



Per-Bruno Wisth
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 10
perbruno.wisth@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Detaljplan för område vid Långbro bollplan i stadsdelen Långbro. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område vid Långbro bollplan i stadsdelen Långbro, S-Dp 2007-03929-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

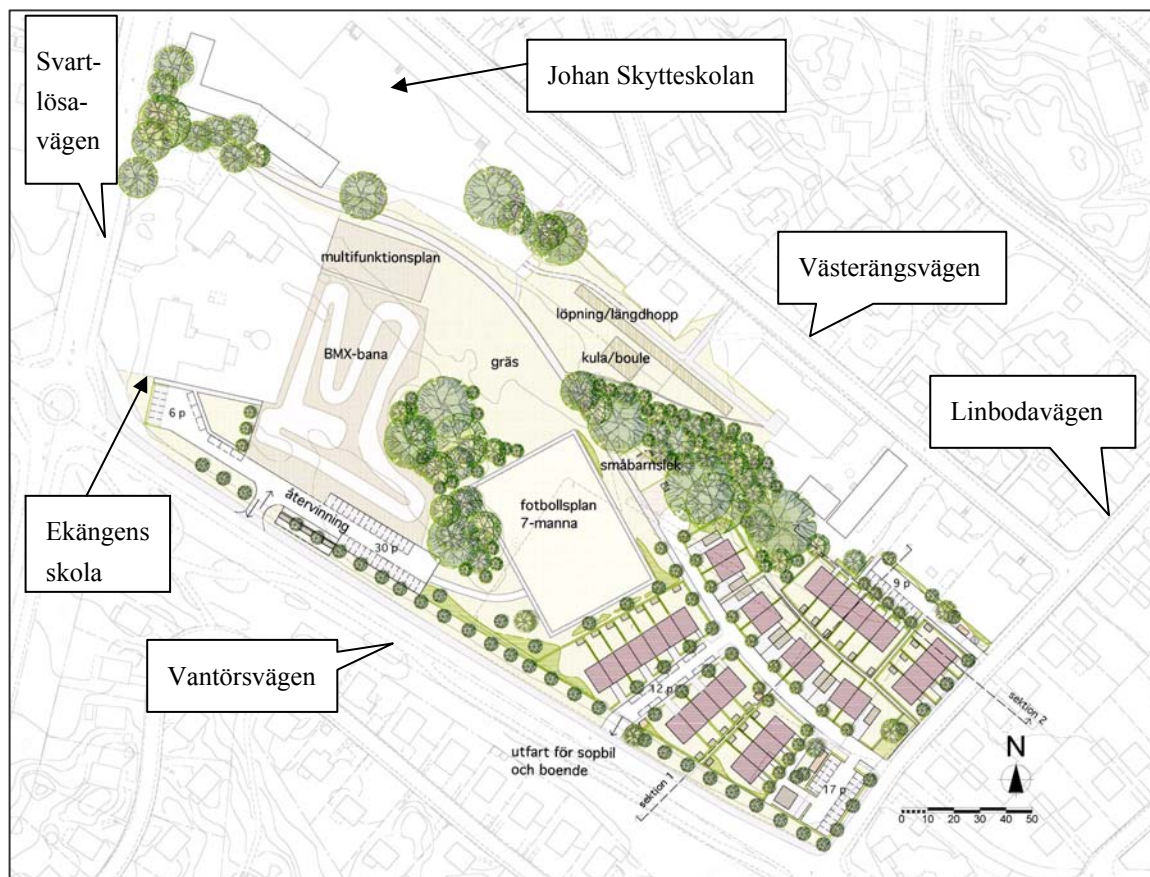
Sammanfattning

Planförslaget innebär att 34 rad/parhus kan byggas på en del av Långbro bollplan, som är en 11-manna grusplan. Den ersätts med två konstgräsplaner, en 7-manna-plan och en mindre s.k. multifunktionsplan.

Området är markanvisat till NCC Construction Sverige AB och avses upplåtas med tomträtt. Intäkterna består av kapitaliserad tomträttsavgäld om ca 10,3 mnkr samt ersättning från JM om ca 2,1 mnkr (enligt tidigare exploateringsavtal rörande Långbro). Kostnaderna blir 7 mnkr för bollplanerna och ca 6 mnkr för övriga kostnader. Projektet bedöms därför ge ungefär lika stora intäkter som kostnader. Kontoret tillstyrker planförslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder för område vid Långbro bollplan i stadsdelen Långbro, S-Dp 2007-03929-54. Remisstiden är fram till den 17 december 2007.



Tidigare beslut

Marknämnden anvisade 2006-11-16 marken inom området till NCC Construction Sverige AB och gav kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Planförslaget sammanfaller i huvudsak med det i nämnden tidigare redovisade, men planområdet har utökats något och bebyggelsen har anpassats så att befintliga va-ledningar inte behöver flyttas.

Förslag till detaljplan

Området ligger längs Vantörsvägen, mellan Linbodavägen och Svartlösavägen. Det är enligt gällande detaljplan ett idrottsområde och här finns en grusplan för 11-mannalag, en BMX-bana, ett naturområde samt Ekängens skola.

Förslagets syfte är att utnyttja en del av idrottsområdet för bostadsbebyggelse. Den nuvarande 11-mannaplanen med grus ersätts med två konstgräsplaner, en 7-mannaplan och en s.k. multifunktionsplan. Därigenom kan ett bostadsområde inrymmas. Det föreslås bestå av 26 radhus och 8 parhus i två våningar, med möjlighet att inreda vind.

Den befintliga miljöstationen vid Linbodavägen flyttas till Vantörsvägen. BMX-banan läggs delvis om. Ekängens skola får en ändrad planbestämmelse från idrotts- till skoländamål och fastigheten får något ändrade gränser. Ett naturparti med två eckbackar och mellanliggande ängsmark ändras från idrotts- till parkändamål. Till Johan Skytteskolans fastighet överförs ett mindre parkområde.

Det centrala gång- och cykelstråk som leder från Fruängens centrum, genom Långbroparken och fram till Svartlösavägen, får i planförslaget en fortsättning till Linbodavägen där det sedan fortsätter längs Spindelvägen mot Älvsjöskogen.

Vad gäller trafiken i området så föreslås infarten till bostäderna ske från Linbodavägen. Infarten till Ekängens skola, den nya 7-mannaplanen, BMX-banan och miljöstationen sker från Vantörsvägen.

Avståndet till såväl Älvsjö centrum med pendeltågsstation som till Fruängens centrum med tunnelbanestation är ca 1,5 km. Busshållplats finns vid Johan Skytteskolan och vid Spindelvägen. Området trafikeras med bussar mot Älvsjö, Fruängen, Gullmarsplan och Telefonplan. Spårvägsreservatet längs Vantörsvägen påverkas inte av planförslaget.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Området är relativt plant och tillgänglighetskraven bedöms kunna uppfyllas för utomhusmiljön. Detta gäller också för bottenvåningarna i de nya bostäderna som också skall kunna förses med hiss i framtiden. Övervägande delen av bostäderna får parkeringsplatser i direkt anslutning till entréerna.

-Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet inte medför sådan påverkan att miljöbedömning behöver göras. Buller, vibrationer, magnetfält och ev. förekomst av markföroreningar har därvid undersökts.

Förslaget innebär att man främst tar i anspråk del av en 11-manna grusplan med låg standard medan värdefulla naturpartier behålls och rustas.

Ett sopsandsupplag vid Vantörsvägen flyttas för den nya infarten.

-Ekonomiska konsekvenser

Marken avses upplåtas med tomträtt, i enlighet med tidigare markanvisning, som ger en kapitaliserad tomträttsavgäld om ca 10,3 mnkr. JM har tidigare, i ett exploateringsavtal med staden rörande Långbroparken, åtagit sig att lämna ett bidrag till upprustningen av det aktuella idrottsområdet på motsvarande ca 2,1 mnkr. Summa intäkter blir ca 12,4 mnkr.

Kostnaderna gäller främst ersättning till idrottsförvaltningen på 7 mnkr, som åtar sig uppföra de nya bollplanerna och justera BMX-banan. Övriga kostnader, om

totalt ca 6 mnkr, gäller främst den nya gc-vägen genom området, den nya gemensamma angöringen från Vantörsvägen samt upprustning av parkmarken. Summa kostnader blir ca 13 mnkr.

-Påverkan på barn

Förutsättningarna för lek förbättras i området genom att två konstgräsplaner anläggs. Multifunktionsplanen läggs invid skolorna och blir därigenom tillgänglig för lek och spontanidrott under rasterna. En allmän småbarnslekplats anläggs invid den nya bebyggelsen där det finns en mindre pulkabacke som kan integreras i lekplatsen. Kvalitén på intilliggande parkmark förbättras.

-Parkering

Parkeringen sker antingen vid husen eller samlad på gemensamma ytor. Förslaget redovisar 1,7 bilplatser/lgh. Bollplanen samt BMX-banan får en egen parkering med 30 platser. Ekängens skola får 12 p-platser.

-Måluppfyllelse

Utbyggnds-förslaget ger bostäder i ett bra läge med utbyggd infrastruktur, vilket bidrar till att uppfylla stadens mål vad gäller bostadsbyggande.

-Genomförande

Bostäderna kan byggstarta sommaren 2008, om planen inte överklagas, och stå klara hösten 2009. I framtiden kan eventuellt en flytt av BMX-banan bli aktuell när Högdalstoppen byggs ut och då skulle istället ytterligare en 7-mannaplan kunna inrymmas.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren 2008.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid genomförandebeslutet när exploateringsöverenskommelse skall träffas med NCC, vilket preliminärt blir under andra kvartalet 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret anser att det föreslagna projektet med småhus vid Långbro bollplan utgör en bra komplettering av befintlig villabebyggelse och att konstgräsplanerna, liksom övriga upprustade naturytor blir en tillgång för såväl skolbarnen som de kringboende.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut