



Handläggare: Anna-Greta Holmbom Björk- 2005-01-28
man
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 267 77
annagreta.holmbom@gfk.stockholm.se

Dnr 03-512-2894

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för kv Tamburen mm inom stadsdelen Hässelby Gård, förlängning av markanvisning norr om Lövstavägen inom Vinsta med ett år för Skanska, Abacus och Bo Trygg Bygg på norra sidan av Lövstavägen samt upprustning av del av Lövstavägen, genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget för kv Tamburen mm som svar på remissen i enlighet med vad som sägs i detta utlåtande.
2. Genomförandebeslut för upprustning av Lövstavägen mm i anslutning till bebyggelse vid Tamburen mm
3. Förlängning av markanvisning norr om Lövstavägen inom Vinsta med ett år för Skanska, BoTryggBygg och Abacus AB

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har remitterat planförslag för bostadsbebyggelse vid kv Tamburen mm i Hässelby Gård söder om Lövstavägen. Den planerade

Bilaga 1: Detaljplan

Bilaga 2: PEAB:s situationsplan

Bilaga 3: Landskapsritning med upprustningsförslag för Lövstavägen mm

Bilaga 4: Etappindelning av bebyggelse norr om Lövstavägen

bebyggelsen utgör ett komplement till bebyggelsen i Hässelby Gård samt att den tillsammans med föreslagen bebyggelse norr om samma väg kommer att bilda en ny sammanhållen bebyggelse på ömse sidor om Lövstavägen.

Inom remitterad detaljplan finns två bostadskvarter på var sida om Kuskgränd med sammanlagt 183 bostäder. Nuvarande kv Tamburen föreslås bebyggas med 78 lägenheter och det andra markområdet med 105 lägenheter. Gatu- och fastighetskontoret föreslår att förslag till detaljplan för kv Tamburen mm tillstyrks.

Gatu- och fastighetskontoret begär genomförandebeslut för åtgärder i samband med exploateringen. Åtgärderna framgår av bilagorna 1 – 3. Upprustning av Lövstavägen föreslås med alléplantering, kantsten mm. I samband med bebyggelsen vid Tamburen mm föreslås att den del av Lövstavägen som är intill bebyggelsen åtgärdas. En relativt stor dagvattenledning samt markförlagda ledningar för tele måste flyttas för att ge plats för bebyggelsen. En allmän platsbildning mot Kuskgränd föreslås liksom förlängning av gång- och cykelväg 500 meter västerut parallellt med Lövstavägen. Skogsområdet Karl Bondes skog städas upp och slyrensas samt träd planteras där förstärkning behövs. Upprustning av vägen har kostnadsberäknats till ca 18 miljoner. Flyttning av ledningar ca 6 miljoner. Iordningställande av allmän plats, cykelväg och grönförstärkning ca 6 miljoner. Markförsäljning täcker exploateringskostnaderna. Ytterligare åtgärder kommer att föreslås i samband med bebyggelse norr om Lövstavägen.

På norra sidan av vägen har Skanska och Abacus anvisats mark för uppförande av 120 respektive 50 lägenheter med bostadsrätt. Marken ska enligt tidigare beslut säljas. Mark har även anvisats till BoTryggBygg för uppförande av 100 lägenheter i hyresrätt med tomträtt. Markanvisningarna beslutades i GFN 2003-02-04 och gäller i två år. Kontoret föreslår att markanvisningarna till Skanska, Abacus och BoTryggBygg förlängs med ett år. I det fortsatta planarbetet utreds om markanvisningarnas antal lägenheter kan utökas till varje byggherre.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vid Lövstavägen pågår detaljplanearbete för bebyggelse söder om vägen inom stadsdelen Hässelby Gård. GFN har anvisat mark för bostadsbyggnad inom två intilliggande områden till PEAB på ömse sidor om Kuskgränd. Programsamråd hölls 2003 varvid nämnden svarade 2003-09-28. Ett program för bebyggelse norr om Lövstavägen inom stadsdelen Vinsta är framtaget vilken GFN behandlade vid nämndens möte den 16 december 2004.

Stadsbyggnadskontoret har remitterat planförslag för bostadsbebyggelse vid kv Tamburen mm i Hässelby Gård söder om Lövstavägen. Den planerade bebyggelsen utgör ett komplement till bebyggelsen i Hässelby Gård samt att den tillsammans med föreslagen bebyggelse norr om samma väg kommer att bilda en ny sammanhängande bebyggelse på ömse sidor om Lövstavägen.

Detaljplanen innehåller bebyggelse uppdelat på två områden på var sida om Kuskgränd. Nuvarande kv Tamburen föreslås bebyggas med 78 lägenheter och på motsatta sidan med 105 lägenheter. Marken ska enligt tidigare beslut säljas till PEAB.

Berörd del av Lövstavägen trafikeras idag med ca 16 000 fordon per vardagsdygn enligt 2001 års trafikräkning. Tillåten hastighet är 70 km i timmen där nu bebyggelsen planeras. Planerna för Lövstavägen enligt program för bebyggelse vid Lövstavägen är att vägen ska rustas upp med trädplantering i gräsyta på båda sidor om vägen, kantsten, ny belysning, ny mittrefug mm. Tillåten hastighet är idag 70 km i timmen och en hastighetssänkning har övervägts.



På norra sidan av vägen har Skanska och Abacus anvisats mark för uppförande av 120 respektive 50 lägenheter med bostadsrätt. Marken ska enligt tidigare beslut säljas. Mark har även anvisats till BoTryggBygg för uppförande av 100 lägenheter i hyresrätt med tomträtt. Då markanvisningarna beslutats i GFN 2003-02-04 och gäller för två år och eftersom detaljplanearbete pågår förlänger kontoret förlängning av markanvisningen med ett år från beslutsdatum för detta ärende. Anvisningarna finns inom bebyggelseområde Etapp 1 enligt bilaga 4. Ytterligare mark har inom samma område anvisats till Svenska Bostäder för 50 hyreslägenheter i GFN 2004-04-17. Eventuellt kan antalet tillkommande lägenheter utökas med 100 –150 beroende av hur planen utformas.

Analys

Detaljplan för kv Tamburen mm

Bostadskvarteren med sina 183 bostadsrättslägenheter kommer att utgöra ett bra bostadskomplement till Hässelby Gård. Inom kv Tamburen har tidigare en bensinstation funnits som bensinbolaget har flyttat och de har därefter sanerat marken. Åtgärder som måste genomföras för exploateringen är att flytta en telekabel vid kv Tamburen samt på andra sidan Kuskgränd finns en dagvattenledning som kommer att flyttas till nytt läge i Astrakangatan. En allmän plats med viss torgkaraktär kommer att bildas på båda sidor av Kuskgränd.

Program för området vid Lövestavägen

En upprustning av Lövestavägen med vacker trädplantering och upprusning av vägen är en av elementen som håller samman den nya bebyggelsen enligt program för bebyggelse vid Lövestavägen. Det är viktigt att bebyggelsen inom Tamburen mm får ta del av denna försköning varför åtgärden bör ske i samband med exploaterings genomförande.

Trafik

Berörd del av Lövestavägen trafikeras idag med ca 16 000 fordon per vardagsdygn enligt 2001 års trafikräkning. Tillåten hastighet är 70 km i timmen där nu bebyggelsen planeras. Inför exploatering av området föreslås att hastigheten sänks vid bebyggelsen till 50 km i timmen för att öka trafiksäkerheten i området. En rondell föreslås vid infart till Kuskgränd tillika ny infart till det nya bostadsområdet norr om Lövestavägen. Om hastigheten sjunker från 70 km/h till 50 km/h sänks bullernivån med 4 dB.

Markanvisning norr om vägen

Utformning av området norr om Lövestavägen pågår i enlighet med program för bebyggelse vid Lövestavägen vilket redovisades för GFN i samband med yttrande om programsamrådshandling. Förlängning av några markanvisningar från 2003 är nu aktuella eftersom byggbolagen är aktiva i det planarbete som pågår.

Samråd

I samband med planarbete för kv Tamburen mm har programsamråd hållits hösten 2003. För bebyggelse norr om Lövestavägen har programsamråd genomförts. Gatu- och fastighetskontoret har även haft samråd med stadsdelsförvaltningen och informerat om projektet.

Konsekvenser

-ekonomiska

Exploateringskostnader för genomförande av projektet kv Tamburen mm

Upprustning Lövestavägen vid bebyggelsen	
dagvattenavledning, rondell, trädplantering mm	18 000 000 kr
Flyttning av dagvattenledning + telekabel	6 000 000
Platsbildning vid Kuskgränd	2 500 000
Gång- och cykelförbindelse västerut ca 500 m	2 500 000
Förstärkning av grönytor, trädplantering	1 000 000

Totalkostnad, avser Tamburen mm

30 000 000 kr

När exploateringen fortsätter norr om Lövstavägen kommer ytterligare åtgärder att krävas. Området har mindre mängder föroreningar och ska marksaneras. Ytor för rekreation ska iordningställas och grönområden ska stärkas med plantering av inhemska träd och buskar. Ett nytt vägnät ska anläggas inom bebyggelseområdet, ledningar ska flyttas och nya ledningar ska anläggas. Förlängning av vägsträckans upprustning kan aktualiseras beroende av hur stort område som bebyggs. Kostnader för exploateringsåtgärder förväntas motsvara inkomster av försäljning av mark och intäkter från tomt-rättsupplåtelse.

-miljö

Gatu- och fastighetskontoret har låtit genomföra en övergripande miljökonsekvensutredning och beskrivning för hela bebyggelseområdet vid Lövstavägen. En stor fråga är hur trafiken påverkar bebyggelsen. Bedömningen är att bullerstörningar från trafiken går att klara genom rätt utformning av bebyggelsen och att partikelhalten i luften är under gränsvärden. För de enskilda projekten kompletterar exploatören med specifika miljöfrågor.

Buller är den största miljöfrågan för kv Tamburen och PEAB har gjort en bullerutredning med avseende på störning av trafik. Bebyggelsen utmed Lövstavägen blir dämpande mot områdets gårdar och bakomliggande bebyggelse. Boendemiljön inomhus kommer att bli god genom att lägenheterna alltid får en tyst sida mot gården.

Bebyggelseförslaget ligger utanför vägverkets korridor för förbifart Stockholm men vägverket framhåller att bullerstörningar kan nå bebyggelsen under byggtiden. En förutsättning är att dessa störningar inte påverkar boendemiljön och byggbolagen ska ta hänsyn till detta i sin utformning av bebyggelsen.

-måluppfyllelse

Bebyggelsen medför ett bostadstillskott i Stockholm inom 20K och fler bostäder i Hässelby Gård. I närområdet finns mest flerfamiljshus med hyresrätt. De 183 tillkommande lägenheterna med bostadsrätt ökar valmöjligheterna av boendeform i området.

Lövstavägen är en viktig trafikled för Hässelby. Bebyggelsen kommer inte att påverka trafikens framkomlighet nämnvärt. Inom aktuellt område har Lövstavägen dubbla körfält här vilket är mer än tillräckligt för de trafikflöden som förekommer. Föreslagen hastighetssänkning, 70 km/h till 50 km/h ökar restiden marginellt, mindre än en halv minut. Med rondell istället för signalreglerad korsning ökar framkomligheten.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

Den yta som tas i anspråk för bebyggelsen har delvis använts för bensinstationsverksamhet. Marken har sanerats av bensinbolaget. Marken i övrigt är gräsbevuxen men saknar värdefull vegetation och eftersom det bullrar från trafiken är den inte så bra ur rekreationssynpunkt.

Marken utgör spridningsområde för t ex insekter på södra sidan av Lövstavägen. Spridningsmöjligheten kan behållas för de mindre krypen genom att träd planteras i en längsgående gräsyta utmed hela Lövstavägen. En parkremsa, dvs ett grönt stråk, lämnas mellan södra sidan av kv Tamburen och nästa fastighet. Mot lokalgatorna Kuskgränd och Astrakängatan behålls i största möjliga mån alternativt ersätts befintliga träd och dessutom föreslås utökning av trädbeståndet. Ny vegetation planeras även på kvartersmarkens gårdar.

Karl Bondes skog finns i närheten för rekreation. En gångbro leder från denna vidare till grönområdet mot Vinstasidan. Inom projektets ramar ska träd och buskar planteras vid den befintliga gångbrons fäste på båda sidor om Lövstavägen. I program för bebyggelse vid Lövstavägen framgår att ett grönstråk stärks, där gångbron är en knutpunkt, för att göra grönsambanden tydligare mellan södra sidans skog och norra sidans grön- och rekreationsområde. En ekodukt har diskuterats men avförts då denna utgör en allt för stor kostnad för projektet.

-tillgänglighet

Området är tillgängligt.

-påverkan på barn

Lövstavägen ska kunna passeras på ett säkert sätt av gående inte minst barn och det är viktigt att övergångsställen utformas med omtanke. Målpunkter är den busshållplats som finns på Vinstasidan liksom en högstadieskola inom Vinsta arbetsområde. En gång- och cykelbro finns i närheten för säker övergång för t ex dagisgrupper.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser att den del av Lövstavägen som ligger i anslutning till bebyggelsen enligt detaljplan för kv Tamburen mm bör rustas upp inom exploateringsprojektet. Åtgärderna omfattar även förstärkning av grönstruktur med trädplantering, förlängning av cykelbana, torgbildning vid Kuskgränd samt ledningsflytt. Under förutsättning att planarbetet framskrider som tänkt kan detta arbete projekteras under innevarande år och anläggningsarbetet start våren 2006.

Kontoret föreslår att hastigheten inom bebyggelseområdet sänks. Korsningen vid Kuskgränd utformas som rondell. Hastigheten sänks för att öka trafiksäkerheten genom cirkulationen. Om hastigheten minskar från 70 km/h till 50 km/h minskar trafikbullret med 4 dB.

Kontoret föreslår att tidigare givna markanvisningar till Skanska, Abacus och BoTryggBygg förlängs med ett år. I det fortsatta planarbetet utreds om markanvisningarnas antal lägenheter kan utökas till varje byggherre.

SLUT