

**BESKRIVNING**  
till detaljplan för fastigheten  
Skälby 3:1409 m fl ÖSTRA VEGA  
i Järfälla kommun

P 8/88 Sy

**HANDLINGAR**

Denna beskrivning

Plankarta med bestämmelser (karta 1)

Illustration med kort beskrivning (karta 2)

Genomförandebeskrivning (karta 3)

Fastighetsförteckning

Program för detaljplanering av  
Vega-Hästhagen i Skälby (1988)

Samrådsredogörelse för Västra Vega 1989-09-12 (P 3/83 Sy)

Utlåtande för Västra Vega 1990-03-19 (P 3/83 Sy)

Tillägg till utlåtande för Västra Vega, centrum m m 1991-02-19 (P 3/83 Sy)

Samrådsredogörelse för Östra Vega 1992-04-24 (P 8/88 Sy)

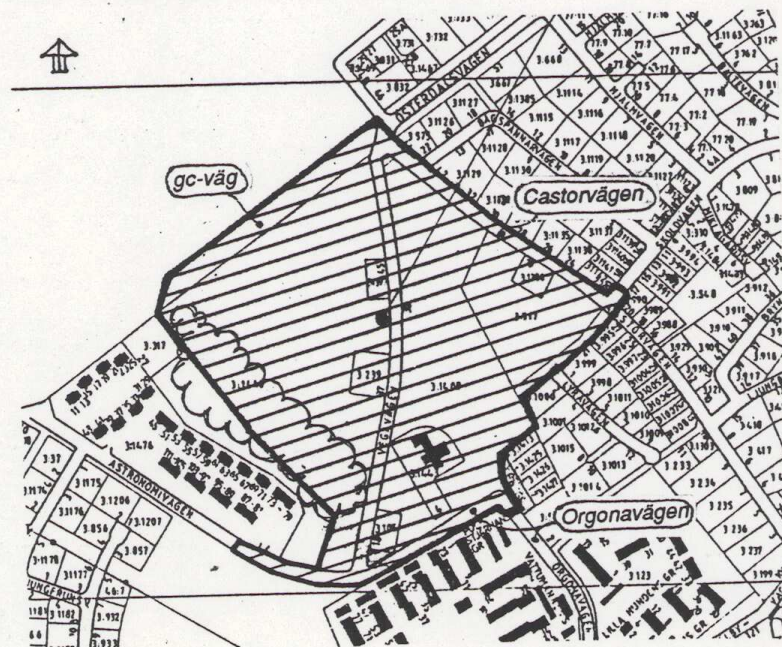
**DETALJPLANENS SYFTE**

Detaljplanen ska göra det möjligt att bygga ca 170 lägenheter i låghus. Den är den andra av flera delplaner för Vegaområdet. Totalt kommer Vegaområdet att omfatta ca 300 lägenheter.

**PLANDATA**

**Läge**

Planområdet ligger i nordvästra Skälby. Det avgränsas i norr av gång- och cykelvägar mot Backluraområdet, av Castorvägen i öster, av Orgonavägen i söder och av ett skogsparti i väster.



## Areal

Området omfattar ca 11 ha.

## Markägoförhållanden

Marken ägs till största delen av Järfälla kommun. Ett markområde vid hörnet Castorvägen/Lyravägen är privatägt och uppdelat på flera fastighetsägare. SIAB äger mark i norra delen av området.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området har varit aktuellt för utbyggnad sedan lång tid tillbaka. Området fanns med i "Områdesplan för Barkarby-Skälby", antagen av kommunfullmäktige 1986. Utbyggnadsförslag har behandlats i ett "Program för detaljplanering av Vega-Hästhagen" 1988. I detta program ingick också planer på en ny väg mellan Hässelby och Veddesta - Järfällavägens förlängning. Äldre planer för området är fastställda 1927-04-12, 1969-02-19 och 1981-11-05. En detaljplan för bostäder i Västra Vega är fastställd 1991-03-06. Utbyggnad pågår för närvarande. Det nu aktuella detaljplaneområdet har tidigare ingått i "Detaljplan för Västra Vega, centrum m m" och i "Detaljplan för Östra Vega", som har varit utställd respektive på samrådsremiss.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Området är obebyggt med undantag av Orgonastugan, några äldre villor och f d trädgårdsmästeri. Det består till största delen av öppen, tidigare odlad mark. I väster möter ett skogbevuxet höjddparti. Befintliga villor har uppvuxna trädgårdar.

### Geotekniska förhållanden och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd 1988 i samband med tidigare planläggning av området.

I de norra delarna av planområdet består marken av lera, i de södra delarna av morän men enstaka inslag av berg i dagen. Vid grundläggning på lera krävs undersökning av grundvattenförhållandena.

Markradon förekommer på flera ställen i Järfälla och en särskild undersökning erfordras för området. Vid projektering och bygglov ska resultaten bedömas och utvärderas för val av grundläggningsprincip, ventilation etc.

### Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen som gränsar till planområdet består dels av friliggande villor av varierande ålder, dels av radhusbebyggelse från 80-talet och dels av parhusbebyggelse under uppförande.

Närmast Castorvägen och Lyravägen utformas den föreslagna bebyggelsen som friliggande villor. Barnomsorgsverksamhet ska vara tillåten inom bostadsbebyggelsen där så prövas lämpligt. Väster om befintlig barnstuga, Orgonastugan placeras en radhusgrupp om ca 14 lägenheter.

För planområdet i övrigt har trädgårdsstadsidealet fått stå som förebild för bebyggelsens utformning och placering. Idén med den s k trädgårdsstaden som stadsbyggnadsideal uppstod vid seklets början och omfattade ursprungligen mycket mer än bara fysisk uppbyggnad av ett bostadsområde. I detta planförslag har vissa fysiska uppbyggnadsprinciper tagits upp t ex utformningen av gaturummet, måttlig exploatering och egen trädgård.

Den största delen av den nya bebyggelsen är utformad som radhus, kedjehus, parhus eller små flerbostadsvillor i max 2 våningar. Generellt är byggnaderna placerade i förgårdslinje 1,5-7 m från gatuområdet vilket syftar till att ge tydligt gaturum. Bostäderna får en offentlig gatusida och en mer privat gårdssida/trädgårdssida. Beroende på bl a väderstreck kan avstånd gatulinje - förgårdslinje variera. 6 st små flerbostadshus planeras med 4-6 lägenheter i varje hus. Norr om Orgonastugan placeras 4 flerbostadshus i grupp som utformas som en torgbildning. Inom denna grupp är även mindre kontors- och handelsverksamhet tillåten.

Området beräknas inrymma totalt ca 170-180 lägenheter.

Planen reglerar inte lägenhetsfördelning eller upplåtelseformer. I Skälbyområdet väster om Byleden består bebyggelsen idag av ca 50 % 1-2 personshushåll. 57 % av lägenheterna är 5 rok och större, knappt 5 % av lägenheterna är 1-2 rok. Andelen smålägenheter är betydligt lägre än i kommunen som helhet. En bättre balans inom Skälbyområdet är önskvärd. Möjligheten att bo kvar inom det egna bostadsområdet blir större med ett mer varierat utbud av bostäder, även beträffande t ex upplåtelseform.

### Service

Inom området finns Orgonastugan - en befintlig barnstuga med 4 avdelningar. Barnstugeområdet utökas och barnstugan kan vid behov byggas till. Närmaste låg- och mellanstadieskolor är Skälbyskolan och Neptuniskolan på ca 800 m gångavstånd. Närmaste livsmedelsbutik ligger vid Skälbyvägen ca 800 m från bostadsområdet.

### Trafik och parkering

Området nås från Skälbyvägen och från Österdalsvägen som förlängs åt väster samt via Fornvägen som öppnas för genomfart. Utmed Österdalsvägen reserveras mark för ett framtida kollektivtrafikstråk. Österdalsvägen utformas i princip som den nya genomgående allégatan mellan Orgonavägen och den förlängda Österdalsvägen. Gatan får gångbana på ena sidan och gång- cykelväg som ansluts till Orgonaområdet på den andra. Närmast körbanan på bägge sidor planteras träd.

Planens intention beträffande gatans utformning är viktig för områdets karaktär. En måttsatt vägsektion finns därför med som planbestämmelse.

Orgonavägens västra del förbättras och ges samma standard som Astronomivägen med gångbana på den norra sidan.

Entrégator ansluts till den genomgående "allégatan" och blir gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

Radhusen i sydvästra delen av området nås från Orgonavägen. De nya villorna nås från den befintliga Castorvägen och Lyravägen som förlängs åt väster.

Utrymme ska finnas för 2 p-platser/tomtplats för villor, parhus, kedjehus. Utfarter ska samordnas där så är möjligt. För gruppbyggda radhus samt flerbostadshus/-villor ska utrymme finnas för 1,5 respektive 1,3 p-platser/lägenhet.

På den genomgående gatan ska hastighetsdämpande trafik hinder finnas - vid anslutningen till Orgonavägen utformad som en minirondell. Vid torgbildningen kan markbeläggning t ex med plattsättning kombinerad med en förhöjning av marknivån fungera hastighetsdämpande. Inom detta område får p-platser anordnas som fickparkering mellan träd om kontor eller handel tillkommer. Trafikmängden från/genom området uppskattas bli som mest ca 2 500 fordon/dygn vid Orgonavägen-Skälbyvägen.

På sikt bör det övergripande huvudvägnätet kompletteras, så att genomfartstrafiken i området försvinner. En förbindelse mellan den påbörjade Järfällavägens förlängning (Vinlandsvägen) och Växthusvägen förutsätts komma till. (se bilaga 1).

### **Kollektivtrafik**

Möjligheten till ett framtida kollektivtrafikstråk, eventuellt med spårväg, ska hållas öppen i Österdalsvägens förlängning. Befintliga busslinjer trafikerar idag Skälbyvägen. Längsta gångavstånd till buss blir ca 700 m innan busslinjesträckning tillkommer på Österdalsvägen.

### **Utemiljö**

Ett skogsklätt höjdparti i nordväst-sydostlig riktning i områdets västra del sparas som naturpark. Öppningar mot skogspartiet ska finnas från bostadsområdet. Ett antal befintliga träd, bl a en ek invid Castorvägen bevaras.

Delar av den inre trädgårdssidan av bostadskvarteren ska vara gemensam för de boende. Plats för kompostering bör kunna inrymmas. Passager genom kvarteren bör också finnas för att underlätta för gående att röra sig genom området.

Utmed Österdalsvägen förläggs en låg, planterad vall som skydd mot trafikstråket.

### **Ledningar, teknisk försörjning**

Befintliga VA-ledningar går i Österdalsvägen och i dess förlängning utmed befintlig gång- och cykelväg. Ledningen i Vegavägen läggs om till största delen vid utbyggnaden. Ny VA-ledning tillkommer mellan den nya lokalgatan och den del av området som bebyggs med villor.

Två nya transformatorstationer tillkommer - en i områdets västra del vid skogsområdet och en i den östra vid Castorvägen. De ska utseendemässigt anpassas till områdets karaktär. Befintliga luftteleledningar utmed Vegavägen och Castorvägen läggs i gatumark.

Uppvärmning planeras ske med vattenburen elvärme alternativt fjärrvärme, via Österdalsvägen. Eventuell fjärrvärmecentral skulle kunna placeras i något av flerbostadshusen.

### **Sophantering**

Soputrymmen ska utrustas för källsortering.

### **Skyddsrum**

Skyddsrum skall anordnas.

### **Arkitekt**

Arkitekt för bebyggelsens utformning är Origo arkitekter/Höjer Ljungqvist, St Eriksgatan 113 Stockholm genom Bertil Schröder och Annelie Runefelt.

### **Genomförande**

Östra Vega är den andra av tre utbyggnadsetapper i Vegaområdet och beräknas påbörjas hösten 1992. Nästa etapp, norra Vega, byggs omkring 1994.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 14 maj 1992.



Harry Edström  
Planchef

Madeleine Lundbäck  
Planarkitekt

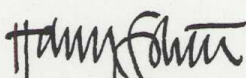
### **TILLÄGG**

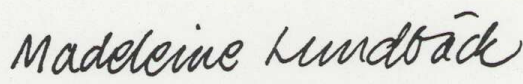
Efter utställningen har följande revideringar gjorts:

- Plankartan och genomförandekartan har kompletterats med ett u-område invid barnstugan.
- Plankartan har förtydligats på punkterna g<sub>1</sub> och g<sub>2</sub> med tillägget: "vid fler än en fastighetsägare" och på punkten fr med tillägget: "högst två lägenheter per tomt, varav en med komplementkarkatär om högst 60 m<sup>2</sup>".
- På plankartan har planbestämmelsen e<sub>4</sub> 250 ändrats till e<sub>4</sub> 300 i områdets norra del.

- Lyravägens förlängning har flyttats 2 m åt nordväst, berör samtliga kartor. På illustrationen har kompletterats med text: "Befintliga träd sparas i möjligaste mån".
- På plankartan har prickmarkszonen närmast fastigheterna Skälby 3:1000 och 3:1413 utökats till 10 m.
- "Kort beskrivning" på illustrationen under rubriken Sophantering har justerats så att den överensstämmer med den fullständiga beskrivningen. Den fullständiga beskrivningen får ett förtydligande angående gatuutformning: "Planens intention beträffande gatans utformning är viktig för områdets karaktär. En måttsett vägsektion finns därför med som planbestämmelse".

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 27 augusti 1992

  
Harry Edström  
Planchef

  
Madeleine Lundbäck  
Planarkitekt