

Utlåtande 2005: RII (Dnr 311-413/2005)

Förslag till detaljplan för del av Långbro sjukhusområde, etapp 2, Dp 2003-02301A-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Förslag till detaljplan för del av Långbro sjukhusområde, etapp 2,
Dp 2003-02301A-54, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets beredning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet för Långbro sjukhusområde under våren 1999. Efter genomfört programarbete och plansamråd redovisade kontoret under vintern 2001 ett planförslag som omfattade 700-750 lägenheter i hela f.d. Långbro sjukhusområde. Arbetet delades upp i två etapper. Den första etappen antogs vintern 2002 och exploatering enligt plan pågår. Den andra och slutliga etappen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 januari 2005 och underställs härmed kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar de nordöstra och sydöstra delarna av f.d. Långbro sjukhusområde och innehåller 260 lägenheter i nyproduktion och ytterligare ca 20 i ombyggnader. Utgångspunkterna för planarbetet har varit att bibehålla områdets karaktär av kulturhistorisk institutionspark, tillgänglig för allmänheten. Parken har haft en central betydelse och därför har den tillkommande bebyggelsen i möjligaste mån förlagts till redan exploaterad

mark. Samtliga äldre byggnader har stort kulturhistoriskt värde förutom den f.d. ekonomibyggnaden som bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. Även själva parken i sig har bedömts ha ett kulturhistoriskt värde. Följande byggnader ges skyddsbestämmelser och beläggs med bestämmelsen q1 respektive q2 i planen. Byggnaderna är Stora Mans, Överläkarvillan, Grindstugan, Administrationsbyggnaden, Matsalsbyggnaden, Bostadshuset, vedbod och Gravkapellet.

De nya byggnaderna ges olika karaktär i form av lamellhus, atriumhus eller med kvartersstruktur, samtliga med slätputsade fasader. Byggnaderna ges generösa våningshöjder och fönsteröppningar vilket ska underlätta samspelet med de äldre byggnaderna. Genom att anlita olika arkitekter säkerställs ett varierat uttryck. Lägenheterna beräknas börja byggas mellan år 2006- 2010. Parkeringsstalet föreslås bli 0,9 bilplatser per lägenhet och för att inte störa parkens gröna karaktär kommer parkerade bilar att döljas bakom häckar, slänter och kullar samt i garage under hus och gårdar.

Långbrohallen planeras vara kvar och fastigheten får användningen sim- och idrottsändamål och ges möjlighet till framtida om- och tillbyggnad.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Remiss- och samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag anser att den föreslagna detaljplanen erbjuder ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholm. Det behöver byggas många bostäder i Stockholm under de kommande åren för att Stockholms attraktivitet ska bibehållas och ökas. Det är synnerligen viktigt att ur tillväxtperspektiv öka bostadsproduktionen. Utan bostäder är Stockholm mindre attraktivt för nyetableringar av företag.

Det gamla sjukhusområdet i Långbro kommer att bli en attraktiv boendemiljö för bland annat barnfamiljer genom ett välplanerat område i direkt anslutning till grönområde och ett vackert parkområde. I närheten finns Johan Skyttesskolan och planen medger att lokaler i området används som förskolor och kvartersbutiker.

I planen ingår en enklare miljökonsekvensbeskrivning. Den visar att alternativet med ingen exploatering och ett fortsatt begränsat underhåll av park och naturytor på sikt förstärker känslan av förslummad park- och naturmark. Därför välkomnar jag förslaget om att upprätta en skötselplan som garanterar

att grönområden i anslutning till bebyggelsen kan förbättra och berika naturmiljön.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. återremittera förslag till detaljplan för omarbetning av delen om bebyggelsen vid badet
2. samt anförda följande:

I detaljplanen för Långbro bör den uppskattade ängen framför badet, som bl a används för bollspel och rekreation undantas för nybyggnation. Såväl berörda stadsdelsnämnder som medborgare och andra intressenter i området har massivt och tydligt uttalat att denna grönyta inte bör bebyggas oavsett vilken kompensation som arrangeras på annat håll.

Det är extra viktigt att bevara den här grönytan eftersom det av översiktsplanen framgår att just denna sydöstra del av Stockholm har brist på grönområden jämfört med staden i övrigt. Vi anser att planen i denna del måste omarbetas.

Dessutom skulle parkeringssituationen i området underlättas om det planerades för en bilpool.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Genom majoritetens byråkratisering av processen för detaljplaner försenas byggandet med sex månader, på grund av att ärendet ska upp för beslut i kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för del av Långbro sjukhusområde, etapp 2, Dp 2003-02301A-54, antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 januari 2005 att godkänna förslaget till detaljplan för del av Långbro sjukhusområde, etapp 2 inom stadsdelen Långbro, Dp 2003-02301A-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp), till förmån för sitt förslag om återremiss samt därutöver enligt nedan

Återremittera detaljplanen för bearbetning samt anföra följande:

Nämnden önskar se en omarbetning av förslaget där man antingen glesar ut projektet eller omformar det så att ängen bredvid badet kan behållas intakt. Exploateringsgraden har blivit allt för hög. Att inte beakta remissinstansers svar (inklusive bägge berörda stadsdelsnämnder) föreningars och medborgarnas uttryckliga önskan om att bevara picknick- och fotbollsängen bredvid badet vore en maktens arrogans.

Grönytor är en brist i denna del av staden och man måste handskas varsamt med det som återstår. Långbroområdet utgör en mycket viktig länk i den ekologiska infrastrukturen i denna del av Stockholm.

Radhus är en ytkrävande boendeform som inte ger mycket bostäder. Nuvarande placering av dem lämnar inte mycket av allmän yta i det centrala gångstråket. Hela området kring dem kommer att upplevas som privat mark.

Grindstugan bör återuppföras. En eventuell bostadsbebyggelse på platsen får icke inkräkta på befintlig naturmark.

Antalet ytparkeringsplatser är för stort och ytkrävande och bör minskas. Fler garage under husen bör åstadkommas. Det aktuella området är illa beläget ur kollektivtrafiksynpunkt och måste få bättre kollektivtrafik eller bör egentligen inte genomföras i enlighet med stadens riktlinjer för byggande. Start av bilpool borde vara en självklarhet.

De skyddsvärda och framförallt de hotade och rödlistade arterna (de senare vilka inte ens nämns i exploatörens MKB) som finns inom Långbroområdet samt dess dammanläggning måste respekteras och skyddas. Dammen måste restaureras under ledning av biologisk expertis. Befintliga ekdungar med kringliggande mark är mycket viktiga biotoper och får inte skövlas.

Den nya bollplanen som nämns (som egentligen är en befintlig) måste få ett ekologiskt riktigt ytskikt p.g.a. sin närhet till dammen. Den bör icke stängslas in då det i så fall blir en barriär mitt i parkstråket.

Förskole- och skollokalsfrågan samt avfallshantering tycks inte vara ordnad.

Efter eventuellt kommande godkännande av detaljplanen skall den överlämnas till kommunfullmäktige för beslut.

Reservation anfördes av Kerstin Rossipal (kd) enligt följande.

Att återremittera förslaget beträffande byggnationen sydost om badet för bearbetning samt att därefter överlämna detaljplanen betr Långbro, etapp 2, till kommunfullmäktige för antagande.

När beslutet om etappvis utbyggnad av Långbro sjukhusområde togs i februari 2001, gjordes detta bl a för att vi ansåg att en ytterligare översyn borde göras beträffande bebyggelseplanerna sydost om badet. Planerna för badet var oklara, men framför allt ville vi undersöka förutsättningarna att kunna bevara den uppskattade ängen framför badet, som bl a används för bollspel och rekreation, och undanta denna från nybyggnation. Såväl berörda stadsdelsnämnder som medborgare och andra intressenter i området har massivt och tydligt uttalat att denna grönyta inte bör bebyggas oavsett vilken ”kompensation” som arrangeras på annat håll.

När det nya förslaget till detaljplan för etapp 2 nu presenteras, visar det sig att man inte lyckats undanta området från byggnation, utan planen innehåller åtta nya hus på denna plats.

Vi anser att planen i denna del måste omarbetas. De fyra husen närmast badet bör utgå helt och intilliggande fyra hus flyttas eller delvis utgå.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 29 november 2004 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Våren 1999 beslöt nämnden att påbörja planarbetet för Långbro sjukhus-område. Efter program- och plansamråd redovisade kontoret vintern 2001 ett planförslag omfattande 700-750 lägenheter i området som helhet, präglad av ambitionen att uppnå en förhållandevis hög exploatering i kombination med ett bevarande av områdets mycket stora natur- och kulturvärden. En plan för en första etapp antogs vintern 2002 och utbyggnaden i enlighet med denna pågår.

Denna andra delplan omfattar områdets nordöstra och sydöstra delar och innehåller ca 260 lägenheter i nyproduktion och ca 20 i ombyggnader. Starka invändningar har lokalt riktats mot bl a exploateringsnivån, som man befärar kommer att påverka framför allt trafiksituationen negativt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Med anledning av förändrade vårdformer började den psykiatriska vården inom Långbro sjukhusområde successivt att avvecklas från mitten av 1980-talet och frågan väcktes om markens framtida användning. Bostäder kom tidigt att bli ett

huvudalternativ och i slutet av 1980-talet planerades för bostäder i en del av området men efter förändrade förutsättningar beslöt stadsbyggnadsnämnden 1995 att ett nytt programarbete för området skulle påbörjas.

År 1998 sålde Stockholms läns landsting huvuddelen av marken till JM AB, med undantag av områdets badanläggning och en ungdomspsykiatrisk klinik. Badanläggningen övertogs sedermera av Älvsjö AIK medan JM förvärvade landstingets återstående mark. Omkring år 2000 inleddes omvandlingen av sjukhusområdet till bostadsområde genom både om- och nybyggnad. Till idag har ca 100 lägenheter färdigställts och ca 100-200 är under produktion.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Staden köpte redan 1902 del av egendomen Långbro för uppförande av ett nytt mentalsjukhus i ett lugnt och naturskönt läge. Anläggningen ritades av Gustaf Wickman, en av tidens mest kända arkitekter, och stod färdig 1910. Den dominerades då och allt jämt av två 120 meter långa vårdbyggnader för manliga respektive kvinnliga patienter, parallellt placerade i landskapets tydliga längdriktning kring ett centralt parkrum. Samtliga äldre byggnader har enkla och enhetliga fasader i ljus puts med höga takfall och markerade socklar.

Parken växte fram med början kring 1910 och hade liksom andra institutions-parker från denna tid såväl estetiska som sociala motiv. Anläggningen har karaktär av engelsk park med ett nät av slingrande gångvägar, små paviljonger och med en uppdämd damm som självklar mittpunkt. Den liksom parken i övrigt har orienterats i dalstråkets riktning.

Stadsmuseet har bedömt att samtliga äldre byggnader, utom den förvanskade ekonomibyggnaden, har stort kulturhistoriskt värde (gröna), medan själva parken anses vara av byggnadsminnesklass (blå).

Programsamråd

I april 1999 beslöt stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbete med programsamråd för sjukhusområdet i sin helhet samt att påbörja planarbete för ombyggnad av Stora Kvinns till bostäder. Under våren detta år genomfördes programsamråd med två principförslag, omfattande ca 780 lägenheter vardera. Dels ett förslag med trädgårdsstadskaraktär, signerat Brunnberg & Forshed, dels ett förslag med friliggande hus i park, signerat ÅWL arkitekter.

Inget av de båda programförslagen bedömdes kunna ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Exploateringsgraden ifrågasattes, framför allt pga oro för ökad trafik och parkering i närområdet, och en större hänsyn till parkens kvaliteter efterlystes. Vidare betonades vikten av att området fick en varierad karaktär med inslag av institutioner eller andra arbetsplatser, för att motverka en befarad känsla av sovstad.

Plansamråd

I februari 2000 beslöt stadsbyggnadsnämnden om plansamråd utifrån följande riktlinjer:

- Sikta på ett nybyggnadstillskott om 80 000 kvm BTA, motsvarande 700-750 nya lägenheter inom hela sjukhusområdet inklusive landstingets fastighet. Till det kommer ett tillskott på drygt 70 lägenheter vid ombyggnad av Stora Kvinns, vars nya plan antogs i januari 2000. Inriktningen gäller under förutsättning att det med den förhållandevis höga exploateringen samtidigt går att skapa en attraktiv parkmiljö, tillgänglig för kringboende, och att erforderligt antal parkeringsplatser kan inrymmas på godtagbart sätt.

- Parkeringstalet för flerbostadshusen bör lägst uppgå till ca 0,9 bilplatser per lägenhet, som byggs ut från början. Därtill kommer en utbyggnadsreserv om 0,3 bilplatser per lägenhet som skall redovisas på lämpliga platser och som kan byggas ut vid behov. För småhusen föreslås riktvärdet 1,2 bilplatser per hus.

- Konsekvenserna av att bevara respektive riva ekonomibyggnaden studeras.
- Stora Mans reserveras för skoländamål och dylikt, ej boende.

Samrådsförslag

I samarbete med ÅWL arkitekter upprättades ett samrådsförslag utifrån nämndens direktiv, med målet att uppnå en förhållandevis hög exploatering, och samtidigt bibehålla en hög kvalitet på parkstrukturen. Förslaget innehöll 726 lägenheter, exklusive Stora Kvinns, och hade som utgångspunkter:

- Planstrukturen utgår från områdets särart med den värdefulla parken och byggnaderna. Den centrala parken tydliggörs och kring den grupperas nya byggnader som väldefinierade "kvarter" som bildar nya solitärer i parken.

- Bebyggelsen i olika delar av området ges varierande karaktär, anpassad till sin respektive plats.

- Avgränsningen mellan privata grönytor och allmän park görs tydlig för att medge både en privat närmiljö och en offentlig parkmiljö.

- Gång-, cykel- och bilvägnät integreras med omgivningen på naturligt sätt.

Plansamrådet genomfördes under våren 2000 och redovisades för nämnden strax efter årsskiftet 2001. Som framgår av det då behandlade tjänsteutlåtandet, och av bilagd remiss- och samrådsredogörelse, var flertalet centrala instanser övervägande positiva. Flera av dessa förordade ett bevarande av ekonomi-byggnaden.

Hos berörda stadsdelsnämnder, allmänhet och föreningar kvarstod kritiken mot exploateringsnivån, som fortfarande ansågs för hög framför allt med hänsyn till trafiksituationen och bevarandet av parken. Bland annat ifrågasattes utformningen av områdets syd-östra del och borttagandet av bollplanen vid Långbrobadet.

Stadsdelsnämnderna tryckte även på behovet av skollokaler och gruppbestäder, samt förordade fler hyresrätter.

Stadsbyggnadsnämndens beslut

Nämnden beslöt den 1 februari 2001 att i huvudsak godkänna kontorets förslag till riktlinjer inför det fortsatta arbetet, dvs att detaljplaner upprättas för en etappvis utbyggnad av området i enlighet med tjänsteutlåtandet. Därutöver anförde nämnden följande:

”I huvudsak är vi positiva till den planerade bebyggelsen. Stockholm behöver nya bostäder och planerna för Långbro sjukhusområde skapar förutsättningar för att staden ska få ett betydande tillskott.

Vi anser dock att det bör göras en översyn av bebyggelsen sydost om badet. Det är viktigt att klara ut planerna för badet, men också att undersöka förutsättningarna för att bevara bollplanen. Det kan därmed bli aktuellt att med vissa omfördelningar av bebyggelsen inom området, i första hand inom den sydöstra delen och i andra hand inom det övriga området.

Det är vidare viktigt att trafikfrågorna ytterligare belyses. I det fortsatta arbetet bör en djupare analys av konsekvenserna av den planerade bebyggelsen för trafiksituationen göras för att säkerställa en optimal lösning av trafikfrågorna. Det är också av största vikt att områdets kollektivtrafikförsörjning förbättras. Vi anser därför att reservatet för spåförbindelsen Skärholmen-Fruängen-Älvsjö bör finnas kvar i regionplanen för eventuella framtida behov, eller att t-banan förlängs från Fruängen till Älvsjö.

Vi anser också att skol- och daghemslokaler måste garanteras inom området.

För hela projektet gäller att så mycket som möjligt av den öppna parken med dess kulturhistoriska värden kan bevaras och vara tillgänglig för allmänheten. Långbroparken är av vitalt intresse som rekreationsområde för de boende i Fruängen och Älvsjö.”

Utgångspunkter

Av naturliga skäl, och mot bakgrund av nämndens beslut, valde kontoret att inleda det etappvisa framtagandet av delplaner med områdets nordvästra del. Planen för denna första etapp vann laga kraft hösten 2002 och utbyggnaden av denna pågår. Parallellt med denna utbyggnad har planen för etapp 2 arbetats fram. Denna omfattar områdets nordöstra och sydöstra delar, innefattande bl a det centrala parkrummet.

Värnandet om detta har varit en av processens ledstjärnor. Som redan nämnts, har parken av stadsmuseet bedömts vara av byggnadsminnesklass och således ha högre värde än de gamla byggnaderna på platsen. Parken framstår också som den mest självklara tillgången för det nya bostadsområdet och för kringliggande stadsdelar. En tillgång som under nästan ett sekel legat otillgänglig innanför sjukhusets grindar.

Den tillkommande bebyggelsen måste givetvis tillkomma på parkens villkor. Planförslaget omfattar nybebyggelse om ca 30 000 kvm BTA, vilket motsvarar ca 260 lägenheter. Därtill kommer ombyggnader av befintliga hus, som beräknas rymma ca 20 lägenheter, samt olika verksamheter, som skolor mm. Husens utformning och

placering överensstämmer i huvudsak med samråds-förslaget. På några punkter har dock förslaget justerats:

Ekonomibyggnaden

Samrådsförslaget innehöll två alternativ för ekonomibyggnaden, rivning eller bevarande. Bygganden är om- och tillbyggd och har i sig inte samma höga värde som flera andra byggnader inom området, men är av stor betydelse för upplevelsen och förståelsen av helhetsmiljön. Med stöd av flera remissinstanser och i enlighet med nämndens beslut innebär förslaget att byggnaden bevaras.

I bottenvåningen medger planen skolverksamhet och därutöver bostäder.

Grindstugan vid Johan Skyttes väg

Grindstugan vid Johan Skyttes väg har ödelagts genom eldsvåda under plan-arbetet, vilket är en förlust för området som helhet. Av bl a ekonomiska skäl har dock ett återuppförande inte ansetts realistiskt. Då det är av stort värde att denna lite mörka del av parken "befolkas" har en stadsvilla, av det slag som avses byggas vid den gamla cisternen, i stället föreslagits på dess plats. Det befarade intrånget i skogsmarken intill är mycket begränsat, och noggranna studier har gjorts på plats för att anpassa förslaget till vegetationen

Långbrohallen och området sydost därom

Långbrohallen ägs och drivs idag av Älvsjö AIK och är en stor tillgång för både det framväxande bostadsområdet och för kringliggande stadsdelar. För att säkerställa hallens utvecklingsmöjligheter har den sedan samrådet försetts med en ökad byggrätt, utformad utifrån de utbyggnadsplaner som presenterats.

Sydost om hallen finns idag en öppen gräsyta om ca 3 500 kvm, som bl a används för bollspel. Nämnden beslöt 2001 att planerna för badet skulle klaras ut, samt att förutsättningarna för att bevara bollplanen skulle undersökas. Eftersom ytan intill hallen är mycket värdefull ur bostadsbyggnadssynpunkt, har stadsbyggnadskontoret, tillsammans med gatu- och fastighetskontoret noga utrett hur större bollytor kan säkerställas i området, även om ytan intill hallen bebyggs.

Detta har lett till att förslaget innehåller en ny bollplan om ca 1 000 kvm i parken mellan Stora Mans och Stora Kvinns, samt att ännu en ny bollplan om ca 3 200 kvm anläggs intill Johan Skytteskolan, omdelbart sydost om själva planområdet. Därutöver rustas den befintliga Långbro bollplan om 7 000 kvm starx intill. Sammantaget innebär detta att bollytorna i och intill området utökas väsentligt, förutom att den nära en km långa parken i sig ger rika utrymmen för spontanidrott av olika slag.

Sydost om hallen föreslogs i samrådet både flerfamiljshus och atriumhus. Då befintliga ledningsstråk på platsen visat sig betydligt dyrare att flytta än vad som ursprungligen antagits, har atriumhusen som idé tyvärr måst överges där.

I stället föreslås flerfamiljshus på hela ytan. Samtidigt har antalet atriumhus längs Västerängsvägen minskat något och ett mindre flerfamiljshus där har utgått. Sammantaget innebär detta att antalet lägenheter ökar marginellt jämfört med samrådsförslaget, men att den bebyggda ytan samtidigt blir mindre.

Bebyggelsen sydost om ekonomibyggnaden, mot det stora centrala parkrum-met, föreslås som i samrådsförslaget få tre-fem våningar, vilket ger en höjd som harmonierar med intilliggande äldre byggnader. Atriumhusen, längst bort i området och närmast kringliggande villor, får två våningar. Flerfamiljshusen sydost om Långbrohallen får tre-fem våningar för att både knyta an till hallens höjd och trappa ned mot parkstråket och atriumhusen på andra sidan stråket.

Strävan har varit att i huvudsak lokalisera nybebyggelsen till redan exploaterad mark. Endast husen sydost om Långbrohallen samt ett antal av atriumhusen placeras på grön mark. Dessutom återställs stora asfaltytor inom planområdet till park

Utställning

Planförslaget ställdes ut under tiden 27 oktober – 24 november 2003 i Tekniska Nämndhuset samt på Älvsjö Medborgarkontor. Under utställningstiden inkom skrivelser från länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, gatu- och fastighetskontoret, Stokab, Långbrohallen AB, Föreningen för Hörselskadade och Döva Barn med Familjer, från elva närboende samt från sammanslutningen "Samverkan över gränserna". Nedan redovisas i korthet några av de inkomna skrivelserna. I övrigt hänvisas till bilagt utställningsutlåtande.

Länsstyrelsen anför i sitt yttrande att större avsteg från bullerriktvärdena inte bör göras än att inomhusriktvärdena klaras och att utomhusvärdet, 55 dB(A), uppfylls utanför hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Marie Ferngren, Peter Nilsson, Anders och Jenny Ferngren, Eva Åfeldt-Pettersson, Bertil Pettersson, Åse Ekholtz, Björn Johansson, Jenny och Thomas Andersson samt Monica Samuelsson, boende på Västerängsvägen och Johan Skyttes väg, motsätter sig infarterna till planområdet från dessa båda vägar. Med tanke redan på dagens trafik och då det finns dagis vid dessa vägar, ifrågasätter man ytterligare trafik. Dagens infarter från Mickelsbergsvägen och Vantörsvägen anses bättre och bör vara de enda.

Sammanslutningen "Samverkan över gränserna" anser inte att föreningarnas tidigare synpunkter finns redovisade i materialet och menar att det inte framgår hur tidigare samråd förändrat det utställda förslaget. Man anser att väsentliga förändringar till det sämre skett och menar att förfarandet skall göras om från grunden, med hänsyn till de kringboendes och föreningarnas synpunkter.

Antalet bostäder har ökat, genom att nya byggnader tillkommit och andra ersatts, medan samverkansgruppen förordar en minskning.

I fråga om trafiken anser samverkansgruppen att förslaget att tillåta trafik till området via Johan Skyttes väg och Västerängsvägen är oacceptabelt, då dessa gator inte är dimensionerade för ytterligare trafik och då ett daghem ligger i närheten. Man föreslår i stället att denna trafik leds till Mickelsbergsvägen via den föreslagna lokalgatan.

Samverkansgruppen anser fortfarande att exploateringsgraden är för hög och man konstaterar därvid att politiker och tjänstemän inte tagit intryck av tidigare framförda synpunkter, en lokal opinion riskerar att köras över. Om förtroendet för demokratin skall kunna vidmakthållas måste såväl beredande som beslutande organ ta till sig lokala synpunkter. Konsekvenserna för de kringboende, liksom miljöaspekter och kommunikationer måste beaktas. Med nuvarande förslag kommer en förbättrad situation för de som saknar bostad att gå ut över de som redan bor i området.. Exploateringsgraden måste sänkas till ca 450 lägenheter totalt för sjukhusområdet, i förhållande till de 700-750 lägenheter som idag totalt planeras.

Man delar inte uppfattningen att den förutsedda trafikökningen kan godtas. Omgivande gator kommer inte att klara trafikökningen och redan idag uppstår, särskilt i morgontrafiken, långa köer. Man delar inte heller förslagets bedömning av parkeringsbehovet. Många hushåll kommer att ha två bilar. Minst 1,2 bilplats per lägenhet måste byggas direkt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets strävan har under hela planprocessen varit att bevara, rusta och öppna upp Långbro sjukhusområde med dess mycket värdefulla park och bebyggelse, och samtidigt skapa ett efterfrågat och tilltalande bostadsområde. Att förena respekt för områdets natur- och kulturvärden med ett icke obetydligt bostadstillskott har varit ledstjärnan.

Såväl under samrådet som under utställningen har exploateringsnivån väckt störst invändningar. Dessa har dock mindre gällt om själva sjukhusområdet kan bära föreslagen exploatering, därom tycks råda relativ stor samsyn, utan mer huruvida omgivande områden kan bära denna, framför allt vad gäller den förutsedda trafikökningen.

Den sistnämnda frågan utgör en av huvudinvändningarna i framför allt de kringboendes och det lokala föreningslivets samråds- och utställningsyttranden. Det gäller dels frågan om trafikökningen i sig och dess påverkan på befintligt vägnät, dels frågan om parkeringen.

Exploateringsnivå

Vad gäller den grundläggande frågan om en nybyggnation av föreslagen omfattning går att förena med ett bevarande av områdets kvaliteter anser kontoret att planprocessen visat att så är fallet. Programrådet resulterade i en omfattande omarbetning av förslaget, innebärande en viss minskning av antalet lägenheter samt en medveten koncentration av nybebyggelsen, med större bevarade friytor och större harmoni mellan äldre och nyare byggnader som resultat. Förslaget innebär dessutom som ovan sagts att exploateringen i huvudsak sker på redan inpräktad mark.

Totalt ligger antalet planerade nya lägenheter inom hela Långbro sjukhus-område idag på ca 710, varav 450 i etapp 1 och 260 i etapp 2. Detta ligger helt i linje med plansamrådets utgångspunkt 700-750 nya lägenheter. Till detta kommer ca 70 lägenheter i ombyggnation i etapp 1 och därtill ca 20 ombyggda lägenheter i etapp 2.

Vad gäller länsstyrelsens önskan om förtydligande vad gäller buller i framtida bostäder, har planbestämmelserna justerats i detta avseende.

Trafik och parkering

Stadens parkeringsnorm för ytterstaden uppgår till 0,7 bilplats per lägenhet. Föreslagna 0,9 bilplats per lägenhet, plus 0,3 bilplats utbyggnadsreserv, innebär således en betydande höjning jämfört med andra jämförbara projekt. Kontorets bedömning, i samråd med gatu- och fastighetskontoret, är att antalet parkeringsplatser är väl avvägt och tillräckligt för lång tid framöver.

Frågan om trafikökningens storlek och påverkan på befintligt vägnät och på den rådande trafiksituationen har varit föremål för analyser. Då Fruängens t-banestation ligger relativt nära, för delar av sjukhusområdet inom 500 m gångavstånd, och då SL justerat busstrafikeringen i Långbro med hänsyn till nybebyggelsen, måste området anses ha en relativt god tillgänglighet till kollektivtrafik. Det finns således skäl att tro på en högre kollektivtrafikandel bland de boende inom sjukhusområdet än i exempelvis kringliggande småhus-områden, varifrån farhågorna kommer.

Dagens trafik på omgivande gator som Vantörsvägen, Mickelsbergsvägen och Svartlösavägen är enligt gatu- och fastighetskontoret måttlig i förhållande till deras kapacitet. De köer som uppkommer under rusningstid beror på bristande kapacitet i det övergripande vägnätet, dvs främst trängseln längs E4/E20 mot Stockholms centrum. Dessa problem kan bara lösas genom övergripande åtgärder av det slag som bl a diskuterats i den sk Storstockholms-förhandlingen med statligt huvudmannaskap.

Frågan om tillfart endast från Mickelsbergsvägen och Vantörsvägen eller också från Johan Skyttes väg och Västerängsvägen har noga övervägts, varvid trafik på kringliggande gator ställts mot trafik i och genom själva parken. Det valda alternativet innebär att det centrala parkrummet blir helt bilfritt i hela sin längd. Därigenom skapas ett trafikfreat gång- och cykelstråk om nära en km genom hela sjukhusområdet, med stort värde för framför allt barn och gamla. I detta skyddade stråk ligger bl a dammen och där anläggs en ny bollplan. Den relativt måttliga trafikökningen på de berörda vägarna, har bedömts medföra mindre nackdelar än att öka trafiken i parken. Ett

viktigt motiv till att nedbringa trafiken i denna har också varit att flera skolor ligger i den.

Gestaltningsprogram

Efter 1910-talets grundartid och 1960-talets kompletteringar, skapas nu tredje generationen hus i Långbro. Det skall ske med respekt för såväl den äldre bebyggelsen som för den mycket värdefulla parken. Ett gestaltningsprogram för utformning har därför tagits fram under planarbetet i nära samarbete mellan staden och JM. I detta regleras bland annat den känsliga utformningen av väg-nätet i området, vad avser bredder, beläggning, belysning och möblering. Vidare ägnas stor uppmärksamhet åt markparkeringens inpassning i terrängen, samt hur privata och offentliga ytor skiljs åt med häckar, staket etc utan att det upplevs som intrång i parkmiljön.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats med konsultmedverkan. I denna konstateras att sjukhusområdet under lång tid varit ett slutet område, med hög nivå på skötsel av park och natur. Sedan vården avvecklats har park och natur i stor utsträckning försummats.

Ett genomförande av planen för området i sin helhet innebär att grönsamband-en i parkens längdriktning stärks. I övrigt är förhållandena likartade, frånsett i den sydöstra delen där den skisserade sammanhängande småhusbebyggelsen innebär en försämring. Ett genomförande av planen öppnar möjligheter för att med stöd av en skötselplan utveckla naturmiljön genom kort- och långsiktiga landskaps- och biotopvårdande åtgärder, inkluderande bland annat restaurering, skötsel och underhåll av den för djur- och växtlivet mycket viktiga dammen.

Dammen försvårar dock ambitionen att fullt ut omhänderta dagvatten lokalt. Dagvatten från gång- och cykelvägar avleds till omgivande mark. Förorenat dagvatten som kan innehålla oljespill från kör- och parkeringsytor leds till det allmänna ledningsnätet, då det ej får riskera att ledas till dammen.

Genomförande och ekonomi

Ett ramavtal för etapp 1 och 2 har upprättats mellan staden och JM genom gatu- och fastighetskontorets försorg och godkänts i gatu- och fastighetsnämnden i juni 2001. Detta avtal anger att JM svarar för områdets exploatering, upprustning av park och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, förvärvar fastigheten Långbro sjukhus 4 av staden, samt bidrar till flera av stadens investeringar i området.

Med utgångspunkt från detta ramavtal har exploateringsavtal tecknats för respektive etapp. Avtalet för etapp 2 godkändes av gatu- och fastighetsnämnden våren 2004. Enligt detta rustar JM parken och sköter denna fram till garantibesiktning. Vidare bekostar och bygger JM tillkommande infartsgator samt bidrar med 1,5 Mkr till äventyrslekplats och med 2,0 Mkr till bollplaner och gräsytor. JM ansvarar även för rivning av kulvert genom parken.

Stadens nettokostnader för etapp 2 beräknas av gatu- och fatighetskontoret till 5,5 Mkr.

Tidplan

Antagande eller godkännande i SBN	hösten 2004
Eventuellt antagande i KF	vintern 2005
Laga kraft	våren 2005
Byggstart	hösten 2005

Handläggare

Ärendet har handlagts av planarkitekt Anna Åsell och avdelningschef Magnus Andersson vid stadsbyggnadskontoret. Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Maria Svanberg vid ORIGO arkitekter.

Detaljplan för del av

LÅNGBRO SJUKHUSOMRÅDE (etapp 2)

i stadsdelen Långbro
i Stockholm

Upprättad 2003-10-15 av ORIGO arkitekter AB i samarbete med Stockholms
stadsbyggnadskontor.

Reviderad efter utställning 2004-11-17.

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000

Illustration byggnader och parkytor i skala 1:1000

Illustration parkeringsutredning i skala 1:1000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE

Större delen av Långbro sjukhusområde såldes 1998 av Stockholms läns landsting till JM. Sedan dess har planarbetet bedrivits i syfte att få till stånd en nybebyggelse och att samtidigt möjliggöra bevarande och upprustning av den i flera avseenden mycket värdefulla sjukhusparken, samt bevarande och ombyggnad av befintlig kulturhistorisk bebyggelse.

Under 1999 antogs två mindre planer för ombyggnad av Byggnad 27 och Stora Kvinns. Ett förslag till detaljplan för hela Långbro park upprättades och samrådsbehandlades, varefter den nordvästra delen av planområdet, kallad etapp 1, gick vidare till utställning. Denna etapp, som antogs 2002, omfattar nordvästra delen av sjukhusområdet och rymmer ca 450 lägenheter i nya byggnader. Återstående delar av området ingår i den nu föreliggande planen, kallad etapp 2.

Detaljplanen för etapp 2 innebär i huvudsak att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och byggs om, det centrala parkstråket i områdets mitt avsätts

som allmän platsmark och ny bostadsbebyggelse om totalt ca 260 lägenheter uppförs på i huvudsak redan exploaterad mark. Vidare möjliggör planen bevarande och utbyggnad av Långbrohallen.

AVVÄGNING UR ETT NATURRESURS-PERSPEKTIV ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Detaljplanen är förenlig med miljöbalkens bestämmelser om lämplig användning av mark- och vattenresurser.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadsdelen Långbro i Stockholm. Planområdet begränsas av Vantörsvägen och Svartlösavägen i söder, etapp 1 i väster, Mickelsbergsvägen i nordväst, samt villabebyggelse i nordost.

Areal

Planområdet omfattar ca 18,3 ha.

Markägoförhållanden

Fastighet:	Ägare:
Långbro sjukhus 2	JM AB
Långbro sjukhus 5	JM AB
Långbro sjukhus 6	Långbrohallen AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den nya översiktsplanen ÖP 99 är området betecknat institutionspark.

I Stockholms byggnadsordning, som ingår i översiktsplanen, anges följande riktlinjer inför förändringar:

- Institutionsparkernas grundläggande karaktärsdrag bevaras
- Nybebyggelse kan ske på institutionsparkernas villkor
- Befintlig bebyggelse kan ändras med respekt för kulturhistoriska värden
- Parken vårdas och vidmakthålls

Detaljplaner

I gällande detaljplaner, Pl 4489 och Pl 2402 B, anges att området får användas för allmänt ändamål. Inom planområdet finns även Dp 1999-05279 och 95009A.

Stadsbyggnadsnämnden antog hösten 1999 Dp 1999-05279-54 för byggnad 27 för vilken medges vård, särskola, kontor, lägenhetshotell mm samt en detaljplan för ombyggnad av Stora Kvinns till bostäder Dp 1999-00397-54.

Såväl Byggnad 27 som Stora Kvinns ligger inom planområdet för etapp 1. För denna etapp i sin helhet godkände stadsbyggnadsnämnden 2002-01-17 ett förslag till detaljplan Dp 95009A, antagen av kommunfullmäktige 2002-03-18. Denna plan överklagades till länsstyrelsen och vidare till regeringen, som avslog besvären 2002-09-12, varvid planen vann laga kraft.

Planprogram

Programsamråd för sjukhusområdet i sin helhet genomfördes under 1999. Resultatet redovisades för stadsbyggnadsnämnden i februari 2000, varvid nämnden beslöt om riktlinjer inför planremissen. Denna genomfördes under våren 2000. Nämnden beslöt 2001-02-01 att i huvudsak godkänna kontorets riktlinjer inför det fortsatta arbetet med att upprätta detaljplaner för en etappvis utbyggnad.

Utgångspunkterna för planarbetet har varit att bibehålla områdets karaktär av kulturhistorisk institutionspark, tillgänglig för allmänheten. Planens nyexploateringar har därför hållits samman och i möjligaste mån förlagts till redan exploaterad mark.

Nämnden slog i sitt beslut fast vikten av parkens bevarande, samtidigt som förutsättningar skapas för ett betydande bostadstillskott. I det fortsatta planarbetet önskade nämnden en översyn av sjukhusområdets sydöstra del, samt en fördjupad analys av trafiksituationen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PARK OCH NATUR

Mark och vegetation

Långbro sjukhuspark har ett stort värde både från rekreationssynpunkt och för sin speciella miljö.

I sjukhusområdet är terrängen delvis kuperad med trädklädda höjdparter, som ger landskapet en tydlig riktning. De storskaliga huvudbyggnaderna är glest placerade kring den centrala parken i harmoni med skalan och riktningen i landskapsrummet.

Den centrala parken är markerad som en sänka med öppna gräsytor och en anlagd damm. Parken har en romantisk prägel med öppna gräsytor som inramas av alléer, trädgrupper och bergknallar med uppvuxna träd. Den är exklusivt och omsorgsfullt gestaltad och anlades enligt tidens ideal med syfte att ha en rehabiliterande effekt på patienterna. Den tidskrävande skötseln av parken har till stor del utförts av patienter under trädgårdsmästares ledning.

För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till området i framtiden avsätts en stor del som allmän park. Större sammanhängande grönytor utanför det centrala parkstråket avses också vara tillgängliga för allmänheten, vilket innebär att även stora områden utanför den centrala parken avsätts som parkmark.

Parken utgör en viktig länk i den övergripande grönstrukturen. Av översiktsplanen framgår att centrala söderort har brist på grönområden jämfört med staden i övrigt.

Tvärs över parken löper idag en kulvertbyggnad. Betongkonstruktionen skär av parken på ett brutalt sätt i ett känsligt parti och avses tas bort som ett led i restaureringen av parken.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts inom området runt panncentralen, i det centrala parkstråket samt vid kommunens tomt vid Båghusen (utanför planområdet). I stort är det goda grundläggningsförhållanden och ett fåtal marksaneringar torde bli aktuella.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister finns ej någon fornlämning registrerad inom planområdet.

Markradon

Utifrån de undersökningar som tidigare har gjorts i befintliga hus i området finns skäl att anta viss radonförekomst i mark. Nya radonmätningar i mark görs inför varje byggnation om det inte är uppenbart obehövt.

Dammen

Dammen har en central betydelse för upplevelsen av parken, och den skall rustas med avseende på såväl bottensediment, strandskoning som vegetation.

Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Långbro ligger i ett område med kombinerat avloppssystem. Enligt stadens policy skall dagvatten infiltreras lokalt om det är lämpligt. Miljöförvaltningen har framhållit att tillförsel av dagvatten till dammen kan leda till att groddjuren som lever där slås ut om belastningen av föroreningar blir för hög.

Dagvattenhanteringen kommer att studeras vidare med beaktande av dammens speciella förutsättningar och avvattningsfrån parkeringsytor. Preliminärt bedöms LOD-förutsättningarna inte vara så gynnsamma att avledning till det allmänna ledningsnätet kan uteslutas.

Ledningar

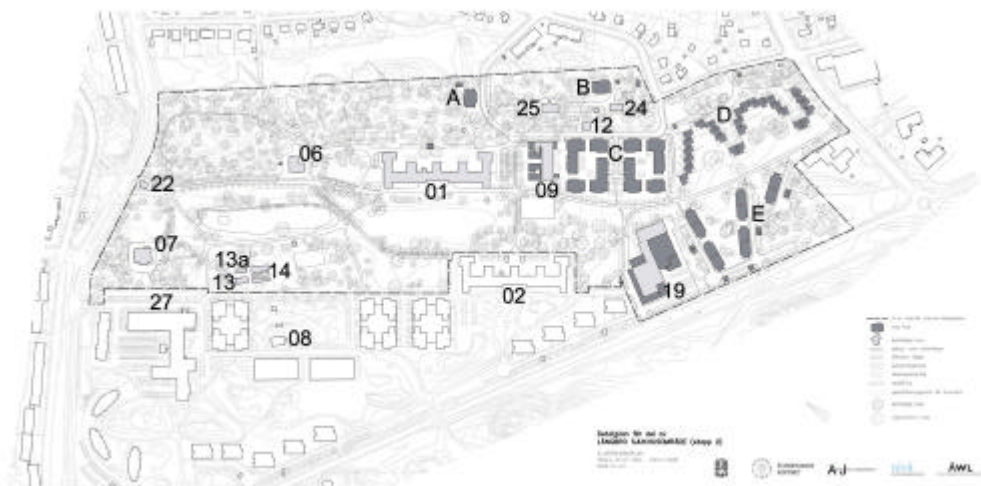
Inom området finns ett antal ledningsstråk främst från den gamla sjukhusiden. De flesta av dessa ledningar kommer att ersättas av nya allt eftersom byggnationen färdigställs.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Långbro sjukhusanläggning uppfördes under början av förra seklet och stod färdig 1910. Med anledning av ändrade vårdformer inom psykiatri har vården inom området

successivt avvecklats. Sommaren 1998 sålde Stockholms läns landsting fastigheten Långbro Sjukhus 2 med undantag av två områden, innehållande en badanläggning respektive en ungdomspsykiatrisk klinik, till JM. Badanläggningen avses vara kvar. Den ungdomspsykiatriska kliniken har idag flyttat från området och dess fastighet förvärvades av JM hösten 2002.



Befintliga byggnader

- 01. Stora Mans
- 02. Stora Kvinns
- 06. Administrationsbyggnad
- 07. Överläkarvillan
- 08. Trädgårdsmästarvillan
- 09. Ekonomibyggnad
- 12. Garage
- 13-14 Trädgårdshus och växthus
- 19. Långbrohallen
- 22. Grindstuga
- 23. Grindstuga, nedbrunnen, se A under "Nya byggnader"
- 24. Gravkapell
- 25. Personalbostäder
- 27. Vårdbyggnad

Nya byggnader

- A. Hus vid gamla grindstugan
- B. Hus vid cistern
- C. Kvarteren närmast ekonomibyggnaden; de s k Kubhusen
- D. Atriumhusen
- E. Lamellhusen vid badet

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De äldre vårdbyggnaderna inom Långbro sjukhusområde utgör tillsammans med sjukhusparken en väl bevarad vårdmiljö, som visar dåtidens planeringsideal för mentalvård. Arkitekturen är enhetlig med ljusa slätputsade fasader med huggna granitsocklar och stenomfattade portaler, mansardtak och tornhuvar täckta av grönmålad plåt samt rödbruna fönstersnickerier. Stora Mans betonas som huvudbyggnad.

Stadsmuseet anser att samtliga äldre byggnader har stort kulturhistoriskt värde (gröna) med undantag för f d ekonomibyggnaden nr 09 som på grund av om- och tillbyggnader endast bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde (gul).

Bland enskilda byggnader inom själva planområdet kan nämnas Stora Mans (01), Administrationsbyggnaden (06), Överläkarvillan (07), trädgårdshus och växthus (13-14) samt Grindstugan vid områdets entré (22).

Även själva parken i sig, och då i synnerhet den centrala parken, har bedömts äga stort kulturhistoriskt värde.

SKYDDSRUM

Inom planområdet finns ett aktivt skyddsrum avsett för 120 platser. Skyddsrummet är beläget i Västerängskliniken och kommer att ställas av i samband med rivning.

GATOR OCH TRAFIK

Mickelsbergsvägen, Vantörsvägen och Svartlösavägen ingår i huvudvägnätet och bedöms ha kapacitet för ökad trafik. Mickelsbergsvägen och Vantörsvägen är nyligen ombyggda för att klara den trafiksituation som uppkommer vid en utbyggnad av Långbro sjukhusområde. Områdets tillfarter, bestående av, befintlig tillfart mot Mickelsbergsvägen, ny mot Vantörsvägen samt förlängning av Johan Skyttes Väg till Västerängsvägen, kommer att studeras vidare avseende utformning.

Samtliga gator inom och i anslutning till planområdet är utformade på ett sådant sätt att uppställning av fordon inte kan medges.

PLANEN

GESTALTNING

Planerna för hela Långbro sjukhusområde omfattar ett nybyggnadstillskott på ca 80 000 kvm BTA, vilket motsvarar ca 700 - 750 nya lägenheter. Inom själva planområdet för del 2 är nybyggnadstillskottet ca 30 000 kvm BTA, vilket motsvarar omkring 260 lägenheter. Utöver detta sker ombyggnad av befintliga hus, där ytterligare ca 20 lägenheter tillskapas.

Utgångspunkter:

- Den centrala parken kommer att bli omgivande områdets viktigaste parkrum. Institutionsparkens särart med den värdefulla dammen och de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna tas som utgångspunkt för planeringen. Parkens grundstruktur bevaras och det centrala parkrummet tydliggörs samtidigt som dess betydelse för stadens övergripande grönstruktur tillvaratas.
- Karaktären av hus i park eftersträvas där byggnaderna inordnas i parkens struktur. Nya byggnader inplaceras som väldefinierade "kvarter" som bildar nya solitärer i parken.
- Det skall finnas en tydlig avgränsning av privata grönytor och allmän park. Utformningen ska medge både en privat närmiljö för de som skall bo inom området och en offentlig parkmiljö som inte skapar konflikter mellan bostadsrättsföreningar och allmänheten. Byggnaders placering och utformning, vägnät, häckar, murar och nivåskillnader utnyttjas för att definiera skillnader mellan allmänna, halvprivata och privata områden.
- Gång- och cykelstråk och gatunät integreras med omgivningen på ett naturligt sätt och ges en offentlig karaktär.
- Att öka exploateringen samtidigt som parkens kvaliteter bibehålls och i vissa avseenden även utvecklas. Ny bebyggelse lokaliseras i huvudsak till redan exploaterad mark, parkeringar förläggs i terrängen eller i garage under husen.
- Stor hänsyn skall tas till de fullvuxna parkträden och de vackra naturpartierna.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planens syfte är att i huvudsak bevara och bygga om de historiskt värdefulla byggnaderna samt att bevara parkmiljön i Långbro. Stora krav ställs både på ombyggnadsarbeten och på nybebyggelsens gestaltning.

Stora Mans samt Överläkarvillan, Grindstugan, Administrationsbyggnaden, Matsalsbyggnaden, Bostadshuset, vedbod och Gravkapellet skall bevaras. Dessa ges skyddsbestämmelser, och beläggs med q1 respektive q2.

Bebyggelsegrupper

Olika karaktärer skapas inom området som understryker platsens betydelse:

- Kvarter som kantar det centrala parkrummet.
- Den slingrande atriumbebyggelsen, som vetter mot parkstråket som leder vidare till den centrala parken.
- Lamellhusen som avgränsar området mot Vantörsvägen.

Fasaderna föreslås slätputsade. Generösa våningshöjder och fönsteröppningar samt uppglasade trapphus planeras, vilket underlättar samspelet med de äldre storskaliga byggnaderna. För att åstadkomma en variation inom området har flera olika arkitekter anlitats. Ett sammanhållande gestaltungsprogram för utformningen av de nya byggnaderna och utemiljön har utarbetats och utvecklats parallellt med planarbetet.

Inglasning av de i nyproduktionen planerade balkongerna får utföras med förbehållen att:

- den utförs utan synliga vertikaler
- den ges en för hela bostadsrättsföreningen enhetlig typ
- den utförs med en för byggnadens övriga exteriör lämplig design

Bostäder

Sammanlagt byggs cirka 260 nya lägenheter inom planområdet.

Dessa fördelas på följande byggnader:

Kvarteren närmast ekonomibyggnaden 1& 2, de s k Kubhusen

Två kvarter som uppförs i 3-5 våningar.

Mellan byggnaderna förläggs ett garage i markplan. Kvarter 1 kommer att innehålla cirka 77 lägenheter och kvarter 2 kommer att innehålla cirka 60 lägenheter. Här medges även handel i bottenvåningen.

Antal lägenheter totalt blir ca 137 stycken, preliminärt fördelade på 2 st 1 rok, 21 stycken 2 rok, 104 st 3 rok samt 10 st 4 rok.

Hus vid gamla grindstugan

Mindre punkthus/stadsvilla som uppförs i 4 våningar.

Antal lägenheter blir ca 11 stycken, preliminärt fördelade på 1 st 2 rok och 10 st 3 rok.

Atriumhusen

Sammanbyggda småhus som uppförs i 2 våningar.

Antal lägenheter blir cirka 27 stycken, preliminärt fördelade på 4-6 rok.

Lamellhusen vid badet

Flerbostadshuset mot Vantörsvägen som uppförs i 3-5 våningar.

Antal lägenheter blir cirka 71 stycken, preliminärt fördelade på 23 st 2 rok, 28 st 3 rok samt 20 st 4 rok.

Hus vid cistern

Mindre punkthus/stadsvilla som uppförs i 5 våningar.

Antal lägenheter blir ca 13 stycken, preliminärt fördelade på 12 st 2 rok och 1 st 4 rok.

Arbetsplatser

För bottenvåningarna i en del av nybebyggelsen föreslås en flexibel användningsbestämmelse, som utöver bostadsanvändning även medger andra verksamheter, till exempel lokaler för förskolor och kvartersbutiker.

Bostäder och arbetsplatser i befintlig bebyggelse

Stora Mans

Stora Mans, är områdets huvudbyggnad, vilket understryks genom såväl byggnadens placering i parken som genom arkitekturen. I planen anges en flexibel användning för byggnaden, med vård- handels-, kontors- samt skoländamål. Stora Mans används idag bland annat som folkhögskola och inrymmer också en specialskola för autistiska barn. Byggnaden har en officiell karaktär i sitt förhållande till parken. Byggnaden är i behov av en omfattande upprustning. Interiören omfattas också av stadsmuseets förslag till bevarandebestämmelse.

Ekonomibyggnaden, byggnad 09

Ekonomibyggnaden är i dåligt skick och har ett mindre kulturhistoriskt värde än övriga äldre hus i området. Den samlade bedömningen är dock att byggnaden skall bevaras då den har ett stort värde som en del av den helhet som den gamla sjukhusanläggningen utgör. I bottenvåningen planeras för förskola och högre upp i huset planeras för bostäder. Eftersom byggnaden ligger nära de nya kubhusen, kommer en mindre del av det sydöstra hörnet att behöva rivas. Även den stora tillbyggnaden i ett plan kan komma att rivas i samband med ombyggnaden. Denna tillbyggnad är dock av senare datum än själva huvudbyggnaden i sig, varför dess rivning inte äventyrar några kulturvärden.

Antal lägenheter kan bli ca 15 stycken, preliminärt fördelade på 5 st 2 rok, 5 st 3 rok och 5 st 4 rok.

Långbrohallen

Långbrohallen med sin omfattande verksamhet är ett tillskott till området, som planeras vara kvar. Fastigheten får beteckningen sim- och idrottsändamål, och vidare ges möjlighet till framtida om- och tillbyggnad.

Garagebyggnaden

Den befintliga garagebyggnaden kan efter ombyggnad nyttjas som bostad eller kontor.

Trädgårdsmästeriet

Trädgårdsmästeriet är ett positivt inslag i sig och har tidigare haft en viktig roll i underhållet av institutionsparken. Trädgårdsmästeriet och växthusen kan bibehållas under förutsättning att JM finner en intressant för en långsiktig användning. En sådan användning skulle kunna vara dagverksamhet med staden som huvudman, men en mer kommersiell kafé- och/eller trädgårdsmästeriverksamhet kan också vara möjlig. Byggnaderna ges därför en relativt vid användningsbestämmelse, omfattande vård, handel, kontor och hantverk. När byggnadernas slutliga användning bestämts tas också ställning till eventuellt behov av ökad byggrätt.

F d Personalbostäderna

Personalbostäderna byggs om och kan inrymma ca 7 st lägenheter, preliminärt fördelade på 2 st 1 rok samt 5 st 2 rok.

Offentlig service

Närmaste skola åk 0-9 är Johan Skytteskolan. Skolsituationen vad gäller högstadieplatser är för närvarande ansträngd inom stadsdelsområdet. Ett provisorium för årskurs 8-9 inryms under en femårsperiod i vårdbyggnad 30, som därefter avses rivas och ersättas med nya bostäder.

Förskolebehovet har av stadsdelsförvaltningen uppskattats till minst tre permanenta avdelningar som en följd av den föreslagna exploateringen.

Ett gruppboende för handikappade beräknas kunna inrymmas inom planområdet.

Kommersiell service

Närmaste butikscentrum är Fruängens Centrum.

Tillgänglighet

Terrängförhållandena inom större delen av området är gynnsamma för rörelsehindrade. Ett angöringsavstånd om ca 10 m bör kunna uppfyllas vid flertalet entréer. JM har åtagit sig att följa stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Utformningen av ett välfungerande gång- och cykelvägnät behandlas ingående i gestaltungsprogrammet. Utformningen av nätet på kvartersmark och allmän plats samordnas både från funktions- och gestaltningssynpunkt.

FRIYTOR

Lek och rekreation

En mindre lekpark planeras att anläggas i parkens norra del. Närlekplatser för de mindre barnen ordnas inom kvartersmark i anslutning till de nya bostäderna.

Park- och naturmiljö

Parken utgör en viktig länk i den övergripande grönstrukturen. Av översiktsplanen framgår att centrala söderort har brist på grönområden jämfört med staden i övrigt. Parken har en romantisk prägel med öppna gräsytor som inramas av alléer, trädgrupper och bergknallar med uppvuxna träd. Den bevaras och utvecklas till ett attraktivt grönstråk.

I den norra delen av planområdet finns en ridå med vuxen blandskog som är genomkorsad av stigar. Skogen bevaras och rensas varsamt.

Ett illustrerat parkprogram ingår i planhandlingarna som en egen del.

GATOR OCH TRAFIK

Omgivande gatunät

De nya bostäderna inom Långbro Park (både etapp 1 och 2 inkluderat) kan enligt gatu- och fastighetskontoret uppskattas ge ett sammanlagt tillskott på 3-3,5 bilrörelser per lägenhet och dygn vilket motsvarar 2 500 - 3 000 bilrörelser per dygn fördelat på omgivande gatunät.

Mickelsbergsvägen, Vantörsvägen och Svartlösavägen ingår i huvudvägnätet och bedöms ha kapacitet för en ökad trafik. Mickelsbergs- och Vantörsvägen har nyligen byggts om. Områdets tillfarter kommer att studeras vidare avseende utformning.

Gatunät inom området

I planen föreslås allmän gata vid de båda infarterna till området. Dels planeras en allmän gata från Mickelsbergsvägen in i området, via Stora Mans väg, och dels planeras Johan Skyttes Väg att förlängas genom områdets nordöstra hörn fram till Västerängsvägen. Merparten av vägnätet som försörjer bostads-bebyggelsen blir gemensamhetsanläggningar och förläggs på kvartersmark.

Kollektivtrafikförsörjning

Närmaste T-banestation ligger i Fruängens centrum ca 450 m från områdets entré. För området söder om badet uppgår avståndet till drygt 1300 m. Mellan 500 m och 800 m motsvarar mindre god kvalitet och mer än 800 m låg kvalitet i kollektivtrafikstandard enligt gatu- och fastighetskontorets gatumiljöplan.

Längs Mickelsbergsvägen tangeras området av ett flertal busslinjer som ansluter till T-banan i Fruängen samt linjer som ansluter till Älvsjö pendeltågsstation. Utmed Svartlösavägen passerar matarbuss som ansluter till T-bana vid Telefonplan.

SL:s busslinje 163 trafikerar sedan 2003 Vantörsvägen, med hållplats bl a vid Långbrohallen. Bussen passerar var 10:e minut i rusningstrafik.

Under 2002 utredde staden m fl förutsättningarna för den s k Spårväg Syd, en ny tvärbana mellan Älvsjö och Skärholmen-Kungens kurva. Denna skulle preliminärt få en sträckning utmed Vantörsvägen, vilket är fullt förenligt med planens utformning i berörd del.

Parkering

För att inte störa parkens gröna karaktär, döljs parkerade bilar bakom häckar, slänter och kullar och en stor andel parkeringar i garage under hus och gårdar skall minimera antalet bilar i parken. Parkeringarna som ligger intill fastighetsgräns vid Vantörsvägen skall döljas från vägen med buskage på gatumark.

I planen redovisas cirka 0,9 bilplatser per lägenhet. Dessutom redovisas en reserv på 0,3 bilplatser per lägenhet. För de äldre byggnaderna som ej skall bli bostäder har särskilda utredningar avseende parkeringsbehovet utförts.

En illustrerad parkeringsutredning ingår i planhandlingarna som en egen del.

Gemensamhetsanläggningar

Parkering, kvartersgator och vissa grönytor inom området kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar mellan flera fastigheter.

GA 4: Kvartersgata för kvarteren närmast ekonomibyggnaden 1 och 2.

GA 5: Stora Mans (hus 01) tillsammans med Administrationsbyggnaden (hus 06) för körytan fram till P-ytan mellan Stora Mans och Hus 06.

GA 6: Kvartersgata för hus vid cistern, Kapellet (hus 24), och Personalbostäder (hus 25).

STÖRNINGAR

Bullerstörningar

Trafiken på Mickelsbergsvägen beräknas 2010 uppgå till ca 10 300 fordon per dygn efter utbyggnad av området. På Vantörsvägen beräknas motsvarande antal fordon till ca 5 300. Byggnaderna utmed båda dessa vägar måste utformas så att minst hälften av boningsrummen vetter mot en tyst sida.

Preliminära bullerberäkningar visar att bullerstörningarna på fasaden mot Vantörsvägen ligger mellan 55 dBA i bottenvåningen och 56-57 dBA på andra och tredje våningen. Om hörn sjunker störningen ca 3 dBA. Värdena bygger på en genomsnittshastighet på 50 km / tim. Om hastigheten istället antas vara max 40 km / tim blir störningen som mest 55 dBA. Från Mickelsbergsvägen är störningarna kraftigare och uppgår som mest till 60 dBA.

För nybebyggelse skall Riksdagens riktvärden för högsta tillåtna bullernivå uppfyllas. Byggnader mot Vantörsvägen och Mickelsbergsvägen skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån är högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Ekvivalentvärdet för inomhusbuller får vara högst 30 dBA.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom området finns ett utbyggt ledningsnät för såväl el-, vatten- och avloppsledningar som ansluter till ledningssystemen i omgivande gator.

Nya ledningsdragningar behöver göras för att ansluta de nya byggnaderna.

Vatten och avlopp

Nya ledningsdragningar behöver göras för att ansluta de nya byggnaderna.

Samtliga gator inom kvartersmark skall således vara tillgängliga för underjordiska ledningar och beläggs därför med beteckningen litet "u" i planen.

Dagvattenhanteringen skall ske på ett sådant sätt att dagvatten i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten. Detta då dammens ekosystem inte klarar tillförsel av dagvatten.

Värme

Det nya området avses anslutas till fjärrvärme, varvid den befintliga pannanläggningen avses rivas. Dimensionerna på befintliga fjärrvärmeledningar inom området räcker för att försörja hela det nya området.

JM avser att ta bort en befintlig betongkulvert belägen inom planområdet ovan jord, som delar av parken på ett olyckligt sätt.

El

Två elnätstationer har byggts i samband med den första detaljplanen.

Avfall

Förslag till avfallshantering tas fram. Avsikten är att sophämtning inte ska ske vid varje husentré utan koncentreras till ett antal platser gemensamma för flera byggnader.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt 5 kap. 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Denna plan bedöms inte ha någon betydande påverkan på omgivningen, men en enklare miljökonsekvensbeskrivning ingår i planen som en egen del.

Denna miljökonsekvensbeskrivning har upprättats med hjälp av konsult och belyser kultur-, natur- och rekreativmiljö samt tekniska frågor och transporter. Sammanfattningsvis konstaterar denna följande angående Långbros vegetation och naturvärden:

Idag

Långbro sjukhusområde har tidigare varit ett slutet område, skyddat med höga stängsel. Den yttre miljön har ägnats stor omsorg både vad gäller naturområdena och parken. Under senare år, när vårdverksamheten avvecklats, har underhållet minskat och främst naturområdena börjat återfå en naturprägel genom igenväxning, kvarstående döende träd etc. De omgivande stängslen har delvis tagits bort, delvis står de kvar i förfall och förstärker känslan av bristande skötsel och underhåll.

Förslag till bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen läggs i huvudsak på ytor som tidigare varit bebyggda eller hårdgjorda. Parkeringarna läggs delvis under byggnader varför ingreppen i den omgivande naturmarken är mycket begränsade. Den parkmark som tas i anspråk för nybyggnation inom Långbro Sjukhusområde kompenseras genom att parkmark nyskapas i andra delar av området.

Konsekvenser

0-alternativet, med begränsad skötsel och underhåll av park och naturområde, kommer på sikt att ytterligare stärka känslan av förslummad park- och naturmark. Planen visar att det är möjligt att utveckla området för bostadsbebyggelse och samtidigt, i övervägande omfattning, behålla de naturområden och den värdefulla vegetation som nu finns i området.

Grönsambanden i parkens längdriktning har sammantaget förbättrats med planen. I övrigt är förhållandena likartade fränsett i det södra naturparkstråkets östra delar där den sammanhållna småhusbebyggelsen ger en försämring av grönsambanden. Med en restaurering av dammen förbättras förutsättningarna för dammen som biotop. En plan för landskapsvård och olika biotopförbättrande åtgärder kan förbättra och berika naturmiljön ytterligare.

Förslag till åtgärder

För att ge naturmiljön goda förutsättningar att utvecklas bör en skötselplan för upprättas. Planen bör främst behandla:

- parkskötsel
- den långsiktiga målsättningen för naturmiljön
- kort- och långsiktiga landskapsvårdande åtgärder
- kort- och långsiktiga biotopvårdande åtgärder inkluderande restaurering samt skötsel och underhåll av dammen
- kort- och långsiktiga biotopförbättrande åtgärder för fåglar som holkar och skyddande buskage etc
- åtgärder för fjärilar som plantering av lämpliga blommande buskar.

GESTALTNINGSPROGRAM

Under arbetet med etapp 1 togs ett omfattande gestaltungsprogram fram för Långbro sjukhusområde. Programmet som tillkom i nära samarbete mellan staden och byggherren JM reglerar väsentliga frågor avseende såväl parkens som bebyggelsens utformning.

Under arbetet med etapp 2 har ett antal nya frågeställningar uppkommit, vilket resulterat i ett antal kompletteringar av gestaltungsprogrammet. Dessa bilägges det tidigare programmet, som i övrigt avses gälla även för den nu aktuella detaljplanen.

ETAPPUTBYGGNAD

Utbyggnadstakten för etapp 2 är i hög grad beroende av utbyggnadstakten för föregående etapp, som i dagsläget är svår att fastställa definitivt. Tidplanen och ordningen bör därför betraktas som preliminära i dagsläget.

Cirka 260 nya lägenheter beräknas byggas åren 2006-2010.

Området föreslås bli utbyggt i etapper i följande ordning:

1. Lamellhusen vid badet (preliminärt 71 lägenheter)

2. Kubhusen närmast ekonomibyggnaden (preliminärt 137 lägenheter)
3. Atriumhusen (preliminärt 27 lägenheter)
4. Övriga hus (preliminärt 4 lägenheter)

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I genomförandebeskrivningen behandlas frågor om huvudmannaskap, gemensamhetsanläggningar, plangenomförande, tidplan och kartförsörjning.

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

REVIDERINGAR EFTER UTSTÄLLNING

Följande revideringar har gjorts efter utställning:

På plankartan:

1. Utfartsförbudet mot lokalgatan vid växthusen har fått en minskad utsträckning, för att möjliggöra direktutfert från de fem parkeringsplatserna.
2. Kvartersmarken runt Byggnad 06 har utökats åt nordost, för att ge eleverna i den skola som idag inryms i byggnaden en större och bättre fungerande skolgård. I och med detta förskjuts GC-vägen som går i nord-sydlig riktning något österut. Möjlighet har givits att uppföra ett staket i fastighetsgräns och parkeringsmöjligheterna på kvartersmark har begränsats.
3. Användningsgränsen mellan sim- och idrottshallen och kvartersgatan väster om hallen har justerats något, så att denna följer fastighetsgränsen. Samtidigt omfördelas byggrätten för sim- och idrottshallen något inom dess fastighet, så att den ökas i sydväst och minskas något i sydost.
4. Plangränsen vid den västra Grindstugan (byggnad 22) har justerats, så att taksprånget ryms inom detaljplanen.
5. Utfartsförbudet vid Byggnad 22 har tagits bort, då detta ansågs vara överflödigt.
6. Den allmänna beteckningen gällande uppförande av murar, staket och häckar har fått ett tillägg, så att dessa anordningar även tillåts i fastighetsgräns runt skolgård.
7. Beteckningen m1 har förtydligats, enligt länsstyrelsens önskemål.
8. Egenskapsgränsen som går parallellt med badets fastighetsgräns i norr, från badets byggrätt och ut mot parkeringsytan i väster, har tagits bort. Detta på grund av att området ej längre behöver vara tillgänglig för klorleveranser till badet, då leveranser avses ske från parkeringen i söder.
9. Plangränsen har justerats i enlighet med den nyupprättade grundkartan för området. I samband med detta har ett antal områden från etapp 1 inlemmats i planområdet:
 - P-området längs med kvartersgatan vid badet
 - E1-området väster om badet

- mindre delar av bostadskvarteret vid Stora Kvinns och parkeringsområdet söder om Stora Kvinns

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit i planarbetet:

Anna Åsell, planhandläggare, och Magnus Andersson, avdelningschef, Stadsbyggnadskontoret.

Samråd har skett med:

Per-Bruno Wisth, Inger Sandberg och Magnus Holmström, Gatu- och Fastighetskontoret.

Planhandlingen har upprättats av ORIGO arkitekter i samarbete med Stockholms stadsbyggnadskontor.

Stockholms stadsbyggnadskontor

ORIGO arkitekter

Magnus Andersson
Avdelningschef

Maria Svanberg
Planarkitekt

Detaljplan för del av

LÅNGBRO SJUKHUSOMRÅDE (etapp 2)

i stadsdelen Långbro
I STOCKOLM

Upprättad 2003-10-15 ORIGO arkitekter AB i samarbete med Stockholms
stadsbyggnadskontor.

Reviderad efter utställning 2004-11-17.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

A ORGANISATORISKA FRÅGOR

1 DETALJPLAN

1.1 *Markägare*

Fastighet:	Ägare:
Långbro sjukhus 2	JM AB
Långbro sjukhus 5	JM AB
Långbro sjukhus 6	Långbrohallen AB

1.2 *Tidplan*

Programsamråd	1999
Plansamråd	2000
Utställning av etapp 2	27 oktober - 24 november 2003
Antagande av etapp 2	Hösten 2004

1.3 *Planprocessen*

En detaljplan skall grundas på ett program, om detta inte anses onödigt. Planprogrammet följs av en formell detaljplan med samråd och utställning, mellan vilka stadsbyggnadsnämnden skall ta ställning till eventuella förändringar av planförslaget. Efter utställning kan planen antas av nämnden eller fullmäktige, varpå den, om inga överklaganden sker, vinner laga kraft. Först därefter kan exploateringsarbeten ta sin början.

1.4 Bebyggelse

När planen vunnit laga kraft kan den utbyggnad som planen medger genomföras på initiativ av fastighetsägaren.

Cirka 260 lägenheter beräknas byggas åren 2006-2010.

Området föreslås bli utbyggt i etapper i följande ordning:

1. Lamellhusen vid badet (preliminärt 71 lägenheter)
2. Kvarteren närmast ekonomibyggnaden (preliminärt 137 lägenheter)
3. Atriumhusen (preliminärt 27 lägenheter)
4. Övriga hus (preliminärt 24 lägenheter)

1.5 Gator/Vägar

Utbyggnad av den nya lokalgatan kan påbörjas tidigast vid laga kraft.

2 GENOMFÖRANDETID

- 2.1** Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

3 ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

3.1 Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar ny detaljplan, varvid området indelas i etapper, och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.
- Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan staden, Långbrohallen AB och JM för denna detaljplan. Där kommer respektive parts åtaganden på kvartersmark och allmän plats att ingående regleras. Ett ramavtal som i huvudsak reglerar dessa åtaganden för den planerade utbyggnaden av hela det f d sjukhusområdet har tidigare tecknats mellan parterna, liksom ett exploateringsavtal för etapp 1.

3.2 Allmänna platser

Stockholm stad är huvudman för allmän platsmark.

3.3 Kvartersmark

De nya fastigheterna inom området kommer huvudsakligen att försälas med enskild äganderätt. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av så kallade servisledningar (enskilda ledningar inom fastigheten).

4 AVTAL

- 4.1** Mellan staden och JM har tecknats ett ramavtal som ersätter ett tidigare intentionsavtal. Ramavtalet reglerar översiktligt kostnads- och ansvarsfördelningen vid exploateringen av hela Långbro sjukhusområde. Enligt avtalet svarar JM för exploateringen av området och för de kostnader som hänförs till detta. JM ska också bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Stadens åtagande för utbyggnadsetapp 2 omfattar främst projektering av park och lokalgator dvs allmän platsmark, samt anläggande av en lekplats, till vilken JM lämnar bidrag. Därtill kommer framtida skötsel och drift av park- och naturmark och lekplats samt de gatusträckor och gc-vägar som är allmänna.

För utbyggnadsetapp 1 har ett exploateringsavtal tecknats mellan staden och JM och för nu aktuella etapp 2 skall ett motsvarande avtal tecknas. Detta avtal skall utgå från ramavtalet och kopplas till detaljplanen. I detta avtal kommer respektive parts ansvar och åtagande att preciseras. JM skall följa riktlinjerna i stadens program för ekologiskt byggande och sträva efter att uppnå målen i detta. Vidare kommer parkens utformning och innehåll att regleras med utgångspunkt från ett parkprogram. JM skall sköta parken enligt dagens nivå fram till stadens övertagande. JM och staden har upprättat ett gestaltungsprogram för utformning och möblering av kvartersmark och allmän plats. JM:s åtaganden när det gäller kvartersmarken kommer också att regleras. I första hand gäller det gemensamhetsanläggningar som kommer att behöva tillskapas för parkering.

B FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

1 FASTIGHETSBILDNING MM

- 1.1 Fastighetsbildning**
Nya fastigheter skall tillskapas inom de nya kvarteren. För erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ansvarar Lantmäterimyndigheten.
- 1.2 Ledningsrätt**
Ledningsrätt skall upplåtas för allmänna ledningar för vatten och avlopp för samtliga kvartersgator, inom med "u" betecknat område.
- 1.3 Gemensamhetsanläggning**
Vissa vägar på kvartersmark skall upplåtas som gemensamhets-anläggningar. Även parkering och vissa grönytor inom området kommer att ingå i

gemensamhetsanläggningar mellan flera fastigheter.

Allmänhetens tillträde till vägnät och grönytor utanför centrala parken tillförsäkras genom allmän plats alternativt x-områden och / eller servitut i detaljplanen.

Parkering och vissa grönytor inom området kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar mellan flera fastigheter.

GA 4: Kvartersgata för kvarteren närmast ekonomibyggnaden 1 och 2.

GA 5: Stora Mans (hus 01) tillsammans med Administrationsbyggnaden (hus 06) för körytan fram till P-ytan mellan Stora Mans och hus 06.

GA 6: Kvartersgata för hus vid cistern, Kapellet (hus 24), och Personalbostäder (hus 25).

C TEKNISKA FRÅGOR

1 NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Parkstråket inom planområdet består av höjder med en mellanliggande plan gräsyta samt en damm som utgör parkens centrum idag. Marken som skall bebyggas består av ett landskap med små bergryggar med nord-sydlig sträckning. De långa byggnaderna begränsar grönsambanden i öst-västlig riktning. Naturytorna har idag en begynnande igenväxning. Dominerande träd är ek och tall med ett markskikt med främst gräs, mossor och lavar.

2 TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR

Såvitt nu kan bedömas utifrån äldre grundundersökningar och kända markförhållanden torde inte annat än enklare geotekniska undersökningar fordras inför planerad byggnation. I samband med sådana undersökningar kan enklare radonundersökningar utföras.

3 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

3.1 Gator/Vägar

I planen föreslås allmän gata vid de båda infarterna till området. Dels planeras en allmän gata från Mickelsbergsvägen in i området, och dels en förlängning av Johan Skyttes Väg fram till Västerängsvägen.

Merparten av vägnätet som försörjer bostadsbebyggelsen blir gemensamhetsanläggningar och förläggs på kvartersmark.

3.2 Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelstråk och gatunät integreras med omgivningen på ett naturligt sätt och ges en offentlig karaktär.

Utformningen av ett välfungerande gång- och cykelvägnät kommer att studeras i det fortsatta arbetet. Utformningen av nätet på kvartersmark och allmänplats behöver samordnas såväl från funktionell som från gestaltningssynpunkt. För detta har ett gestaltungsprogram tagits fram av JM och staden.

3.3 Parkering

För att inte störa parkens gröna karaktär, döljs parkerade bilar bakom häckar, slänter och kullar och en stor andel parkeringar i garage under hus och gårdar skall minimera antalet bilar i parken.

I planen redovisas ca 0,9 bilplatser per lägenhet, som byggs ut från början. Dessutom redovisas en parkeringsreserv på ca 0,3 bilplatser per lägenhet, som kan byggas ut vid behov.

3.4 Ledningar

Nya ledningar inom planområdet förläggs huvudsakligen i gatu- eller naturmark. Där tomtmark tas i anspråk säkerställs åtkomligheten för underhåll med ledningsrätt (u-område). Åtkomlighet till befintlig ledning säkerställs med ledningsrätt.

3.5 Lek- och friytor

En områdeslekpark planeras att anläggas i parkens norra del. Närlekplatser för de mindre barnen ordnas inom kvartersmark i anslutning till de nya bostäderna.

3.6 Dammen

Dammen skall restaureras, bottensedimenten anläggas och botten återfyllas. Dessutom skall strandskoningen förnyas och restaureras.

D EKONOMISKA FRÅGOR

1 ALLMÄNT

Detaljplaneläggningen bekostas av JM. Särskilda avtal om fördelningen av plankostnaden har tecknats av parterna.

Kostnadsfördelningen mellan staden och JM regleras i ett tecknat ramavtal samt i kommande exploateringsavtal.

Stadens kostnader kommer främst att gälla drifts- och underhållskostnader för parken med sina anläggningar inklusive lekplatsen och gång- och cykelvägar,

samt det allmänna gatunätet. En gruppbestad och ett antal avdelningar för förskoleverksamhet kommer också att behöva byggas.

1.1 Exploateringskostnader

JM svarar för projektering av kvartermark medan staden projekterar allmän platsmark d v s park- och naturmark och lokalgator.

JM svarar däremot för samtliga exploateringskostnader inklusive lokalgatorna. För den allmänna lekplatsen delas emellertid anläggningskostnaderna mellan JM och staden.

Den slutliga fördelningen av exploateringskostnaderna kommer att i detalj regleras i det exploateringsavtal som avses upprättas mellan staden och JM AB.

2 MARKFÖRSÖRJNING

I samband med plangenomförandet kommer fastighetsregleringar att ske.

3 GATU/VÄGKOSTNADER OCH VA-AVGIFTER

Kostnader i samband med utbyggnad av lokalgatorna regleras i gällande ramavtal samt i kommande exploateringsavtal.

4 KARTFÖRSÖRJNING

4.1 Grundkarta

Som underlag för projektering finns digital baskarta över planområdet samt stamnät som är numeriskt bestämt i kommunens koordinatsystem. Exploatören skall efter utbyggnad av området ombesörja inmätning av den nya bebyggelsen och överlämna detta kartmaterial utan kostnad till Stadsbyggnadskontoret.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har deltagit i planarbetet:

Anna Åsell, planhandläggare, och Magnus Andersson, avdelningschef

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Jan Lindqvist, Lantmäterimyndigheten samt Per-Bruno Wisth, Inger Sandberg och Magnus Holmström, Gatu- och fastighetskontoret.

Planhandlingen har upprättats av ORIGO arkitekter i samarbete med Stockholms stadsbyggnadskontor.

Stockholms stadsbyggnadskontor

ORIGO arkitekter

Magnus Andersson
Avdelningschef

Maria Svanberg
Planarkitekt

Ytterstadsavdelningen
Anna Åsell
Tfn 08-508 28 245

2000-11-14

Detaljplan för
Långbro sjukhusområde
inom stadsdelen Långbro
i Stockholm
Dp 95009

REDOVISNING AV PLANSAMRÅD - INNEHÅLL

1. BAKGRUND TILL PLANARBETET
2. HUR PROGRAMSAMRÅDET BEDRIVITS
3. HUR PLANSAMRÅDET BEDRIVITS
4. SAMMANFATTNING AV REMISSYNPUNKTER
5. STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE
6. LÄNSSTYRELSEN
7. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
8. SAKÄGARE OCH BOENDE
9. INTRESSEFÖRENINGAR M FL
10. REMISSBEHANDLING

1. BAKGRUND TILL PLANARBETET

Redovisas i remiss- och samrådsredogörelse från programsamrådet.

2. HUR PROGRAMSAMRÅDET BEDRIVITS

Enligt ovan.

3. HUR PLANSAMRÅDET BEDRIVITS

Efter programsamrådet togs ett nytt planförslag fram med drygt 700 nya lägenheter exklusive ombyggnader. S-planen omfattade två alternativ, med respektive utan bevarande av ekonomibyggnaden. Förslaget innebar ingen sänkning av exploateringsnivån jämfört med de tidigare programförslagen. Däremot är bebyggelsen grupperad på ett annorlunda sätt med större sammanhängande parkrum.

Plansamrådsmöte hölls onsdagen 12 april 2000 kl. 19.00 i Johan Skytteskolan. Mötet utannonserades i Mitt i Söderort och på annonstavlor i Fruängen och Långbro. Mötet besöktes av ca 130 personer. Många frågor ställdes om projektet. Merparten av synpunkter som framfördes gällde exploateringsgraden som ansågs för hög med tanke på ökad trafikallstring på redan hårt trafikerade gator, omfattande parkeringsbehov i parken, risk för parkering på kringliggande gator samt slitage på den fina parken.

4. SAMMANFATTNING AV REMISSYNPUNKTER

Exploateringsgrad, utformning

Remissinstanserna har genomgående varit positiva till S-planen och ansett att den på ett bättre sätt tar vara på institutionsparkens speciella kvaliteter. Såväl remissinstanser som boende framför värdet av att området innehåller blandade verksamheter och inte blir ett ensidigt bostadsområde.

En nära nog samstämmig lokal opinion anser dock att exploateringsgraden är för hög och att de förbättringar som föreslagits för parken är otillräckliga. De är oroliga för slitage på parken och för trafikkonsekvenserna såväl inom som utanför området. Stadsdelsförvaltningen, Älvsjö AIK och många boende påtalar särskilt behovet av behålla bollplanen vid badet och låta denna del vara obebyggd.

Ekonomibyggnaden, byggnad 09

Länsstyrelsen, stadsmuseinämnden, stadsmuseet, skönhetsrådet, gatu- och fastighetsnämnden, Älvsjö stadsdelsnämnd och Älvsjö stadsdelsförvaltning förordar alternativet med bevarad ekonomibyggnad.

Social service

Stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen anser att det behövs lokaler för grundskola även efter det femåriga provisoriet och att det ska beaktas i planen. Stadsdelsförvaltningen har framfört att de önskar skollokaler för 360 elever i Stora Mans, tre daghemsavdelningar i ekonomibyggnaden och två gruppboenden med sex lägenheter vardera. JM avser att pröva en ombyggnad av Stora Mans till skola men anser att det är dyrbart och förutsätter en 10-årig hyresgaranti från staden.

Trafik

De lokala protesterna rör i stor utsträckning belastningen på gatunätet inom hela Älvsjö, då det redan idag upplevs som överbelastat och med stor smittrafik på gator som inte är avsedda för genomfart. Oron är stor då stora planerade nybyggnadsprojekt utanför området riskerar att ytterligare öka trafiken genom Älvsjö.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna ska säkerställa att bullerskyddande åtgärder genomförs och eventuella avsteg ska motiveras.

Skönhetsrådet m fl anser att det är för mycket markparkering. Planidén med hus i park får inte störas av alltför många parkerade bilar.

Spårreservat

I samrådsunderlaget för Regionplan 2000 har ett tidigare föreslaget reservat för en spårförbindelse Skärholmen – Fruängen - Älvsjö utgått med hänvisning till trafikantunderlaget. Regionplane- och trafiknämnden anser därför att det kan utgå ur planeringen.

5. STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE EFTER PLANSAMRÅDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om följande riktlinjer programsamrådet:

- Stora Mans ska i huvudsak reserveras för skolanvändning (ej bostäder).
- Parkeringen ska motsvara ett p-tal om 0,9 bilplatser/ lägenhet som byggs ut från början och möjlighet att om behov uppstår ha möjlighet att anordna ytterligare 0,3 platser per lägenhet inom kvartersmarken.
- Sikta mot ett nybyggnadstillskott om 80 000 kvm BTA motsvarande 700-750 nya lägenheter exklusive 70 lägenheter i Stora Kvinns. Inriktningen gäller under förutsättning att det samtidigt går att skapa en attraktiv park tillgänglig för omkringboende och att erforderligt antal parkeringsplatser kan inrymmas på ett godtagbart sätt.
- Ytterligare studera konsekvenserna av ett bevarande av ekonomibyggnaden.

Med anledning av remissynpunkterna på S-planen föreslår kontoret att tidigare riktlinjer i princip ska gälla för det fortsatta planarbetet med följande tillägg:

- Ekonomibyggnaden bevaras då den har ett miljövärde och ger en naturlig övergång mellan Stora Mans och den nya bebyggelsen
- Markparkeringen minskas med ytterligare 60 platser genom att dessa förläggs under båda de nya "kvarteren" söder om ekonomibyggnaden. Parkeringen söder om byggnad 27 som utgjorde ett olyckligt avbrott i parken flyttas till en mindre känslig plats norr om byggnaden.
- En förutsättning för att kunna genomföra den föreslagna exploateringsnivån är att ett samnyttjande av parkeringen mellan verksamheter och boende kan säkerställas juridiskt.
- För att förbättra grönstrukturen och parkens offentlighet samt långsiktigt tillförsäkra allmänheten tillträde utökas den allmänna platsmarken samtidigt som kvartersmarken minimeras. De privata grönytorna utformas medvetet med tanke på att undvika konflikter mellan boende inom respektive utanför

institutionsparken. Ett rikt förgrenat gångvägnät löper genom parken och på x-områden genom kvarteren.

- Stora Mans ansluts med allmän gata från Mickelsbergsvägen.
- Ett gestaltungsprogram tas fram för utformning av mark och bebyggelse på allmän platsmark och kvartersmark.

Trafik

Övergripande trafikfrågor utreds i en särskild trafik- och gatumiljöplan som hanteras av gatu- och fastighetskontoret. Gatu- och fastighetskontorets trafikplanerare anser att det befintliga gatunätet klarar den föreslagna exploateringen och har i särskild skrivelse kommenterat inkomna trafiksynpunkter. En konsekvensanalys har gjorts av trafiktillskottet som alstras av den föreslagna nyexploateringen. Utredningen styrker gatu- och fastighetskontorets uppfattning. Kontoret anser därför att omgivande gatunät inte i sig motiverar en lägre exploatering.

Park

Gatu- och fastighetskontoret anser att parken kan ta emot ett stort tillskott av besökare under förutsättning att den utformas på ett lämpligt sätt och med adekvat skötsel att jämföra med innerstadens parker. Parkprojektet förutsätter att driftspengar kommer att tillskjutas när skötselansvaret överförs till staden år 2006. Med dessa förutsättningar och de förbättringar som föreslagits för parken i form av minskad markparkering mm anser kontoret att exploateringsnivån är förenlig med en god parkmiljö.

Övriga synpunkter

Kontoret bedömer att det i det fortsatta planarbetet är möjligt att i samråd med berörda parter beakta merparten av de synpunkter som framförts avseende bullerstörningar, skyddsbestämmelser för byggnader och park, dagvattenhantering etc. Planförslaget hindrar heller inte en eventuell framtida spårvägsdragning utmed Vantörsvägen.

Exploateringsnivå

S-planen innebär att den plana gräsytan vid badet bebyggs med ca 60 lägenheter. JM avser att i stället rusta upp den befintliga grusplanen vid Långbrodals skola samt iordningställa en ny plan gräsyta intill grusplanen. JM har meddelat att den föreslagna exploateringsgraden är en förutsättning för att genomföra projektet som helhet i enlighet med de föreslagna riktlinjerna. Vid framtagandet av S-planen har kontorets ambition, med stöd av stadsbyggnadsnämndens beslut, varit att åstadkomma största möjliga exploatering på varje plats med hänsyn till den värdefulla parkens förutsättningar. Kontoret anser därför inte att det är möjligt att med bibehållen exploaterings-

nivå behålla gräsytan obebyggd genom en motsvarande utökning av byggrätterna inom övriga området.

Planförslaget innehåller drygt 700 nya lägenheter motsvarande 78 000 kvm BTA samt ca 100 ombyggda lägenheter i Stora Kvinns och ekonomibyggnaden. Därtill innebär förslaget att de värdefulla grönområdena överförs från kvartersmark till allmän platsmark. Förslaget innebär en effektiv markanvändning av i huvudsak redan exploaterad mark förenlig med stadens policy. Kontoret anser sammantaget att exploateringsnivån med de förutsättningar som beskrivits avseende parkering och allmän platsmark kan godtas.

6. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen förordar alternativet med bevarad ekonomibyggnad. Nybebyggelse i denna del bör underordna sig den kulturhistoriskt värdefulla miljön för att inte störa sambandet med de bevarade sjukhusbyggnaderna. Redan 1989 väcktes frågan om byggnadsminnesförklaring av sjukhusområdet. Om detaljplanen ger tillräckligt skydd kommer ärendet att avskrivas. Skyddsbestämmelserna bör utformas i samråd med stadsmuseet. Även alléerna bör skyddas. Vidare påtalas att planbestämmelserna bör säkerställa att bullerskyddande åtgärder kommer till stånd och om avstegsfall åberopas bör det motiveras i planhandlingarna.

7. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten anser att ett förslag till detaljerad fastighetsindelning bör redovisas av byggherren. Vidare bör parkeringsförutsättningarna redovisas med p-behov för varje föreslagna fastighet, tillgängliga platser inom den egna fastigheten eller via servitut / gemensamhetsanläggningar. Även angöringsgator som är belägna på kvartersmark kan ge behov av servitut / gemensamhetsanläggningar beroende på fastighetsindelningen. Samma gäller de ytor på plankartan som redovisas som gemensamma rekreationsytor på kvartersmark (g2).

8. SAKÄGARE OCH BOENDE

JM, fastighetsägare till Långbro sjukhus 2, har aktivt deltagit i planprocessen och tillstyrker i huvudsak planförslaget med nedanstående ändringsförslag:

- Det är inte ekonomiskt realistiskt att bygga om Stora Mans till skola med hänsyn till de hyresnivåer som uppkommer. Byggnaden är väl användbar som bostäder. Istället bör planbestämmelsen vara flexibel med skola, kontor och bostäder. Tillfarten bör ske från Mickelsbergsvägen.
- Naturmarken norr om stora Mans ska vara i JM:s ägo och bör ej tas med i planarbetet.
- Diverse synpunkter på plankartans utformning.

- Tillfarten till Stora Kvinns bör ske från Vantörsvägen.
- JM anser inte att ekonomibyggnaden, 09, kan bevaras av tekniska och ekonomiska skäl. Byggnaden kan däremot säljas till staden.
- Avståndet till Långbrohallen är inte för litet.
- JM anser att p-talet är för högt. Staden införa avgiftsbelagd boendeparkering på omkringliggande gator för att styra parkeringen till kvartersmarken.
- För att påskynda planarbetet bör ett delområde ses ut på ca 200 lägenheter, som drivs i snabbare takt än för resterande området.

Locum framför att de önskar att deras fastighet Långbro Sjukhus 5 planläggs för bostäder då den nuvarande verksamheten kommer att upphöra.

Älvsjö AIK genom Christer Lindgren beskriver verksamheten och framför:

- Exploateringsgraden måste minskas väsentligt till 450-500 lägenheter.
- Planförslaget säkerställer inga områden för fritidsaktiviteter. Behovet av sådana platser kommer att öka med de nya bostäderna. Det sydöstra hörnet bör bevaras för fritidsaktiviteter.
- Det sydöstra hörnet med tre punkthus måste absolut utgå då husen närmast omöjliggör den planerade utbyggnaden av hallanläggningen.

Keijo Tervonen, Västerängsvägen 36, anser att det inte ska byggas en enda lägenhet i Långbro.

Lena Rutqvist, Elin Wägners gata 9 129 51 Hägersten, skriver att 50 % borde byggas som hyresrätter varav en stor del studentbostäder. Vidare borde man avstå från småhusen och istället bygga fler lägenheter i området.

Bengt von Walden, Brevbärrarbacken 6, 125 53 Älvsjö, skriver att lägenhetsantalet ska vara högst 500 och att Stora Mans ska innehålla bostäder.

Birgitta och Bengt Guttman, Västerängsv. 34 125 58 Älvsjö, anser att exploateringen hotar sjukhusparken och framför att:

- Max 400 lägenheter.
- Bevara området vid dammen.
- Bevara grönområdet och bollplanen vid badet.

Leila Johanson, Trollsländev. 3 125 33 Älvsjö, anser att skogen ska bevaras orörd i parkens nö del. Lekplatsen bör förläggas närmare bostäderna.

Karola och Mats Dalbom, Trollsländevägen 17 125 33 Älvsjö, framför:

- Det finns behov av grösytor för omkringboendes olika aktiviteter.
- Det är redan stora trafikproblem på omkringliggande gator.

- Det behövs nya lägenheter i området men behöver anpassas till trafiksituationen och att hänsyn tas till värdefulla kulturmiljön.

Jan Ek, Långpannestigen 9 Älvsjö, är orolig för den ökande trafiken och undrar vem som slutgiltigt avgör exploateringsgraden och vilket lägenhetsantal som är miniminivån för att JM ska få lönsamhet på projektet.

Ulla Falkhorn, Konvaljestigen 33 Älvsjö, framför följande:

- Hur ska trafiksituationen lösas?
- För många lägenheter och för många hus.
- Skola och sjukvård måste lösas först.
- Granhäcken ska inte tas bort.
- Hur kan allmänhetens tillträde garanteras när JM äger marken?
- Hur kan ombyggnader påbörjas innan detaljplanen för hela området är godkänd?

Lars G Johnsson, Bromsvägen 61 125 57 Älvsjö har följade synpunkter:

Exploateringsgraden är på tok för hög och bilinnehavet kommer betydligt att överstiga 1,2 bilar per familj.

- Exploateringen kommer gravt att påverka Långbro Park som grönområde för omringboende.
- Vägnätet bör inte utformas med trafikdämpande åtgärder som försvårar utnyttjandet av vägnätet.
- De nya byggnaderna bör sänkas i nivå med Stora mans och trappas ned ytterligare mot utkanterna.

Arne och Ulla Kragsterman, Västerängsvägen 30, önskar endast bostadsrätter och att ekonomibyggnaden rivs. Vidare bör ny utfart ordnas mot Johan Skyttes väg istället för mot Västerängsvägen.

Petra Johnsson, Bromsvägen 61, 125 57 Älvsjö, skriver att grönområdet vid badet behöver bevaras för fritid. I övrigt måste husen bli färre och lägre med fler p-platser.

Therese Fernandez, Fru Marias Väg 21, önskar max 450 lägenheter och att trafikåtgärder vidtas som minskar smitvägar genom stadsdelen.

Lovisa Engvall med familj, Fru Marias Väg 23, 125 33 Älvsjö, förordar max 450 lägenheter.

Leila Johansson, Trollsländevägen 3, 125 33 Älvsjö, Parken bör klassas som kulturpark och lämnas orörd med enbart nya lägenheter i Stora Mans och Stora Kvinns. Träd och granhäckar bör sparas.

Tomas Ahlberg Lievägen 52, 125 33 Älvsjö, anser att sjukhusområdet ska bevaras som park utan några nya bostäder.

Sven Fransson, Långsjövägen 38, 125 30 Älvsjö, anser att förslaget raserar de kulturhistoriska värdena och bör stoppas. Hela området bör kulturminnesmärkas.

Stefan Lundberg, Vantörsvägen 209, 125 55 Älvsjö, med 53 namnunder-skrifter från boende längs Vantörsvägen jämte närområde lämnar följande synpunkter:

- Hänsyn inte tagits till tidigare framförda synpunkter om att exploateringsgraden är för hög. Byggnadsvolymen bör minskas till 50 000 kvm BTA motsvarande ca 450 nya lägenheter.
- Stora Mans behövs som skola men kommer ändå inte att räcka till.
- Byggnad 06, f d administrationsbyggnad bör upplåtas för andra verksamheter än boende.
- Det är viktigt att bygga smålägenheter i området.
- Långbrohallen planerar en utbyggnad inom sin tomt. Föreslagna bostadshus ligger för nära hallen.
- Grönytan i områdets sydöstra del bör bevaras.
- Det är viktigt att allmänheten garanteras tillträde och att delar av området inte stängslas in som skett på andra håll.
- Träden ska bevaras även inom blivande kvartersmark.
- Omgivande gatunät klarar inte den kommande trafikökningen och exploateringen kan därför inte godtas. Granhäcken bör bevaras för att ta hand om avgaserna året om. Hastigheten bör sänkas till 30 km / tim längs Vantörsvägen.
- Parkeringsstalet bör ökas till 1,2 bilplatser per lägenhet som byggs ut direkt och 0,3 platser i reserv.
- Alternativ med rivning av ekonomibyggnaden förordas för att därigenom kunna minska exploateringen inom övriga delar av området.
- Husen utmed Vantörsvägen bör sänkas till 2-3 våningar mitt emot den befintliga villabebyggelsen och det är särskilt viktigt att granhäcken bevaras i denna del.

Yngve Engström anser att Stora Mans och Stora Kvinns ska bevaras intakta och användas till vandrarhem, museum, skolverksamhet mm.

9. INTRESSEFÖRENINGAR M FL

Älvsjö Byalag anser att förslaget inte tagit tillräcklig hänsyn till områdets förutsättningar och Älvsjöbornas önskemål och behov och framför vidare:

- Sjukhusområdet har stora miljövärden som inte får spolieras av markägarens vinstintressen och en ökande bostadsbrist.
- Grönstrukturen bör bevaras och förstärkas. Den föreslagna parkmarken ger ett splittrat intryck.
- Vantörsvägen bör stängas av mellan Guldregnsvägen och Svartlösavägen.

- Långbrohallen måste ges utrymme för en tillbyggnad och till generösa friytor i anslutning till parken.
- Ekonomibyggnaden bör bevaras.
- Lägenhetsantalet bör minskas väsentligt för att området ska komma i balans med omgivningen.
- Området bör blandas avseende upplåtelseformer. Student- och ungdomslägenheter bör också inrymmas.
- Bra med blandade verksamheter.
- Trafiklösningen är inte tillfredställande. Områdets trafik bör helt ledas ut på Mickelsbergsvägen och Vantörsvägen bör stängas av för genomgående trafik. En konsekvensutredning bör göras avseende tillkommande trafik för samtliga planerade projekt i Älvsöområdet.

Lions Club international, skriver att parken mycket snart kommer att slitas ned av en alltför hög exploatering. Föreningen anser att en hinderbana för rullstolsburna för träning mm bör anläggas på stadens fastighet Långbro sjukhus 4.

Brännkyrkacentern framför att att parkens värden inte får spolieras av exploateringen som bör halveras. Sydöstra delen av området bör bevaras för rekreation. Den föreslagna exploateringen kommer att medföra oacceptabla problem. Antalet p- platser är för lågt. Dubbelutnyttjandet av p-platser förutsätter att de boende tar bilen till jobbet. Kollektivtrafiken bör förbättras.

Herrängens Villaägareförening genom Bert Silvén, Norrhagsvägen 4, 125 53 Älvsjö, framför att de saknar konsekvensanalys och att kommunen inte tillgodoser allmänna och enskilda intressen i förhållande till JM. Parkeringstalet är för lågt och riskerar att leda till att gatumarken utnyttjas i områdena omkring. Det är redan idag svåra trafikproblem i området med köer till av och påfarterna vid Personnemetet. Skolorna är trånga med allför stora klasser. Hur ska detta och annan social service lösas? Det är alldeles för få p-platser vid Fruängens centrum.

Långdalens Trädgårdsstadsförening framför följande:

- Hänsyn inte tagits till tidigare framförda synpunkter om att exploateringsgraden är för hög. Byggnadsvolymen bör minskas till 50 000 kvm BTA motsvarande ca 450 nya lägenheter.
- Byggnad 06, f d administrationsbyggnad bör upplåtas för andra verksamheter än boende.
- Långbrohallen planerar en utbyggnad inom sin tomt. Föreslagna bostadshus ligger för nära hallen.
- Grönytan i områdets sydöstra del bör bevaras.
- Det är viktigt att allmänheten garanteras tillträde och att delar av området inte stängslas in som skett på andra håll.
- Träden ska bevaras även inom blivande kvartersmark.

- Omgivande gatunät klarar inte den kommande trafikökningen och föreslagen trafiklösning kan inte godtas.
- Parkeringstalet bör ökas till 1,2 bilplatser per lägenhet som byggs ut direkt och 0,3 platser i reserv.

Föreningen för hörselskadade och döva barn med familjer skriver att de önskar fortsätta hyra byggnad 06 då det bedöms som synnerligen lämpligt för den verksamhet som bedrivs. Bl a kommer en friskola för hörselskadade barn att starta på plan 2. Föreningen bifogar brevsvaret från JM där det framgår att nuvarande rivningskontrakt inte kommer att förlängas.

Samverkan över gränserna, en grupp av 14 föreningar som representerar 4000 hushåll med sammanlagt ca 12 000 invånare och 3500 medlemmar i fritidsaktiviteter framför gm Robert Stahre, Herrängens villaägarförening och Christer Lindgren, Älvsjö AIK:

- Exploateringsgraden är för hög och bör uppgå till högst 450 lägenheter. Exploateringen har inte minskats trots protester i programsamrådet.
- Vantörsvägen måste utformas så att den inte blir genomfartsled genom Älvsjö. Förbindelsen mellan E4 och Huddingevägen måste lösas snarast på ett acceptabelt sätt.
- Parkeringstalet bör uppgå till 1,5 bilar per lägenhet.
- Bra med flexibel användningsbestämmelse för bottenvåningarna för att möjliggöra blandade verksamheter.
- Endast redan exploaterad mark får bebyggas. All naturmark ska bevaras och tillgängligheten till parkmiljön ska säkras.
- Administrationsbyggnaden bör upplåtas för blandade verksamheter och nuvarande verksamhet bör vara kvar.
- Stora Mans bör reserveras för skoländamål.
- Flerbostadshusen i den södra delen av området är föreslagna alldeles för nära badet. Grönytan söder om badet bör bevaras obebyggd och istället användas för fritidsaktiviteter. En utbyggd hall och ett bevarat grönområde blir en attraktiv mötesplats för idrottande ungdomar. Tillräckligt antal parkeringsplatser ska finnas vid idrottshallen.

10. REMISSBEHANDLING

Gatu- och fastighetskontoret är i princip positiva till planförslaget men framför följande invändningar:

Parken och tillgängligheten

- I det gestaltungsprogram som ska utarbetas bör särskild vikt läggas i att finna ett generellt utformningskoncept som tillvaratar institutionsparkens värden och

ansluter den nya bebyggelsen med vägar m m på ett konsekvent sätt som överensstämmer med parken.

- Planbestämmelserna bör utformas så att väsentliga parkelement bevaras (skötselanvisningar, föreskrifter o d).
- Allmänhetens tillgänglighet garanteras genom att staden är huvudman för den centrala parken och andra sammanhängande grönytor. Anslutning av parkväg till Hultgränd bör förbättras.

Trafik och parkering

- Alternativet i översiktsplanen med spårvägsreservat i Vantörsvägen bör belysas i planen. Utöver föreslagna utfarter bör generellt utfartsförbud gälla mot Vantörs-Mickelsbergs- och Svartlösavägen.
- Kontoret anser att den allmänna gatan från Västerängsvägen ska ges en annan utformning.
- Beroende på vilken användning Stora Mans får kan det vara aktuellt med fortsatt tillfart från Mickelsbergsvägen. En trafikbegränsning bör göras genom allén och träden behöver ges ett förstärkt skydd. Flera av träden är redan skadade av trafiken.
- Ett antal p-platser för parkbesökare föreslås vid den korta insticksgatan från Mickelsbergsvägen.
- Bilparkeringen är tillfredsställande under förutsättning att samnyttjande genomförs.
- Några parkeringsytor behöver omstuderas för bättre hänsyn till parken. Det gäller t ex den dubbelsidiga uppställningen söder om byggnad 27.

Bebyggelsen

- Bebyggelsens läge längs Mickelsbergsvägens västra del behöver studeras ytterligare då den är placerad alltför tätt mot några bergknallar.
- Detaljplanen bör inte göras färdig i områdets södra del förrän JM förvärvat marken.
- Ekonomibyggnaden har ett miljövärde i parken. Den nya bebyggelsen som föreslås om byggnaden rivs innebär att Stora Mans förlorar sin självklara status som parkens viktigaste byggnad.
- Bebyggelsen öster om ekonomibyggnaden och Långbrohallen saknar den konsekvens som finns i förslaget i övrigt och bör studeras vidare och eventuellt kan antalet hus behöva minska något.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i enlighet med kontorets yttrande samt uttalade att i det avslutande planarbetet bör studeras om ekonomibyggnaden kan bevaras.

Skönhetsrådet ser positivt på planen i sina huvuddrag och framför följande erinringar:

- För mycket markparkering. Planiden med hus i park får inte störas av alltför många parkerade bilar.

- Rådet anser att ekonomibyggnaden, trots förvanskande tillbyggnader, är av så stort kulturhistoriskt värde att den bör bevaras.
- Flera arkitekter bör anlitas för att uppnå en variation i arkitekturen.

Stockholm Vatten AB framför:

- Vattenanslutning bör ske på minst två ställen från det allmänna nätet på en exploaterings omfattning. På höjdförhållandena krävs anslutning till befintliga högzonvattenledningar i Vantörsvägen och Mickelsbergsvägen.
- Dagvattenledningar.
- Småhusbebyggelsen är belägen ovanför befintliga dag- och spillvattenledningar. Enligt verket ska en ledningsflytt bekostas av exploateringen.
- Stockholm Vatten kan ta över befintliga va-ledningar i det centrala stråket genom parken.
- Va- anslutningen kan utformas först sedan bebyggelsens läge låsts.
- Dagvatten bör i möjligaste mån tas om hand lokalt inom tomtmarken.

Birka Energi AB skriver att nya elledningar och anslutningar kommer att behövas till samtliga byggnader. Ett nytt distributionsnät med elnätstationer måste etableras i området med u-alternativt a-områden i detaljplanen. Rivning av pannanläggning och fjärrvärmekulvertar ska ske i samråd med Birka Värme.

Telia skriver att de har ett stort antal kablar i området i befintligt kulvertsystem och i plaströrskanalisation. Kablarna försörjer fastigheter utanför sjukhus-området. Telia har även en koncentrator i källarvåningen i hus 30. Det är av stor vikt att Telias anläggning kan ligga kvar och om anläggningen flyttas bör kostnaden bäras av exploatören.

Miljöförvaltningen tillstyrker planförslaget med förslag att :

- Planen reglerar att ljudnivån uppgår till högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen, på balkonger och vid uteplatser.
- Infiltration och rening av dagvatten från gatorna inom området utreds vidare för att om möjligt kunna föra detta vatten till den känsliga dammen. Dammen är i behov av ytvattentillrinning för att inte torka ur.
- Enligt miljöförvaltningens bedömning är bullerstörningarna flera dBA högre än vad som redovisas i planförslaget.

Älvsjö stadsdelsförvaltning framför följande:

- Exploateringen är för hög, inte minst med tanke på trafiken.
- Andelen hyresrätter bör ökas.
- Stora Mans behövs som grundskola.
- Ekonomibyggnaden bör bevaras och en treavdelnings barnstuga bör inrymmas.

- Utrymme saknas i den nuvarande budgeten för drift och underhåll av tillkommande park- och gatumark. Stadsledningskontoret kommer att uppmärksammas.
- Staden har ett stort behov av gruppbostäder.

Älvsjö stadsdelsnämnd beslutade i enlighet med förvaltningens utlåtande med följande tillägg:

- Bebyggelsen sydost om Långbrohallen accepteras inte. Området bör bevaras som grönområde.
- Antalet bostäder bör ersättas med lika många smålägenheter upplåtna med hyresrätt på stadens mark i hörnan Mickelsbergsvägen - Vantörsvägen.
- Antalet p-platser under mark bör ökas med 200.
- Gfk bör ges i uppdrag att se över hur Svartlösamotet ska förändras med anledning av det ökande antalet trafikörelser.
- Kollektivtrafiken bör förstärkas. En spårbunden tvärförbindelse mellan Fruängen och Hagsätra bör utredas.

Hägerstens stadsdelsförvaltning anser att exploateringsgraden fortfarande är för hög och hotar grönområdet och är tveksamma till att fotbollsplanen tas bort. Andelen hyresrätter bör vara så stor som möjligt. Det finns ett behov av gruppbostäder för funktionshindrade.

Hägerstens stadsdelsnämnd beslutade i enlighet med förvaltningens yttrande samt uttalade att det är glädjande att så många lägenheter kommer till när bostadsbristen är så stor. Det är bra med olika upplåtelseformer.

Utbildningsförvaltningen, lokalenheten, skriver att vårdbyggnad 30 avses användas för åk 9-elever som ett femårigt provisorium. Vidare påtalas att skolsituationen är ansträngd inom Älvsjö stadsdelsområde och att behov av ytterligare grundskolelokaler bör beaktas i planförslaget.

Stadsmuseiförvaltningen föreslår att planförslaget omarbetas med en lägre exploateringsgrad med bevarande av ekonomibyggnaden med hänvisning till tidigare yttrande och nämndbeslut. Vidare framhålls att de sex byggnader som gränsar mot ekonomibyggnaden i sydost bör utgå för att skapa en bättre övergång till småhusbebyggelsen. De nya byggnaderna i alternativ 1 är för höga och dominerande med sina 5 1/2 våningar och något utskjutna placering invid huvudbyggnaden Stora Mans, som endast är två våningar i sin närmaste del. Den småskaliga bebyggelsen öster om ekonomibyggnaden avskärmas i detta alternativ helt från sitt samband med parken. Förvaltningen framför vidare formuleringar till separata q-bestämmelser för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Skyddsbestämmelser bör även läggas på alléer, karaktärsträd i parken, eventuellt också på någon del av granhäcken.

Stadsmuseinämnden beslutade att i huvudsak tillstyrka alternativ 2 då ekonomibyggnaden är en viktig del i den kulturhistoriska miljön och kan utgöra en intressant övergång till det nya bostadsområdet. I det fortsatta planarbetet bör studeras möjligheterna att bevara ekonomibyggnaden med bibehållen exploateringsgrad.

Brandförsvaret har inget att erinra i detta skede. Vid senare granskning kommer behov av vatten för brandsläckning, tillträdesvägar för räddningstjänsten och eventuella brandvägar att granskas. Kulvertsystem beaktas då de i vissa fall är utrymningsväg från angränsande källare.

AB Storstockholms Lokaltrafik tillstyrker planförslaget och skriver att större delen av planområdet ligger utom acceptabelt gångavstånd från tunnelbanan. Bussarnas målpunkter är bl a Fruängen, Älvsjö, Kungens Kurva, Skärholmen och Telefonplans tunnelbanestation. området får sammantaget betraktas som relativt välförsörjt avseende kollektivtrafik. En eventuell omläggning av buss 163 via Vantörsvägen kan bli aktuell och bör studeras av SL och staden i det fortsatta planarbetet.

Handikapprådet anför:

- Gestaltungsprogrammet som ska utarbetas ska beakta tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
- Krav på att takterrasser behöver göras tillgängliga utan nivåhinder ska framgå i planen.
- Sophanteringen måste utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda det. I flerbostadshus innebär det krav på sopnedkast på varje bostadsplan och att utrymmen för övrigt sorterat avfall kan nå via inomhusförbindelse utan nivåhinder eller andra hinder. För småhusbebyggelsen gäller att behållare för hushållsavfall finns vid tomtgräns och att utrymme för övrigt sorterat avfall finns inom området och kan nå utan nivåhinder.
- Gränsvärdet 0,2 mikrotessa får inte överskridas i bebyggelsen

Regionplane- och trafikkontoret tillstyrker förslaget och anser att det är bra att området nyttjas för tät bostadsbebyggelse. I regionplan 2000 finns inget reservat för spårförbindelse mellan Älvsjö och Kungens Kurva som funnits i Regionplan -91 eftersom trafikantunderlaget sannolikt inte räcker till. Det behövs därför inget reservat. Förslaget är inte heller något hinder för en eventuell framtida spårvägsutbyggnad.

Stockholms Läns Landsting, regionplane- och trafiknämnden, beslutade enligt förslag från regionplanekontoret.

Magnus Andersson

Anna Åsell

