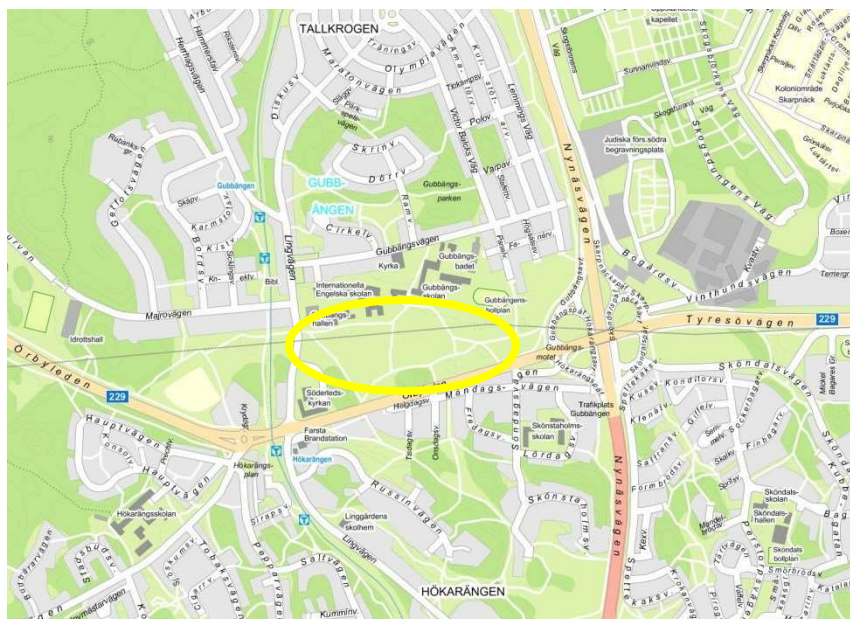


Planbeskrivning Detaljplan för Gubbängsfältet, del av Gubbängen 1:1 i stadsdelen Gubbängen, S-Dp 2012-18476-54



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utveckla Gubbängsfältet till ett sportfält med idrottsplaner för främst fotboll och rugby med tillhörande servicebyggnader. Idrottsområdet rymmer tre idrottsplaner fördelat på en fullstor konstgräsplan för fotboll och två fullstora naturgräsplaner för rugby.

Sportfältet får sin huvudentré i väster intill Lingvägen. Där uppförs servicebyggnad för omklädningsrum, klubblokaler, samlingslokal och café. En mindre parkeringsplats med hämt-/lämningsyta anläggs intill servicebyggnaden. Befintlig parkeringsplats vid Örbyleden i fältets östra del utökas.

När idrottsplanerna inte nyttjas för organiserad aktivitet kommer de att vara tillgängliga för spontanidrott och lek, liksom övriga delar av fältet som ligger utanför planområdet. I samband med anläggande av idrottsplaner, och inom ramen för gällande detaljplaner, föreslås fältet utvecklas med motions slinga och andra mindre aktivitetsytor.

Planförslaget ger konsekvenser för främst landskapsbild och naturvärden. Intrång görs i de skogsklädda höjdpartierna och planerna behöver delvis omgärdas av höga nät och belysningsmaster.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Plansamråd	24 februari-6 april 2016
Granskning	preliminärt 31 augusti-28 september 2016
Antagande	preliminärt 24 november 2016

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	13
Planförslag	15
Idrottsområde	15
Utveckling inom anslutande parkmark	19
Gator och trafik	19
Grundläggning och teknisk försörjning	21
Gestaltungsprinciper	23
Konsekvenser	26
Behovsbedömning	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Landskapsbild	27
Rekreation och naturmiljö	27
Störningar och risker	29
Konsekvenser för barn och ungdomar	30
Sammanvägd bedömning av konsekvenser	31
Tidplan	31
Genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Verkan på befintliga detaljplaner	31
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där koordinater förekommer redovisas dessa i Sweref 99 18 00 i plan och RH 2000 i höjd. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Trafikutredning Gubbängsfältet* (2013-12-05, WSP)
- *Dagvattenutredning Gubbängen sportfält* (2013-12-19, WSP)
- *Geoteknisk utredning, PM Geoteknik* (2014-03-12, WSP)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik, Dokumentation av utförda undersökningar* (2014-03-12, WSP).

Övriga utredningar

- *Naturvärdesbeskrivning Gubbängsfältet* (Ekologigruppen AB, mars 2008)

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Lisette Calleberg, WSP.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att ge möjlighet till att anlägga idrottsplaner med tillhörande servicebyggnader och parkering. Bakgrunden till planläggningen är att bebyggelseutveckling planeras på Årstafältet, vilket innebär att den befintliga rugbyverksamheten på Årstafältet föreslås flyttas till Gubbängsfältet.

Planförslaget innebär att tre nya idrottsplaner anläggs och området utvecklas med servicefunktioner såsom omklädningsrum och klubblokaler med café. Området utformas så att stora delar av området även fortsättningsvis är tillgängligt för rekreation och spontanidrott.

Planområdet omfattar inte ny övergång över Nynäsvägen vilket omnämns som ett behov i start-pm. Det hanteras lämpligen i separat detaljplan.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattas av två delområden på Gubbängsfältet. Fältet omgärdas av bostäder och skolor i norr och i söder av Örbyleden med intilliggande bostäder. Det västra och största delområdet avgränsas av Lingvägen och Söderledskyrkans tomt och i övrigt av parkmark. Det mindre delområdet i öster avgränsas av Örbyleden och parkmark. Planområdet är ca 4,5 ha och all mark ägs av Stockholms stad. Söderledskyrkans tomt, Skriften 1, upplåts med tomträttsavtal och ingår till en mindre del i planområdet.



Flygbild över Gubbängsfältet med den ungefärliga planavgränsningen för två delområden markerad med röd streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är området markerat som natur, park eller idrottsområde.

Detaljplan

Planområdet planerades som en öppen yta för rekreation redan när Gubbängen och Hökarängen planlades under 1940- och 1950-talen. Det har också varit fältets användning sedan dess.

Inom planområdet gäller följande stadsplaner som alla föreskriver markanvändning park inom berörda delar om inget annat anges:

- stadsplan för del av stadsdelen Gubbängen, pl 3080 fastställd 1946.

- stadsplan för del av Gubbängen, kyrka m.m. pl 5140 fastställd 1957.
- stadsplan för Nynäsvägen m.m. pl 5432 fastställd 1963 berörs inom ett mycket litet område.

En central del av Gubbängsfältet saknar detaljplan.

Riksintresse

Planområdet ligger i närheten av en större luftledning som är en del av stamnätet och ska betraktas som riksintresse. Enligt översiktsplanen från 2010 kommer luftledningen vara kvar.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av öppna kortklippta gräsytor. Planområdet berör delar av de höjdparter som omger fältet som representerar naturmiljöer med ädellövträd och hållmarker. I planområdets västra del finns ett mindre dike (cirka 100 meter långt) omgärdat av buskage och är under delar av året vattenfyllt. Det är sannolikt en rest av ett dike från den tid då området användes för jordbruk.

Naturvärden

På kartbilden nedan redovisas områden med högre naturvärden på Gubbängsfältet, de flesta ligger dock utanför planområdet. Enligt naturvärdesbeskrivning från 2008 har en torrbacke med talldominerad blandskog (område 3) naturvärde av kommunalt intresse, klass 3. Det motiveras av förekomsten av rödlistad art, gammal tall samt hålträd som har ett värde för hålhäckande fåglar. Den rödlistade växten fågelarv har inte observerats sedan 2000 men det finns vissa förutsättningar för att arten kan finnas kvar i området. Området ingår i en spridningskorridor för skogslevande arter, men på grund av sin storlek förväntas det ha ett begränsat utbyte med likartade miljöer.

Det finns även en igenvuxen torrbacke (område 4) med naturvärde av lokalt intresse, vilket motiveras av förekomsten av gammal tall samt viss förekomst av brudbröd och ängshavre som är så kallade hävdgynnade kärleväxter. Vid tidigare inventeringar har även säfferot hittats.

Intill befintlig fotbollsplan finns ett område med ädellövträd (område 5) som bedöms ha naturvärden av lokalt intresse, klass 4. Området har äldre ädellövträd och grov död ved av ädellövträd.



Karta från Naturvärdesbeskrivningen. Område 3 och 4 ligger delvis inom planområdet. Bild: Ekologigruppen

Rekreation och friluftsliv

Planområdet utgörs av friytor med såväl sociala/kulturella som ekologiska värden. Stadens sociotopkarta redovisar flera kvaliteter för landskapsparken såsom plats för bollspel, evenemang, promenader, picknick m.m. och själva fältet anges vara av regionalt värde. Fältet erbjuder också en känsla av rymd och möjlighet till utblickar, något som omkringliggande grönområden inte ger. Störningar på fältet är kraftledningen och buller från angränsande trafikleder.

Gubbängsfältet har inga tydliga fasta målpunkter utan dessa är främst knutna till de olika aktiviteterna. I grönstråket finns ett nätverk av promenadstigar, anlagda eller spontant tillkomna, och utspridda sittplatser men det finns idag inget tydligt motionsspår. Inslaget av trädungar och berghällar gör att fältet har hög variationsrikedom.



På fältet finns flera gångvägar och vegetation som bildar flera parkrum.



I den svaga sluttningen strax norr om kyrkan finns några mer intima parkrum som är populära picknickplatser.



Fältet korsas av flera gångvägar som används flitigt. Här syns också den kraftledning som går längs med fältet.



En av fältets synliga berghällar. I förgrunden kan man ana gränslinjer från en av de fotbollsplaner som under sommarsäsongen anordnas på den stora gräsytan.

Fältet används på många olika sätt av olika brukare, bland annat för fotbollsträning med flyttbara målburar och hundträning. På fältets norra del finns en konstgräsplan, beachvolleyplan, basketplan samt ytor för friidrott. Gubbängsfältet används årligen som plats för en större ungdomsturnering för utomhushandboll kallad Eken cup med cirka 10 000 deltagare. Under cupen skapas 50-55 provisoriska handbollsplaner på fältet.

Fältet fyller en funktion för de omkringliggande bostadsområdena för i första hand tillgång till aktiviteter såsom evenemang, spontant bollspel och picknick. Fältet är även en tillgång för de skolor som finns framförallt norr om området. De öppna ytorna är en viktig kvalitet som fältet erbjuder då Gubbängsfältet är ett av få stora öppna fält i staden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden och ledningar

Marken inom planområdet består huvudsakligen av lera och finkorniga åsmaterial (växellagring av sand, silt, lera) i utkanten av den närliggande Stockholmsåsen. Även fastmarkspartier med morän och berg i dagen förekommer, främst i söder utmed Örbyleden. Genom planområdets västra del passerar en krosszon i berget i nordväst-sydostlig riktning. Översiktlig geoteknisk utredning som gjorts för större delen av fältet visar att upp till 8 à 9 meter lera förekommer inom området.

Ledningar förekommer i stort sett över hela Gubbängsfältet. Mellan luftledningen och planområdet finns ett ledningsstråk med markledningar för avlopp, dagvatten och biogas. Det östra delområdet berörs av detta stråk medan det västra delområdet bara berörs av elledningar.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattennivåerna inom och i anslutning till planområdet varierar mellan ca +23 och +33, vilket motsvarar ett djup på ca 0 - 4 meter under markytan. Grundvattennivån faller mot sydost. I västra delen av området, intill Lingvägen, har under vintern 2014 grundvattnets trycknivå i friktionsjorden under leran uppmätts till nivån ca +28, vilket motsvarar ca 0,5 m under markytan vid röret. Grundvattennivåer varierar med årstid och nederbörd.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken som är vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv (SE656793-163709). Enligt VISS januari 2016 har Drevviken, enligt preliminär statusklassning från 2015, otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är god ekologisk status år 2021 och god kemisk status skulle ha uppnåtts till 2015. Enligt Stockholm stads dagvattenstrategi (2005) är Drevviken känslig för påverkan av organiska föroreningar och tungmetaller och mycket känslig för närsalter.

Dagvatten

En stor del av den nederbörd som faller över fältet infiltreras direkt i marken. Enligt den dagvattenutredning som gjorts som underlag för detaljplanen bedöms större delen av fältet ha yttlig

avrinning till ett mindre dike i områdets västra del. Diket har inget utlopp. För en stor del av fältet leds dagvattnet via tre brunnar till separata dagvattenledningar som mynnar ut i Drevviken. Dagvatten från den norra respektive södra delen av fältet leds tillsammans med avloppsvatten till Henriksdals reningsverk.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Bebyggelsen närmast fältet karaktäriseras av två skolor och en idrottshall samt radhusbebyggelse med garagelängor mot norr. I sydväst ligger Söderledskyrkan inbäddad i vegetation. Söder om planområdet, på andra sidan Örbyleden, präglas bebyggelsen huvudsakligen av 1950-tals flerbostadshus i tre våningar.

Landskapsbild

Gubbängsfältet utgörs huvudsakligen av öppna gräsytor. Infrastruktur och bebyggelsegränsen i norr följer fältets riktning från västsydväst till östnordost. Topografin med berghällar och vegetation har däremot en riktning nordnordväst till sydsydost. Längst i öster och väster finns mindre landskapsrum varav det västra ligger inom planområdet. Högre växtlighet finns i ett par skogsdungar mot Örbyleden och mot Söderledskyrkan samt längs ett dike i väster. Flacka berghällar finns på flera ställen i både skogsdungarna och i det öppna gräslandskapet. Delar av skogskullarna, berghällarna och diket ligger inom planområdet.



Vy norrut över det öppna gräsfältet med bebyggelsen och kraftledningen som avgränsar fältet mot norr.

En stor kraftledning med två stolpar löper längs fältets norra gräns för att i den östligaste delen av området passera mer centralt över fältet. Stolparna är placerade i det öppna gränslandskapet och är tydligt framträdande på det öppna fältet.

Landskapsrummet avgränsas förutom av bebyggelse i norr av Nynäsvägen med en större trafikplats som går in på fältet, Örbyleden och Lingvägen. I väster är en tunnelbanebro strax bortom Lingvägen delvis en visuell avgränsning. Den södra avgränsningen är mycket tydlig medan landskapsrummets norra avgränsning är en mer otydlig gräns mellan privat mark och park.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fältet omges av bebyggelse som har höga kulturhistoriska värden. I norr gränsar fältet mot Tallkrogen och Gubbängens småstugor som började uppföras på 1930-talet och i söder mot Hökarängen som började uppföras på 1940-talet. Den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet har genomgående höga kulturhistoriska värden.

Kulturlandskap

Gubbängsfältet är tidigare odlingsmark och är ett av få kvarvarande stora öppna fält inom staden.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Kyrkomiljöer

Intill planområdet ligger Söderledskyrkan som ligger skyddad av vegetation mot det öppna fältet. Kyrkan uppfördes under åren 1958-1960. Norr om kyrkan är parkering och tillfartsväg till kyrkan placerad och mot öster finns en skogsklädd höjd som skärmar av kyrkan mot fältet. Delar av tillfartsvägen ingår i planområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet nås idag med bil via den parkeringsplats för ca 50 bilar som finns invid Örbyleden, med angöring från korsningen Örbyleden och Söndagsvägen. Den har anlagts i första hand för att betjäna den befintliga konstgräsplanen norr om planområdet och är en korttidsparkering. Planområdet kan även nås via

bostadsgatorna norr om området men avsikten är inte att området ska angöras från detta håll då det är svårorienterat och det saknas parkeringsmöjligheter. I samband med aktiviteter på fältet såsom olika tävlingar i bollsport saknas tillräckligt med parkeringsplatser för att säkra tillgängligheten.



Vy över befintlig parkeringsplats intill Örbyleden.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås enkelt till fots eller med cykel från Gubbängen, Tallkrogen och Enskede. Nynäsvägen med den stora trafikplatsen är en kraftig barriär mot öster, medan Örbyleden begränsar tillgängligheten från söder. Från Hökarängen, Sköndal och Farsta nås Gubbängsfältet via två gång- och cykeltunnlar eller via ljusreglerat övergångsställe. Det finns idag ingen ordnad cykelparkering för fältets aktiviteter.

Idag finns möjlighet att korsa fältet på både längs- och tvärgående gång- och cykelvägar samt diagonala upptrampade stigar.

Kollektivtrafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning med tunnelbanestationer i både Gubbängens och Hökarängens centrum som båda nås inom ca 200 meter från planområdet. Busshållplatser finns längs Örbyleden som trafikeras av flera busslinjer, huvudsakligen mot Sköndal, Skarpnäck och Norsborg.

Tillgänglighet

Fältet är huvudsakligen flackt men är delvis lätt kuperat kring skogspartierna och berghällarna. Fältet korsas av några asfalterade gångvägar som kompletteras med ett nät av gångvägar med hårdpackat grus. De större gångvägarna har belysning. Vid parkeringsplatsen i sydöst är ett par platser reserverade som handikapplatser.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Över Gubbängsfältet sträcker sig två 220 kV-ledningar som tillhör stamnätet. Ledningarna går i samma stolpar och det finns idag inga planer eller beslut om att de ska flyttas eller markförläggas. Ledningsägaren, Svenska Kraftnät, har inför planarbetet gjort en beräkning på ledningens historiskt uppmätta årsmedelvärden från år 2010-2012. Svenska Kraftnäts magnetfältpolicy är baserad på myndigheters försiktighetsprincip och innebär att högsta magnetfältsnivå vid bostäder eller där människor vistas varaktigt är 0,4 mikrottesla (årsmedelvärde) vid nybyggnation. För att nå denna nivå krävs ett avstånd om 45 meter från ledningens centrum och enligt framtida prognos 75 meter för att nå 0,4 mikrottesla.

Eftersom planområdet inte planeras för bostäder eller verksamhet där människor vistas varaktigt bedömer staden att ovan nämnda avstånd kan minskas för idrottsytorna. Byggnader för idrottsverksamheten, där mer varaktig vistelse kan förväntas, bör dock placeras så att exponering av magnetfält undviks.

Förorenad mark

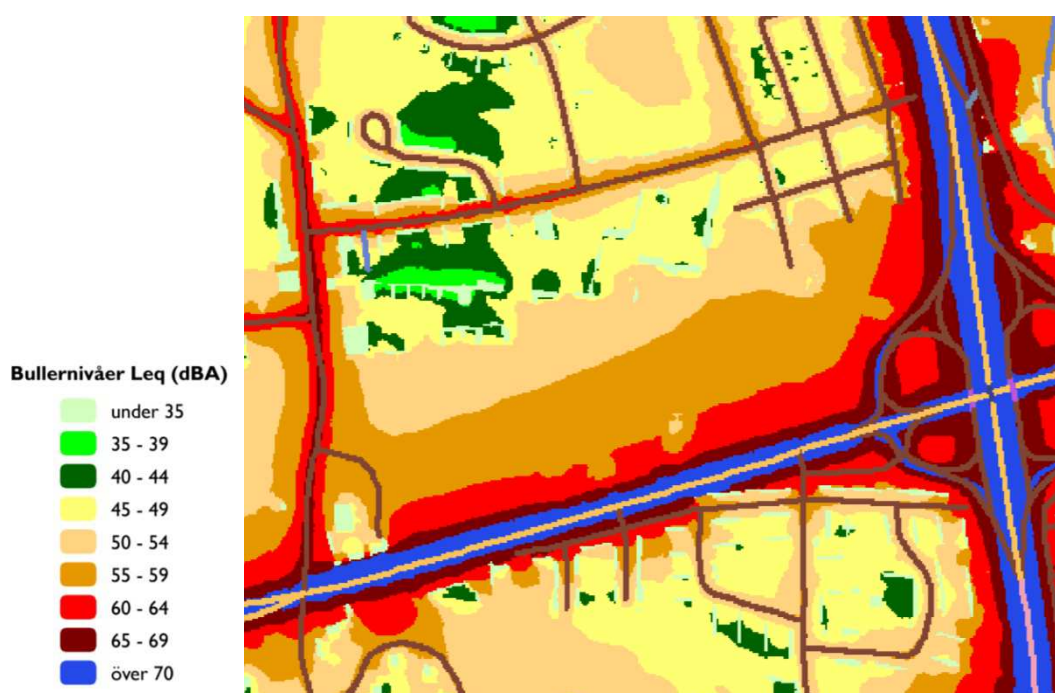
Fältet har använts för rekreation sedan Gubbängen och Hökarängen planlades under 1940- och 1950-talen. Det finns inga uppgifter om att någon verksamhet som kan ha gett upphov till förorenad mark har legat inom planområdet.

Luft, lukt

Planområdet klarar miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft. Inom de delar som ligger närmast de högtrafikerade vägarna Örbyleden och Nynäsvägen råder sämre luftkvalitet än i det övriga området. Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid är inom planområdet 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och för PM10 20-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, värden som inte kräver några särskilda utredningar. Det bör dock beaktas att barn är extra känsliga för luftföroreningar.

Buller

Ljudmiljön inom planområdet är kraftigt påverkad av buller från vägtrafik på framförallt Nynäsvägen och Örbyleden. En så bullerfri miljö som möjligt är en viktig kvalitet för idrottsliga och sociala aktiviteter. I stadens gällande parkprogram anges att en stadsdelspark ska ha högst 50 dBA i ekvivalentnivå för att det ska anses vara en god ljudnivåkvalitet. Idrottsytor omnämns inte specifikt. Planområdets bullernivåer från vägtrafik varierar mellan 50 och 64 dBA.



Utdrag ur bullerkarta som visar ekvivalent ljudnivå från vägtrafik.

Farligt gods

Nynäsvägen är primär transportled och Örbyleden är sekundär transportled för farligt gods. I övrigt finns inga större riskkällor i närområdet som kan komma att påverka planområdet.

Planförslag

Idrottsområde

Idrottsplaner

Idrottsområdet ger plats för tre fullstora idrottsplaner för fotboll och rugby samt servicebyggnader. Idrottsområdet får sin huvudentré vid Lingvägen, nära kollektivtrafik. Där finns servicefunktioner och bil- och cykelparkering. Området ska ha en karaktär av sportfält, det vill säga flacka aktivitetsytor avsedda för utomhusidrotter.

Fotbolls- och rugbyplanerna placeras i den södra delen av fältet vilket gör att fältets norra del behålls som ett öppet landskapsrum. Inom ramen för planarbetet har ett stort antal lägen för idrottsplanerna studerats. Placering och orientering styrs av skyddsavstånd till kraftledning, farligt gods-led, ledningsstråk i mark och naturvärden.

Förslaget innebär att en konstgräsplan för fotboll anläggs längst västerut, närmast servicebyggnaden. Konstgräsplanen förses med belysningsmaster och sex meter höga nät på kortsidorna och utmed den östra långsidan. Österut placeras två naturgräsplaner i första hand avsedda för rugby. Rugbyplanerna behöver främst förses med höga nät närmast Örbyleden och där gångvägar passerar mycket nära. För att näten ska ge så liten visuellt påverkan som möjligt bör de vara i exempelvis nylon, men ett mer tåligt material krävs allra längst ner. Den föreslagna fotbollsplanen har totalmättet 73x122 och spelyta 65x105 meter. Rugbyplanerna har måtten 71x120 respektive 71x111 meter.

Konstgräsplanen omges av en smal hårdgjord yta och sittplatser som kan fungera både som läktarplatser eller som en plats för sociala möten då träning eller tävling inte pågår. Den hårdgjorda ytan fortsätter i en gångväg som länkar ihop konstgräsplanen och servicebyggnaden. För att fältet ska behålla sin öppenhet och idrottsplanerna smälta in i parklandskapet så mycket som möjligt föreslås inga fasta läktare. Vid större evenemang kommer istället mobila läktare att användas.



Situationsplan över föreslagen placering av servicebyggnad, idrottsplaner och andra aktivitetsytor. Illustrationen visar även förslag på kompletterande trädplanteringar samt en motions slinga (röd). Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Inom idrottsområdet ges möjlighet att anlägga mindre dammar, diken eller underjordiska magasin för fördröjning och rening av dagvatten.

Det årliga ungdomsevenemanget Eken Cup kan arrangeras på fältet även efter planens genomförande.

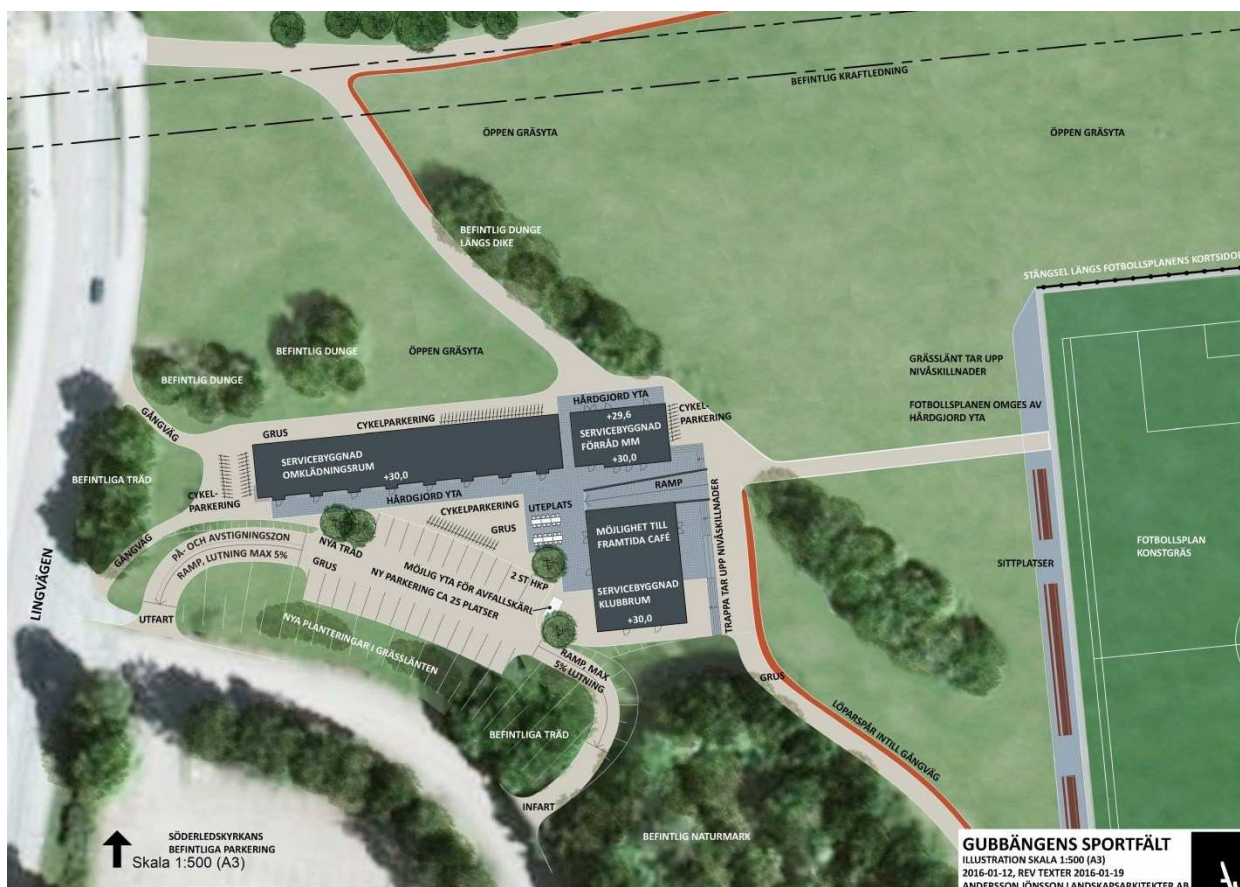


Illustration som visar hur 55 tillfälliga handbollsplaner för Eken Cup fortsatt kan rymmas på fältet. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Servicebyggnader

Vid områdets huvudentré, i planområdets västra del, föreslås en servicebyggnad uppföras som rymmer omklädningsrum, klubblokaler, kontor och café. Den placeras vid foten av slutningen mot kyrkan och byggrätten har en utformning och placering som gör att ett inre gårdsrum bildas. I gårdsrummet placeras även parkeringsplatsen för att denna inte ska exponeras mot parklandskapet eller Lingvägen.

Planförslaget medger en servicebyggnad med en total bruttoarea på 1 200 m². Illustrerat förslag har en total bruttoarea på ca 930 m² fördelat på omklädningsrum med förråd (ca 640 m²) samt café och kontor (ca 290 m²). Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd från stadens nollplan vilket innebär att byggnaden får vara ca 5 respektive 8 meter upp till nock.



Situationsplan över servicebyggnaden, infart, angöring och parkering till idrottsområdet. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter



Perspektiv över Gubbängsfältet sett från Lingvägen med konstgräsplanen i fonden och den nya servicebyggnaden till höger. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Utveckling inom anslutande parkmark

Idrottsområdet omgärdas av ett parkområde med karaktär av landskapspark. I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås en rad andra åtgärder i det omgivande parklandskapet men utanför planområdet.

Den del av fältet som omgärdar planområdet kommer till viss del tjäna som område för idrott genom att gräsytor fortsatt kan användas till spontanidrott. Fältet föreslås även utvecklas med aktivitetsytor för utegym och lek och en motionsslinga i parkmark. Aktivitetsytorna föreslås placeras i fältets norra del på ett avstånd om minst 20 meter från kraftledningen och illustreras på plankartan. Löparslingan som letar sig fram i parkområdet föreslås ha stötdämpande underlag. Den kan med fördel fortsätta över Lingvägen och på så sätt knyta ihop Gubbängsfältets sportfält med Gubbängens IP väster om Lingvägen.

Gång- och cykelvägar får anläggas inom parkområdena som omgärdar bollplanerna. I den utsträckning det är möjligt med tanke på tillgänglighet bör några av gångvägarna fortsättningsvis vara grusade, dels för att möjliggöra infiltration av dagvatten och dels för att bevara parkens karaktär.

Gator och trafik

Biltrafik

Som en del av planarbetet har en trafikutredning gjorts för att utreda lämplig lokalisering av infart till servicebyggnaden. Sammantaget visar utredningen på att angöring via befintlig infart till Söderledskyrkan är den mest fördelaktiga lösningen utifrån tillgänglighet och trafiksäkerhet. Infart till servicebyggnad med parkering föreslås därför ske via befintlig infart till kyrkan. Angöring till idrottsområdet sker sedan via en infart placerad en bit in från Lingvägen för att minska påverkan på korsningspunkten vid Lingvägen. In- och utfarterna är separerade för att undvika trängsel nära infarten från Lingvägen samt underlätta hämtning/lämning och angöring med större servicefordon.

Vid befintlig infart från Lingvägen behöver trafiksäkerhets- höjande åtgärder göras. Det korsande gång- och cykelstråket behöver tydliggöras genom exempelvis avvikande markbeläggning och infarten till kyrkans parkering bör flyttas längre in på gatan för att undvika en fyrvägs korsning med idrottsplatsens utfart.

Enligt trafikutredningen beräknas idrottsplatsen generera ca 75 tur och retur-resor med bil under maxtimmen, vilken vanligtvis inträffar kl 17-21 på vardagar och kl 10-16 på helger. I anslutning till infarten anordnas 25 parkeringsplatser varav två handikappplatser och en på- och avstigningsplats som rymmer 4-5 bilar.

Befintlig parkeringsplats intill Örbyleden, delområde 3, utökas med upp till 60 parkeringsplatser så att den totalt rymmer omkring 110 bilar. Antalet bilparkeringsplatser är beräknat utifrån att området har omkring 300 samtidiga brukare. Med tanke på den goda tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms en tredjedel av besökarna komma med bil. Vid särskilda tillfällen och i den utsträckning som Söderledskyrkans verksamhet tillåter finns möjlighet till samutnyttjande av kyrkans parkering.

Parkeringen vid Örbyleden fyller en viktig funktion även för besökare till befintlig konstgräsplan norr om planområdet och för de som besöker fältet för annat ändamål än idrott. Den är även betydelsefull vid tävlingar och evenemang på fältet. För att behålla fältets karaktär av landskapspark samt möjliggöra infiltration av dagvatten, ska den östra parkeringen ha grusbeläggning eller annat genomsläppligt naturnära material.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär små förändringar för angöring via gång- och cykelvägnätet. Den nya entrén vid Lingvägen nås av befintliga gång- och cykelvägar från alla väderstreck. De gång- och cykelvägar som finns på fältet behålls i viss utsträckning men behöver anpassas utifrån idrottsplanernas placering. Möjlighet till gång- och cykelstråk genom idrottsområdet regleras med bestämmelse (x) på plankartan.

Gång- och cykelvägar i parklandskapet kan med fördel vara grusade för att bevara karaktären av naturliga stigar över ett öppet fält samt möjliggöra infiltration av dagvatten. Några gång- och cykelvägar bör dock vara hårdgjorda för att säkra tillgängligheten och för god framkomlighet med cykel.

Det är viktigt att det finns tillgång till säkra cykelparkeringar inom idrottsområdet för att främja cykelanvändandet. Liksom idag bör mopedtrafik inte tillåtas inom Gubbängsfältet. Det är därför av betydelse att det ges möjlighet att parkera mopeder i anslutning till områdets entréer vid Lingvägen och Örbyleden.

Tillgänglighet

Handikapplatser anordnas inom båda parkeringsplatserna.

Eventuella sittgradänger intill idrottsplanerna ska utformas så att de uppfyller kraven på tillgänglighet.

Det finns en nivåskillnad mellan servicebyggnadens vistelseytor och aktivitetsytorna men förutsättningarna är goda för att kraven på tillgänglighet för funktionshindrade ska kunna tillgodoses. Nivåskillnaden mellan servicebyggnaden och anslutande gångväg i parkmark tas upp med ramp och trappa.

Grundläggning och teknisk försörjning

Grundläggning

Översiktlig geoteknisk utredning visar att planerade byggnader och anläggningar preliminärt bedöms kunna grundläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder. Där byggnaderna planeras varierar dock jorddjupen mycket, vilket innebär att kompletterande undersökningar krävs när byggnadernas plan- och höjdlägen slutligt bestämts.

Ledningar

De gas- och avloppsledningar som finns på fältet ligger huvudsakligen utanför planområdet. Föreslagna idrottsytor berörs därmed inte av dessa ledningar. Flera markförlagda elledningar kommer troligen att behöva flyttas inom område för idrottsändamål. Befintliga dagvattenledningar behöver eventuellt flyttas eller på annat sätt anpassas till den dagvattenhantering som föreslås för idrottsområdet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området som servicebyggnaden kan ansluta till.

Dagvatten

Idrottsplanerna kommer att byggas upp i flera lager och dräneras. Det innebär, främst vid kraftig nederbörd, att större mängder dagvatten än idag behöver tas om hand. Servicebyggnaden och fler parkeringsytor genererar också större dagvattenflöden än idag.

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras inom planområdet och vid behov fördröjas och renas lokalt där det är möjligt innan det leds vidare till Drevviken eller reningsverk. Inom ramen för

planarbetet har en dagvattenutredning gjorts. Utredningen är baserad på att idrottsplanerna placeras ett tiotal meter längre norrut. Föreslagen placering av dike och damm kan därför komma att ändras inför planens granskningsskede. Utredningen föreslår följande åtgärder:

Västra området, vid servicebyggnaden

- gröna tak på byggnaderna
- genomsläppliga material så långt det är möjligt på parkeringar och andra hårdgjorda ytor
- nyttja dagvatten till planteringsytor och i skelettjord för träd

Eftersom delar av befintligt dike försvinner i och med uppförande av servicebyggnaden måste magasinvolym skapas som kompensation. Dagvattenmagasin och oljeavskiljare kan lämpligen anläggas under parkeringsytorna eller annan hårdgjord yta. Inför anläggande av magasin behöver detaljerade undersökningar om grundvattennivån göras.

Idrottsplanerna

- dike längs med södra kanten på den mittersta gräsplanen för att ytligt hantera och rena dagvatten från de två östligaste idrottsplanerna.
- ev damm eller fördröjningsmagasin. De geotekniska förutsättningarna med hänsyn till grundvattennivån behöver studeras vidare för att bedöma om denna lösning är möjlig.

Östra parkeringen

- genomsläpplig markbeläggning
- infiltrationsdike där oljeavskiljning och rening kan ske. På grund av tekniska förutsättningar leds överskottsvatten lämpligen till befintlig dagvattennät via dränerings- eller bräddningsledning istället för med en ny servisledning.

El

Befintliga markledningar för el finns i direkt anslutning till servicebyggnad och konstgräsplanen som ska förses med belysning. Några markledningar behöver troligen flyttas.

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledningar finns utbyggt i närområdet som servicebyggnaden kan ansluta till.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom område för idrott i anslutning till servicebyggnaden. Uppställningsytor bör vara placerade och utformade på ett sådant sätt att maskinell hämtning kan ske och att backrörelser kan undvikas vid hämtning av avfall.

Gestaltungsprinciper

Byggnader

Närheten till Söderledskyrkan gör att den nya byggnaden ska relatera till kyrkans kulturhistoriska värden i både komposition och fasadmateriell. Föreslagen servicebyggnad är placerad så att den ska kunna adressera sig mot både Gubbängens Centrum och mot idrottsfältet. Byggnaden är uppdelad i flera kroppar, placerade i en komposition som ger en tydlig utsida och en insida mot ett lugnare, skyddat rum. Den lägre långsträckta volymen är uppdelad i två volymer under ett gemensamt tak. Uppdelningen i flera volymer ger en flexibilitet då byggnadens olika funktioner även kan användas fristående från varandra och bidrar även till trygghet genom fria siktlinjer. Den långsträckta byggnaden, innehållande omklädningsrum, handikapp-wc och förråd, skapar en tydlig kant mot parkområdet. Fasaden mot parken i norr är lugn och sluten medan motsatt sida har entréer till omklädningsrummen och är därmed aktiv, liksom rummet det vänder sig mot är en plats för aktivitet och rörelse.

Genom byggnadens uppdelning i flera volymer etableras en axel från Lingvägen utmed omklädningsdelen, förbi en cafédel och ut till sportfältet. Denna väst-östliga axel bidrar till att koppla ihop grön- och aktivitetsytor väster om Lingvägen med idrottsfältets öppna grönytor. Axeln avslutas med en ramp ned till sportfältet som ramas in av huskropparna och en snedställd mur. I föreslagen byggnad är entréer till funktioner såsom omklädningsrum och handikapp-wc placerade längs med denna axel.

Det inre gårdsrummet är en mindre platsbildning med grönska som kan användas för lek, uppvärmning, uteservering etc. Platsen har goda solljusförhållanden från framförallt söder och väster och vid caféets entré finns möjlighet att skapa en yta med sittplatser. Platsbildningen bör av trafiksäkerhetsskäl separeras från den intilliggande parkeringszonen genom en höjdskillnad och planteringar.



Vy från fältet mot den nya servicebyggnaden. Klubbhuset delas upp i två volymer med kontor, café och samlingsal i den vänstra volymen och omklädningsrum och förråd i den högra.



Vy från det gårdsrum som bildas mellan servicebyggnaden och den nya intilliggande parkeringen. Den långsträckt delen innehåller omklädningsrum och förråd. Den högre cafédelen annonserar sig bakom den lägre byggnadsvolymen. Bilder: Cedervall Arkitekter

Cafédelen har kontakt med idrottsfältet genom dörrar och glaspartier som vetter mot spelplanerna. Framför caféet finns en terrassyta, vars trappsteg kan användas som sittplatser som vetter mot idrottsplanerna. Från caféet och terrassen får man en god utblick över fältet då det ligger lite högre än idrottsfältet.

Cafédelen är markerad genom ett högre uppskjutande tak som betonar dess funktion och blir därmed en synlig målpunkt även för den som inte besöker området av idrottsliga skäl. Caféet blir därmed en formativ del och markör i kompositionen som står i kontrast till de lägre horisontella byggnadsvolymer. Den markerade volymen relaterar till Söderledskyrkans komposition

och själva kyrkorummets huskropp. Överdelen på caféets uppåtväxande volym avslutas med en uppglasad del mot norr och Gubbängens Centrum. Här kommer ljus att välla ut och fungera som en markör när det är mörkt och är en viktig del i kompositionen. Den uppglasade delen kan med fördel förses med invändig konstbelysning för att förstärka dess funktion.



Vy söderut från Lingvägen över föreslagen servicebyggnad. Den högre cafédelen annonserar sig bakom den långsträckt byggnadsvolymen. Observera att illustrationen endast visar ny byggnad och inte nya idrottsplaner, gångvägar eller anpassning av marken och planteringar intill den nya byggnaden. Bild: Cedervall Arkitekter

Söderledskyrkans fasad är gjord i ett ”klassiskt” Helsingborgstegel som inte längre finns. Nyttillverkat rött tegel bedöms inte vara en lämplig ersättare för detta på servicebyggnaden. Fasader och tillhörande murar ska istället utföras i mörkbränt tegel i blåsvarta till svartbruna toner.

Alla huskropparna föreslås utföras med sedumtak utom cafévolymens tak som kläs med ett svart falsat plåttak. Övriga exteriöra detaljer utförs i svart eller rostfri kulör, exempelvis föreslås entrédörren till caféet utföras med glasade stålglaspartier med svarta karmar.

Fönster/glasskydd för inbrott bör utföras i antingen handsmidda eller laserskurna mönster skapat för den aktuella byggnaden, huvudsakligen i svart eller rostfri kulör.

Fasadbokstäver ”Gubbängens Sportfält” eller liknande monteras med fördel på den långa horisontella fasaden mot Gubbängens Centrum.

Idrottsytor

Idrottsplanerna för fotboll och rugby ska så långt det är möjligt integreras i det flacka gräslandskapet. För att fältets öppna

karaktär ska bevaras ska planerna inte hägnas in med stängsel eller vegetation mer än nödvändigt. De högre näten ska vara i mjukt material, exempelvis nylon. Hissbara nät är att föredra så att den visuella påverkan av idrottsplaner begränsas när planerna inte används.

Belysningsmaster för fotbollsplanen bör begränsas i höjd, storlek och antal utan att spelmöjligheterna begränsas. För rugbyplanerna planeras ingen belysning.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

På de gräsbevuxna idrottsplanerna kommer gödningsmedel att behöva användas. En ökad användning av övriga gräsytor för spontanaktiviteter kan också ge ett ökat behov av gödningsmedel, vilket kan öka halten näringsämnen i dagvatten från området. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten om föreslagna åtgärder vidtas. Genom en kombination av åtgärder bestående av dammar, öppna diken och eventuella infiltrationsstråk och oljeavskiljare bedöms det vara möjligt att åstadkomma den rening som krävs för att

planförslaget inte ska medföra någon negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Drevviken.

Delar av dagvattnet leds till den kombinerade avloppsledningen som går till Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. För konstgräsplanens skötsel ska kemikalieinspektionens rekommendationer följas. Byggherren får heller inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild

Fältet kommer fortsatt ha karaktär av ett öppet fält som är lätt kuperat men de visuella utblickarna påverkas av belysningsmaster vid konstgräsplanen, stängsel kring delar av idrottsplanerna samt rugby- och fotbollsmål. Stängslen är 4-6 meter höga men genomsiktliga.

Placeringen av servicebyggnaden med tillhörande parkering påverkar landskapsbilden marginellt eftersom platsen redan idag är avskärmad av vegetation och byggnaden placeras vid foten av en sluttning. Den östra parkeringen utökas i förslaget men bedöms inte påverka landskapsbilden negativt då den ligger intill Örbyleden och inga uppstickande element planeras.

Planförslaget innebär att intrång görs i alla tre skogsklädda höjdpartierna som omgärdar idrottsytorna. Vegetation och synliga berghällar behöver tas bort. Anpassningar behöver ske för att hantera övergången mellan idrottsytor/gångbana och naturmark/hällar vilket ger en negativ påverkan på de naturliga nivåskillnaderna i landskapet. Kullen i sydöst kommer att försvinna nästan helt på grund av den ena rugbyplanens placering.

Eventuella dagvattendammar och diken blir ett nytt tillskott i miljön som med god gestaltning kan upplevas som ett positivt tillskott men de kan också utgöra barriärer. Beroende på dess placering och storlek kan de dela upp de stora öppna gräsytorna vilket kommer utredas vidare inför planens granskningsskede.

Rekreation och naturmiljö

Den föreslagna idrottsanläggningen med idrottsplaner i både natur- och konstgräs begränsar till viss del utrymmet och möjligheterna för annan rekreativ verksamhet. Den del av fältet som planläggs för idrott används till stor del för idrott redan idag,

både spontant och organiserat, vilket gör att de rekreativa möjligheterna begränsas marginellt. Merparten av de öppna gräsytorerna bevaras. Mer ljud, ljus och fler människor kan däremot inverka på den rekreativa upplevelsen samtidigt som fler människor på fältet i samband med exempelvis träningar kan bidra till en ökad social trygghet, speciellt kvällstid.

Möjligheten att röra sig över fältet i nord-sydlig riktning påverkas till viss del av planernas placering, men möjligheten till tvärgående gång- och cykelvägar är säkrade med parkmark mellan idrottsytorna. Det är en fördel att stängsel runt planerna inte bedöms behövas runt alla planerna.

Rekreation i form av idrott ges långt bättre förutsättningar med planförslaget då idrottsytorna till stor del kommer att vara tillgänglig för allmänheten. Förslaget ger förutsättningar för ett varierat utbud av träningsmöjligheter då det finns utrymme för mer än enbart fotboll och rugby.

Tillgången till lite mer lummiga och avskilda parkrum som lämpar sig för picknick begränsas till viss del av servicebyggnadernas placering. Å andra sidan förhindrar inte planförslaget att parklandskapet utvecklas med fler rekreativa kvaliteter såsom nya trädgångar.

Som tidigare nämnts påverkas de tre skogsklädda höjdpartierna som omgärdar idrottsytorna. Den största kullen har höga naturvärden av lokalt intresse och påverkas i kanten där främst synliga berghällar kommer att tas bort. Det andra höjdparti påverkas i stor grad då både berghällar och vegetation tas bort. Det är endast en liten del av detta höjdparti som bevaras. Det tredje området längst i öster påverkas i liten grad. Planförslaget innebär även att skogsområdet intill föreslagen servicebyggnad kan komma att påverkas i brynzonen av ny infart.

Förutsättningar för biologisk mångfald bedöms påverkas i liten grad då en stor del av det öppna gräsfältet bevaras och naturmarksområden med höga naturvärden påverkas i liten grad.

Den del som tas i anspråk för idrottsytor utgörs av kortklippt gräs som används frekvent och bedöms därför inte bära på stora biologiska värden. Det dike som är vattenfyllt delar av året försvinner dock till delar i förslaget. Den biologiska funktion som diket har kan eventuellt komma att kompenseras av dagvattendammar.



Skrafferade ytor visar befintlig naturmark som påverkas av idrottsplanernas placering.

Störningar och risker

Buller

Störande ljud från idrottsområdet förväntas ske vid framförallt större evenemang och tävlingar. En utökad idrottsverksamhet på Gubbängsfältet innebär ett ökat transportbehov jämfört med idag. Det bedöms dock inte vara av den omfattningen att planförslaget genererar sådana bullervärden att några åtgärder behöver vidtas. Omvänt bedöms heller inte trafikbullret ha så höga nivåer att det innebär en hälsorisk för de som vistas på fältet. För att öka vistelsekvaliteten på fältet kan det dock finnas behov av en bullerdämpande skärm eller vall som integreras som en del av parklandskapet utmed Örbyleden. Planförslaget omfattar inte en sådan åtgärd då det bedöms kunna ske inom gällande detaljplaner.

Belysning

Störningar för de boende från strålkastare bedöms vara liten då avstånden mellan idrottsytorna och bostäderna är relativt stort.

Elektromagnetiska fält

Planområdet är utsatt för elektromagnetiska fält från kraftledningarna. Servicebyggnaden är placerad på ett avstånd om 52 meter från kraftledningens centrum. Byggrätten är utformad och placerad så att rumsfunktioner avsedda för mer varaktig vistelse (t.ex. kontor och kök) kan placeras 75 meter från kraftledningen, vilket är det avstånd som bedöms nödvändigt för att inte erhålla högre värden än 0,4 mikrotlesla.

Idrottsytorna är placerade på ett avstånd om minst 40 meter från kraftledningen. Risken för exponering för magnetfält bedöms vara begränsad eftersom idrottsutövande innebär tillfällig vistelse på platsen.

Farligt gods

Servicebyggnadens placering i den nordvästra delen av fältet innebär att transporter med farligt gods inte utgör någon risk. Spelplanerna håller ett avstånd på mellan 17 och 50 meter till Örbyleden. Inför planens granskningsskede kommer en riskutredning göras för att belysa eventuella behov av åtgärder för idrottsverksamheten med tanke på planernas närhet till Örbyleden.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Någon särskild kartläggning eller konsekvensanalys angående barn och ungdomar har inte gjorts inom planarbetet. Sammantaget bedöms planändringen vara positiv för barn och ungdomar då de är en primär målgrupp för den planerade idrottsanläggningen.

Planförslaget innebär ingen försämring på så sätt att värdefulla friytor försvinner. Platsen utvecklas med idrottsplaner men friytor behålls fortfarande vilket gör att lek och spontanidrott inte hindras.

Idrottsanläggningen har ett centralt läge i stadsdelarna med god kollektivtrafikförsörjning och anslutande cykelvägar. Det är också nära till trafikleder vilket ger god tillgänglighet för lämning/hämtning.

Planförslaget är positivt för folkhälsan och bidrar till att uppfylla stadsdelsförvaltningens mål om att öka den fysiska aktiviteten hos befolkningen.

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft klaras inom hela Gubbängsfältet. Även måttliga halter luftföroreningar anses dock kunna medföra hälsoeffekter hos barn genom att de andas in större volymer luft i förhållande till sin vikt. Barn har även ett svagare immunsystem och en outvecklad lungfunktion som kan störas av höga halter skadliga ämnen. Det är därför positivt att anläggningen placeras långt bort från Nynäsvägen. Idrottsplanerna ligger dock inom 17-170 meter från Örbyleden som trafikeras av 31 000 fordon per årsmedeldygn.

Sammanvägd bedömning av konsekvenser

Planförslaget medför både negativa och positiva konsekvenser. Kontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är positivt för stadsdelen. Detta främst för att det bidrar till en socialt hållbar utveckling; platsen bedöms vara befolkad i högre utsträckning än idag och servicebyggnaden kan användas även för icke idrottsrelaterad verksamhet. Förslaget stärker även områdets rekreativa kvaliteter för skolorna i närområdet, den organiserade idrottsverksamhet och för allmänheten.

Tidplan

Plansamråd	24 februari-6 april 2016
Granskning	preliminärt 31 augusti-28 september 2016
Antagande	preliminärt 24 november 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid bygglov och bygganmälan.

Fastighetskontoret ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Fastighetskontoret står för de kostnader som är relaterade till planarbetet vilket regleras i ett planavtal.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att följande befintliga detaljplaner helt eller delvis upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft:

- stadsplan för del av stadsdelen Gubbängen, pl 3080 fastställd 1946
- stadsplan för del av Gubbängen, kyrka m.m. pl 5140 fastställd 1957.
- stadsplan för Nynäsvägen m.m. pl 5432 fastställd 1963 berörs inom ett mycket litet område.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Planområdet omfattar två separata områden med kvartersmark, vilket ger möjlighet att ansöka om fastighetsbildning för dessa områden. Det finns i samband med planarbetet dock ingen intention eller behov av att fastighetsbilda föreslagen kvartersmark.

Detaljplanen medger att en gemensamhetsanläggning bildas inom Skriften 1 för att möjliggöra infart till idrottsplatsen. Möjligheten finns även att inrätta servitut för att hantera den gemensamma infarten. Exploateringskontoret bör skriva avtal med Farsta församling innan planen vinner laga kraft.

Ledningsrätter

Inom område avsett för parkering i planområdets östra del finns ledningar som bedöms kunna ligga kvar. Dessa regleras med bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markägoförhållanden

Planområdet är beläget utmed Lingvägen och Örbyleden och omfattar ca 4,5 ha. Marken inom planområdet omfattar fastigheterna Gubbängen 1:1 och Skriften 1. All mark ägs av staden men Farsta församling innehar tomträtt för Skriften 1.

Ekonomiska frågor

Fastighetskontoret bekostar genomförandet av planen inklusive alla nödvändiga åtgärder inom planområdet såsom eventuell flytt av ledningar, utbyggnad av befintlig parkeringsplats, trafiksäkerhetshöjande åtgärder, dagvattenanläggningar och utformning av parkområden. Planen innebär inte att någon ny gata behöver anläggas, endast angöringsytor och parkeringsplats vid servicebyggnaden samt utökning av befintlig parkeringsplats.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder krävs också vid infarten från Lingvägen. Infarten till kyrkans parkering bör flyttas längre in på gatan och trafiksäkerhetshöjande åtgärder utföras där gång- och cykelvägen korsar infarten.

Tekniska frågor

Dagvatten

Anläggningar för fördröjning av dagvatten kommer att behövas i form av ledningar och dammar eller underjordiska fördröjningsmagasin inom idrottsområdet. Befintliga dagvattenledningar behöver eventuellt flyttas.

Geoteknik

Planerade byggnader och anläggningar bedöms preliminärt kunna grundläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder. Inom område för byggrätt för servicebyggnaden kan kompletterande undersökningar krävas när byggnadernas plan- och höjdlägen slutligt bestämts.

EI

De elledningar som ligger inom föreslagen byggrätt för servicebyggnad och område för idrottsplaner kommer troligen att behöva flyttas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.