

A

B

C

D

E

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Avdelningen för Stadsdelsmiljö och Teknik
Hélène Henriksson
tfn 508 05 022

Tjänsteutlåtande
28 januari 2005

1 (5)

Dnr - - 2005

Sammanträde 15 februari 2005

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Nya bostäder på Kuskgränd i kv. Tamburen m.fl. i Hässelby Gård.

(Inbjudan till samråd ang. förslag till detaljplan för del av kvarteret Tamburen m.fl. i stadsdelen Hässelby Gård, S-Dp 2001-16326-54).

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande till Stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande för kännedom till Gatu- och fastighetsnämnden

Anders Meuller
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avd. chef

Sammanfattning

Kv. Tamburen ligger centralt beläget med närhet till både butiker, kommunikationer och grönområden. Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget under förutsättning att man kan åstadkomma en godtagbar bostadsmiljö och att all parkering sker inom den egna fastigheten. För att inte bullernivån ska bli för hög på de nya gårdarna, krävs att hastigheten på Lövestavägen sänks från 70 km/h till 50 km/h. Enligt förslaget ska nuvarande korsning Kuskgränd/ Bergslagsvägen ersättas med en rondell. Det är ur trafiksäkerhetssynpunkt mycket viktigt att övergångsställena på ömse sidor om rondellen blir signalreglerade, så att funktionshindrade och andra gående kan korsa vägen utan att behöva riskera livet. För att minska barriären mellan södra och norra sidan av Lövestavägen, bör man överväga att gräva ned en del av vägen eller bygga fler gångbroar över den.

Eftersom vägen redan idag är hårt belastad av trafik i rusningstid och utbyggnaden av nya bostadsområden längs hela vägen ända bort till Lövsta alstrar ännu mer, är det också mycket viktigt att den spårvagnslinje som man reserverat mark för byggs ut så fort som möjligt. Längs Lövestavägen går idag även s.k. *risktransporter*. Förvaltningen förespråkar därför att man undersöker möjligheten att låta transporterna istället gå vattenvägen.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för Stadsdelsmiljö och teknik i samråd med Barn- ungdoms och skolavdelningen samt avdelningen för omsorg om funktionshindrade. Lokala handikapprådet och Lokala pensionärsrådet har givits tillfälle att lämna synpunkter. Även Lokala hyresgästföreningen har informerats om projektet.

Inledning

Stadsdelsnämnden har från Stadsbyggnadskontoret erhållit en inbjudan till samråd avseende detaljplaneförslag för kvarteret Tamburen m.fl. i stadsdelen Hässelby Gård i Stockholm, S-Dp 2001-16326-54.

Skriftligt yttrande skall inkomma till Stadsbyggnadskontoret *senast 14 februari 2005*.

Redovisning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag för nya bostadshus som ska byggas i två kvarter på ömse sidor om Kuskgränd i Hässelby Gård. Byggföretaget PEAB har fått markanvisningar för bägge kvarteren under förutsättning att en ny bensinstation tillkommer vid Bergslagsvägen. Bygglov för denna har beviljats. De nya lägenheterna ska upplåtas som bostadsrätter och tillhöra två olika föreningar, en för varje kvarter.

Planområdet ifråga ligger mellan Lövestavägen och Kuskgränd. Den senare, leder in mot Hässelby Gårds centrum via Astrakangatan. På västra sidan av Kuskgränd ligger en f.d. bensinstation, medan den östra sidan idag utgörs av en obebyggd parkremsa mellan Liljeörnsgatan och ett befintligt bostadsområde från 50-talet.

Bostadshusen byggs i form av två kringbyggda gårdar med tre-fyra våningar höga flerfamiljshus. Enligt uppgift på samrådsmötet blir det ca 185 lägenheter i varierande storlek, men flest 3:or. I de bottenvåningar som vänder sig mot Kuskgränd tillåts handel och centrumverksamhet. Etappvis utbyggnad med planerad byggstart sommaren 2005, då man ska bygga 80 lägenheter. Inflyttning i dessa beräknas ske nästa år. Följande etappstarter ska sedan ske med högst ett halvårs fördröjning.

Vägarbetena och anläggningen av en rondell vid korsningen Kuskgränd/ Lövestavägen beräknas också starta under 2005.

Tillgänglighet: Området är plant och hiss kommer att finnas i husen.

Buller: Minst hälften av bostadsrummen kommer att veta mot gårdarna, där bullernivån enligt beräkningar inte ska överskrida 55 dB (A) ekvivalent nivå. De enkelsidiga lägenheter som byggs mot Astrakangatan får balkonger med tät bröstning och glasade gavlar.

Transport av farligt gods: Enligt förslaget bör hastigheten på Lövestavägen sänkas på de risktransporter som går där och skydd mot avåkning erfordras. Husfasaderna mot Lövestavägen bör bestå av brandsäkert material.

Parkering: ska ske på kvartersmark. Hälften av platserna utgörs av parkering i garage och hälften av ytparkering. Planen medger garage under bägge gårdarna, men på markförhållandena kommer det enligt uppgift på samrådsmötet endast bli garage under den ena av gårdarna. Det s.k. parkeringstalet blir ca 0,8 platser/ 3-rumslägenhet.

Handikapparkering: Eftersom man inte planerar hiss i garaget, ska handikapparkering ske i marknivå inom kvarteret.

Hushållssopor och returförpackningar: Sopsortering kommer att skötas via gårdsbodar.

Rondellen: enligt vad som framkom på samrådsmötet från Gatu- och fastighetskontorets representant, planerar man inte någon signalreglering av övergångställena i anslutning till den nya rondellen.

Butiker: medges i bottenvåningarna mot Kuskgränd men man har inte redovisat var kunderna ska kunna stanna med bil.

Gång- och cykelväg: Inom kvarteret Tamburen 1 finns ett område i planen som är beläget mellan husen och Lövestavägen, som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik, ett s.k. x- område. På samma yta är det också tillåtet att bebygga högst 10 % av marken med uthus, cykelförråd och sopbodar.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget under förutsättning att man kan lösa parkeringsfrågan så att det inte blir fler bilar på Astrakangatan och att bostadsmiljön blir godtagbar ur bullersynpunkt. För att klara det sistnämnda måste hastigheten på Lövestavägen sänkas från 70 km/h till 50 km/h. Eftersom vägen redan idag är hårt belastad av trafik i rusningstid och utbyggnaden av nya bostäder längs vägen alstrar ännu mer, är det också mycket viktigt att den spårvagnslinje som man reserverat mark för byggs ut så fort som möjligt. Längs Lövestavägen går idag även s.k. *risktransporter*. Staden har ansökt hos Länsstyrelsen om att dessa ska upphöra, men man vet i dagsläget inte om det kommer att beviljas. Förvaltningen förespråkar därför att man undersöker möjligheten att låta transporterna dit gå sjövägen

Kv. Tamburen ligger centralt beläget med närhet till både butiker, kommunikationer och grönområden. Eftersom man avser att kompensera för bortfallet av *bostadsnära parkmark* genom att bl a plantera en allé efter Lövestavägen samt anordna planteringar på Johannlundstoppen, behöver tillgängligheten till den sistnämnda förbättras. För att minska barriären mellan södra och norra sidan av Lövestavägen, bör man överväga att gräva ned en del av vägen eller bygga fler gångbroar över den.

Lägenhetsstorlekarna: ca 185 lägenheter i varierande storlek, men merparten blir 3:or. Eftersom det finns för få stora lägenheter i området, anser förvaltningen att det vore bättre om det istället byggs flest 4:or.

Upplåtelseformen: Eftersom befintliga lägenheter i området upplåts som hyreslägenheter anser inte förvaltningen att dessa bostadsrätter snedvrider utbudet.

Trafiksäkerhet och tillgänglighet: Eftersom Lövestavägen utgör en kraftig barriär mellan befintliga och nya bostadsområden på ömse sidor om vägen, föreslog nämnden i sitt remissvar för Lövesta alléprogrammet, att man bör överväga att gräva ned Lövestavägen på sträckan Rådisvägen - Kuskgränd. Detta för att öka tillgängligheten till både centrum, Johannlunds-

toppen och de busshållplatser som finns på ömse sidor om vägen. Med hänsyn till den förväntade trafikökning på Lövstavägen, kan man som ett alternativ till nedgrävning av vägen även utreda *fler gångbroar* än den föreslagna.

Rondellen: Förvaltningen anser att det med hänsyn till säkerheten för gående och cyklister är *nödväntigt med signalreglerade övergångställen på ömse sidor om rondellen*. Eftersom Lövstavägen har två körfält i varje riktning samt busshållplatser på ömse sidor om vägen, är risken annars stor för att gående på övergångstället inte observeras av bilister i ytterfilen. Att det finns ljussignaler där är också av stor betydelse för *funktionshinderades säkerhet*.
Busshållplatsen på södra sidan av Lövstavägen i höjd med Grimsta 1:2 bör ritas in på plankartan.

Gång och cykelväg. Inom kvarteret Tamburen 1, finns ett område inritat mellan husen och träden utefter Lövstavägen, vilket ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Eftersom man inte har markerat några speciella gång- och cykelvägar inom detta område, strider det användningssättet mot att det samtidigt ska utnyttjas för parkeringsplatser.

På samma yta är det också tillåtet att bebygga högst 10 % av marken med uthus, cykelförråd och sopbodar. Den *vändzoon som finns redovisad där, är dock för liten för att en sopbil ska kunna vända*. Förvaltningen anser det också *olämpligt* att vändzoonen ligger på mark som även ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

Sophusens placering och de körvägar och last- och vändzoner som krävs för dessa, bör redovisas på plankartan

Handikappparkering: Förvaltningen anser det är viktigt att ett eventuellt garage under gården lätt ska kunna nås av rullstolsburna. Invändigt bör det ges en minsta fri höjd av 2,1 m, för att även lite högre handikappfordon ska kunna rymmas där. Bredden på garagets utrymningsvägar måste även avpassas för rullstolsburna. Om *handikappparkeringarna ska ligga ovan mark*, är det viktigt att det byggs tak över dessa, eftersom det kan vara omöjligt för rörelsehindrade att skrapa bort snö och is från sina fordon vintertid.

Garage under mark. Eftersom det inte finns möjlighet till ytterligare parkering på Astrakangatan, anser förvaltningen det *nödväntigt* att anordna garage under bägge kvarteren. Eftersom det blir två olika bostadsrättsföreningar är det också av det skälet angeläget att det byggs ett för varje förening.

Butiksparkering: Förvaltningen anser att det finns stor risk för att kunderna parkerar utanför butikerna, vilket skulle vara *mycket olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt* med hänsyn till närheten till rondellen.

Risken för insyn mellan lägenheterna ska beaktas och avståndet mellan husen bör ökas till det dubbla, d vs från 10 m till åtminstone 20 m, på det smalaste stället. I annat fall behöver fönstersättningen avpassas så att det inte uppstår insynsproblem.

Gruppboend: Förvaltningen har behov av en gruppboend med 5 st. lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme och personalrum. Dessutom behövs 2 st. separata ettor i anslutning till gruppboendet, avsedda för brukare med mindre omvårdnadsbehov än de övriga. Krav finns på hiss i husen och på god tillgänglighet både i lägenheterna samt till andra utrymmen och delar av bostadsområdet. Taxi och färdtjänst måste kunna parkera nära entrén.

Förskola: Förvaltningen har även behov av en markanvisning för en förskola för 60 barn inom det aktuella området.

Träden utefter Lövstavägen, behöver *dubbelt så brett område för att kunna överleva*, jmf med det utrymme som är inritat. Det finns heller ingen väg inritad för de maskiner som behövs för att kommunen ska kunna sköta *beskärningen* av dessa.

Snöröjning/ trädbeskärning: För att *förvaltningen ska kunna sköta snöröjningen* inom området närmast Lövstavägen, behöver det vara *minst 4 m* brett räknat från de inritade trädstammarna till närmste asfaltkant för gång -cykel eller körväg.

Förvaltningen *kan inte åta sig* att sköta snöröjning och trädbeskärning i de områden som är betecknat med x, eftersom de är för smala för våra fordon. Eftersom det inte finns någon gång- och cykelväg inritad på den södra sidan om Lövstavägen i Gatu- och fastighetskontorets förslag till cykelplan 2004, anser förvaltningen *inte att x-områdena fyller någon funktion utan bör tas bort*.

Förvaltningen har erhållit ett stort antal skrivelser från skärmflygare som anser sin verksamhet hotad av planerad bebyggelse kring Johannelundstoppen. Hänsyn bör om möjligt tas till dessa synpunkter vid planeringen.

.