

BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för
Orgonaområdet i Skälby omfattande fastig-
heterna Skälby 3:92 m fl i Järfälla kommun,
Stockholms län.

INKOM 11032

14 JUL 81 1000 81

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Stadsplanekarta (1:1000) med tillhörande bestämmelser
Illustrationskarta (1:1000)
Översigtskarta redovisande planområdets läge
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Trafikbulerutredning
VA-utredning
Geoteknisk undersökning, översiktlig
Översikt trafikleder

PLANOMRÅDET

Läge

Planområdet ligger i centrala delen av Skälby, nordväst om
Skälbyvägen. Läget har markerats på bilagd översigtskarta.

Areal

Planområdet omfattar ca 22,3 ha.

SYFTE

Förslaget har upprättats för att häva byggnadsförbudet, förse
området med vatten och avlopp och för att möjliggöra uppförande
av bostäder, barnstuga med lågstadieskola, fritids- och service-
lokaler och en butik.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktlig planering

I generalplaneskiss -70 för Järfälla redovisas området för
bostadsbebyggelse.

Kommunöversikten för Järfälla 1977 anger Orgonaområdet som
framtida bostadsområde.

Över dispositionsplaneförslag för del av Skälby daterat
15 november 1979 uttalade kommunstyrelsen bl a följande:
att som grund för byggnadsnämndens fortsatta planarbete skall
ligga en trafiklösning som innebär att Järfällavägen-Byleden
bibehålls oförändrade och att Kontovägen-Ormbäckavägen anslu-
ter till Järfällavägen i ett fyrvägs kors
att Orgonaområdet utformas utan genomfart.

Den av kommunstyrelsen föreslagna trafiklösningen har även vägverket i huvudsak förordat.

För Orgonaoområdet innebär detta att den södra delen bilmatas från Skälbyvägen. Den norra delen förutsättes anslutas till en framtida förbindelse mot Järfällavägen/Växthusvägen som kan vara en förlängning av Österdalsvägen. Genom dessa åtgärder kommer trafikintensiteten på Skälbyvägen att begränsas.

Detaljplaner

För huvuddelen av området gäller avstyckningsplan 1927-04-12 och 1949-07-12. Byggnadsförbud råder inom området. I områdets sydvästra del utmed Vegavägen och Skälbyvägen överlappas delvis stadsplaner fastställda 1969-02-19 och 1969-06-09.

Kommunala ställningstaganden

Enligt det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet ska bebyggelsen väster om matargatan påbörjas 1981.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Området är i huvudsak obebyggt, fränsett några villor, rester efter nedlagda handelsträdgårdar och ett par fritidshus.

Grund- och terrängförhållanden

Planområdet omfattar en dalgång med plana öppna f d odlade marker i de centrala delarna och skogsbevuxen kuperad terräng, delvis bergig, på östra och västra sidorna. I dalen består grunden av lera mellan 0-6 meter djup och under den morän. I övrigt består grunden av morän och berg.

Vägar

Området nås från Skälbyvägen.

Ledningar

En 220 kV kraftledning från Lövsta till Stockholm (Beckomberga) tillhörande AB Svarthålsforsen korsar planområdet. Vatten och avlopp finns utbyggt i Skälbyvägen och i bebyggelseområden runt planområdet. Avloppsledningarna i Skälbyvägen-Tellusvägen tål dock inte ytterligare belastning.

Markägare

HSB Norra Stor-Stockholm är den största markägaren, resten av marken ägs av Järfälla kommun och av privatpersoner.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse, bostäder

Området mellan matargatan och parkområdet föreslås bebyggas huvudsakligen med radhus i 1 och 1,5 våningar, 133 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt (HSB). Lägenhetsstorlekarna varierar från 2 - 4 1/2 rum och kök. 2 lägenheter om 4 rum och kök i ett plan föreslås som handikapplägenheter. En befintlig villa föreslås ligga kvar och utgöra en särskild fastighet. Bebyggelsen är uppdelad på två områden runt två stora gårdar och skiljs åt av ett kraftledningsstråk. Varje område föreslås innehålla en kvarterslokal.

Öster om matargatan föreslås ett område med 50 lägenheter med bostadsrätt. Bebyggelsen föreslås i en och två våningar. Huvuddelen av envåningshusen innehåller även souterrängvåning. En kvarterslokal föreslås för området.

Fyra enbostadshus och en kvarvarande villa föreslås norr om ovanstående.

Området avses att exploateras omedelbart sedan planen fastställts och i huvudsak i enlighet med illustrationsplanen.

En elastisk planutformning har valts för att underlätta en god terränganpassning.

Barnstuga, servicelokaler, butik

I områdets norra del föreslås områden för allmänt ändamål respektive centrumbebyggelse. A-tomten omfattar en barnstuga och lågstadieskola med tillsammans 8 avdelningar och dessutom, avsedda att samnyttjas, lokaler för dagcentral, kultur-, kyrkliga- och fritidsaktiviteter, samt ett bibliotek.

Butikstomten rubriceras centrumbebyggelse för att även möjliggöra sådan centrumanvändning som ej är kommersiell.

Skyddsrum

Skyddsrum för bostadsområdet avses att anordnas inom byggnaderna för allmänt ändamål.

Friytor

I väster avsätts ett ca 8,5 ha stort skogsbevuxet, kuperat område som grönområde.

Lek

Förutom närlekplatser föreslås en kvarterslekplats i bostadsområdet väster om matargatan och en mindre d:o öster om matargatan. En bollplan 30 x 50 m föreslås på A-området. En befintlig grusplan omedelbart norr om planområdet utnyttjas som bollplan och kan vid behov utökas något.

Vägar och trafik

Från Skälbyvägen leder en matargata in i området.

Busshållplats finns vid Skälbyvägen med längsta gångavstånd ca 400 m. En eventuell framtida bussgata möjliggör en busslinje från Skälbyvägen via Orgonaområdet till Österdalsvägen och norra Skälby.

Genom utbyggnaden av Orgonaområdet kommer den befintliga vägförbindelsen mot Zenitområdets norra del att stängas av. Ny tillfart redovisas i "Förslag till ändring av stadsplan för Zenitvägen i västra Skälby omfattande del av fastigheterna Skälby 46:1 m fl i Järfälla kommun, Stockholms län" daterat den 22 januari 1981.

Efter utställningen av förslaget till ändring av Zenitvägen har kommunstyrelsen 1981-03-24 beslutat att byggnadsnämnden icke skall föra planförslaget för Zenitvägen vidare samt att uppdra åt tekniska nämnden att i samråd med byggnadsnämnden i avvaktan på en permanent väglösning för Zenitområdets norra del anordna en temporär utfart i första hand via befintliga vägar.

Byggnadsnämnden beslöt i samband med godkännandet av Orgonaplanen att icke föra Zenitplanen vidare.

Gång- och cykelvägar

Gångvägar föreslås längs Skälbyvägen och utmed matargatan, runt bebyggelsen väster om matargatan och runt A-tomten. Dessutom föreslås flera gångvägar tvärs igenom bebyggelsen som fortsätter österut och ansluter till befintliga vägsystem i omgivande bostadsområden.

Parkering

Parkering sker i gemensamma garage i utkanten av respektive bostadsområde. Där så är möjligt placeras garagen som skärm mellan Skälbyvägen och bostäderna.

Trafikbuller

Utredning beträffande trafikbuller bifogas planförslaget.

Vatten och avlopp

Utredning med principförslag beträffande vatten och avlopp för Orgonaområdet har upprättats av Järfälla kommuns gatukontor. Beträffande spillvattnet måste det anslutas norrut via pumpstation till ledning i Österdalsvägen p g a att ledning i Skälbyvägen-Tellusvägen inte har tillräcklig kapacitet. Även ledning i Österdalsvägen är otillräcklig och måste förstärkas mellan Fornvägen och Byleden.

Uppvärmning

Området avses att uppvärmas med elvärme då avståndet till det befintliga fjärrvärmenätet är alltför långt för att detta ska vara ett ekonomiskt realiserbart alternativ för uppvärmning.

Kraftledning

För befintlig kraftledning föreslås ett 38 meter brett skyddsområde.

Inom området får inga anordningar för lek eller dylikt utföras. För att ytterligare hindra att området används för lek och bollspel skall efter samråd med ledningshavaren planteringar utföras under kraftledningen.

Övrigt

Grundkartan har upprättats av mätningsavdelningen vid Järfälla stadsarkitektkontor.

Som grund för utformningen av bostadsområdet väster om matargatan ligger ett skissförslag utarbetat av Carlbring och Englund Arkitektkontor AB. Senare bearbetning har utförts av HSB:s Riksförbund. Sistnämnda kontor har även utfört skissförslag som ligger till grund för gruppbebyggelsen öster om matargatan.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

För projektering och produktion av huvuddelen av bostadsbebyggelsen svarar HSB Norra StorStockholm.

Gemensamhetsanläggning

Planförslaget förutsätter att två gemensamhetsanläggningar bildas. I det sydvästra området mellan Skälbyvägen och kraftledningen föreslås en befintlig villa ligga kvar och bilda en fastighet med infart, garage, parkering och va-ledning gemensam med omgivande fastighet/bostadsrättsförening.

För de fyra kedjehusen i nordost förutsätts en gemensamhetsanläggning omfattande infartsväg, parkering, va-ledningar m m.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 22 januari 1981.

Tore Magni

Tore Magni
Stadsarkitekt

Birgit Lundeberg

Birgit Lundeberg
Planarkitekt

Tillägg

Efter utställningstiden har följande ändringar gjorts i planförslaget.

1. I beskrivningen sid. 4, under rubriken Vägar och trafik har följande tillägg införts:

Efter utställningen av förslaget till ändring av Zenitvägen har kommunstyrelsen 1981-03-24 beslutat att byggnadsnämnden icke skall föra planförslaget för Zenitvägen vidare samt att uppdra åt tekniska nämnden att i samråd med byggnadsnämnden i avvaktan på en permanent väglösning för Zenitområdets norra del anordna en temporär utfart i första hand via befintliga vägar.

Byggnadsnämnden beslöt i samband med godkännandet av Orgonaplanen att icke föra Zenitplanen vidare.

2. I beskrivningen sid. 3 under rubriken Barnstuga, service-lokaler, butik utgår första stycket och ersättes av:

I områdets norra del föreslås områden för allmänt ändamål respektive centrumbebyggelse. A-tomten omfattar en barnstuga och lågstadieskola med tillsammans 8 avdelningar och dessutom avsedda att samnyttjas lokaler för dagcentral, kultur-, kyrkliga- och fritidsaktiviteter, samt ett bibliotek.

3. För den i sydvästra delen av området belägna handikapp-lägenheten har ett bullerplank redovisats på illustrationsplanen.
4. På fastigheten Skälby 3:547 har byggnadsrätt för garage flyttats till den nordvästra delen av tomten.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 2 april 1981.

Tore Magni
Tore Magni
Stadsarkitekt

Birgit Lundberg
Birgit Lundberg
Planarkitekt

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för
Orgonaområdet i Skälby omfattande fastig-
heterna Skälby 3:92 m fl i Järfälla kommun,
Stockholms län.

INKOM 11082

14 JUL 81 1000 81

§ 1

Planområdets användning

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄN

Mom 1 Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Garage och gemensamhetslokal får uppföras för de närboendes behov. Inom området får även mindre transformatorstationer s k nätstationer placeras.
- c) Med Ch betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

Mom 2 Specialområde

Med Bp betecknat område får användas endast för pumpstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och garage.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående område för allmän ledning

På med el betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av elektriska högspänningsledningar.

Plantering skall anordnas och underhållas på ett sätt som förhindrar områdets användning för lek. Lekredskap och dylikt får således ej uppsättas inom området.

§ 4

Byggnadssätt

Med k betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

§ 5

Byggnads läge

Med B betecknat område skall bebyggas i huvudsak i enlighet med på kartan angiven illustration.

§ 6

Exploatering av bebyggelseområdeMom 1 Antal lägenheter

På med siffra i sexhörning betecknat område får högst det antal bostadslägenheter uppföras som siffran anger.

Mom 2 Exploatering av tomt

Inom med siffra i prallellogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea (Svensk Standard SS 021050) i kvadratmeter som siffran anger.

§ 7

Byggnads utformningMom 1 Antal våningar

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 Ej vindsinredning

På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

Mom 3 Byggnads höjd

På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 respektive 7,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

Mom 4 Bullerskydd

På med d betecknat område skall byggnader utformas och uteplatser orienteras med särskild hänsyn till trafikbuller.

§ 8

Utfartsförbud

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 22 januari 1981.

Reviderat den 2 april 1981.

Tore Magni
Tore Magni
Stadsarkitekt

Birgit Lundeberg
Birgit Lundeberg
Planarkitekt