

BESKRIVNING

till detaljplan för fastigheten
Skälby 46:10 m fl NORRA VEGA
i Järfälla kommun

HANDLINGAR

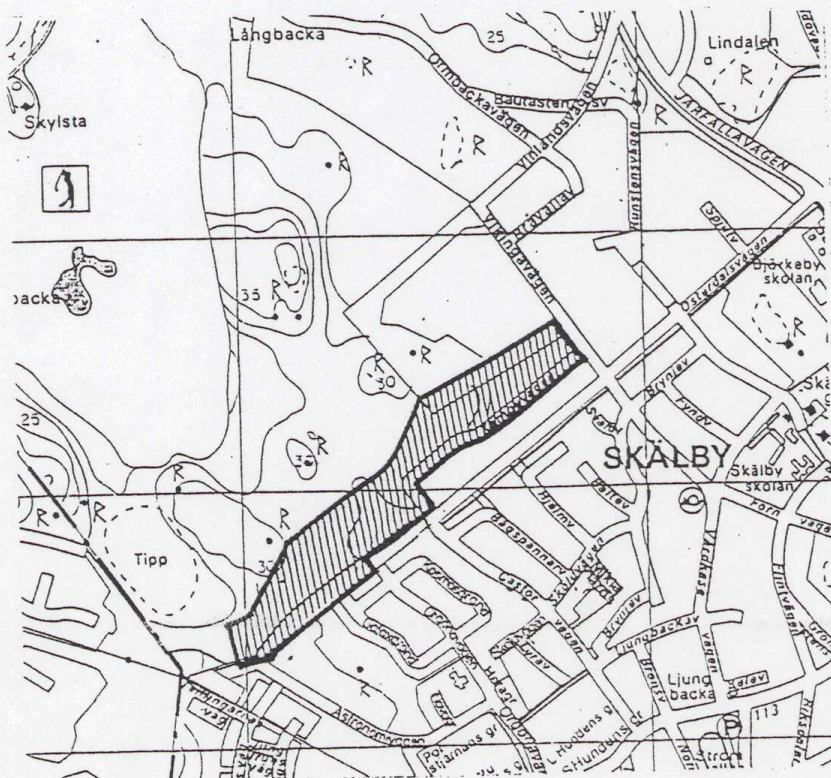
Denna beskrivning
Plankarta med bestämmelser (karta 1)
Illustration med kort beskrivning (karta 2)
Genomförandebeskrivning (karta 3)
Fastighetsförteckning
Program för detaljplanering av
Vega-Hästhagen
Samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Planens syfte är att ge förutsättningar för bostadsbebyggelse i låghus i norra Vega.
Planen är den tredje av flera delplaner för Vegaområdet, som totalt kommer att omfatta ca 300 lägenheter.

PLANDATA**Läge**

Planområdet ligger i nordvästra Skälby. Det omfattar dels ett område mellan Kämpevägen och ett befintligt industriområde, dels ett område norr om nuvarande gång- och cykelväg mot Backlura.



Areal

Området omfattar ca 9 ha.

Markägoförhållanden

Markägare är SIAB AB, Järfälla kommun och en privat markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området har varit aktuellt för utbyggnad sen lång tid tillbaka. Det 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 förslag till ny väg mellan Hässelby och Veddesta - Järfällavägens förlängning.

Äldre planer

En äldre plan för en mindre del av området är fastställd 1969-02-19 och anger väg för en zon i Österdalsvägens förlängning. Den västra delen av planområdet är i gällande detaljplan från 1992-11-18 avsedd för allmänt ändamål (reservområde). I övrigt är området inte detaljplanlagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är obebyggt. Den östra delen mellan Kämpevägen och industriområdet består av öppen mark som i väster möter ett höjdparti med ek- och hasselskog med inslag av grandominerade partier. Området norr om Österdalsvägens förlängning består i huvudsak av björk-fuktskog med ett par kärrområden. Terrängen är svagt kuperad. I planområdets västra delar finns björk-fuktskog som övergår i barrblandskog och lövblandskog.

I programarbetet för Vega - Hästhagenområdet ingick också en vegetationsinventering och analys. En värdering av vegetationens användbarhet invid bebyggelse fanns med. Den visade bl a att lövblandskogen, särskilt ek-hasselskogen, har ett högt rekreativvärde med fin, buskrik lekmiljö och gott om stigar. Framkomligheten i fuktskogen varierar över året. Om grandungar ska sparas måste man utgå från de naturliga beståndavgränsningarna, eftersom gran är känslig för förändringar som t ex borttagande av bryn och annan skyddande vegetation. Vid avgränsning av bebyggelseområdena har hänsyn tagits till vegetationsanalysen och terrängförhållandena. I huvudsak flacka, öppna ytor samt delar av björk-fuktskogsområdet kommer att tas i anspråk för den nya bebyggelsen.

Geotekniska förhållanden och radon

En geoutredning för att grovt klarlägga markförhållanden och grundläggningsförutsättningar har utförts av Bo Orre Markråd AB. Kompletterande utredning för området närmast Astronomivägen som tillkommit efter samrådet (område B) pågår.

Jordlagerförhållandena är mycket varierande och undergrundens variationer innebär högst skiftande grundläggningsförutsättningar inom de olika delområdena.

Området norr om Österdalsvägens förlängning (område A) utgörs i sin centrala del

av fastmarkspartier, i huvudsak morän med inslag av berg i dagen, samt lerområden i mellanliggande sänkor. Lokala sankmarker med yttjord av torv förekommer.

De undersökningar som gjorts nära område B visar ett lerdjup på ca 6-7m vid befintlig gång- och cykelväg.

Grundförhållandena inom området nordväst om Kämpevägen/Fornvägen (område C) utgörs av 6-13m mäktiga lerlager.

Grundvattennivåer inom delområdena har uppmätts i samband med den geotekniska undersökningen. Tekniska kontoret har därutöver observationsrör utplacerade, i vilka långtidsmätningar utförs av grundvattennivåer. Vid grundläggning på lera krävs undersökning av grundvattennivåerna.

Radonundersökningar indikerar att områdena varierar mellan normalriskmark och högriskmark. I samband med bygglovprövning ska radonsituationen redovisas i sin helhet och grundläggningsmetod anpassas därefter.

Fornlämningar

Under planarbetets gång har en arkeologisk utredning utförts för planområdet. Utredningsresultatet visar minst en men troligen ett flertal nya gravar. Resultatet berör ett mindre område av den planerade utbyggnaden av Norra Vega. Fornlämningar inom och nära planområdet har markerats i särskild karthilaga.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utmed Kämpevägen består av friliggande villor, de äldsta från början av 50-talet. Öster om Vikingavägen/Fornvägen finns tvåvånings grupphusbebyggelse uppförd 1990. Den näraliggande industribebyggelsen är ännu inte fullt utbyggd.

Ny bebyggelse

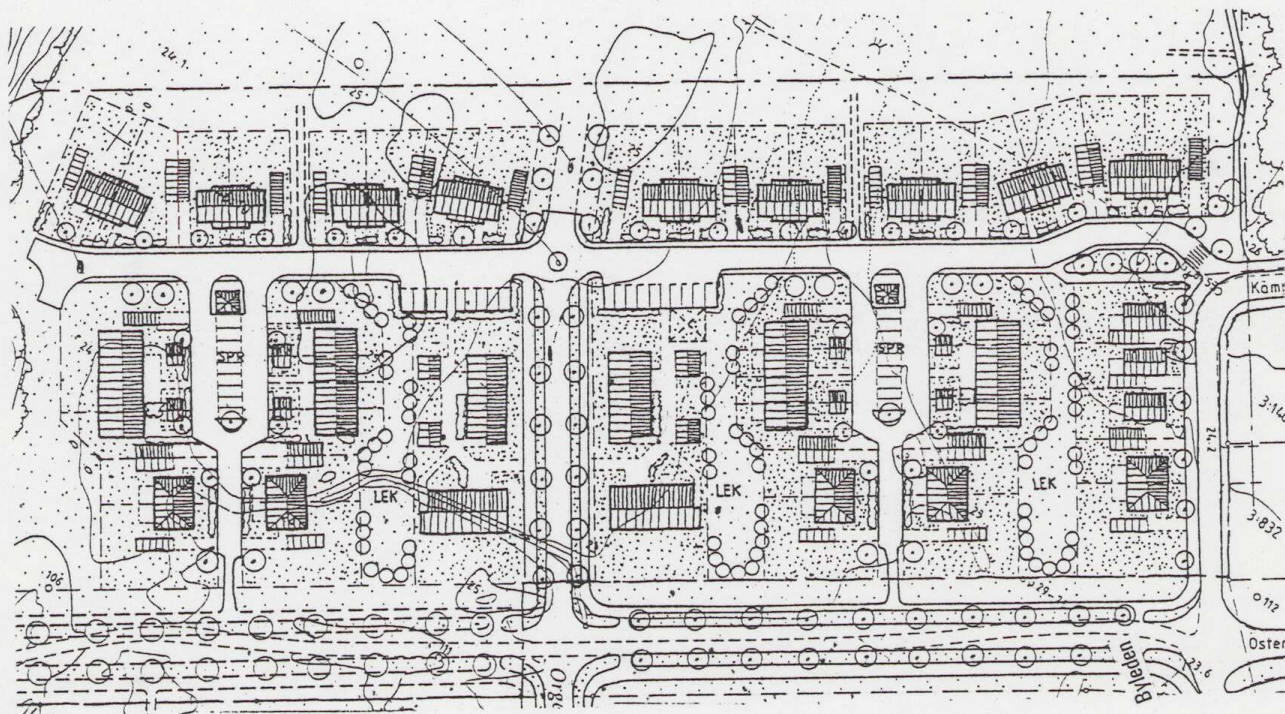
Den planerade utbyggnaden i det intilliggande östra Vega är till största delen utformad som radhus/kedjehus, parhus eller små flerbostadshus i max 2 våningar. Karaktär av trädgårdsstad har eftersträfvats - måttlig exploatering, egen trädgård, tydlig utformning och avgränsning av gaturummet.

Den nya bebyggelsen i norra Vega ska på ett naturligt sätt knytas samman med intilliggande befintliga och planerade bostäder och arbetsplatser. Den länkas samman med befintligt och planerat vägnät så att störningar undviks. Bebyggelsen anpassas till och tar tillvara de naturliga förutsättningar som befintlig vegetation och terrängförhållanden ger. Den illustrerade utformningen ska i huvudsak gälla. Vissa mindre bearbetningar på grundläggningsförhållanden kan förekomma. Barnomsorgsverksamhet är tillåten inom bostadsbebyggelsen där så provas lämpligt.

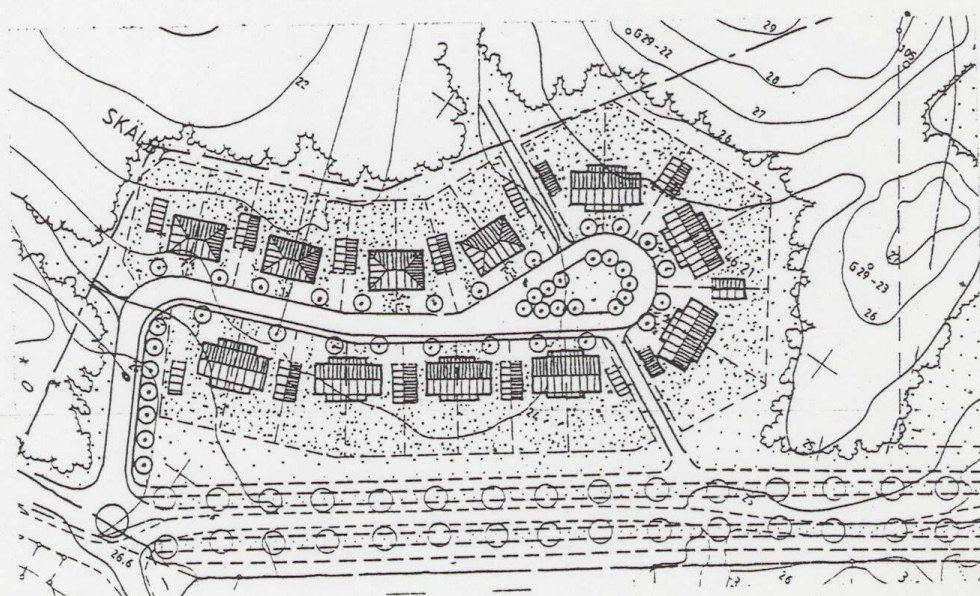
Planen reglerar inte lägenhetsfördelning eller upplåtelseformer. I Skälbyområdet väster om Byleden består bebyggelsen för närvarande av ca 50% 1-2 persons-hushåll. 57% av lägenheterna är 5 rok och större, knappt 5% av lägenheterna är 1-2 rok. Andelen smålägenheter är betydligt lägre än i kommunen som 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 typ av upplåtelseform.

Den föreslagna bebyggelsen är uppdelad i tre delområden - område A norr om Österdalsvägens förlängning, område B med anslutning till Astronomivägen och område C norr om Kämpevägen vid Fornvägen.

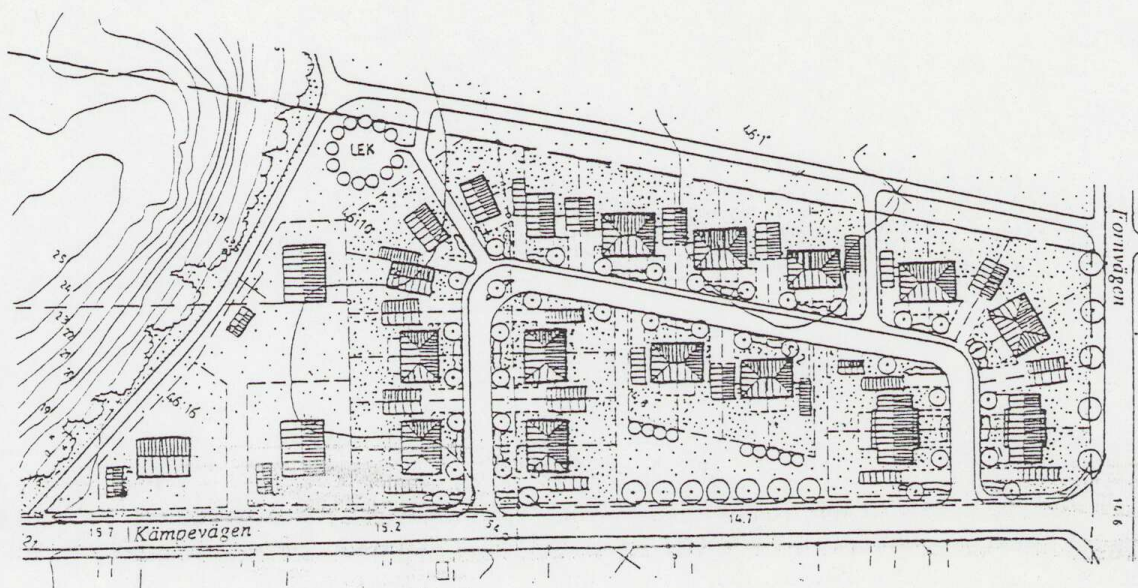
Område A - ca 60 lgh. - Tvåvånings småhusbebyggelse i form av parhus, radhus, kedjehus och små flerbostadshus föreslås på ömse sidor om en ny trädplanterad gata, som utgör en fortsättning på gatusystemet i östra Vega. Gatan är tänkt att kunna kopplas samman med en framtida utbyggnad av Järfällavägens förlängning.



Område B - ca 22 lgh. - Tvåvånings parhus med anslutning från Astronomivägen föreslås för området norr om befintlig gång-och cykelväg mot Backlura.



Område C - ca 33 lgh. - Tvåvånings parhus och kedjehus föreslås mellan höjddpartiet i väster och Fornvägen i öster. På markägoförhållanden föreslås villor eller parhus närmast skogen samt gruppbebyggelse i övrigt.



Service

Närmaste barnstuga är Orgonastugan, som för närvarande har 4 avdelningar. Barnstugan kan vid behov byggas till och utökas till 5 eller 6 avdelningar. Inom planområdet tillåts barnstugeverksamhet i mindre omfattning inom bostadskvarteren.

Närmaste låg- och mellanstadieskolor är Skälby skolan och Neptuniskolan på ca 0,5 km-1 km respektive 1-1,5 km avstånd från olika delar av bostadsområdet. Utbyggnaden av Vegaområdet innebär att befintliga skolor inte kommer att räcka till och att nyinvesteringar i lokaler kommer att vara nödvändiga t ex i form av tillfälliga byggnader inom befintliga skoltomter. Behovet av ytterligare klassrum är beroende av i vilken takt utbyggnaden sker. För östra Vega (ca 170 lgh) har behovet bedömts vara 2-3 klassrum. För norra Vega skulle det innebära ytterligare 2 klassrum. Närmaste högstadieskola är Björkeby skolan. Livsmedelsbutik finns vid Skälbyvägen/Skillingvägen ca 1 km från bostadsområdet.

Trafik

Trafiklösningen i Vegaområdet påverkas av framförallt två översiktliga trafikfrågor i kommundelen. Det gäller utbyggnaden av Järfällavägens förlängning och Ekonomivägens utbyggnad till Barkarby station. Båda objekten finns med som vägbyggnadsprojekt i "Trafikplan för Järfälla kommun 1992-2005".

Under många år har en ny väg mellan Järfällavägen och Växthusvägen diskuterats, den s k Ormbackaleden eller Järfällavägens förlängning som berör både Järfälla kommun och Stockholms kommun. Den norra delen mellan Järfällavägen och Fornvägen är redan utbyggd. Detaljplanen för den resterande delen av Järfällavägens förlängning har varit utställd men bara delar av den har antagits. Enligt avtal med Stockholms kommun kommer resterande delen av vägen ej att kunna byggas förrän vissa förbättringar av E18 har utförts. Vägens syfte är att avlasta Skälbyvägen och Ekvägen samt att trafikförsörja Vegaområdet.

Detaljplanen för Norra Vega redovisar en möjlig framtida förbindelse med Järfällavägen norrut från Orgonavägen samt västerut från Astronomivägen. I ett första skede nås området från Skälbyvägen/Orgonavägen, från Österdalsvägens förlängning och från Fornvägen/Vikingavägen. Den föreslagna bebyggelsen bedöms alstra ett trafiktillskott på ca 500 fd/dygn.

Ekonomivägens utbyggnad mellan Järfällavägen/Byleden och Barkarby station syftar till att avlasta Skälbyvägen och att förbättra kollektivtrafiken.

Fornvägen är i gällande detaljplan avsedd som bussgata. Fram tills dess Järfällavägens förlängning byggs avses Fornvägen hållas tillfälligt öppen för trafik.

Österdalsvägen förlängs fram till Orgonavägen. Den utformas som en alléplanterad gata med gångväg på den norra sidan och gång- och cykelväg på den södra. Österdalsvägen avses att i samband med utbyggnaden av Ekonomivägen förbindas med Astronomivägen till Växthusvägens förlängning/Järfällavägens förlängning men då endast för kollektivtrafik.

Kämpevägen föreslås breddas och förses med gångbana på den norra sidan.

En ny trädplanterad lokalgata med möjlig framtida koppling norrut till Järfällavägens förlängning tillkommer från Orgonavägen.

Trafiklösningar redovisas också i kartbilaga.

Kollektivtrafik

Möjlighet till ett framtida kollektivtrafikstråk för buss eller eventuellt spårväg, ska hållas öppen i Österdalsvägen och dess förlängning fram till Astronomivägen. Vägavsnittet mellan Orgonavägen och Astronomivägen är endast avsett för kollektivtrafik. Befintliga busslinjer trafikerar idag Skälbyvägen. Längsta gångavstånd till buss för det planerade bostadsområdet är för närvarande ca 1km. Busslinjesträckning på Österdalsvägen kan förväntas komma till när vägförbindelse mellan Växthusvägen och Ekonomivägen är utbyggd.

Parkering

För parhus/kedjehus föreslås parkering vid varje bostad med 2 bilplatser. För radhus och flerbostadshus gäller samlad parkering, där p-normen är 1,3 p-platser/lägenhet inklusive besöksparkering. För samlad parkering gäller att avstånd mellan bostadsfönster och p-plats ska vara minst 15m vid öppen parkering och minst 9m om skyddsplank anordnas.

Buller

Bullerskärm i form av en planterad gräsvall ska anläggas utmed Österdalsvägen. Ekvivalentnivån 30dB(A) inomhus och 55dB(A) för uteplats får inte överskridas.

Vibrationer

Boende vid Österdalsvägen, i synnerhet vid Fornvägen, har tidvis störts av vibrationer från trafik. Vid utbyggnaden av Östra Vega använder den tunga byggtrafiken Österdalsvägen. Närliggande bostäder inom särskilt vibrationskänsliga markområden har besiktigats. Förstärkningar av vägen har gjorts.

För vibrationer finns inga direkt tillämpbara gränsvärden. Det finns endast

riktvärden (enligt Svensk standard SS460 48 61) för kännbara vibrationer, som av många upplevs som störande. Enligt dessa riktvärden är en vibrationshastighet > 1 mm/s störande. Risken för vibrationsstörningar ska beaktas för både befintlig och tillkommande bebyggelse.

Utemiljö

De föreslagna bebyggelseområdena gränsar till Ormbäckaskogen, som är ett omväxlande skogsområde med flera olika vegetationstyper. Området fungerar som närrekreationsområde för nordvästra Skälby. Med föreslagen bebyggelseutformning behålls ett sammanhängande grönstråk genom Vega ända ner i Orgonaområdet.

Inom bostadsgrupperna finns ytor för gemensamma närlekplatser.

Norr om område B finns en damm, som uppkommit efter tippning av schaktmassor i samband med utbyggnaden av Backluraområdet. Dammen har för närvarande en stabil vattennivå. Om stränderna iordningställs blir dammen ett fint tillskott i boendemiljön. Dammen måste göras så säker som möjligt för små barn, t ex genom att den görs grundare och dess botten stabilare. Instängsling av dammen är inte önskvärd. Enligt Barnmiljörådet är små barns aktionsradie ca 100 m, ett område inom vilket risken för olyckor bör minimeras. Närmaste hus ligger i planförslaget ca 40m från dammen.

Teknisk försörjning

Befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns längs Österdalsvägen, i dess förlängning utmed befintlig gång- och cykelväg samt i Fornvägen. Teknik för lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska användas inom bostadsområdena. Nya VA-ledningar kan anslutas till befintligt ledningsnät. För område B kan pumpning av avlopp alternativt höjning av marknivån bli aktuell för att klara anslutning till befintligt VA-system.

En del av befintlig elledning i hängkabel som berör områdets västra del ersätts med jordkabel. Detta är en tillfällig lösning fram till dess att hela ledningen läggs om.

Befintlig lufttelekabel förläggs i mark. En ny telestation placeras sydväst om korsningen Österdalsvägen-Kämpevägen utanför planområdet.

En ny transformatorstation tillkommer och placeras norr om Kämpevägen vid område A. Den ska anpassas till bebyggelsen ifråga om färg, takform och fasadmaterial.

Uppvärmning planeras att ske med vattenburen el.

Sophantering

För parhus/kedjehus planeras separat soputrymme med plats för kärl för varje hus. För radhus/flerbostadshus ska gemensamt soprum finnas med utrymme för källsortering. Soprummet ska vara placerat i bostadshuset eller i separat byggnad, väl anpassad till sin omgivning. Dessutom redovisas möjliga platser för uppsamling av glas och papper. Dessa platser måste också utformas med omsorg.

Skyddsrum

Skyddsrum ska anordnas.

Arkitekt

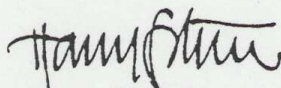
Arkitekt för bebyggelsens utformning är Origo arkitekter genom Bertil Schröder och Jaak Poom.

Genomförande

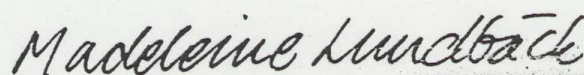
Norra Vega är den tredje av Vegaområdets utbyggnadsetapper.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år, se vidare i genomförandebeskrivningen.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 31 januari 1994.



Harry Edström
Planchef



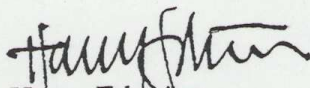
Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

Tillägg

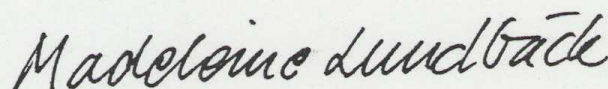
Efter utställningen har följande revideringar gjorts:

1. Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse att staket skall finnas vid tomtgräns för bostäderna närmast dammen.
2. Genomförandebeskrivningen har kompletterats "Fornminnen ska märkas ut och skyddas under exploateringstiden.
3. Utgående gränser har kompletterats på genomförandekartan.

Stadsarkitektkontoret i Järfälla den 28 mars 1994.



Harry Edström
Planchef



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt