



Handläggare GFK
Region Ytterstad, markbyrån:
Anna-Greta Holmbom Björkman,
tel: 508 267 77
Jessica Meijer, tel: 508 26052

2002-03-25

Dnr 02-511-00738

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Redovisning av byggbar mark vid Lövstavägen i Hässelby Gård och
Vinsta samt markanvisning till SMÅA AB och AB Svenska Bostäder.
Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder i två år till SMÅA för uppförande av fyra stadsvillor med 24 lägenheter och till Svenska Bostäder för uppförande av ca 60 lägenheter.
2. Nämnden godkänner den föreslagna ersättningsplatsen för befintlig bensinstation..
3. Nämnden godkänner att anbudsförfarande genomförs, innan markanvisning föreslås, för tre - fyra delområden för uppförande av totalt 300 - 400 lägenheter norr om Lövstavägen.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med översyn av Lövstavägen och dess närområde.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Under projektnamnet Lövsta Allé föreslås en sammanhållen bostadsbebyggelse på båda sidor om Lövstavägen med 700-800 nya lägenheter på delsträckan Krossgatan till Skattegårdsvägen. Södergruppen Arkitektkontor AB har på stadens uppdrag studerat områdets förutsättningarna och utarbetat ett förslag till bebyggelse. *Se bilaga 1.*

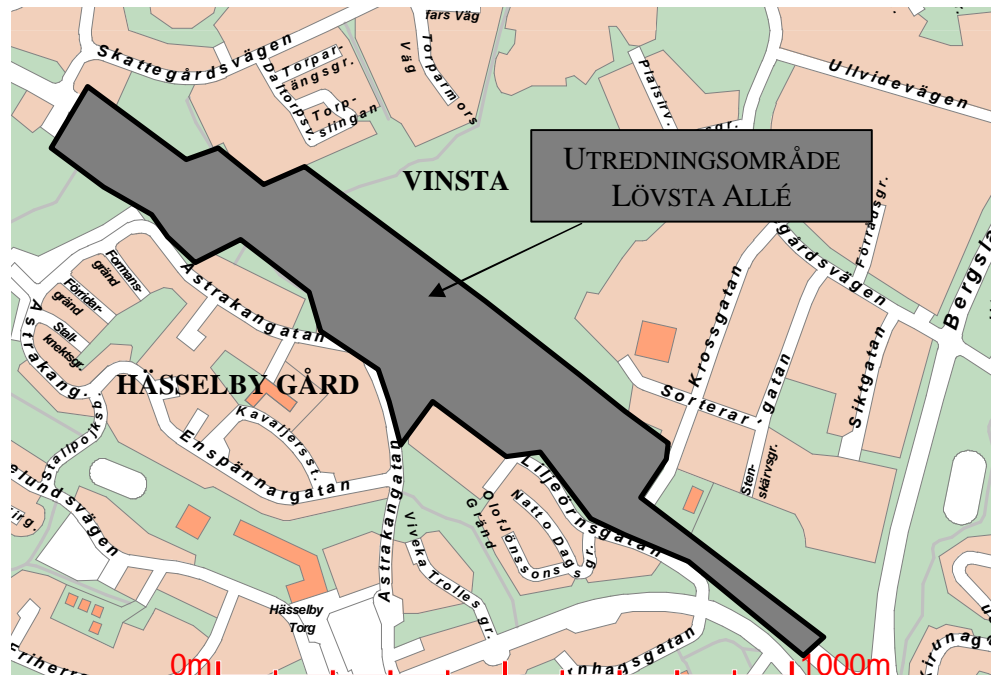
Bostadsexploateringen föreslås ske relativt nära Lövstavägen. Denna mark bedöms som icke värdefull varken ur rekreationssynpunkt eller som biotop.

Exploateringen möjliggör en omfattande upprustning av gaturummet och att närliggande värdefulla naturområden kan förstärkas. Utmed Lövstavägen föreslås att en allé anläggs. Lokalgator anläggs som tillfart till den nya bebyggelsen. Johannelundsområdet förstärks och upprustas som rekreationsområde och Karl Bondes skog bevaras som naturområde. Ett grönsamband mellan dessa två områden behålls. Reservatet för spårvagn har tillvaratagits i förslaget.

Inom området finns två markanvisningar gjorda till PEAB, dels öster om Kuskgränd dels väster om Kuskgränd, inom Tamburen 1. Den senare villkorades med att gatu- och fastighetskontoret finner en ersättningsplats för befintlig bensinstationsverksamhet. Bensinbolaget söker nu bygglov för en annan plats belägen utmed Bergslagsvägen vid Lunda.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår markanvisning till Svenska Bostäder för uppförande av ca 60 lägenheter i direkt anslutning till Svenska Bostäders befintliga bostadshus inom kvarteret Mjölkkammaren samt markanvisning till SMÅA för uppförande av 24 lägenheter i fyra stadsvillor intill kvarteret Stillheten, Hässelby Gård.

Beträffande markanvisning norr om Lövstavägen föreslås anbudsförfarande för tre till fyra preliminära delområden med ca 300 - 400 lägenheter. I det fortsatta arbetet bör utvecklingen inom Vinsta beaktas.



UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret, i samråd med stadsbyggnadskontoret, har lämnat ett uppdrag till Södergruppen arkitektkontor AB i syfte att inventera byggbar mark utmed Lövstavägen samt att integrera pågående projekt med de nya förslagna och ge upprustningsförslag för det gaturum som

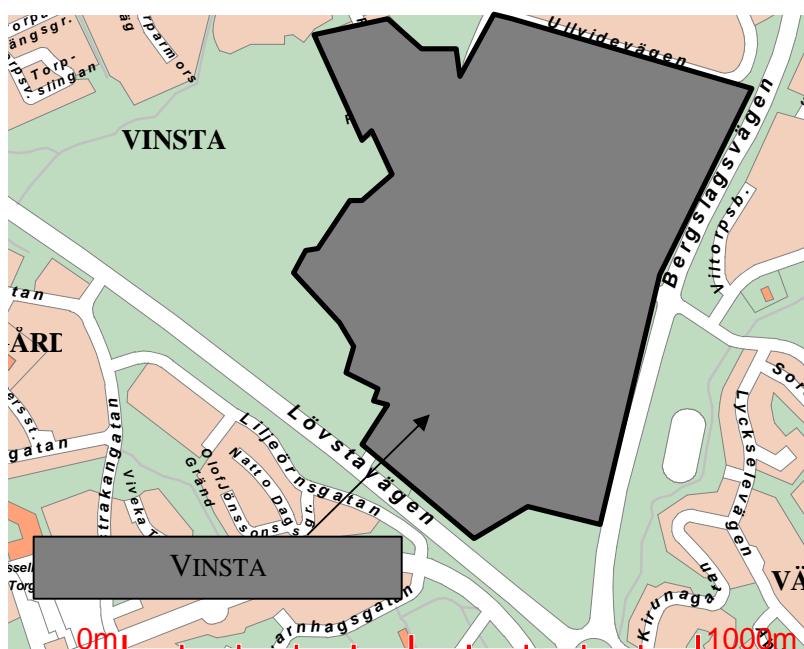
Lövstavägen utgör. Denna studie omfattar en första etapp med bebyggelseförslag från Krossgatan till Skattegårdsvägen.

Inom området finns två markanvisningar gjorda till PEAB, ca 75-90 lägenheter vid Kuskgränd (GFN 2000-08-22) samt ytterligare ca 75-90 vid Tamburen 1 (GFN 2000-12-12). Den senare villkorades med att ersättningsplats ordnas i närområdet för den befintliga bensinstationen OK-Q8. Bensinbolaget och kontoret har funnit en ersättningsplats utmed Bergslagsvägen inom Lunda. Bensinbolaget har sökt bygglov för etablering på denna plats.

Ett flertal bostadsprojekt planeras längre västerut utmed Lövstavägen. Vid Riddersvik ska stadens trädskola avvecklas under en fyraårsperiod enligt beslut i GFN 2000-10-17. I samma beslut anvisades mark till SMÅA för uppförande av 50 bostadslägenheter. I utredningen byggbar mark i Hässelby, GFN 2000-08-22, föreslogs områden för bebyggelse nära Lövstavägen, vid Liljekungsvägen och intill det gamla lokstallet. Vidare har i GFN 2001-12-12 anvisats mark till Wihlborgs för bostadsbyggande vid Åkermyntan i Hässelby Villastad.

Gatu- och fastighetsnämnden har 2000-10-31 givit preliminära markreservationer till NCC och Svenska Bostäder om 500 respektive 200 lgh på Lövsta gamla avfallsområde. Stadsbyggnadsnämnden, SBN, har beslutat om startpromemoria för programarbete för Riddersvik och närområden inkluderande utredning av Lövstaområdets framtida användning.

Ett programarbete pågår för utveckling av Vinsta arbetsområde där förslag finns för integrerad bostadsbebyggelse. Vinstaområdet presenteras i ett separat tjänsteärende.



Johannelundstoppen, som byggts upp med överskottsmassor från infrastrukturprojekt från 1900-talets senare hälft, är ett rekreationsområde som

utnyttjas relativt litet och här finns utrymme för fler aktiviteter. Här har tidigare funnits en lokal alpin sportklubb och idag förekommer några få aktiviteter t.ex. drakflygning.

Lövstavägen är enligt länsstyrelsens kungörelse rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Gatu- och fastighetskontoret har gjort en inventering och riskanalys av de transporter som förekommer idag. Någon transport av farligt gods som behöver vara hänvisad till särskilda transportleder förekommer inte längre. Användningen är nu under omprövning och att restriktionen upphör är en förutsättning för bebyggelse intill vägen.



Lövsta Allé

Projektnamnet för området är Lövsta Allé och anspelar på den föreslagna trädplanteringen utmed vägen. Bostadsbebyggelsen som föreslås omfattar ca 700 - 800 lägenheter på delsträckan Krossgatan till Skattegårdsvägen. Lokalgator föreslås på ömse sidor om Lövstavägen mellan bebyggelsen och den nya Lövsta Allé. Lokalgatorna används för angöring till bostadshusen, till parkering och till cykelväg. Syftet är att skapa en helt ny upplevelse av Lövstavägen som idag upplevs som en närmast trist landsortsväg.

Bebyggelse vid Kuskgränd, infart till Hässelby Gård

Söder om Lövstavägen vid infarten till Hässelby Gård, Kuskgränd, har tidigare markanvisningar gjorts till PEAB, på båda sidor om gatan. Bebyggelseförslaget omfattar efter byggherrens bearbetning ca 220 lägenheter. ~~Se område I och II i bilaga 1~~

Bebyggelse intill kv Mjölkkammaren

Bostadsbebyggelse föreslås dels på en relativt smal markremsa mellan Liljeörnsngatan och Lövstavägen intill kv Mjölkkammaren dels mellan kv Mjölkkammaren och Astrakängatan. Bebyggelseförslaget utgör 60-70 lägenheter i direkt anslutning till Svenska Bostäders bostadshus. Svenska Bostäder har sökt markanvisning på området vid Liljeörnsngatan. Markanvisning föreslås till Svenska Bostäder för ovan nämnda områden och därmed kan gemensamma ytor utnyttjas effektivare t.ex. för

kvartersgårdar och parkering. Bebyggelsestruktur och omläggning av Liljeörnsgratan bör studeras vidare i det fortsatta arbetet. *Se område V (VA och VB) i bilaga 1.*

Kv Alkoven

Gatu- och fastighetskontoret föreslog markanvisning för bostäder under år 2000 på kv Alkoven men fick avslag. Marken kan vara lämplig för annat ändamål än bostadsbyggande. Detaljplanen för kv Alkoven innehåller byggrätt för garage.

Bebyggelse intill kv Stillheten

Intill kvarteret Stillheten mot Astrakängatan föreslås småskalig bebyggelse anpassad till bebyggelsen omkring. Föreslagen bebyggelse består av fyra stadsvillor med två våningar mot gatan samt suterrängplan mot Karl Bondes skog. Bebyggelsen sker mestadels på fyllnadsmassor. Marken anvisas till SMÅA och innehåller 24 lägenheter. Anvisningen sker enligt avtal mellan staden och SMÅA om erhållande av ett visst antal markanvisningar. *Se område VII i bilaga 1.*

Bebyggelse öster om kv Skogsklockan

Förslaget kräver vidare utredning.
Område VI i bilaga 1.

Bebyggelse norr om Lövstavägen

Norr om Lövstavägen föreslås bostadsbebyggelse med 400 - 450 lägenheter. I förslaget utgör byggnaderna närmast Lövstavägen en bullerdämpande skärm mot trafiken och skapar därmed förutsättningar för tilltalande gårdsmiljöer för de boende. Området delas in i grupperingar med gemensam gård. Bebyggelsen vid Krossgatan kan endast genomföras under förutsättning att bullerrestriktioner föreskrivs på närmaste industribebyggelse i Vinsta.

Innan markanvisning sker i området föreslås markanvisningstävlan med anbudsförfarande för ca 40 – 50 lägenheter samt två eller tre områden med ca 100 lägenheter. Kontoret återkommer efter anbudsförfarandet med förslag till markanvisning för området norr om vägen.

Se område VIII, III och IV i bilaga 1.

Grönområden - Rekreationsområden

Johannelundstoppen, Vinsta, bör kunna användas på ett aktivare sätt. Bebyggelsen inkräktar inte på dess användning utan gör det snarare enklare för fler människor att hitta dit. Området kan nyttjas på ett positivt sätt. En bro för gående och cyklande finns över Lövstavägen som förbinder Johannelundsområdet med Karl Bondes skog. Grönområdet förstärks och bevaras omkring denna länk så att grönsambandet blir tydligt. Skogsområdet Karl Bondes skog, Hässelby Gård, ligger söder om vägen och utgör ett skogsparti som används för rekreation etc. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka möjligheterna till skogspromenader och rekreation negativt.

Gaturummet -Lövsta Allé

För att få en tilltalande bostadsmiljö föreslås en omfattande upprustning av Lövstavägen med början vid Bergslagsplan fram till Skattegårdsvägen. Förslaget innehåller en alléplantering. Vidare föreslås anläggning av lokalgator som infart till de ny bostadsområdena. Andra upprustningsförslag är att Lövstavägen förses med kantsten, lokalgatorna får plattbelagda trottoarer och att belysning, refuger och trafikanordningar ses över.

Trafik

Största delen av Lövstavägens sträckning är idag hastighetsbegränsad till 50 km/tim. Hastigheten på aktuell delsträcka är dock 70 km/tim. Idag trafikeras Lövstavägen med ca 14 000 bilar per dygn. Med fortsatt utbyggnad av bostäder inom Hässelby, t ex med bebyggelse av Lövstaområdet förväntas mängden trafikanter öka. Inom ett tiotal år antas trafikmängden vara 21 000 fordon per dygn.

Trafikbuller

Enligt ljudexpertis, Ingemansson Technology, kan en god ljudmiljö erhållas inom förslaget bostadsområde genom att byggnadernas placering skärmar av trafikbullret. Med bibehållen hastighet och framtida trafikmängd 21 000 bilar per dygn beräknas ljudnivån i föreslagen bebyggelse vara som mest 55 dB vilket överensstämmer med naturvårdsverkets riktlinjer. Vid en hastighetssänkning till 50 km/tim kan ljudnivån sänkas med ytterligare 4 dB. I det fortsatta planarbetet kommer frågan att utredas vidare för att bestämma lämplig hastighetsbegränsning.

För god inomhusmiljö används ljudisolerande fönsterrutor mot gatan och lägenhetsutformningen kan lösas så att sovrum etc läggs mot den tysta sidan, se exempel i bilaga 1.

Kommunikationer

Både tunnelbana och buss finns inom området. Tunnelbanan mot Hässelby tangerar området och två stationer finns inom gångavstånd. Avstånden till stationerna är räknat från korsningen Lövstavägen/Kuskgränd, till Hässelby Gård 600 meter och till Johannelund 900 meter. Buss 541 trafikerar Lövstavägen dagligen med anslutning till Vällingby Centrum. Under vissa tider finns ytterligare två busslinjer 518 och 543. Ett reservat för eventuell spårvagn finns utmed Lövstavägen vilket beaktas i förslaget.

Lokal service

Bebyggelsen söder om Lövstavägen tillhör stadsdelen Hässelby gård. Vid Hässelby Gårds centrum finns inte bara tunnelbana utan också ett flertal butiker. Ett flertal daghem finns i närområdet. Hässelbygårdsskolan är närmaste skola.

Norr om Lövstavägen, där 400 – 450 lägenheter föreslås, finns närmaste butik vid Skattegårdsvägen/Lövstavägen. Daghem finns närmast i Kälvesta samt ett kooperativ på Torpamorsvägen. En högstadieskola, Vinstagårdsskolan, har nyligen startat i Vinsta. Närmaste skolor för yngre elever är Hässelbygårdsskolan, Björnbodaskolan i Kälvesta och Vinstaskolan i Nälsta. Stadsdelsmässigt tillhör området Vinsta och behovet av

kommersiell och kommunal service bör samordnas med utvecklingen inom Vinsta Industriområde.

Grundförhållanden och markföroreningar

Lövstavägen ligger i en sprickzon med relativt mäktiga lerlager. Johannelundstoppen har byggts upp av schaktmassor samt bygg- och rivningsavfall. Själva toppen berörs ej av bebyggelseförslaget men däremot en uppbyggd vall som ligger närmare Lövstavägen. Även den består av schaktmassor och byggavfall. En undersökning av förekomst av föroreningar i mark har gjorts av Sycon Stockholm Konsult AB. I två av fem provpunkter finns ämnen som överstiger naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Konsulten rekommenderar, under förutsättning att varken grundvattenuttag eller odling sker i anslutning till massorna, att bostadsbebyggelse tillåts utan saneringsåtgärder. Dock ska schaktmassorna kontrolleras regelbundet.

Flyttning av bensinstation

På Tamburen 1 innehar OK-Q8 arrende för bensinstation. Markanvisningen vid Tamburen 1 för bebyggelse villkorades med att ersättningsplats ordnas i närområdet för bensinstationsverksamheten. OK-Q8 har godtagit uppsägning av arrendet och kontoret har funnit en ersättningsplats utmed Bergslagsvägen/Avestagatan inom Lunda. OKQ8 har sökt bygglov för tillfällig användning av detta område för bensinstationsverksamhet.

Analys

Delstudien är en utredning av byggbar mark med ambitionen att skapa en sammanhållen bebyggelse och tilltalande gatubild längs Lövstavägen. I förslaget anges en relativt hög bebyggelsegrad. Bebyggelsestrukturen anpassas till befintlig bebyggelse i Hässelby Gård men ges moderna uttrycksmedel. Översiktliga bullerstudier har varit vägledande vid placering av bebyggelsen. Med rätt teknik kan bostadsmiljöer med goda ljudförhållanden åstadkommas nära trafikerade vägar. Den nya bebyggelsen utgör samtidigt en ljudavskiljande bullerskärm mot äldre bebyggelse och intilliggande rekreativområden.

Lövstavägen kommer att få en mer tilltalande utformning. Alléns utformning bör studeras vidare och få ett fortsatt samband utmed Lövstavägen mot Riddersvik och Lövsta. Allén bör ha en sammanhållen karaktär.

Samråd

Förslaget har tagits fram i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret. Behov av lokal och kommunal service samordnas med Vinsta-utredningen så att de nya bebyggelseförslagen samspelar och kompletterar varandra.

Förslaget har sänts över till stadsdelsförvaltningen för kännedom. Stadsdelsförvaltningen kan komma att ställa anspråk på kategoribostäder.

Konsekvenser

-ekonomiska

Den föreslagna upprustningen av Lövstavägen är omfattande och kostsam. Exploateringen bör stå i proportion till utförd upprustning så att intäkter från markförsäljning och tomträttsavgälder täcker upprustningskostnaderna. För bebyggelsen och upprustningen enligt förslaget, bilaga 1, förväntas inkomsterna täcka projektets kostnader. De markföreningar som hittats torde inte ge staden kostnader för marksaneringsåtgärder.

-miljö

De viktigaste miljöfrågorna inom projektet är buller, skyddsavstånd, naturmiljö, rekreation och markföreningar. Dessa frågor hanteras i sitt sammanhang i utlåtandet.

-måluppfyllelse

Den nya bostadsbebyggelsen föreslås till största delen bestå av bostadsrätter för att komplettera det stora bestånd av hyreslägenheter som finns i närområdet. I Hässelby Gård är nära 90 % hyreslägenheter, andelen inom kommunala bostadsbolag är över 60 %, av totalt 4655 lägenheter. Inom stadsdelen Vinsta är bilden något annorlunda. Av drygt 1000 lägenheter är ca 80 % i småhus.

- näringsliv och jobb i regionen

Kontoret föreslår att bottenvåningarna mot Lövstavägen om möjligt planeras för kommersiellt ändamål.

Kontorets förslag/synpunkter

Den påbörjade planeringen av bostadsbebyggelse vid Kuskgränd bör utvecklas till en enhetlig och sammanhållen bostadsbebyggelse på ömse sidor av Lövstavägen där så är lämpligt.

Lövstavägen upplevs idag som en ganska trist ”landsväg” och för att erhålla en tilltalande bebyggelsemiljö bör utformningen av Lövstavägen och dess närområde ses över. I samband med exploatering föreslås en omfattande upprustning längs vägen i syfte att få en ny upplevelse av gaturummet. Till den föreslagna alléplanteringen bör i första hand träd hämtas från trädskolan i Riddersvik, vilken är under avveckling. Genom föreslagen bebyggelse och upprustning av grönområden kommer fler människor att utnyttja t ex Johannelundstoppen för rekreation.

Syftet med förändringen av Lövstavägen är också att sammanlänka och skapa tydliga samband mellan den befintliga och tillkommande bebyggelsen längs Lövstavägen även västerut mot planerade bebyggelseområden vid Åkermyntans centrum, Riddersvik och Lövsta. Plats reserveras även för en eventuell framtida spårväg alternativt ~~Stort~~ busslinje.