

# Detaljplan för **ORMBACKA B**



## **Planbeskrivning**

**DP 2019-10-21**

**Kst 2014/461**

**Normalt planförfarande  
PBL 2010:900**

## **LAGAKRAFTBEVIS**

Datum 2019-11-22

Detta beslut har vunnit laga kraft  
2019-11-19

JÄRFÄLLA KOMMUN  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Planförslaget i korthet.....	3
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
<b>2. Befintliga förhållanden.....</b>	<b>6</b>
Natur.....	6
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden .....	9
Bebyggelse .....	9
Landskapsbild .....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	10
Gator och trafik .....	12
Teknisk försörjning .....	12
Störningar och risker.....	14
<b>3. Planförslag .....</b>	<b>16</b>
Ny bebyggelse .....	16
Offentliga platser .....	21
Landskap och kulturmiljö .....	22
Rekreation och friluftsliv.....	24
Gator och trafik .....	25
Sociala aspekter .....	27
Teknisk försörjning .....	28
Störningar och risker.....	29
<b>4. Konsekvenser .....</b>	<b>34</b>
<b>5. Genomförande .....</b>	<b>36</b>
Organisatoriska frågor .....	36
Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Ekonomiska frågor.....	41
Tekniska frågor.....	41
Genomförandetid .....	41
<b>6. Medverkande .....</b>	<b>42</b>

# 1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2014. Den handläggs med ett normalt planförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

## Handlingar

### Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Trafikbulerutredning, Akustikkonsulten 2019
- Riskanalys, Norconsult 2016
- Dagvattenutredning, Geosigma 2019
- Geoteknisk undersökning, Atkins 2018
- Miljöteknisk markundersökning, Norconsult 2017
- Avgränsande miljöteknisk provtagning, Norconsult 2018
- Förenklad riskbedömning avseende sediment, Norconsult 2018
- Kompletterande miljöteknisk undersökning samt risk- och åtgärdsutredning, Tyréns 2019
- Naturvärdesinventering, Calluna 2016
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Arkeologikonsult 2016
- Översvämningskartering för nuläge, DHI 2019

## Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för cirka 300 bostäder som integreras med det gamla kulturlandskapet och dess höga naturvärden. Planen ska säkerställa att attraktiva rekreativmiljöer ska få finnas kvar, både för boende i området och för kommande större etableringar i närheten. Planen syftar också till att ge förutsättningar för en förskola med stor tomt i naturnära läge, möjliggöra vård- och äldreboende, fortsatt möjlighet att bedriva fårskötsel vid Ormbacka torp och handelsträdgården ska kunna fortsätta med sin verksamhet.

## Planen i korthet

- Cirka 300 bostäder
- Möjlig förskola/skola
- Centralt ”bytorp” som mötespunkt
- Verksamheter i samklang med bostäder
- Odlingslotter
- Kulturlandskapet tydliggörs
- Ormbackaskogen bevaras som natur



Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter samt närliggande områden.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet uppgår till ca 31 hektar och är beläget i södra Veddesta, inom 1500 meter från Barkarby station. Området ligger inom den kommande tunnelbanans influensområde och kommer att vara ca 1 km från planerad uppgång.

### Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Veddesta 1:6, 1:7 och 2:1 samt Skälby 3:529, 3:536, 3:537 och 46:1. Fastigheterna Skälby 3:530, 3:533, 3:534, 3:535, 3:544 och 3:1516 ägs av privata fastighetsägare.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

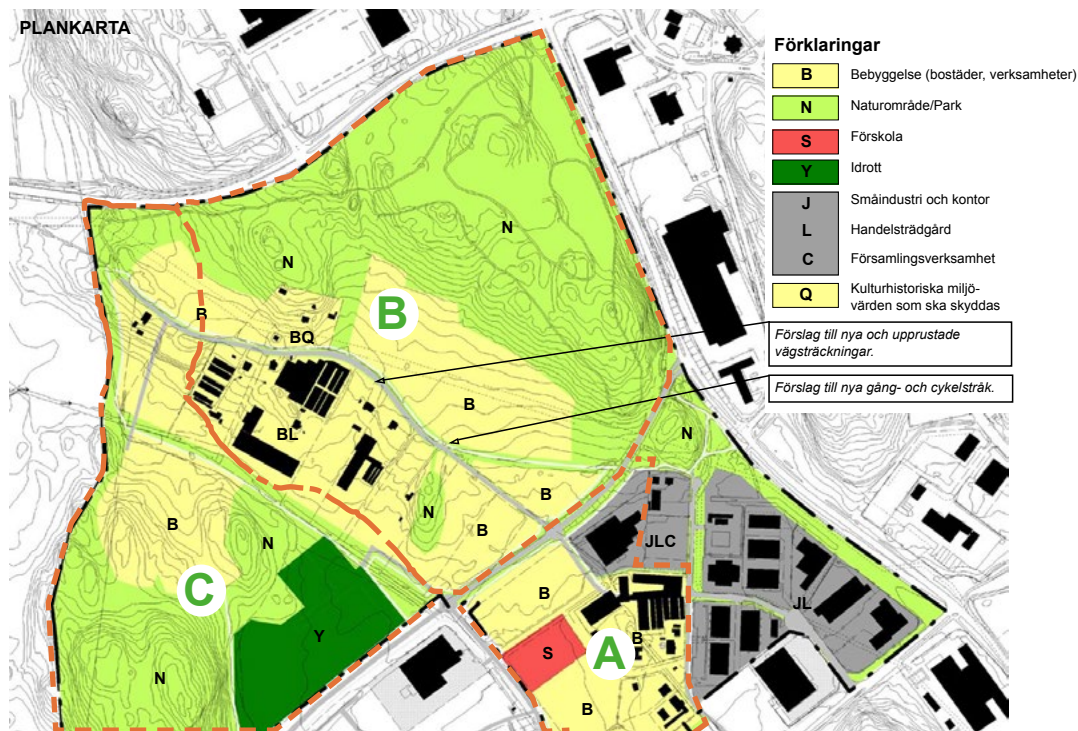
Området ligger inom riksintresse för flyget, Bromma flygplats.

### Strandskydd

Veddestabäcken söder om planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Översiktsplan

I översiktsplanen "Järfälla nu till 2030" (antagen år 2014) är Ormbäcka B markerad som ett område med en medeltät bebyggelsestruktur som binder samman, tillgängliggör och integrerar kommundelarna. Vidare eftersträvas en funktionsblandning där tillgängligheten är god. Detaljplanen bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.



Strukturplan från programmet för detaljplaner i Ormbäcka med etapper förtydligade

## Program

Ett program för området godkändes av kommunfullmäktige 2007-10-16 och ligger som underlag för upprättande av detaljplan. Programmet har delats upp i tre etapper, där etapp A vann laga kraft 2015. Gällande plan omfattar etapp B. Etapp C är avsedd att innefatta bostäder och ett idrottsområde.

## Stockholmsförhandlingen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014. Detta planområde ingår i det influensområde som avtalen hänvisar till.

## Gällande detaljplaner

Detaljplanen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Genomförandetid till
S 1982-02-25	Veddesta västra industriområde	-
D 1993-11-18-A	Viksjo Golfbana	2008-11-18
D 1988-06-15	Ormbäcka norra, delplan 1	1998-06-15
D 2011-12-01	Växthusvägens förlängning	<b>2026-12-01</b>
D 2015-03-13	Ormbäcka A	<b>2025-03-13</b>
D 1988-09-15	Veddesta 2:1 m fl, (Ormbäckaleden)	1993-09-15
S 1981-03-23	Veddesta industriområde	-

## 2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Natur

#### Mark och vegetation

Nästan halva planområdet består av ett större skogsparti, Ormbäckaskogen, som omfattar cirka 15 hektar. Skogen är uppväxt och här finns bland annat ekar och större barrträd. Söder om skogen öppnar sig ett gammalt åkerlandskap. Där växer mestadels högvuxet gräs eller lerig mossmatta. I östra delen finns visst inslag av olika örter. Norr om den östra delen av åkermarken ligger ett solbelyst bryn med bland annat gamla ekar. I mitten av åkermarken finns idag betande får. Åkermarken slutar i södra delen av Ormbäckavägen som är en del av den gamla häradsvägen. Söder om Ormbäckavägen består naturen av öppna marker med rester av plantskolor, fruktodling och annan odlad mark. Här finns bland annat ädellövsträd. Söder om planområdet ligger Veddestabäcken som är ett uträtat dike. Bäckens rinner i en dalgång med svaga ädellövsmiljöer och enstaka åkerholmar med gamla tallar. Det innebär att alla tre av kommunen utvalda ekologiska landskapssamband finns inom området. Dessa är i nuläget svaga men kan förstärkas. I områdets sydöstra del finns en större skogsbevuxen kulle som består av uppvuxna ekar och asp.

#### Naturvärden

En naturvärdesinventering av och runt planområdet har genomförts av Calluna under 2016<sup>1</sup>. I den registrerades femton naturvärdesobjekt. Två av dessa bedömdes ha högt värde, sex bedömdes ha påtagligt värde och sju bedömdes ha visst naturvärde. De höga naturvärdena kopplas till tidigare markanvändning. Det som pekats ut som natur med högt värde är skogsområdet i planområdets sydöstra del (objekt 12) som utgörs av en skogsbevuxen fornlämning. Området innehåller grova ekar, grov lönn, björk och sälg samt inslag av död ved.

Ekologigruppen har utfört kompletterande inventeringar under 2017<sup>2</sup>. Där bedömdes stora delar av Ormbäckaskogen ha höga och påtagliga naturvärden. Objekt 1 som i Callunas utredning klassats som högt naturvärde har visat sig mestadels bestå av påtagliga naturvärden.

Sydväst om planområdet vid Veddestabäcken och intill den angränsande golfbanan är ett större område med videbuskage och fuktmiljöer utpekade som landskapsobjekt för groddjur. Vid inventering hittades vanlig padda, snok och huggorm nära planområdet.

I utredningen Ekologiska landskapssamband för Järfälla kommun har Ormbäcksområdet identifierats som en del i ett ekologiskt landskapssamband för barrskogsmiljöer. Lokalt är även samband för groddjur och ädellöv viktiga.

#### Rekreation och friluftsliv

Området har god tillgång till det stora friområdet Görvälns naturreservat. Upplandsleden som utgår från Barkarby station passerar området vid Ormbäckavägen, går ut mot Görvälns naturreservat och Mälaren och vidare upp till Gävle.

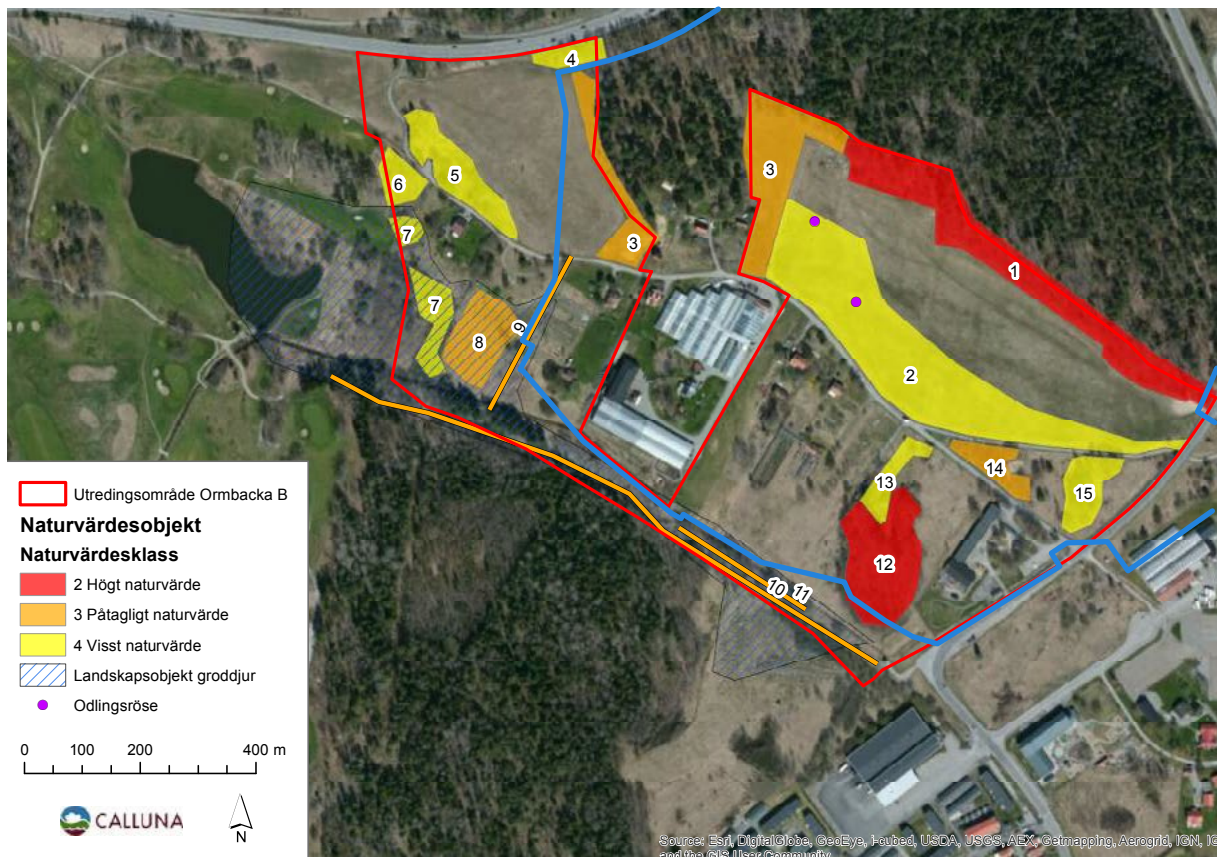
---

1 Naturvärdesinventering, Calluna 2016

2 Kompletterande naturvärdesinventeringar, Ekologigruppen 2017



Området norr om Ormbäckavägen består främst av skog, öppen ängsmark och beteshagar



Naturvärdesobjekt från inventeringen (Calluna 2016), objekt 1 är sedan dess omklassat till klass 3. Blå linje motsvarar planområdets gränser.



*Rekreationsmöjligheter finns året runt, den intilliggande golfbanan har längdskidåkning på vintern.*

I det norra skogsområdet i Ormbacka finns ett drygt 1,8 km långt motionsspår som slingrar sig genom hela skogen. I anslutning till spåret finns ett mindre utegym. En golfanläggning tangerar området och ger vintertid möjlighet till längdskidåkning.

Idag utgörs området av ett bevarat kulturlandskap utan urbana mötesplatser som lek- och aktivitetsplatser.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken sluttar mot syd. Det högst liggande skogsområdet i norr befinner sig ca + 40 meter över nollplan. Runt Ormbäckavägen är det ett flackare landskap på runt +23 meter. Närmast Veddestabäcken sluttar marken ner. Marken består av mulljord, torrskorpelera/fyllnadsmaterial samt varvig lera.

### Förutsättningar för ras och skred

De geotekniska utredningarna har visat att planområdet består delvis av lermark och delvis av områden med grundare förhållanden med fastare jordar. De större jorddjupen återfinns i syd och sydöst och de mindre jorddjupen i de norra delarna. Den geotekniska stabiliteten bedöms som stabil för befintliga förhållanden.<sup>3</sup>

### Grundvattennivå

Grundvattenytan har uppmätts till mellan 0,5 och 2,5 meter under markytan. Torrskorpans underkant ligger generellt drygt 1,5 m under markytan, dvs mellan de uppmätta grundvattennivåerna.

<sup>3</sup> Geoteknisk undersökning, Atkins 2018





*Veddestabäcken utmed södra delen*



*Ormbäcka torp med beteshage i förgrunden*

## Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning är gjord för hela kommunen. Området bedöms ha normal risk för radon.

## Hydrologiska förhållanden

### Vattendrag, sjöar

Veddestabäcken sträcker sig i en 545 meter lång öppen fåra söder om planområdet. Den utgör ett biflöde till Bällstaån. Från korsningen vid Växthusvägen är bäcken kulverterad. Idag leds dagvattnet orenat till Veddestabäcken.

### Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Bällstaån är kraftigt förorenad med avseende på näringsämnen, tungmetaller och organiska föreningar. Bällstaån har även dålig ekologisk status. Målet är att Bällstaån ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Veddestabäcken har inga egna miljökvalitetsnormer, men eftersom bäcken är ett biflöde till Bällstaån bör samma åtgärder utföras för Veddestabäcken som för Bällstaån.

## Bebyggelse

Bebyggelsen består idag av enstaka utspridda villor, en större handelsträdgård samt ett gammalt torp och en transformatorstation. Läs mer under *Kulturhistorisk bebyggelse*.

## Landskapsbild

Topografin består av en bergshöjd i nordöst med skogsvegetation. Området mellan skogen och Ormbäckavägen är öppet landskap med gräsbevuxen gammal åkermark, beteshagar och solbelyst skogsbryn. Skogsbrynets östra del har inslag av gamla ekar, äldre tallar och marken är täckt med gräs och är örtrik. Det öppna landskapet är relativt plant.

Söder om Ormbäckavägen ligger de gamla trädgårdsmästeritomterna med rester av plantskolor och fruktodlingar. Söder om planområdet skymtas Veddestabäcken. Vegetationen är varierande närmast bäcken. I områdets sydöstra del finns en större skogsbevuxen kulle som består av uppvuxna ekar och asp.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Kulturlandskap

Vid Ormbacka finns idag ett komplext kulturlandskap med fornlämningar, bebyggelse och ett äldre odlingslandskap, som alla nås via gammal vägsträckning.<sup>4</sup>

I Ormbacka finns många fornlämningar, vilket visar att området var betydelsefullt redan under förhistorisk tid. Inom planområdet finns två gravfält och ett par ensamliggande gravar, vilket pekar på en lång bebyggelsekontinuitet. Inom området finns också lämningar efter förhistoriska boplatser som har hört samman med gravfälten.

En karta över Skälby gård från 1636 visar att det öppna landskapet då och nu i stort sett har samma utbredning. Då var det öppna landskapet mer småskaligt och uppdelat i åkrar, ängar och hagar. Skogen var viktig för bete och för ved- och virkestäkt. Under 1800-talet omvandlades stora arealer av ängs- och hagmark till åkermark, vilket skedde även i Ormbacka. I slutet av 1900-talet odlades hö för ensilage inom området, idag hålls marken öppen som ängs- och betesmark.

Genom Ormbacka löper Bautastensvägen och Ormbäckavägen, som har samma sträckning som den gamla häradsvägen mellan Barkarby och Lövsta. Häradsvägen är kommunens äldsta kända väg till lands, med rötter ned i åtminstone 1000-talet, vilket visas av att det utmed vägen funnits nio kända runristningar. Denna del av häradsvägen förlorade sin betydelse när Skälbyvägen drogs fram på 1930-talet och kom därigenom att bevaras i sin gamla sträckning.

### Kulturhistorisk bebyggelse

Den äldre historiska bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet utgörs av två torp, som båda hört till Skälby gård. Långbacka torp, som låg till väster om planområdet, omnämns för första gången 1665 och var bebott fram till 1862. Ormbacka torp är känt från 1726 och fortfarande bebott. Den gamla torpstugan ersattes på 1920-talet av en ny villa, som i utformning och material ansluter till den äldre torpstugan. Torpets läge på ett impediment i randen mellan skogen och den odlade marken är typisk för äldre tiders placering av bebyggelsen. Nära Långbacka låg även Veddesta skola under åren 1885 – 1919.

Vid Ormbacka torp finns också Järfällas första transformatorstation, uppförd i tegel 1919 av Älvkarleby kraftverk. Den är en av få bevarade i Stockholms län.

---

4 Kulturmiljöplan, Järfälla kommun 2016



*Ormbäckavägen med transformatorstationen, i bakgrunden skymtas torp och växthus*



*Inuti växthuset i Skallebergs handelsträdgård*

Ormbäcka var en av de platser i Skälby som lockade många trädgårdsmästare, tack vare bördig och billig mark. Etableringen startade på 1930-talet. Inom planområdet finns fortfarande ett aktivt trädgårdsmästeri kvar i form av en handelsträdgård. Utmed Ormbäckavägen står flera trädgårdsmästarbostäder kvar men även bevarade växthus och packhus som påminner om trädgårdsmästeri- och handelsträdgårdsepoken. Det var vanligt att man startade med att bygga två parallella växthus, som bands samman av ett packhus med en värmepanna, som höll drivbänkarna varma. Ofta bodde trädgårdsmästaren med sin familj i packhuset de första åren, till dess att man fick råd att bygga en riktig bostad. Inom planområdet finns exempel på detta.

Handelsträdgårdarnas verksamhet har bidragit till att hålla odlingslandskapet söder om Ormbäckavägen öppet. Även norr om Ormbäckavägen har odlingslandskapet hållits öppet, de senaste åren genom bete, vilket gör att det fortfarande är lätt att uppfatta det gamla kulturlandskapet, gravfälten och bebyggelsen.

## Arkeologi

Inom området har det funnits flera tidigare kända fornlämningar, bland annat gravfält Järfälla 31:1 i Ormbäckaskogen och gravfält Järfälla 42:1 på en skogsbevuxen kulle i södra delen av planområdet. En arkeologisk utredning har resulterat i 11 nya alternativt avgränsade objekt i och kring området. Vid sökschaktning påträffades två boplatser och tre härdar som samtliga utgör fornlämningar. Kartstudierna resulterade i belägg för att torpet Långbacka är från 1600-talet och är även den en fornlämning. Vidare har bland annat fem övriga kulturhistoriska lämningar dokumenterats inom området i form av två röjningsrösen, en husgrundsterrass samt två ensamliggande stolphål.<sup>5</sup>

Fornlämningen Järfälla 18:1, en storhög, är belägen direkt intill handelsträdgårdens byggnader. Marken runt fornlämningen består av berg i dagen, gräs och trädgrupper, den är kraftigt påverkad av verksamheten och tidigare bebyggelse genom åren.

## Gator och trafik

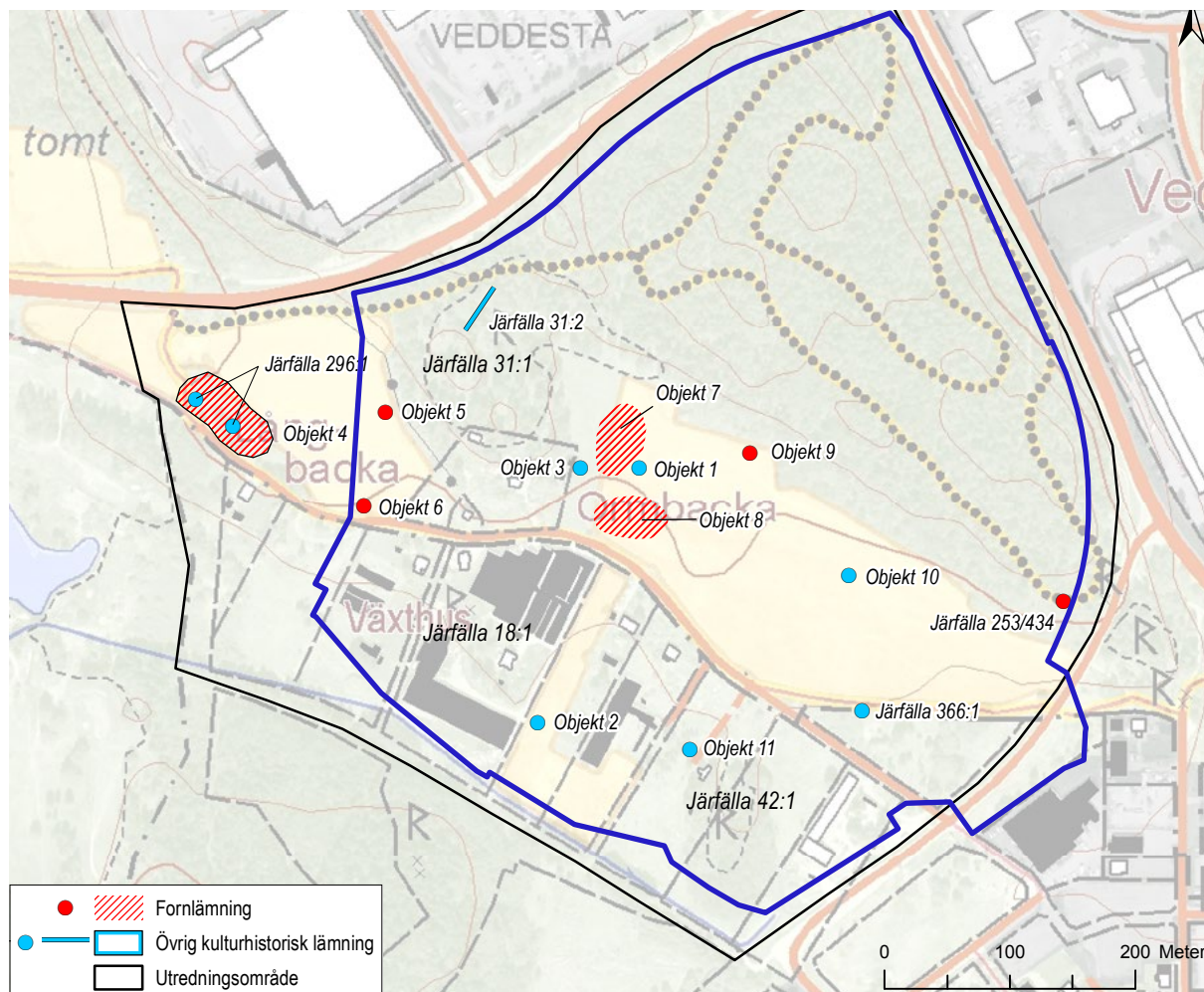
Planområdet östra del gränsar till Växthusvägen. Två rondeller ligger i anslutning till planområdets östra del samt en cykelväg. I norr avgränsas planområdet av Viksjöleden och Järfällavägen. Det finns separata gång- och cykelbanor längs dessa två vägar. Inne i området finns Ormbäckavägen som idag har mycket lite trafik och fungerar som ett populärt cykelstråk.

## Teknisk försörjning

Genom området sträcker sig en huvudvattenledning. Fjärrvärmeledningar finns ca 800 meter från planområdet. Fiber är nyligen nedlagd längs med Ormbäckavägen.

---

5 Arkeologisk utredning, Arkeologikonsult, 2016



Fornlämningar och kulturhistoriska lämningar inom området, plangränsen markerad i blått (Arkeologikonsult, 2016)



Området vid fornlämningen Järfälla 18:1

## Störningar och risker

### Buller

Planområdet är idag inte nämnvärt bullerutsatt. Sträckan längs med Viksjöleden samt ett vägområde vid handelsträdgården uppnådde bullernivåer om 60-65 dB(A) ekvivalentnivå vid kommunens kartläggning 2016. Bullernivåerna kommer att stiga då kommunens beräkningar har visat att trafiken på Växthusvägen förväntas öka avsevärt fram till 2040. Detta kommer att påverka den östra delen av planområdet som idag är obebyggd.<sup>6</sup>

### Farligt gods

Viksjöleden är sekundärled för transport av farligt gods och gränsar till planområdet i norr.

### Förorenad mark

Inom planområdet har odling i växthus och på friland med tillhörande hantering och användning av bekämpningsmedel pågått under lång tid. Flera omgångar med provtagningar och utredningar har gjorts, dessa sammanfattats och kvalitetsgranskats i en samlad utredning.<sup>7</sup>

Föroreningsspridningen i området bedöms vara koncentrerad till de ytliga jordlagren. Den största delen av vattnet bedöms flöda som ytligt grundvatten ovanpå den underliggande täta leran ned till Veddestabäcken. I huvudsak finns inga förhöjda halter av föroreningar i grundvattnet inom planområdet. Det har påvisats måttlig halt av nickel, medan bly och zink är klassade som låg halt och mycket låg halt. Halterna bedöms inte avvika nämnvärt från de naturliga bakgrundshalter som råder inom området. Risken för spridning till skyddsvärt grundvatten bedöms som låg, men risken för spridning till Veddestabäcken bedöms som hög.

I den södra delen av Skälby 3:533 har det påvisats förhöjda halter av BAM/Totex i ytligt grundvatten. På Skälby 3:530, 3:533, 3:534, 3:536, 3:537 och 3:544 har det påvisats rester av bekämpningsmedel. Fastigheterna Skälby 3:535 samt Veddesta 1:6 och 1:7 bedöms som opåverkade.

På Skälby 3:1516, söder om handelsträdgårdens byggnader, har utredningen påvisat kraftigt förhöjda halter av nickel, vanadin samt alifater. Handelsträdgården omfattas av pågående tillsyn.

Utöver Skälby 3:1516 bedöms inga åtgärder eller riskreduktion för markföroreningarna som nödvändiga inom planområdet med hänsyn till nuvarande markanvändning.

Till väster om planområdet finns en deponi och ett utfyllnadsområde. Vid denna har det påvisats blyhalter över känslig markanvändning i några enstaka fynd, samt högre halter av metaller i grundvatten nedströms deponin. Deponin är föremål för pågående tillsyn och fastighetsägaren kommer att åtgärda denna oberoende av detaljplanen.

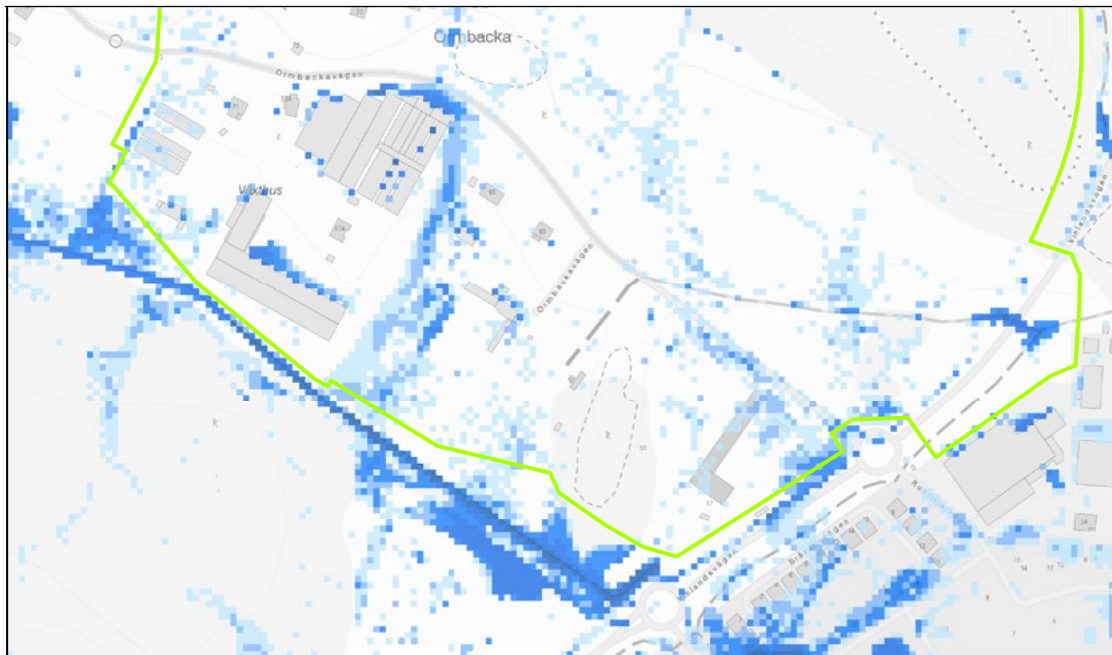
### Förorenat sediment utanför planområdet

Sedimentprovtagning i Veddestabäcken, som ligger söder om planområdet, visar på att det finns föroreningar. I bäcken påvisas måttliga till höga halter av metaller, polycykliska aromatiska kolväten, bromerade flamskyddsmedel och andra nedbrytningsrester från pesticider.<sup>8</sup>

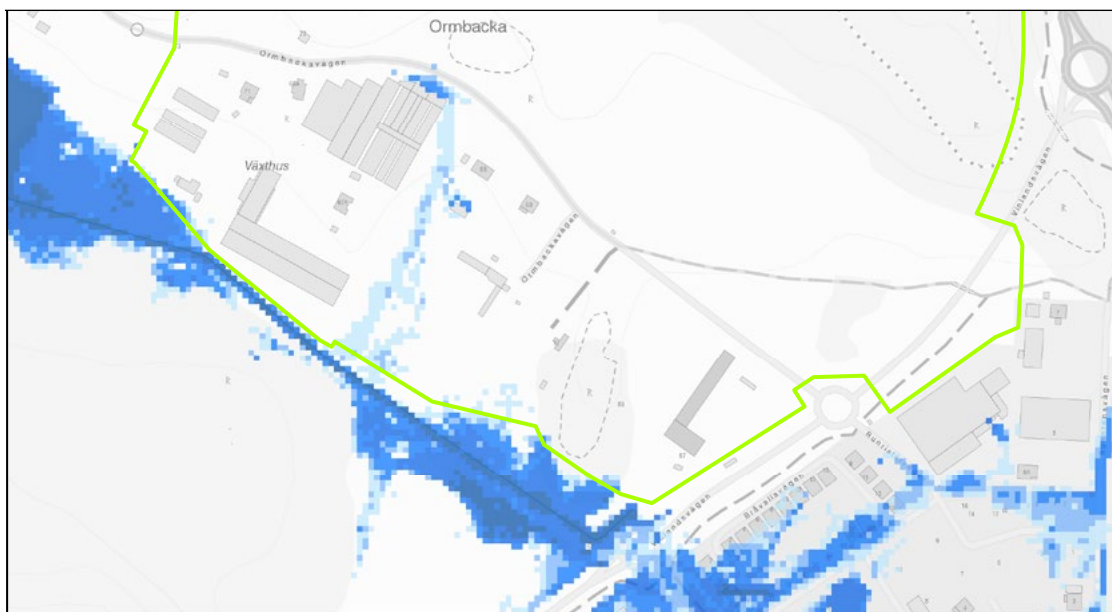
6 Bullerutredning, Akustikkonsulten 2019

7 Kompletterande miljöteknisk undersökning samt risk- och åtgärdsutredning, Tyréns 2019

8 Förenklad riskbedömning avseende sediment, Norconsult 2018



Maximalt ytvattendjup (m) vid 100-årsregn med klimatafaktor 1.25



0 25 50 100 150 200  
Meters

Maximalt ytvattendjup (m) vid beräknat högsta flöde



  
2019-01-24  
SWEREF 99 18 00

## Översvämning

Inom planområdet finns det inte instängda områden som riskerar att översvämmas, utöver gångtunneln under Växthusvägen och några punkter vid de befintliga växthusen där vatten kan komma att samlas. Området närmast bäcken, i den södra kanten av planområdet, riskerar att översvämmas från bäcken vid beräknat högsta flöde (BHF) med klimatanpassning. Enligt karteringen uppgår BHF till +16,1 meter över nollplan.<sup>9</sup>

9 Översvämningsskartering nuläge, DHI 2019

## 3. PLANFÖRSLAG

### Ny bebyggelse

#### Bebyggelsestruktur

Ormbäcka by karakteriseras av en blandad, småskalig och relativt luftig bebyggelsestruktur. De nya kvarteren bildar tegliknande grupperingar med rötterna i trädgårdsmästerierna på platsen. Den nya bebyggelsen består av tre byområden som inramar det öppna landskapet.

I strukturen har de bärande idéerna varit kontrastverkan mellan det öppna jordbrukslandskapet och den slutna skogsmarken samt respekt för områdets befintliga kulturvärden. Det öppna fältet med odlingsrösen lämnas öppet för siktlinjer och utblickar som ett samlande landskapsrum. Skogsbrynet i norr med dess gravfält kopplas på så sätt visuellt till den nya bebyggelsen.

#### Bostäder

Det huvudsakliga användningssättet för kvartersmark inom området är för bostäder, med användningsbestämmelsen **B** - bostäder.

De flesta kvarteren är avsedda att ha en blandning av fristående småhus, radhus, kedjehus i två till tre våningar och småskaliga punkthus i upp till tre våningar. Mot torget blir det grupper av punkthus eller sammankopplade flerbostadshus i upp till tre våningar. Mot Växthusvägen tätar bebyggelsen till sammankopplade lameller i upp till tre våningar.

Husen ska präglas av samtidens och framtidens arkitektur i möte med det historiska landskapet. En viktig aspekt är att få ett varierat taklandskap som bidrar till ett variationsrikt bostadsområde. Kvarteren ska i möjligaste mån ha en naturlig infiltration av dagvatten, vilket främjar grönskan och minskar på ytvattenavrinningen. Bostadskvarteren ska tydligt avgränsas mot parkmarken med staket, mur, stängsel eller motsvarande. Detta för att inte råka privatisera parkmarken eller uppföra byggnadsverk på denna vilket bland annat kan skada vegetation och fornlämningar.

#### Verksamheter

##### Handelsträdgård

Användningsbestämmelsen **L<sub>1</sub>** finns för Handelsträdgård, odling och försäljning.

Mitt i området ligger idag en handelsträdgård som funnits på platsen sedan 60-talet. Handelsträdgården är intressant genom sin historiska koppling till områdets tidigare användning och innebär en variation till bostadshusen. Verksamheten odlar och säljer blommor. För att inte tillkommande bebyggelse ska utsättas för störningar från verksamheten i form av ljus begränsas bebyggelsens utförande utmed den planerade gatan på östra sidan av handelsträdgården. Vidare krävs avskärmande plank för att motverka ljusstörningar.

Utanför planområdet, på andra sidan Växthusvägen, ligger en handelsträdgård som har behov av en utökad yta för sin verksamhet. Ett mindre område planläggs som kvartersmark för handelsträdgård med en punktprickad yta där byggnader inte får uppföras.





*Illustrationsplan för planområdet (Urbio 2018, uppdaterad av Järfälla kommun 2019)*



*Skiss över hur den centrala delen av planområdet skulle kunna se ut (Arkitektstudio Witte 2018)*

### **Odlingslotter**

Ett område med tre grupper av odlingslotter möjliggörs med användningsbestämmelsen **L<sub>2</sub>**, Odling, med en sammanlagd areal på ca 5 700 m<sup>2</sup>. Detta kan föra platsens tradition av trädgårdsmästeri och jordbruk vidare i en mindre skala. Odlingslotterna ligger i anslutning till de öppna ängsmarkerna och ska vara obebyggda, vilket innebär att de inte får förses med exempelvis skjul, växthus eller skärmtak. I anslutning till gata är det möjligt med gemensamt förråd och parkering, i övrigt får odlingslotterna inte bebyggas. Mot ängsmarkerna ska odlingslotterna avgränsas av staket. Odlingslotterna bör vara tillgängliga både för boende i området och i närområden.

### **Djurhållning, samlingslokal och café, kultur och fritid**

Vid Ormbacka torp bedrivs idag småskalig fårskötsel. Transformatorstationen från 1919 som ligger intill Ormbacka torp fungerar som ett landmärke och används idag som ateljé. Både transformatorn och torpet är en del av kulturlandskapet och identiteten av platsen och bör förvaltas på så sätt. Där kan, utöver bostadsändamål, med fördel bedrivas verksamheter som fungerar som en mötesplats, exempelvis genom kulturverksamhet, caféverksamhet eller 4H-gård.

Syftet med bestämmelsen **L<sub>3</sub>**, Småskalig djurhållning, ej häst eller svin, är att behålla möjligheten till fårskötsel och annan småskalig djurhållning. Området är inte lämpligt för häst- och svinhållning eller någon lantbruksverksamhet med avseende på de begränsade ytorna och närheten till bostadsbebyggelse. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen med avseende på ljud, lukt, flugor och allergener.

Med bestämmelsen **R<sub>1</sub>**, Kultur och fritid, samlingslokal och café möjliggörs fortsatt användning för kulturverksamhet, som den befintliga ateljén. I kombination med småskalig djurhållning innebär det att det kan finnas 4H-verksamhet för barn och unga. Närheten till naturområdet möjliggör även användning kopplad till friluftslivet. Gårdsytan runt transformatorstationen skulle med fördel kunna användas för caféverksamhet sommartid.

### **Småskalig handel och hantverk**

Mot Ormbackavägen tillåts småskalig icke störande handel och hantverk med en kompletterande bestämmelse **H<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för de boende att bedriva verksamhet i mindre omfattning som är kopplad till området eller ger service till området, exempelvis försäljning av eget hantverk, grönsaker eller blommor som odlats på odlingslotterna, loppmarknad, liten frisör eller skomakare. Verksamheten förutsätts ha liten varuhantering, få lastbilsleveranser och ett lågt eller inget ytterligare p-behov. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Verksamheten får inte medföra störning för omgivningen genom buller, ökad biltrafik eller lastbilsleveranser. Ingen restaurang eller café tillåts därför.

### **Kontor**

Mot Ormbackavägen tillåts även småskalig kontorsverksamhet med en kompletterande bestämmelse **K<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för kontorsverksamhet med några få anställda, exempelvis firmor med bokföring, juridik, administration osv. Verksamheten förutsätts ha liten varuhantering, få lastbilsleveranser och ett lågt eller inget ytterligare p-behov. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Genom den begränsade ytan och användningen bör inte verksamheten medföra störning för omgivningen.



*Visionsvy över Ormbäcka torg*

## Offentlig och kommersiell service

### Skola och förskola

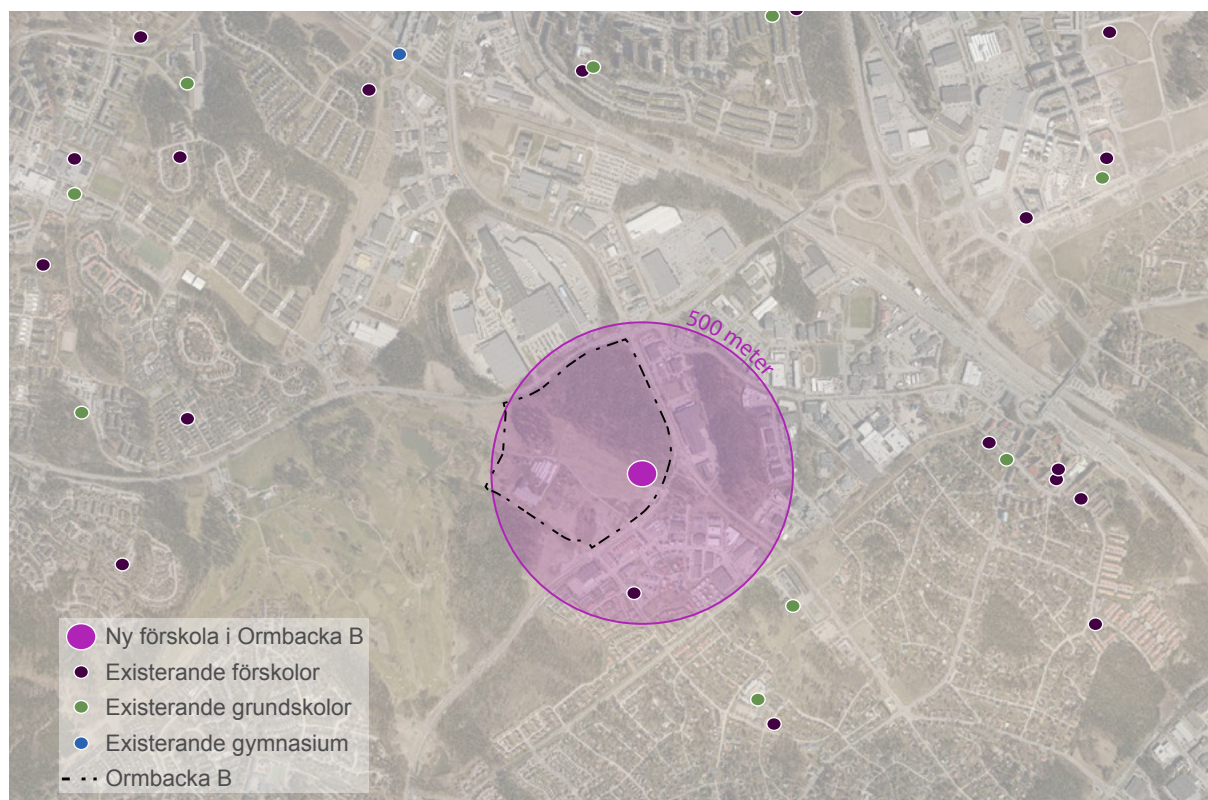
Inom området planeras plats för en förskola med bland annat användningsbestämmelsen **S<sub>1</sub>**, Förskola, skola och fritidsgård. Andra användningssätt tillåts även som går att kombinera med förskola. Den väl tilltagna storleken möjliggör en friyta på mer än 40 m<sup>2</sup> per barn. Förskolan kan rymma nio förskoleavdelningar med upp till 120 platser enligt Järfälla konceptförskola<sup>10</sup> och väntas vara attraktiv för boende även i närliggande områden, i Skälby och i framtiden även Veddesta.

Den planlagda förskolan kommer att ligga i anslutning till parken och intill skogsområdet. Genom sitt strategiska läge finns goda möjligheter för natur- och utomhusvistelse vilket inspirerar till lek, rekreation och kunskap för barnen. Barn som ges möjlighet att leka i natur uppmuntras till att röra på sig mer vilket i sig leder till bättre koncentrationsförmåga och språkutveckling.<sup>11</sup>

Inom en kilometer finns idag två grundskolor; Skälbyskolans för- och grundskola med klasser upp till årskurs 5 och Björkebyskolan med klasser från årskurs 6 till årskurs 9. Två grundskolor är planerade i Veddesta. Sydost om planområdet, i Ormbäcka etapp A, finns en förskola. Gymnasieskolor finns idag i Jakobsberg, och ytterligare en gymnasieskola är planerad i Veddesta.

<sup>10</sup> Järfälla konceptförskola, Järfälla kommun, 2017

<sup>11</sup> Lek- och aktivitetsplan, Järfälla kommun, 2017



Förskolan och dess närmaste upptagningsområde

### Vård- eller äldreboende

Närmare Växthusvägen möjliggörs för både vårdboende och äldreboende med tilläggsbestämmelsen **D<sub>1</sub>**. De boende på vård- eller äldreboendet har ett nära avstånd till parklandskapet och naturområdena. Gröna miljöer har flera positiva effekter på hälsa och välmående, det minskar blodtryck och hjärtfrekvensen, det ger bättre luftkvalitet och ökar det sociala kapitalet.<sup>12</sup>

Vårdboende kan med fördel kombineras med förskola, för att samla funktioner som inlastning, matlagning, parkering och avfallshantering.

### Kommersiell service

Byggnaderna norr om torget ges möjlighet att ha café, restauranger, affärer och lokaler för småföretagare i bottenvåningarna med användningsbestämmelsen **C**, Centrum. Det ska även finnas möjlighet för uteserveringar och torghandel på torget.

Norr om planområdet finns större butiker med dagligvaruhandel samt detaljvaruhandel inom 500 meters gångavstånd. I Veddesta finns idag bilservice i nära anslutning till planområdet, detta kommer fram till 2040 att utvecklas till tätare stadskvarter med tillhörande kommersiell service. Ytterligare kommersiell service finns vid Barkarby station inom en och en halv kilometer från planområdet.

12 Järfälla kommun, Grönstrukturplan, 2018



*Visionsvy utmed områdesgata mot söder (Witte 2018)*

## Offentliga platser

### Torget

I gränsen mellan det öppna kulturlandskapet och bebyggelsen placeras det centrala torget, Ormbäck bytorg. Det fungerar som samlingsplats för Ormbäck. Torget inramas av flerbostadshus med bottenvåningar som möjliggör för publika användningar. Visuellt och biologiskt länkar torget samman det öppna landskapet med parkområdet i söder.

### Parker

Planen medför fortsatt upplevelse av det gamla kulturlandskapet med gamla ekar, bete och ängsmarker. Förädling av befintligt bevarat landskap möjliggör unika möjligheter att i stället för anlagda parkkvalitéer få en park med landskapskvalitéer som har koppling till områdets långa historia. I den centrala delen av området, vid odlingslotterna, framträder odlingsrösen som ett element i ängsmarken.

Den nya bebyggelsen är delvis riktad till barnfamiljer. Närlek placeras på kvarterens innergårdar och trädgårdar. Intill förskolegården finns en större parkyta söder om det unika ekskogsbrynet i kanten av Ormbäckaskogen.

Området mellan bebyggelsen och Veddestabäckens närområde utgör ett parkområde, **PARK<sub>1</sub>**, för dagvattenhantering med dammar, diken och översilningsytor. Vattnet som rinner till dammarna är redan renat och fördröjt i diken och regnväxtbäddar. Dammarna utgör det sista steget med rening och fördröjning och kan infiltrera vattnet innan det når ner till vattenområdet vid bäcken.

Kvartersmarken avgränsas tydligt mot parkmarken, med ett krav på staket, mur, stängsel eller motsvarande i gräns mot park. Detta motverkar risken för att allmän plats tas i anspråk på ett sätt som påverkar fornlämningar, ängsmarken eller parkområdet mot Veddestabäcken.

## Natur

Naturområdet Ormbäcka skog säkerställs genom att planläggas som **NATUR**. Genom vård av skogen och enkla tillägg som balansstockar görs naturen attraktiv och barnvänlig. Vid skiljelinjen mellan bebyggelse och natur lämnas en brynzon med gångstigar inom parkmarken för att skapa en attraktiv och allmänt tillgänglig övergång.

## Landskap och kulturmiljö

### Naturvärden

Genom att skogen bevaras som natur och ängsmark samt bäckens närområde blir park bevaras utblickarna mot landskapet från den tillkommande bebyggelsen. Områden med höga och påtagliga naturvärden sparas ut i natur- och parkmarken, med undantag för naturvärdesobjekt 14 där ett mindre område sparas ut vid gränsstenen intill Bautastensvägen.

Planområdet gränsar till Görvelnkilen och dess områden med groddjurspopulation. För att möjliggöra för groddjurspassage i och till området i framtiden kommer broar alternativt tunnlar att behöva uppföras där gator eller gång- och cykelvägar mot kommande detaljplaneområden korsar Veddestabäcken.

### Odlingslandskap

Planområdet omfattar cirka 5 hektar ängs- och betesmark samt brynzon mot skogen, uppdelad i två områden. Som jordbruksmark har den ett begränsat produktionsvärde. Som kulturlandskap och rekreationsområde är värdena stora i relation till den tillkommande bebyggelsen. Området pekats i översiktsplanen ut som ett förtättningsområde, där ängs- och skogsmarken ingår i grönstrukturen. Det är beläget inom tunnelbanans influensområde. Utöver Barkarbystaden och Veddesta finns inga andra områden inom tunnelbanans influensområde som kan exploateras på grund av höga naturvärden, fornlämningar, översvämningsrisker eller pågående verksamheter.

Drygt 3 hektar av ängs- och betesmarken samt brynzonen bevaras i detaljplanen som parkmark som hålls öppen. Utöver det blir drygt en halv hektar avsatt för odling som stängslas av mot ängsmarken. De öppna markerna används för att främja biologisk mångfald. Genom sådd av ängsblommor kan det främja inte bara det visuella utan även bidra till att förstärka fjärilsbiotopen på platsen genom så kallade fjärilskorridor. Odlingsröset i ängsmarken kan gynna insekter, fåglar och kräldjur.

## Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

### Häradsvägen

Bautastensvägens befintliga sträckning bevaras som gång- och cykelväg fram till torget. Söder om Bautastensvägen finns en rest gränssten mellan trakterna Veddesta och Skälby, den utgör en kulturhistorisk lämning som lyfts fram och avskiljs från kvartersmarken.

Ormbäckavägens befintliga sträckning bevaras, vägen breddas och förses med gång- och cykelbana på norra sidan. Vägen avskiljs från ängsmarken med svackdiken. På södra sidan avskiljs vägen från bostadskvarter med gångbanor, diken alternativt regnväxtbäddar.

### Byggnader

Området kring transformatorstationen och framför Ormbäck torp lämnas fritt från ytterligare bebyggelse, så att siktlinjer mot dessa byggnader kan bevaras. Området förses med bestämmelsen  $q_1$ , då det har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Bygglovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 a-c §§ PBL tillåts därför inte.

För transformatorstationen och torpet finns med utökad bygglovplikt ( $q_2$ ) för fasadändringar så att byggnaderna skyddas från förvanskning. Transformatorstationen har en fasad av omålat rött tegel, rödmålade snickerier, svartmålade metall detaljer och takpannor av rött tegel. Mötet mellan tak och fasad detaljeras med en kransgesims i tegel. Luftledningarna anslöt förr till byggnaden genom liggande fönsterluckor. Ovanför entrédörren finns en relief i tegel.

Torpet är uppfört i en våning med brant sadeltak och inredd vind, utan takkupor. Fasaden är rödmålade liggande träpanel, vita snickerier och takpannor av rött tegel. I anslutning till torpet



Exempel: odlingslotter möter ängsmark, Stockholm



Närbild av transformatorstationen



Närbild av Ormbäck torp



Ormbäck torp och uthus från Ormbäckavägen

finns några komplementbyggnader, två av dem är utförda i samma stil som torpet. Torpet och uthusen är tillbakadragna från vägen. Den nya möjliga byggrätten vid torpet är placerad så att den inte dominerar i landskapet.

## Fornlämningar

Fornlämningarna på allmän plats blir tillgängliga och möjlighet finns till att lyfta fram dem med skyltning och information. Fornlämningarna placeras där det är möjligt i natur och park så att de inte påverkas av bebyggelse och anläggningar.

Det är förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning utan tillstånd från Länsstyrelsen. Detta gäller även fornlämningsområde. Vid planering av bebyggelse eller ingrepp i marken nära fornlämningarna ska Länsstyrelsen kontaktas i god tid innan arbetet planeras för samråd eller tillståndsansökan. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och man ska anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen. Detta regleras inte i plan- och bygglagen, utan framgår som förtydligande information i planhandlingarna då det regleras i kulturmiljölagen.

I närheten av fornlämningen Järfälla 42:1 prickas kvarteretsmarken så att byggnader inte kan uppföras i närheten. Det krävs marklov ( $n_1$ ) för schaktning. Bygglovbefriade åtgärder enligt 9 kap. 4 a-c §§ PBL tillåts inte ( $q_3$ ) så att ytan lämnas fri från bebyggelse. Inför planering av byggnation eller åtgärder inom kvarteren som angränsar naturmarken runt fornlämningen ska Länsstyrelsen kontaktas i god tid för samråd eller tillstånd.

Fornlämningen Järfälla 18:1, en storhög, kvarstår inom kvarteretsmark för handelsträdgården. Verksamhetens markanvändning ändras inte i detaljplanen. Det obebyggda området närmast fornlämningen markeras med punktprickad mark så att det inte får bebyggas, det krävs även marklov ( $n_1$ ) för schaktning på grund av detta. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för ingrepp inom det skräfferade området i plankartan.

## Rekreation och friluftsliv

Planområdet kommer att vara en fortsatt viktigt plats för rekreation och friluftsliv, för både boende inom området och i närliggande bostadsområden. Liksom idag kommer området erbjuda motionsspår och utegym, närhet till Görvälns naturreservat och Mälaren, samt möjlighet till längdskidsåkning på Viksjö golfbana. Dessutom tillkommer möjligheten för närboende att odla på odlingslotter och rörelse i park- och naturmiljö för barn och unga. Skogen i norr planläggs som natur och behålls därmed orörd, men promenadvänliga stigar in till skogen uppmuntrar besökare. Ur ett folkhälsoperspektiv uppmuntrar närheten till naturmiljöer och grönområden boende till att vara fysiskt aktiva.<sup>13</sup>

## Friytor

Inom planområdet finns över 18 hektar friyta planlagd som park samt natur och är tillgänglig för allmänheten. Denna yta är räknad utöver de dagvattenanläggningar, beteshagar och odlingslotter som planeras i området. I direkt anslutning till planområdet kommer det att finnas ca 6 hektar friytor inom park och natur enligt programmet för Ormbäcka. Detta innebär att boende kommer att ha tillgång till cirka 20 - 25 m<sup>2</sup> friyta per person inom själva programområdet för Ormbäcka.

13 Grönstrukturplan, Järfälla kommun, 2018



Viss risk för högre besöksstryck finns i framtiden, med tillhörande risk för slitage. Delar av befintliga rekreativmiljöer bebyggs och natur och parkmiljöer kommer även att nyttjas av boende i kommande närliggande bostadsområden.

## Gator och trafik

Ormbäckavägen utgör en entrégata till området från Växthusvägen. Från Ormbäckavägen utgår tre lokalgateslingor som återgår till vägen.

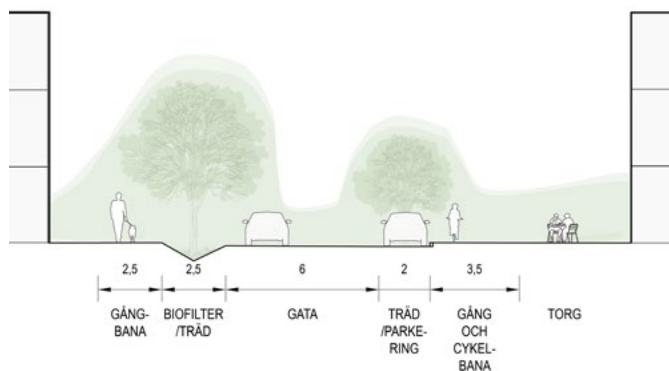
### Gång- och cykeltrafik

Ormbäckavägen tillsammans med Bautastensvägen är idag en del av det kommunala huvudcykelstråket och kommer så förbli. Det ansluter i öst till det regionala cykelstråket. Utmed Ormbäckavägen finns GC-bana på norra sidan och gångbana på södra sidan, parallellt med diken och regnväxtbäddar. GC-banan passerar även torget. Längs de nya gatorna finns gångbana parallellt med diken.

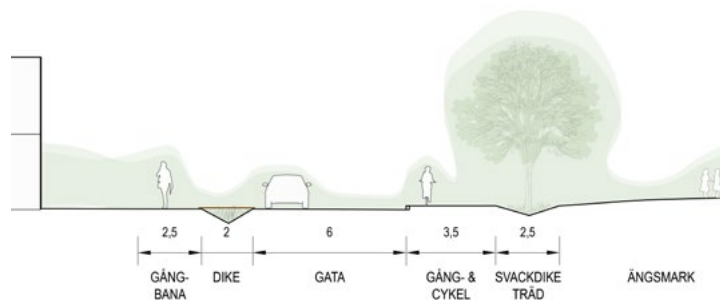
Enklare stigar genom landskapet kan anläggas eller trampas upp där rörelsemönster utvecklar sig under tid.

### Biltrafik

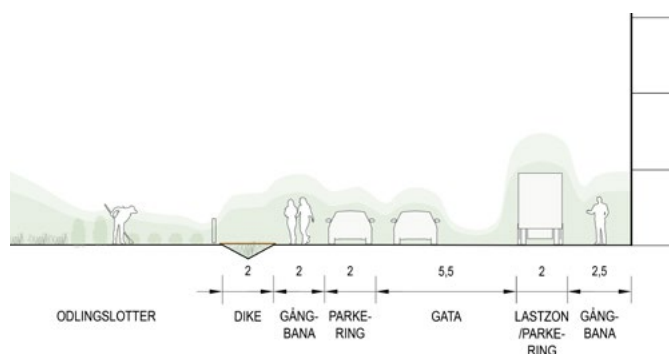
Området förväntas ge upphov till cirka 1 200 bilrörelser per dygn ut mot Växthusvägen. Körbanorna i området är separerade från gång- och cykelbanor. Då området i huvudsak är ett bostadsområde är gatorna utformade för låg hastighet. Gatunätet är dimensionerat för angöring med lastbil till befintlig verksamhet, kommande centrumverksamhet och skola samt för hämtning av avfall.



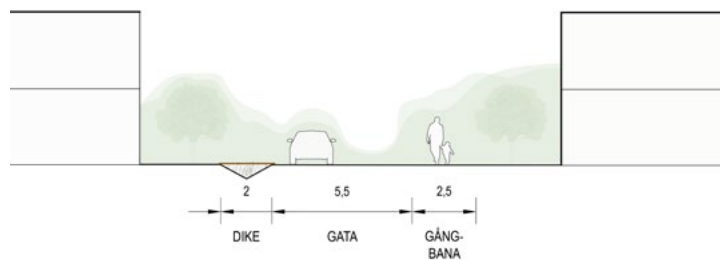
*Gatusektion Ormbäckavägen vid torget*



*Gatusektion Ormbäckavägen vid ängsmarken*



*Gatusektion lokalgata vid odlingslotterna*



*Gatusektion lokalgata*

## Kollektivtrafik

De östra delarna av planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge. På Växthusvägen finns idag ingen busshållplats, men i samband med att Veddesta byggs ut kommer det att finnas ökat underlag för bussresande. Ett möjligt hållplatsläge har förberetts utmed Växthusvägen som utformas i samråd mellan Järfälla kommun och Trafikförvaltningen i Region Stockholm. Järfälla kommun beslutar inte om linjedragning.

Vid Barkarby station kommer det att finnas bussterminal, pendeltåg och tunnelbana i enlighet med Stockholmsöverenskommelsen. Uppgången för tunnelbanan planeras på ca 1 km avstånd (kommer att vara mindre än 1,4 km gångväg). Pendeltågsstationen och bussterminalen ligger inom 1,5 km avstånd från planområdet (kommer att vara mindre än 2 km gångväg).

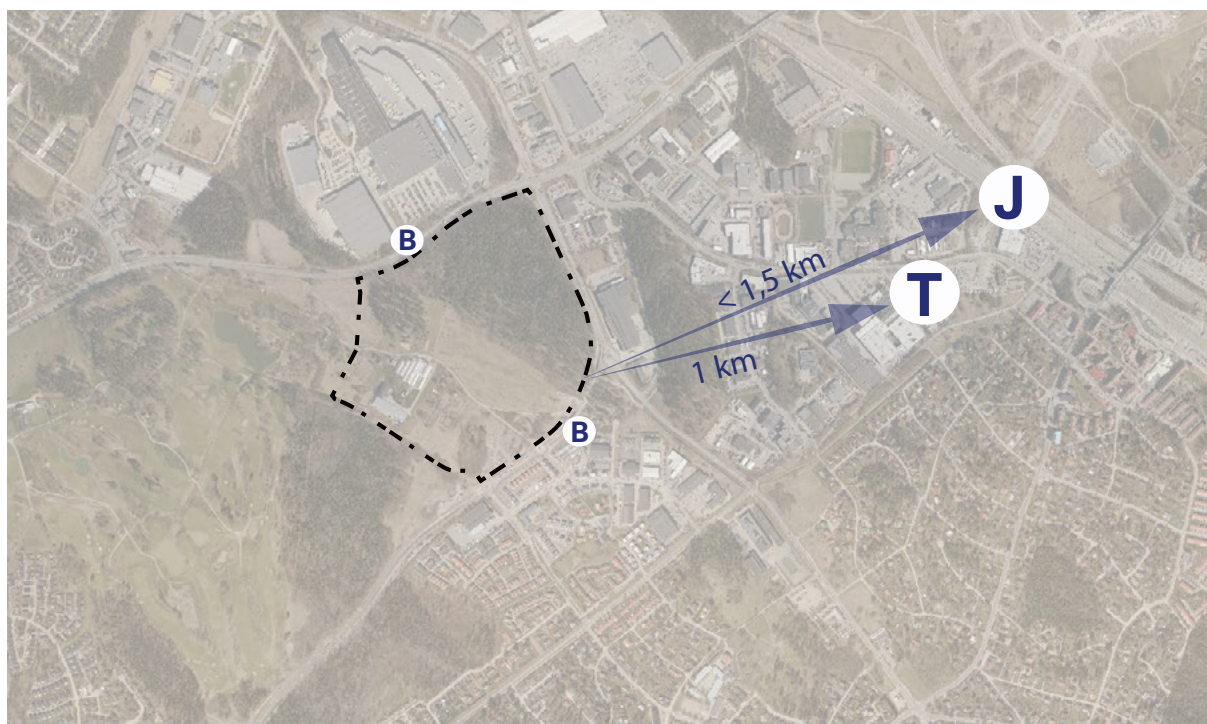
## Parkeringar, varumottag, utfarter

Parkering för boende och verksamheter ska ske på kvartersmark. Markparkering för bostadsändamål och den större delen av marken närmast gatorna ska vara genomsläpplig. Det innebär att den inte får hårdgöras genom asfaltering eller annan tät beläggning. Exempel på genomsläpplig beläggning är grus, gräsarmering, lösa plattor eller en genomsläpplig stenläggning som möjliggör att ytan är körbar samtidigt som ytvatten släpps igenom och i största möjliga mån infiltreras.

En mindre del parkeringar är belägna i gaturummet närmast torget och är tänkta att fungera som korttidsparkering.

Centrumverksamheten vid torget har möjlighet till lastzoner för varumottagning och slamtömning utmed lokalgatorna.

Handelsträdgården angörs från Ormbäckavägen och från en lokalgata (**GATA<sub>2</sub>**). Det finns tre befintliga lastkajer som kommer att ha kvar samma läge som idag.



*Befintliga och planerade busshållplatser, tunnelbane- och pendelstationer i relation till planområdet*



*Exempel från Järfälla på genomsläpplig markbeläggning för biluppställning på kvartersmark*

## Framtida kopplingar

Detaljplanen möjliggör framtida kopplingar till kommande planområden utmed Ormbäckavägens fortsättning och söderut på andra sidan Veddestabäcken.

## Sociala aspekter

### Barnperspektiv

Genom den luftiga bebyggelsestrukturen och de stora ytorna av parker och natur görs området lättförståeligt för barnen. Gatorna är promenad- och cykelvänliga med gång- och cykelbanor, vilket underlättar för barnen att själva ta sig till och från förskola, skola och parker som ligger inom området. Äldre barn kan även röra sig i skogen och transportera sig själv utanför området via cykelstråket.

Varutransporter till och från handelsträdgården utgör en potentiell trafikfara för barn utmed Ormbäckavägen och lokalgatorna närmast handelsträdgården. Då området inte har en genomfartsled kommer det dock inte vara speciellt trafikerade gator, vilket gör det mer uppmärksammat när en lastbil väl kör genom området.

Parkerna och närheten till naturen erbjuder barnen möjlighet till lek och nyfikenhet där de själva kan upptäcka naturen i sitt närområde. Närhet till grönområden uppmuntrar barn till att röra på sig och förbygger risk för övervikt hos barn.<sup>14</sup> Byggrätten för skola/förskola möjliggör bra friytor med nära koppling till naturområde och park.

### Sociala aspekter

Strukturen möjliggör en varierad bebyggelse med olika typer av boende i småhus, radhus och flerbostadshus. Inom planen möjliggörs även vård- och äldreboende, olika typer av verksamheter samt skola, förskola och fritidsgård. Torget med sin centrala funktion utgör en central mötesplats mellan olika åldersgrupper och bakgrunder. Odlingslotterna ligger synligt intill torget i anslutning till ängsmarken, vilket gör dem lättillgängliga och skapar överblickbarhet.

Det historiska landskapet med natur och parker synliggörs och görs allmänt tillgängligt för boende inom och utanför området. Det promenadvänliga området samt gång- och cykelstråken genom den centrala delen av området uppmuntrar boende till att transporteras på ett aktivt, tryggt och hållbart sätt.

<sup>14</sup> Lek- och aktivitetsplan, Järfälla kommun 2017

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området kommer att ingå i kommunens VA-anläggning som byggs ut i samband med planens genomförande. Området ansluts till befintligt och nytt kommunalt ledningsnät.

### Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas i enlighet med kommunens riktlinjer. Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark, detta sker främst genom infiltration eller anläggning av skelettjordar där det är möjligt, då stora delar av kvartersmarken och den punktprickade marken mot allmän plats inte får hårdgöras. Kvarteren ska ha en minsta fördröjningsvolym på 80 m<sup>3</sup> per hektar fastighetsareal för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagvattenlösningar i form av öppna diken och biofilter (exempelvis växtbäddar) anläggs längs med de kommunala lokalgatorna dit överskottsvatten från allmänna platser och gator leds.

Tre dammar anläggs i den södra delen av planområdet inom område betecknat med **PARK<sub>1</sub>**, som ligger ovanför nivå för beräknat högsta flöde. Dammarna behövs som komplement till de öppna diken och biofiltren för att fördröja och framför allt rena dagvattnet från planområdet innan det leds till Veddestabäcken och vidare till Bällstaån. Dammarna är även en säkerhetsåtgärd ifall det lokala omhändertagandet inom kvartersmarken inte fungerar tillfredställande. Marken där dammarna planeras är inom riskområde för ras och skred, vilket innebär att dammarna behöver projekteras med förstärkande åtgärder.

Befintliga avskärande diken bevaras och på några ställen anläggs nya mellan utredningsområdet och skogsmarken för att avleda överskottsvatten från skogsmarken norr om utredningsområdet.

Föreslagna dagvattenlösningar bidrar till att Järfälla kommuns fördröjnings- och föroreningskrav uppnås. Om lokalt omhändertagande av dagvatten inte implementeras inom kvartersmarken visar beräkningar av föroreningsbelastningen att dessa överskrider både befintlig föroreningsbelastning samt de riktlinjer som har tagits fram av Järfälla kommun.<sup>15</sup>

### Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan och Järfälla kommuns föreskrifter. Dessa kompletteras av och ska läsas tillsammans med Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i ABVA samt i kommunens riktlinjer för fettavskiljare.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska primärt hanteras samordnat mellan fastigheter eller inom respektive fastighet. En återvinningsstation kommer att anläggas på gatumark, den planeras i anslutning till Ormbacka torg. Den nya bebyggelsen kommer att ha mindre än 400 meter till denna. Återvinningscentral finns i kommunen.

Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

---

<sup>15</sup> Dagvattenutredning, Geosigma, 2019

## **EI**

Befintliga allmänna elledningar finns i anslutning till planområdet. E.ON Elnät är huvudman. Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse. Inom planområdet kommer två nya nätstationer att uppföras för att elförsörja de nya kvarteren.

## **Energiförsörjning**

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet vid Växthusvägen, E.ON Värme är huvudman. Det finns goda förutsättningar att ansluta området till fjärrvärmenätet.

## **Laddstationer**

Detaljplanens utformning genom gatubredder och placering av nätstationer möjliggör nuvarande och framtida teknik för laddning av elfordon. Detta behöver inte regleras specifikt i detaljplanen. Möjlig placering av laddstationer på allmän platsmark hanteras i vidare projektering. Vid försäljning av kommunal mark kan kommunen komma att ställa krav på laddstationer för elfordon på kvartersmark.

## **Bredband och telekommunikation**

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns utmed Ormbackavägen och i närområdet. De bolag som vill bygga ut fiber inom området har möjlighet att projektera nät som anläggs i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

Inför upprättande av detaljplanen har en bullerutredning gjorts för trafik- och verksamhetsbuller.<sup>16</sup> Utredningen har baserats på ett tidigare antagande om upp till 450 bostäder inom planområdet som tillsammans med trafik till skola/förskola beräknades ge upphov upp till cirka 1 500 bilrörelser per dygn mellan Ormbackavägen och Växthusvägen. Antalet bostäder har sedan dess reducerats till cirka 300, vilket beräknats ge upp till 1 200 bilrörelser per dygn.

### **Trafikbuller**

Trafikflödena har beräknats utifrån uppskattade maximala trafiknivåer för 2040, med två alternativ för trafik. Alternativ 1 utgår ifrån befintliga vägar (Växthusvägen, Järfällavägen och Viksjöleden) i anslutning till planområdet. Alternativ 2 utgår ifrån att det utöver befintliga vägar anläggs en genomfartsväg utanför planområdet mellan Viksjöleden och Växthusvägen, med arbetsnamn Långbackavägen, till söder om planområdet.

En majoritet av trafikbullret till det aktuella planområdet orsakas av trafik på Växthusvägen. Ekvivalent ljudnivå vid fasad på bebyggelse utmed Växthusvägen kan komma att uppgå till 60-65 dB(A). Om Långbackavägen anläggs blir det en sänkning på runt 1 dB(A) utmed Växthusvägen.

Utredningen visar att bullerskyddsskärmar behövs utmed Växthusvägen, delvis med anledning av en planerad busshållplats utmed planområdet, men också för att reducera

---

16 Bullerutredning, Akustikkonsulten, 2019

trafikbuller in i området. Övrig bebyggelse inom planområdet uppfyller högst 55 dB(A) vid fasader om byggnader placeras på lämpligt avstånd från gata.

Bebyggelsen vid Växthusvägen kommer att ha ett kollektivtrafikhögt läge, området ingår i en tätort som ligger i direkt anslutning till kommande urbana projekt i Veddesta. Avstegsfall A bedöms kunna tillämpas för bebyggelsen i dessa lägen, med tyst sida med ljudnivåer betydligt lägre än 55 dB(A) ekvivalentnivå i fasad utanför minst hälften av boningsrummen.

### **Buller på förskolegård och i park**

Den planerade förskolan med förskolegården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet kommer med god marginal att få lägre ljudnivåer än 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Parken till väster om förskolegården får även den i huvudsak lägre ljudnivåer än 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå när den kantas av en kombination av bullervall och plank.

### **Verksamhetsbuller**

Den befintliga handelsträdgården omfattas av Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller för bostäder.<sup>17</sup> Detta förtydligas även genom att dessa riktvärden anges i plankartan.

Trafiken till och från verksamheten ryms inom de trafikbullerberäkningar som har gjorts som visar att bullernivåer vid bostadsbyggnaders fasad inte överstiger riktvärden.

Handelsträdgården har en verksamhet som är generellt stillsam. Uppvärmning med pellets spanna kan ge upphov till en lokal bullerspridning som redan idag kan påverka befintlig bostadsbebyggelse. Bullerspridningen går att minska med ljuddämpande åtgärder för att klara riktvärden.

Angöringen dagtid klarar riktvärden för verksamhetsbuller. In- och utlastning av varor sker i huvudsak vid tre lastkajer. I samband med in- och utlastning av varor nattetid kan det uppstå höga maximala ljudnivåer från backsignaler eller slammer. Ljud vid in- och utlastning går att dämpa ytterligare genom inbyggnad eller skärmning. Genom att upphöra med bullrande arbeten nattetid vid in- och utlastning eller genom att utföra ljuddämpande åtgärder klarar verksamheten riktvärdena för industri- och annat verksamhetsbuller.

### **Vibrationer och stomljud**

Växthusvägen kommer att trafikeras av tung trafik och eventuellt bussar. Bullerutredningen påvisar en viss risk för att vibrationer ska överföras till byggnaderna närmast Växthusvägen. Dåliga markförhållanden, som exempelvis lera, ökar risken för kännbara vibrationer. Byggnader, och särskilt bostäder, som planeras måste därför grundläggas och utföras på sådant sätt att markvibrationer inte leds över till dem.<sup>18</sup>

### **Ras och skred**

Geotekniska undersökningar har gjorts för att bedöma byggbarheten inom kvartersmark och för anläggande av vägar.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning mm av bostäder, Boverket 2015

<sup>18</sup> Bullerutredning, Akustikkonsulten, 2019

<sup>19</sup> Geoteknisk utredning, Atkins, 2018

Inom områdets nordöstra del bedöms grundläggning av bostadshus och andra anläggningar kunna utföras utan extra grundförstärkning. Samma gäller för områdets nordvästra del. Djupet till berg är här vanligen mellan ca 1 och 2 meter, varför det kan komma att krävas bergschakt.

Inom områdets sydvästra respektive sydöstra delar finns det djupa lerlager som ger ökad risk för sättningar och skred, samtidigt som det finns större sannolikhet att marken fylls upp. Där krävs ytterligare åtgärder för grundläggning och fyllning, vilket förtydligas med den byggtekniska bestämmelsen **b<sub>1</sub>**.

Ju högre fyllningshöjd och mäktigare lager av lera desto större sättningar. För att undvika skadliga sättningar och/eller sättningsdifferenser för vissa byggnader inom områdets sydligaste kvarter måste byggnader grundläggas på pålar eller plintar nedförda genom fyllnings- och lerlager till fast botten av jord eller berg, om inte andra metoder påvisas möjliga. Sättningar till följd av fyllningar inom tomter och kvarter kan i vissa fall bli så stora att anslutningarna till byggnader grundlagda mot fast botten inte kan utföras tillräckligt flexibla om de inte utförs med lätt material alternativt genom att lerlagren förbelastas genom att extra fyllning, dvs ökad fyllningshöjd, utförs under viss tid.

Kompletterande geotekniska undersökningar kommer att krävas vid projektering av byggnader, vägar, dammar och anläggningar.

### **Förorenad mark inom planområdet**

Föroreningsspridningen i området bedöms i huvudsak vara koncentrerad till de ytliga jordlagren. Föroreningarna måste åtgärdas för att marken ska vara lämplig för det planerade ändamålet enligt de framtagna platspecifika riktvärdena. Åtgärderna sker i samband med exploatering. Den mest lämpliga åtgärdsmetoden bedöms vara urschaktning med extern deponering, vilket görs i samband med marklov. En översiktlig beräkning har utförts av förväntade mängder förorenade massor som bedöms behöva schaktas bort. Schaktningen kommer inom flera områden även att avlägsna källan till föroreningarna som påvisats i grundvatten och minska risken för spridning till bäcken genom ytavrinning. Startbesked för bygglovpliktiga åtgärder kommer inte att kunna beviljas förrän markföroreningarna åtgärdas till en nivå som är förenlig med den tänkta användningen och de platspecifika riktvärdena. Länshållningsvattnet ska hanteras och renas i enlighet med kommunens gällande riktlinjer för länshållningsvatten<sup>20</sup>.

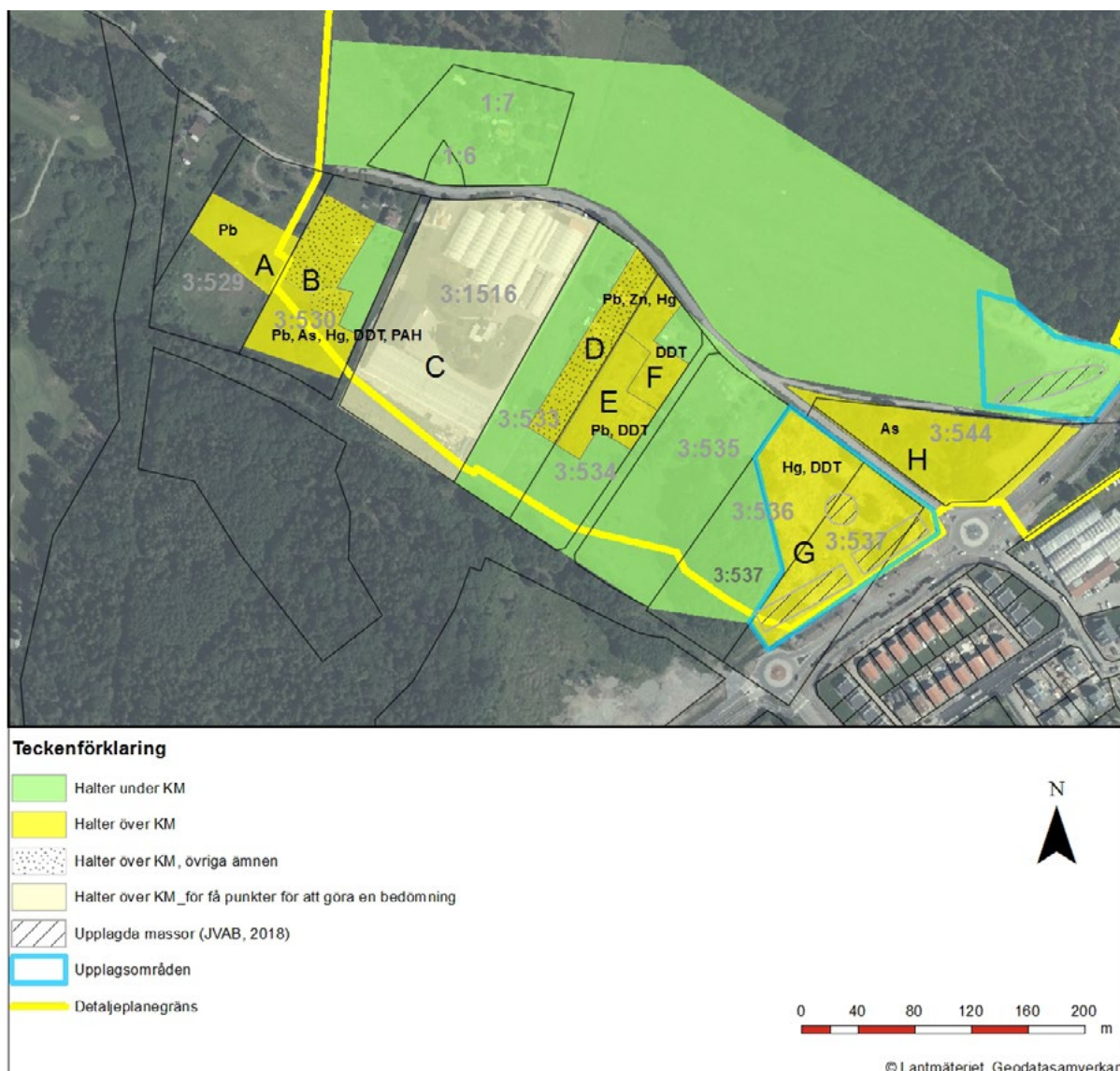
På fastigheterna Skälby 3:530, Skälby 3:533, 3:534, 3:536 och 3:544 finns behov av punktinsatser för riskreduktion och åtgärder för att motverka hälsorisker.

På Skälby 3:533 har det påvisats förhöjda halter av BAM/Totex, vilka har sin källa uppströms grundvattnets flödesriktning, troligtvis från tidigare ogräsbesköpning på fastigheten Skälby 3:1516. Schaktning inom området där förhöjda halter av BAM/Totex påträffats bör utföras med försiktighet, då det kan medföra risker för arbetsmiljön och spridning av föroreningar till vatten.

På fastigheten Skälby 3:1516, söder om handelsträdgårdens byggnader, har utredningen påvisat kraftigt förhöjda halter av nickel, vanadin samt alifater som behöver åtgärdas. Fastigheten omfattas av pågående tillsyn, riskreduktion och åtgärder för att motverka hälsorisker kommer att utföras inom ramen för denna.

---

20 Riktlinjer för länshållningsvatten, Järfälla kommun 2017



Redovisning av områden med markföroreningar, Tyréns 2019

### Förorenad mark utanför planområdet

Deponin till väster om planområdet är föremål för pågående tillsyn. Den begränsade spridningen av föroreningar från deponin bedöms inte utgöra en risk för människor inom planområdet, men kan påverka miljö kvalitetsnormer för vatten i Veddestabäcken. Deponin kommer att åtgärdas oberoende av detaljplanen med förelägganden inom ramen för pågående tillsyn.

### Förorenade sediment

Provtagningar visar på att Veddestabäcken söder om planområdet har förorenade sediment.<sup>21</sup> Halterna som noterats är inte akuttoxiska. Området närmast bäcken, som ligger utanför planområdet, kommer ändå att hägnas in av kommunen för att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte riskeras innan sedimenten har sanerats.

21 Förenklad riskbedömning avseende sediment, Norconsult 2018



Sedimenten kommer att saneras i samband med att hydromorfologiska åtgärder utförs i Veddestabäcken utmed en längre sträcka. Detta ingår i ett större arbete, oberoende av detaljplanen, med åtgärder som kommunen gör på en övergripande nivå för att förbättra miljö kvalitetsnormer för vatten i Bällstaån och dess avrinningsområde. Efter sanering och utförda hydromorfologiska åtgärder kommer området närmast bäcken att kunna göras tillgängligt för allmänheten i form av ett parkområde.

## Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

Exploateringen bedöms medföra en positiv inverkan på möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för kemisk status i recipienten Bällstaån, förutsatt att både allmän mark och kvartersmark implementerar lokalt omhändertagande av dagvatten. Beräkningarna visar att föroreningsbelastningen på recipienten minskar med 12 – 80 % för samtliga studerade ämnen vilket innebär en klar förbättring. Den planerade exploateringen tar därmed ett stort recipientansvar då flertalet renings- och fördröjningssteg anläggs för att säkerställa att förorenings- och flödesbelastningen på recipienten inte bara ska motsvara dagens nivåer, utan även minska dessa med uppemot 80 %.<sup>22</sup>

## Översvämning

Inom planområdet planeras ingen bebyggelse inom instängda eller lågt belägna områden.

En buffertzon, **PARK<sub>1</sub>**, lämnas för dagvattendammar och översilningsytor ovanför Veddestabäckens nivå för beräknat högsta flöde om +16,1 ovan nollplan. På kvartersmarken närmast buffertzonen ska byggnader utformas och utföras så att de inte tar skada av naturligt översvämmande vatten. även om bebyggelsen är högre belägen än nivå för beräknat högsta flöde. Lägsta nivå för färdigt golv är satt till minst +16,5 meter över nollplan om inte annat översvämningsskydd anordnas till den nivån, vilket förtydligas med den byggtekniska bestämmelsen **b<sub>2</sub>**.

Gaturummet och diken höjdsätts med en lutning som leder skyfallsvatten<sup>23</sup> från allmän plats och kvartersmark via diken och sekundärt via kvartersgator ner mot dammar och översilningsytor så att gator och kvartersmark inte ska översvämmas och att vatten inte ska bli stående mot byggnader. Inom kvartersmark regleras lägsta nivå för färdigt golv i entréplan till minst 0,3 meter över nivå för angränsande gata för att ytterligare säkerställa att byggnaderna inte ska översvämmas. Avskärande diken mot natur förhindrar att kvartersmark översvämmas av ytvatten från allmän plats. Dagvattenlösningarna kommer därmed att bidra till en ökad fördröjning med mindre och jämnare flöde ut från området, vilket minskar översvämningens riskerna inom, utanför och nedströms planområdet.

Genom att området vid Veddestabäcken lämnas utanför planområdet och inte exploateras påverkar planen inte fördröjningsvolymerna i det möjliga svämplanet närmast bäcken.

## Farligt gods

Viksjöleden är idag en sekundärled för farligt gods. Bebyggelsen inom planområdet ligger på mer än 150 meters avstånd från Viksjöleden och inga särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas.<sup>24</sup>

22 Dagvattenutredning, Geosigma, 2019

23 Skyfallsvatten avser i detta fall 100-årsregn med klimatfaktor

24 Riskutredning, Norconsult 2016

## 4. KONSEKVENSER

### Sammanfattning av konsekvenser

Planområdet kommer att vara en fortsatt viktig plats för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen innebär nya parkområden, odlingslotter och bibehållen möjlighet till fårskötsel/småskalig djurhållning och kulturverksamhet i transformatorstationen. Ormbackaskogen planläggs som natur och utegymmet bevaras. Viss risk för högre besöksstryck finns i samband med att planområdet och närliggande områden byggs ut, med tillhörande risk för slitage. Fornlämningar inom området kommer att bevaras även efter exploatering.

Planen bedöms inte påverka möjligheten till ekologisk kontinuitet för spillkråka, blåsippan eller kräl- och groddjur som omfattas av artskyddsförordningen. Såväl spillkråkan som blåsippans habitat planläggs som natur och park.

Planen innebär att bruksbar jord tas i anspråk för bebyggelse. Detta motiveras med att Ormbackaområdet ligger inom influensområde för tunnelbana och angränsar till den regionala stadskärnan Barkarby - Jakobsberg. Bebyggelse i området bedöms därmed vara ett väsentligt samhällsintresse.

Planen innebär att halter av föroreningar från planområdet till Veddestabäcken kommer att minska, vilket påverkar både Bällstaån som ESKO-område samt möjligheterna att nå MKN för ytvatten positivt. Tillräcklig yta har också lämnats utanför planområdet mot Veddestabäcken för att genomföra åtgärder för förbättrad ekologi.

En majoritet av de planerade bostadsbyggnaderna inom planområdet kommer att klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad från trafik. För de byggnader där ljudnivån är högre än 55 dBA ska Avstegsfall A provas där minst hälften av bostadsrummen förläggs mot en sida med ekvivalenta ljudnivåer betydligt lägre än 55 dBA.

Möjligheter finns att åstadkomma en god ljudmiljö inomhus i de byggnader som planeras bli bostäder. Detta under förutsättning att genomgående lägenheter vid Växthusvägen planeras med minst hälften av boningsrummen förlagda bort från Växthusvägen samt att handelsträdgården upphör med bullrande arbeten nattetid och utför ljuddämpande åtgärder.

### Planens viktigaste konsekvenser

Planens viktigaste positiva konsekvenser är att ett förorenat område saneras och dagvatten som når Veddestabäcken blir renare än i nuläget. Planen medför därtill positiva konsekvenser för rekreation, då nya parkområden och odlingslotter tillkommer samtidigt som möjlighet till fårskötsel/småskalig djurhållning och kul turverksamhet i transformatorstationen bibehålls. Planen innehåller även positiva konsekvenser för naturmiljön eftersom Ormbackaskogen och ängsmiljöer planläggs som natur och park.

Planens viktigaste negativa konsekvenser är att ett kultur- och jordbrukslandskap omvandlas till ett bebyggt område där delar av de tidigare strukturerna bevaras.

### Planens förhållande till miljömål

Planen bedöms bidra positivt till miljömålen en Giftfri miljö, Grundvatten av god kvalitet och Levande sjöar och vattendrag eftersom förorenade områden kommer att saneras och dagvatten

som når Veddestabäcken blir renare än i nuläget. Detaljplanen bidrar till God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan genom att bebyggelse uppförs inom influensområde för tunnelbanan och i en struktur som ger förutsättning för goda boendekvaliteter.

Detaljplanen går emot miljömålet Ett rikt odlingslandskap eftersom odlingsbar mark bebyggs. Vad gäller miljömålet Levande skogar och Ett rikt djur och växtliv bidrar det genom att områden med höga värden planläggs som natur men planen motverkar också målet eftersom exploateringen påverkar spridningssamband och ger ett ökat slitage på naturområdena.

### **Förenlighet med Miljöbalkens och Plan- och bygglagens hänsyns- och hushållningsregler**

Detaljplanen kan enligt miljökonsekvensbeskrivningen anses förenligt med 2 och 3 kap. miljöbalken i det avseende att det inte medför skada eller olägenhet av väsentlig betydelse för människors hälsa eller säkerhet.

När det gäller val av plats föreskriver 3 kap. 1 § MB och 2 kap. 2 § PBL att ”mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov”. Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. 1 § MB och 2 kap. 2 § PBL eftersom det ligger inom influensområde för tunnelbanan och bebyggelsen bidrar till ett bostadstillskott i en region i behov av nya bostäder. Att stora områden inom planområdet bibehåller sin karaktär som naturmark, med öppna gräsmarker och skog, samt att ytterligare insatser kommer att göras för att stärka de rekreativa värdena bidrar också till bedömningen. Planen innebär dock att ängs- och betesmark tas i anspråk men detta motiveras med behovet av bebyggelse i kollektivtrafikhöga områden.

## 5. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen idag huvudman för Ormbäckavägen. Kommunen är huvudman för tillkommande allmänna platser och ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark (gator, parker, torg och p-plats) inom planområdet. Kommunen är även huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar, allmänna dagvattenanläggningar.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

Norrvatten är huvudman för den huvudvattenledning som finns inom planområdet.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal för planens genomförande. Kommunen ansvarar även för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan.

Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark (allmänna gator, torg, park, natur m.m.) och allmänna ledningar.

Lantmäterimyndigheten beslutar i fastighetsbildningsärenden kopplade till detaljplanens genomförande.

Exploateraren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

#### Avtal

För kommunalägd mark kommer markanvisnings- samt marköverlåtelseavtal att upprättas mellan kommunen och framtida exploaterare. Markanvisning kommer att ske efter att detaljplanen antagits.

Exploateringsavtal kommer att tas fram med respektive fastighetsägare inom planområdet och tas upp för godkännande i kommunen i samband med antagande av detaljplanen. Avtalens innehåll redogör kortfattat för nedan.

#### Fastighetsreglering

Exploateringsavtalen reglerar vilken mark som ska överföras till kommunen för allmän plats enligt detaljplanen samt dess skick. De markområden som ska övertas av kommunen ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Det innebär att eventuellt saneringsansvar åligger fastighetsägare och är i överensstämmelse med miljöbalkens bestämmelser. Kommunen ansvarar för att ansökan om fastighetsbildning lämnas in till lantmäteriet. Ersättningsbelopp bestäms i avtalet och utgår från en oberoende värdering. Kostnader förknippade med lantmäteriförrättningen samt inlösenkostnader fördelas mellan fastighetsägarna i området.

### **Kostnadsfördelning**

Kostnader förknippade med genomförandet av detaljplanen fördelas mellan de ingående fastighetsägarna enligt erhållen bruttoarea (BTA) i detaljplanen. Byggrätterna är beräknade utifrån maximal möjlig bruttoarea enligt planbestämmelserna. Kommunen har ca 45 % av byggrätterna inom detaljplanen.

### **Genomförandefrågor**

Avtalet anger vad kommunen ansvarar för i genomförandet av detaljplanen, dvs allmän plats, samt att det åligger fastighetsägarna inom detaljplanen att bekosta genomförandet av detaljplanen enligt kostnadsfördelningen.

Avtalet förtydligar och informerar ett antal frågor:

- Fastighetsägaren är ansvarig för marksanering inom kvartersmark till den nivå som kräv för att kunna använda marken i enlighet med detaljplanen.
- Fastighetsägaren ansvarar för alla lov och tillstånd som krävs för bebyggande av kvartersmarken.
- Att kommunala riktlinjer gäller för bland annat dagvattenhantering, avfallshantering och parkering, vilket prövas i bygglovsskedet.
- Att det behövs samordning mellan fastighetsägarna och mellan kommunen och fastighetsägarna under utbyggnadsskedet samt att kommunen vid behov ansvarar för samordning av olika genomförandefrågor mellan fastighetsägarna och kommunen.
- Att allmän plats inte får användas av fastighetsägarna under utbyggnad av kvartersmarken samt hur skydd av vegetation på allmän plats ska ske.
- Att stompunkter ska skyddas och rutiner för om stompunkt behöver tas bort under utbyggnad av kvartersmark. Kostnader för nya stompunkter betalas av fastighetsägaren.

### **Finansiering**

Kostnader som regleras i exploateringsavtalen och som ska erläggas av fastighetsägarna är:

- Ersättning för allmänna anläggningar enligt kostnadsfördelning. Här ingår kostnader för genomförande av detaljplanens allmänna anläggningar (ex projektering, upphandling, projektledning, entreprenad- och produktionskostnader, samordning, fastighetsbildning, interna administrationskostnader). Detta i enlighet med plan- och bygglagens regler gällande gatukostnader.
- Plankostnader enligt kostnadsfördelning. Kostnaderna för framtagande av detaljplanen betalas av de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen och regleras i exploateringsavtalet.
- Medfinansiering av tunnelbanan. Detaljplanen ligger inom influensområdet för tunnelbanans anläggning som beslutades i samband med Stockholmsöverenskommelsen, se sidan 5 i denna planbeskrivning. Enligt plan- och bygglagen 6 kap § 40 får exploateringsavtal omfatta medfinansieringsersättning under förutsättning att det medför att fastigheten ökar i värde, vilket fastigheterna inom detaljplanen bedöms göra. Ersättningen varierar med avstånd till tunnelbanans entré. Fastigheter inom influensområdet men utanför 700 meters avstånd från tunnelbanans entré ska erlägga 200 kr/kvm BTA.

- Ersättning för konstnärlig utsmyckning. Järfälla kommun använder sig av 1 %-principen, där 1 % av den totala entreprenadkostnaden ska erläggas av fastighetsägarna för att bidra till konstnärlig utsmyckning på allmän plats och därmed skapa ett mervärde för området. Fastighetsägarna betalar sin andel av ersättningen om 1 % enligt kostnadsfördelningen.

En tidig kalkyl har gjorts för entreprenadkostnader och administrationskostnader samt att en värdering av mark för inlösen har gjorts. Exploateringskostnaderna, inklusive medfinansieringsersättning för tunnelbanan, är väl i överensstämmelse med övriga exploateringsprojekt i kommunen och har tydliggjorts för fastighetsägarna.

### **Administrativa villkor**

Exploateringsavtalen klargör vad som gäller för inlämnande av säkerhet i samband med exploateringsavtalens ingående, villkor för överlåtelse av avtalet, villkor för avtalets ikraftträdande samt hur en eventuell tvist ska hanteras.

Oavsett markägoförhållande kommer avtalen att följa riktlinjer i kommunens dokument ”Markanvisningsmodell och riktlinjer för exploateringsavtal”.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägoförhållanden**

Inom detaljplanen finns sex privata fastighetsägare samt kommunen. En av de kommunala fastigheterna hyrs idag ut för jordbruksändamål.

### **Fastighetsbildning, allmän plats**

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer mark som planlagts för allmän plats att övergå till kommunen, se bild på sidan 34. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna. Ersättning kommer att erläggas enligt oberoende värdering av marken. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för allmän plats.

### **Fastighetsbildning, kvartersmark**

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark som behövs för bebyggelsens uppförande.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom området finns idag inga registrerade gemensamhetsanläggningar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar i samband med byggnation av fastigheten till exempel för parkering och andra gemensamma ytor på kvartersmark.

### **Servitut**

Flertalet fastigheter inom detaljplanen är idag belastade av villaservitut. Villaservitut var ett sätt att reglera vad som fick byggas på fastigheter innan byggnadslagstiftningen trädde ikraft 1948. Vanligen upprättades de i samband med avstyckning från en större stamfastighet och förekommer ofta i själva köpekontraktet. Idag har villaservituten i mångt och mycket spelat

ut sin roll men finns oftast kvar i fastigheten. Villaserivituten kan upphävas, till exempel i samband med en fastighetsreglering. Kommunen kräver ingen ersättning i samband med upphävande av villaserivituten.

Vid framtida avstyckning av kvartersmark för bostadsändamål, **B**, på den östra delen av Skälby 3:1516 behöver servitut för infart till den nya fastigheten från **GATA<sub>2</sub>** anordnas över kvartersmark för handelsträdgård, **L<sub>1</sub>**.

Respektive fastighetsägare ansvarar för eventuella nödvändiga servitut i samband med byggnation av fastigheten.

## Ledningsrätt

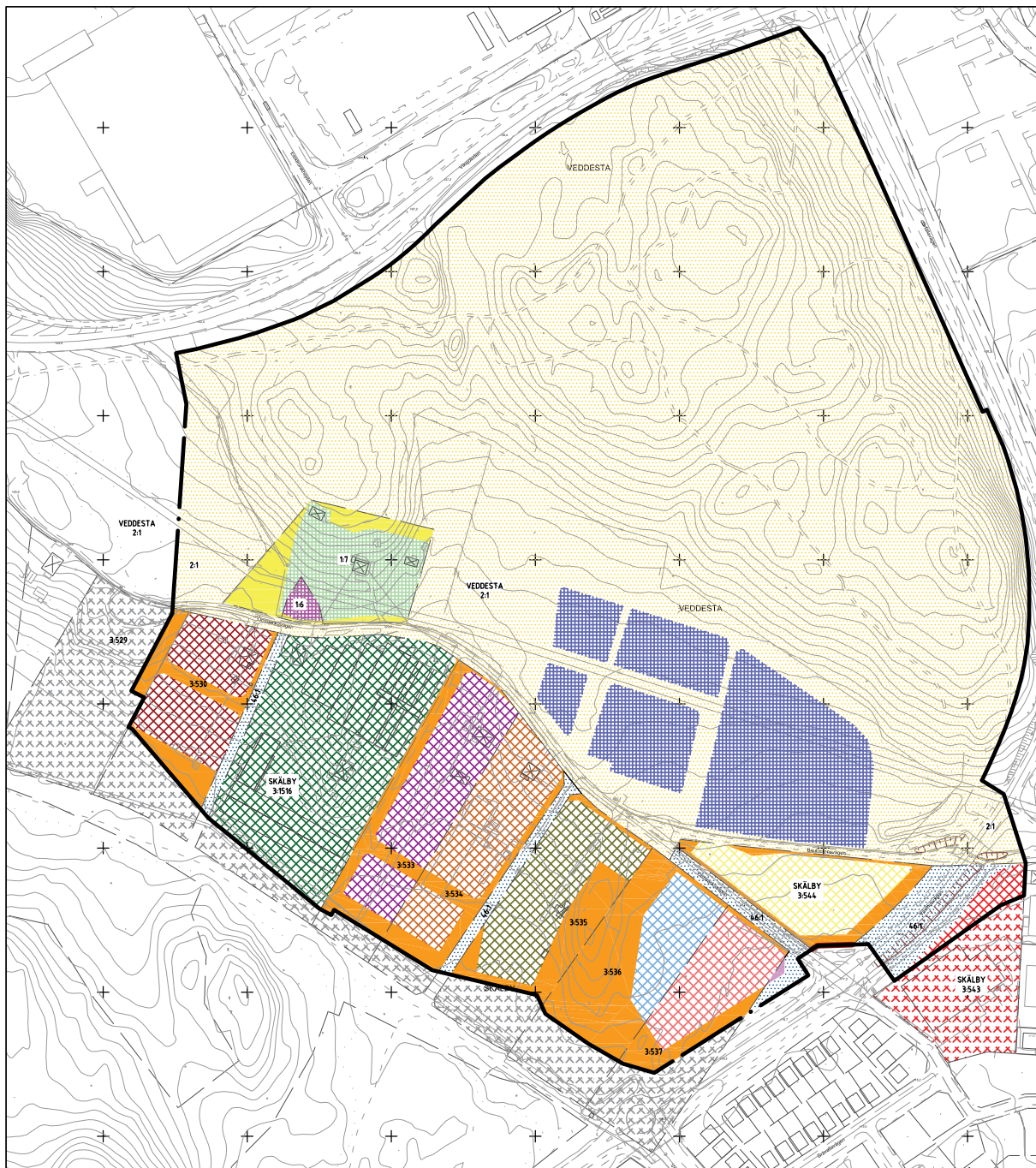
Idag finns en befintlig ledningsrätt över de kommunala fastigheterna Veddesta 2:1, Veddesta 1:6 och Veddesta 1:7. Ledningsrätten ska ligga kvar inom allmän plats och kvartersmark. På kvartersmark är den markerad som **u**-område i plankartan.

## Fastighetskonsekvenser

Se tabell nedan samt karta på nästföljande sida.

Fastighets- beteckning	Ägar- förhållande	Befintlig areal (kvm)	Areal inom detaljplan (kvm)	Avser mark till allmän plats (kvm)	Erhåller mark för allmän plats (kvm)	Kvarters- mark (kvm)	Mark utanför detaljplan	Befintliga rättsigheter inom detaljplan	Fastighets- rättsliga åtgärder
Skälby 3:529	Kommunal	10 106	662	662	-	-	9 444	Avtalsservitut, 01-IM5-38/1953	Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:530	Privat	10 003	7 325	1 819	-	5 506	2 678	Avtalsservitut, 34/3280, 01-IM5-34/3280.1	Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:1516	Privat	20 132	18 450	153	-	18 297	1 682	1) Avtalsservitut, 34/3280 37/107, 01-IM5-37/107.1 2) Avtalsservitut, 39/1807, 01-IM5-39/1807.1	1) Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:533	Privat	10 576	9 761	2 711	-	7 051	815	Avtalsservitut, 43/610, 01-IM5-43/610.1	Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:534	Privat	9 414	8 550	1 865	-	6 685	864	Avtalsservitut, 37/120, 01-IM5-37/120.1	Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:535	Privat	11 635	9 321	2 950	-	6 371	2 314	Avtalsservitut, 46/4805, 01-IM5-46/4805.1	Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:536	Kommunal	11 426	8 890	5 587	-	3 303	2 536	Avtalsservitut, 35/3426, 01-IM5-35/3426.1	Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:537	Kommunal	9 316	5 772	1 551	-	4 221	3 544	Avtalsservitut, 35/3431, 01-IM5-35/3431.1	Villaservitut, kan upphävas utan ersättning.
Skälby 3:544	Privat	6 914	6 914	1 652	-	5 262	-	1) Avtalsservitut, 35/248, 01-IM5-35/248.1 2) Officialrätt vattenledning, 01-IM5-30/523.1, delvis upphävd 0123-15/44	1) Villaservitut, kan upphävas utan ersättning. 2) Ledningen ligger ej längre inom fastigheten, rättigheten kan upphävas
Skälby 46:1	Kommunal	Odefinierat	5 032	-	18 950	68	Inte relevant	-	-
Veddesta 1:6	Kommunal	554	554	70	-	484	-	1) Ledningsrätt, 01-JÄF-2448.1 2) Ledningsrätt, 0123-87/36.1	-
Veddesta 1:7	Kommunal	7 924	7 924	2 619	-	5 305	-	1) Ledningsrätt, 01-JÄF-2448.1 2) Ledningsrätt, 0123-87/36.1	-
Veddesta 2:1	Kommunal	Odefinierat	215 300	-	2 689	21 012	Inte relevant	1) Ledningsrätt, 01-JÄF-2448.1 2) Ledningsrätt, 0123-87/36.1	-




















Tabell med redovisning av fastighetskonsekvenser



## Karta över fastighetskonsekvenser

### Detaljplan för Orbacka B, dnr Kst 2014/461

#### Legend

 Delar av Skälby 46:1 Mark som kvarstår som allmän platsmark	 Del av Skälby 3:530 Kvartersmark 5 506 m <sup>2</sup>	 Del av Skälby 3:536 Kvartersmark 3 303 m <sup>2</sup>	 Del av Skälby 46:1 Kvartersmark 1 234 m <sup>2</sup> tillförs Skälby 3:543
 Övergår till allmän platsmark på Skälby 46:1 från 3:529, 3:530, 3:533, 3:534, 3:535, 3:536, 3:537 och 3:544	 Del av Skälby 3:1516 Kvartersmark 18 297 m <sup>2</sup>	 Del av Skälby 3:537 Kvartersmark 4 221 m <sup>2</sup>	 Del av Veddesta 1:6 Kvartersmark 484 m <sup>2</sup>
 Del av Veddesta 2:1 Mark som kvarstår som allmän platsmark	 Del av Skälby 3:533 Kvartersmark 7 051 m <sup>2</sup>	 Del av Skälby 3:544 Kvartersmark 5 262 m <sup>2</sup>	 Del av Veddesta 1:7 Kvartersmark 5 305 m <sup>2</sup>
 Övergår till allmän platsmark på Veddesta 2:1 från Veddesta 1:6, 1:7	 Del av Skälby 3:534 Kvartersmark 6 685 m <sup>2</sup>	 Del av Skälby 46:1 Kvartersmark 68 m <sup>2</sup>	 Del av Veddesta 2:1 Kvartersmark 21 012 m <sup>2</sup>
 Delar av fastigheterna Skälby 3:529, 3:530, 3:533, 3:534, 3:535, 3:536 och 3:537 som hamnar utanför planområdet	 Del av Skälby 3:535 Kvartersmark 6 371 m <sup>2</sup>	 Skälby 3:543 (utanför plan) Fastighet 6 783 m <sup>2</sup>	



## Ekonomiska frågor

Kostnader för framtagande av detaljplanen och utbyggnad av allmän plats ska regleras i genomförandeavtal mellan fastighetsägarna och kommunen. Fördelning ska ske utifrån den bygggrätt respektive fastighet erhåller.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och anslutningsavgifter för vatten- och avloppsledningsnätet kommer att tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Kommunens intäkter sker genom markförsäljning.

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader och intäkter inom kvartersmark.

För flytt av ledningar på kommunal mark där kommunen har tecknat avtal med ledningsägarna regleras kostnaderna enligt avtalen. Särskilda genomförandeavtal kan komma att tecknas.

Flytt av ledningar på privat mark bekostas av den part som initierat den.

## Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för framtagande av kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

## Länshållningsvatten

Inom området finns kända föroreningar som kan orsaka skada i närliggande recipienter vid schaktning. Länshållningsvattnet ska hanteras och renas i enlighet med kommunens gällande riktlinjer för länshållningsvatten<sup>25</sup>.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

---

25 Riktlinjer för länshållningsvatten, Järfälla kommun 2017

## 6. MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Teresa Westman, planarkitekt  
Angelica Eklund, planarkitekt  
Hannah Linngård, exploateringsingenjör (konsult, Structor)  
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare  
Niklas Nordström, trafikplanerare  
Inger Kennerstedt Bornhall, kommunantikvarie  
Kerstin Sköld, stadsträdgårdsmästare

### Medverkande i tidigare skede

Lena Brunsell, miljöplanerare (konsult, Ekologigruppen)  
Lina Alfares, projektledare genomförande  
Viktor Hanson, exploateringsingenjör  
Tina Hatt, planarkitekt  
Karolina Hedman, exploateringsingenjör

### Övriga medverkande

Strukturplan, illustrationsplan och vyer är framtagna i samarbete med Arkitektstudio Witte och URBIO.

Malin Danielsson  
Planchef

Teresa Westman  
Planarkitekt