



Kontaktperson
Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 08-508 275 95
peo.jagbeck@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-06-23

Ändrad detaljplan för delar av Gubbängen 1:1 och Limkakan 3 mm i stadsdelen Gubbängen. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för delar av Gubbängen 1:1 och Limkakan 3 mm i stadsdelen Gubbängen, S-Dp 2002-12062-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder för del av fastigheten Gubbängen 1:1 och Limkakan 3 mm. Remissen skall besvaras senast den 28 juni 2005.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att Gubbängens centrum kompletteras med nya lägenheter i lamellhus på tre platser: kv Limkakan 3, ett område vid Lingvägen – Majrovägen och ett område öster om Lingvägen vid Gubbängsparken. Byggnaderna föreslås uppförda i fyra till sex våningar och rymmer tillsammans ca 130 lägenheter. Marken skall upplåtas med tomträtt.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-11-06 att anvisa fastigheten Limkakan 3 till AB Familjebostäder. Bolaget skulle även studera möjligheterna att bygga på den egna tomträttsfastigheten Limpannan 4 för att inrymma ca 100 lgh i området samt studera möjligheterna att bygga på gatuparkeringsmarken söder om Lingvägen. Bullerproblem från T-bana, Lingvägen, Herrhagsvägen och Majrovägen samt stadsbyggnadssynpunkter visade sig dock medföra att projektet inte kunde utformas i tänkt omfattning. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med byggherren och markkontoret

utformat ett förslag som inrymmer önskat antal lägenheter, vilka också kan medverka till ett ökat kundunderlag för butikerna i Gubbängens Centrum.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för delar av Gubbängen 1:1

Bakgrund / Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad detaljplan för bostäder för del av fastigheten Gubbängen 1:1 och Limkakan 3 mm. Remissen skall besvaras senast den 28 juni 2005.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att Gubbängens centrum kompletteras med nya lägenheter i lamellhus på tre platser: kv Limkakan 3, ett område vid Lingvägen – Majrovägen och ett område öster om Lingvägen vid Gubbängsparken (bilaga 1). Byggnaderna föreslås uppförda i fyra till sex våningar och rymmer tillsammans ca 130 lägenheter. Marken skall upplåtas med tomträtt..

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-11-06 att anvisa fastigheten Limkakan 3 till AB Familjebostäder. Bolaget skulle även studera möjligheterna att bygga på den egna tomträttsfastigheten Limpannan 4 för att inrymma ca 100 lgh i området samt studera möjligheterna att bygga på gatuparkeringsmarken söder om Lingvägen. Bullerproblem från T-bana, Lingvägen, Herragsvägen och Majrovägen samt stadsbyggnadssynpunkter visade sig dock medföra att projektet inte kunde utformas i tänkt omfattning. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med byggherren och markkontoret utformat ett förslag som inrymmer önskat antal lägenheter.





Även området norr om Herrhagsvägen mellan T-banan och Lingvägen har studerats, men där visade bullerutredningarna att det inte var möjligt att bebygga området med bostäder.

Planområdet är omkring 2,1 ha stort. Marken ägs av staden och centrumbebyggelsen upplåts med tomträtt till Familjebostäder.

Tidigare beslut

Markanvisning togs i gatu- och fastighetsnämnden 2001-11-06
Startpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden 2004-06-12.

Gällande detalplaner

Gällande detalplaner är från 1944, -46, -67 och -79 och anger parkering för det södra området, parkeringsgarage och kontor för Limkakan 3 och parkmark för det norra området.

Husutformning

De nya husen föreslås i form av lamellhus med entréer mot gatan och förhöjt bottenbjälklag för att minska insynen i bottenvåningen. Fasaderna putsas i ljusa kulörer och taken ges en lutning på maximalt 30°. Mot gatan anläggs en förgårdsmark på mellan 2 – 4 m. Förgårdsmarkens storlek anpassas till gatan och karaktär på omgivande bebyggelse.

I det södra området föreslås lamellhus runt en gård som är öppen mot söder och parkstråket mot Hökarängen. Mot Majrovägen föreslås 6 våningar och övriga delar 5 våningar. Söder om husen anläggs en parkeringsplats med garagelänga. I mitten av parkeringen anläggs en gångväg ut mot grönstråket i söder. Kvarteret rymmer ca 50 lägenheter.

I kv Limkakan 3 föreslås 4 våningar med en souterrängvåning mot gården. Under gården byggs en garagevåning med infart från Limkakan 4 i söder. Kvarteret rymmer ca 30 lägenheter

Öster om Lingvägen i norr föreslås 2 st lamellhus i fyra våningar närmast gatan. I souterrängvåningen mot öster inryms en garagevåning. Kvarteret rymmer ca 50 lägenheter.

I husen föreslås en variation av lägenhetsstorlekar på mellan 2-4 rok.

Illustrationer av de föreslagna husen finns i [bilaga 1](#).

Parkering och angöring

Husen angörs från Majrovägen, Lingvägen och Herrhagsvägen. På dessa gator anläggs angöringsplatser i parkeringsfickor på Lingvägen och Herrhagsvägen samt som kantstensparkeringsplatser på Majrovägen.

Antalet parkeringsplatser föreslås beräknat efter parkeringstalet 0,16 p-platser/rumsenhet, vilket innebär ett behov av 83 parkeringsplatser. Parkeringstalet motiveras i förslaget av det goda kollektivtrafikläget, att besöksparkeringen kan anvisas till allmän gata samt av den relativt goda tillgången på gratis parkering på omgivande gator.

Parkeringen föreslås som 35 st garage, carport och markparkering i det södra kvarteret och för husen i det norra kvarteret som garage i souterrängvåningen med ca 30 p-platser.

Limkakan 3 föreslås bebyggas med ett garage under gård och hus med ca 40 p-platser, varav hälften är avsett för Limkakan 4:s behov.

Limkakan 3 är i gällande detaljplan parkeringsgarage för Limkakan 4 med möjlighet att på garaget bygga kontor. Detaljplanen för Limkakan 3 har aldrig genomförts, utan fastigheten används för markparkering och 9 st radgarage. Med tanke på den långa tid som parkeringen till Limkakan 4 fungerat tillfredsställande utan att Limkakan 3 nyttjats annat än för de

befintliga parkeringsplatserna, anser stadsbyggnadskontoret att det idag inte är rimligt att kraftigt utöka parkeringsplatserna på Limkakan 3.

Gator och trafik

Befintliga gator, Lingvägen, Majrovägen och Herrhagsvägen bibehålls i sin nuvarande sträckning. Lingvägens genomförda upprustning genom Gubbängens centrum följs upp genom att det i planområdet skapas en övergångszon mellan gatugestaltningen i centrum och omgivande gatuutformning.

Gång och cykelvägar

De befintliga gång- och cykelvägarna i området går dels längs Lingvägen, Majrovägen och Herrhagsvägen och dels ut i naturmarken i nordost och i sydväst. Justeringar av GC-vägar behöver göras i projektet.

Service och kommunikationer

Gubbängens centrum inrymmer ett flertal butiker, restauranger och andra verksamheter som vårdcentral och Farsta stadsdelsförvaltning. Strax öster om området ligger Gubbängsskolan för åldrarna 6 till 16 år och Engelska Skolan Söder för högstadiet och gymnasium. Skolorna har ca 700 elever vardera. Utbyggnaden av detta område tillsammans med övriga aktuella utbyggnadsprojekt i Gubbängen motiverar en utbyggnad av fler barnstugeplatser och utökning av skolutrymmen. Skolutrymmena förutsätts lösas inom befintliga skoltomter medan behovet finns av en ny barnstuga, som även kan ersätta befintliga provisorier. En eventuell ny barnstuga förutsätts lösas i en egen detaljplan så att barnomsorgsplatser för området tillskapas.

Området har mycket hög kollektivtrafikstandard med max 300 m till Gubbängens tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Angöringar till bebyggelse och väg mellan entré och sophus skall uppfylla kraven i utemiljöprogrammet. Ombyggda gångvägar ska så långt det är möjligt följa utemiljöprogrammet.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har fått underlag för beskrivning av miljökonsekvenser från miljöförvaltningen. Den väsentligaste frågan att belysa och beakta i detaljplaneringen är hur miljö- och kvalitetsmål avseende trafikbuller, magnetfält och intrång i naturmark kommer att uppfyllas.

Buller

Ramböll akustik har gjort en bullerutredning för vägtrafikbuller och buller från tunnelbanan som legat till grund för placering och utformning av bebyggelsen. Samtliga hus har en bullrig och en tyst sida. Det betyder att samtliga lägenheter klarar avstegsfall B, dvs högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Magnetfält

Scandiaconsult har mätt och beräknat det elektromagnetiskt fältet från den 220 kV kraftledningen söder om området vid Majrovägen. Gränsen för årsmedelvärdet 0,2 mikrot Tesla går 32 m från närmaste ledning. Närmast föreslagna hus ligger 37 m från ledningen och klarar därmed stadens miljömål.

Markföroreningar

En översiktlig markmiljöutredning och inventering av garagebyggnaden på Limkakan 3 bör göras innan rivning och schaktningsarbeten påbörjas.

Teknisk försörjning

De nya husen ansluts till va-ledningar i Lingvägen eller Majrovägen. Fjärrvärmeledningar finns till de befintliga husen som kan försörja även de nya husen. El ansluts till det befintliga nätet.

Dagvatten skall tas omhand lokalt enligt stadens dagvattenstrategi. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande varierar. Limkakan 3 bedöms ha mycket begränsade förutsättningar. För de övriga områdena bör en dagvattenutredning göras med förslag på åtgärder.

Avfallshantering

Soprum för hushållssopor och för källsorterat avfall anordnas i husens bottenvåningar mot gata.

Naturmark

Ekologigruppen har gjort en enkel miljöbedömning av det norra området vid Lingvägen. Naturmarken bedöms vara av endast lokal betydelse för den biologiska mångfalden och ej ingå i något särskilt värdefullt spridningssamband för biologisk mångfald.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna medföra små negativa konsekvenser för naturvärdena. Av störst betydelse är att det västra parkrummet riskerar att upplevelsemässigt domineras av bebyggelsen varpå upplevelsekviteter för grön oas och ro eventuellt kan försämrats. Bebyggelsens möte med parken avgör hur stor denna påverkan blir.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Marken i kv Limkakan 3 och det södra området nyttjas idag för parkering. Förslaget innebär att en vägslänt med vegetation i kv Limkakan 3 och att flertalet av de planterade träd som finns på parkeringen i det södra området försvinner. I gengäld byggs två bostadsgårdar med motsvarande mängd grönska. Behövs ytterligare grönkompensation kan eventuellt nya träd planteras på lämpligt ställe kring Gubbängsfältet, t ex vid den infartsparkering som planeras längre söderut efter Lingvägen mot Örbyleden. Framför det södra kvarteret finns en gångväg som behöver åtgärdas. Även andra delar av Gubbängsfältet kan bli aktuella att kompletteras.

I det norra området inkräktar den föreslagna bebyggelsen i befintligt parkområde, som bedöms mindre värdefullt. Bebyggelsen kommer dock att skärma av parkområdet från buller och tillsammans med skötselåtgärder av naturmark, lekplats, planteringsytor och öppna gräsytor kan området bli en attraktiv plats för barns utelek och rekreation.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet beräknas ge ett överskott till staden. Kostnader på kvartersmark härrör sig från flyttningar av ledningar och VA-avgifter samt kostnader på allmän plats från gatu- och parkvägsombyggnader och grönkompensation.

Genomförande

Genomförandet av de tre byggnaderna bör ske så att störningarna för de boende samt besökare och verksamheter i området minimeras.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren år 2006 med byggstart före sommaren.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir vid genomförandebeslutet i samband med att tomträttsavtal träffas med byggherren, preliminärt 4 kvartalet 2005.

Barnkonsekvenser

De föreslagna byggnaderna är belägna centralt i stadsdelen nära service och kommunikationer. Särskild vikt behöver läggas på utemiljöns utformning, särskilt med tanke på trafiksäkerhet. I både de norra och södra husen finns direktkontakt med grönområden. Limkakan 3 kommer att ha sina entréer mot Herrhagsvägen och Lingvägen och i samband med detta behöver säkerhetsaspekten för barn studeras ytterligare. Eftersom fler nya projekt planeras i närområdet bör lämplig plats för eventuell ny barnstuga studeras i samråd med stadsdelsförvaltningen parallellt med det fortsatta planarbetet.

Kontorets synpunkter och förslag

Norra kvarteret

Huset i det norra kvarteret medför ombyggnation av båda promenadvägarna in i Gubbängsparken. Den norra gång- och cykelvägen in i parken kommer att stryka utefter en garagebyggnad och en garagednedfart.

Garagebyggnadens utformning mot parken och GC-vägen behöver därför studeras vidare i kommande planarbete. Omläggningen av parkvägen innebär ett ingrepp i naturmarken som behöver detaljstuderas. Kontoret anser att entréerna till parken bör vara inbjudande och generösa för att inbjuda till besök i Gubbängsparken. Därför bör entréerna behandlas med stor omsorg och kontoret anser att ytterligare studier av dessa avsnitt bör göras. Nedfartsrampen till garaget är ritad mycket nära den tall som belagts med en bevarandebestämmelse. Finns det risk att trädet skadas bör möjligheterna att flytta huset studeras. Garagerampen måste ha ett 5 m långt vilplan med en lutning av högst 1:20 vid gatuanslutningen. Detta kan påverka ramputformningen/garagehöjden och bör studeras vidare.

Öster om det norra kvarteret är den illustrerade parkvägen med hög standard inte nödvändig. På denna yta rör man sig i dag på en upptrampad stig. Eventuellt kan en enklare promenadväg i grus vara lämplig. Utformningen bör studeras vidare i kommande planarbete.

Den södra parkvägen kommer också att behöva byggas om vid parkentrén. Den flyttas in mot en bergshäll i vilken sprängning inte får göras. En detaljerad studie av om gångvägsflytten är genomförbar bör göras.

Kvarteret skall förses med förbud mot körförbindelse efter tomtgräns mot Lingvägen utom där garageanslutning planeras. Även utformningen av gatan behöver studeras vidare i samband med genomförandeplaneringen av gatuombyggnaden.

Södra kvarteret

Vid det södra kvarteret anser markkontoret att kvartersmarken skall minskas så att den befintliga gång- och cykelvägen även i fortsättningen kan vika av in mot centrum i det nuvarande läget. Planförslaget innebär att stadsbilden i Gubbängen blir mer urban. Vid det södra kvarteret medför byggnationen att ett stort antal stora lönnar på parkeringen försvinner. Kontoret anser dock vid en sammanvägd bedömning att den positiva nyttan av de tillkommande bostäderna är större än nackdelarna.

P-talet 0,16/rumsenhet är väl lågt för denna del av staden. Kontoret anser att minst 0,18 p-platser/re bör eftersträvas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT