

## BESKRIVNING

till detaljplan för Lilla Ulvsättra,  
omfattande delar av fastigheterna Ulvsättra 1:1  
och Kallhäll 6:3 m fl i Järfälla kommun,  
Stockholms län.

## HANDLINGAR

Denna beskrivning  
Plankarta med bestämmelser (karta 1)  
Illustration med kort beskrivning (karta 2)  
Genomförandebeskrivning (karta 3)  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse

## DETALJPLANENS SYFTE

Ändamålet med planen är att göra det möjligt att uppföra  
bostadsbebyggelse med flerbostadshus på ett område, som enligt  
gällande plan utgör industrimark. I anslutning härtill planeras  
för en större park, "Kallhällsparken".

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger i Kallhäll, ca 500 m öster om Kallhälls  
centrum. Det avgränsas i väster av Källtorpsvägen och i öster  
av Termovägen. I dess norra del återfinns Ulvsättra gård. I  
huvudsak ägs marken av kommunen. Enligt föreliggande förslag  
till bostadsförsörjningsprogram skall 500 lägenheter uppföras  
under åren 1988-1991. För hela området finns gällande planer,  
dels stadsplaner fastställda 1967-12-15, 1968-09-06, 1972-01-26  
respektive 1982-05-06, dels byggnadsplaner fastställda  
1956-12-22, 1960-02-06 respektive 1963-01-15. Kvarvarande s k  
genomförandetid finns endast för en mindre del utan byggrätt  
inom stadsplanen fastställd 1982-05-06.

Utbyggnaden baserar sig på ett gemensamt programarbete för  
detaljplanering av tre områden i Kallhäll. Byggnadsnämnden och  
kommunstyrelsen beslöt efter ett omfattande samråd att planering-  
en skall fullföljas för nu aktuellt område. Samråd har även  
hållits över detaljplaneförslaget.

Service finns i Kallhälls centrum och dessutom affärer och  
restaurang utmed Källtorpsvägen. Skolor och barnstugor finns  
men måste byggas ut ytterligare på reserverade platser i  
stadsdelen.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Bebyggelse

Byggherren Järfällabygdens Hus AB, (tidigare FAB), har lämnat ett förslag till bebyggelse i ett klassiskt formspråk. Utgångspunkterna har främst varit symmetri, långa siktlinjer och tydligt markerade mötesplatser som en yttre ram till hjälp för upplevelsen av området och orienterbarheten. Huskropparna bildas genom olika sätt att koppla ett fåtal lägenhetsblock i form av stjärnhus. Samtliga lägenheter har minst 2 ytterväggar. Solstudier har utförts av stadsarkitektkontorets byggnadslovsavdelning.

Med bil når man bebyggelsen från Termovägen. I flera punkter har utbildats tydligt markerade entré- och angöringsplatser som getts egen karaktär. Från dessa når man gårdarna genom portiker eller gränder. Det blir ett väl utvecklat gångvägssystem inom området och som i väster leder till Kallhälls centrum. Det totala antalet lägenheter enligt byggherrens förslag är 545 st.

Bostadskvarteret ges flexibla planbestämmelser. Husens placering och utformning liksom antalet lägenheter kan således ändras inom vissa ramar. I området planeras en dagcentral. Det kan bli aktuellt att inreda barnstugeavdelningar i vissa bottenvåningar, eventuellt också en mindre närbutik och lägenheter för äldreomsorg. I övrigt föreslås två barnstugedomter, två delområden som skyddsområde för kulturvärda byggnader tillhörande Ulvsättra gård samt ett nytt område för kulturellt ändamål (d v s verksamheter med ett icke kommersiellt syfte och kulturellt innehåll). Befintlig 4 H-verksamhet kan vara kvar och endast utökas i begränsad omfattning. Inom bostadskvarterets sydöstra del måste reserveras plats för en transformatorstation på tomtmark.

### Friytor

Inom bostadskvarteret finns möjligheter till både anlagda friytor och viss sparad natur. Kring Ulvsättra gård med dess kulturella prägel finns goda promenadmöjligheter. Framför allt utgör den omfattande "Kallhällsparken" i områdets västra hälft ett tillskott till framtida nytta även för Kallhäll i sin helhet. Större delen av denna blir en anlagd park. En del läggs ut för idrott, för en befintlig bollplan och ett tänkt parkhus. Östra delen är naturpark.

Järvafältets och Molnsättras naturreservat nås på gångavstånd.

### Kolonilotter

Befintliga kolonilotter måste flyttas till alternativt dalgången öster om Snövitsvägen alt till Molnsättraområdet öster om E 18.

### Trafik och ledningar

Ulvstättravägen öppnas för allmän trafik och förses med gångtunnel vid Ulvsättraskolan. Det är också önskvärt att en tidigare förutsatt gångtunnel under Enköpingsvägen utförs. Busstrafik går på Ulvsättravägen.

Befintliga ledningar finns att ansluta till.

### Störningar

Avståndet mellan bostadsbebyggelsen och befintlig industri är litet. Industritomten är bebyggd för Esselte, vars trafik i allt väsentligt är avskild från bostadsbebyggelsen av industribyggnaden. Några andra industriella störningar finns ej heller. Om en förändring inom industriområdet skulle bli aktuell får förutsättas att hänsyn tas till bostadsbebyggelsen. Godstransporter bör ej ske via Termovägen, som nu dimensioneras som en bostadsgata. Gullivervägen skall användas för sådana ändamål.

4 H-verksamheten innebär djurhållning med möjligen viss risk för att sanitär olägenhet uppstår samt problem för allergiker. Det är därför nödvändigt att informera om detta när lägenheter anvisas och även när plats på barnstuga anvisas. I områdets södra delar är risken mindre, varför de som anser sig kunna bli besvärade måste ges möjlighet att få bo eller gå i barnstuga där. Det är angeläget att 4 H-verksamheten med sin begränsade djurhållning kan ligga kvar, eftersom den riktar sin verksamhet till barn i grannskapet samtidigt som gårdsbyggnaderna får en naturlig användning.

### Lovplikt

Bestämmelserna anvisar natur som skall bevaras. Marklov erfordras för att fälla högre träd. Om gallring skall ske kan lovplikten tillämpas så att en plan för hur gallringen skall ske lämnas in till byggnadsnämndens prövning. Det finns också gamla ekar som ej får fällas. Om särskilt skäl skulle framtinga något undantag, så provas även det genom marklov.

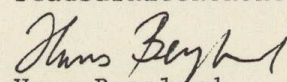
### Planeringstal

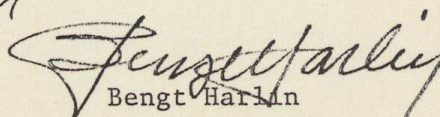
Planområdet är ca 27 ha.  
Bebyggelsemarken för bostäder är ca 6,7 ha.  
Antal lägenheter (enligt förslag av Järfällabygdens Hus AB)  
545 st. Preliminär lägenhetsfördelning 2 rok (och mindre)  
148 st, 3 rok 246 st, 4 rok (och större) 151 st.

### Genomförandefrågor

Genomförandefrågor framgår av detaljplanens karta 3. Planen ges en genomförandetid av 10 år.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 5 maj 1988.

  
Hans Berglund  
Planarkitekt

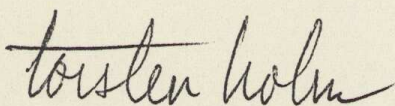
  
Bengt Harlin  
Trafikingenjör

## TILLÄGG

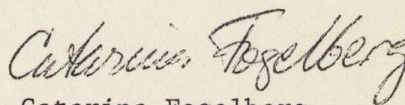
Efter utställningstiden har följande ändringar gjorts i planförslaget:

1. Byggnadshöjden har sänkts till högst 6 våningar närmast den norra kvartersgränsen och för mellandelen till högst 8 våningar och suterrängvåning där så är lämpligt.
2. Del av område för kultur öster om Ulvsättra gård har undantagits från planförslaget.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 29 september 1988.



Torsten Holm  
Stadsarkitekt



Catarina Fogelberg  
tf planarkitekt

Anfagen av Järfälla kommunfullmäktige

den 24 oktober 1988 § 299

Laga Kraft

1988-11-22

Genomförandetid 10 år