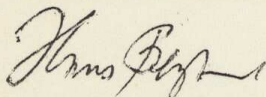
Planeringstal

Planområdet är ca 15,0 ha
 Industrikvarter ca 5,05
 Uppskattad bruttoarea lokaler ca 20 000 m²
 Uppskattat antal anställda ca 300-1000 personer
 Om andelen kontor överväger blir bruttoarean (BTA) större.
 Totalt medger planens exploateringstal 1-1,5 drygt 60 000 m² BTA.

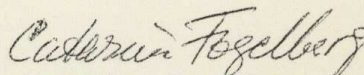
Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås bli 10 år.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 24 september 1987.



Hans Berglund
 Planarkitekt



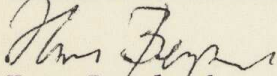
Catarina Fogelberg
 Byråingenjör

Tillägg

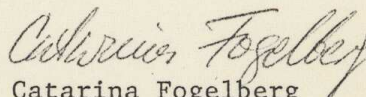
Planförslaget har ändrats på följande sätt med anledning av inkomna erinringar under utställningstiden:

- industrigatan har förlängts ca 10 meter så att intrång på fastigheten Skälby 3:530 undviks
- plangränsen och naturparkområdet mot Viksjö Golfbana har ändrats i nordväst.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 25 februari 1988.



Hans Berglund
 Planarkitekt



Catarina Fogelberg
 Byråingenjör