

## **Reviderat granskningsutlåtande Detaljplan för Hässelby Villastad 36:1 i stadsdelen Hässelby Villastad i Stockholm Dp 2013-11692**

### **Innehåll**

**No table of contents entries found.**

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att på platsen för den f.d. trädskolan i Riddersvik, möjliggöra ca 700 bostäder, varav ca 60 vårbostäder och sex servicelägenheter samt en förskola med åtta avdelningar. Den övergripande planiden utgår från en samtida trädgårdsstad. Planen reglerar även Riddersviks herrgårdsanläggning med skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och även den engelska parken och Rosenparken.

Planförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden 21 oktober 2021. Därefter har planförslaget ändrats. Ändringen består av att område med användningsbestämmelse C1L3O undantas planläggning. I tidigare planhandlingar utgjorde ytan en ny byggrätt motsvarande ett orangeri. Ändringen innebär också att utformningsbestämmelse som anger "fasader och tak ska vara övervägande genomsiktliga" och användningsbestämmelse L3 "odling anpassad till bebyggelsens kulturvärden och icke störande för omgivande kulturmiljö" helt utgår. Ändringen i kombination med att det var länge sedan ärendet hanterades av nämnden föranleder att detaljplanen godkänns på nytt.

Planförslaget ställdes ut för förnyad granskning 2021-06-02 till 2021-06-29. Under den förnyade granskningen inkom ca 29 yttranden varav 14 yttranden från sakägare och boende i Hässelby villastad med vid omkrets.

### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Det gäller främst frågor om trafik, dagvatten, skyfall, strandskydd, brandförsvar, markföreningar och lantmäteriåfrågor. Många sakägare och enskilda är kritiska till att antalet bostäder ökat till 700. Det påpekas att flerbostadshus i fyra våningar inte passar in i villastad liksom att hyreslägenheter är problematiska. Flera synpunkter nämner att bebyggelsens omfattning, täthet och skala är för hög i förhållande till den befintliga miljön. Ett flertal privatpersoner lyfter att den befintliga trafiksituationen i området är högt belastad och att nya bostäder kommer att förvärra problemen. De menar även att den befintliga kollektivtrafiken i området är undermålig. Flera privatpersoner efterfrågar ett högre parkeringstal för de nya bostäderna. Synpunkter har även inkommit om att det är olyckligt att dagvattendammarna inte längre är med i förslaget.

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att den föreslagna skalan är förhållandevis låg. Planförslaget innehåller framförallt radhus och lägre flerbostadshus som har karaktären av trädgårdsstad. Att flerbostadshus står mot stadsdelens huvudtrafikväg, Lövestavägen, följer befintligt tema med flerbostadshus i fyra våningar längs andra delar av vägen. Skalan sjunker sedan ned för ett respektfullt möte med herrgården och den engelska parken. Omkring 75 procent av de drygt 60 huskropparna utgörs av byggnader i två våningar medan resten är flerbostadshus i 3-4 våningar. I staden är det ovanligt med en så lågskalig bebyggelse vid motsvarande nybyggnad. Sammantaget innebär förslaget en god anpassning till den befintliga miljön.

Orsaken till att antalet bostäder ökat under planprocessen är en flytt av flerbostadshus utifrån bl.a. kulturhistoriska skäl och att en större del inom f.d. trädskolan kan nyttjas genom möjligheten att hantera stallets allergenrisker. Det geografiska område där ny bebyggelse föreslås har inte utökats.

Dagvattendammarna har utgått efter den första granskningen till följd av att Stockholm Vatten och Avfall beslutat att inte genomföra dammarna. Det innebär en försämring för den planerade parkmiljön intill den planerade bebyggelsen samt att mindre dagvatten kan renas. Enligt den framtagna dagvattenutredningen kan miljö kvalitetsnormerna för vatten fortfarande uppfyllas.

Efter synpunkter från Länsstyrelsen så kommer upphävande av strandskyddet endast att beröra koloniområdet och inte de föreslagna bryggorna. Därutöver införs en bestämmelse avseende vibrationer. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget

miljöpåverkan har hanterats på ett tillfredsställande sätt i planhandlingarna.

Många av de inkomna synpunkterna berör planförslagets påverkan på trafiksituationen i området. Frågan har studerats i flera utredningar och slutsatsen är att påverkan på trafiksituationen i området är begränsad. Därutöver bedömer stadsbyggnadskontoret att det parkeringstal som tagits fram är tillräckligt i förhållande till områdets geografiska läge samt lägenhetssammansättningen i projektet.

Slutligen bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen innebär ett betydande och positivt tillskott av nya bostäder i Hässelby. Därutöver förbättras förutsättningarna att bedriva verksamhet i området kring Riddersviks gård samtidigt som den befintliga kulturmiljön i området tillvaratas. Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en god avvägning mellan de olika intressen som finns.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna det reviderade förslaget till detaljplan.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att på platsen för den f.d. trädgårdsskolan i Riddersvik, möjliggöra ca 700 nya bostäder inklusive ca 60 bostäder för vård- och omsorg, sex servicelägenheter samt en förskola om åtta avdelningar. Planen utgår från en stadsbyggnadsidé om en samtida trädgårdsstad. En fyra våningar hög bebyggelse anges mot ett dagvattendike och Lövstavägen som är flyttad norrut. Mot den engelska parken sjunker skalan till två våningar. Områdets kulturintressanta bebyggelse ges i planen skyddsbestämmelser. Den engelska parken och Rosenparken anges som PARK. Befintliga odlingslotter och hagmarken intill ett stall anges som kvartersmark för odlingslotter respektive kvartersmark för odling, djurhållning och spontanidrott. Ytor för besöksparkering anges liksom två mindre byggrätter kopplade till herrgårdsanläggningen.

### **Godkännande**

Den 21 oktober 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden om att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden. Sedan dess har exploateringskontoret fortsatt arbetet med att utreda områdets förutsättningar för exploatering. En av de stora frågorna har varit de omfattande saneringsarbeten som krävs för att göra

marken lämplig för ändamålet. Ur detta arbete kommer önskemål om att ändra detaljplanen för att underlätta saneringen.

### **Förnyad granskning**

Aktuell detaljplan har skickats ut för förnyad granskning under perioden 2021-06-02 – 2021-06-29. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter, och Svenska Dagbladet 2021-06-02 och Mitt i Västerort 2021-06-05. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under förnyad granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under den förnyade granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### **Remissinstanser**

Länsstyrelsen

### **Bakgrund**

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 700 bostäder och en förskola samt att bevara och utveckla de natur och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård. Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan och bygglagen (2010:900), PBL. Länsstyrelsen lämnade även ett granskningsyttrande i tidigare granskningsskede, den 7 april 2020, dnr 402-8555-2020. Länsstyrelsen lämnade då synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer för vatten samt synpunkter rörande hälsa och säkerhet med avseende på buller, översvämning, geoteknik och förorenad mark.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt hälsa och säkerhet avseende buller, vibrationer, förorenade områden, översvämning och geotekniska risker. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter avseende planbestämmelser.

### **Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Kommunen har sedan förra granskningsskedet reviderat förslaget avseende dagvattenhanteringen och presenterar den reviderade lösningen i planhandlingarna. Enligt planbeskrivningen ska dagvatten och skyfallsutredningar uppdateras med den nya dagvattenlösningen inför antagandeskedet. Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingarna kan behöva revideras på nytt om kommande justeringar tillför ny information som är betydelsefull för planläggningen. Länsstyrelsen kan därför inte bedöma planförslagets lämplighet avseende miljökvalitetsnormer för vatten.

Planbeskrivningen behöver förtydliga och säkerställa adekvat dagvattenhantering för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas inom alla delområden i hela planområdet. Kommunen behöver därför säkerställa att den planerade dagvattenhanteringen kommer att anläggas, att dagvattenanläggningarna utformas så att de inte bara följer minsta åtgärdsnivån på 20 mm fördröjning utan att även hänsyn tas till icke-försämringskravet för recipienten. Det innebär att försämring på kvalitetsfaktornivå inte får ske. Kommunen behöver i planbeskrivningen redovisa att 20 mm-kravet räcker genom att visa att föroreningshalterna minskar så pass mycket att de kan följa miljökvalitetsnormerna för alla kvalitetsfaktorer.

För att visa på en förbättrad situation behöver planbeskrivningen redogöra för förändringen i belastning på recipienten före exploatering, efter exploatering utan rening respektive efter exploatering inklusive rening. Den behöver även visa att den planerade belastningen från hela planområdet möjliggör god ekologisk status och god kemisk status för vattenförekomsten. Detta innefattar även den del av planområdet som inte exploateras.

Sedan förra granskningsskedet har dagvattendammarna bytts ut mot ett dagvattendike. Kommunen behöver i planbeskrivningen förtydliga vilken funktion diket kommer att ha och vilket vatten det kommer ta emot. Enligt kommunen kommer en uppdaterad dagvattenutredning med en redogörelse för den nya lösningen inför antagningsskedet. Eftersom Länsstyrelsen inte har tillgång till en uppdaterad dagvattenutredning under denna granskning är det omöjligt att bedöma om diket kommer att ha rimliga dimensioner och reningseffekt för att hantera inkommande dagvatten. Planbeskrivningen antyder att grundvattennivån kan komma nå högre nivåer än 1-2 m under markytan, då provtagning gjordes under en torrperiod. Kommunen behöver redogöra för grundvattnets eventuella påverkan på dagvattendiket och dess dimensionering, anläggning och reningseffekt.

Sammanfattningsvis kan Länsstyrelsen med de nu presenterade handlingarna inte bedöma om de åtgärder som planeras kommer att

vara tillräckliga för att miljökvalitetsnormerna i recipienten ska kunna följas.

### **Strandskydd**

Inom planområdet gäller strandskydd 100 meter på land och i vatten. Strandskyddet återinträder vid planläggning. Kommunen avser upphäva strandskyddet inom kvartersmark och inom vattenområde med brygga (W1). Avseende område W1, där bryggor planeras, framgår det inte av planhandlingarna huruvida det finns särskilda skäl för upphävande och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (se 4 kap. 17 § PBL). Att bryggor är allmänt tillgängliga är inte ett motiv för att upphäva strandskyddet. Syftet med strandskyddet är förutom att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden även att bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten (7 kap 13 § MB). Strandskyddsbestämmelserna är förbudsbestämmelser, vilket innebär att kommunen ska ha som utgångspunkt att låta strandskyddet vara kvar. I en detaljplan ska strandskyddet inte upphävas mer än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Buller och vibrationer*

Länsstyrelsen har kvarvarande synpunkter avseende bullerskydd mot befintlig bostadsbebyggelse, förtydligande av planbestämmelse avseende ljuddämpad sida, verksamhetsbuller och vibrationer.

När det gäller förväntade ökade ljudnivåer vid befintlig bebyggelse på grund av ombyggnad av Lövstavägen, säkerställs inga bullerskyddsåtgärder i planhandlingarna vilket Länsstyrelsen efterfrågat. Kommunen behöver inför antagandet klargöra att tillräckliga skyddsåtgärder kan genomföras och tillse att dessa säkerställs på lämpligt sätt i plankartan. Länsstyrelsen efterfrågade i granskningsyttrandet även att bestämmelsen angående bullerdämpad sida för tillkommande bebyggelse skulle tydliggöras för att ge avsett skydd, vilket kvarstår.

Planområdet berörs av industribuller från energianläggningen samt återvinningscentralen i Lövsta. En bullerutredning som tagits fram i detaljplanarbetet för energianläggningen hävdar att Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller kan uppfyllas med avseende på buller från energianläggningen. Vidare anges att återvinningscentralen i Lövsta planeras att flyttas och bli en inomhusanläggning med förväntat mindre buller som gör att Naturvårdsverkets riktlinjer kan uppfyllas vid samtliga bostäder. Det framgår dock inte var de beräknade ljudnivåerna uppträder och

inte heller om de samlade ljudnivåerna från förväntade bullerkällor i omgivningen överstiger riktvärden för externt industribuller.

Kommunen behöver inför antagandet förse planbeskrivningen med en tydlig redovisning av beräknade värden för externt industribuller i enlighet med 4 kap. 33a § PBL, där de beräknade ljudnivåerna vid utsatta fasader framgår. Det bör redovisas samlat för de bullerkällor som kan komma ifråga. Om dessa värden överskrider riktvärden för zon A enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2), behöver kommunen dessutom reglera med tydlig planbestämmelse att tillräcklig ljudnivå klaras för bullerdämpad sida. Det gäller såväl ekvivalent ljudnivå för alla tider som maximal ljudnivå nattetid.

I planbeskrivningen anges att det finns risk för att markvibrationer från förbipasserande trafik kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa, om vibrationerna sprids till byggnader.

Länsstyrelsen efterfrågade i tidigare skede en reglering i plankartan för att förebygga detta. Kommunen behöver inför antagandet reglera högsta tillåtna vibrationsnivå, alternativt motivera hur kommunen på annat sätt kan säkerställa att vibrationer inte medverkar till olägenheter för människors hälsa.

#### *Förorenade områden*

I den förnyade granskningen har en riskbedömning reviderats för planområde del 1 (Miljö och hälsoriskbedömning Riddersvik del 1, WSP, rev 2021-05-21). Där rekommenderas att åtgärdsutredningar utförs för områden med identifierat behov av riskreduktion för att bedöma åtgärdsbehov och lämpliga åtgärder, samt att mätbara åtgärds mål fastställs för planområdet. Länsstyrelsen anser att lämpliga åtgärder och åtgärds mål behöver redovisas i planhandlingarna innan detaljplanen antas.

Av vad som framkommer av bifogade handlingar har inte ytterligare undersökningar genomförts inom delområde 2 enligt vad Länsstyrelsen skrev i tidigare yttrande. Länsstyrelsen anser därför att kommunen inte har visat att planerad markanvändning inte utgör någon risk för människors hälsa för vare sig delområde 1 eller 2.

För att använda bestämmelsen i 4 kap 14 § punkt 4 PBL om villkor för lov ska det vara säkerställt, genom undersökningar eller liknande, att marken genom de avhjälpandeåtgärder som anges i villkoret blir lämplig för sitt ändamål samt att avhjälpandeåtgärder är realistiska och genomförbara. En planbestämmelse i plankarta del 2 reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnad förrän markföroreningar är avhjälpna eller skyddsåtgärder vidtagits så att marken blir lämplig för sitt ändamål.



Det finns emellertid ingen information i planbeskrivningen om hur eller till vilka nivåer föroreningar ska avhjälpas. Länsstyrelsen kan därför inte bedöma om denna reglering är tillräcklig för att inte riskera människors hälsa.

### *Översvämning*

I tidigare granskningsyttrande har Länsstyrelsen efterfrågat en redovisning av hur räddningstjänstens framkomlighet kan säkras vid höga vattennivåer. Länsstyrelsen saknar en redovisning av huruvida räddningstjänsten kan passera genom de områden där vattennivåer kan bli stående på + 0,5 meter. Om höjdsättning av mark/gata är en tillräcklig åtgärd så behöver detta förtydligas.

Dagvattenhanteringen i området har sedan förra skedet arbetats om. Den nya utformningen redovisas i planhandlingarna, men presenterade underlag är inte uppdaterade. Resultatet som presenteras i den dagvatten och skyfallsutredning kommunen avser ta fram till antagandeskedet behöver redovisas och eventuella åtgärder regleras i planhandlingarna. Länsstyrelsen kan utifrån presenterade underlag inte avgöra om föreslagen utformning är lämplig med hänsyn till risken för översvämning.

### *Geoteknik*

I planbeskrivningen samt i PM Geoteknik (Iterio, 2021-04-09) framhålls att en geoteknisk undersökning ska utföras i samband med byggnation då det lokalt kan uppstå skredrisker. Länsstyrelsen anser generellt att eventuella skredrisker ska hanteras inom planprocessen för att säkerställa att marken är lämplig för ändamålet. Den reviderade plankartan visar att en större yta för dagvattenhantering planeras i den nordvästra delen av planområdet. För att säkerställa att geoteknisk undersökning sker vid byggnation av permanenta anläggningar vidhåller Länsstyrelsen, som tidigare framförts, att kommunen behöver redovisa på plankartan inom vilka områden skredrisk kan uppstå. Vidare behöver omfattningen av skredrisken klarläggas utifrån att risken kan förvärras vid stora vattenmängder såsom vid skyfall.

### **Rådgivning gällande planens genomförbarhet**

Länsstyrelsen lämnar här råd avseende planbestämmelser som tillkommit sedan senaste granskningsskedet rörande strandskydd.

### *Planbestämmelser*

För tydligare redovisning beträffande strandskydd kan plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse a1 och markering av det område där strandskydd avses upphävas.



## Trafikkontoret

### Remissen

Trafikkontoret anser att planen är välstrukturerad och genomtänkt för att skapa en bra boende- och trafikmiljö. Det är positivt att nya bostäder byggs, samtidigt som de värdefulla kulturmiljöerna runt Riddersviks gård bevaras. Som nämns i planbeskrivningen planerar Stockholm Exergi ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta, norr om planområdet. Det kommer innebära en stor mängd byggtransporter, som beroende på tidsplanering kan sammanfalla med byggandet av planområdet. Den planerade omläggningen av Lövstavägen måste därför planeras så att den inte stör bygget av Lövstaverket. Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret är djupt involverade i planerna för Lövstaverket och berörda medarbetare bör rådfrågas för bästa planering och genomförande av åtgärden.

### Gator och trafik

Trafikkontoret bedömer att de nya gång- och cykelbanorna bidrar till stadens arbete att främja hållbara transportlösningar och till ökad levnadsstandard för de som redan bor i området.

Trafikkontoret anser att det är positivt att vändplan på gata 7 utgår och att gata 3 används som passage. I trafikutredningen framgår dock att vändplan ska anläggas i slutet av gata 7. Trafikkontoret förutsätter att det är en inaktuell formulering i trafikutredningen. Kontoret anser att det behöver klargöras hur utformningen av gata 7 skall se ut.

Riddersviks Allé skall mellan Riddersviksvägen och Lövstavägen vara reserverad för gång- och cykeltrafik och utformas på ett sådant sätt att smittrafik med motorfordon hindras vid Lövstavägens anslutning. Vid utformning av gata 5 och 7, vilka länkar till Riddersviks Allé, bör bra lösningar för gång- och cykeltrafik prioriteras. Det är viktigt att utformningen av dessa gator även har bra trafiksäkerhet vid möten motorfordon emellan.

### Parkering

Trafikkontoret anser att inget fast tal för cykelparkering bör anges, utan endast en lägsta gräns anges. Detta för att möjliggöra för fastighetsägare att anlägga fler cykelparkeringar om så önskas i framtiden. Formuleringen bör därför ändras till: *Cykelparkeringstal: minst 2,5 cykelparkeringsplatser per 100kvm ljus BTA.*

Trafikkontoret anser att planbeskrivningen tydligare bör beskriva trafiklösningarna för de olika kvarteren. Det är viktigt om byggherrar kommer överens om lösningar sinsemellan där det köps

platser av varandra eller liknande, att detta framgår i framtida handlingar, såsom bygglov.

### **Angöring och leveranser**

Om lastplatser planeras anläggas på allmänna gator måste trafikkontorets tillståndsavdelning informeras i god tid. Även parkeringsreglering och annat som berörs av lokala trafikföreskrifter på allmän gata måste komma tillståndsavdelningen till kännedom i god tid.

### **Förskola**

Förskolans gård är fortfarande för liten i förhållande till antalet barn vilket troligtvis kommer leda till att den intilliggande parkmarken kommer användas frekvent av förskolan. Detta medför ett ökat slitage och ökade driftkostnader för stadsdelen och riskerar att inverka negativt på barnens lek och utveckling.

Förskolegårdens sydöstra del som angränsar till Riddersviks Allé ligger inom det yttre skyddsavståndet (15 m) för träden i allén. Man bör inte inskränka på detta skyddsavstånd.

Den långsmala delen av förskolegården kan vara en nackdel vid den fortsatta utformningen av gården. Särskilt om den också ska inrymma en gångväg från parkeringen.

### **Dagvatten**

Dagvattendammarna har utgått sedan förra granskningen och ersatts med ett dagvattendike samt naturmark. Vid den fortsatta projekteringen av diken är det viktigt att tänka på barnsäkerheten. Dagvatten från allmän platsmark ska omhändertas lokalt och ledas genom öppna växtbäddar där vattnet tas upp av träd och infiltreras. Dagvatten från allmänna gator föreslår ha ytlig avledning av dagvatten till träd i skelettjord. Ur klimatsynpunkt är viktigt att fördröja dagvatten lokalt.

### **Trädalléer**

När gatorna öppnas upp mot allén kommer den ökade genomfartstrafiken innebära en större belastning och mer slitage på träden. Detta leder till en högre underhållskostnad för trafikkontoret i form av inventering/besiktning, beskärning och eventuellt fällning av träden för bibehållen trafiksäkerhet.

De stora gamla träden är i varierande vitalitet och kondition. Även om rekommenderade skyddsåtgärder för träden beaktas så är risken stor att deras standard försämras i samband med vägarbeten och till följd av ökad trafikbelastning. En besiktning av träden i allén bör

göras för att identifiera skador på träd samt träd i dåligt skick. Dessa behöver tas bort innan etableringen och byggarbete påbörjas.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet uppskattar den inriktning området fått men anser att exploateringen fortsatt är för hög. Bostadsmiljön intill Riddersviks gård skapar förutsättningar för en trivsamt boendemiljö.

Förskolan bör placeras väster om huvudallén då det är på denna sida som flertalet barn kommer att bo. Genom flytten av förskolan görs inga ingrepp i Rosenparken öster om allén. Vårdbyggnaden och hörnkvarteret norr om vårdbyggnaden bör bearbetas vidare.

#### Ellevio

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi har följande synpunkter.

Ellevios planerade markförläggning av 220kV högspänningsledning till Stockholm Exergis nya värmeverk i Lövsta har ändrat sträckning. Dock kvarstår linjekoncessionsansökan för tidigare planerade sträckningen mellan vår station Beckomberga till Stockholm Exergis nya värmeverk i Lövsta. Kontakta Ellevio för samråd för att förse detaljplaneprojektet med information om linjekoncessionens restriktioner.

Ellevio har för närvarande inga högspänningsanläggningar som påverkas av aktuell plan. Kontaktuppgift förnyad.

För att klara tillkommande kapacitet etablerar Ellevio två nya fristående nätstationer i detaljplan del 1.

En generell kommentar till prickad mark inom E-områden är att nätstationer är föremål för revidering under planens livslängd genom exempelvis åtgärder orsakade av energiomställning, fordonsladdning och underhåll. Nätstationernas exakta mått och byggnadsarea kan därigenom förändras och Ellevio rekommenderar därför att prickad mark inte används inom E-område.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

#### Stockholm Vatten och Avfall

SVOA ser positivt på de förändringar, kopplat till SVOAs tidigare yttranden, som har gjorts.

Enligt detaljplanens plankarta är det planerade dagvattendiket utmärkt med ett E-område. SVOA anser inte att dagvattendiket är en teknisk anläggning. Istället bör denna yta benämnas som PARK

och att diket illustreras in, med dess faktiska nyttjandeyta, samt att dagvattendike skrivs in med gemener.

Ytan i planområdets nordvästra del, som i plankartan (förnyad granskning) består av ett E-område för planerat dagvatten/dike och NATUR, vill SVOA säkerställa ytor för en dagvattendamm i framtiden. Precis som ovan beskrivet anser inte SVOA att varken dagvattendiket eller en dagvattendamm i det här fallet är en teknisk anläggning och det planerade E-området bör därför tas bort. Istället vill SVOA att ytan benämns som NATUR och att tidigare utformning av dagvattendamm/-dike (från plankarta, granskning) illustreras in och att dagvattendamm/-dike skrivs in med gemener.

Gällande drift och skötsel av dagvattendiken sträcker sig SVOAs ansvarar upp till högsta vattennivå. Resterande ingår i PARK och bör därför skötas av stadsdelsförvaltningen.

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun  
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har följande synpunkter om planförslaget ”Riddersvik”:

### **Karta 1**

U-reservat i anslutning till byggrätt märkt q1 q2 q3 r

Om inte ett höjdsatt reservat förläggs under huset finns risk att ledningssträckning inte får tillräckligt planstöd och att ledningsrätt därigenom inte kan bildas.

X-reservat vid parkering

Behövs x-reservatet i hela sin bredd? Räcker inte en gångväg?

Överstora reservat som inte de facto är tänkt att brukas i sin helhet blir en våt filt för kvartersanvändningen.

Användningen Q

Lantmäterimyndigheten ansluter till Boverkets ställning i frågan att användningsbokstav Q bör undvikas. De tillåtna användningarna bör planläggas enligt gängse nomenklatur medan anpassning till kulturvärden kan planläggas med egenskapsbestämmelse, för bästa förståelse och tydlighet.

### **Karta 2**

GATA(E1)

Gräns mellan allmän plats och kvartersmark i höjddled saknas. Inga mildare lagkrav finns i höjddled än de som finns i sidled. Samma krav på separation gäller. Separationen har funnits i internversion som lantmäterimyndigheten tagit del av. Om E1 ska genomföras

med 3D-fastighetsbildning (viket anges) behöver E1 ha både övre och undre höjd.

#### Z-reservat

Z-reservat används på samma yta som illustreras med ”kvartersgata”. Olyckligt att använda illustrationstext ”kvartersgata” inom reservatet, eftersom det signalerar att gatan ska skötas av kvartersfastigheterna.

#### Beskrivning, fastighetsrättsliga frågor

Ingen erinran.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi AB, Distribution/Anläggning får till remissens besvarande anföra följande: Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. Fjärrvärme kan erbjudas, i övrigt ingen erinran.

#### Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik anser att en exploatering av Trädskolans gamla område intill Riddersvik för i huvudsak bostäder är fullt acceptabel men har varit kritisk till vissa delar av planförslaget. Samfundet S:t Erik ser positivt på att höjden på bostadshusen längst österut längs Lövstavägen i kvarter 2 har sänkts till fyra våningar från fem, som det ursprungligen var tänkt. Övrig tillkommande bostadsbebyggelse längs Lövstavägen borde dock också sänkas i höjd för att få till en mer balanserad helhet i relation till bebyggelsen på andra sidan vägen. Möjligheten att skapa en öppen och inbjudande entré till herrgårdsområdet har också förbättrats betydligt genom att ursprungsförslagets femvånga skivhus längs Riddersviks Allé har utgått och ersatts med ett lägre hus längs Enbärsgränd. Skyddsbestämmelserna för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har efter Samfundet S:t Eriks påpekande fått en mer heltäckande och konsekvent utformning.

Samfundet S:t Eriks anser att den förskola som nu ligger i anslutning till ett vård- och omsorgsboende bör utgå. Tillsammans innebär de två institutionerna i två respektive tre våningar en mycket kompakt byggnadsmassa alltför nära den för området så viktiga herrgårdsmiljön. Placeringen i ursprungsförslaget, mitt emot det gamla Konsumhuset, hade varit att föredra ur kulturhistorisk synpunkt. Då den öppna och betade eller hävdade hagmarken är en

mycket viktig del av Riddersviks agrara helhetsmiljö bör bestämmelsen R1 ”spontanidrott anpassad till bebyggelsens kulturvärden” utgå. Detsamma gäller den parkeringsplats som föreslagits strax söder om huvudbyggnadens gårdsplan då detta för med sig att denna härigenom blir avskild från den forna fruktträdgården.

Samfundet S:t Erik anser att det är olyckligt att de två nya byggrätterna intill huvudbyggnaden kvarstår. Speciellt gäller detta byggrätten för ”orangeriet”. De markföreningar som visat sig finnas här kräver en omfattande marksanering, vilka ger helt nya förutsättningar för ett framtida återskapande av den idag övertäckta trädgårdshistoriskt intressanta terrassanläggningen, något som vore mycket positivt för den unika herrgårdsmiljön. Ett nytt orangeri på platsen omöjliggör detta.

Samfundet S:t Erik anser att det nu presenterade planförslaget bör omarbetas utifrån ovan redovisade synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planens dagvattenhantering är enligt MHN inte tillräckligt redovisad för att nämnden ska kunna ta ställning till om planens genomförande påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Mälaren-Görveln.

En planbestämmelse saknas som säkerställer att riktvärden för markvibrationer innehålls i bostadsrum.

Bullerskyddsåtgärder vid befintlig bebyggelse längs Lövstavägen säkerställs i plankartan utifrån beräknade nivåer

Strandskyddet bör inte upphävas

Storstockholms brandförsvär

### **Hantering av olycksrisker**

#### *Översvämning*

Gällande Översvämningssrisk kan SSBF ännu inte utläsa hur slutliga nivåer vid skyfall ser ut. Enligt planbeskrivningen skall detta uppdateras inför antagande. SSBF påminner om att översvämning kan påverka räddningstjänstens och andra blåljusmyndigheters framkomlighet.

### **Möjlighet till räddningsinsatser**

#### *Stegutrymning/Åtkomlighet*

SSBF ser positivt på att planbeskrivningen försetts med ett kapitel kopplat till Räddningstjänstens insats och bebyggelsens utrymningsförutsättningar. Utrymning förefaller omhändertagen för stadsvillor, parhus och radhus, samt för flerbostadshus i form av Tr2-trapphus för de flesta kvarteren.

Flerbostadshusen i kvarter 5 förefaller enligt plankarta utformas i fyra våningar. Räddningstjänstens bärbara stegar når inte så högt som fyra våningar, varför denna utrymningsstrategi inte fungerar. Om utrymning ska ske med höjdfordon behöver lägenheter utföras genomgående. Gården förefaller inte vara körbar med våra fordon. Utrymning kan lösas med säkra trapphus, exempelvis Tr2.

### **Brandvatten**

Vid planering av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. SSBF kan inte se att frågan behandlas i planhandlingar och anser därför att behovet av nya brandposter i området ska ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet.

Stockholm Vatten och Avfall

### **Bottentömmande behållare**

- Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik. En lastplats rekommenderas så att heller inte övrig angörande trafik blockerar hämtfordonets angöringsplats.
- Angöringsplats ska placeras så att inte parkerade bilar förekommer mellan hämtfordon och behållare.
- Avståndet mellan hämtfordon och behållare bör inte underskrida 2 meter och inte överstiga 6 meter mellan behållarens mittpunkt och kranbilens mittpunkt.
- Inga hinder i sidled får begränsa vid tömning. Vid lyft krävs ett säkerhetsavstånd på 2 meter från omgivande hinder exempelvis fasader, träd, lyktstolpar, flaggstång eller parkerade bilar då behållaren kan pendla vid tömning.
- Inga hinder i höjddled får begränsa lyftarmen eller själva behållaren; 10 meter fritt i höjddled. Förbottentömmande behållare ska hämtfordon kunna ställa upp så att avståndet mellan centrum-bottentömmande behållare och centrum-hämtfordon vid tömning är mellan 2 och 6 meter.
- Backning över gång-och cykelbana tillåts ej, inte heller uppställning på/ellerkörning på dessa.

### **Kärthantering**

- Transportvägen från källsorteringsrum till sopbilens angöringsplats ska vara hårdgjord och plan, lutning bör inte överstiga 1:20.
- Avfallsutrymmet bör dimensioneras för att inrymma matavfall (om det ej samlas in på annat sätt) då det år 2023 blir obligatoriskt för hushåll att sortera ut matavfall.
- För att öka insamling och återvinning av förpackningar och tidningar rekommenderas att fastighetsnära insamling planeras in och ges utrymme vid nybyggnationer, vilket är förenligt med stadens Miljöprogram och Avfallsplan.
- Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av grovavfall, antingen via soprum eller uppställningsplats för container.

### **Övrigt**



- Boverkets riktlinjer om 50 meters avstånd från entré till avfallsutrymme ska eftersträvas.
- Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det eftersträvs maskinell hantering i de fall det varit möjligt för området. Samt att utrymme planeras för miljörum till källsortering.

#### Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

#### Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är positiv till den lösning som inkluderas i planbeskrivningen vilken även har stämts av med trafikförvaltningen sedan granskningen

#### Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen bedömer att bestämmelserna för skydd av kulturvärden är tillfredsställande och väl avvägda i förhållande till framtida utvecklingsmöjligheter.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

#### RS

Privatpersonen anser att befintlig anslutning till Lövvästvägen ska behållas. Anslutning skulle kunna finnas genom Riddersviks Allés tänkta förlängning eller Enbärsgränd. De nackdelar som en sådan anslutning skulle kunna innebära måste vägas mot de (större) problem som genomfartstrafik genom det nya bostadsområdet eller angränsande villagator skulle medföra. Speciellt ökad trafik på Riddersviksvägen förbi Hässelby Villastads skola skulle utgöra en stor olägenhet och trafikskaderisk.

#### Övriga

#### CR och JR

Privatpersonerna anser att förslaget är olämpligt. Området kring Riddersvik är kraftigt utnyttjat under pandemin. Riddersvik är områdets sista gröna lunga och är en viktig plats för rekreation. Privatpersonerna frågar sig vad som händer med rekreativsmöjligheterna nu när antalet bostäder vuxit. Exploateringsgraden är för hög med hänsyn till befintlig bebyggelse. Dessutom planeras ett nytt kraftvärmeverk. Det tar lång tid att ta sig till centrala Stockholm. Befintliga kommunikationer borde förbättras.

Privatpersonerna påtalar att Stockholms stad säger att de försöker stoppa exploatering av äldre villaområden samtidigt som de föreslår att exploatera området kring Riddersviks gård. Privatpersonerna

motsätter sig inte nya bostäder men anser att exploateringen är för stor. Det finns andra bra exempel såsom radhusen i Råcksta och bebyggelsen mellan Lunda och Spånga station. Privatpersonerna påtalar att utflyttningen från Stockholm ökar samtidigt som behovet för nya bostäder minskar.

JO

Privatpersonen undrar hur många bostäder som ska byggas då projektet vuxit över tid. Privatpersonen menar att den nya bebyggelsen kommer att leda till trafikproblem. Privatpersonen undrar om fler bussturer kommer att skapas. När bussen inte kommer fram uppstår risken att det nästa gång är ännu fler som väljer att ta bilen. Det planerade värmeverket kommer att leda till högre bullernivåer. Privatpersonen undrar hur trafiksäkerheten kommer att påverkas när hastighetsgränsen på Lövvästvägen höjs. Privatpersonen menar att det kommer bli mer trafik och buller utanför Hässelby Villastadsskolan. Privatpersonen påtalar att det finns naturvärden i området och att exploatering innebär en störning för naturen och de ekosystemtjänster som vi människor drar nytta av.

Privatpersonen frågar sig hur fåglar och insekter kommer att påverkas. Privatpersonen anser att det är motstridigt att staden påtalar naturvärdena i området samtidigt som parken ska rustas upp. Vidare menar privatpersonen att naturen bör sköta sig själv. Privatpersonen frågar sig varför staden ska gräva i området samtidigt som miljögifterna i hälsoriskbedömningen säkerligen kommer att hamna i luften och påverka närboende. Slutligen frågar sig privatpersonen om infrastrukturen i området är tillräcklig. Privatpersonen menar att bygget i Riddersvik kommer att försämra områdets karaktär och att gården kommer att behöva rivas.

MS

Privatpersonen tycker inte om förslaget bygge då det kraftigt påverkar områdets karaktär och komposition samt den befintliga begränsning av tillgång som finns till grönområden, rekreation, idrott och friluftsliv.

Hässelby Hembygdsförening

Hässelby Hembygdsförening frågar sig var alla ska bo med tanke på den höga befolkningsökningen och om staden vill locka skattebetalare.

Föreningen anser att det är märkligt att projektet vuxit under planprocessen och att staden haft som strategi att succesivt vänja hässelbyborna vid att det ska byggas mera. Bara för att några få hus är fyra våningar i Skuggviolen (som inte ligger närmast vägen) försvarar inte att en fyra hundra meter lång fyravåningsmur uppförs

på andra sidan Lövstavägen. Föreningen anser att skriften ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden” (särskilt sid 28-35) borde ha fått råda vid utformningen av Riddersvik.

Föreningen anser att ny bebyggelse är positiv men att det måste ske mer återhållsamt. Nya grönytor blir små och icke-användbara. Skötseln i området har försämrats när Rosenparken spärrats av. Föreningen anser att det ser vanvårdat ut på båda sidor av Lövsta allé. Vidare menar föreningen att det är onödigt att förbättra allmänhetens tillgång till området med tanke på stöldricken. Föreningen undrar hur trafiken inte kan påverkas av bilar från 700 nya hushåll. En pendelbåt skulle kunna lägga till vid områdets ångbåtsbrygga. Staden har inte tagit hänsyn till tillkommande trafik från det planerade kraftvärmeverket. Föreningen menar föreningen att parkeringstalet i området är för lågt.

Föreningen anser att det är tråkigt att dagvattendammarna utgått ur förslaget. Istället menar föreningen att staden föreslår ett tråkigt dike som kommer att bli skräpigt. Platsen för fotbollsplanen är olyckligt vald. Föreningen föreslår en skate- och BMX-park nordväst om Lövstavägen där gårdsvägen mynnar ut.

Föreningen menar att en ny väg genom rosenparken måste förhindras. Gården måste ha tillgång till parkeringsplatser både för konferensgäster och för besökare till restaurangen. Lagg därtill alla Hässelbybor som tar med sig familjen för att promenera, grilla och rasta hunden. Så det behövs snarare fler parkeringsplatser än ett reducerat antal.

Det borde byggas färre bostäder och i lägre och glesare bebyggelse. Parhusen i kvarter 1 är en helomvändning jämfört med tidigare planer och borde tas bort. Kvarteret måste få vara kvar orört av historiska skäl. De 8 radhus som byggts på folketshustomten, har redan tagit bort en av de gröna ytorna i närheten. Föreningen menar att den nya bebyggelsen inte kompletterar området även om det ligger i linje med översiktsplanen. Villor skulle kunna komplettera området. Föreningen menar att området är redan komplett.

Vidare menar föreningen att delar av den gamla banvallen längs Lövstavägen kan användas för gång- och cykelbana. Föreningen vill att broarna över Riddersviks gårdsväg ska vara kvar (grävas fram) och förses med en informationsskylt. Slutligen anser föreningen att Kyrkhamns naturreservat vore viktigt för de som flyttar in och befintliga boende. Området borde tillgängliggöras även för bilburna med fler parkanläggningar och informationsskyltar. Föreningen anser även att staden ska placera en staty av trädgårdsmannen Arvid i området.

MN

Privatpersonen menar att ny bebyggelse kommer att leda till trafikproblem på Riddersviksvägen och vid befintliga skolor. Trafiken kommer att leda till ökat buller. Privatpersonen föreslår att staden stänger av/begränsar Riddersviksvägen för biltrafik i höjd med "Brunnsparken", vid infarten till Viadukten, och gör en återvändsplats där för bilar. Privatpersonen lyfter att infrastrukturen i området inte är anpassad till ett stort antal nya bostäder och att det finns bilköer redan idag. Även kollektivtrafiken drabbas av bilköerna i området och bussarna i området är överfulla vissa tider på dygnet. Privatpersonen anser att bebyggelseförslaget har en annan karaktär än de befintliga radhusen och villorna i området. Vidare kommer byggnationen kommer att ta bort uppskattade grönområden. Privatpersonen lyfter att antalet bostäder har ökat under processen. Slutligen motsätter sig privatpersonen projektet i sin helhet.

SI

Privatpersonen anser att planen inte speglar stadens dokument "Varsam utveckling av småhus- och villaområden - Strategi med vägledning" eftersom byggnationen inte är av karaktären "Villastad". Vidare menar privatpersonen att trafikutredningen är bristfällig och lyfter att dagens trafiksituation är problematisk och kommer att förvärras till följd av de nya bostäderna.

MO

Privatpersonen anser att kulturvärdena i området kommer att gå förlorade då området idag är lugnt och avskilt beläget. Områdets karaktär kommer att förändras till följd av de nya bostäderna och trafikökningen. Det blir också fler människor i området vilket kommer att påverka kultur- och naturvärdena. Området kommer att drabbas av nedskräpning och buller. Djur och fågellivet kommer att påverkas i negativ riktning pga den ökade mänskliga närvaron. Staden borde inte bygga några bostäder utan istället utveckla parkområdet till en engelsk park eller med fler odlingar och växthus. Om förslaget ändå genomförs borde det ändras till att endast omfatta småhus för att bevara områdets karaktär och bättre anknyta till områdets historia. En lägre exploateringsgrad kan möjliggöra yta avsedd för småskalig kommersiell verksamhet med växthus, plantskola, växtförädling och restaurang/fik (tänk Zätas trädgård eller Rosenhill på ekerö). Det finns andra bättre platser att bebygga i Hässelby.

CI

Privatpersonen menar att bebyggelsen inte passar in, att Lövstavägen är underdimensionerad, att det blir stort slitage på

grönområden. Privatpersonen undrar varför Skolörten lades ned. Slutligen anser privatpersonen att Stockholms stad ska tänka långsiktigt och ta hänsyn till områdets karaktär och skrivelsen ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”.

#### MC

Privatpersonen menar att projektet inte bör genomföras, att de som bor i området vill kunna njuta av lugnet som det befintliga grönområdet ger samt att området inte klarar av ytterligare trafik. Privatpersonen motsätter sig förslaget.

PW, MW, NW, VW, WW

Privatpersonerna lyfter bland annat problem med urbaniseringen såsom utarmning av landsbygden samt att Stockholm är en vacker stad som behöver utvecklas varsamt. Därutöver påtalar privatpersonerna vikten av grönområden och nya parker samt att utbyggnad av infrastruktur måste ske i takt med nytt bostadsbyggande. Privatpersonerna frågar sig var all trafik ska få plats, var barnen ska gå i skolan samt lyfter behovet av nya vård- och idrottsanläggningar. Privatpersonerna nämner även hälsorisker med att bo intill bullerkällor samt att grönområden är viktiga för de boendes välmående. De menar att Riddersvik har unika kultur- och naturvärden och därför inte bör bebyggas. Vidare menar de att de som bor i området inte vill bo intill hyreshus. Istället för att bebyggas bör området kring Riddersviks gård vårdas och förfinas.

#### FR

Privatpersonen anser att få ändringar gjort sedan samrådet 2020. Privatpersonen anser att vägarna i området är underdimensionerade. Vidare frågar sig privatpersonen varför antalet bostäder ökat under planprocessen. Nuvarande förslag upplevs kompakt jämfört med de första förslagen. Vidare förstår inte privatpersonen varför radhus blandas med flerfamiljshus. Privatpersonen lyfter att kraftvärmeverket kommer att få stor påverkan på Riddersviksområdet och att kraftvärmeverket borde behandlas mer i planhandlingarna. Privatpersonen anser att Lövestavägens flytt norrut blir en stor förändring för de som bor norr om vägen. Bullernivåerna kommer att öka till följd av ökade transporter. Privatpersonen menar att kommande spekulanter ska informeras om alla förändringar som inte framgår i försäljningsmaterialet, inte minst markföreningarna i området. Privatpersonen frågar sig om området är lämpligt för barnfamiljer.

Privatpersonen anser att den nya bebyggelsen och kraftvärmeverket kommer att innebära en katastrof för Hässelby och riddersviksområdet. Privatpersonen frågar sig hur området kan vara ”Stockholms tystaste plats” när kraftvärmeverket genomförs. Vidare menar privatpersonen att det byggs för många bostäder då

det sker en utflyttning från Stockholm. Istället föreslår privatpersonen att bostadsförmedlingen bör undersöka hur många som akut behöver en bostad för att se hur det egentliga behovet ser ut. I ett tillägg till synpunkterna skriver privatpersonen att staden bör visa större handlingskraft med anledning av att stadsbyggnadsrådet framfört att staden försöker stoppa ovarsam exploatering av äldre villaområden. Staden bör ta mer hänsyn till dokumentet ”Varsam utveckling av småhus och villaområden – strategi med vägledningar”. Privatpersonen menar att staden fortfarande kan ändra bebyggelsen så att det följer den nämnda strategin. Bebyggelsen är inte anpassad till den kulturhistoriskt värdefulla miljö som Riddersvik besitter.

#### FB

Privatpersonen önskar att planerna läggs ned och att parken och den gamla trädplanteringen istället rustas upp. Privatpersonen anser att området är speciellt, att det har en historia av odling och plantering men även avfallshantering. Vägen till området är rak och byggd för tung trafik med avfall. Eftersom det bara finns en väg från centrala Stockholm till Hässelby Villastad är trafiken ett hinder i området. Privatpersonen anser att de flesta nya boende kommer att bli bilburna och att trafiksituationen blir ohanterlig. Vidare menar privatpersonen att det finns för få parkeringsplatser vid områdets matbutiker. De nya bostäderna kommer att skapa trafikproblem. Även själva matbutiken är underdimensionerad. Privatpersonen anser att trafikanalysen är bristfällig. Vidare menar privatpersonen att korsningen Glädjevägen/Lövstavägen är trafikfarlig på grund av dålig sikt och höga hastigheter. Vid en eventuell byggnation av Riddervik är det viktigt att i samband med att vägen rakas ut, även görs en rondell i korsningen Glädjevägen/Lövstavägen.

Privatpersonen anser att trafikproblemen kan leda till att nya bostäder inte kan säljas eller hyras ut. Därutöver pågår utflyttning från Stockholm. Vidare frågar sig privatpersonen om folk vill bo nära ett kraftvärmeverk. Privatpersonen anser att ökningen av antalet bostäder måste föregås av stora infrastrukturens satsningar, fler mataffärer och utbyggd kommunal service. Många av de cirka tusen personer som valt att engagera sig i Facebook-gruppen ”Rädda stallet och Riddersviks park från 500 bostäder” vill hellre se att Stockholm stad rustar upp trädplanteringen och gör en vacker park, sätter upp den skateboard-park/kick bike-park som togs ned vid parkleken Gulsippan, låter trevliga kaféer och restauranger etableras samt skapa en hundrastgård för alla nya hundar som tillkommit de senaste åren. Privatpersonen anser att det faktum att antalet bostäder vuxit under planprocessen visar att boende i området har väldigt lite att säga till om. Slutligen lyfter privatpersonen att



Stockholm är kommunen med minst grönyta i Sverige och att förslaget förvärrar denna situation.

JE

Privatpersonen anser att trafikutredningen visar på hög nivå av tillkommande biltrafik. Även kraftvärmeverket och exploateringen kring exploatering vid Växthusvägen innebär en betydande trafikökning i området. Privatpersonen anser att trafikutredningen för Riddersvik behöver kompletteras samt att åtgärder behöver skrivas in planen för att minska bilköer, minska trafiksäkerhetsrisker, upprätthålla bullernormer för intilliggande bostadsbebyggelse etc. Privatpersonen anser att det saknas ett trafikstrategiskt långsiktigt perspektiv på stadsutvecklingen i området. Situationen är i dagsläget ansträngd. Flera stora detaljplaner och byggprojekt riskerar leda till en sammantaget orimligt hög belastning på planernas omgivande infrastruktur och närmiljö. Vissa av projekten riskerar att inte bli av på grund av trafikproblemen. Privatpersonen efterfrågar en trafikstrategisk utredning som binder ihop pågående detaljplaneprojekt i området Växthusvägen Lövstavägen med kompletterande åtgärdsförslag. Staden borde kunna använda intäkter från markförsäljningen för att finansiera kompensationsåtgärder för att förbättra trafiksituationen med intäkterna från markförsäljningen.

STF Stockholm Lokalavdelning

STF Stockholm Lokalavdelning stödjer införande av skyddsbestämmelser över Riddersviks fina gårdsanläggning. Vidare föreslår föreningen att Engelska parken och Tempeludden i Riddersvik ska omfattas av det kommande naturreservatet i Kyrkhamn-Lövsta. Föreningen anser att en detaljplan som även omfattar parkområdet inte får försvåra bildandet av reservatet. Vidare föreslår föreningen att Staden arbetar för att låta Upplandsleden dras längs Mälaren förbi Riddersvik.

Föreningen vill påminna om att ända sedan 2003 har Stockholm stad haft en utfästelse att bilda naturreservat av hela Kyrkhamn-Lövsta ända fram till Riddersviks herrgård. Föreningen lyfter att planerna på ett nytt Lövstaverk är i konflikt med det tänkta naturreservatet. Föreningen påtalar även att det finns ett betydelsefullt gångstråk längs med Mälaren samt en badplats som påverkas negativt. Vidare informerar föreningen om att det finns strandskyddsbestämmelser. Föreningen påtalar att ett nytt kraftvärmeverk i området ökar buller och trafik samt att synintrycken av landskapet påverkas negativt.

STF Stockholm Lokalavdelning förordar att Hässelbyverket byts ut mot ett nytt värmeverk. Om ett nytt Lövstaverk byggs bör det



kompenseras med grönyta. Det resterande tippområdet och tempeludden med Engelska parken i Riddersvik kan ingå i blivande naturreservat.

SB

Privatpersonen skriver att hen har synpunkter på förslaget. Synpunkterna beskrivs dock inte i yttrandet.

### **Synpunkter inkomna under den förnyade granskningen som ej tillgodosetts**

- Dagvattendiket ska utmärkas som PARK/NATUR.
- Låt dagvattendammarna vara kvar i förslaget.
- Använd inte användningen Q.
- Sänk den tillkommande bebyggelsens höjd.
- Utöka förskolegårdens yta.
- Arbeta vidare med gestaltningen av vårdbyggnaden och det större hörnkvarteret norr om vårdbyggnaden.
- Ta bort förskolan som ligger i anslutning till vård- och omsorgsboendet.
- Ta bort planbestämmelsen R1 om ”spontanidrott anpassad till bebyggelsens kulturvärden”.
- Ta bort den parkeringsplats som föreslås strax söder om huvudbyggnadens gårdsplan.
- Upphäv inte strandskyddet.
- Behåll befintlig anslutning till Lövestavägen.
- Förbättra kollektivtrafiken innan fler bostäder byggs.
- Bygg fler parkeringsplatser.
- Bygg en skate- och BMX-park nordväst om Lövestavägen där gårdsvägen mynnar ut.
- Anlägg inte en ny väg genom rosenparken.
- Bevara någon del av gamla banvallen längs Lövestavägen och förlägg gång- och cykelbana på de rester av banvallen som finns.
- Flytta inte Lövestavägen norrut.
- Ta fram en ny trafikutredning.
- Bygg färre bostäder.
- Bygg bara radhus och småhus.
- Bygg glesare och lägre.
- Bygg inte flerbostadshus intill gatorna.
- Förändra inte den befintliga parkmiljön.
- Bygg verksamheter som växthus, plantskola, växtförädling och restaurang/fik istället för bostäder.
- Nya bostäder leder till för mycket slitage och nedskräpning i grönområdena.

- Lägg ned planerna på nya bostäder och rusta istället upp parken.
- Engelska parken och Tempeludden i Riddersvik ska omfattas av det kommande naturreservatet i Kyrkhamn-Lövsta.

### **Ändringar efter förnyad granskning och godkännande**

- Område med användningsbestämmelse C1L3O undantas planläggning. Rev 2024.
- Utformningsbestämmelse ”fasader och tak ska vara övervägande genomskiktiga” utgår. Rev 2024
- Användningsbestämmelse L3 ”odling anpassad till bebyggelsens kulturvärden och icke störande för omgivande kulturmiljö” utgår. Rev 2024
- Planbeskrivningen uppdateras med information om det undantagna området. Rev 2024.
- Avsnittet om dagvatten uppdateras i planbeskrivningen avseende miljö kvalitetsnormer.
- Planbeskrivningen kompletteras med hur slutliga nivåer vid skyfall ser ut.
- Avsnittet om markföroreningar uppdateras i planbeskrivningen avseende åtgärder och åtgärds mål.
- Bestämmelsen om upphävande av strandskydd justeras så att upphävandet inte gäller bryggorna.
- Bestämmelsen m1 om bullerdämpad sida för tillkommande bostäder utgår för kv. 8 (längst västerut) eftersom den inte krävs för att uppfylla riktlinjer för buller.
- Bestämmelsen m1 tydliggörs avseende att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot sidan som vetter bort från Lövstavägen.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende hantering av vägbuller för befintlig bebyggelse norr om Lövstavägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av beräknade värden för externt industribuller där de beräknade ljudnivåerna vid utsatta fasader framgår.
- En planbestämmelse om högsta tillåtna vibrationsnivå införs i plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om var lokala markstabilitetsproblem finns.
- U-området invid stallet justeras till att omfatta befintlig komplementbyggnad.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### **Bebyggelsen**

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsens omfattning och skala är väl anpassad till den befintliga miljön.*

*Bebyggelsen föreslås ha mellan två och fyra våningar. Den föreslagna skalan är betydligt lägre än merparten av de projekt som idag genomförs i Stockholmsområdet. Bebyggelsestrukturen är utformad som en samtida trädgårdsstad med plats för mycket grönska vilket relaterar till områdets karaktär och historiska användning.*

*Bebyggelsen är högre och tätare mot Lövstavägen med vägtrafikbuller, och den är lägre och glesare mot den kulturhistoriskt värdefulla miljön med Riddersviks gård och den engelska parken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt med lägre flerbostadshus i fyra våningar inom ramen för projektets gestaltningsidé. Därutöver bedömer kontoret att det är möjligt med en försiktig förtätning av den befintliga miljön i direkt anslutning till Riddersviks gård utan att kulturmiljövärdena på platsen påverkas negativt.*

*Den föreslagna förskolans placering är anpassad för att uppnå så stor förskolegård som möjligt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förskolan och vårdbyggnaden är tillräckligt studerade i detaljplaneskedet. Vidare arbete med gestaltningen kommer att ske i bygglovsskedet.*

#### **Miljökvalitetsnormer och dagvattendammarna**

*Dagvattendammarna utgick efter den första granskningen efter att Stockholm Vatten och Avfall beslutat att inte genomföra dammarna. Det är inte aktuellt att återinföra dagvattendammarna inför antagandet av detaljplanen. Dammarna var inte en förutsättning för att uppfylla miljökvalitetsnormerna i projektet. Enligt den framtagna dagvattenutredningen är ökningen av föroreningstransporten till Görväln mycket liten och kan till stor del begränsas med reningsåtgärder för gatumarken och åtgärder vid det befintliga stallet. Planförslaget bedöms varken påverka någon enskild kvalitetsfaktor eller möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna i Görväln negativt.*

*Stadsbyggnadskontoret har haft en dialog med SVOA samt exploateringskontoret avseende vilken användning som bör gälla för dagvattendiket. Utifrån dessa diskussioner bedömer stadsbyggnadskontoret att E-område är den mest lämpliga användningen för dagvattendiket. Användningen kommer inte att ändras till antagandet av detaljplanen.*

#### **Markföroreningar**

*Avsnittet om markföroreningar uppdateras i planbeskrivningen för att tydligare beskriva åtgärder och åtgärds mål. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om hur samt till vilka nivåer föroreningarna ska avhjälpas.*

### *Geoteknik*

*En karta över skredriskområden i närheten av planområdet finns i framtaget PM om geoteknik. Kartan visar att inga befintliga skredriskområden förekommer där den nya bebyggelsen föreslås.*

*Längs planerat dagvattendike är lerdjupen små och utförda stabilitetsberäkningar för diket visar att stabiliteten längs diket i huvudsak är god. I E-området väster om den planerade bebyggelsen, där dammarna tidigare planerades men ersatts av diket, finns risk för lokala stabilitetsproblem som behöver beaktas i projekteringen av diket. Kompletterande geotekniska undersökningar för diket blir aktuella i genomförandeskedet.*

### *Strandskydd*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att strandskyddet bör upphävas för att möjliggöra en mindre komplementbyggnad i kolonilottsområdet. I övrigt är området utpekad som mark som inte får bebyggas respektive parkmark, vilket innebär att det inte finns risk att allmänhetens tillgång till strandområdet påverkas negativt.*

*Plankartan justeras så att bestämmelsen om upphävande av strandskydd inte längre gäller bryggorna.*

### *Buller och vibrationer*

*Plankartan kompletteras med en bestämmelse om högsta tillåtna vibrationsnivå.*

*Bestämmelsen om ljuddämpad sida "m1" i kvarter 8 (längst västerut) utgår eftersom utredningen om externbuller fr. det planerade värmeverket visar att riktvärden kan innehållas utan åtgärder. Bestämmelsen förtydligas så att det framgår att hälften av bostadsrummen i lägenheter ska orienteras mot sidan som vetter bort från Lövstavägen. Denna sida har låga bullernivåer enligt framtagna bullerutredningar.*

*När det gäller ökat buller för befintlig bebyggelse norr om Lövstavägen så är frågan hanterad i planförslaget. Enligt bullerutredningen kan trafikbuller från Lövstavägen öka 1-2 dB(A) för den befintliga bebyggelsen. Området norr om Lövstavägen är angivet som parkområde i plankartan vilket innebär att det går att lämna bygglov för en bullerskärm vid behov.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att det vore olämpligt med en tvingande bestämmelse om att "bullerskärm ska uppföras" eftersom bullerskärmen eventuellt inte blir nödvändig och skulle påverka stads- och landskapsbilden negativt. En eventuell skärm kan komma i konflikt med äldre ekar och andra landskapliga kvalitéer. Beslut*

*om huruvida bullerskärmen ska byggas tas efter att vägen är flyttad och faktiska bullervärden kan mätas.*

#### Kulturmiljö

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att kulturmiljön kring Riddersviks gård får ett bra skydd till följd av de skyddsbestämmelser som ingår i planförslaget. Det är positivt att miljön får möjlighet att utvecklas samtidigt som kärnvärdena i miljön och bebyggelsen får ett starkt skydd i och med planbestämmelserna. Bestämmelsen R1 om spontanidrott anpassad till bebyggelsens kulturvärden innebär att det finns möjlighet till idrottsändamål i anslutning till stallet. Detta är positivt för verksamheterna i området.*

#### Trafik och parkering

*Planförslagets påverkan på trafiksituationen i området har utretts ifråga om tillkommande trafik samt parkeringsmöjligheter. Enligt utredningen bedöms tillkommande trafik på Lövestavägen uppgå till cirka 25 %. Eftersom fordonsrörelserna sprids över dygnet bedöms inte trafiken i sig vara av sådan dignitet att det påverkar framkomligheten på det omkringliggande vägnätet utöver de problem som kan uppstå redan i nuläget. Trafikökningen sker över hela dygnet och enbart en liten del av den tillkommande trafiken på Lövestavägen sker under rusningstrafiken.*

*Efter den första granskningen har parkeringsfrågan studerats vidare. Enligt framtagen utredning om projektspecifik och grönt parkeringstal för Riddersvik är det lämpligt med 0,6 bilparkeringar per lägenhet utifrån områdets geografiska läge samt lägenhetssammanställning. Därutöver ska omfattande cykelparkering anordnas. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna parkeringslösningen är tillräcklig utifrån projektets förutsättningar.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att parkeringsplatsen söder om huvudbyggnaden i Riddersviks gård är nödvändig för verksamheterna på platsen och att det vore olämpligt att ta bort denna.*

#### Lantmäteri frågor

*Planförslaget justeras så att u-området också gäller under det befintliga huset till antagandet av detaljplanen.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att användningsbestämmelsen Q är ändamålsenlig för att planförslaget ska ta tillvara kulturvärdena på platsen.*

*I del 2 av plankartan framgår två sektioner med avgränsningar i höjddled i de lägen där E1 samt E2 gäller. I dessa två lägen blir 3D-*

*fastighetsbildning aktuell. De planerade höjderna framgår tydligt i sektionerna i plankartan. Bestämmelsen E1 avser elnätstation i del 1 av plankartan. Ingen 3d-fastighetsbildning planeras för E1.*

#### **Räddningstjänsten**

*Stadsbyggnadskontoret har efter den förnyade granskningen haft dialog med SSBF avseende utrymning i kv. 5. Planförslaget innebär att utrymning av flerbostadshuset går att ordna med höjdfordon enligt byggaktörens bebyggelseförslag. Därutöver möjliggör planförslaget Tr2-trapphus. Därmed innebär planförslaget att frågan går att lösa på flera olika sätt och det vore olämpligt att styra i detaljplanen exakt hur frågan ska lösas. Frågan om brandposter är inte en detaljplanefråga utan hanteras i genomförandeskedet.*

*Skyfallsutredningen har uppdaterats och slutgiltiga nivåer framgår i planbeskrivningen till antagandet av detaljplanen. I den uppdaterade skyfallskarteringen framgår att räddningstjänstens framkomlighet inte påverkas vid 100-årsregn inom planområdet.*

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Sedan detaljplanen godkänts av stadsbyggnadsnämnden har område med användningsbestämmelse C1L3O undantagits. I granskningen utgjorde ytan en ny byggrätt motsvarande ett orangeri. Det finns ingen befintlig byggnad på platsen och marken ägs av Stockholms stad. Marken utgör en del av området som kräver marksanering och det finns ingen ekonomisk genomförbarhet att uppföra en byggnad på platsen givet saneringskostnaderna. Att undanta området bedöms vara i linje med planens syfte att stärka och bevara naturvärden och kulturhistoriska värden. Stadsmuseet har i samrådet varit kritiskt till orangeriet med hänvisning till att det kan förvanska gårdens kulturhistoriska värden.

Under den förnyade granskningen har många av synpunkterna berört bebyggelsens omfattning, täthet och skala i förhållande till den befintliga miljön. Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att den föreslagna skalan är förhållandevis låg. Planförslaget innehåller framförallt radhus och lägre flerbostadshus som har karaktären av trädgårdsstad. Sammantaget innebär det en god anpassning till den befintliga miljön. Befintliga boende påverkas inte på något betydande sätt av ökad insyn, skuggning eller andra negativa konsekvenser som kan uppstå till följd av täta stadsstrukturer. Synpunkter har inkommit om att det är olyckligt att dagvattendammarna inte längre är med i förslaget. Dagvattendammarna har utgått efter den första granskningen till



följd av att Stockholm Vatten och Avfall beslutat att inte genomföra dammarna. Planförslaget innebär dock fortfarande att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppfyllas.

Efter synpunkter från Länsstyrelsen så kommer upphävande av strandskyddet endast att beröra koloniområdet och inte de föreslagna bryggorna. Därutöver införs en bestämmelse avseende vibrationer. Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslagets miljökonsekvenser har hanterats på ett tillfredsställande sätt i planhandlingarna.

Många av de inkomna synpunkterna berör planförslagets påverkan på trafiksituationen i området. Frågan har studerats i flera utredningar och slutsatsen är att påverkan på trafiksituationen i området är begränsad. Därutöver bedömer stadsbyggnadskontoret att det parkeringstal som tagits fram är tillräckligt i förhållande till områdets geografiska läge samt lägenhetssammansättningen i projektet.

Slutligen bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen innebär ett betydande och positivt tillskott av nya bostäder i Hässelby. Därutöver förbättras förutsättningarna att bedriva verksamhet i området kring Riddersviks gård samtidigt som den befintliga kulturmiljön i området tillvaratas. Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget innebär en god avvägning mellan de olika intressen som finns.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan.

Louise Heimler  
planchef

Alexander Hansson-Göl  
stadsplanerare