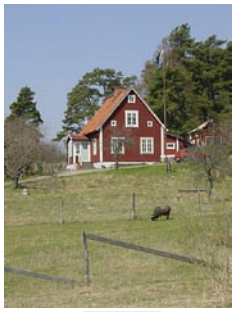
Program till detaljplan för ny bebyggelse i Ormbacka

P14/06 Sy
Kst 2007/23



2007-10-16

Järfälla Kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

PROGRAM FÖR ORMBACKA
-Uppdrag och syfte 3
-Programområdet 3
-Projektarbetet 3
-Planprocessen 3

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR
-Övergripande mål 4
-Historik 4
-Verksamheter 4
-Ägoförhållanden 4
-Detaljplaner 5
-Regionala och mellankommunala intressen 5
-Riksintressen 6

GENOMFÖRANDE
-Exploateringssamverkan 6
-Utbyggnadsetapper 6

PROGRAMFÖRSLAGET
-Programförslaget 7
-Gestaltning 8
-Område A 10
-Område B 12
-Område C 14

Natur och grönstruktur 16
Vattendrag/dagvatten 18
Kulturmiljö 20
Trafik och vägar 21
Störningar/Risker 23
Sport och friluftsliv 23
Kommunal service 24
Verksamheter 24
Miljöföroreningar 24
Tekniska förutsättningar 24
Miljöbedömning 25
Programförslag markanvändning 27
Underlagsmaterial 28

SAMMANFATTNING

I detta program finns förslag på hur Ormbacka-området i Järfälla kommun kan utvecklas.

Ett förslag till program var utsänt på samråd under februari 2007. Programmet har sedan bearbetats utifrån inkomna synpunkter. Programmet grundas på kommunens översiktsplan samt det översiktliga program som presenterades 2002.

Området föreslås bebyggas med ca 400 bostäder i småhus och mindre flerbostadshus. Planillustrationen visar en möjlig utformning av området. Den föreslagna bebyggelsen är utformad så att kultur- och naturvärdena i området i huvudsak kan bevaras. Fornlämningar ska bevaras som mindre grönområden.

Den nya bebyggelsen placeras på angivna avstånd från gatorna, som då blir tydliga offentliga rum. Återvändsgator undviks i möjligaste mån så att området i sin helhet blir sammanlänkat med omgivningen. Mot gatan avgränsas tomterna av plank eller planteringar. Bebyggelsen är tänkt att tillåtas i två våningar med möjlighet att inreda vindsvåning. Tomtstorlekarna för rad-/parhus föreslås vara ca 350 kvm medan friliggande villor får tomter från ca 750 kvm och uppåt.

Tillfart till programområdet sker från Vinlandsvägen. Två nya cirkulationsplatser fördelar trafiken till områdena på ömse sidor om vägen samt bidrar till att dämpa hastigheten på vägen.

Programområdet är indelat i tre delområden med olika karaktär: A, B, C.

Område A kan innehålla ca 150 bostäder i småhus och mindre flerbostadshus. En befintlig handelsträdgård kan avvecklas och Ormbackavägen förlängas till Österdalsvägen.

Ett mindre torg föreslås centralt i område A. I närheten av torget finns utrymme för en förskola och i anslutning till torget ska det vara möjligt att uppföra en mindre livsmedelsbutik.

Område B kan innehålla ca 200 nya bostäder. Utmed Ormbackavägen placeras villor på angivna avstånd vilket ger en ordnad gatubild. Längs Veddestabäcken föreslås en tätare bebyggelse med kedjehus/radhus. I områdets norra del placeras mindre flerbostadshus invid skogsbrynet.

Område C kan innehålla ca 40 bostäder. Området ska kännetecknas av en noggrann anpassning till naturen och terrängförhållandena. I området finns även ytor för en ny idrottsplats med tre fotbollsplaner.

Pågående verksamheter i programområdet föreslås vara kvar och ska kunna integreras med de nya bostäderna. Trafiken till Ormbacka industriområde ska dock separeras från bostadsgatorna.

Trafiken på den förlängda Växthusvägen kommer att skapa trafikbuller som i delar av området kan överskrida rekommenderade riktvärden. Med en genomtänkt utformning av vägen och nya bostäder kan störningar undvikas.

Veddestabäcken restaureras till ett vattendrag med en sammanhängande vattenspegel.

PROGRAM FÖR NY BEBYGGELSE I ORMBACKA

Uppdrag och syfte

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2002-06-05 att ett program för Växthusvägens förlängning och ny bebyggelse i Ormbacka skulle sändas på samråd. Samråd pågick under tiden 5 augusti t o m 13 september 2002.

Programmet beskrev översiktligt förutsättningarna för bostadsbebyggelse i området och angav en ungefärlig fördelning av antalet bostäder.

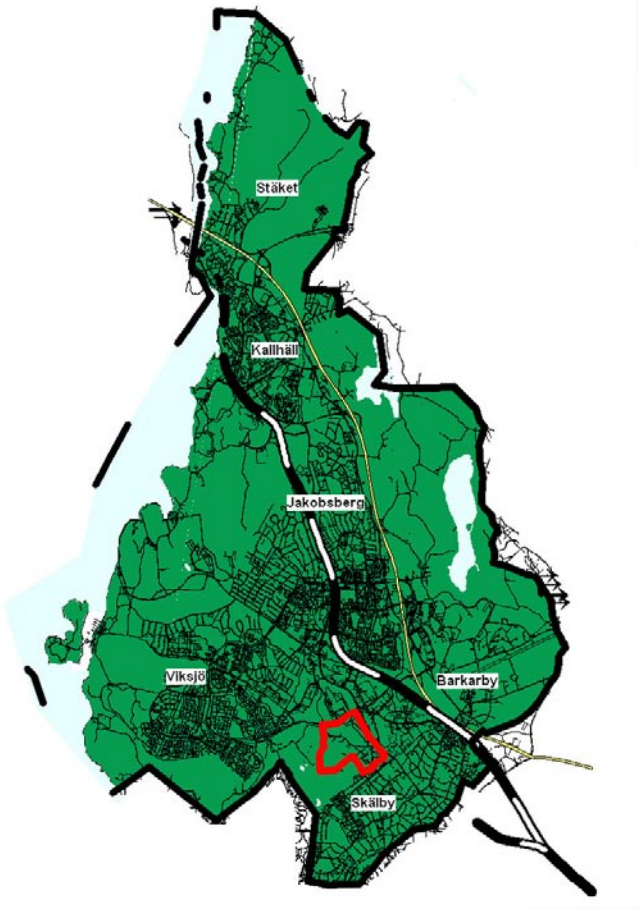
Inför detaljplanering av Ormbacka behövs ett mer detaljerat program för området. Under hösten 2006 påbörjades därför arbetet med ett fördjupat program för området. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2006-12-14 att skicka det fördjupade programmet till detaljplan för ny bebyggelse i Ormbacka på samråd.

Programområdet

Programmet omfattar ett område som avgränsas av Viksjöleden, Järfällavägen, Österdalsvägen, Vikingavägen, den förlängda Växthusvägen samt Viksjö golfbana. Det ca 75 ha stora området är i dag en relativt orörd och lantlig del av Järfälla.

Projektarbetet

Programmet har tagits fram av kommunledningskontorets planavdelning, i samarbete med berörda förvaltningar inom Järfälla kommun. Arbetet har utgått från de mål som finns i kommunens översiktsplan samt de idéer som fanns i programmet från 2002.



Programområdets läge i Järfälla kommun.

Planprocessen

Ett program är det första steget i processen att ta fram en detaljplan. En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). I Sverige har kommunerna monopol på att ta fram detaljplaner.

Planprocessen delas in i fyra skeden:

Programsamråd: Ett program med utgångspunkter och mål för detaljplanearbete tas fram. Kommunstyrelsens planutskott fattar beslut om att skicka programmet på samråd. Synpunkter som framförs under programskedet är värdefulla för det fortsatta planarbetet. Efter programsamrådet sammanställs och bemöts synpunkterna av kommunledningskontoret och programmet bearbetas. Programmet godkänns av kommunstyrelsen.

Plansamråd: Ett detaljplaneförslag arbetas fram med utgångspunkt från programmet. Planutskottet beslutar att skicka förslaget till detaljplan på samråd. De berörda har då återigen möjlighet att lämna synpunkter. När samrådstiden gått ut gör kommunledningskontoret en samrådsredogörelse där synpunkter redovisas och bemöts.

Utställning: Detaljplaneförslaget bearbetas utifrån de synpunkter som framförts under samrådet. Planutskottet fattar sedan beslut om att ställa ut detaljplaneförslaget för granskning. Nu ges ett sista tillfälle för dem som berörs att yttra sig över detaljplaneförslaget. Efter utställningstiden sammanställs och bemöts de synpunkter som inkommit i ett utlåtande och mindre justeringar av detaljplaneförslaget kan göras. Kommunstyrelsen godkänner därefter detaljplanen.

Antagande: Kommunfullmäktige antar detaljplanen. Efter antagandet finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga kommunens beslut till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen. När antagandebeslutet vunnit laga kraft kan planen genomföras.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Övergripande mål

Övergripande mål för den fysiska planeringen i kommunen och för utveckling av Ormbacka finns angivna i kommunens översiktsplan, ÖP. Utdrag av de övergripande målen redovisas intill den löpande texten i en markerad ruta.

Historik

Historiskt sett har Ormbacka hört till Veddesta och senare Skälby gård. Två torp, Ormbacka och Långbacka har legat i området. På 1920-talet köpte AB hem på Landet området av Skälby gård. En avstyckningsplan antogs 1933 och området såldes därefter till olika handelsträdgårdar. Ormbacka har sedan dess i huvudsak använts till odling, både på friland och i växthus. Ett antal stads- och detaljplaner har tagits fram i syfte att utveckla området, men de har till största del inte genomförts.

1962 togs ett förslag till stadsplan för Veddesta fram. Planområdet innefattade en stor del av Ormbacka. I planen angavs att den öppna ytan norr om Ormbackavägen skulle användas för industribebyggelse. När detaljplanen antogs beslöts att Ormbacka inte skulle ingå i planområdet. Resultatet blev att Veddesta utvecklades till ett brokigt industriområde medan Ormbacka förblev en lantlig, oexploaterad del av Järfälla.

En stadsplan som tillät en omfattande småhusbebyggelse i naturområdet mellan Viksjö golfbana och Österdalsvägen antogs 1968, men utbyggnaden påbörjades aldrig. Stadsplanen upphävdes 1986 då den planerade Ormbackaleden skulle skurit genom bebyggelsen.

Under 1980-talet antogs detaljplaner som tillät industri- och handelsträdgårdar i området.

I ÖP från 2001 anges att markanvändningen i Ormbacka avses ändras till bostäder.

Det program för ny bebyggelse i Ormbacka som togs fram 2002 har legat till grund för detaljplanen för området Vikingavägen. Området, som av exploatören fått namnet Skälby trädgårdsstad, är under utbyggnad. Det kommer att få en blandad småhusbebyggelse med ca 150 bostäder. Bebyggelsen utformas med befintlig industri och den planerade förlängningen av Växthusvägen som förutsättning.

Detaljplanen för Växthusvägens förlängning var utsänd på samråd under vintern 2005. Inför framtagandet av en detaljplanen för vägens sträckning i Stockholm samordnas nu planarbetet mellan Järfälla och Stockholm. I Järfälla avvaktar därför beslut om utställning fram tills dess att samrådet har genomförts i Stockholm stad.

Vid Österdalsvägen har en detaljplan antagits för bostadsbebyggelse med 25 bostäder. Bostadsområdet utformas så att den angränsande industrin inte ska vara störande. De nya bostäderna blir parhus och friliggande hus på små tomter.

Vid Runstensvägen i Ormbacka industriområde har en detaljplan tagits fram för att ge möjlighet att uppföra ett mindre församlingshus.

Verksamheter

Idag finns en del industriell verksamhet i Ormbacka. Utbyggnaden har dock koncentrerats till Spjutvägen och Österdalsvägen. Där finns ett antal småföretag med olika inriktning som lager, kontor och mindre tillverkningsindustri.

Utdrag ur översiktsplanen

Ett attraktivt område för boende, rekreation och arbete kan utvecklas i Ormbackas tilltalande kulturlandskap. Ormbacka bör planeras för boende och rekreation med inslag av trädgårdsmästerier och ev. andra verksamheter.

En grön struktur som visar promenadstråk runt golfbanan bör prövas liksom möjligheterna att förbättra vattenkvalitén i Bällstaån.

Markanvändningen avses ändras till bostäder och ej genomförda detaljplaner för verksamheter bör upphävas.

En aktiv omvandlingsprocess behövs där offentliga och privata aktörer samarbetar.

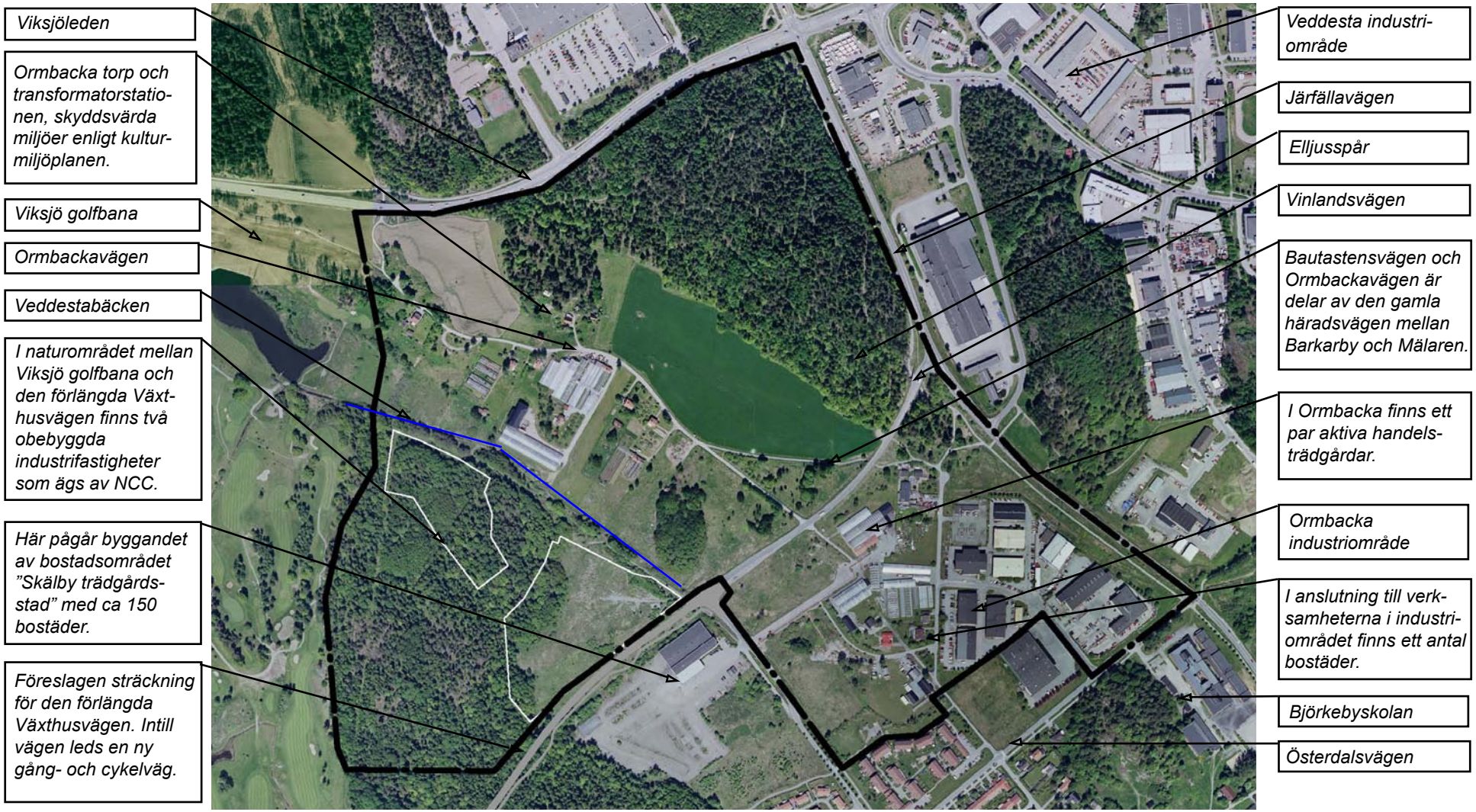
Ett program för Ormbackas utveckling bör behandla grönstruktur, kulturvärden, vägar och bebyggelse.

Grundförhållanden, markföroreningar, vatten- och avloppsfrågor samt möjligheter till ny kollektivtrafik behöver belysas.

Verksamheterna upplevs inte som störande. Övrig verksamhet består främst av de kvarvarande handelsträdgårdarna.

Ägoförhållanden

Större delen av markområdet i Ormbacka ägs av Järfälla kommun. De kommunägda fastigheterna är i huvudsak obebyggda. Ett antal fastigheter, på vilka det funnits eller finns handelsträdgårdar, ägs av privatpersoner. Några större oexploaterade industrifastigheter ägs av företag, bl a NCC och HSB. Drygt 40 fastigheter ligger inom programområdet.



Programområdet från ovan

Detaljplaner

I dagsläget finns det tio detaljplaner som reglerar markanvändningen i programområdet. Ungefär halva programområdet saknar detaljplan. Större delen av området är detaljplanerat för industri/kontor eller handelsträdgårdsverksamhet.

Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 18 m. Verksamheterna får inte vara störande. Vid verksamheterna har man möjlighet att uppföra tillsynsbostad.

Regionala och mellankommunala intressen

I Österdalsvägen, som angränsar till programområdet, finns ett markreservat för en framtida spårväg mellan Stockholm och Järfälla. Där finns även ett reservat för ett regionalt nät för

naturgas. Om och när naturgasnätet/spårvägen kan komma att byggas ut är osäkert.

Växthusvägens förlängning över kommungränsen mellan Stockholm och Järfälla är en mellankommunal fråga som i stor utsträckning påverkar Ormbacka.

Riksintressen

Programområdet berör inga områden av riksintresse.

GENOMFÖRANDE

Exploateringssamverkan

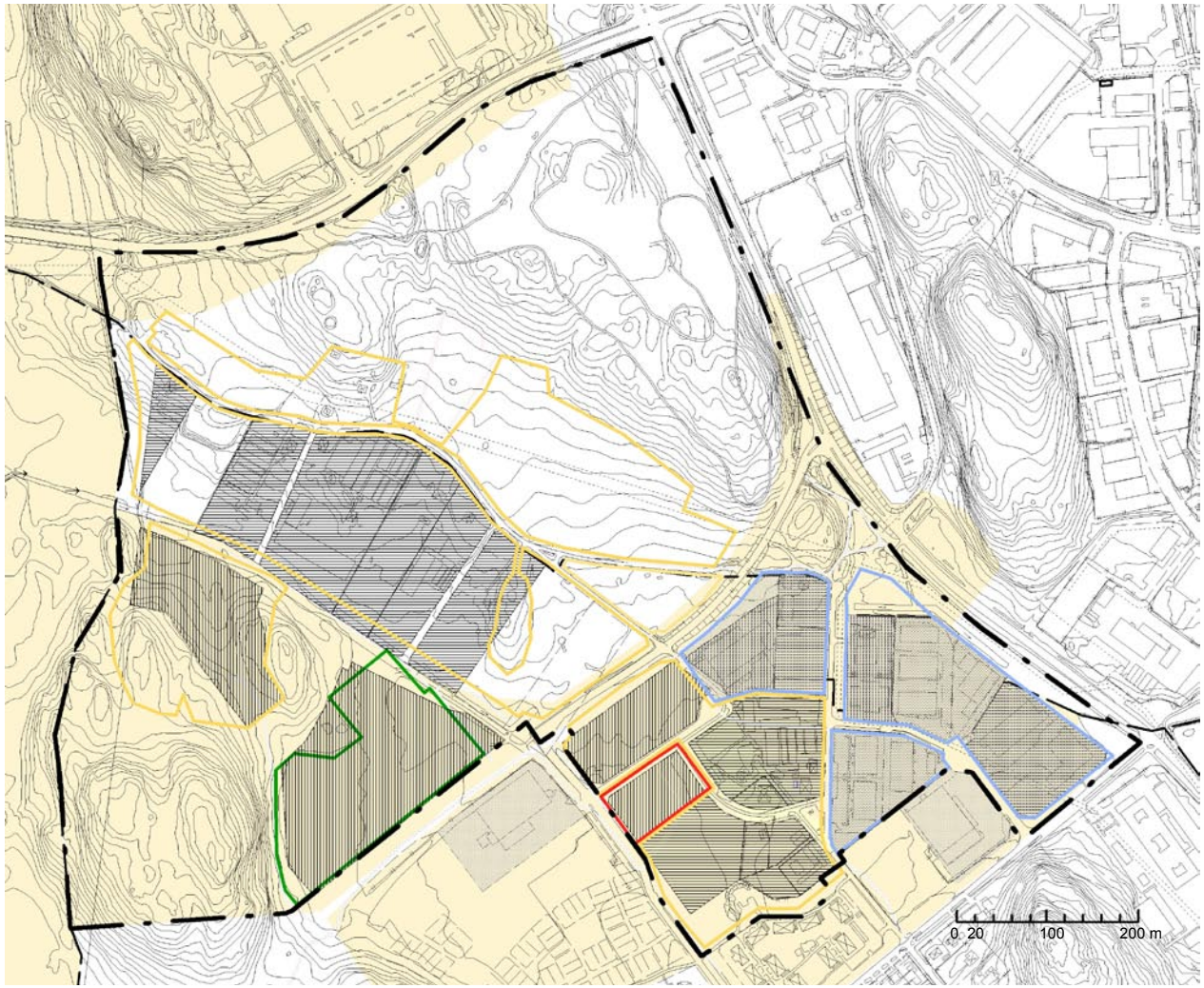
Ett genomförande av programförslaget förutsätter en exploateringssamverkan mellan kommunen och fastighetsägare/byggherrar.

För att genomförandet ska vara möjligt kommer markbyten och markköp att behöva genomföras. Kommunen måste t ex köpa sådan mark som planeras som allmän plats, d v s naturområden och gator.

Utbyggnadsetapper

Etappvis detaljplanering av Ormbacka kan påbörjas efter att kommunstyrelsen har godkänt programmet. Lämpligtvis påbörjas detaljplaneringen i område A därefter B och sist C.

Hela området skulle kunna vara utbyggt ca 2015.



Fastigheter och föreslagna förändringar

Programområdesgräns

Detaljplanerat område

Fastigheter som ägs av företag.

Fastigheter som upplåts med tomträtt.

Fastigheter som ägs av enskild.

Oskrafferad yta inom området ägs av Järfälla kommun.

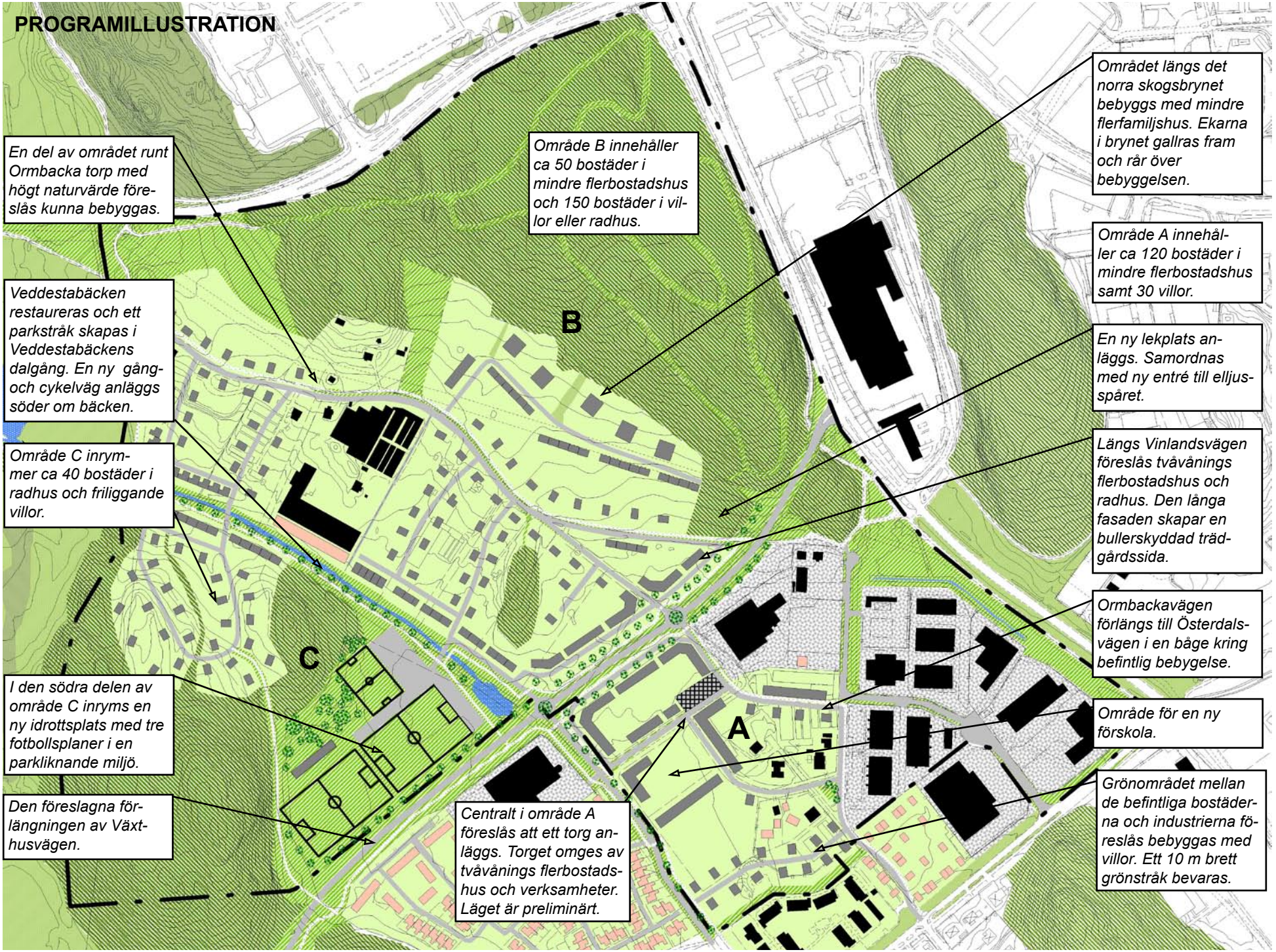
Område som föreslås användas för idrott.

Område som föreslås användas för bostäder.

Område som föreslås användas för verksamheter.

Område som föreslås användas för förskola.

PROGRAMILLUSTRATION



Gestaltning

Planillustrationen visar hur en småskalig sammanhängande bebyggelse kan utformas i Ormbacka. Illustrationen är inget färdigt förslag utan ska ses som ett underlag för en fortsatt diskussion.

Området utformas utifrån dess förutsättningar med hänsyn till natur och kulturvärden. Den nya bebyggelsen kan bli en länk mellan villabebyggelsen i Skälby och den spridda bebyggelsen i Ormbacka. Dagens Ormbacka med Ormbacka torp, gravfält, runstenar och handelsträdgårdar förenas med ny bebyggelse.

Bebyggelsen är genomgående småskalig och varsamt anpassad till platsen. I område A får bebyggelsen småstadskaraktär i den centralare delen.

Ett genomgående gatunät ger förutsättningar för att området blir sammanlänkat med omgivningen. Återvändsgator och gator på kvartersmark ska därför undvikas.

Utdrag ur översiksplanen

Attraktiva lägenheter behöver kunna erbjudas dem som vill lämna sina radhus och villor. Fler exklusiva bostäder i attraktiva miljöer behövs för att beredda plats för grupper som hittills sökt sig utanför kommunen. Fler små lägenheter behövs för ungdomar.

Förtätning ger möjlighet att tillföra stadsmiljökvalitéer vid utbyggnad, torftiga miljöer, överblivna och slitna markområden, buller m m åtgärdas.

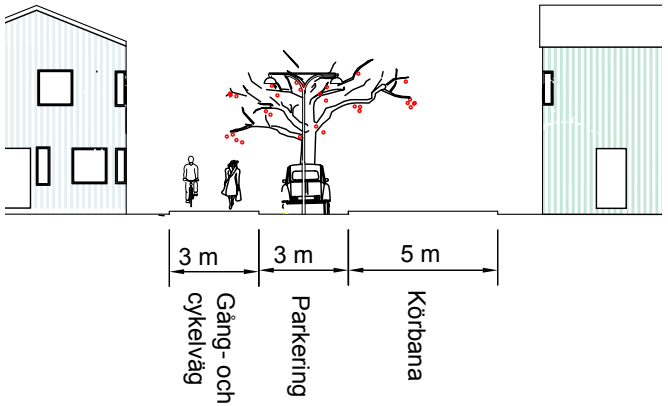
Barkarby-Skälbys karaktär av lummig småhusstad bör behållas.

Vid en framtida detaljplanering bör det tas fram ett gestaltningsprogram för Ormbacka. Nedan redovisas några övergripande idéer för områdets gestaltning som gaturummets utformning, hustyper, placering och tomt, skala och storlekar. Fasadmaterial och färgskala mm. behandlas i kommande gestaltningsprogram.

Gatan

Den förlängda Växthusvägen kommer att ansluta till Vinlandsvägen och blir huvudgata genom området. Den högsta hastigheten på Vinlandsvägen ska vara 50 km/h. Två cirkulationsplatser på Vinlandsvägen fördelar trafiken till lokalgatorna.

Vinlandsvägen och Växthusvägen förses med dubbelsidig trädplantering. Bredvid de större gatorna ska det finnas separata gång- och cykelvägar. I de centrala delarna av området bör kantstensparkering tillåtas. Högsta tillåtna hastighet på gatorna i bostadsområdena ska vara 30 km/h.



Typsektion av gata i Ormbacka.

Häradsvägen vid Barkarby torg, är en gata med småstadskaraktär. Husen är placerade nära gatan och längs gatan finns trädplantering och kantstensparkering.

Hustyper

Området föreslås innehålla en blandning av olika hustyper som radhus, villor och mindre flerbostadshus.

Placering

Genom att rad- och parhusen placeras nära gatan, ramar fasaderna in gatan och skapar tydliga offentliga rum. Tomterna skyddas av plank eller planteringar. Villor längs områdets huvudstråk placeras på angivna avstånd. Innanför huvudstråken bör en friare placering av byggnaderna kunna tillåtas. Byggnadernas placering nära gatan ger en större privat trädgård på baksidan.

Tomtstorlekar
Illustrationen visar en bebyggelse med tomter som är större än de som finns i intilligande områden. Kedje- rad- och parhus föreslås ha tomter från ca 350 kvm medan tomterna för de friliggande villorna bör vara minst 750 kvm.

För ägaren till t ex ett radhus innebär det större möjligheter att kunna glasa in en veranda eller bygga ut, utan att det stör grannen. Större tomter gör det glesare mellan husen och lättare att avläsa kulturlandskapet. Större villatomter bör även kunna locka grupper som tidigare valt att inte bosätta sig i Järfälla.

Inspirationsbild från bostadsområdet Östra kvarnskogen i Sollentuna.

De ytor som anges ovan bör vara utgångspunkt för en fortsatt diskussion vid en eventuell detaljplanering. Läge och hustyp m m måste även vägas in vid utformning av planbestämmelser.

En blandad bebyggelse ger en variation och möjlighet för människor med olika förutsättningar att bo i samma område.

Trädplanteringar
På bostadsfastigheterna vid de större gatorna regleras trädplanteringarna mot gatan så att det blir en ordnad gatumiljö. Förslagsvis planteras någon typ av fruktträd på husens framsidor.

Våningshöjd
Småhus får uppföras med en eller två våningar. Flerbostadshus kan i utsatta lägen, nära industriområdet eller Vinlandsvägen, uppföras något högre. Volymen på de byggnader som uppförs nära Veddestabäcken bör särskilt studeras.

Verksamheter
I programmet föreslås att det ska kunna vara möjligt att inrymma närservice såsom livsmedelsbutik och restaurang i område A.

Verksamheterna ska i sådana fall integreras med bostäderna i området. En livsmedelsbutik och restaurang skulle kunna inrymmas i bottenvåningen i någon av bostadshusen runt torget i område A.

Den förskola som planeras vid torget ska också utformas i enlighet med de principer som ska gälla för resten av området.

Inspirationsbild från Stora gatan i Sigtuna, här har en livsmedelsbutik inrymmts i bottenvåningen på ett mindre flerbostadshus. Butiken har anpassats till byggnaden och tillför liv och rörelse på gatan.

Område A

Förutsättningar

Området är flackt och delvis bebyggt. Det avgränsas av Järfällavägen, Vinlandsvägen, Vikingavägen och Österdalsvägen.

Befintliga byggnader är uppförda i en eller två våningar. De flesta byggnaderna har tegel- eller plåtfasader.

I området finns handelsträdgårdar, lager, kontor, mindre tillverkningsindustrier m m. Det finns även en fördelningsstation för eldistributionen i området. Vid fördelningsstationen kan det uppstå ljud som kan upplevas som störande. Huvudman för stationen är E.ON men stationen ägs av Vattenfall. Enligt gällande detaljplaner får inte verksamheterna i området vara störande. I huvudsak pågår verksamheterna dagtid.

Ett antal bostäder finns i anslutning till handelsträdgårdarna då den gällande detaljplanen tillåter tillsynsbostad vid industri och handelsträdgård.

Befintliga vägar i området är utformade som säckgator. Industrierna nås från Spjutvägen och Runstensvägen medan två handelsträdgårdar nås från Bråvallavägen. Innan området planlades fortsatte Ormbackavägen genom området till Österdalsvägen. Delar av den gamla sträckningen finns kvar som gång- och cykelväg.

I den norra delen av området står två runstenar placerade vid den gamla häradsvägen, som i dag används som gång- och cykelväg.

Mellan en obebyggd industrifastighet och bostadsrättsföreningen Salladsåkern finns en lekplats. Lekplatsen ligger i ett parkområde som fungerar som skyddszon mot industrierna.

En ny detaljplan finns för ett område vid Österdalsvägen/Spjutvägen. Här ska det kunna byggas 25 nya bostäder i småhus. Bostäderna får tillfart från en ny lokalgata som ersätter en befintlig gång- och cykelväg.

På en fastighet i industriområdet finns det möjlighet att uppföra ett mindre församlingshus.

Programförslag

De nya bostadskvarteren utformas med småstadskaraktär. Säckgator byggs om så att det bildas ett sammanhängande vägnät genom området. En handelsträdgård avvecklas och Ormbackavägen förlängs till Österdalsvägen. Bostäderna i området kan då nås via en ny cirkulationsplats på Vinlandsvägen, samt från Österdalsvägen eller Vikingavägen.

De nya vägarna i området ska anpassas efter befintlig bebyggelse.

Exempel från Silverdal i Sollentuna där bebyggelsen placerats nära gatan.

Centralt i området, där den förlängda Ormbackavägen och Bråvallavägen möts, föreslås ett mindre torg.

Torget kan innehålla parkering för besökande, en mindre lekplats, bänkar, träd m m. De byggnader som uppförs runt torget ska utformas så att ett trivsamt offentligt rum skapas. Här kan det finnas förutsättningar för en liten närbutik.

I detaljplanen ska utformningen av gatumiljön noga anges t ex bör trädplantering runt torget regleras.

I området föreslås en relativt tät exploatering där villabebyggelse blandas med radhus eller tvåvånings flerbostadshus. Bebyggelsen bör

Bild från mitten av delområdet, Runstensvägen i bakgrunden.

framför allt vara tätare mot Vinlandsvägen, industriområdet och kring det nya torget. Generellt ska byggnaderna placeras på bestämda avstånd, nära gatan. Plank eller staket bör rama in tomterna så de privata trädgårdarna blir större och gaturummen blir tydligare. Placeras husen med långsidan mot gatan blir fasaden mot gatan längre och bullerdämpningen blir bättre.

Byggnaderna ska utformas med tegel- eller putsade fasader. Friliggande villor och radhus ha tomter med storlekar från 750 kvm respektive 350 kvm.

Flerbostadshus ska utformas så att alla lägenheter har tillgång till en skyddad uteplats.

Med de angivna tomtstorlekarna kan ca 150 bostäder byggas i området. En del av marken utmed Vikingavägen tas delvis i anspråk för villabebyggelse. Den befintliga kommunala lekplatsen i området tas delvis i anspråk för ny bostadsbebyggelse men ett minst 10 m brett grönt parkstråk skiljer bostadsrättsföreningen Salladsåkern från den föreslagna nybyggnationen. En ny lekplats planeras i område B.

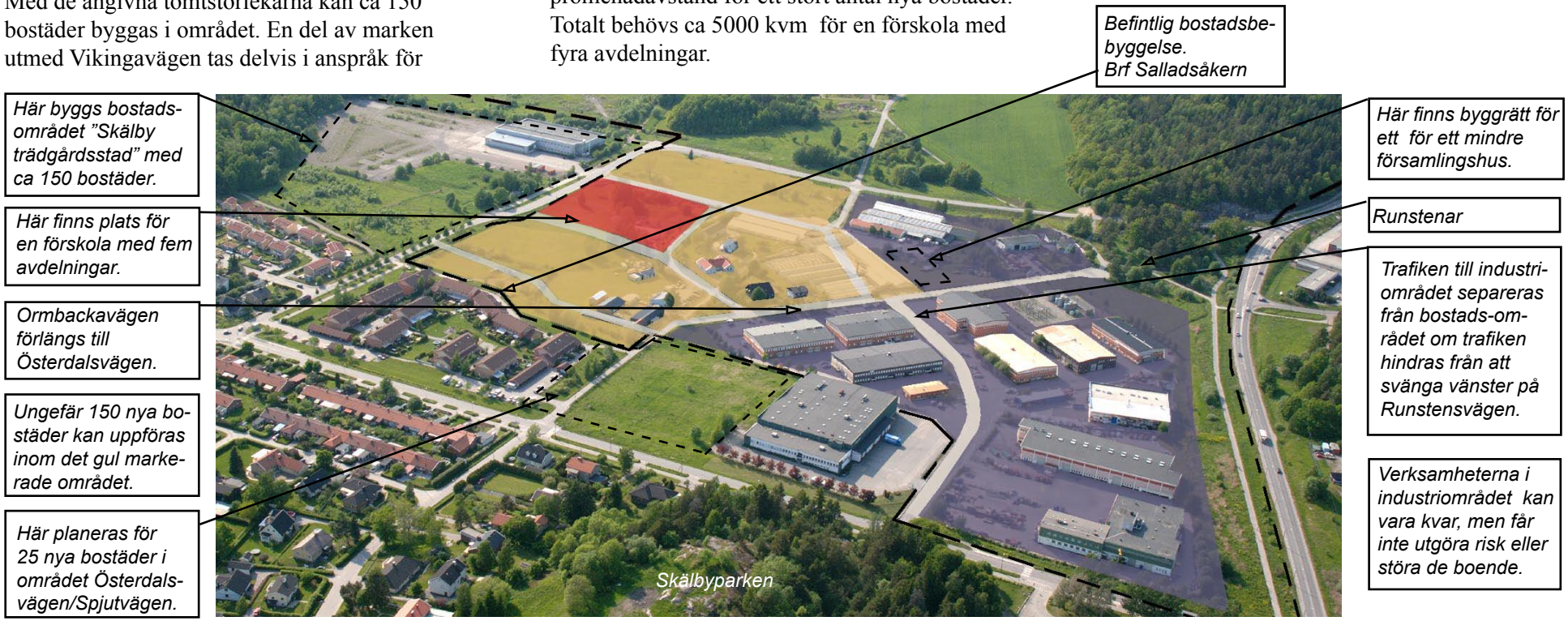
Trafik till industriområdet ska ledas via Spjutvägen så att den separeras från bostäderna. Tillfart till den kvarvarande handelsträdgården kan ske från cirkulationsplatsen på Vinlandsvägen.

En ny förskola placeras centralt i området vid torget och kommer att ligga inom promenadavstånd för ett stort antal nya bostäder. Totalt behövs ca 5000 kvm för en förskola med fyra avdelningar.

För att förbättra närservicen i området samt för att öka stadsmässigheten i området ska det vara möjligt att uppföra en mindre livsmedelsbutik invid torget. Parkering kan ordnas bl a på torget. Detaljplanen bör även medge möjligheten att uppföra en mindre restaurang vid torget.

Industrierna samt en handelsträdgård bör kunna vara kvar. Den högsta tillåtna byggnadshöjden bör dock sänkas från 18 till ca 10 m.

De byggnader som placeras närmast Vinlandsvägen kommer att utsättas för trafikbuller som överskrider de rekommenderade riktvärdena. Vid detaljplanering måste hänsyn tas till detta och bebyggelsen utformas därefter.



Område A

Område B

Förutsättningar

Delområde B ligger i en sydvästsluttning med bra lokalklimat. Området är ett öppet kulturlandskap som avgränsas av skogsklädda höjder med stora ekar i skogsbrynen. Delområdet avgränsas av Veddestabäcken, Viksjöleden, Järfällavägen och Vinlandsvägen.

Tvärs igenom området går Ormbackavägen. Söder om Ormbackavägen finns ett antal handelsträdgårdar med växthus och äldre villor och norr om vägen ligger Ormbacka torp. Kring torpet finns fält som betas och brukas. En del av området kring torpet har ett högt naturvärde enligt kommunens översiktsplan.

Ormbacka är ett område med en omfattande kulturhistora. Ormbacka torp är den bäst bevarade äldre miljön medan den gamla transformatorstationen vid Ormbackavägen är ett tydligt landmärke.

En av Norrvattens huvudvattenledningar ligger norr om Ormbackavägen. I skogen i områdets nordöstra del finns ett elljusspår.

Programförslag

Område B ansluts till Vinlandsvägen genom två cirkulationsplatser. Häradsvägens gamla sträckning föreslås bevaras i Ormbackavägen som blir en lokalgata med uppsamlande funktion.

Område B ska innehålla en blandning av villor, radhus och mindre flerbostadshus vilket ger en variationsrik bebyggelse samt förutsättningar för en jämnare fördelning av olika åldersgrupper. Hur hustyperna fördelas beror på områdets förutsättningar. Områdets olika delar ges därmed tydligt skilda karaktärer.

Byggnader längs Ormbackavägen placeras på bestämt avstånd från vägen med entré mot vägen. Om det är möjligt bör befintliga bostäder längs Ormbackavägen bevaras.

Mellan Ormbackavägen och Veddestabäcken kan byggnaderna ha en friare placering. Området sluttar mot sydväst vilket gör att de flesta tomterna har bra solläge.

Längs Veddestabäcken planeras för en tätare bebyggelse med radhus/kedjehus. Då kan byggnaderna bilda en fasad i det offentliga rummet kring Veddestabäcken.

Ny bebyggelse på fältet norr om Ormbackavägen föreslås innehålla både småhus och mindre flerbostadshus. Flerbostadshusen ska vara av villakaraktär och placeras på stora tomter nära skogsbrynet. Ekarna i skogsbrynet är viktiga inslag inom bebyggelsen, som därför inte bör vara högre än två eller tre våningar. Mellan byggnaderna ska det finnas stigar som leder in i skogen.

Mot Vinlandsvägen placeras en tät bebyggelse med rad- eller kedjehus. Tätt placerade byggnader kan rätt utformade fungera bullerdämpande.

En del av området kring Ormbacka torp som har högt naturvärde bebyggs. Företrädesvis är det ytor närmast Ormbackavägen som bebyggs med villor så att vägen får bebyggelse på båda sidor.

Hagen öster om Ormbacka torp bebyggs inte utan bevaras som öppet kulturlandskap.

Ett möjligt läge för en förskola skulle kunna vara nära de nya flerbostadshusen och hagen vid torpet. Tomten är ca 6000 kvm och kan inrymma

Bebyggelse föreslås utmed Veddesta bäcken. Här en inspirationsbild från Silverdalsvägen i Sollentuna.

4-5 avdelningar.

Området där Norrvattens huvudvattenledning ligger kan användas som lokalgata och som naturområde.

Med denna exploatering kan området komma att innehålla ca 150 radhus och villor samt ca 50 lägenheter i mindre flerbostadshus.

Ormbacka torp har varit bebott sedan 1600-talet och skulle även fortsättningsvis kunna användas som bostad. Vid detaljplaneläggning bör miljön kring torpet förses med skydd för kulturvärdena. Den gamla transformatorstationen ska bevaras, eventuellt kan den användas för någon typ av verksamhet alternativt bostad.

Detaljplaneringen ska göra det möjligt för handelsträdgårdarna att finnas kvar. För att kunna få en trafiksäker angöring till Skallebergs handelsträdgård är det lämpligt om en ny tillfart anläggs vid fastighetsgränsen. För att skapa en bra boendemiljö kan ett plank eller annan avskärmning anordnas längs fastighetsgränsen

I område B planeras även mindre flerbostadshus. Exempel från Stäket.

för att minska trafikbuller och ljusläckage från växthusen.

En lekplats för alla, dvs särskilt utformad för handikappade barn, föreslås vid det norra skogspartiets sydöstra hörn. Lekplatsens placering samordnas med en ny entré till elljusspåret. I anslutning till lekplatsen/entrén placeras ett antal parkeringsplatser och motionsredskap.

Område B

Tallar på hällmark. Bild från den högsta punkten i Ormbacka.

Område C

Förutsättningar

Delområde C avgränsas av Veddestabäcken, Viksjö golfbana och den förlängda Växthusvägen. Inom området finns två obebyggda fastigheter, som idag är detaljplanerade för industriändamål. Övrig mark är detaljplanerad som naturpark. Industrimarken ägs av NCC och resterande mark ägs av kommunen.

I programområdets nordvästra hörn angränsar Veddestabäcken till Viksjö golfklubbs dammar. Bäcken, som i dag mest liknar ett djupt dike, är delvis igenvuxet.

Området består av en skogsklädd höjd samt en låglänt tidigare odlad del. Den låglänta delen består av vattensjuk ruderatmark medan det i skogen/skogsbrynet finns områden med naturvärden.

En del av skogen har tidigare avverkats och här finns nu sly och mindre träd. De lägre belägna delarna är överlag tätare och snårigare än högre upp i området. I de högst belägna delarna finns hällmark med gamla seniga tallar. Skulle vegetationen runt om områdets högsta punkt gallras skulle man kunna få en fin utsikt över Ormbacka.

Fornlämningar finns på höjderna och i ett område i den lägre delen. De högre belägna fornlämningarna är stensatta gravar medan det i utkanten av det öppna området finns ett område med röjningsrösen. Bland rösena finns spärrkroniga ekar som vittnar om att landskapet tidigare varit mer öppet.

Programförslag

Området är uppdelat i två delar - en för bostadsändamål och en för idrott. Tillfart till området sker från en ny lokalgata norr om Veddestabäcken.

Exploateringen i området ska vara varsam så att naturen påverkas så lite som möjligt.

På åkern föreslås en ny idrottsplats med två större och en mindre fotbollsplan, samt parkering och mindre byggnader som omklädningsrum m m.

Inför det fortsattta planarbetet måste det tas fram noggrannare skisser på idrottsplatsen så att det går att fastställa att alla behov ryms inom området. Idrottsplatsen blir lätt att nå med bil från Växthus/Vinlandsvägen. Barn som går eller cyklar kommer att kunna nå idrottsplatsen säkert både från Viksjö och Skälby. Planskilda passager ska finnas under både Viksjöleden och Växthusvägen.

I anslutning till idrottsplatsen föreslås att

Idrottsplats i kombination med bostäder. Exempel från Stora Mossen i Stockholm.

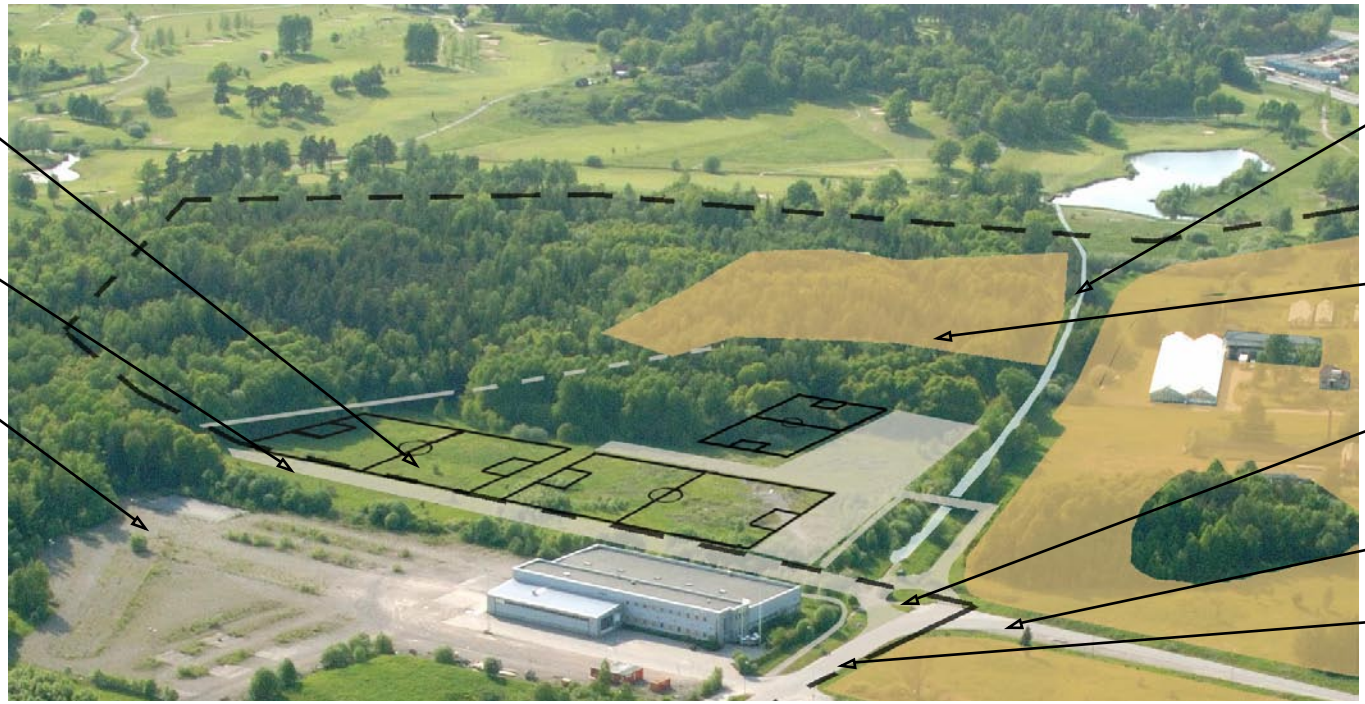
Småhusbebyggelse med noggrann anpassning till naturen. Exempel från Kullön i Vaxholm.

ett område med fornlämningar gallras och blir naturpark. Fornlämningarna blir synliga och sikten mot Veddestabäcken förbättras. Ekarna och fornlämningarna blir en del av en naturpark kring idrottsplatsen. För att området ska upplevas som en helhet blir det viktigt att idrottsplatsen anläggs med stor hänsyn till naturen. De bevarandevärda träden i området bör mätas in samtidigt som idrottsplatsen detaljstuderas.

Söder om Veddestabäcken och upp på berget föreslås ett nytt bostadsområde med ca 40 småhus. Byggnaderna ska placeras noggrant i terrängen.Träden och marken bevaras, så att befintliga stigar finns kvar mellan husen. Bostäderna får naturtomter. Området nås via en ny lokalgata norr om Veddestabäcken. Gränsområdet mellan Veddestabäcken och skogsbrynet bör kantas av tätare låg bebyggelse.

Veddestabäcken ska restaureras så att bäcken får en bred, bestående vattenspegel. Längs bäcken ska det finnas planteringar och bänkar som gör området kring bäcken till ett sammanhängande parkstråk.

En våtmark som kan rena Veddestabäcken och dagvattnet från den förlängda Växthusvägen föreslås anläggas i närheten av korsningen Vinlandsvägen/Vikingavägen.



Område C

Natur och grönstruktur

Förutsättningar

Ormbacka är en del av ett dalstråk som sträcker sig mellan Skälby och Viksjö centrum. I de lägre delarna är landskapet öppet medan höjderna är skogsklädda. Höjderna når som högst + 40 m medan de lägst belägna delarna vid Veddestabäcken ligger på +15 m. Det öppna landskapet odlas eller har använts för odling/bete. Ett område norr om Ormbacka torp har ett högt naturvärde enligt kommunens översiktsplan. Området utgörs av lövskog med inslag av tall och gran.

Skogsstyrelsen har gjort en nyckelbiotops-inventering av Ormbackaområdet.
En nyckelbiotop är ett skogsområde som från samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö idag har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter.

Vid inventeringen fann man inga nyckelbiotoper men väl fyra delområden med naturvärden som kan utvecklas till nyckelbiotoper.

Får betar i hagen vid Ormbacka torp, ett området som har högt naturvärde.

1.*(se karta)* I brynet till naturområdet norr om Ormbackavägen finns ett antal ekar i ett parti med lövskog. Ekarna är en rest av äldre tiders markanvändning då bete, lövtäkt och slåtter utnyttjades som skötselmetoder. Vegetationen är blandad men övergår i de högre belägna delarna till barrskog.

2. En ekbacke som på sikt kan bli intressant för lavar och marksvampar. Området ligger till största del inom mark som tillhör Viksjö golfklubb.

3. Ett område hagmarksskog som domineras av ek med rester av bebyggelselämningar kan utvecklas till en värdefull ekmiljö.

4. En östvänd bergbrant med gammal hällmarkstallskog. Tallarna är gamla och börjar nå ett för många insekter intressant stadium.

Ett område vid Ormbacka torp betas av får vilket ger ett högt naturvärde. I beteshagen finns ett fuktstråk med växter som örnbräknen och älggräs. Skogen som omger beteshagen är ett tidigare mer öppet område med inslag av tall och gran. Här har påträffats nattviol och ängsskära.

Längs Ormbackavägen finns ett antal förvildade fruktträd som är rester från tidigare trädgårds-mästerier.

I de dammar som ligger i anslutning till programområdet finns rödlistade fågelarter. Vid dammarna kan man bl a observera svarthake-dopping och sothöna.

Enligt kommunens översiktsplan finns det gröna stråk som behövs eller behöver förändras i Ormbacka.

Äldre ekar i naturområde 1.

De gröna stråken syftar till att förbättra sambandet mellan grönområdena i Skälby och det norra skogsområdet i Ormbacka samt göra området kring Viksjö golfbana mer tillgängligt.

Enligt kommunens grönplan ska det finnas närparker inom 150-300 m från bostaden. En stadsdelspark bör ligga inom 500-800 m från bostaden. En stadsdelspark kan även fungera som närpark. Parkerna ska kunna fungera som mötesplatser för lite äldre barn. Närnatur kan innehålla allt från enstaka träd till mindre skogspartier. Till dessa områden bör inte avståndet överstiga 300 m.

Närlekplatser för barn upp till 5 år ska finnas på kvartersmark.

Skälbyparken är stadsdelspark för Barkarby-Skälby och ligger strax utanför programområdet.

Utdrag ut översiktsplanen
Ormbacka är ett viktigt landskapsstråk och den gamla häradsvägen ett viktigt grönstråk.

Ett område med högt naturvärde ingår i Ormbacka området.

Programförslag

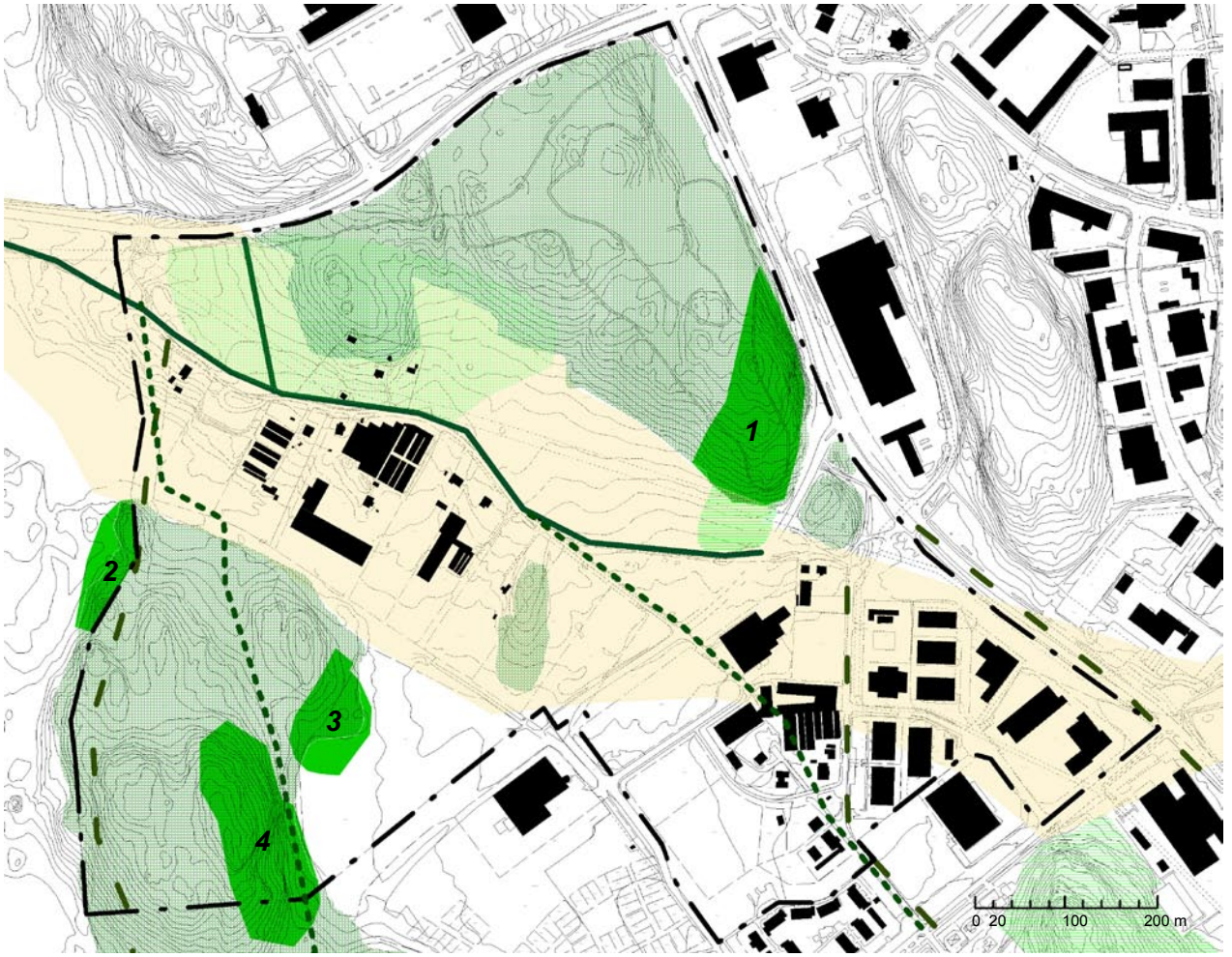
Den större delen av det öppna landskapet föreslås bebyggas med småhus. De områden som enligt Skogstyrelsen har naturvärden berörs inte. En mindre del av det södra skogsområdet bebyggs med småhus med hög anpassning till naturen. Detta område är i dag till största del planerat för industribebyggelse.

I den södra delen av programområdet ska det anläggas en ny idrottsplats. I anslutning till idrottsplatsen föreslås att ett område (3 på kartan) med ekar och fornlämningar gallras fram och synliggörs. Veddestabäcken restaureras och utvecklas med planteringar och växter. Den nya idrottsplatsen anpassas till vegetationen och topografin så att den tillsammans med omgivningen bildar ett sammanhängande park-stråk längs Veddestabäckens dalgång.

Fornlämningar bevaras i mindre grönområden inom bebyggelsen.

Grönstråken mellan Ormbacka och Skälby förbättras då Ormbackavägen förlängs till Österdalsvägen och kontakten med närliggande park- och naturområden förbättras.

Området med högt naturvärde berörs av den föreslagna nybyggnationen då bebyggelse föreslås på den norra sidan om Ormbackavägen. Eventuellt kan det även fortsättningsvis användas för fårbete.



Natur- och grönstruktur

- Programområdesgräns
- Skog
- Område med högt naturvärde enligt ÖP.
- Område med naturvärde enligt Skogsstyrelsen.
- Stadsdelspark
- Befintligt grönt stråk.
- Grönt stråk som bör förstärkas enligt ÖP.
- Föreslaget grönt stråk.
- Andebodastråket (dalstråk)

Vattendrag/dagvatten

Förutsättningar

Veddestabäcken avvattnar delar av Viksjö och Barkarby - Skälby. Bäcken rinner genom dalgången i norra Ormbacka i ett öppet dike. Från korsningen med Vinlandsvägen är bäcken kulverterad genom Ormbacka industriområde. Veddestabäcken ansluter till Bällstaån nedströms ungefär vid Barkarby centrum.

Uppströms programområdet har bäcken passerat Viksjö golfbana. Inom golfbanan ingår bäcken delvis i bevattningssystemet. Veddestabäcken har vid golfbanans gräns försätts med en spont så vattenspegeln ligger ca 40 cm högre än bäckens lågpunkt.

Bällstaån är klassad som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Ån är kraftigt förorenad och är känsligt för ytterligare föroreningar och svag som spridningskorridor.

Dagvatten är regn- och smältvatten från tak, vägar, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor. I tätortsmiljön kan dagvattnet ofta inte infiltreras ner genom marken till grundvattnet. Istället samlas det upp och leds via ledningar och diken till vattendrag och sjöar.

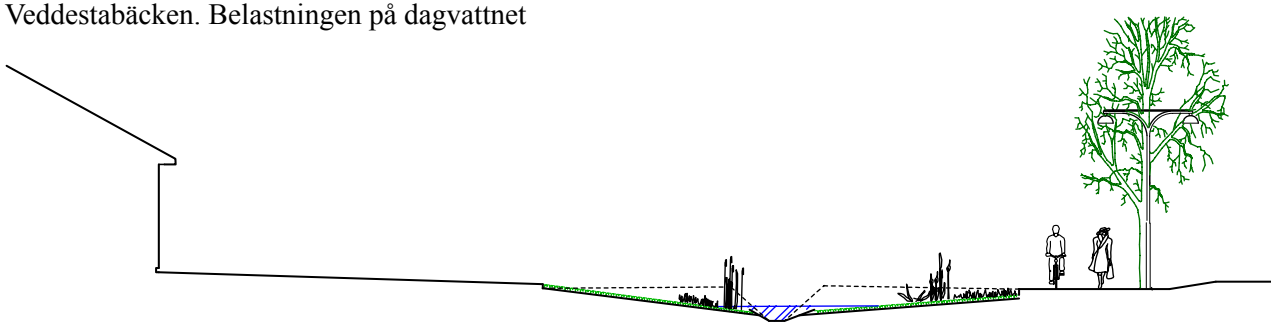
I programområdet leds dagvattnet orenat till Veddestabäcken. Belastningen på dagvattnet

Veddestabäcken.

kommer att öka när Växthusvägen förlängs genom området.

Området berörs av ett torrläggningsföretag från 1946. Torrläggningsföretag reglerar skyldigheter vid dikning av åkermark. I samband med detaljplanering bör samråd ske med länsstyrelsen om torrläggningsföretaget ska upplösas.

I länet råder ett generellt förbud mot markavvattning. Dispens kan dock sökas hos länsstyrelsen.



Sektion av den restaurerade Veddestabäcken enligt programförslag.

Programförslag

Veddestabäcken ska restaureras mellan Viksjö golfbana och Vinlandsvägen. En uppdämning skapar en bestående, sammanhängande vattenspegel. Om slänterna mot bäcken görs flackare blir bäcken bredare. Nedströms mot Vinlandsvägen kan en våtmark/reningsyta anläggas. Om dagvatten från Växthusvägen och Veddestabäcken rinner över våtmarken kan vattnet renas innan det rinner mot Bällstaån.

En sammanhängande vattenspegel blir en estetiskt tilltalande i området samtidigt som våtmarken kommer att ha en renande effekt på dagvattnet. En våtmark i området ger även bättre förutsättningar för de skyddsvärda fågelarter som häckar i närheten.

Dagvatten omhändertas i enlighet med målen i översiktsplanen. Dagvattenhanteringen ska ske så att dagvatten från Ormbacka kan tillföras befintliga vattendrag, Veddestabäcken och Bällstaån, utan att vattenkvaliten försämras.

Dagvatten från gatorna i området leds i öppna renande diken ned mot bäcken medan dagvatten inom kvartersmark infiltreras lokalt.

Utdrag ur översiktsplanen

Vid nybebyggelse ska dagvatten så långt möjligt infiltreras och i andra hand fördröjas innan det når vattendragen.

Dagvatten ska hanteras så att sjöar och vattendrag utsätts för minsta möjliga negativa miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Förutsättningar

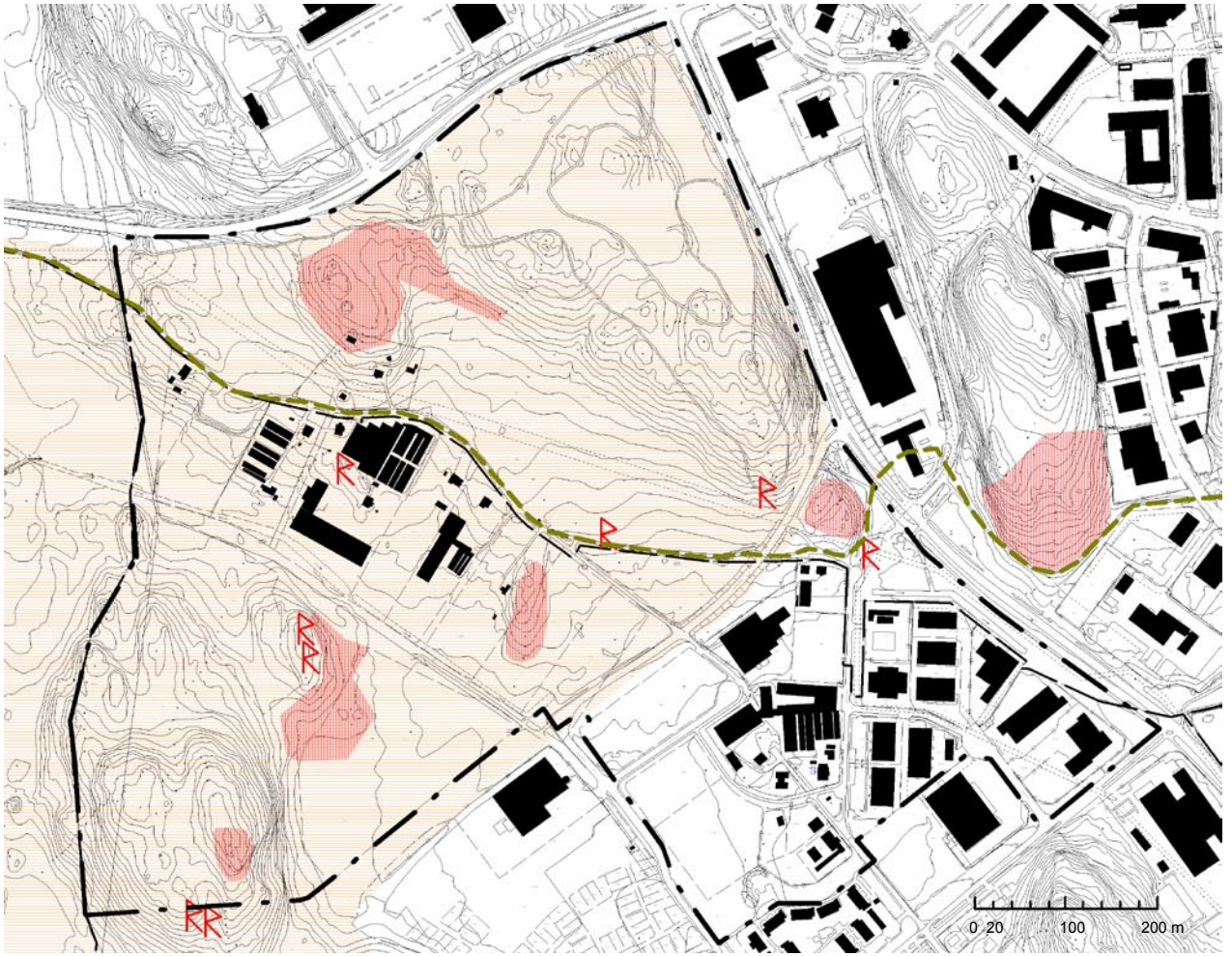
Ormbacka ingår i ett kulturlandskap med äldre gårdar och fornlämningsmiljöer. Kulturlandskapet är öppet och inramas av skogspartier.

Området är ett av Järfällas tidigast befolkade, med en bebyggelsekontinuitet från bronsåldern till vår tid. Ett av kommunens större järnåldersgravfält ligger i skogspartiet norr om Ormbacka torp. Dessutom finns ett par mindre gravfält, flera ensamliggande stensättningar, två runstenar samt på en höjd också fornborgsliknande lämningar. Det kan komma att behöva göras en

Kulturlandskapet med bebyggelse vid Ormbacka torp.

inventering av fornlämningarna i område B och C innan de detaljplaneras då det kan finnas flera kända fornlämningar i området. Exempelvis finns inget känt läge för den gård som har hört ihop med gravfältet norr om Ormbacka torp.

Häradsvägen är en av kommunens äldsta väg-



Kulturvärden och kulturmiljöer

- Programområdesgräns
- Område med fornlämningar eller enstaka fornlämningar.
- Kulturlandskap enligt ÖP.
- Häradsvägen mellan Barkarby och Mälaren.

sträckningar. Utmed den har det funnits inte mindre än nio kända runristningar, varav fem fortfarande finns bevarade. På två platser finns också bevarade rester av hålvägar. Detta visar på att vägen använts redan under förhistorisk tid och att den var viktig långt in på 1700-talet. Bautastensvägen och Ormbackavägens sträckningar sammanfaller med den gamla vägen. Delar av den gamla häradsvägen är idag cykelväg och utgör även en del av Upplandsleden.

När en ny fornlämning upptäcks får den enligt kulturminneslagen (KML) automatiskt samma status som de redan kända.

Historiskt sett har Ormbacka hört till Skälby gård och senare Veddesta gård. I området har det funnits två torp, Ormbacka och Långbacka som har hört till gårdarna. Namnet Ormbacka finns nedtecknat i skrift första gången 1626 och det intilliggande Långbacka 1665.

Fornlämning Raä 42:1, belägen mellan Ormbackavägen och Veddestabäcken.

Utdrag ur överiktsplanen

Vid förnyelse bör historiska samband och samhällets årsringar tydliggöras. Områdets karaktär och kulturvärden ska tas tillvara.

Nya byggnader ska samspela med omgivningen t ex vad gäller skala, färg och form. Skyddsbestämmelser bör införas för miljön vid Ormbacka torp och transformatorstationen. Det är angeläget att kulturlandskapets utsträckning kan avläsas vid framtida förändringar.

Ormbacka torp revs och ersattes av en villa 1922. Miljön kring torpet är dock bevarad och anses vara kulturhistoriskt intressant. Långbacka torp är rivet och där torpet legat finns nu en villa från 1940-talet. I närheten av de gamla torpen låg Veddesta skolhus. Av skolan finns endast grunden kvar idag.

Ormbacka transformatorstation från 1919 är en av Stockholmstraktens få bevarade stationer från tiden för elnätets första utbyggnad.

År 1921 köpte AB Hem på Landet mark av Skälby gård och styckade den i villatomter och handelsträdgårdar. Ett flertal handelsträdgårdar har kantat Ormbackavägen men i dag finns bara ett par aktiva handelsträdgårdar kvar.

Programförslag

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till kulturlandskapet. Värdefull kulturmiljö, äldre vägsträckningar och kulturhistorisk bebyggelse bevaras så att områdets kulturhistoriska värde kan utläsas. Ormbackavägens sträckningen ska bibehållas, men vägen breddas för att även rymma en gång-/cykelväg.

Vid Ormbackavägen ska det finnas förutsättningar för att handelsträdgårdarna ska kunna finnas kvar i samklang med nya bostäder.

Fornlämningarna avses inte påverkas av den föreslagna nya bebyggelsen utan förutsätts bevaras. Avgränsning av fornlämningarnas utbredning kan dock behöva göras.

Kulturvärdena i miljön kring Ormbacka torp föreslås skyddas vid detaljplaneläggning. Om transformatorstationen förses med skyddsbestämmelser mot förändring av fasaden, bör det vara möjligt att på ett varsamt sätt använda den för någon typ av verksamhet alternativt bostäder.

De äldre miljöer som förändras av framtida bebyggelse ska dokumenteras innan de bebyggs.

Utdrag ur översiktsplanen
Det regionala trafiknätet har otillräcklig kapacitet. Genomfartstrafiken väljer ofta det lokala vägnätet. Biltrafik med start och mål utanför kommunen ska styras till det regionala vägnätet. Biltrafik mellan kommundelarna ska styras till några få huvudvägar med god standard och framkomlighet

Trafik och vägar

Förutsättningar

Vägnätet i programområdet är bara utbyggt till modern standard i anslutning till industriområdet. Övriga delar av programområdet saknar i stort sett moderna vägar.

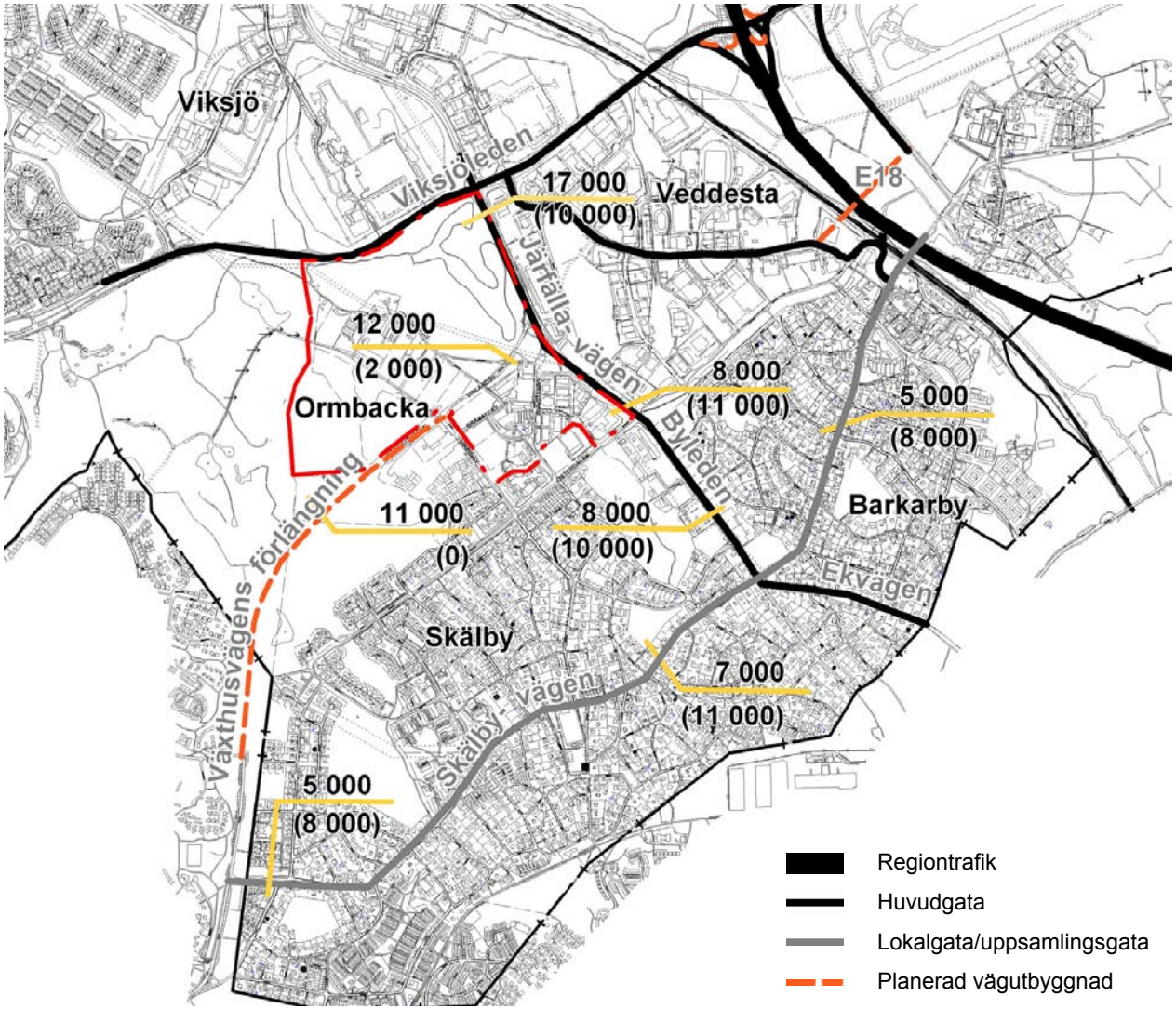
Runstens-, Bråvalla- och Spjutvägen är återvändsgator utformade för tung trafik till industriområdet. Utformningen av Vikingavägen är under förändring då ”Skälby trädgårdsstad” byggs ut.

Vinlandsvägen planerades som den första delen av Växthusvägens förlängning och anlades kring 1990. Vägen går mellan Vikingavägen och Järfällavägen.

En passage under Vinlandsvägen finns vid Bautastensvägen.

Planering för en förbindelse mellan Järfälla och Stockholm genom Ormbackaområdet har pågått i drygt 20 år. Förlängning av Växthusvägens i Hässelby till Vinlandsvägen i Järfälla blir en gen väg över kommungränsen.

Gång- och cykelstråken genom Ormbacka är dåligt utbyggda. I områdets utkanter finns separata gång- och cykelbanor längs Järfällavägen, Österdalsvägen samt Viksjöleden. Det finns kortare sträckor med separata gång- och



Vägtrafik

Trafikmängder 2015 med Växthusvägens förlängning utbyggd. Hjulsta trafikplats, en komplett Barkarby trafikplats samt ny bro över Mälarbanan och E18 förutsätts vara utbyggd. Dagens trafikmängd inom parentes.

cykelvägar i Ormbacka industriområde.

Ett flertal busslinjer som förbinder Jakobsbergs station och Barkarby station trafikerar Viksjöleden och Järfällavägen. I Österdalsvägen finns ett reservat för framtida kollektivtrafik mellan Stockholm och Järfälla. SL har funnit Växthusvägen intressant för snabbare kollektivtrafik mot Veddesta och Jakobsberg.

Programförslag

Programmet innebär att befintliga lokalgator i programområdet byggs om och ett antal nya lokalgator tillkommer. Lokalgatorna ska utformas så att den högsta hastigheten blir 30 km/h medan högsta tillåtna hastighet på Växthusvägen/Vinlandsvägen blir 50 km/h.

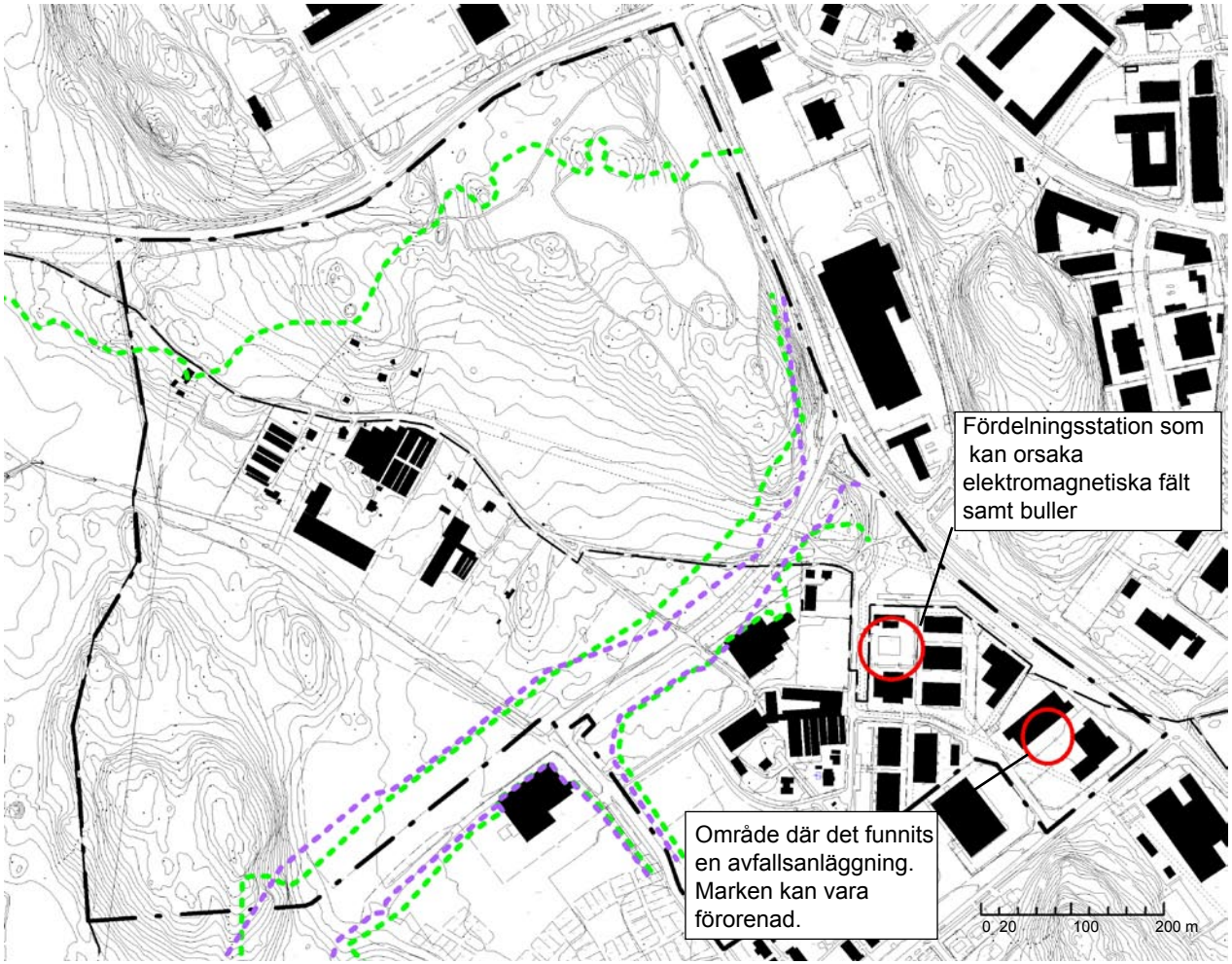
Växthusvägen/Vinlandsvägen blir huvudgata genom Ormbacka. Tillfart till områdena öster och väster om vägen sker via två cirkulationsplatser (se illustrationen sid 7). Cirkulationsplatserna bidrar till att hålla nere hastigheten på Växthusvägen/Vinlandsvägen.

Ett sammanhängande gatunät ger förutsättningar för att området blir sammanlänkat med omgivningen samt att gatorna blir tydliga offentlig rum. Återvändsgator och gator på kvartersmark undviks.

Den gamla häradsvägens sträckningen väster om Bautastensvägen bevaras men breddas för att ge plats åt cykelväg och trädplantering.

Vid Veddestabäcken anläggs en ny lokalgata som leder till den cirkulationsplats som ska ligga vid korsningen Vinlandsvägen - Vikingavägen. Den nya lokalgatan blir även tillfart för idrottsplatsen.

Från den nya cirkulationsplatsen vid Ormbacka-



Buller och andra störningar

- Programområdesgräns
- Linje inom vilken trafikbullret beräknas överskrida 55 dB, det rekommenderade riktvärdet för ekvivalenta bullerstörningar vid bostäder.
- Linje inom vilken trafikbullret beräknas överskrida 70 dB, det rekommenderade riktvärdet för maximala bullerstörningar vid bostäder.

vägen/Vinlandsvägen föreslås att en ny lokalgata leds åt sydost mot Österdalsvägen. För att detta ska vara möjligt måste en handelsträdgård avvecklas. Spjutvägen och Runstensvägen bör förbli återvändsgator för trafik till industriområdet. Om trafiken från Spjutvägen hindras från att svänga vänster på Runstensvägen kan industri och bostadstrafik helt separeras.

Vikingavägen kantas av träd och har en separat gång och cykelväg. (Detta görs i samband med pågående utbyggnad av bostadsområdet Vikingavägen.)

Längs Växthusvägen ska det finnas en separat gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen förbättrar de regionala cykelkommunikationerna mellan Stockholm och Järfälla. Längs Veddestabäcken föreslås en ny gång- och cykelväg som förbättrar kommunikationerna mellan Viksjö och Skälby och som gör det enkelt och säkert att cykla till den nya idrottsplatsen.

En ny gång- och cykelväg söder om idrottsplatsen länkar samman den nya bebyggelsen i område C med den gång- och cykelväg som finns söder om bostadsområdet ”Skälby trädgårdsstad”.

Två busshållplatser i vardera riktning föreslås placeras vid Växthusvägen. Ett stopp är lämpligt vid den nya idrottsplatsen och ett vid korsningen Ormbackavägen/Växthusvägen.

Störningar/Risker

Förutsättningar

I dagsläget är störningar från trafikbuller små i centrala Ormbacka. I närheten av Viksjöleden och Järfällavägen kan däremot trafiken upplevas som störande. Förlängningen av Växthusvägen kommer att orsaka trafikbuller i centrala Ormbacka.

Växthusvägen kommer att trafikeras av ca 11 000 fordon/dygn när den är fullt utbyggd. Vid vägkant kommer det ekvivalenta trafikbullret att uppgå till 70 dB(A). Det rekommenderade riktvärdet för buller vid fasad 55 dB(A) uppnås ca 40-50 m från vägkant.

Externt industribuller från pågående industriverksamheter i planområdet är begränsat.

Boende nära platser där djur hålls kan leda till problem med allergi. De djur som framkallar mest allergi är hästar. Då det endast finns får och höns i området bör det inte uppstå några problem.

Vid nybyggnation av bostäder, förskolor och skolor bör magnetfältsvärdet 0,2 μT (mikrotesla - årsmedelvärde) från kraftledningar, transformator-stationer m m inte överskridas. I program-området finns en fördelningsstation samt en transformatorstation som kan skapa magnet-fältsvärden över 0,2 μT.

Ljusläckage från växthusen vid handelsträdgårdarna kan upplevas som störande.

Järfällavägen och Viksjöleden som gränsar till planområdet är rekommenderade sekundära transportleder för farligt gods.

Programförslag

Störningar från trafikbuller och ljusläckage från växthus undviks med t.ex. bullerplankvallar eller genom utformningen av husen. För att förebygga störningar bör det genomföras bullerstudier vid planering i utsatta lägen. De rekommenderade riktvärdena för buller ska följas.

Den elektromagnetiska strålningen från fördelningsstationen bör undersökas noggrannare då avståndet från anläggningen till närmaste föreslagna bostad är ca 50 m.

Det bör i det fortsatta planarbetet undersökas om transporterna av farligt gods på de angränsande vägarna påverkar förutsättningarna för den föreslagna bebyggelsen. Vidare bör det utredas om det går transporter med farligt gods till industriområdets verksamheter.

Sport och friluftsliv

Förutsättningar

Närheten till bostadsområdena i Viksjö och Skälby gör att Ormbackaområdet utnyttjas flitigt för friluftsliv. I det norra skogsområdet finns ett elljusspår och vintertid är den intilliggande golfbanan tillgänglig för skidåkning.

Inom 1 km från programområdet finns tre gräsfotbollsplaner med måtten 100 x 60 m: Strömvallen, Veddestavallen och Viksjövallen. Förutom dessa finns två grusplaner (100 x 60 m och 70 x 40 m) vid Veddestavallen och en 70 x 40 m grusplan vid Björkebyskolan.

Vid Veddestavallen bedriver Bele-Barkarby IF en omfattande ungdomsverksamhet.

Veddestavallens framtid är osäker på grund av

en eventuell framtida utbyggnad av påfarterna till E18.

I Veddesta industriområde finns en idrottshall för badminton, innebandy och intill finns en golfhall.

Programförslag
En yta i sydvästra delen av programområdet reserveras för nya fotbollsplaner. Området rymmer två stora (100 x 60 m) fotbollsplaner och en mindre (60 x 40 m). Förutom fotbollsplaner finns även utrymme för parkering och omklädningsrum.

En ny lekplats med temat ”lek för alla” placeras vid det norra skogspartiets sydöstra hörn. Den nya lekplatsen blir en tillgång även för handikappade barn. Lekplatsen samordnas med en ny entré till elljusspåret så att det skapas en social träffpunkt för hela området. I anslutning till lekplatsen/entrén placeras ett antal parkeringsplatser och motionsredskap.

Kommunal service

Förutsättningar
Den kommunala servicen är inte utbyggd i området. Närmaste förskolor är Orgonastugan och Skälby förskola (ca 700 respektive 500 m utanför programområdet), närmaste F-6 skola är Skälbyskolan (ca 500 m utanför programområdet). Björkebyskolan (6-9) ligger strax utanför programområdet. Bibliotek, vårdcentral och pendeltågsstation finns vid Barkarby centrum (ca 3 km bort).

Livsmedelsbutik finns i Veddesta centrum (ca 1 km) bort.

Programförslag
Vid en bostadsutbyggnad i området behövas nya förskoleplatser. För att inrymma dessa föreslås att två områden reserveras för förskolor. En yta om ca 5000 kvm avsätts i område A och en yta på 6000 kvm reserveras i område B. Antalet skolplatser i närområdet bör räcka för den föreslagna utbyggnaden.

Verksamheter

Förutsättningar
I programområdet finns handelsträdgårdar, mindre industrier, lager m m. Verksamheterna är i huvudsak samlade i Ormbacka industriområde. Industriområdet har en separat infart. Gällande detaljplaner anger att verksamheten inte får vara störande. Detaljplanerna tillåter att tillsynsbostäder får anordnas intill verksamhet.

Programförslag
Befintlig industribebyggelse kring Spjutvägen och Runstensvägen finns kvar med ny angränsande bostadsbebyggelse. Vid framtagande av nya detaljplaner bör tillägg göras om att verksamheterna inte får utgöra risk för boende, vidare bör den högsta byggnadshöjden i industriområdet begränsas från 18 till ca 10 m.

För att förbättra närservicen föreslås att det ska vara möjligt att uppföra en mindre livsmedelsbutik i område A.

Miljöföroreningar

Förutsättningar
Enligt en sammanställning över misstänkta markföroreningar i kommunen finns det tre möjliga områden med miljöföroreningar i Ormbacka: industri-området, ett område där det tidigare har bedrivits avfallshantering, samt de områden där det funnits handelsträdgårdar.

I de områden där det funnits handelsträdgårdar finns risk för att marken är förorenad av bl a bekämpningsmedel, tungmetaller och olja.

Programförslag
Vid ny bebyggelse kommer krav på miljöteknisk markundersökning att ställas enligt den handlingsplan för förorenade områden som miljö- och stadsbyggnadskontoret i Järfälla tagit fram.

ÖP
Ett 70-tal bostäder har enskilda VA-lösningar i inom kommunen. Bostäderna i Ormbacka bör på sikt anslutas till kommunens nät för att inte belasta recipienterna .

Tekniska förutsättningar

Förutsättningar
Större delen av marken som är avsedd för bebyggelse består av ett leromåde med nordväst - sydostlig riktning. Lerdjupen är varierande och uppgår i vissa delar till mellan 5-10 m och mer. Inom högre belägna områden består grundförhållandena till största del av moränjordar och berg i dagen. Vid den norra delen av Veddestabäcken består marken av torv.

Norrvattens huvudvattenledning går i öst

- västlig riktning bredvid Ormbackavägen i områdets norra del. Byggnationer i närheten av huvudvattenledning ska föregås av en riskbedömning.

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i området, undantaget området kring Ormbackavägen som inte ingår i kommunens verksamhetsområde. Där finns i dag enskilda VA-ledningar.

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och delar av industriområdet uppvärms med fjärrvärme. Ledningen har kapacitet att värma ytterligare bostäder.

En 220 kV kraftledning passerar området i dess sydöstra kant. I Spjutvägens industriområde finns en fördelningsstation.

Programförslag

Vid en utbyggnad enligt programmet kommer nya områden att anslutas till det kommunala VA-nätet. De nya VA-ledningarna placeras förslagsvis i de lokalgator som anläggs i området.

För att minska behovet av sophämtning och för att kunna utnyttja de nya VA-ledningarna effektivare föreslås Ormbacka bli ett försöksområde för avfallskvarnar.

I en avfallskvarn rivs köksavfall till små partiklar som sedan transporteras med ledningsnätet till reningsverket. En avfallskvarn installeras under diskbänken och kopplas in mellan diskho och avlopp.

För att installera avfallskvarnar krävs tillstånd från Stockholm Vatten, som är mottagare av avfallet, samt av Järfälla kommun som äger ledningsnätet.

Inför detaljplanering av Ormbacka bör det utredas om det går att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärme.De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse i närheten av Veddestabäcken bör också utredas.

Ställningstagande till behov av miljöbedömning

Platsens egenskaper

Programområdet är en lugn och oexploaterad del av Järfälla. Det finns inga områden av riksintresse i Ormbacka eller områden som har nationell, gemenskaps eller internationell skyddsstatus. Programområdets sydöstra del berör ett område som i ÖP är markerat som reservat för en eventuell framtida naturgasledning och en spårväg. Båda stråken är av regionalt intresse.

Området är delvis detaljplanerat för industriändamål. I kommunens ÖP anges att markanvändningen för de obebyggda industrifastigheterna ska ändras till bostadsändamål samt att en vägförbindelse från Järfällavägen mot Växthusvägen i Stockholm planeras. I ÖP anges vidare att ett program för Ormbacka utveckling bör behandla grönstruktur, kulturvärden, vägar och bebyggelse.

En detaljplan för förlängningen av Växthusvägen har varit på samråd.

Ormbacka ingår i ett öppet kulturlandskap som kantas av skogsklädda höjder. Det öppna landskapet odlas eller har tidigare odlats.

Enligt kommunens kulturmiljöplan ingår Ormbacka i ett kulturhistoriskt landskap med fornlämningar och värdefull bebyggelse.

Karakteristiska byggnader är bl a Ormbacka torp och den gamla transformatorstationen. Bebyggelsemiljön som omger torpet är skyddsvärd enligt ÖP. Övrig äldre bebyggelse består av villor och växthus. I den östra delen av området finns ett industriområde med olika verksamheter.

Ett område vid Ormbacka torp som har högt naturvärde enligt kommunens ÖP. Det höga naturvärdet beror på att området betas. Enligt Skogsstyrelsen finns det inga nyckelbiotoper i området.

En del av skogen har relativt nyligen avverkats och där är vegetationen slyartad och snårig. Andra områden har större naturvärden. På höjderna dominerar gran och tall. I områdets högsta punkt växer äldre tallar på hällmark som stupar ned mot det öppna landskapet. I delar av skogsbrynen finns större spärrkroniga ekar i gammal hagmark.

Den lägst belägna delen är en gammal åker som håller på att förbelastas med massor. Läget, mellan en kraftig norrslutning och Veddesta-bäcken, gör området sankt. Norr om Veddestabäcken stiger marken. Här sluttar det öppna landskapet svagt mot sydväst, vilket ger ett bra lokalklimat.

Genom Ormbacka rinner Veddestabäcken. Bällstaån, som är Veddestabäcken slutrecipient, är ett ekologiskt särskilt känsligt område enligt kommunens ÖP. Veddestabäcken kan anses vara speciell för området då naturliga vattendrag är relativt ovanliga.

I närheten av programområdet finns Vegadammen samt ett antal dammar på Viksjö golfbana. I dammarna finns bl a svarthakedopping

och rörhöna. Svarthakedopping är listad som en sårbar art i ArtDatabankens rödlista över hotade växt- och djurarter.

Området är inte känsligt med avseende på överskridande av miljökvalitetsnormer. Det är tänkbart att de handelsträdgårdar som finns/ funnits kan ha orsakat miljöföroreningar t ex vid gödning eller ogräsbekämpning.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som programmet avser att medge.

Nya bostäder byggs i de öppna obebyggda delarna av Ormbacka samt i en mindre del av det södra skogsområdet. Bebyggelsen anpassas till områdets kultur- och naturvärden. Området med högt naturvärde föreslås delvis kunna bebyggas.

Befintliga industrier och handelsträdgårdar finns kvar. Några ytterligare byggrätter för industriändamål planeras inte. Verksamheterna får inte vara störande eller utgöra någon fara för boende i Ormbacka. En del av området används för idrottsändamål. Områden med fornlämningar skyddas från exploatering.

Programförslaget stämmer väl överens intentionerna i ÖP. Programmet hindrar inte genomförandet av andra detaljplaner som t ex Växthusvägens förlängning.

Nya gång- och cykelvägar som förbättrar kommunikationerna mellan Viksjö och Skälby föreslås.

Om Veddestabäcken restaureras och en våtmark anläggs blir det möjligt att rena dagvattnet innan det når Bällstaån.

Programmets tänkbara effekter

Om det öppna landskapet i Ormbacka bebyggs blir det svårare att avläsa kulturlandskapet. De gamla och karaktäristiska växthusen kommer till största del att rivas. Exploateringen innebär samtidigt att fornlämningar och natur som tidigare hävdats och brukats, lyfts fram när skogsbrynen gallras. Möjligen kan nya fornlämningar upptäckas vid exploateringen. Ormbacka torp med omgivning skyddas från förändring.

Programmet anger en exploatering med ungefär 250 bostäder. Ett hushåll medför ca fem bilresor/ dygn vilket innebär en trafikökning med ca 1250 trafikrörelser/dygn. Det regionala trafiknätet är utbyggt i närområdet, trafiken på lokalgatorna bör därför inte öka. Den ökade trafiken kommer inte att orsaka miljöföroreningar som gör att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Industriområdet trafikspareras från bostäderna. Bestämmelser om buller m m följer riktvärdena, det gör att verksamheterna inte blir törande.

Några miljöfarliga verksamheter finns inte registrerade i området, utsläpp och föroreningar från industriområdet bedöms därför bli små.

Om bebyggelsen närmast den förlängda Växthusvägen riskerar att utsättas för trafikbuller som överskrider de rekommenderade riktvärdena ska bostäderna utformas så att alla sovrum har öppningsbara fönster åt en tyst sida.

Nya stråk mellan Skälbyparken och skogsområdena i Ormbacka gör området trivsammare och kan gör att fler använder det för rekreation.

En mindre del av det södra skogsområdet bebyggs. Befintliga stigar genom skogen bevaras och exploateringen anpassas till dessa. Nya gång- och cykelvägar genom skogen minskar det sammanhängande skogsområdet samtidigt som det blir lättare att ta sig dit.

Det höga naturvärdet kring Ormbacka torp försvinner delvis om det byggs hus i fårhagarna. Om fåren tillåts beta på andra platser kan dessa områden få högt naturvärde.

Veddestabäcken restaureras, och en ny renande våtmark som kan förbättra betingelserna för de skyddsvärda arterna i de intilliggande dammarna anläggs.

Om miljöförorenad mark påträffas ska denna saneras enligt de bestämmelser som finns.

Motiverat ställningstagande

Programmet föreslår att åkermark och skog tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Ett område med ruderatmark används som idrottsplats. Pågående verksamheter ska kunna fortgå.

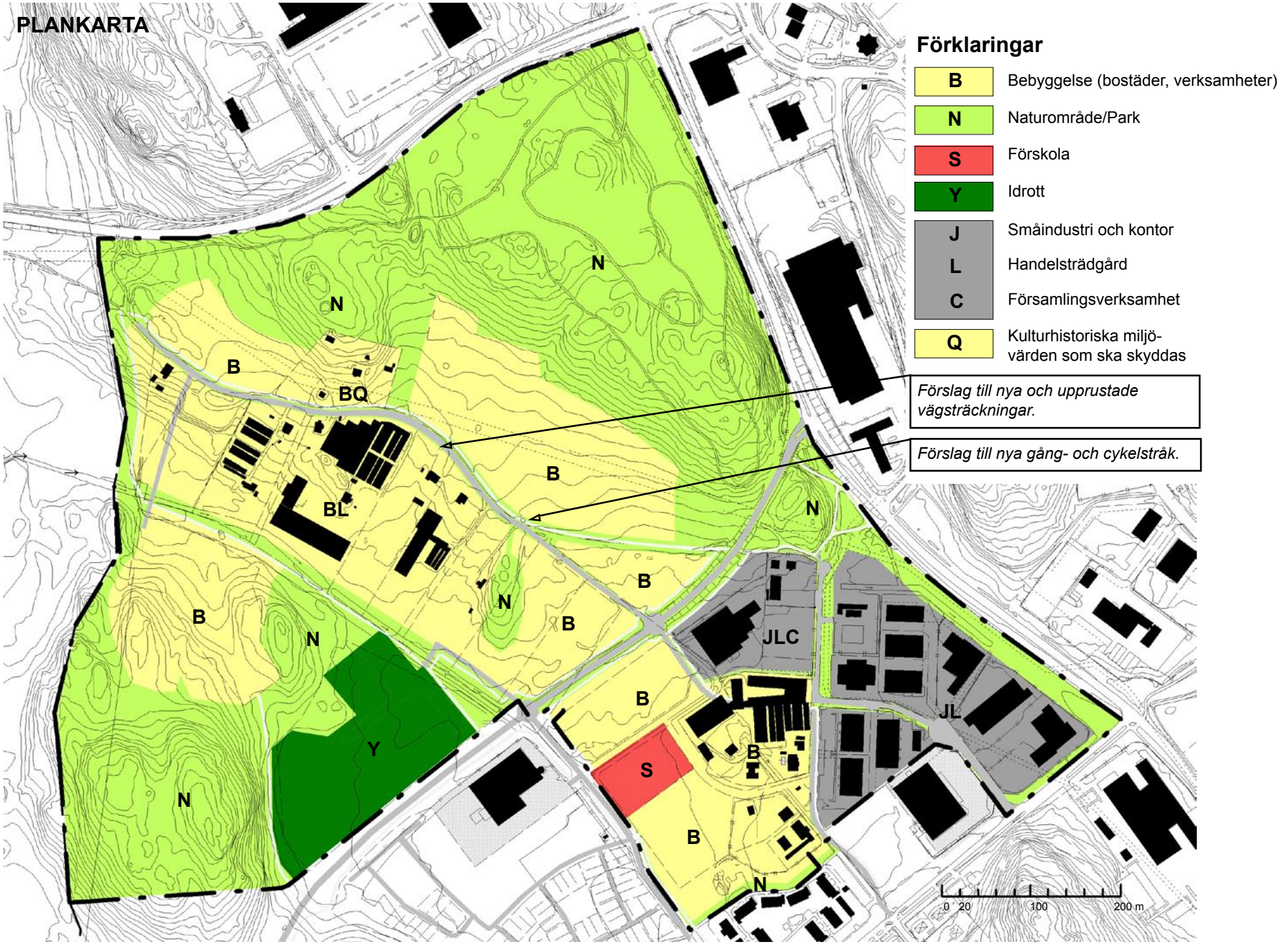
Bebyggelsen anpassas till områdets kultur- och naturförutsättningar. Inga områden med nationell, gemenskaps eller internationell skyddsstatus påverkas.

Nya gång- och cykelvägar förbättrar kommunikationerna och gör det lättare att komma till naturen.

Programmet berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

Bedömningen är därför att den exploatering som programmet föreslår **inte** kommer att ha en betydande miljöpåverkan.

PLANKARTA


Förklaringar
B
Bebyggelse (bostäder, verksamheter)
N
Naturområde/Park
S
Förskola
Y
Idrott
J
Småindustri och kontor
L
Handelsträdgård
C
Församlingsverksamhet
Q
Kulturhistoriska miljövärden som ska skyddas
Förslag till nya och upprustade vägsträckningar.
Förslag till nya gång- och cykelstråk.
N
B
BQ
BL
JLC
JL
S
Y
0 20 100 200 m

Underlagsmaterial

-Översiktsplan 2001, Järfälla kommun.
-Dagvattenutredning för Växthusvägens förlängning, Ramböll 2006.
-Landskapsanalys av Ormbacka, Ramböll 2006.
-Nyckelbiotopsinventering av Ormbackaområdet, Skogsstyrelsen 2006.
-Bullerutredning för Växthusvägens förlängning, Ingemansson Technology 2006.
-Program till detaljplan för Växthusvägens förlängning och ny bebyggelse i Ormbacka, miljö- och stadsbyggnadskontoret (msk) 2002.
-Miljökonsekvensbeskrivning för program till detaljplan för Växthusvägens förlängning och ny bebyggelse i Ormbacka, msk 2002.
-Miljökonsekvensbeskrivning för Växthusvägens förlängning, Structor miljöbyrån 2004.
-FMIS, Riksantikvarieämbetets fornminnesinformation..
-Grönplan för Järfälla kommun, 1997.
-Naturinventering av Järfälla kommun, 1993.
-Program för detaljplanering av Ormbacka, Stadsarkitektkontoret Järfälla kommun, 1987.
-Geologisk karta över Ormbackaområdet, Gatukontoret Järfälla kommun 1987.

Fotografier

-Flygfoton på sidan 4,8,9,11 är tagna av Bergslagsbild AB.
-Bild på Våråsgården sidan 13 och bild nr 2 från vänster nedan från Folkhems hemsida.
-Ortofoton på sidan 1, 5 och 24 ur miljö och stadsbyggnadskontorets arkiv
-Övriga foton tagna av personal på planavdelningen, Järfälla kommun.

Medverkande

Detta program har tagits fram av plan-avdelningen i samarbete med andra avdelningar inom bygg- och miljöförvaltningen samt i samarbete med berörda förvaltningar inom Järfälla kommun.

Madeleine Lundbäck, planchef planavdelningen
Oskar Pihl, planarkitekt planavdelningen