



Handläggare: Maria Pettersson
Tfn 08-508 26 662

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheterna Hässelby Villastad 36:1 och 28:1 i stadsdelen Hässelby Villastad, Riddersviks trädskola (ca 300 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Niklas Svensson, tf

Bo Bergman

Fredrik Legeby

Sammanfattning

Avveckling av Riddersviks trädskola beslutades av exploateringsnämnden den 24 januari 2008. Marken är därför tillgänglig för annan användning. Exploateringskontoret fick i mars 2011 i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Riddersvik. Området är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Det står idag oanvänt och är på väg att växa igen. Invid trädskolan finns ett stall som ägs av staden. Det hyrs av Riddersviks Fältrittklubb, som har 19 hästar med 2-3 ryttare per häst. Hästarna ägs av privatpersoner och klubben bedriver *ingen* ridskoleverksamhet eller liknande. P.g.a. risken för spridning av hästallergen krävs en skyddszon till ny bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har gjort en gemensam bedömning att en blandning av småhus och mindre flerbostadshus är möjlig och lämplig. Plats för en förskola kommer också att planeras in i området. Analyser har gjorts av bl.a. hästhållningens påverkan på möjligheten att bygga nya bostäder, gatu- och kvartersstruktur samt lämplig omfattning av och typ av tillkommande bebyggelse.

Den 7 februari 2013 anvisade exploateringsnämnden en del av marken till Småa AB. Markanvisningen gäller inte en utpekad plats, utan uttrycks som ca 50 lägenheter i småhus samt 45-50 lägenheter i flerbostadshus. Det är den första av flera planerade markanvisningar till flera olika byggherrar. Nämnden beslutade även att hästverksamheten i området ska bli kvar.

Totalt bedöms knappt 300 bostäder kunna rymmas, ca 150 småhus och ca 140 lägenheter i flerbostadshus.

Utlåtande

Tidigare beslut

Riddersviks trädskola har vid flera tillfällen tidigare varit på förslag att bebyggas.

- 2000-10-17 beslutades i dåvarande gatu- och fastighetsnämnden om avveckling av trädskolan och planbeställning gjordes för en första etapp om ca 50 nya bostäder på området.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade därefter (2002-01-17) att påbörja programarbete för nya bostäder inom Riddersviksområdet, samt att inom ramen för programarbetet även ompröva översiktsplanens reservat för kommunal teknisk verksamhet på Lövsta gamla avfallshanteringsområde.
- Efter valet 2002 beslutade gatu- och fastighetsnämnden 2002-11-12 att trädskolans verksamhet skulle fortsätta, och planarbetet avbröts.
- Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 återigen att verksamheten vid Riddersviks trädskola skulle upphöra och verksamheten avslutades vid årsskiftet 2009/2010.
- Exploateringsnämnden gav 2011-03-17 exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Riddersvik och göra en översiktlig bedömning av omfattningen och vilken typ av bebyggelse som kan vara lämplig på platsen.
- Exploateringsnämnden beslutade 2013-02-07 dels att anvisa en del av marken till Småa AB, dels att utredningsarbetet ska fortsätta utifrån utgångspunkten att hästverksamheten i området blir kvar. Markanvisningen gäller inte en utpekad plats, utan uttrycks som ca 50 lägenheter i småhus samt 45-50 lägenheter i flerbostadshus.



Orienteringskarta, f.d. trädskolan, Riddersviks gård samt stallet inringade med rött



Ortofoto över Riddersviksområdet



Flygfoto över Riddersviksområdet, taget från sydväst

Genomförda utredningar och pågående planering i Lövsta

I tidigare genomförda utredningar och påbörjade planarbeten finns bl.a. byggnads- och kulturhistoriska inventeringar, analyser av alternativa sträckningar av Lövstavägen, landskapsanalys samt naturmiljöinventering m m. I det nu gjorda tidiga utredningsarbetet har analyser gjorts av bl.a. vägdragningar och gatustruktur (befintliga och nya), bostadsbebyggelse i närhet av hästhållning, kvartersstruktur samt lämplig omfattning av och typ av tillkommande bebyggelse.

Lövstavägen

Anslutningen mellan Lövstavägen och Riddersviksvägen är idag otydlig och har en trafiksäkerhetsmässigt olämplig utformning. Flera vägar och utfarter möts i en delvis svårdefinierbar korsning med nivåskillnader och dåliga siktförhållanden.

Lövstavägen betraktas idag som sekundär transportled för farligt gods, varför ett skyddsavstånd på 25 m till bebyggelse på var sida om vägen krävs.

Ridverksamhet

Riddersviks Fältrittklubb hyr stallet av fastighetskontoret, arrenderar hagarna av exploateringskontoret samt har rätt till ridstigar inom området. Hyres- och arrendeavtalen löper ut 2015-09-30, och förlängs med fem år i taget. Klubben har 19 hästar med 2-3 ryttare per häst. Hästarna ägs av privatpersoner och klubben bedriver *ingen* ridskoleverksamhet eller liknande. Stallplatserna uppfyller inte aktuella djurhållningskrav och det saknas omklädningsrum med dusch - viktigt för att förhindra allergenspridning. Gödselhanteringen sker inte tillfredsställande.

P.g.a. risken för spridning av hästallergen krävs en skyddszon till ny bostadsbebyggelse. Det finns inga fasta normer för sådana skyddsavstånd, utan detta bedöms från fall till fall och klargörs först i detaljplanearbetet. Vid bedömning av denna plats har vi utgått från en rekommenderad skyddszon på 100 m från stallet och 50 m från hagar och ridvägar. I planprocessen kan ytterligare krav komma att ställas.

Ridverksamheten med stallar, hästhagar och ridstigar utgör ett levande inslag i Riddersviksmiljön, som inte bara ryttarna har glädje av.

Lövstatippen – nytt kraftvärmeverk

Området gränsar i nordväst till den f.d. Lövstatippen. I "Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm" är detta område reserverat som "ett område för teknisk försörjning med hamnläge". Exploateringsnämnden godkände 2011-06-16 ett förslag till intentionsavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad om utredning av förutsättningarna för en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby Strand.

Intentionsavtalet innehåller några gemensamma utgångspunkter för kommande stadsutveckling, bland annat:

- ”En framtida stadsutveckling i närområdet ska ske på ett sådant sätt att det inte äventyrar anläggningens långsiktiga existens och utvecklingsmöjligheter.”
- ”Vid planering av en eventuell ny energianläggning ska mycket stor vikt läggas vid att inte onödigtvis begränsa annan utveckling i området. Genom att använda bästa möjliga tillgängliga teknik ska behovet av skyddsavstånd p.g.a. störningar och risk minimeras.”

Exakt avgränsning av kommande skyddsavstånd från en ny energianläggning kommer att prövas i detaljplanearbetet.

Start-PM för den nya energianläggningen beräknas tas upp i stadsbyggnadsnämnden före sommaren 2014.

Befintliga förhållanden

Staden äger all mark i området, utom fastigheten Petunian 1 som är i privat ägo. Planen för Petunian 1, Dp 1999-05510, fastställd 2001, anger markanvändningen icke störande bilverkstad, ej handel, ej upplag.

Stadens berörda fastigheter är Hässelby Villastad 36:1 och 28:1. Större delen av området är icke planlagd mark. Marken norr om Lövestavägen är i detaljplan från 1973 angiven som parkmark.

Området som är den f. d. trädskolan är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Det står idag oanvänt och är på väg att växa igen.

Riddersviks gård, med tillhörande byggnader, ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Den är för närvarande uthyrd för konferensverksamhet.

Övergripande förutsättningar

Hässelby Villastad

Hässelby Villastad har ca 18 000 innevånare. Bebyggelsen består av villor, parhus, radhus samt inslag av flerbostadshus i 3-4 våningar. Det mesta har byggts under 60- och 70-talet. De flesta markbostäderna är relativt små med ca 120 m² BOA på små tomter om 250 – 300 m² med bilplats på tomten. En generationsväxling pågår och utbudet på gamla hus är stort och priserna förhållandevis låga.

Riddersvik är sista utposten för Stockholm längs Mälaren. Utanför finns Lövesta-tippen, som kan komma att byggas ut till fjärrvärmeverk med båttransporter samt Kyrkhamn, som föreslagits bli naturreservat. Området gränsar i väster till Järfälla kommun.

Kommunikationer

Backlura och Riddersvik försörjs i dag av flera busslinjer på Lövestavägen, Blomsterkungsvägen och Växthusvägen - idag kopplad till Skälbyvägen. Man byter till

pendeltåg i Barkarby och Spånga alternativt till T-bana i Vällingby. Restiden till T-centralen är i båda fallen ca 45 minuter.

Lövstavägen/Bergslagsvägen är huvudtrafikled till City med besvärande trafik i rusningstid och med trafikproppar som Brommaplan att passera.

Den nu detaljplanelagda "Ormbäckaleden", som utgör en direkt förlängning av Växthusvägen upp till Barkarby kommer att avsevärt förbättra kommunikationen med pendeltågsstationen i Barkarby samt till de stora arbetsområdena kring Kista. I detaljplanen finns också ett reservat för en snabbspårväg Mörby-Häggvik-Barkarby-Vällingby. Denna är inte tidsplanerad men kan i framtiden bli en viktig länk för kollektivtrafiken.

Förbifart Stockholm får anslutning vid Vinsta och kommer att förbättra kommunikationerna till arbetsområden såväl norr som söder om Stockholm.

Service

Åkermýntans centrum med livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek och vårdcentral m m ligger ca 1 km från programområdet. Till Vällingby Centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns i större omfattning, är det ca 4 km. Flera förskolor och skolor finns i närområdet.

Byggnader/anläggningar värda att bevara

Riddersviks gård och dess omgivning är klassade av stadsmuseum som kulturhistoriskt värdefull miljö. Gården uppfördes under 1760-talet med huvudbyggnad, gårdsflyglar, kuskbostad och stall. En engelsk park med lusthuset "Templet" ansluter till gården.

Lokstallet har inventerats och får inte rivas, detsamma gäller Gamla Konsum och dess annex.

I anslutning till programområdet ligger Folkets Hus, som ännu inte har uppmärksamats av stadsmuseum. Den lokala Folkets Hus - föreningen söker dock bevara huset och dess funktion.

Engelska parken måste bevaras men kräver en hel del åtgärder för att återges sin ursprungliga karaktär.

Alléerna

Alléerna upp till Riddersviks gård och förbi stallet bevaras. De är för smala för körtrafik men används ändå idag som körvägar, då det är den enda tillfarten till Riddersviks gård och stallet.

Gång- och cykelvägnät

I omgivande villastadsdelar finns ett fint nät av gång- och cykelvägar, liksom i engelska parken. Ett viktigt stråk finns norrut längs Mälarens strand förbi tippområdet mot bad och båthamn vid Lövsta.

Dagvattendiket genom trädskoleområdet

Genom trädskoleområdet går ett öppet dike, som tar emot dagvatten från norra Hässelby Villastad. Vattnet rinner ut från området genom en trumma under Riddersviks gårdsväg och vidare genom ett skogsområde till Mälaren.

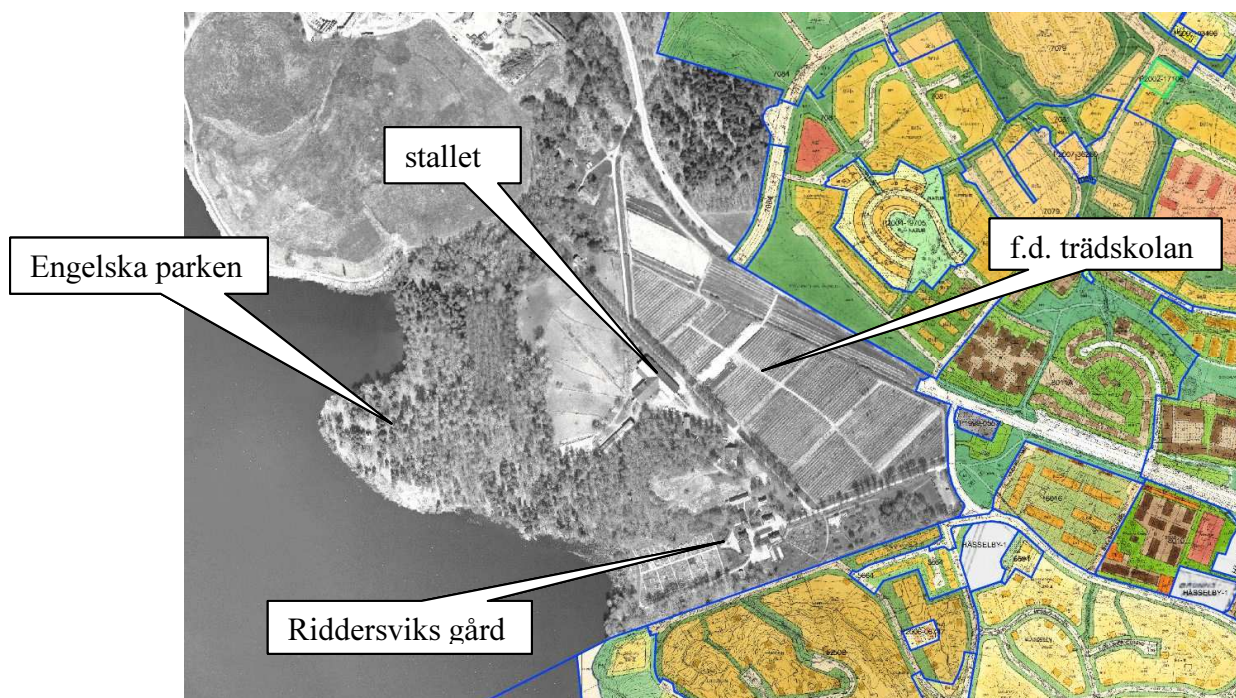


Avrinningsområde (markerat med tunn linje) som mynnar till diket genom utredningsområdet d.v.s. trädskoleområdet (skratterat).

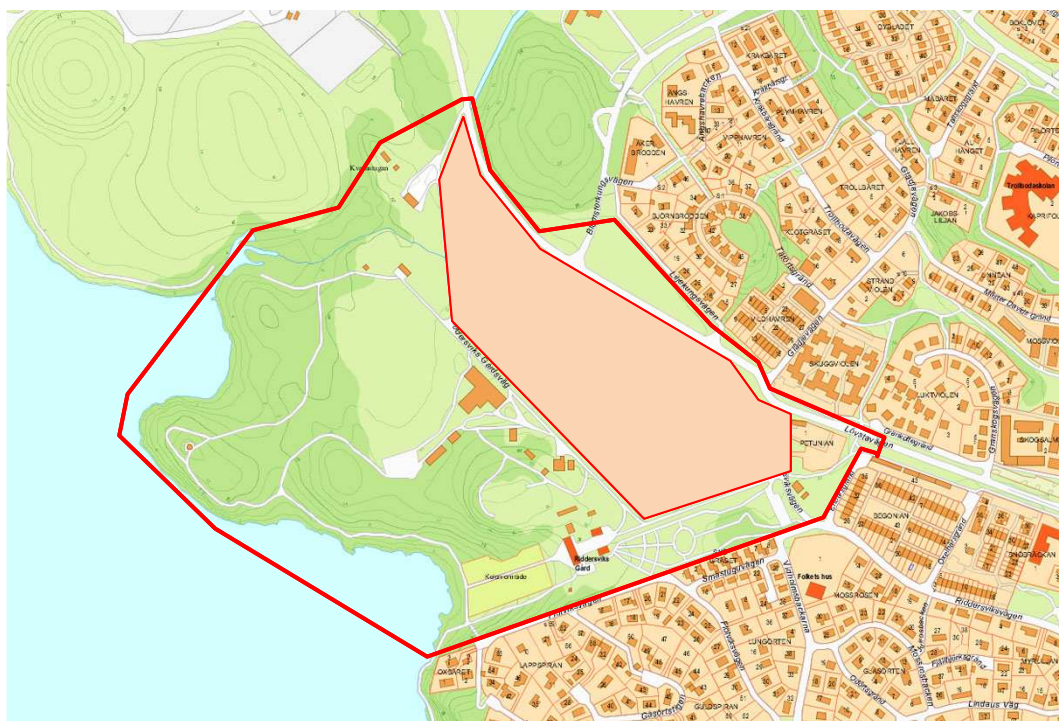
Förslag

Planområde

Det område som omfattar f d trädskolan, Riddersviks gård och den engelska parken är idag ej detaljplanelagt. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kräver att området detaljplaneläggs. Kontoret föreslår att detaljplan upprättas för hela Riddersviksområdet, förutom för ny bostadsbebyggelse även för Riddersviks gård och engelska parken. Genom planläggning kan man skydda de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns i området.



Utsnitt ur planmosaik, grått område är icke planlagd mark



Föreslaget planområde markerat med röd linje, område för nya bostäder markerat med ljus rött

Tillkommande bostadsbebyggelse

Ett antal förslag till bostadsbebyggelse har under årens lopp tagits fram och analyser av möjlig/lämplig bebyggelse i detta område har gjorts. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har gjort en gemensam bedömning att en blandning av småhus och mindre flerbostadshus är möjlig och lämplig. Då stadsdelen domineras av småhusbebyggelse är det önskvärt med ett visst tillskott av flerbostadshus. En exploateringsutredning om tänkbart utnyttjande av Riddersviksområdet har tagits fram av arkitekt Ulf Gillberg i samarbete med kontoren och SMÅA.

Eftersom hästverksamhet i stallet begränsar möjligt området för bostadsbebyggelse, togs tidigt olika alternativ fram - med respektive utan ridverksamhet. Efter exploateringsnämndens beslut att hästverksamheten ska vara kvar, så kan totalt knappt 300 bostäder rymmas inom området. Med vissa restriktioner och omläggning av ridvägar kan ca 150 småhus och ca 140 lägenheter i flerbostadshus rymmas.



Idéskiss med förslag till gatu- och kvartersstruktur, med Lövstavägen utritad. De ljusgrå kvartersgatorna är "woonerf"-körytor på kvartersmark.

Den nya trädgårdsstaden

Kontoren har goda erfarenheter av "stadsradhus" (radhus med entré från gata och begränsad tomt) samt "mindre flerbostadshus" (små punkthus med generösa uteplatser). Strävan är att erbjuda miljöer som inbjuder till sociala kontakter och en-

gagemang för den gemensamma miljön. Trygga, bilfria miljöer är eftertraktade men måste hela tiden vägas mot de boendes önskan om bekväm tillgång till bilen. Att väl tillgodose cyklisternas behov innebär dock inte några konflikter - det är ett måste.

Till grund för strukturplanen, som bygger på exploateringsutredningen, ligger småhus med ett c/c mått på 7,5 m vilket gör det möjligt med två rumsfiler om 3,6 m med mycket goda alternativa planlösningar. Husen föreslås i 2-3 plan, där det krävs förberedelse för hiss för utnyttjande av det tredje planet. Bostadsytan kan variera mellan 130 - 175 kvm inklusive förråd i den variationsrika typhusserie som används för illustrationerna.



Idéskiss med förslag till placering av bebyggelse i strukturplanen, med illustrerade hus i grått



Entréområdet

Riddersviks gårdsallé förlängs upp till Lövstavägen och busshållplatsen för att ge en tydlig annonsering av gården. Här ligger det gamla Lokstallet som idag används för bilverkstad. Sambandet mellan Folkets Hus - Gamla Konsum - Lokstallet minner om det gamla brukssamhälle som Lövsta en gång utgjorde.

Här skulle ett par små punkthus ovan en sammanhållande servicevåning kunna ge utrymme för små lägenheter med vissa gemensamma lokaler - äldreboende, studentboende, kollektivboende.

Mindre flerbostadshus längs alléerna

Små punkthus i fyra plan + ett indraget vindsplan föreslås längs alléerna. De får starkt stöd av alléernas stora träd som många gånger är högre än husen. Regjäla avstånd träd - hus garanterar trädens överlevnad. Alla hus har entré mot lokalgata eller bostadsgata.

Stadsradhus

Stadsradhus föreslås grupperas kring lugna egna gårdar med entré antingen mot lokalgata eller bostadsgata. Alla hus garanteras solig uteplats i SV eller SO genom tillämpning av Bostadsstyrelsens solbelysningskrav i gamla God Bostad - 5 timmars möjlig sol på närlekplats vår- och höstdagjämning. Detta leder till att såväl gaturum som gårdsrum måste var minst 24 m och att vissa hörnor får användas för sekundära funktioner – soprum, cyklar, förråd.

Förutom uteplats på mark så kan flertalet hustyper få möjlighet till terrasser och balkonger i de övre planen vilket kan garantera tillgång till tidig morgonsol och sen kvällssol.

Kedjehus

Kedjehus kan användas för att få ett mer differentierat boende inom området. Garageinfarterna gör att det inte får finnas trottoar på denna sida av lokalgatorna. De mer trafikerade lokalgatorna är därför inte lämpliga för kedjehus.



Vy från sydost, idéskiss med förslag till utformning av variationsrika typhus

Ny förskola

Förutom bostäder ska plats för en förskola reserveras inom området. Denna skulle lämpligen placeras i områdets sydöstra del, på parkytan runt Gamla Konsum. Den ligger strategiskt bra till - intill busshållplats, nära befintlig bebyggelse och Lövstavägen, lätt att lämna och hämta barn. Den har också direkt kontakt med den frekvent besökta parkleken längs allén.

Engelska parken

Parken utgör en sällsynt kvalitet. Den används flitigt redan i dag men kan erbjuda ändå mer rekreation efter en ordentlig upprustning. En skötselplan som återupprättar dess forna glans är nödvändig.

Alléerna

Lindalléerna upp till Riddersviks gård och förbi stallet bevaras. De föreslås användas enbart för gång - och cykeltrafik. Lindarna är stora och vildvuxna och kan kräva en ordentlig beskärning för att överleva på sikt. Viss nyplantering är redan nödvändig.

Lekpark och friytor inom området

Lekparken vid allén utgör en väl etablerad kvalitet. Framför stallet finns en yta för en "stadspark", med större och mindre planer. På "woonerf"-körytorna finns också plats för små multifunktionsplaner. Inom tomtmark på gårdarna finns sedan möjlighet till nära och skyddade lek - och rekreationsplatser. (Begreppet "woonerf"- köryta avser ett gemensamt utrymme på kvartersmark för skyddade och oskyddade trafikanter och som ska inbjuda till mänsklig vistelse och rörelse i ett stadsrum för alla.)

Parkering

En stor fråga i det fortsatta planarbetet blir att hitta balans mellan tillgång på parkering, kvartersmiljöns utformning samt den totala exploateringen.

Lövstavägen

För att avhjälpa den trafiksäkerhetsmässigt olämpliga och mycket otydliga utformningen av anslutningen mellan Lövstavägen och Riddersviksvägen föreslås att Lövstavägen flyttas och blir en direkt förlängning på Blomsterkungsvägen med nya vägkorsningar och gång-och cykelväg på båda sidor. Lövstavägens knyck vid Glädjevägen rätas ut och vägen kröks sedan mjukt upp mot Blomsterkungsvägen. I anslutningen kan en rondell anläggas, av samma typ som finns på Lövstavägen vid t.ex. korsningen med Kuskgränd.

Föreslagen sträckning av Lövstavägen ger den största exploateringsytan och den kortaste ombyggnadssträckan av Lövstavägen-Blomsterkungsvägen. Exploateringsytan finns i sin helhet söder om Lövstavägen och får goda kontakter med Riddersviks gård och Mälaren. Denna struktur har därför lagts till grund för studierna av såväl ekonomiska som stadsbyggnadsmässiga skäl. Den kan kompletterats med en rondell i korsningen Lövstavägen - Blomsterkungsvägen.

Lokalgator

Lokalgatorna följer stadens standard och kan i allmänhet få trädplanteringar och kantstensparkering på båda sidor. En lokalgata från Lövstavägen går ner i området som en förlängning av Glädjevägen med Riddersviks gård i fonden. Ytterligare två gator går ner i området från Lövstavägen. De tre gatorna förbinds sedan med en gata parallell med allén och Lövstavägen.



Förslag till utformning av lokalgata



Förslag till utformning av kvartersgata = "woonerf"-köryta

Bostadsgator på kvartersmark

Alla "woonerf"-körytor ligger på kvartersmark. I illustrationen på sidan 9 redovisas de som kvartersgator. På dessa ytor får bilar framföras men på de gåendes villkor. Här finns utrymme för lek, rekreation, mötesplatser och uppställning för bil nära bostaden. Dessa ytors disposition kommer att studeras närmare i detaljplanarbetet.

Sophämtning och service

Alla hus och gårdar ska nås på någon sida från lokalgata. Sop- och andra servicefordon behöver därför inte ge sig in på bostadsgatorna.

Dagvattendiket genom trädskoleområdet

Förslaget till ny bebyggelse kommer i konflikt med det befintliga diket, som i öppet läge genom området kan utgöra en säkerhetsrisk. Det kan därför komma behöva flyttas. Förslagsvis läggs diket längs med Lövstavägen innan den åter knyts till den naturliga bäcken/diket.

Eftersom diket idag har en stor kapacitet och kan magasinera stora flöden är det viktigt att i framtiden bevara den funktionen, eftersom det minskar belastningen på systemet nedströms och minskar risken för erosion. Dagvattendammar kan vara ett sätt att göra detta.

Fortsatt arbete

Under planarbetet ska följande frågor studeras vidare:

- Befintligt gång- och cykelvägnät, i ett större utsnitt, som sträcker sig ända till Åkermyntans centrum.
- Gång- och cykelvägskopplingar till det nya området.
- Gång- och cykelvägar genom det nya området.
- Kompletteringar och förstärkningar av gång- och cykelvägar längs Lövs-tavägen och Blomsterkungsvägen, där det behövs.
- Nya gång- och cykelvägar till målpunkter, som stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret gemensamt identifierat.
- Var och hur ska säkra övergångar över Lövsstavägen och Blomsterkungs-vägen ordnas.
- Vilka konsekvenser en flytt av Lövsstavägen får.
- Hur den 25 meter breda skyddszonen utmed Lövsstavägen kan användas, om den inte används till parkering.
- Gatuanslutning till stallet.
- Befintliga byggnader och park behöver klassificeras av Stadsmuseet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Kontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i sta-dens budget. Projektet ligger inte i eller nära en utpekad tyngdpunkt, men bidrar bland annat till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål, att utveckla ytterstaden och att planera för olika boendeformer och upplåtelseformer. Genom att i kom-mande detaljplanearbete reservera plats för en förskola bidrar projektet till plane-ring av nya förskolor.

Förslaget överensstämmer med stadens mål att bygga på redan ianspråktagen mark.

Miljö

En översiktlig markundersökning gjordes 2002 i syfte att bl.a. se om lufttranspor-terade föroreningar från de tidigare industriella verksamheterna vid Lövsta acku-mulerats i ytjorden samt för att undersöka eventuell förekomst av impregnerings-medel i banvallen. Undersökningarna visar på något förhöjda halter av metaller i ytjorden närmast Lövsta sopförbränningsanläggning.

Kompletterande markmiljöundersökning bör utföras inom området som ska be-byggas. Risk för föroreningar föreligger i anslutning till bilverkstäderna (oljor), trädskolan (bekämpningsmedel och konstgödsel) samt banvallen (impregnerings-medel).

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på kringliggande småhusbebyggelse eller Riddersviks Gård.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid byggande inom själva trädskoleområdet tas ingen naturmark eller parkmark i anspråk. Området har använts för att driva upp träd och andra växter som användes/planterades på stadens park- och gatumark. Det är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Området har en viss betydelse för insekter, fåglar, fjärilar och mindre djur (som kunnat ta sig igenom stängslet som omger området).

Som kompensation föreslår stadsbyggnads- och exploateringskontoren att den engelska parken, med sina höga kulturhistoriska värden såväl som natur- och rekreationsvärden, rustas upp så att dess värden tas till vara och förstärks. Parken kan göras mer tillgänglig för besökare. Inom det stora parkområdet finns också utrymme för olika aktiviteter och verksamheter med inriktning på lek och rekreation för både barn, ungdomar och äldre. I kommande detaljplanearbete kommer förslag på åtgärder att tas fram.

Längs Lövstavägen och längs de nya gatorna inom området, kommer gatu- och alléträd att planteras. Utöver dessa kommer ytterligare träd och annan växtlighet att planteras på planerad parkmark och kvartersmark.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som kommer att bebyggas har mycket små höjdskillnader. Tillgänglighetsfrågorna kommer att närmare utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Inom området kommer plats för en ny förskola att föreslås. Intill Riddersviks Gård finns en lekplats som används flitigt av bl.a. förskolor i närheten. Alléerna som finns i området används idag för biltrafik. Dessa kommer att göras om till parkvägar, vilket bidrar till en säkrare miljö, speciellt för barn. Utefter Lövstavägen kommer nya separata gång- och cykelvägar att anläggas. Nya och befintliga övergångar över Lövstavägen kommer att utformas så trafiksäkert som möjligt.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Preliminär tidplan

Start-PM i SBN	1:a kvartalet 2014
Programsamråd	2:a kvartalet 2014
Plansamråd	4:e kvartalet 2014
Granskning	1:a kvartalet 2015
Antagande i SBN	3:e kvartalet 2015
Laga kraft	år 2015

Denna preliminära tidplan förutsätter att planarbetet kan påbörjas direkt efter beslut i stadsbyggnadsnämnden. Under och efter programsamrådet kommer fler byggherrar att utses genom markanvisningar. Den kommande detaljpaneläggningen av ett nytt kraftvärmeverk i Lövsta kommer direkt att påverka planläggningen av Riddersviksområdet. Det är därför troligt att Riddersviksområdet kommer att planläggas i två etapper. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplaneläggning totalt kommer att pågå i cirka 2,5 år.

Allmänna gator i området måste byggas ut och Lövstavägen flyttas innan byggande av bostäderna kan påbörjas. Mot bakgrund av detta bedöms en första byggstart till tidigast år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018. Området kommer att byggas ut eftersom under några års tid och bedöms kunna vara färdigutbyggt tidigast år 2020.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets utformning, genomförande och ekonomi. Följande faktorer har hittills identifierats:

- *Överklagande av detaljplanen* kan försena genomförandet av projektet.
- *Dåliga grundförhållanden* kan fördyra och försvåra byggandet av både gator och hus.
- *Svårigheter med LOD* p.g.a. dåliga markförhållanden kan kräva extra åtgärder, både inom kvartersmark och allmän plats.
- Området ligger inom *primär skyddszon till östra Mälaren*.
- *Buller från Lövstavägen* kan kräva extra åtgärder på bostadshus nära vägen.
- *Hästar* – påverkar och begränsar området för bostadsbebyggelse.
- *Störningar från ny energianläggning* i Lövsta kan begränsa det område som får byggas med bostäder.
- Lövstavägen är *sekundär transportled för farligt gods* - skyddsavstånd krävs till bebyggelse.

Information till andra förvaltningar

Stadsbyggnads- och exploateringskontoren har diskuterat utbyggnadsförslaget med fastighetskontoret och trafikkontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen. Kontoren har gemensamt medverkat vid utredningen av området och delar uppfattning om möjlig och lämplig bebyggelse.

Fastighetskontoret förvaltar Riddersviks Gård och byggnaderna som hör till denna.

När markanvisningsärendet skickades till exploateringsnämnden skickades det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr för staden, har exploateringskontoret stämt av med stadsledningskontoret. En projektplan enligt Stockholms stads Projektstyrnings-metod kommer att upprättas.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planen handläggs med normalt planförfarande med programsamråd, eftersom planområdet till stor del utgörs av mark med stora kultur- och naturvärden liksom med betydande rekreationsvärden.

Betydande miljöpåverkan

Kontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap PBL och 6 kap MB att en miljöbedömning behöver göras.

Stadsbyggnadskontorets mål med planläggningen av Riddersvik

Riddersvik skall inte bli någon "utmark" utan en värdig avslutning av Stockholm längs Mälarens stränder västerut. Riddersvik skall väl svara mot engagerade bostadskunders önskemål och behov. Riddersvik måste erbjuda bostadskvaliteter som motiverar dagens högre kostnadsläge gentemot de förhållandevis billiga äldre alternativ som erbjuds i omgivningen.

Riddersviks gård och engelska parken är en unik kulturhistorisk miljö, som måste få prägla området. Mälaren ger möjligheter till bad och båtliv.

Ridstallet med sina hästhagar är en unik miljö, som tillför området en rad upplevelser. Det betjänar dock aktivt en väldigt liten grupp (ca 50 personer). Stora delar av engelska parken blir också otillgänglig för allergikänsliga personer.

Hässelby och Lövsta var ett gammalt "brukssamhälle". Lokstallet, Gamla Konsumbutiken och Folkets Hus minner om den tiden. Ett starkt samband mellan dessa kan skärpa Riddersviks profil.

Lindalléerna är ovärderliga stadsbildselement, som till varje pris måste värnas.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att föreliggande förslag har utarbetas utifrån Hässelby Villastads förutsättningar och behov av förnyelse. Förslaget är inordnat i befintlig bebyggelsestruktur på ett väl avvägt sätt och ger ett välbehövligt tillskott av både småhus och flerbostadshus i stadsdelen. Det är angeläget att det tidigare trädskoleområdet, som är inhägnat, ej tillgängligt för allmänheten och som stått oanvänt i ca fyra år, planläggs för bostäder. Att bygga på detta område överens-



stämmer med stadens mål att bygga på redan ianspråktagen mark. Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och om möjligt delvis lösas med garage under jord för flerbostadshusen.

Förslaget medverkar till att lösa delar av behovet av förskoleplatser samtidigt som det ger ett tillskott av bostäder i stadsdelen.

Genom planläggning av det område som omfattar f d trädskolan, Riddersviks gård och den engelska parken kan även natur- och kulturhistoriska värden i området skyddas.