STADSBYGGNADS KONTORET
Strategiska Avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 273 52

Plankonsult
Sofia Westerlund, Nyréns Arkitektkontor
Tfn 08-698 43 75

Maria Engström, Nyréns Arkitektkontor
Tfn 08-698 43 94

Detaljplan för område vid
Långbro bollplan
i stadsdelen Långbro
i Stockholm
Dp 2007-03929-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

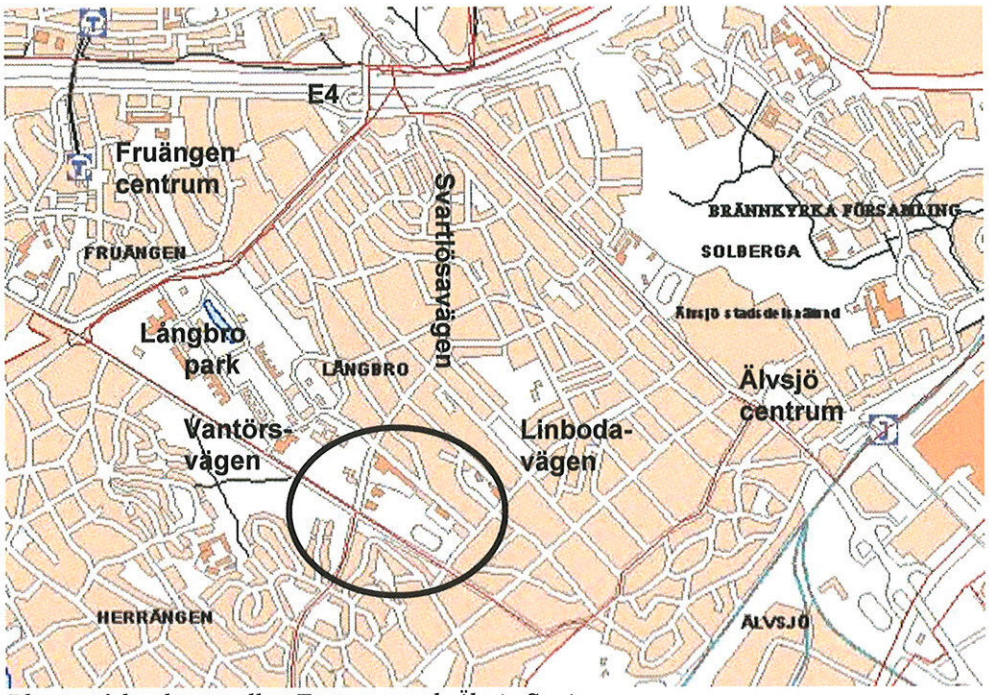
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av 34 bostäder i rad/parhus vid Långbro bollplan. Planen möjliggör även upprustning och kvalitetshöjning av allmänna idrotts- och parkytor i kvarteret samt uppförande av mast för mobiltelefoni. Planen syftar dessutom till att befästa befintlig skola och överföra mark till skoländamål.

PLANDATA

Planområde

Planområdet omfattar ca 4 ha och är beläget i stadsdelen Långbro. Området avgränsas av Vantörsvägen, Linbodavägen, Västerängsvägen och Svartlösavägen. Planområdet omfattar större delen av kvarteret förutom Johan Skytteskolan vid korsningen Västerängsvägen – Svartlösavägen och fyra småhus med angöring från Västerängsvägen. Planområdet omges mestadels av villabebyggelse och gränsar i nordväst till tidigare Långbro sjukhusområde.



Planområdets läge mellan Fruängen och Älvsjö Station

Markägoförhållanden
All mark inom planområdet ägs av staden. Planområdet utgörs av fastigheten Långbro 13:20 samt delar av fastigheterna Långbro 13:1, Fisksumpen 5 och Akvariet 5. Fastigheterna Akvariet 5 och Fisksumpen 5 är upplåten med tomträtt till Sisab. Fastigheten Långbro 13:20 är utarrenderad till Sisab.

Exploateringsnämnden har, i beslut 2006-11-16, givit en markanvisning till NCC Construction Sverige AB för bostäder vid Långbro bollplan. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt. Staden kommer att upplåta marken med tomträtt till bostadsrättsföreningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Översiktsplanen (ÖP99) och Stockholms byggnadsordning betecknar Långbro som gles stadsbebyggelse resp. villastad, som kan kompletteras med bibehållen balans. Nya byggnader anpassas till tomter och naturmark. Markanvändningen med lägre utnyttjandegrad bibehålles i stort, men områdena kan kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Detta detaljplaneförslag bedöms ha stöd i gällande översiktsplan och ett planprogram är därför inte nödvändigt.

Översiktsplanens inriktning är att den övergripande grönstrukturens områden och stråk ska bibehållas. Restaurering och nyanläggning av naturmiljöer prioriteras i syfte att stärka den befintliga biologiska mångfalden. Områdenas naturkvaliteter tas tillvara samtidigt som användningen för friluftslivet utvecklas.

I översiktsplanen redovisas reservat för framtida snabbspårväg Älvsjö-Fruängen-Skärholmen. Vantörsvägen är ett alternativt läge för denna sträckning som dock ej ingår i planområdet. Planförslaget hindrar därmed inte en utbyggnad av framtida spårväg.

Detaljplan
För planområdet gäller detaljplan Pl 3314A, från 1946 samt delvis Pl 5181A, från 1960. Planområdet är i gällande plan i huvudsak avsett för idrottsändamål.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet idag

Befintliga förhållanden
Planområdet har en flack topografi förutom två kullar i mitten av området som är bevuxna med äldre ekar och andra lövträd. I anslutning till kullarna finns även partier med slånbuskage. Delar av kullarna utgörs av öppna berghällar. Ytorna kring fotbollsplanen, BMX-banan och skolgårdarna utgörs av öppna ytor som till följd av eftersatt skötsel övergått i ängsmark av låg kvalitet under igenväxning. I sydöst finns rester av odlingslotter.

Biotoperna kring ekbackarna är på Stockholms grönkarta utsatta som värdefulla naturmiljöer. Parkmiljön i Långbro sjukhusområde gränsar till planområdet i nordväst. Kopplingen mellan områdena är idag dålig och behöver utvecklas.

Geotekniska förhållanden
En geoteknisk undersökning har genomförts för tillkommande bebyggelse. (NCC Teknik, Teknisk PM Geoteknik Projekteringsunderlag 2007-10-15) Provtagning visar att lerans mäktighet varierar från ca 2 m till 10,5 m vilket innebär att byggnaderna måste pålgrundläggas. Generellt bör marknivåerna inte höjas över befintlig markyta pga risk för sättningar. I mitten av planområdet finns moränkullar med berg i dagen. Grundvattnets medelvattennivå ligger ca 0,4 m under markytan.

Dagens 11-mannaplan sedd mot dalgången och Johan Skytteskolan i nordväst.

Befintlig bebyggelse
Bebyggelsen inom planområdet utgörs av Ekängens skola (åk f-5) som består av två byggnadskroppar i ett plan. Johan Skytteskolan (åk 6-9) gränsar till planområdet. Parkmarken mellan skolans olika delar ingår i planområdet och används idag som förbindelseväg mellan skolan och gymnastiksalen.

NY BEBYGGELSE

Bostäder
Planen möjliggör att 34 bostäder i rad/parhus kan byggas på Långbro bollplan. Bebyggelsestrukturen har en riktning in mot den dalgång som bildas mellan de båda ekbevuxna kullarna i mitten av planområdet. Husen angörs via två gator med infarter från Linbodavägen.

Perspektiv över bebyggelsen sedd mot idrottsplanen och parkområdet i nordväst (NCC/ Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB).

Situationsplan, planförslag (NCC/ Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB/ ÅWL Arkitekter)

Gestaltning
Bostadshusen får uppföras i två våningar (reglerad genom byggnadshöjd) med högsta takvinkel 30 grader. Det är möjligt att inreda vinden med takkupa/ frontespis för ljusinsläpp. Husen ska placeras i liv med förgårdsmarken för ett enhetligt gaturum.

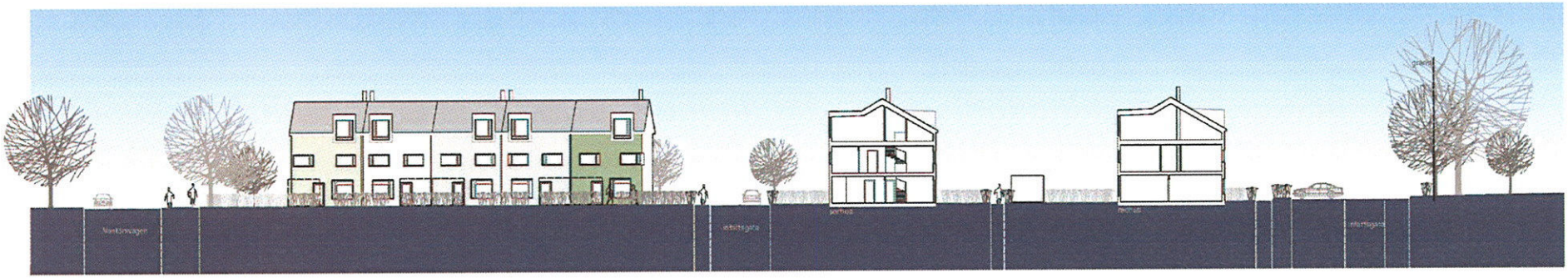
Husen avses få putsade fasader. Intensionen är att radhusen ska färgsättas individuellt för att bryta ner skalan och ge ett varierat intryck. Parhusen färgsätts så båda lägenheterna får samma fasadkulör. De fyra parhusen ges en inbördes enhetlig färgskala för att förstärka gaturummet och vägens rundning. Enhetliga skärmtak får uppföras vid entréer.

Förråd om högst 10 kvm kan uppföras för varje bostadshus. På trädgårdssidan löper gångar mellan bostadsgrupperna för passager inom området och för tillgänglighet från gatan till förråden.

Perspektiv över bebyggelsen längs gatan genom det nya kvarteret sett från Linbodavägen mot nordväst (NCC/ Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB).

Tillgänglighet
De nya bostäderna ska utformas så att bottenvåningen uppfyller tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR. Planlösningarna ska möjliggöra installation av hiss vid behov.

Området är relativt plant varför stadens mål för högsta lutning i utomhusmiljö avseende tillänglighet bedöms kunna uppfyllas. Husens entréer kan angöras direkt från gatan. Övervägande delen av bostäderna (tre av radhuslängorna samt parhusen) får parkeringsplats i direkt anslutning till entréerna. Övriga bostäder har parkeringsplats inom 25 meter från entrén. Sophantering sker vid flera sophus i anslutning till bostadsbebyggelsen. Det längsta avståndet mellan bostad och sophus inom området är ca 60 meter.



Sektion 1

Sektion 2

(NCC/Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB)

Skola
Fastigheten Långbro 13:20 som innehåller Ekängens skola ligger på mark för idrottsändamål enligt gällande plan. Planförslaget medger ändrad användning från idrotts- till skoländamål. Byggrätten för den nya skolfastigheten är begränsad till en utbyggnad i tre våningar. Vid Ekängens skola sker fastighetsregleringar mellan fastigheterna Akvariet 5, Långbro 13:20 och Långbro 13:1, se genomförandebeskrivningen. Ett mindre område som idag är parkmark mellan Johan Skytteskolan och gymnastiksalen föreslås ändras till skoländamål.

Service
Planområdet ligger mitt emellan två lokala centrum med offentlig och kommersiell service och restauranger; vid stationen i Älvsjö respektive Fruängen. Avståndet är ca 1,5 km till varje centrum. Långbrobadet ligger 300 m väster om planområdet.

REKREATION OCH GRÖNOMRÅDEN

Idrott
Området inrymmer idag en 11-mannagrusplan placerad parallellt med Vantörsvägen. Till bollplanen hör omklädningsrum som ej längre används samt löparbana med längdhoppsgrop och en kulstötningsring av lägre standard. Idrottsanordningarna används i skolundervisningen och behöver ersättas när området bebyggs. Intill Ekängens skola ligger en BMX-bana som drivs av en klubb. Området har enligt sociotopkartan sociala och kulturella värden för bollspel, grön oas och lekplats, men området behöver utvecklas och ett nytt gångstråk skapas.

Dagens BMX-bana sedd mot öster.

Planförslaget innebär att en fullstor 7-manna konstgräsplan samt en multifunktionsplan med konstgräs anläggs som ersättning för dagens 11-manna grusplan. 7-mannaplanen placeras i anslutning till den nya bebyggelsen och multifunktionplanen invid skolorna. Den senare blir därigenom även tillgänglig för lek och spontanidrott under rasterna. Multifunktionplanen är möjlig att spola vintertid. Funktioner för skolfriidrott flyttas in på skolområdet i området mellan Johan Skytteskolan och gymnastiksalen.

Referensexempel på multifunktionsplan från Sjöstadsskolan i Hammarby sjöstad.

Parkområde

Ett parkområde utvecklas centralt genom området. Genom detta anläggs ett gång- och cykelstråk från slutet av den allmänna gatan genom det nya bostadskvarteret vidare genom dalgången mellan ekbackarna. Stråket förbinds med grönområdet vid Långbro sjukhusområde vid Svartlösavägen. Det nya stråket kompletterar stadsdelens övergripande park-, gång- och cykelnät och ger en bättre tillgänglighet genom planområdet. Befintliga ekkullar inom området bevaras och planläggs som parkmark, liksom den centrala grönytan i dalgången mellan ekkullarna och området längs den nya gång- och cykelvägen. En ny allmän lekplats för småbarnslek anläggs vid entrén från bostäderna till grönstråket.

Befintlig naturmark i dalgången mellan fotbollsplanen och Johan Skytteskolan.

För att ge plats för nytt gångstråk och utökade parkytor föreslås BMX-banan omdisponeras något. Banan minskas mot parkstråket men kan istället utökas över det område närmast Vantörsvägen som idag nyttjas för grusupplag. Hela ytan för BMX-banan planläggs för idrottsändamål liksom i gällande plan. Del av fastigheten Långbro 13:20 överförs till Långbro 13:1 och planläggs för idrottsändamål för att på sikt ge ytterligare plats för idrottsfunktionerna.

Västra delen av parkområdet sett mot Ekängens skola och Johan Skytteskolan.

Gestaltning
Parkstråket utvecklas med en karaktär som i växtval och plantering relaterar till landskapets vilda flora och karaktär av tidigare hagmark. Kompletterings-plantering sker för att förstärka viktiga stråk och rumsbildningar, men med bibehållen genomsiktlighet. Konstbelysning sker vid ekdungarna.

Idrottsytorna och skolområdet med idrottsfunktioner vid Johan Skytteskolan utvecklas som integrerade delar av parken. Gångstråk och belysning genom parkområdet utformas som en förlängning av parkstråket genom Långbro sjukhusområde. Utformningen av planteringar, markbehandling, belysning och materialval ska samordnas mellan park-, gatu-, idrotts- och kvartersmark för att ge området en enhetlig gestaltning.

För att behålla dalgångens öppenhet bör idrottsplanernas inhägnader utföras så genomsiktligt som möjligt. Vid val av belysning till bollplanen ska bländningsrisken till bostäderna beaktas.

GATOR OCH TRAFIK

Kollektivtrafik
Avståndet till Älvsjö station är ca 1,5 km. Busshållplatser finns vid Johan Skytteskolan och vid Spindelvägen. Området trafikeras med bussar mot Älvsjö, Fruängen, Gullmarsplan och Telefonplan.

Parkering och angöring
Angöring till bostäderna ska ske från Linbodavägen via en ny allmän gata och en ny kvartersgata. Utfart mot Vantörsvägen från ytterligare en kvartersgata får anordnas, utformad endast för enkelriktad utfart.

Parkering sker antingen vid huset eller samlat på gemensamma ytor. Förslaget redovisar 1,7 bilplatser/lgh.

Parkering till bollplan/BMX-bana planeras samordnat från Vantörsvägen på mark som planläggs som gatumark. Infarten till parkeringen samordnas med

tillfarten till Ekängens skola. För en säkrare trafiksituation vid skolan kan en plats för hämtning och lämning av barn anläggas kombinerat med en mindre parkeringsplats.

Vid planområdets samtliga utfarter mot Vantörsvägen och Linbodavägen ska gångbanan vara förhöjd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, el och värme

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme i Linbodavägen. Befintlig pumpstation för fjärrvärme och elnätsstation i planområdet ska finnas kvar.

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Avfallshantering

En allmän återvinningsstation finns idag vid korsningen Linbodavägen – Vantörsvägen. Planen möjliggör att denna flyttas till ett nytt läge invid BMX-banan parallellt med Vantörsvägen. Återvinningsstationen placeras på område som planläggs för gatumark. Hämtning sker via den nya gatan och en vändplan i slutet av denna.

Flera sophus för hushållsavfall kan placeras inom bostadsgruppen. Angöring för hämtning av hushållsavfall med renhållningsfordon kan ske via den allmänna gatan genom bostadsområdet eller direkt från Linbodavägen. En utfart för sopbilen anordnas över kvartermark mot Vantörsvägen för att undvika vändning inom området.

Basstation för mobiltelefoni

Planen medger placering av basstation för mobiltelefoni. Basstationen ska kunna samnyttjas av flera operatörer. Stationen utgörs av en antennmast och teknikbod. Masten ska samnyttjas med bollplanens ena belysningsstolpe.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i nedan.

Natur
Områden som enligt Stockholms grönkarta har höga naturvärden skyddas genom att planläggas som parkmark. Övriga grönområden består idag av ohävdade gräsytor utan större naturvärden. Planförslaget innebär att grönstråket utvecklas och binds samman med Långbro sjukhusområde i nordöst. Därmed stärks den övergripande grönstrukturen i stadsdelen. Genom att utveckla parkområdet och skapa fler funktioner för rekreation kan användandet av området och därmed även skötselbehovet förväntas att öka. Tillkommande bebyggelse placeras till övervägande del på redan hårdgjord mark, bollplanen, samt f d odlingslotter. Påverkan på grönområdet bedöms därför inte bli så betydande att ytterligare kompensationsåtgärder krävs.

Rekreation
Förlusten av 11-mannaplanen ersätts med en 7-manna konstgräsplan samt en multifunktionsplan. En 7-manna konstgräsplan är visserligen mindre än en 11-manna grusplan men konstgräsbeläggningen bedöms ha högre användbarhet. Övriga idrottsanordningar ersätts och uppgraderas vid skolan.

Kvalitén på parkmarken förbättras betydligt. En ny lekplats planeras för småbarnslek vilket inte finns inom området idag. Den nya lekplatsen kompletterar utbudet av lekanordningar inom stadsdelen. BMX-banan ges förutsättning att finnas kvar och utveckla sin verksamhet. Angöring och parkering förbättras. Det nya gång- och cykelstråket kompletterar stadsdelens övergripande gång- och cykelnät och ger en bättre tillgänglighet genom planområdet. Sammantaget innebär planen en förbättring och ökad tillgänglighet till sport- och rekreationsmöjligheter för hela stadsdelen.

Planens konsekvenser för barn och ungdomar
Området nyttjas idag främst av barn och ungdomar för lek i naturmarken, klubbidrottsverksamhet och i samband med skolans aktiviteter. Eftersatt skötsel och dålig belysning gör att området kan upplevas otryggt under kvällar och nätter. Avståndet till kringliggande bebyggelse gör också att den sociala kontrollen i området är låg när skolorna har stängt och idrottsplanen inte används.

Planförslaget innebär en kvalitativ förbättring av utemiljöerna i området vilket på flera sätt gynnar barn och ungdomar i stadsdelen. Befintliga idrottsfunktioner ersätts med motsvarande anläggningar. En ny multifunktionsplan och lekplats ger möjlighet till fler aktiviteter än tidigare. Det utvecklade park- och gångstråket förbättrar sambandet och tillgängligheten till närliggande grönområde vid Långbro sjukhusområde och blir även en tryggare skolväg för barn boende söder och öster om planområdet. Ekkullarna sparas och kan även fortsättningsvis användas till lek. Genom att de båda delarna av Johan Skytteskolan binds samman i planen med ett nytt område avsatt för skoländamål ges också förutsättningar att utveckla en sammanhållen skolgård. Säkrare angöring och parkering till Ekängens skola ger en tryggare skolmiljö. Närheten till de nya bostäderna, förbättrad skötsel och belysning ger även en ökad trygghetskänsla i området.

Planerad bostadsbebyggelse i form av rad- och parhus betraktas som en uppskattad boendeform för barnfamiljer. Planen erbjuder en trafiksäker miljö nära park, idrott och skola.

Buller
Riksdagen har beslutat om riktlinjer för trafikbuller. De bör i normalfallet inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Gällande riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad utomhus är 55 dB(A). I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån skall vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

För att underlätta tillämpning i planeringssituationer har länsstyrelsen i Stockholms län tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor och miljöförvaltning i Trafikbuller och planering (del I) angivit ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Enligt avstegsfall A görs avsteg från riktvärdena enligt kvalitetsmålen utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

Vantörsvägen som löper parallellt med planområdet i söder är en av de större gatorna genom stadsdelen med 3500 fordon per dygn. Andelen tung trafik är 10 % på Vantörsvägen men inga bussar trafikerar gatan. För planförslaget har en bullerutredning gjorts av ÅF- Ingemansson 2007-09-20. Utan åtgärder blir den ekvivalenta ljudnivån mellan 56-60 dB(A) och den maximala ljudnivån 71-75 dB(A) vid gavlarna på de planerade radhusen närmast Vantörsvägen. Övriga bostäder har nivåer under riktvärdena vid fasad.

Det är möjligt att uppföra bostäder med en planlösning där minst hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida vilket motsvarar kravet i avstegsfall A. För att förbättra ljudkvalitén i markplan kan även skärmning ske vid uteplatser.

Vibrationer
Vibrationsmätning har genomförts av ÅF- Ingemansson 2007-10-03 vid passage av såväl lätta som tunga fordon. Enligt SS 460 48 61 ger en vägd acceleration mellan 10,0-14,4 mm/s2, en knappt/ej kännbar störning för människa. Uppmätta värden för vägda accelerationer på bollplan vid Vantörsvägen ligger mellan 0,5 mm/s2 och 4 mm/s2, dvs under gränsen för känseltröskeln. Vibrationerna ger inte heller upphov till störningar i byggnader.

Mätningarna tyder på vibrationer som troligen orsakas av pumpar i fjärrvärmestationen. Pumparna kan bli en källa till stomljud. Vid nybyggnation av bostäderna bör inte riktvärdet för störningar i bostäder, 30 dBA SLOW överskridas. Eventuella skyddsåtgärder bör genomföras i samband med byggnationen. Om pumparnas verksamhet förändras senare kan ytterligare åtgärder behövas vid pumpstationen.

För närvarande är det svårt att bedöma risken för markvibrationer och stomljud vid en framtida utbyggnad av spårväg längs Vantörsvägen. Grundläggning av hus på pålar ger ökat skydd mot vibrationer. Vid en eventuell anläggning av spårväg skall akustisk expertis användas för att granska underlag och eventuellt rekommendera lämpliga åtgärder.

Basstation för mobiltelefoni
Mobiltelefonmasten med antennerna behöver vara ca 30 meter hög och blir därmed synlig i stadsbilden. Masten ska kombineras med bollplanens ena

belysningsmast och placeras närmast naturmarken med uppvuxna träd för att ge så liten påverkan som möjligt på stadsbilden.

Strålning från mobilmastens antenner underskrider statens strålskyddsinstituts rekommenderade gränsvärde 3 meter ifrån antennen. Eftersom antennen är placerad på ca 30 meters höjd överskrids inte värdet där någon människa vistas.

Magnetfält
Nätstation med tillhörande dragning av kabel i mark längs Linbodavägen ger upphov till ett magnetfält. På 6-8 m avstånd från nätstationen är magnetfält i regel på en så pass låg nivå att det inte är möjligt att konstatera varifrån fältet härstammar. Avståndet till närmaste bostadshus är 9 meter varför magnetfältet ej utgör någon risk.

Markföroreningar
I sydvästra delen av planområdet, närmast BMX-banan, har det skett tippning. Området har även tjänat som tillfälligt upplag för Stockholm Entreprenad. Upplysningsplikt råder till Miljö- och hälsoskyddsnämnden om föroreningar konstateras i samband med markarbeten.

Radon
Byggnader ska uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider gällande riktvärden.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, strategiska avdelningens plansektion genom plankonsult Sofia Westerlund och Maria Engström, Nyréns Arkitektkontor. Samråd har skett med Per-Bruno Wisth, Pavel Huzevka och Ewa Reuterbrand från exploateringskontoret samt Kajsa Pärke från Älvsjö stadsdelsförvaltning. Från byggherren NCC Construction AB har Olle Forsberg medverkat. Byggherrens arkitekter är Sören Eriksson och Ingrid Moberg på Brunnberg & Forshed Arkitektkontor och landskapsarkitekter Sara Revström och Sylvia Ovefelt på ÅWL Arkitekter.

Peter Jacobsson
planchef

Torbjörn Johansson
planarkitekt