

Handläggare:
Anna-Greta Holmbom Björkman
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 267 77
annagreta.holmbom@gfk.stockholm.se

2004-10-11

Dnr 04-512-2838:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Program för bostadsbebyggelse vid Lövestavägen inom stadsdelarna
Hässelby Gård och Vinsta. Programremissvar**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har remitterat program för bostadsbebyggelse vid Lövestavägen inom stadsdelarna Hässelby Gård och Vinsta till Gatu- och fastighetsnämnden för yttrande. Programmet biläggs. Programmet omfattar totalt ca 700 - 800 lägenheter varav ca 350 är möjliga att bygga inom närmaste år. Den byggbara delen benämns etapp 1 i programmet (se sidan 21). Övriga delar avvaktar vägverkets utredning för förbifart Stockholm.

Den byggbara marken har enligt tidigare beslut i GFN anvisats till Skanska, BoTryggBygg AB, Abacus, Svenska Bostäder och Småa AB. Småas markanvisning är ett mindre område intill kv Torparflickan (se sidan 12 i programmet). Inom det större området, etapp 1, har ännu inte någon precisering av anvisningarnas läge föreslagits utan sker först när områdets infrastruktur har studerats närmare.

Området norr om Lövstavägen är kuperat av fyllnadsmassor som förts dit under 60 – och 70-talet. Där ska nu lokalgator anläggas och nya ledningar dras fram. Befintliga ledningsstråk i området berörs delvis av bebyggelseförslaget och omdragningar är aktuella. De ingrepp som behöver göras i området ska balanseras mot fyllningens stabilitet och hantering av schaktmassor. En riktlinje är att anpassa nya gator och bebyggelsens nivå efter befintlig topografi vilket är gynnsamt ur stabilitetssynpunkt samt att det minskar mängden massor som ska hanteras inom området. Föroreningarna i marken är inte omfattande men undersökningar tyder på att dessa kan förekomma punktvis. Målet är att kunna återanvända största delen av schaktmassorna inom området.

I mycket nära anslutning till planområdet, söder om Lövstavägen, pågår redan detaljplanearbete för uppförande av 183 lägenheter för Peab och 25 lägenheter för SMÅA. Tillsammans kommer bebyggelsen och den planerade alléplanteringen att ge Lövstavägen ny karaktär inom Hässelby Gård och Vinsta.

I programmet föreslås kompensationsåtgärder för anspråkstagen mark sammantaget för hela bebyggelseområdet. Några av förslagen är upprustning av grönområden med trädplantering för att få sammanhängande skogspartier samt den omfattande trädplanteringen som skapar allén.

Gatu- och fastighetskontorets investeringar i området kommer att bli omfattande. Intäkterna från hela områdets bostadsbyggande behövs för att täcka kostnaderna. Området kommer att byggas etappvis och indelas i ett antal anläggningsprojekt för gatu- och fastighetskontorets vidkommande. Genomförandebeslut för åtgärderna kommer att behövas successivt. Bland de största kostnadsposterna är flyttning av befintliga ledningar, upprustning av Lövstavägen och dess trädplanering, masshantering och ny vägstruktur för området norr om Lövstavägen.

Berörd del av Lövstavägen trafikeras med ca 14 - 16 000 fordon per dygn med hastighetsbegränsning 70 km/h. Kontoret är positiva till att en rondell anläggs vid Kuskgränd för att dämpa genomfartshastigheten och därmed sänks även bullernivån från fordonstrafiken. Lokalt bör hastigheten sänkas till 50 km/h omkring rondellen.

Byggstart kan ske under 2006. Under våren och sommaren planeras ledningsflytt varefter byggstart kan ske augusti 2006.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Ett förslag till sammanhållen bebyggelse vid Lövstavägen redovisades för gatu- och fastighetsnämnden 2002-06-11 varvid nämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med området. Under hand har kontoret tagit del av vägverkets planer för Förbifart Stockholm. I programförslaget har det byggbara området, Etapp 1, placerats utanför vägverkets korridor, dvs utanför det område inom vilket vägverket angivit att de begär handlingsfrihet.

Inom etapp 1, Lövstavägens norra sida, finns ett antal markanvisningar omfattande totalt ca 350 lägenheter.

2003-02-04 anvisades mark till	
Abacus	50 lägenheter (brf)
Skanska	120 lägenheter (brf)
Duvkullen (BoTryggBygg AB)	100 lgh (hr)

2004-05-04 anvisades mark till	
Småa vid Torparflickan	25-30 lgh (hr)
Svenska Bostäder	50 lgh (hr).

Inom Vinsta vid Johannelundstoppen erhöll JM en markanvisning redan 1999-10-09. Bebyggelseförslaget har förts in i programarbetet. Förslaget är inom vägverkets korridor och är i dagsläget inte realiserbart.

På södra sidan av Lövstavägen pågår detaljplanearbete dels för 183 lgh (brf) som Peab planerar att uppföra inom två intilliggande markanvisningar från 2000-08-22 respektive 2000-12-12 dels för 25 lgh intill kv Stillheten enligt den markanvisning som Småa erhöll 2002-06-11. Svenska Bostäder har anvisats mark för bostadsbebyggelse intill kv Mjölkkammaren om 60 lgh. Planering av detta område avvaktar vägverkets utredning.

De åtgärder som föreslås inom grönområdet vid Johannelundstoppen och vid Karl Bondes skog är gemensamma för exploateringsområdet i syfte att förbättra rekreationsområdenas kvalitet och stärka värdefulla grönsamband.

Analys

Den nya bebyggelsen med dess tillskott kommer att ge en ny typ av bostadsbebyggelse till området Hässelby Gård/Vinsta. Bebyggelsen utgår från Lövstavägen och knyter ihop villabebyggelsen i Vinsta med flerfamiljshusen i Hässelby Gård i nära anslutning till Vinstas industriområde.

Bland områdets kvaliteter kan nämnas närhet till grönområden och bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt med närhet till fyra busslinjer och promenadavstånd till tunnelbana.

Samråd

Internt mellan gatu- och fastighetskontorets avdelningar har samråd skett. Samråd har hållits med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och aktuella byggherrar. Stadsbyggnadskontoret har bjudit in närboende till samråd, öppet hus i Hässelby Gård, med anledning av programförslaget.

Konsekvenser

-ekonomiska

Bebyggelsen medför stora ekonomiska kostnader för staden. Bedömningen är att utgifter för genomförande av exploateringen ska balanseras mot intäkter från försäljning av mark samt genom tomträtsintäkter.

Utgifter; Etapp 1 samt åtgärder söder om Lövstavägen	
Ombyggnad av Lövstavägen med rondell	ca 30 milj kr
Nyanläggning av lokalgator	ca 30 milj kr
Ledningsflytt, serviser,	ca 20 milj kr
Hantering av schaktmassor	ca 15 milj kr
Trädplantering, belysning, gång- och cykelvägar	ca 15 milj kr
Totalt	ca 110 milj kr

Intäkter; Etapp 1 samt bebyggelse söder om Lövstavägen	
Försäljning av mark	ca 75 milj kr
Inkomster av tomträtt	ca 35 milj kr
Totalt	ca 110 milj kr

-miljö

Kontoret har tagit fram en övergripande miljökonsekvensbeskrivning för hela området. En kort version av denna refereras i programmet. Sammantaget bedöms att exploateringen innebär ett positivt tillskott för området. De negativa miljöeffekterna bedöms kunna minimeras med omsorgsfull planering.

-måluppfyllelse

Bebyggelsen ingår som en del i stadens mål att bygga 20 000 lägenheter.

Området uppfyller stadens mål om blandad bebyggelse. Inom etapp 1 ingår ungefär lika många lägenheter upplåtna med bostadsrätt som med hyresrätt.

-näringsliv och jobb i regionen

Ingen påverkan. Intill området finns arbetsområdet Vinsta. Inom företagarföreningen ställer man sig positiv till förslaget.

-kompensation för ianspråktagen grönyta

I programmet finns ett antal kompensationsåtgärder föreslagna. Förslaget innebär att värdefulla grönområden stärks och görs mer tillgängliga med upprustade gångstigar. En annan kompensationsåtgärd är den trädplantering som kommer att ske när allén anläggs. Stockholm Vatten har framfört önskemål om anläggning av dagvattendamm som fördröjningsmagasin för dagvattnet och förslaget utreds för närvarande.

-tillgänglighet

Området är kuperat. Området är starkt lutande uppåt från Lövstavägen varför gatustrukturen måste studeras grundligt. Tillgänglighet i lutning 1:20 kan åstadkommas genom att anlägga en rundfart öster om de brantaste partierna. Alla fastigheter kan göras tillgängliga med bil. I kommande arbete bör studeras vidare var gångstråk med lutning 1:20 kan åstadkommas.

-påverkan på barn

Inom programområdet finns områden där möjligheter finns att planera dessa så att barn får tillgång till lekytor på naturlig mark och i anlagda lekparker. Rekreatiomsområdet kan också innehålla sportfält för olika aktiviteter.

Trafiken på Lövstavägen är omfattande med 14 000 – 16 000 fordon per dygn. Lövstavägen förses med staket på sidorna och för att öka trafiksäkerheten för gående utförs förslagsvis upphöjda övergångsställen med signal-ljusreglering.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att arbetet med att utforma området norr om Lövstavägen fortsätter och återkommer därefter med förslag till struktur för det lokala gatunätet och till precisering av markanvisning.

En befintlig elledning måste läggas om på norra sidan om Lövstavägen. Omkoppling av strömförsörjningen kan ske enbart under sommartid vid lågbelastning. Därefter kan byggstart ske augusti 2006.

SLUT