

BESKRIVNING

1 (5)

till detaljplan för SÖDRA ORMBACKA,
delplan II, omfattande fastigheten
Skälby 3:539 m fl i Järfälla kommun,
Stockholms län.

HANDLINGAR

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

DETALJPLANENS SYFTE

Planen ska möjliggöra utbyggnad av ett bostadskvarter utmed
Österdalsvägen, en omvandling av handelsträdgårdsmark till
industri samt i vissa delar bibehållen trädgårdsnäring.

PLANDATA

Planområdet ligger i norra Skälby och begränsas av Österdals-
vägen, Fornvägen, den planerade "Ormbackaleden", Runstensvägen
och Spjutvägen.

Områdets areal är ca 14,4 ha.

Markägoförhållanden

Marken är huvudsakligen i privat ägo med flera olika ägare.
Industrimarken vid Spjutvägen upplåts av kommunen med tomträtt.
Aktuella markbytesavtal framgår av karta 3, genomförandebeskriv-
ningen.

Kommunala ställningstaganden

Området behandlades i "Områdesplan för Barkarby-Skälby" som
antogs 1986 av kommunfullmäktige.
1987 upprättades ett program för kommande detaljplanering i
Ormbacka, som ligger till grund för detaljplaneförslaget. I
kommunens bostadsförsörjningsprogram anges ca 50 lägenheter med
byggstart 1989.

Äldre detaljplaner

För delar av planområdet gäller sen tidigare stadsplaner från
1981-06-17 och 1986-07-23, byggnadsplan från 1946-06-11 samt
avstyckningsplan från 1988-04-29 som upphörde att gälla då PBL
infördes den 1 juli 1987. Delar av området har tidigare varit
belagt med byggnadsförbud.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Bostadsbebyggelse

Utmed Österdalsvägen föreslås bostäder i 2-våningshus. LB-Hus AB planerar att uppföra hus av radhustyp, för uthyrning. Vid utformningen av bostäderna ska hänsyn tas till störningsrisker från närliggande industrimark i norr och öster.

Illustrationen på karta 2 har bearbetats efter samrådet och innehåller ca 47 lägenheter varav ca 12 st smålägenheter (1 1/2 - 2 rok) i 2-vånings-flerbostadshus och ca 35 st på 3-5 rok i radhuslägenheter.

Industri och kontor

Ny industri- och kontorsmark föreslås i områdets västra del på f d trädgårdsmark. Tillåten byggnadshöjd varierar från 8 till 12 meter. Trafikmatning ska ske via Ormbäckaleden/Fornvägen och nya industrigator. Nya byggnader förutsätts få en arkitektoniskt väl bearbetad småskalig utformning.

Omvandlingen kan ta tid och på Skälby 3:561 och 3:562 fortsätter troligen salladsodlingen några år till och befintliga byggnader (villa, rep.verkstad, kylhus, växthus) utnyttjas för markägarens egen verksamhet, med särskilt tillstånd att använda den gamla väganslutningen från Ormbäckavägen-Vikingavägen. Beträffande Skälby 3:539 får bostadshuset nyttjas fram till 1990, först därefter kan industrigatan byggas ut i denna del.

I det befintliga industriområdet vid Spjutvägen ändras en del av tidigare planlagt område för transformatorstation till industri, kontor. Byggnadsnämnden har 1987 lämnat dispens för denna förändring.

Trädgårdsnäring m m

Trädgårdsnäringen byggdes ut i Ormbäcka på 1930-talet och flera av trädgårdsföretagen har gått i arv. Inom planområdet finns idag två yrkesverksamma odlare kvar och en ny på Skälby 3:543 har tillkommit. L-G Strahl på Skälby 3:541 avser att fortsätta och även utöka växthusverksamheten. I detaljplanen har en del av kommunens fastighet Skälby 3:540 lagts ut för trädgårdsändamål m m för en sådan utökning. Alternativt kan en utvidgning ske åt norr, Skälby 3:542, som idag dels utnyttjas som bostad/kontor, dels bilverkstad.

Störningar, skyddszon

Industriområdet ligger nära bostäder och handelsträdgård och är ej avsett för störande verksamheter. Om buller, avgaser eller annan störning ändå kan befaras från t ex lastning eller trafikrörelser ska industritomten förses med skyddsplank mot angränsande bostadsområde.

Gatemark och parkstråk skiljer de olika användningsområdena åt och mot den befintliga handelsträdgården Skälby 3:541 med förväntad utvidgning åt väster har en särskild skyddszon markerats, totalt ca 40 m bred. Där ingår ett parkstråk med gång- och cykelväg, som ska utformas så att planteringar ej skuggar framtida växthus.

Det är framförallt ljusförhållandena d v s risk för skuggning respektive risk för tillkommande ströljus som har betydelse för handelsträdgårdens verksamhet. Detta ska beaktas vid bl a utformning av gatubelysningen och vid uppförande av byggnader i närheten.

Trafikbuller från "Ormbackaleden" ska beaktas vid projektering och bygglov i närheten av vägen.

Skyddsrum

Området ska förses med skyddsrum för arbetande respektive boende. Behovet provas vid bygglovbehandlingen.

Gator, gång- och cykelvägar och parkmark

"Ormbackaledens" sträckning och ändringen av det lokala gatunätet följer "Program för Ormbacka" 1987. Trädplantering utefter nuvarande Fornvägen föreslås här liksom i tidigare stadsplan för Elef-tomten.

Bostadskvarteret ansluts till Österdalsvägen i befintliga vägar.

De nya industri-/kontorstomterna i väster ansluts till nya industrigator till Ormbackaleden.

Delar av trädgårdsområdet behåller tillfart från Runstensvägen, via en förlängning av Spjutvägen.

Det gamla vägnätet omvandlas på sikt till gång- och cykelvägar respektive kvartersmark.

Bussgata, tvärspårväg

En eventuell framtida bussgata har föreslagits i Fornvägen. SL har dock f n inga planer på buss där, däremot i Österdalsvägen, när bostäder kommer i Vega-Hästhagen om några år.

Detaljplanens utformning hindrar inte en eventuell framtida spårväg utmed Österdalsvägens norra sida. För spårområdet behövs ca 8,5 m, här är 10 meter från körbana till tomtgräns.

Va-ledningar, värme

Kommunalt va finns i Fornvägen och i Österdalsvägen. Nya ledningar föreslås i Ormbackavägen och dess fortsatta gc-väg åt nordväst.

Befintliga trädgårdsfastigheter ingår i en privat vattenförening, med avtal direkt med Norrvatten, till dess kommunala ledningar byggs ut ca 1990-91.

Området kommer att förses med fjärrvärme.

Grundförhållanden

Huvuddelen av marken har varit odlad och består av ca 5-10 meter lerlager på morän och berg, ca 0,5 - 1 m torrskorpa. På några ställen framträder berg i dagen.

Detta framgår av en översiktlig geoteknisk undersökning som har utförts av Scandiakonsult 1980, den finns på stadsarkitektkontoret. I undersökningen föreslås grundläggning med stödpålar av betong och fribärande bjälklag.

Planta

Planområdet är ca 14,4 ha.
Ny industrimark ca 3,5 ha.
(inkl f d transformatorrtomten)

Befintlig industrimark (vid Spjutvägen) ca 2,85 ha

Handelsträdgård m m ca 2,9 ha.

Bostäder ca 1,5 ha, ca 40-50 lägenheter.

Genomförande

Bostadskvarteret avses byggas och förvaltas av LB-Hus AB.
Byggstart planeras sommaren 1989.

Industritomten 3:1452 avses bebyggas under 1989. För industrimarken i västra delarna finns inga omedelbara byggplaner. En exploatering bör ske tidigast när "Ormbäckaleden" gatusystemet och kommunalt vatten och avlopp byggts ut ca 1990. Inte heller för Skälby 3:542 finns några aktuella byggplaner.

Genomförandefrågorna redovisas på karta 3.

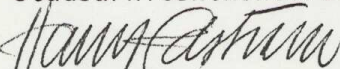
Genomförandetid

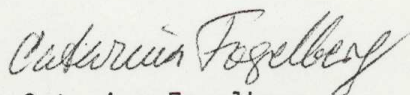
Planens genomförandetid föreslås bli 15 år.

Samråd

Förslag till detaljplan har varit utsänt på samrådsremiss tiden 12 september - 17 oktober 1988. Inkomna synpunkter redovisas i särskild samrådsredogörelse.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 8 december 1988.


Harry Edström
Planchef

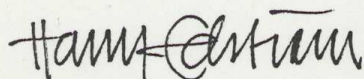

Catarina Fogelberg
Arkitekt

Tillägg

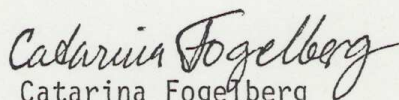
Efter utställningstiden har följande ändringar gjorts i genomförandebeskrivningen till planförslaget.

1. I textbubbla på karta 3 har en felaktig tidsangivelse för Norrvattens ledningsutbyggnad strukits.
2. I textrutan i nedre högra hörnet på karta 3 har texten beträffande gatunätets utbyggnad justerats.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 11 maj 1989.



Harry Edström
Planchef



Catarina Fogelberg
Planarkitekt