



Farsta Stadsdelsförvaltning

Kansliet

/G Ferdman Tel: 508 18 161

E-post: gunnar.ferdman@farsta.stockholm.se

Dnr 302-328/2005

Tjänsteutlåtande

2005-05-31

Sid. 1(3)

SDN 2005-06-16

Till Farsta stadsdelsnämnd

Remiss av förslag till detaljplan för delar av Gubbängen 1:1 och Limkakan 3 mm i stadsdelen Gubbängen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsdelsnämnden beslutar att som svar på remissen till stadsbyggnadsnämnden överlämna och återopa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Gillis Hammar
stadsdelsdirektör

Lillemor Larsson
kanslichef

SAMMANFATTNING

Till stadsdelsnämnden har remitterats ett förslag till detaljplan som omfattar tre delområden intill Gubbängens centrum; Lingvägens östra sida norr om Herrhagsvägen, fastigheten Limkakan 3 samt den nuvarande parkeringsplatsen söder om Majrovägen. Planen ger Familjebo-städer möjlighet att bygga ca 130 lägenheter i flerfamiljshus.

Stadsdelsförvaltningen tillstyrker förslaget. Förvaltningen anser det angeläget att de nya bostäderna, i första hand förmedlas till äldre och personer med minskad rörlighet som nu bor i Gubbängens äldre bostadsbestånd utan hiss. Förvaltningen ställer sig vidare tveksam till om det parkeringstal, 0,16 platser/rumsenhet, kommer att täcka behovet. Den parkeringsplats söder om Majrovägen som tas i anspråk för nya bostäder behöver ersättas av nya platser för infartsparkering.

Ett ökat antal barnfamiljer i Gubbängen bedöms medföra behov av en ny förskola med fyra avdelningar nära Gubbängens centrum.

ÄRENDETS BEREDNING

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom stadsdelsförvaltningens kansli. Förvaltningens avdelning för förskola-skola-fritid & kultur har lämnat uppgifter angående konsekvenser för förskole- och skolverksamheten. De lokala handikapp- och pensionärsråden har erhållit remissen för lämnande av eventuella synpunkter.

BAKGRUND

Farsta stadsdelsförvaltning har för yttrande erhållit stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för delar av Gubbängen 1:1 och Limkakan 3 mm. i stadsdelen Gubbängen.

I mars år 2000 behandlade stadsdelsnämnden en motion från den socialdemokratiska kommunfullmäktigegruppen med förslaget att fastigheten Limkakan 3 skulle bebyggas med parkeringsdäck, lokaler för butiker, hantverk, kontor o.d. samt bostäder för äldre.

En startpromemoria antogs av stadsbyggnadsnämnden i juni 2004 och stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att påbörja planarbetet. Ett betydande problem med förslaget har varit fastighetens läge mellan tunnelbanan och Lingvägen/Herrhagsvägen och de buller- och vibrationsproblem detta medför.

Ett tidigare önskemål från tomträttsinnehavaren Familjebostäder om en planändring för fastigheten Limpannan 4 för bostadsanvändning har befunnits olämpligt då fastigheten är bullerstörd från T-banan, Majrovägen och Lingvägen och har en alltför begränsad storlek. Istället föreslås att den nuvarande parkeringsplatsen söder om Majrovägen bebyggs.

För att åstadkomma ett ytterligare bostadstillskott föreslås genom planförslaget att två flerbostadshus byggs utmed Lingvägens östra sida, norr om Herrhagsvägen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen hanteras utan program (och programsamråd) då förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

Remisstid: 2005-06-28.

FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

Förslaget innehåller tre delar; två fyravånings byggnader (plus suterrängplan/garage) utmed Lingvägens östra sida norr om Herrhagsvägen, en fyravånings byggnad (plus suterräng- och garageplan) inom fastigheten Limkakan 3 samt en u-formad byggnad i fem-sex våningar på Lingvägens västra sida intill Majrovägen på nuvarande parkeringsplats. Sammantaget rymmer dessa byggnader ca 130 lägenheter om 2-4 rum och kök. Tomträttsinnehavaren för Limkakan 3, Familjebostäder, föreslås som byggherre även för de andra två delarna.

Det behov av förskoleplatser som de nya bostäderna genererar förutsätts kunna lösas i en egen detaljplan, dvs på annan plats.

Ca 85 parkeringsplatser för de nya bostäderna anordnas huvudsakligen genom garage-/carport-/markplatser inom fastigheterna.

Enligt tidsplanen kan detaljplanen antas 1.a kvartalet 2006 och byggstart ske 2.a kvartalet 2006.

Se vidare Plankarta (förminskad), Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning (Bilaga)

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Stadsdelsförvaltningen ser mycket positivt på den föreslagna detaljplanen och tillstyrker förslaget med följande synpunkter.

En av de tankar som låg bakom förslaget (motionen år 2000, se ovan) att bebygga fastigheten Limkakan 3 var att många äldre människor som bor i eller nära Gubbängen i hus utan hiss skulle behöva flytta till nya lägenheter med bättre tillgänglighet och närhet till service och kommunikationer utan att flytta långt från den invanda miljön. Det skulle också kunna ge en positiv omsättning av stadsdelens lägenhetsbestånd. Stadsdelsförvaltningen ser det som angeläget att denna idé förverkligas genom utnyttjande av Familjebostäders interna flyttkö, samverkan med andra hyresvärdar och eventuellt även med bostadsförmedlingen. Eventuellt skulle ett av projektets delområden kunna upplåtas som ett seniorboende.

För ca 130 lägenheter planeras 85 parkeringsplatser, Ca 20 platser inom Limkakan 3 ersätter nuvarande platser/garage för Limkakan 4. Dessa parkeringsplatser har fått en bra lokalisering och utformning. Dock har ett lågt parkeringstal, 0,16 per rumsenhet (ca 0,65 platser per lägenhet) tillämpats. Detta motiveras med att kollektivtrafikläget och tillgången på gratis parkering på omgivande gator är goda.

Resonemanget har påtagliga brister. Hur stor andel av de nya hushållen som kommer att ha bil är svårbedömt. Skulle andelen äldre och enpersonshushåll bli stort är det tänkbart att antalet platser räcker till, annars inte. De omgivande gatornas parkeringsutrymme är redan utnyttjat i så stor utsträckning att bilar även parkeras olagligt och farligt nära gatukorsningar. Ett undantag är Lingvägen norr om Herrhagsvägen där parkering är tillåten på båda sidor vilket inte utnyttjas, troligen därför att den av bilister uppfattas som en genomfartsgata olämplig att parkera på. Skulle den utnyttjas i större utsträckning skulle problem uppstå vid sophämtning och snöröjning.

Slutligen innebär exploateringen av parkeringsplatsen söder om Majrovägen att drygt 60 befintliga parkeringsplatser som till stor del används som infartsparkering dagtid försvinner. Det skulle kunna kompenseras om den infartsparkering som tidigare planerats inom fastigheten Bodbetjänten, mitt emot Söderledskyrkan, kommer till stand – vilket dock inte förutsätts i denna detaljplan.

Beträffande det planerade parkeringsgaraget inom kv. Limkakan 3 och de ca 20 platser som avses ersätta den befintliga parkeringen och garagebyggnaden, disponerar stadsdelsförvaltningen f.n. fyra garageplatser och tre parkeringsplatser utomhus. De tre parkeringsplatserna utnyttjas endast dagtid. Detta behov bedöms bestå.

Med anledning av de många bostadsbyggnadsprojekten i Farsta, pågår inom stadsdelsförvaltningens avdelning för förskola-skola-fritid och kultur en utredning om behovet av utbyggnad av förskoleverksamheten. Behovet av nya förskoleplatser som följer av planerade nya bostäder i Gubbängen, inklusive de som ingår i detta planförslag, beräknas till sex nya avdelningar. Som en delösning föreslås en utbyggnad av förskolan Getfotsvägen. Därutöver behövs en ny förskola med fyra avdelningar i närheten av Gubbängens centrum. Något förslag till plats finns inte ännu. Stadsdelsförvaltningen avser att överlägga med markkontoret om lämplig mark och, då större säkerhet om bostadsprojektets genomförande och innehåll finns, återkomma till stadsdelsnämnden med ett särskilt ärende angående projektering/beställning av nya förskolelokaler.

Slut