

BESKRIVNING

till detaljplan för **VÄSTRA VEGA** omfattande fastigheten Skälby 3:1410 m fl i Järfälla kommun.

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Plankarta med bestämmelser (karta 1)
Illustration (karta 2)
Genomförandebeskrivning (karta 3)
Fastighetsförteckning
Program för detaljplanering av Vega-Hästhagen i Skälby (1988)
Samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen ska göra det möjligt att bygga ca 175 lägenheter samt en mindre centrumanläggning med butik, bibliotek, kyrka och dagcentral. Detaljplanen är den första av flera för Vega-Hästhagenområdet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

Området är obebyggt med undantag av Orgonastugan, några äldre villor och f d trädgårdsmästeri. Det består av öppen tidigare odlad mark i östra delen, ett skogbevuxet höjdparti och i väster en skogbevuxen sänka. Befintliga villor har uppvuxna trädgårdar.

Vega gränsar till befintlig radhusbebyggelse i Orgona samt villor i väster och öster.

Byggnadsnämnden har 1988 efter samrådsbehandling godkänt ett program för detaljplaneringen av Vega-Hästhagen. Enligt kommunens planer avses hela området bebyggas med totalt ca 600 lägenheter. Västra Vega utgör den första etappen. Samtidigt planeras en ny väg mellan Hässelby och Veddesta med tillfart till Vega-Hästhagen, enligt förslag till detaljplan för Järfällavägens förlängning (f d Ormbackaleden).

I kommunens bostadsförsörjningsprogram KBP 1989-1993 anges sammanlagt 580 lägenheter, varav 536 i flerbostadshus och 44 i gruppbyggda småhus i hela Vega-Hästhagenområdet. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt i Vega och hyresrätt i Hästhagen.

Marken ägs till största delen av Järfälla kommun. Övriga markägare är Ivar Lindblom Skälby 3:317, Sten A Hammar Skälby 3:239 och SIAB AB Skälby 46:10. HSB disponerar Skälby 3:1443 med tomträtt.

Planområdet omfattar ca 10,8 ha.

Äldre planer för området är avstyckningsplan 1927-04-12, stadsplan 1969-02-19 och 1981-11-05.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen har placerats på ömse sidor om det skogsklädda höjdpartiet. I västra delen mellan Orgonavägen och skogen, närmast befintlig villabebyggelse, byggs tvåvånings radhus och parhus. Öster om skogspartiet bildar bebyggelsen två oregelbundna gårdar med flerbostadshus i 2-4 våningar. 4-våningshusen kantar den nya lokalgatan för västra och östra Vega, benämnd "Esplanaden". Planen medger lokaler i bottenvåningarna utmed Esplanaden och vid centralplatsen.

Del av tomtmarken till befintlig villafastighet Skälby 3:317 kommer på sikt att tillföras naturparken. Infarten ska flyttas när radhuskvarteret byggs ut.

Två nya villatomter tillkommer i områdets västra del.

Service

I planområdets sydöstra del planeras en mindre centrumanläggning med livsmedelsbutik, bibliotek, dagcentral och kyrka. Här finns också en barnstuga, Orgonastugan, som byggs till. Befintligt fritidshem kan komma att ändras till barnstuga 1 avd. Nytt fritidshem planeras vid Skälbyskolan. Gruppbofästäder för äldre glömska föreslås i västra eller östra Vega.

Trafik och parkering

Västra delen av området angörs från Orgonavägen, som ansluts till den planerade förlängningen av Järfällavägen omedelbart söder om kommungränsen. Orgonavägen är ej avsedd för buss och genomfartstrafik kan motverkas med hastighetsdämpande anordningar.

Östra delen av området nås via "Esplanaden", en trädplanterad ny lokalgata som ansluts till Järfällavägen via Hästhagenområdet. Den nya lokalgatan avslutas som återvändsgata med vändplan vid centrumbebyggelsen. Busstrafik tillåts dock passera till och från Skälbyvägen. Den befintliga Vegavägen i nordsydlig riktning försvinner i och med att området exploateras.

Parkeringsplatserna utformas som markparkering i carport eller garage och som öppna parkeringsytor. För flerbostadshusen ska parkeringarna minst motsvara 1,2 platser per lägenhet, för radhusen minst 1,5 platser. Vid centrumbebyggelsen finns utrymme för ett 80-tal p-platser.

Befintlig gång- och cykelförbindelse mellan Österdalsvägen och Orgonavägen byggs om vid den nya "Centralplatsen". En ny gång- och cykelväg anläggs utmed Esplanaden och från Vega åt sydväst.

Området får bussförbindelse till Barkarby station. Möjligheten av en eventuell framtida spårväg genom Vega-Hästhagen ska hållas öppen.

Byggtrafiken till bostadsområdet leds norrut via Österdalsvägen och Fornvägen till nuvarande Järfällavägen.

Utemiljö

Ett skogsklätt höjddparti i nordväst-sydostlig riktning mitt i området sparas som naturpark. I söder övergår skogen i öppen, plan mark som anordnas som en äng för lek och samvaro i området. En bollplan föreslås väster om ängen.

Fornlämningar

Närmast söder om höjddpartiets krön finns två stensättningar som har markerats på karta 2 Rnr 308. Lämningarna ligger i naturpark och avses bevaras. De kan behöva skyddas mot slitage.

Ledningar, teknisk försörjning

Befintliga VA-ledningar går i Österdalsvägen och dess förlängning mot Orgonavägen samt delvis i nuvarande Vegavägen ner mot Orgonaområdet. Ledningen i Vegavägen läggs delvis om vid kommande utbyggnad av östra Vega. Ny VA-ledning tillkommer i det västra kvarteret.

Befintlig elledning i hängkabel från Jakobsberg till Skälby utmed Orgonavägen, ersätts av ny jordkabel från Ormbacka till Vega. En ny telestation planeras i något av bostadshusen närmast Österdalsvägen, där ledningen går. Området förses med fjärrvärme i ny ledning från Ormbacka.

Sophantering

Soputrymmen placeras i markplanet och utrustas för källsortering.

Skyddsrum

Området ska förses med skyddsrum.

Geotekniska förhållanden och radon

Marken består av lera, morän och enstaka berghällar. Om byggnaderna grundläggs på lera krävs undersökning av grundvattenförhållandena och hur dessa påverkas av exploateringen i området (ledningar, vägar o s v).

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 m m.

Skolor, barnomsorg

Närmaste LM-skola är Skälbyskolan, som efter om- och tillbyggnad bedöms kunna inrymma Vega-Hästhagens barn. Eventuellt kan ytterligare skollokaler bli aktuella i Hästhagenområdet.

Befintlig barnstuga, Orgonastugan, utökas med en avdelning som nu är fritidshem och byggs till med ytterligare en till sammanlagt 5 avdelningar.

Genomförandefrågor, exploateringsavtal

Västra Vega är första utbyggnadsetappen i Vega-Hästhagen och beräknas påbörjas hösten 1990. Nästa etapp, östra Vega byggs omkring 1991 och Hästhagen omkring 1992-93.

Utbyggnaden och fördelning av exploateringskostnaderna kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och SIAB för hela Vega-Hästhagenutbyggnaden.

Gator, gc-vägar, VA, lek-, boll- och parkytor m m utförs av exploatören enligt kommunens normala standard i anslutning till respektive utbyggnadsetapp.

Byggherre för kvarteren på ömse sidor om esplanaden i Vega och centrum är HSB Norra StorStockholm. SIAB bygger det västra kvarteret vid Orgonavägen.

Fastigheten Skälby 3:239 inlöses av kommunen.

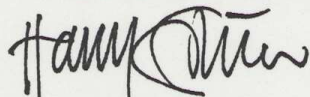
Administrativa frågor

Planens genomförandetid blir 15 år. För del av Skälby 3:317 börjar genomförandetiden 1999-01-01. Till dess kan fastighetsägaren disponera hela tomten.

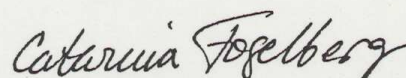
Samråd

Detaljplanen har varit utsänd på samråd under tiden 1988-06-10--09-09. Samrådsmöte hölls 1988-08-23. Synpunkter som lämnats på förslaget har sammanställts i en samrådsredogörelse 1989-09-12.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 13 december 1989.



Harry Edström
Planchef



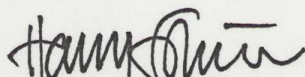
Catarina Fogelberg
Planarkitekt

Tillägg

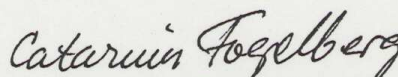
Efter utställningstiden har följande revideringar gjorts:

1. Det östra bostadskvarteret samt centrumområdet har undantagits från planområdet.
2. Utfarten från parhusområdet mot Orgonavägen har justerats något.
3. Området för en mindre transformator vid Orgonavägen har utökats.
4. Bestämmelsen om bostadsändamål har kompletterats avseende viss daghemsverksamhet i bostadshusen.
5. Genomförandebeskrivningen har förtydligats.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 27 september 1990.



Harry Edström
Planchef



Catarina Fogelberg
Planarkitekt