



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GC-VÄG: Gång- och cykelväg
- PARK: Park med korsande gång- och cykeltrafik
- E: Teknisk anläggning, elnätstation

Kvartersmark

- B: Bostäder
- BJ1: Bostäder och ej störande småindustri
- L1: Växthus, handelsträdgård

UTNYTTJANDEGRAD

För bostäder gäller:  
Endast ett bostadshus per tomt  
e1: Minsta tillåtna tomtstorlek är 350 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad exklusive garage är 85 kvm och för garage är 30 kvm  
e2: Minsta tillåtna tomtstorlek för parhus/radhus är 350 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad exklusive garage är 75 kvm och för garage är 30 kvm. Minsta tillåtna tomtstorlek för friliggande bostadshus är 720 kvm. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm och för komplementbyggnad är 30 kvm  
För verksamheter gäller:  
e 0,0: Högst tillåtna exploateringsgrad

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas. Plank får uppföras på prickmark mot verksamheter
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad/plank
- g: Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägar och ledningar
- u: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart: Högst två körbara förbindelser mellan Skälby 3:1536 och Skälby 46:1 får finnas
- Körbar utfart får inte anordnas
- Körbar förbindelse endast för service- och cykeltrafik

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Ny bostadsbebyggelse på större fastigheter ska uppföras med gruppshus med en samordnad variation vad gäller form, material och kulör. Takkupor får inte uppta mer än 1/4 av taklängd. Komplementbyggnad får ha högst en våning. På småhustomt ska det finnas möjlighet för uppställning av två bilar. Källare får ej finnas. Fastbränsleledning är ej tillåten (gäller trivseledning)

Placering

- p: Bebyggelse mot Vinlandsvägen och Bravallavägen ska placeras med entrésidor mot dessa gator och högst 10 meter från fasthetsgräns

Utformning

- Fril: Friliggande hus
- Parhus/radhus: Parhus, kedjehus eller radhus
- II: Högsta antal våningar (bostäder)
- 0,0: Högsta byggnadshöjd i meter (verksamheter)

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

Elektromagnetisk strålning får ej överstiga 0,4 microtesla vid bostadsfasad

- m1: Verksamheten får inte vara störande eller utgöra risker för omgivningen eller bostäder inom fastigheten
- skydd: Verksamheten får inte vara störande eller utgöra risker för omgivningen

Alla boningsrum ska ha fönster i fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. På balkong/uteplats ska den maximala ljudnivån vara 70 dBA och den ekvivalenta ljudnivån högst 45 dBA. Inomhus får den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och maximal ljudnivå inomhus nattetid får inte överskrida 45 dBA. Verksamheten får inte skapa buller som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. 50 dBA vid fasthetsgräns får inte överstigas

- bullerskärm 2,5: Bullerskärm om en höjd av minst 2,5 meter ovan gatans körbana ska uppföras
- bullerskärm 1,8: Bullerskärm om en höjd av minst 1,8 meter ovan marknivå ska uppföras

Marken ska vid behov saneras i enlighet med gällande riktlinjer för den aktuella markanvändningen innan ny bebyggelse uppförs. Åtgärder ska godkännas av tillsynsmyndigheten

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

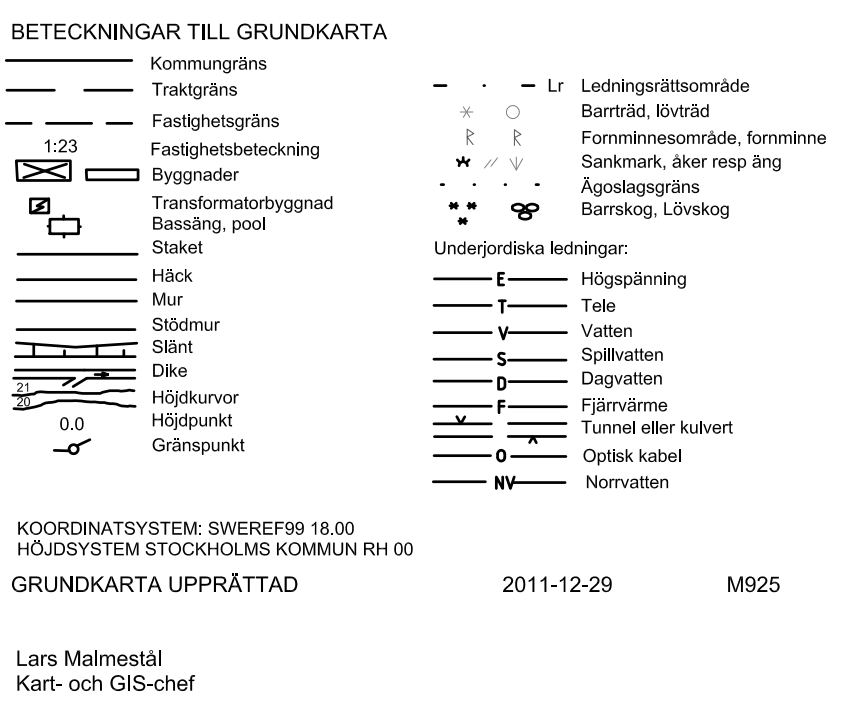
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

Bygglov får inte ges förrän påträffade markföroreningar sanerats

Befintliga byggnader och fastigheter som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna får bestå och anses ej strida mot dessa

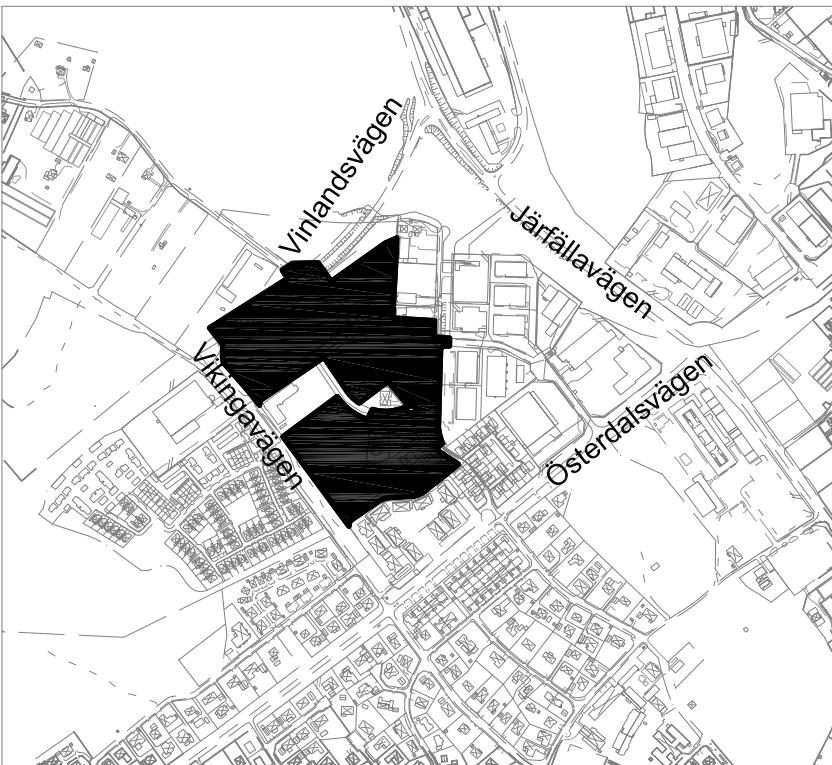
ILLUSTRATIONER

- : Illustrerad ny väg

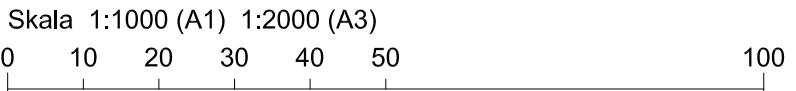


Höjdssystem Stockholms kommun RH 00

|                                                                                                                                         |                             |                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| <br>JÄRFÄLLA KOMMUN                                |                             | <h1>Detaljplan</h1> <p>Plankarta med bestämmelser</p> | <h2>KARTA 1(2)</h2> |
| <h1>Ormbacka A</h1> <p>Del av fastigheten Skälby 3:1536 m fl<br/>Järfälla kommun<br/>(upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10)</p> | KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN | SAMRÅD<br>2011-03-02                                  | GODK.<br>AW         |
|                                                                                                                                         |                             | UTSTÄLLNING 1<br>2011-12-07                           | MR                  |
|                                                                                                                                         |                             | UTSTÄLLNING 2<br>2014-04-08                           | SW                  |
|                                                                                                                                         |                             | ANTAGEN<br>2014-09-01                                 | LG                  |
|                                                                                                                                         |                             | LÄNST.BESLUT<br>2014-09-29                            | LG                  |
|                                                                                                                                         |                             | LAGA KRAFT<br>2015-03-13                              | LG                  |
| Emelie Grind<br>Samhällsbyggnadsdirektör                                                                                                |                             | Sandra Westin<br>Planarkitekt                         | Kst 2009/294        |
|                                                                                                                                         |                             | <b>D 15 03 13</b>                                     |                     |



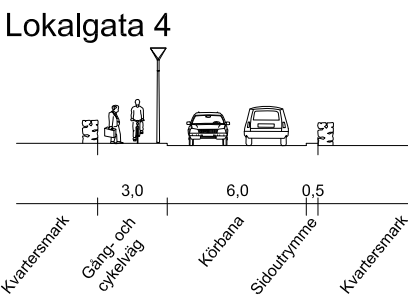
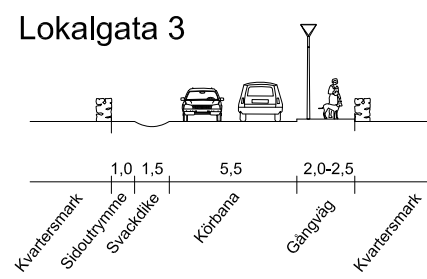
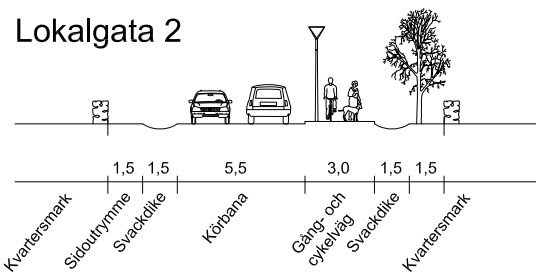
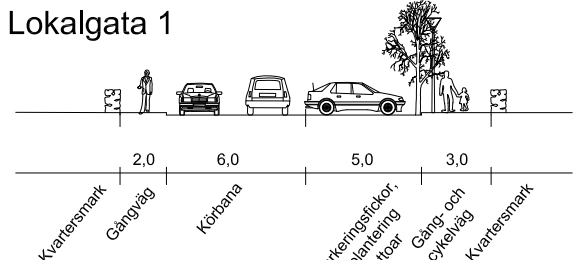
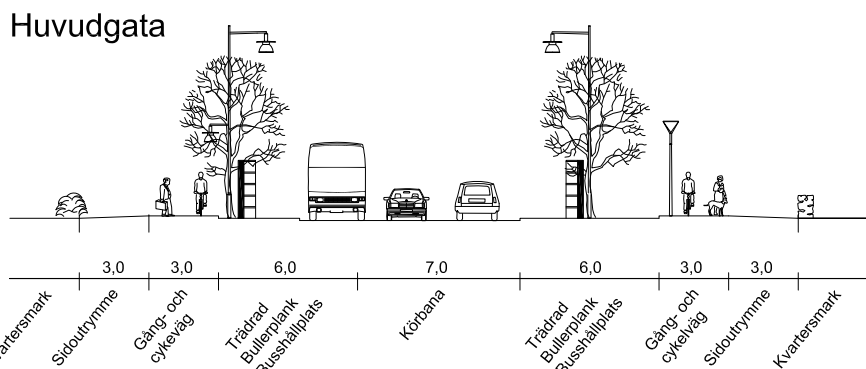
PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA

GATUSEKTIONER

Principskisser för huvudgata och lokalgator inom planområdet



KORT BESKRIVNING

**Planen** syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder i ett område som i huvudsak omfattats av handelsträdgårdar och växthus. Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 55-60 bostäder, fördelat mellan friliggande villor, parhus, kedjehus och radhus.

**Naturen** i området består av rester från tidigare åker- och trädgårdsmark, befintliga trädgårdstomter och i södra delen klippta gräsytor med buskar och små och stora träd. Området är flackt med en svag sluttning mot nordost.

**Bebyggelse.** Inom planområdet finns idag fem bostadshus, mindre verksamhetslokaler samt två växthusanläggningar. Direkt utanför planområdet finns ytterligare två bostadshus, en bostadsrättsförening med radhus samt parhus och friliggande bostäder på Långskeppsvägen och Ledungsgränd. Intill planområdet finns också en mindre kontorsbyggnad samt Ormbacka industriområde med olika typer av verksamheter.

Fastigheten Skälby 3:541 planläggs för radhus, kedjehus och parhus samt friliggande enbostadshus. Genom fastigheten anläggs en lokalgata som används som tillfart för större delen av de nytilkomna bostäderna. Cirka 8 enbostadshus och 6 radhus bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheten Skälby 3:1536 planläggs för radhus, kedjehus och parhus samt en del för friliggande enbostadshus. Angöring till de nya bostäderna blir möjlig delvis från Vinlandsvägen och delvis från den planerade södra lokalgatan. Cirka 20 nya bostäder bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheten Skälby 3:539 planläggs för radhus, kedjehus och parhus. Angöring till de nya bostäderna blir möjlig dels via en ny gata på kvartersmark och dels via Bråvallavägen. Cirka 24 nya bostäder bedöms kunna tillkomma inom fastigheten.

Fastigheter Skälby 3:1532, 3:1533 3:1534 och 3:1535 ges planbestämmelse bostad med möjlighet till icke störande småindustri. Småindustribestämmelsen ges så att befintliga verksamheter kan fortgå. Verksamheterna får inte vara störande eller utgöra risker för bostäder eller för omgivningen. Planbestämmelserna medger friliggande enbostadshus. Angöring sker från Runstensvägen.

Fastigheten Skälby 3:543 planläggs så att befintlig växthusverksamhet kan fortsätta. Verksamheten får inte vara störande eller utgöra risker för omgivningen.

**Gator.** Den förlängda Växthusvägen kommer att ansluta till Vinlandsvägen och blir huvudgata genom Ormbackaområdet. Två cirkulationsplatser på Vinlandsvägen fördelar trafiken till lokalgatorna. Planområdet nås från Vikingavägen och från ny cirkulationsplats i korsningen Ormbackavägen/Vinlandsvägen. Från Österdalsvägen (genom Långskeppsvägen) blir området tillgängligt endast för service- och cykeltrafik.

Planområdet planeras för ett genomgående gatunät. Runstensvägen och Spjutvägen ska dock inte kopplas ihop. I planförslaget föreslås att Runstensvägen och Spjutvägen separeras med en gång- och cykelväg vilket kommer att resultera i att planområdet inte kommer att drabbas av tung trafik till industrier vid Spjutvägen. Ny lokalgata planläggs genom fastigheten 3:541 mellan Runstensvägen och Bråvallavägen. Befintliga gång- och cykelvägar på Ormbackavägen och mellan Runstensvägen och Bråvallavägen planeras och byggs om till lokalgator. Runstensvägen byggs ihop med Långskeppsvägen, dock genomfart endast för service- och cykeltrafik tillåts. Gatorna inom området utformas så att de främjar låg hastighet och säkerhet för boende.

**Parkering.** På varje tomt ska finnas möjlighet för uppställning av två bilar. Parkeringsbehovet för förskolan ombesörjs av parkeringsfickor på Bråvallavägen inom planområdet och parkeringsfickor på ny lokalgata mellan Bråvallavägen och Runstensvägen och på Vikingavägen utanför planområdet.

**Gång- och cykel.** Nya gång och cykelbanor anläggs längs Vinlandsvägen så att Växthusvägens gång- och cykelbanor kan knytas samman med det kommunala gc-nätet. Vinlandsvägens gc-banor ger också god tillgänglighet till en framtida idrottsplats i området. På lokalgatorna inom planområdet ges utrymme för gc-vägar eller breda trottoarer där både gående och cyklister får plats.

**Kollektivtrafik.** Närmast kollektivtrafik till området är idag busslinje 549 som trafikerar Österdalsvägen och går till Jakobsbergs station. När Växthusvägens förlängning är utbyggd är ambitionen att denna väg ska få busstrafik. Två busshållplatser planeras på den förlängda delen av Växthusvägen varav den ena hamnar inom planområdet.

**Park.** I södra delen av planområdet planläggs ett område som parkmark. I parken finns utrymme för lek och rekreation med en lekplats och en mindre fotbollsplan för spontanidrott. Parken fungerar också som grönstråk och kopplar ihop området med ett större skogsområde i väster. I skogsområdet finns gott om promedadstigar och det är enkelt att ta sig vidare till Görvälnområdet och Mälaren.

Höjdsystem Stockholms kommun RH 00

|                                                                                                                                 |                          |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
|  <b>JÄRFÄLLA KOMMUN</b><br>Illustration    | <b>Detaljplan</b>        |                   |
|                                                                                                                                 | Illustration             |                   |
| <b>Ormbacka A</b><br>Del av fastigheten Skälby 3:1536 m fl<br>Järfälla kommun<br>(upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10) | <b>KARTA 2(2)</b>        |                   |
|                                                                                                                                 | SAMRÅD 2011-03-02        | GODK. AW          |
|                                                                                                                                 | UTSTÄLLNING 1 2011-12-07 | MR                |
|                                                                                                                                 | UTSTÄLLNING 2 2014-04-08 | SW                |
|                                                                                                                                 | ANTAGEN 2014-09-01       | LG                |
| <b>KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN</b>                                                                                              | LÄNST.BESLUT 2014-09-29  | LG                |
|                                                                                                                                 | LAGA KRAFT 2015-03-13    | LG                |
| PLANHANDLINGAR: PLANKARTA ILLUSTRATION                                                                                          |                          | <b>D 15 03 13</b> |
| Emelie Grind Samhällsbyggnadsdirektör Sandra Westin Planarkitekt Kst 2009/294                                                   |                          |                   |