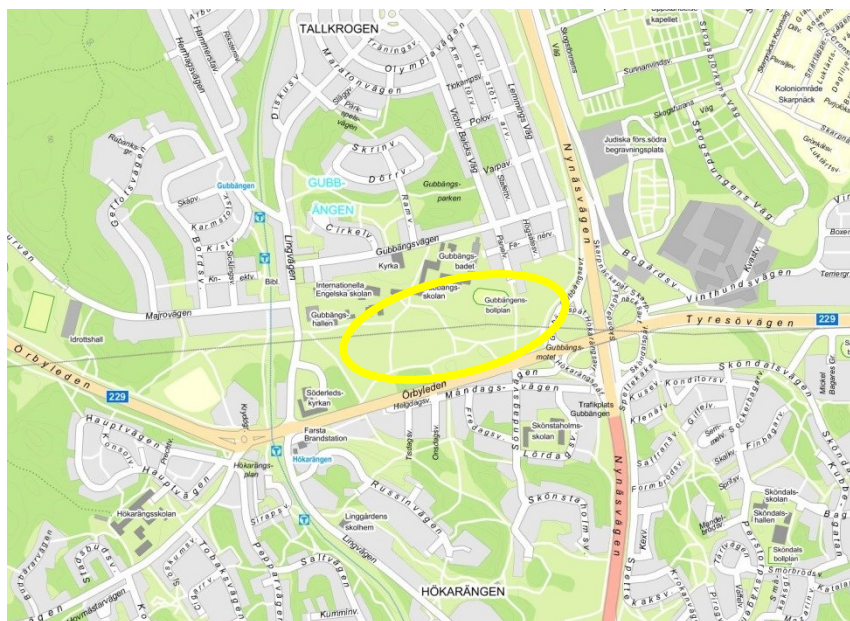


Laga kraft 2017-11-21**Planbeskrivning**
Detaljplan för Gubbängsfältet, del av
Gubbängen 1:1 i stadsdelen Gubbängen,
S-Dp 2012-18476-54**Stadsbyggnadskontoret**

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 med tillhörande servicebyggnader. Idrottsområdet rymmer tre idrottsplaner fördelat på en fullstor konstgräsplan samt två fullstora naturgräsplaner.

Sportfältet får sin huvudentré i planområdets sydöstra del, där Örbyleden korsar Söndagsvägen. Där uppförs en servicebyggnad för omklädningsrum, samlingslokal, driftsutrymmen, allmänhetens toaletter och café. En mindre parkeringsplats med hämt-/lämningsyta anläggs vid servicebyggnaden. Befintlig parkeringsplats öster om servicebyggnaden utökas.

När idrottsplanerna inte nyttjas för organiserad aktivitet kan de vara tillgängliga för spontanidrott och lek.

Planen möjliggör också utbyggnad av ett cykelpendlingsstråk längs med Örbyledens stäckning mellan Nynäsvägen och Lingvägen.

Planen ger konsekvenser för främst landskapsbild och naturvärden. Intrång görs i de skogsklädda höjddpartierna och planerna behöver delvis omgärdas av 6 m höga nät, i synnerhet mot Örbyleden och vid konstgräsplanen även av 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	17 maj-14 juni 2017
Antagande	kvartal 4, 2017

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	12
Störningar och risker	13
Planförslag	15
Idrottsområde	15
Gestaltungsprinciper	20
Naturmark	23
Gator och trafik	23
Grundläggning och teknisk försörjning	26
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Landskapsbild	29
Rekreation och naturmiljö	29
Störningar och risker	30
Konsekvenser för barn och ungdomar	31
Sammanvägd bedömning av konsekvenser	33
Tidplan	33
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning Gubbängen sportfält (2013-12-19, WSP) + kompletterande dagvattenutredning Gubbängen sportfält (2017-02-07, WSP)*
- *Geoteknisk utredning, PM Geoteknik (2014-03-12, WSP)*
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik, Dokumentation av utförda undersökningar (2014-03-12, WSP).*
- *Barnkonsekvensanalys (BKA) för detaljplan för Gubbängsfältet (2017-01-25, Ramböll)*
- *Risikanalys, Gubbängsfältet (2017-01-30, Brandskyddslaget)*
- *Trafikutredning Gubbängsfältet (2017-03-30, WSP)*
- *Naturvärdesbeskrivning Gubbängsfältet (Ekologigruppen AB, mars 2008)*

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup, stadsplanerare och Fredrika Säfström, plankonsult på WSP. Exploateringskontoret har medverkat genom projektledare Therese Eriksson. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har medverkat genom Hans Eriksson och Stefan Hagdahl.

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. Området utformas så att delar av det även fortsättningsvis är tillgängligt för olika typer av, rekreation och spontanidrott.

Planen innebär att tre nya idrottsplaner anläggs och området utvecklas med servicefunktioner såsom omklädningsrum och klubblokaler med café. Servicebyggnaden får en central och

synlig placering och ska utformas med arkitektonisk kvalitet och i samklang med kulturmiljövärdena i omkringliggande områden.

Planen ökar möjligheten att anlägga ett nytt pendelcykelstråk parallellt med Örbyleden som en del i kommunens övergripande cykelvägnät.

Planområdet omfattar inte ny övergång över Nynäsvägen vilket omnämns som ett behov i start-pm.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av den södra delen av det så kallade Gubbängsfältet. Fältet omgärdas av bostäder och skolor i norr och i söder av Örbyleden med intilliggande bostäder. Planområdet är ca 6,8 ha och all mark ägs av Stockholms stad.

Yta för gång och cykelväg och lokalgata läggs utmed Örbyleden.



Flygbild över Gubbängsfältet med planavgränsningen markerad med rödlinje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholms stad, 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.
- Detaljplan för del av kv Skottåret mm, pl 91095, fastställd 1997
- Detaljplan för kv Mjölsäcken mm, Dp 1998-171-54, fastställd 1998

En central del av Gubbängsfältet saknar detaljplan.

Riksintresse

Planområdet ligger i närheten av en större luftledning som är en del i stamnätet och därmed ingår i riksintresse för energidistribution (MB 3 kap 8§). Nynäsvägen och Örbyleden ingår i område för riksintresse för kommunikationer (MB 3 kap 8§).

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. Direkt väster om planområdet 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 förekomster 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 kärlväxter. 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 4 ligger 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 trädgångar 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. Fältet fungerar också som rekreationsyta för boende i området.

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. Översiktlig geoteknisk utredning som gjorts för större delen av fältet visar att upp till 8 à 9 meter lera förekommer inom området. Fördjupad utredning samt eventuellt grundförstärkande åtgärder kan komma att behövas vid uppförande av byggnad.

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.

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. Strax väster om planområdet, intill Lingvägen, har under vintern 2014 grundvattnets trycknivå i friktionsjorden under leran uppmätts till nivå 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 miljö kvalitetsnormer 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 avvattnas mot det befintliga ledningsnätet och diket i områdets västra del. Diket har inget utlopp. Naturmarken i planens södra del har sin avrinning mot Örbyleden.

Plandelen där servicebyggnaden placeras består idag av gräsmatta, asfalterade gångvägar samt en parkeringsplats.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Närmast fältet, i norr finns två skolor och en idrottshall samt radhusbebyggelse med garagelängor. 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.

Högre växtlighet finns i ett par skogsdungar mot Örbyleden.

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 gräslandskapet och är tydligt framträdande på det öppna fältet.

Landskapsrummet avgränsas förutom av bebyggelse i norr, av Nynäsvägen i öster med en större trafikplats som går in på fältet, Örbyleden och Lingvägen i väster. 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.

Offentliga institutioner så som idrottshall och skolor var en viktig planprincip, för att göra fältet allmänt tillgänglig, när fältet anlades på 1950-talet.

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

Väster om planområdet ligger Söderledskyrkan i ett läge 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.

Kyrkan och kyrkotomten är skyddade som kulturminne enligt 4 kap kulturmiljölagen (KML).

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 för rörelsehindrade.

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 magnetfältspolicy 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.

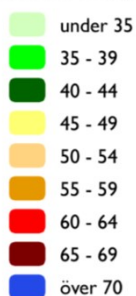
Luft, lukt

Planområdet klarar miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft. Inom de delar som ligger närmast de högttrafikerade 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.

Bullernivåer Leq (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 idrottsplaner samt servicebyggnad. Idrottsområdet får sin huvudentré i planområdets östra del, vid Söndagsvägen, nära busshållplats. Där uppförs servicefunktioner och parkering för bil- och cykel. Området ska ha en karaktär av sportfält, det vill säga flacka aktivitetsytor avsedda för utomhusidrotter.

Idrottsplanerna placeras i den södra delen av fältet vilket gör att fältets norra del behålls som ett öppet parklandskap. Placeringen av planerna har styrts av skyddsavstånd till kraftledning, farligt gods-led, ledningsstråk i mark och naturvärden.

Förslaget innebär att en konstgräsplan anläggs längst österut, närmast servicebyggnaden. Konstgräsplanen förses med belysningsmaster och upp till 10 meter höga nät på kortsidorna

samt utmed den södra långsidan. Väster om konstgräsplanen placeras två naturgräsplaner. Även dessa planer förses med höga nät 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 konstgräsplanen har totalmåtten 71x120 meter och spelyta 65x105 meter. Naturgräsplanerna har måtten 71x120 respektive 71x111 meter.

Konstgräsplanens långsidor 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. En hårdgjord gångväg länkar ihop konstgräsplanen och servicebyggnaden. För att fältet ska behålla sin öppenhet och idrottsplanerna ska smälta in i parklandskapet så mycket som möjligt föreslås sittplatserna vid konstgräsplanen anordnas som enklare sittgradänger. Vid större evenemang kommer mobila läktare att användas.

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

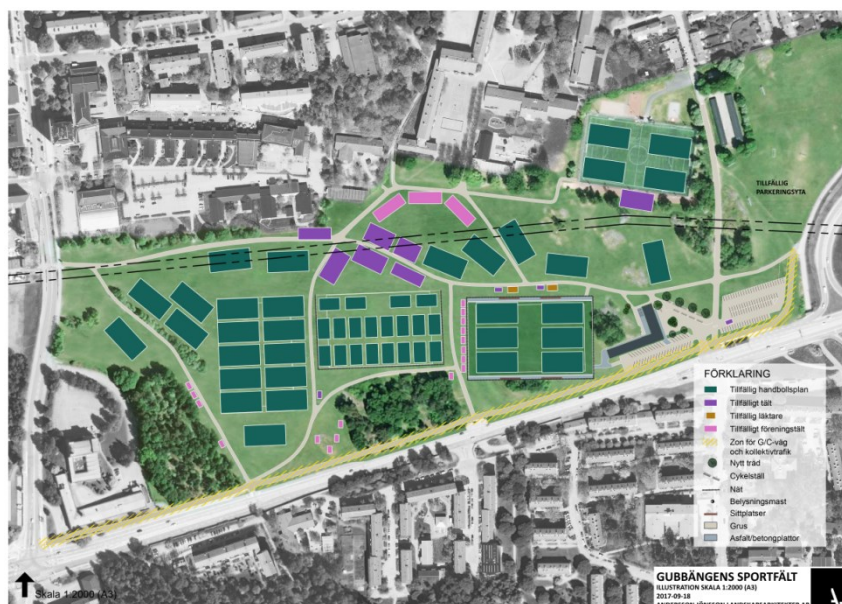
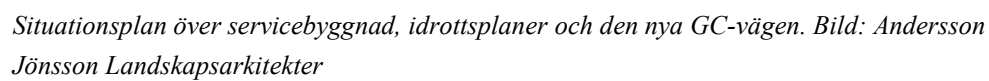


Illustration som visar hur tillfälliga handbollsplaner för Eken Cup fortsatt kan rymmas på fältet. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.

Belysning

Konstgräsplanen kommer att förses med belysningsmaster. Dessa ska placeras och planeras så att de inte stör boende kring sportfältet. Masterna bör begränsas i höjd, storlek och antal utan att spelmöjligheterna begränsas, de bör också riktas på sådant sätt

att de minimerar ljusets spridning utanför planen.
Avbländningsbara armaturer ska användas. Belysningen bör
också styras så att det är avstängt när planen inte används.
För naturgräsplanerna planeras ingen belysning.
Idrottsförvaltningen sörjer för att belysningen anläggs på ett
funktionellt sätt.



Servicebyggnaden

Vid områdets huvudentré, i planområdets östra del, lämnas byggrätt för möjlighet att uppföra en servicebyggnad. Byggnaden ska inrymma omklädningsrum, klubblokaler, kontor och café.

Servicebyggnaden är placerad med angöring från Örbyledens befintliga infart mot Gubbängsfältet, i planområdets sydöstra del. Byggnadens placering är anpassad till befintlig biogasledning och vattenledning samt med säkerhetsavstånd mot Örbyleden och befintlig kraftledning.

Fasaden mot Örbyleden är sluten och verkar som bullerskydd mot byggnadens gårdsyta samt som säkerhet mot risker med de farliga godstransporter som sker på Örbyleden.

Entréer till servicebyggnaden kommer att placeras mot gårdsytan, vänd in mot sportfältet och mot parkeringsytorna i öster. Verksamheten är på ett plan.

I byggnaden finns 8 omklädningsrum för utomhusidrott, varav två större. Omklädningsrummen når man från utsidan av byggnaden. I byggnaden finns även cafeteria, föreningslokaler, förråd och övriga driftutrymmen.



Planen medger en servicebyggnad med en total bruttoarea på 1100 m². Illustrerat förslag har en total bruttoarea på ca 800 m². Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd från stadens nollplan vilket innebär att byggnaden får vara max 5 meter upp till nock.

Markytorna kring servicebyggnaden kommer att ha olika beläggningar beroende på trafikslag och utnyttjande.

Gestaltungsprinciper

Servicebyggnaden är utformad som ett L för att fungera som ett bullerskydd mot Örbyleden och Nynäsvägen samtidigt som den skapar en innergård ut mot idrottsfältet och dess nya planer. Byggnaden har entréer både mot gården och mot angöringen från Örbyleden.

Då byggnaden får en central och synlig placering är det viktigt att den utformas med arkitektonisk kvalitet med omsorg om detaljer och med hänsyn till kulturmiljövärdena i omkringliggande områden. I utformningsbestämmelse regleras att fasaden ska ha stående träpanel som målas in med slamfärg, förslagsvis brunsvart som med sitt naturliga uttryck flyter in i landskapet. Pelare till skärmtaket, fönsterpartier och dörrar målas i en ”träfärgad” kulör.

Volymen skapar en inramning av innergården mot en grönskande yta med överblick över fältet som kan användas för lek, uppvärmning, uteservering etc. Vid entrén från angöringsgården möts man av glasdörrar genomskinliga till innergården vilket knyter ihop entréplan med innergården.



Vy från sydöst, där servicebyggnaden ses från Örbyleden, ungefär vid den punkt vid infarten till parkeringsytorna.

Cafédelen är placerad i den byggnadsdel som vänder sig ut mot fältet och blir därmed synlig även för förbipasserande. Från cafédelen kan man blicka ut över idrottsfältet genom höga glaspartier som vetter mot idrottsplanerna i byggnadens norra del. Innergården och en uteservering nås även från gården. Platsen har goda solljusförhållanden från framförallt sydväst och vid caféets västliga entré finns möjlighet att placera sittplatser.

Fasaden mot Örbyleden är sluten och ska utgöra ett skydd mot de risker som farligt godstransporter medför. Den slutna fasaden förses med en spaljé för växtlighet och för att motverka klotter. Motsatt sida har entréer till omklädningsrummen med RWC och dusch. Dessa nås separat, vilket gör byggnaden flexibel.



De två taken har en lutning på ca 9 grader som öppnar upp byggnaden ut mot fältet och motverkar buller från den trafikerade gatan. Detta regleras med en planbestämmelse som säger att takets lutning får vara högst 10 grader. Taken föreslås utföras som sedumtak. Ovanför ingångarna till omklädningsrummen föreslås ett skärmtak av svart falsat plåttak.

Övriga exteriöra detaljer utförs i ”träfärg” eller rostfri kulör, exempelvis föreslås entrédörren till caféet utföras med glasade stålglaspartier.

Fasadbokstäver ”Gubbängens Sportfält” eller liknande för att annonsera byggnadens funktion monteras med fördel på den långa horisontella fasaden mot Örbyleden.

Visionsbilderna visar ett förslag till utformning. Slutlig utformning av byggnaden bestäms i samband med bygglov där planbeskrivningen ska ge vägledning gällande gestaltning.

Idrottsytor

Idrottsplanerna 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, för att den visuella påverkan av idrottsplanerna ska begränsas.

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

Naturmark

Inom planområdet ingår ett skogsparti med hällar mellan idrottsplanerna och det framtida gång- och cykelstråket utmed Örbyleden. Dessa ytor läggs i planen som allmän plats Natur.

I direkt anslutning till konstgräsplanen finns två mindre skogsdungar med förekomst av hällar och som delvis kommer tas i anspråk för idrottsytan.

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 ny angöring från Örbyleden inte är lämpligt. Befintlig infart från Örbyledens korsning med Söndagsvägen kommer därför att användas för åtkomst till servicebyggnaden, parkeringar och de nya planerna.

Anslutningen ger närhet till kollektivtrafik och möjlighet att nyttja en redan anlagd korsning med befintlig signalreglering vilket ger god trafiksäkerhet.

Infarten och servicebyggnaden är placerad ca 750 meter från närmaste tunnelbana (Hökarängen). Det lite längre avståndet skulle kunna medföra att fler väljer bil som transportalternativ.

Befintlig parkeringsplats intill Örbyleden utökas och ytterligare yta för parkering skapas i anslutning till servicebyggnaden. Efter detaljplanens genomförande kommer ca 120 parkeringsplatser att finnas på Gubbängsfältet sydöstra del. Av dessa anordnas 42 parkeringsplatser, varav två parkeringsplatser för rörelsehindrade och en på- och avstigningsplats för 4-5 bilar, i anslutning till servicebyggnaden.

Antalet bilparkeringsplatser är beräknat utifrån att området har omkring 300 simultana brukare. Med tanke på den goda tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms en tredjedel av besökarna komma med bil.

Parkeringen 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

Utmed Örbyleden planeras ett nytt pendelcykelstråk i enlighet med Stockholms stads cykelplan från 2012. Stråket kommer att anläggas parallellt med Örbyleden och utgöra en del i det övergripande cykelvägnätet med bra framkomlighet, trafiksignaler anpassade till cykeltrafiken och hög standard på drift och underhåll.

Cykelstråket läggs ut i detaljplanen med ett ca 6 meter brett stråk parallellt med Örbyleden, längs planens södra gräns, mellan befintlig gc-väg vid Nynäsvägen och Lingvägen.

De gång- och cykelvägar som finns på fältet behålls men kommer till viss utsträckning behöva anpassas utifrån idrottsplanernas placering. Möjlighet till gång- och cykelstråk genom idrottsområdet regleras med bestämmelse (x) på plankartan.

Det är viktigt att det finns tillgång till säkra cykelparkeringar inom idrottsområdet för att främja cykelanvändandet. Cykelparkering med ca 90 platser anläggs vid servicebyggnaden.

Liksom idag bör mopedtrafik inte tillåtas inom Gubbängsfältet. Det är därför av betydelse att det ges möjlighet att parkera mopeder i anslutning till områdets entré.

Örbyleden

Utöver 6 m för nytt pendlingscykelstråk utökas Örbyledens gatuområde med ytterligare 4 m för att i en framtid kunna inrymma ett körfält för kollektivtrafik. Det gaturum som bildas med cykelstråk och bussfil ska utformas med omsorg om de oskyddade trafikanterna. Grönska ska tillföras gaturummet.



Illustration som visar pendlingscykelstråket utmed Örbyleden samt del av servicebyggnaden och konstgräsplanen för Ruby och fotboll.

Örbyleden trafikeras av stombussar med hög prioritet för den regionala framkomligheten. I dagsläget är det dock inte aktuellt att anlägga ett särskilt busskörfält utan den tillkommande gatumarken kommer att anläggas som en ”grönremsa” tills bussfältet byggs ut.

Bredvid det planerade pendlingscykelstråket utökas Örbyledens gaturum med 4 m för att göra möjligt att uppföra en bussfil.

Tillgänglighet

Handikapplatser anordnas vid servicebyggnadens entré.

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 jämnas ut med uppfyllnad.

Grundläggning och teknisk försörjning

Grundläggning

Översiktlig geoteknisk utredning visar att planerade byggnader och anläggningar preliminärt kan grundläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder. Kompletterande undersökningar kan komma att krävas när byggnadernas plan- och höjdlägen slutligt bestämts.

Ledningar

Planområdet omfattar delsträckor av de gas-, el- och avloppsledningar som finns på fältet. För att säkra att dessa hålls tillgängliga läggs u-område över dessa.

Va-ledningarna som passerar området diagonalt, i öst-västlig riktning är stora och kräver därför ett brett u-område om ca 12 m. Den nord-sydliga ledningens u-område är 6 m bred i sin norra del och 8 m i den södra delen.

Den nordöstra delen av servicebyggnadens utbredning gör att u-området för gasledningen är något smalare där.

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 genomförts (2014-03-12 rev 2016-12-07) för att se förslagets påverkan på dagvattensituationen och för att föreslå åtgärder för hantering av

dagvatten som följer Stockholms stads riktlinjer för dagvattenhantering (2016) önskat sätt.

Utredningen föreslår att följande anläggningar ordnas inom planområdet:

- Infiltrationsstråk längs asfalterade gångvägar.

För att göra detta krävs att vägarna höjdsätts så att de ligger högre än omkringliggande mark.

- Diken för upptag av ökad avrinning från gräsplaner

De diken som uppförs inom planområdet bör utföras som täckdiken då det framstår som ett mindre ingrepp i området. Befintligt markavvattningsföretag kan utnyttjas. Diken bör utföras söder om idrottsplanerna och planerna bör luta för lämplig avrinning. GC-vägen längs Örbyleden bör utföras med dike för avvattning av planområdet södra del.

- Den planerade servicebyggnaden ska uppföras med grönt tak av exempelvis sedumväxter eller gräs.
- Parkeringen ska utföras med genomsläppligt ytmaterial.
- Träd bör planteras kring den östra parkeringsytan.

Planterade träd bör ställas i skelettjord jordar som har god förmåga att magasinera och fördröja vatten. Bräddavlopp som leder bort vattnet bör göras.

- En oljeavskiljare bör anläggas för parkeringen

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.

Brandposter

Det finns idag inga brandposter på Gubbängsfältet. De närmsta finns söder om Örbyleden eller i bebyggelsen norr om fältet. för att säkerställa brandförsvarets krav på närhet och åtkomst till

brandposter kan det bli aktuellt att skapa nya sådana i anslutning till de nya anläggningar som uppförs på fältet.

Dimensionering och projektering av vattenledningar inom området ska göras med hänsyn till behovet av brandposter.

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.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan. Planen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen 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. Planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten om föreslagna åtgärder vidtas. Genom en kombination av dagvattenåtgärder så som infiltration, översilningsytor och oljeavskiljare bedöms det vara möjligt att inte öka mängden föroreningar vid exploateringen. Planen tillgodoser därmed icke-försämringskravet för miljö kvalitetsnormer.

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. Stängslen är som mest 10 meter höga men genomsiktliga.

Placeringen av servicebyggnaden med tillhörande parkering påverkar landskapsbilden marginellt. Servicebyggnaden kan tillsammans med planens Natur-område, komma att utgöra en skärm som ger känsla av att fälten är mindre trafiknära än vad som är fallet. Den östra parkeringen utökas i förslaget men bedöms inte påverka landskapsbilden negativt då den ligger intill Örbyleden och inga uppstickande element planeras.

Planen 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.

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. Mer ljud, ljus och fler människor kan också 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 gång- och cykelvägar är säkrade i planen (x-områden).

Rekreation i form av idrott ges långt bättre förutsättningar med planen då idrottsytorna till stor del kommer att vara tillgänglig för allmänheten. Förslaget ger förutsättningar för ett varierat utbud av träningsmöjligheter.

Som tidigare nämnts påverkas de tre skogsklädda höjdpartierna som omgärdar idrottsytorna. Den största kullen som har höga naturvärden av lokalt intresse påverkas i kanten där främst synliga

berghällar kommer att tas bort. Det andra höjdpartiet påverkas i stor grad då både berghällar och vegetation tas bort.

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. Naturmarken inom fältets södra del säkras att naturkaraktären bevaras.

Den del som tas i anspråk för idrottsytor utgörs av kortklippt gräs som används frekvent och bedöms därför inte bära på stora biologiska värden.



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 planen 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.

Belysning

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

Vid uppförandet av belysningen kring planerna ska åtgärder vidtas så att ljuset spridning utanför planen minimeras.

Elektromagnetiska fält

Planområdet är utsatt för elektromagnetiska fält från kraftledningarna. Servicebyggnaden är placerad på ett avstånd om 82 meter från kraftledningens centrum. Rumsfunktioner avsedda för mer varaktig vistelse (t.ex. föreningslokal och kök) placeras 90 meter från kraftledningen, vilket är det avstånd som bedöms nödvändigt för att inte erhålla högre värden än 0,4 mikrotelsla.

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 sydöstra delen av fältet innebär att de transporter med farligt gods som färdas längs med Örbyleden utgör en risk att ta hänsyn till.

En riskutredning med syfte att undersöka lämpligheten med granskningsförslag har tagits fram. I utredningen lämnas förslag på åtgärder som bedöms nödvändiga för att möjliggöra föreslagen utveckling.

- Med anledning av riskerna ska ingen stadigvarande verksamhet bedrivas inom 25 meter från Örbyleden.
- Det ska vara möjligt att utrymma byggnaden mot norr, det vill säga bort från Örbyleden.
- Fasader inom 30 meter från Örbyleden ska uppföras i brandsäkert utförande.

De föreslagna åtgärderna har legat till grund för utformningen av planen. Bestämmelser införs om att byggnaden måste ha en utgång vänd bort från Örbyleden för att säkert kunna utrymma lokalerna om en olycka skulle ske samt att viss nivå av brandklassad byggnadsteknik ska användas i fasad mot Örbyleden.

Konsekvenser för barn och ungdomar

En kartläggning eller konsekvensanalys angående barn och ungdomar har gjorts inom planarbetet. Analysen lyfter fram både

planändringens både positiva och negativa effekter för barn och ungdomar. I rapporten lämnas också förslag på åtgärder både inom och utanför planområdet som kan väga upp för de negativa effekterna.

Idrottsfältet 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.

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

Den planerade idrottsanläggningen på Gubbängsfältet är positiv för barn och unga då de uppmuntrar till delaktighet i föreningslivet, tillför en tydlig mötesplats samt skapar rörelse och social kontroll på det fält som i dag kan upplevas som ödsligt.

De negativa effekter som nämnd handlar om risken för utanförskap för de som ej deltar i den organiserade aktivitet som ordnas kring anläggningen. I analysen konstateras också att tillkomsten av anläggningen minskar ytan för spontan lek och rörelse på Gubbängsfältet.

Rapporten konstaterar att idrottsanläggningarna tillför positiva värden till området men att ytorna runt om anläggningen/detaljplanen bör stärkas för att även där ordna en trygg miljö för barns spontana lek, rörelse och sociala möten. De gång- och cykelvägar som ordnas både inom och utom planområdet bör ses över och stärkas ut trygghets och säkerhetsperspektiv.

Miljökvalitetsnormerna (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

Planen medför både negativa och positiva konsekvenser.

Kontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är positivt för stadsdelen. Platsen bedöms efter planens genomförande kunna befolkas 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.

Genom planen möjliggörs anläggandet av ett pendlarcykelstråk, enligt Stockholms stads cykelplan, utmed Örbyleden.

Tidplan

Plansamråd	24 februari-6 april 2016
Granskning	17 maj – 14 juni 2017
Antagande	hösten 2017

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetskontoret ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Avtal

Fastighetskontoret står för de kostnader som är relaterade till genomförandet av planens delar inom sportfältet. Trafikkontoret står för kostnader för anläggande av GC-vägen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planen 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.
- Detaljplan för del av kv Skottåret mm, pl 91095, fastställd 1997
- Detaljplan för kv Mjösäcken mm, Dp 1998-171-54, fastställd 1998

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet är beläget utmed Örbyleden och omfattar ca 6,8 ha. Marken inom planområdet omfattar del av fastigheten Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Planen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planen möjliggör markanvändning för idrottsändamål inom kvartersmark. På den allmänna platsen medges naturområde samt gatumark.

Planen innebär att delar av mark som idag är allmän plats, eller ej planlagd mark, övergår till att bli kvartersmark och allmän plats mark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagd som kvartersmark ska utgöra en separat fastighet som bildas genom avstyckning från Gubbängen 1:1.

Område utlagd som allmän plats (gata, natur) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.



Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet. Röd (mörk) = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Ljusröd = mark som ändras från icke planlagd mark till kvartersmark. Grön (mörk) = mark som fortsatt är allmän platsmark. Ljusgrön = mark som ändras från icke planlagd mark till allmän platsmark.

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Markavvattningsföretag

Planområdet på Gubbängsfältet påverkas av ett gällande markavvattningsföretag som bildades 1932 med syfte att avvatta marken i området. Markanvändningen i området har ändrats drastiskt sedan markavvattningsföretaget bildades och det uppfyller inte längre sitt syfte. Det bedöms därför motiverat och möjligt att avveckla detta.

Structor har på uppdrag av exploateringskontoret utrett vilket som är mest lämpliga avvecklingssätt i detta fall.

Exploateringskontoret här därefter påbörjat avvecklingsarbetet enligt förslaget.

Ekonomiska frågor

Fastighetskontoret bekostar genomförandet av den idrottsanläggning som planen möjliggör inklusive alla nödvändiga åtgärder inom planområdet såsom eventuell flytt av ledningar, utbyggnad av befintlig parkeringsplats, trafiksäkerhetshöjande åtgärder, dagvattenanläggningar och utformning av parkområden.

Fastighetskontoret bekostar även återställandet av idrottsplanerna i de fall åtgärder måste göras på ledningar, under planytorna, som ägs av Stockholm Vatten AB och Stockholm Gas. Detta regleras i avtal.

Även angöringsytor och parkeringsplats vid servicebyggnaden samt utökning av befintlig parkeringsplats anläggs som del av idrottsanläggningen.

Det cykelpendlingsstråk som planläggs som allmän plats gata planeras, anläggs och driftas av trafikförvaltningen.

Tekniska frågor

Dagvatten

Anläggningar för fördröjning av dagvatten kommer att behövas i form av diken, infiltrationsstråk och andra fördröjningsanläggningar. Befintliga dagvattenledningar behöver eventuellt flyttas.

Geoteknik

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

EI

Ellevio har flera högspänningskablar som löper genom planområdet och som delvis hamnar under föreslagna idrottsplaner. Ledningarna kommer troligtvis att behöva flyttas.

Genomförandetid

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