

Handläggare
Peter Lundevall
08-508 27292**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Riddersvik, del av fastigheten Hässelby villastad 36:1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad (ca 600 bostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Tf avdelningschefLouise Heimler
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 560 nya bostäder, ca 60 vård- och omsorgsbostäder och en förskola med åtta avdelningar vid platsen för den f d trädskolan i Riddersvik i Hässelby villastad. Planen avser även att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken. Stadsplanestrukturen har inspirerats av trädgårdsstadsidén. Planförslaget innehåller ca 50 % hyresrätter inklusive äldreboende och 50 % bostadsrätter/äganderätter. Staden äger all mark inom planområdet.

Föreliggande planförslag var på samråd 2018-12-04 – 2019-01-29. Planprocessen visar att flertalet remissinstanser är positiva till bostäder på den nedlagda trädskolans tomt samt att Riddersvik gård och den engelska parkens kulturvärdens skyddas. Invändningar i sak framförs. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att kompletterande redovisning och revideringar genomförs inför nästa planskede.

Många Hässelbybor framför kritik mot att nya bostäder byggs eftersom det är köbildning på Lövestavägen och kollektivtrafiken inte fungerar tillfredställande. Exploateringen anses vara för hög,

särskilt i den östra delen av planområdet intill Riddersviks allé. Förskolan vid Riddersviksvägen anses också innebära en alltför hög skala. Den tar en besöksparkering i anspråk samt hindrar nyttjandet av ett parkstråk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår utifrån inkomna synpunkter förändringar främst i den exponerade östra delen av planområdet. Sammanfattningsvis föreslås ett femvåningshus i entréläge sänkas medan andra delar inom kvarteret höjs. Ett högre hus föreslås flyttas till ett kvarter inom planområdet som ännu inte markanvisats och ersättas av en radhuslänga. Det kvarter där omsorgsbyggnaden är belägen kan effektiviseras, vilket innebär att förskolan kan placeras i anslutning till omsorgsbyggnaden. På så sätt kan en viktig besöksparkering liksom parkmark kvarstå.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och att ett reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 560 nya bostäder, ca 60 vård- och omsorgsboende platser samt en förskola med åtta avdelningar, vid platsen för den före detta trädskolan i Riddersvik i Hässelby villastad. Avsikten är vidare att utveckla området utifrån en vision om en samtida trädgårdsstad som låg till grund för en markanvisningstävling för området. Visionen konkretiseras genom bl a variation i skala utifrån platsens förutsättningar varierade hustyper, förgårdsmark, gröna gårdar samt platsbildningar. Planen syftar också till att bevara och utveckla natur och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken. Ingen nyttjad naturmark tas i anspråk. En stallbyggnad och hage ges skyddsbestämmelser. Bostadsplanerna inrymmer ca 50 procent hyresrätter inklusive omsorgsboendet och ca 50 procent bostadsrätter/äganderätt. Tillsammans ger det möjligheter till att området intresserar olika hushållskategorier. En grundläggande tanke är att föreslagen bostadsbebyggelsen bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål om 140 000 nya bostäder till 2030.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Hässelby villastad i nordvästra Stockholm. Området innefattar bl a Riddersviks gård med stadens

f d trädskola samt en stor park. Området är ca 45 ha och omfattar delar av fastigheterna Hässelby villastad 36:1 och 28:1.



Planområdet och gällande planer.

Gällande detaljplaner

En stor del av planområdet är inte tidigare planlagt. I nordöst omfattar planområdet delar av stadsplanerna 7084, 7081, 8011A och 6016 som föreskriver gatumark eller parkmark. Detaljplan P1999-05510 (f d lokstallet) ligger som en enklav inom planområdet men omfattas inte av planförslaget.

Pågående detaljplan i området

Nordväst om planområdet pågår arbete med den detaljplan (dnr 2017-09500) som prövar möjligheten att uppföra ett kraftvärmeverk i Lövsta. Samråd om detaljplanen genomförs maj-juni 2019.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Föreliggande förslag till detaljplan för Riddersvik är förenligt med översiktsplanen. Planområdet ingår i utbyggnadsstrategin *stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)*. Inom denna strategi pekas områden ut som kan kompletteras med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och nya offentliga rum. Översiktsplanen lyfter att planering pågår för komplettering kring Riddersvik gård samt att platsen har goda förutsättningar att utvecklas till ett attraktivt område för rekreation och möten för västerort.

Vision 2040

I Stockholms stads Vision 2040 (godkänd i kommunfullmäktige 2015), anges att det växande Stockholm är en viktig förutsättning för att staden ska kunna utvecklas och att stockholmarna ska få en bättre stad att leva i. Samtidigt ställer en växande stad stora krav på bostadsbyggande, framkomlighet och utbyggd samhällsservice.

Program

Programsamråd hölls 2014 för ny bostadsbebyggelse på den f d trädskolan innehållande ca 300 bostäder. Syftet med programarbetet var att, utöver de nya bostäderna, skydda de kulturhistoriska värden och naturvärden som Riddersviks gård med gårdsmiljö och park utgör. Förslaget mottogs positivt av majoriteten av remissinstanserna som framförde synpunkter i sak. De flesta sakägare och övriga boende önskade att området behålls obebyggt, att om det bebyggs så ska det ske enbart med småhus samt att trafiksituationen på Lövstavägen förbättras, både för biltrafik och för bussar. Programförslaget bearbetades vilket bl a innebar att flerbostadshus förlades mot Lövstavägen. Det bidrog till att antalet bostäder ökade till ca 450. Stadsbyggnadsnämnden godkände det bearbetade programmet 2015-04-14.

Kommunala beslut i övrigt

Avveckling av trädskolan

Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 att verksamheten vid Riddersviks trädskola om ca nio ha skulle upphöra. Verksamheten avslutades 2009.

Nytt kraftvärmeverk i Lövsta

Planområdet gränsar i nordväst till detaljplanen som syftar till att möjliggöra ett nytt kraftvärmeverk. Verket planeras ersätta Hässelbyverket och är angeläget för att nå ett fossilbränslefritt Stockholm. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-30 att planarbetet skulle påbörjas. Plansamråd genomförs våren 2019. Närmaste avstånd mellan föreslaget kraftvärmeverk (förbränningsbyggnaden) och ny bostadsbebyggelse inom Riddersvik är ca 500 meter.

Markanvisning

Stockholms stad genom exploateringskontoret bjöd 2015 in till markanvisningstävling för bostäder på den f d trädskoleområdet i Riddersvik. Tävlingsjuryn har formulerat en vision om en samtida trädgårdsstad som nu ligger till grund för planförslaget.

Exploateringsnämnden har anvisat mark inom planområdet till Besqab (2014-08-28), Hauschild & Siegel architecture AB, Ikano bostad AB, Wallfast AB, Svenska hem i Bromma AB, Innovation Properties Sverige AB med Väst kuststugan AB och Vivere Fastigheter AB (2016-10-20). Exploateringsnämnden avser att anvisa mark till SISAB samt kv. 7 till byggtör för bostäder.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet är beläget i den nordvästra utkanten av Hässelby villastad. Majoriteten av omkringliggande bebyggelse utgörs av villor och radhus. Det finns även flerbostadshus i upp till fyra våningar norr om planområdet. Omkring 200 meter österut uppfördes flerbostadshusbebyggelse i fyra våningar under 1980-talet på ömse sidor om Åkermyntan centrum. I nordväst ansluter naturområden vid Lövsta backar, Görvälns naturreservat och Kyrkhamn. Den tidigare soptippen vid Lövsta har täckts över och omvandlats till ett gräsbevuxet område med stiliserad topografi. Planområdet är flackt där den tidigare trädskolan legat. I den engelska parken ned mot Mälaren är marken mer kuperad. Riddersviks gård är bebyggd med en gles lägre bebyggelse vilket ger en lantlig prägel. De höga alléerna dominerar över bebyggelsen.



Flygfoto över planområdet med omnejd, helhetsmiljön är bevarad.

Kulturmiljö

Riddersviks gårdsanläggning med omgivning är utpekad av stadsmuseet som en särskild värdefull kulturhistorisk miljö. Herrgården från 1762 är av Stadsmuseet blåklassad, dvs av byggnadsminnesklass. Helhetsbedömningen lyder: *Riddersvik med herrgårdsbyggnader, arbetarbostäder, ekonomibyggnader för lantbruket i ett område med alléer som markerar huvudstråken, gårdsplan, trädgård, park med lusthus och den öppna åkermarken har sammantaget ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Riddersviks gård är den enda gårdsbildningen i stadens ägo där helhetsmiljön är bevarad.*



Bild till vänster: Riddersviks gård med flyglar. Bild till höger: Odlingslotter och Riddersviks gård. Foton: Nivå Landskapsarkitektur.

Natur

Under 1800-talet bedrevs jordbruk på platsen för den f d trädskolan. År 1979 lät staden flytta sin trädskola till Riddersvik. Där låg trädskolan i trettio år innan den avvecklades 2009. Marken är idag inhägnad och tämligen glest bevuxen med lägre träd. Platsen har begränsade naturvärden i sig, men fyller en funktion för spridning. Den engelska parken har karaktär av landskapspark med bestånd av gammal tall, grov ek, parklind och lärk. Planområdet ingår i den regionala grönstrukturen och är del av Görvälnkilen. Området har höga naturvärden och ett rikt djurliv.

Trafik och kollektivtrafik

Lövstavägen/Bergslagsvägen är en huvudtrafikled. Lövstavägen har i anslutning till planområdet ca 5 900 fordon per dygn (2016). Riddersvik försörjs av flera busslinjer på Lövstavägen, Blomsterkungsvägen och Växthusvägen. Möjlighet för byte till pendeltåg finns i Barkaby och Spånga samt till tunnelbana i Vällingby eller Hässelby strand.

Vattenfrågor

Genom det f d trädskoleområdet går ett öppet dike, som tar emot dagvatten från norra Hässelby Villastad. Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, med särskilda skyddsföreskrifter. Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE659044-160864).

Riskfrågor

Förorenad mark

Planområdet har undersökts översiktligt mellan åren 2001 och 2014 avseende markföroreningar. Undersökningarna visar att området har en generell föroreningsnivå som ligger mellan Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

Djurhållning

En fältrittklubb med ca 20 hästar hyr gårdens stall och arrenderar hagmark. Folkhälsomyndigheten har ett rekommenderat avstånd på 200 meter till bostäder medan Boverket inte anger något specifikt säkerhetsavstånd i sin senaste vägledning (2011). Stockholms stads generella rekommendation är ett skyddsavstånd till bostäder på 100 meter från stallentré samt 50 meter från hagar och ridvägar.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen klaras för planområdet. Det gäller även för det planerade kraftvärmeverket i Lövsta (dnr 2017-09500).

Buller

Buller sprids från Lövstavägen som avses att flytta norrut. Placering för det föreslagna kraftvärmeverket och verksamhetsbuller kommer att prövas i detaljplanearbetet och en tillståndsprövningsprocess för anläggningen. Bullerspridning från kraftvärmeverket visar värden under gränsvärdena för bostäderna i Riddersvik.

Farligt gods

Genom planområdet går Lövstavägen som är sekundär transportled för farligt gods varför riskfrågan ska utredas.

Service, idrott och kultur

Åkermyntans centrum med livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek och vårdcentral mm ligger ca 800 från planområdet. Till Vällingby stora centrum är det ca 4,5 km.

Riddersviks gård och den engelska parken är ett populärt besöksmål. Parkområdet är viktigt för närboendes rekreation. Stallverksamheten är ett populärt inslag. Norr om planområdet finns Kyrkhamn som utreds för naturreservat.

Planförslaget

Samrådsförslaget föreslår ny bebyggelse, gator, torg och park på främst den tidigare trädskolans mark samt skydd av den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Riddersviks gård, andra kulturhistoriskt intressanta byggnader samt den engelska parken.

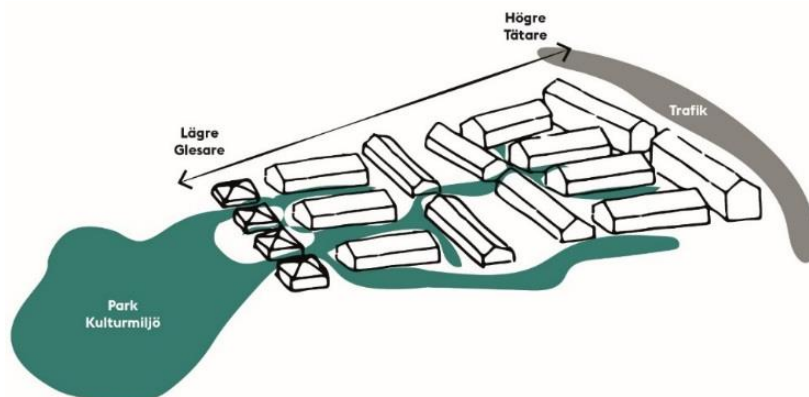


Kv 1. Byggaktör och arkitekt: Hauschild & Siegel architecture, **kv 2.** Byggaktör: Ikano Bostad, arkitekt: Stadstudio & Landskapsgruppen, **kv 3.** Byggaktör: Besqab Projektutveckling, arkitekt: A-sidan, **kv 4.** Byggaktör: Wallfast, arkitekt: Kjellander Sjöberg, **kv 5.** Byggaktör: Svenska Hem i Bromma, arkitekt: DinellJohansson Arkitekter, **kv 6.** Byggaktör: Innovation Properties, arkitekt: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter, **kv 7.** Kvarter ej markanvisat, **kv 8.** Byggaktör: Vivere, arkitekt: White Arkitekter, **kv 9.** Byggaktör: Innovation Properties, arkitekt: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter, **kv 10.** Byggaktör: SISAB, arkitekt: A-sidan & TM-konsult.

Ny bebyggelse

Samrådsförslaget inrymde ca 560 bostäder, ett vård- och omsorgsboende med 60 platser, sex servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar. Bebyggelsestrukturen utgörs av 10 kvarter. Planförslaget innehåller ca 50 % hyresrätter inklusive vårdboende och ca 50 % bostadsrätter/äganderätter.

Bostadsbebyggelsen föreslogs i samrådsförslaget jämfört med programförslaget vara högre och tätare (i huvudsak fyra våningar) som skydd mot Lövstavägens trafikbuller. Mot den kulturhistorisk värdefulla miljön föreslogs en lägre och glesare bebyggelse. Utformningen har hämtat inspiration från trädgårdsstaden. Trädgårdsstadens karaktär skapas bl a genom bostadshus med entréer mot gata, förgårdar med planterbar mark i söderlägen och trädplanterade gator. Dagvattenlösningarna är integrerade i landskapet. En stadsmässig karaktär skapas genom att bebyggelsens fasader livar längs med gator.



Den nya bebyggelsen är högre och tätare mot trafiken på Lövstavägen och lägre och glesare mot park- och kulturmiljö.

För att säkerställa att det inte uppstår för höga halter av hästallergener planteras en vegetationsridå mellan hagen och bostadsbebyggelsen.

Gestaltungsprinciper

Till planen hör ett stadsbyggnadsprogram som bl a behandlar stadsbilden, riktlinjer för byggnadernas utformning och markens anordnande. Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelser gällande högsta höjd på byggnader och tillåtna takvinklar. En harmonisk variation inom och mellan kvarter eftersträvas för att möta olika boendes preferenser och ge en stimulerande gatubild. För att bostadsgårdar ska karaktäriseras av grönska, och möjligheter till lek ska planterbar mark eller planterbart bjälklag finnas. Detaljplanen reglerar också gestaltningen för bland annat förgårdsmark, bostadsgårdar och kvartersgator.



Bild till vänster: Möjlig utformning av låga punkthus (kvarter 6 och 9). Illustration: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter för Innovation Properties och Väst kuststugan. Bild till höger: Flera av bostadskvarteren rymmer olika hustyper AB (kvarter 8). Illustration: White Arkitekter för Vivere Fastigheter.



*Bild till vänster: Alla bostadsgårdar utformas med plats för lek (kvarter 4).
Illustration: DinellJohansson Arkitekter för Svenska Hem i Bromma.*

*Bild till höger: Högre bebyggelseförläggs mot Lövstavägen (kvarter 8).
Illustration: White Arkitekter för Vivere Fastigheter AB.*

Torg och platsbildningar

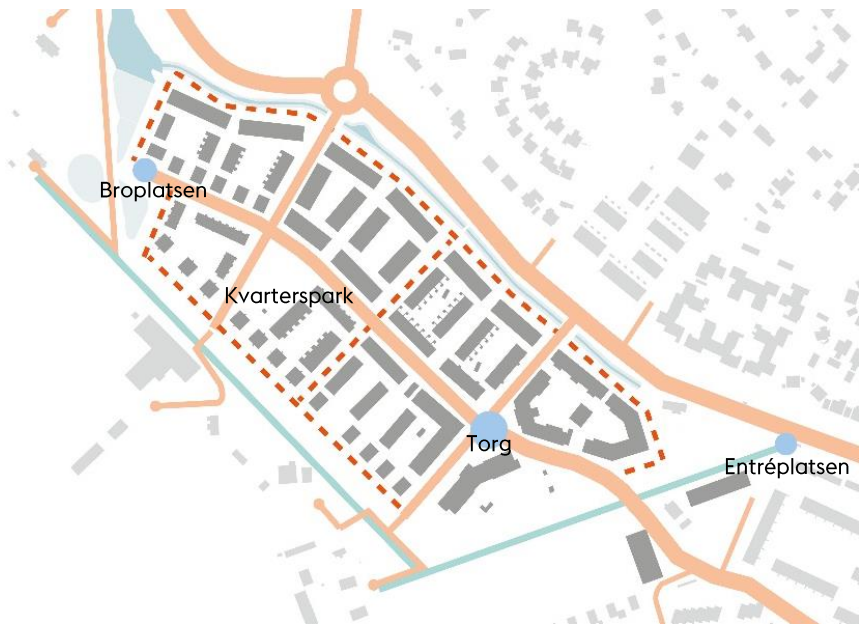
Befintligt dike genom området får ett nytt läge längs Lövstavägen. En dagvattenpark för rening av dagvatten tillkommer i områdets västra del. I anslutning till dagvattenparken föreslås "Broplatsen" som utgör en övergång mellan bebyggelsen och kulturlandskapet. En torgbildning föreslås på ömse sidor om Riddersviksvägen. Inom bostadsområdet föreslås även en kvarterspark.



Dagvattenlösning vid "Broplatsen". Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Gator och trafik

Det nya området är uppbyggt kring allmänna huvudgator och kompletteras av kvartersgator i anslutning till bostadskvarter. Lövstavägen flyttas norrut och Riddersviksvägen förlängs genom den nya bebyggelsen. Ett nytt finmaskigt nät för gång och cykel skapas inom området. Längs Lövstavägen anläggs en ny sammanhängande cykelbana. Nya busshållplatser föreslås vid Lövstavägen.



Allmänna gator är heldragna och kvartersgator är streckade. Platsbildningar markerade i blått. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Parkering

Det läggespecifika parkeringstalet är i den här delen av staden 0,6 parkeringsplatser/bostad. Byggaktörer kan genom mobilitetsåtgärder sänka parkeringstalet enligt Stockholms stads policy för gröna parkeringstal. För radhus och stadsvillor är parkeringstalet 1,0. I samrådsförslaget föreslogs att en förskola placeras på en större besöksparkering vid Riddersviksvägen. En annan besöksparkering vid Riddersviks gårdsallé föreslås halveras och en parkering i direkt anslutning till herrgården och kolonilotterna föreslås utgå.

Skydd av kulturmiljövärden

Riddersvik är ett unikt område vars värden ges skyddsbestämmelser i detaljplanen. Skyddsbestämmelserna (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för områdets karaktär och kulturhistoria. Främst gäller detta byggnadernas konstruktion och yttre utformning. För vissa byggnader finns skyddsbestämmelser för interiörer. Där har lovplikten utökats. Förutom herrgårdsbyggnaden som är blåklassad föreslås flera andra kulturhistoriskt intressanta byggnader få skyddsbestämmelser i plan.

Parkmarken (i huvudsak den engelska trädgården) har stora naturvärden och kulturhistoriska värden. För att säkerställa stränder och utblickar har planområdet utvidgats relativt långt ut i vattnet. Exploateringskontoret har i samband med planarbetet tagit fram ett park- och skötselprogram som syftar till att vårda och utveckla parkmiljön.

Hagmarken som används som beteshagar för hästar i intilliggande stall ges användningen odling och djurhållning. Gårdens tidigare köksträdgård hyrs idag av en kolonistförening och planlades i samrådsförslaget som odlingslotter.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslagets ca 600 bostäder bidrar till stadens bostadsmål med delmålet 70 000 nya bostäder 2019-2025. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget möjliggör attraktiva och levande boendemiljöer i anslutning till en unik kulturhistorisk bebyggelse och vacker natur.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Ett tillskott av hundratals bostäder förstärker underlaget till när- liggande Åkermyntan centrum. Planförslaget innebär en lokal för centrumändamål vid planområdets lokala torg. Planen möjliggör en fastighetsbildning av gården och stallmiljön i enlighet med beslut av exploateringsnämnden. Två mindre nya byggrätter kan öka möjligheterna för besöksverksamheten vid Riddersviks gård att fortgå. Den nya förskolan och omsorgsboendet tillför lokala arbetsplatser.

Kulturmiljö i en växande stad

Föreslagen bebyggelsen utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen enligt 2 kap.6 § plan och bygglagen (2010:900). Efter programsamrådet 2014 utarbetades en kulturhistorisk konsekvensanalys (AIX, 2015). Föreliggande planförslag har anpassats till de synpunkter om värnande av kulturmiljön, som analysen lyfter fram. Respektavståndet mellan ny bebyggelse och herrgårdsbyggnaden bedöms som fullgott.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen innebär att ett mer varierat bostadsutbud skapas i Hässelby villastad. Andelen hyresbostäder inklusive specialbostäder i stadsdelen uppgår till 23 procent. I planförslaget uppgår andelen hyresrätter och specialbostäder i form av omsorgsboende till 50 procent. Genom att Riddersviksvägen förlängs in i det nya bostadsområdet förstärks kopplingen till den befintliga villastaden. En upprustning av den engelska parken väntas stärka Riddersvik som besöksmål och därigenom locka besökare från Hässelby och andra stadsdelar. Den f d trädskolan är idag inhägnad och lågt nyttjad. Den föreslagna bostadsbebyggelsen, förskolan etc. bedöms

bidra till ökad trygghet. Riddersviks omgivningar bedöms ge en upplevelserik och trygg uppväxtmiljö för barn. Hässelby villastads skola ligger ca 550 meter bort

Trafik och mobilitet

Planområdet ligger i den del av kommunen som har längst avstånd till city och saknar kapacitetsstark spårbunden kollektivtrafik, vilket förklarar ett högt bilinnehav i stadsdelen. Fler bostäder som genererar ökade transporter påverkar framkomligheten på Lövstavägen. Samtidigt ger bostäderna ett ökat underlag till en förstärkt kollektivtrafik. Nya hållplatser planeras i anslutning till nybyggnadsområdet. En ny cykelbana planeras intill Lövstavägen.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

En markanvisningstävling med gestaltningskriterier låg till grund för markanvisningarna. Inspiration från trädgårdsstadsplaneringen och markens uppdelning i mindre kvarter ger nybyggnadsområdet grönska, variation och en trivsamt skala. Den balanserade skalan samspelar i stort med Hässelby villastads karaktär.

Kulturliv, idrott och rekreation

Områdets värde för friluftsliv och rekreation är betydelsefullt. Genom att området planläggs med bevarandebestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och att parken rustas, säkerställs kulturella upplevelser och möjligheter till rekreation för såväl nuvarande och nya boende.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Som kompensation för ianspråktagen grönyta på f d trädgårds-skolans mark föreslås att den engelska parken rustas upp till mer ursprunglig karaktär och görs mer tillgänglig. En ekologisk mångfald möjliggörs genom parkens storlek och variation, odlingslotterna, de planerade gröna bostadsgårdarna samt skyddandet av de två alléerna. Ett öppet dagvattendike och en dagvattendam kopplade till en vattenförande ravin omhändertar dagvattnet på ett pedagogiskt sätt.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas innan avledning sker. Nybyggnadsområdet bedöms klara ett s k hundraårsregn men frågan kommer att utredas närmare i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer.

Bullerutredningen för ny bebyggelse har beaktat att den planerade energianläggningen i Lövsta kan innebära en viss ökad trafik förbi planområdet. Beräkningarna visar att riktvärdet för trafikbuller kan innehållas för samtliga bostäder förutsatt att i vissa fall minst hälften av boningsrummen orienteras mot innergården alternativt att lägenhetsstorleken begränsas till max 35 m². Lövstavägen är sekundär transportled för farligt gods. En förutsättning angiven i planen är att bostäder placeras på minst 25 meters avstånd från Lövstavägen. En i plan reglerad tät vegetationsridå hindrar allergenspridning. Gällande markföroreningar pågår det arbete med att ta fram platsspecifika riktvärden för att finna vilka åtgärder som behöver vidas för att marken ska bli lämplig att bebygga och inte utgöra en hälsorisk för människor.

Teknisk försörjning

Planområdet får behov av två nya elnätsstationer, vilka planläggs. I övrigt finns teknisk infrastruktur framdragen till planområdet.

Planprocess

Process

Planen är upprättad med normalt förfarande med program enligt PBL (2010:900) i dess lydelse innan 1 januari 2015.

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 4 december 2018 till 29 januari 2019. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Hässelby Villastads bibliotek i Åkermyntans centrum och på Medborgarkontoret på Bibblerian i Hässelby gård samt på www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 2018-12-18 i Hässelby Villastads Folketshus där ca 200 personer närvarade. Antalet yttrande uppgår till ca 180.

Samlade synpunkter

Remissinstanserna stöder i huvudsak planförslaget men har synpunkter i sak. Länsstyrelsen är positiv till att detaljplanförslaget generellt lyckas skapa en exploatering med bostäder samtidigt som höga natur- och kulturvärden bevaras, upprustas och blir en kvalité, inte bara för det nya bostadsområdet utan för en betydligt större omgivning. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att kompletterande redovisning och revideringar genomförs inför nästa planskede avseendemiljö kvalitetsnormer för vatten, miljö kvalitetsnormer för luft, strandskydd samt hälsa och säkerhet (översvämning, förorenad mark, buller, geoteknik och farligt gods). Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta varför en MKB kan bli aktuell. En rad kompletterande utredningar och förtydliganden föreslås av

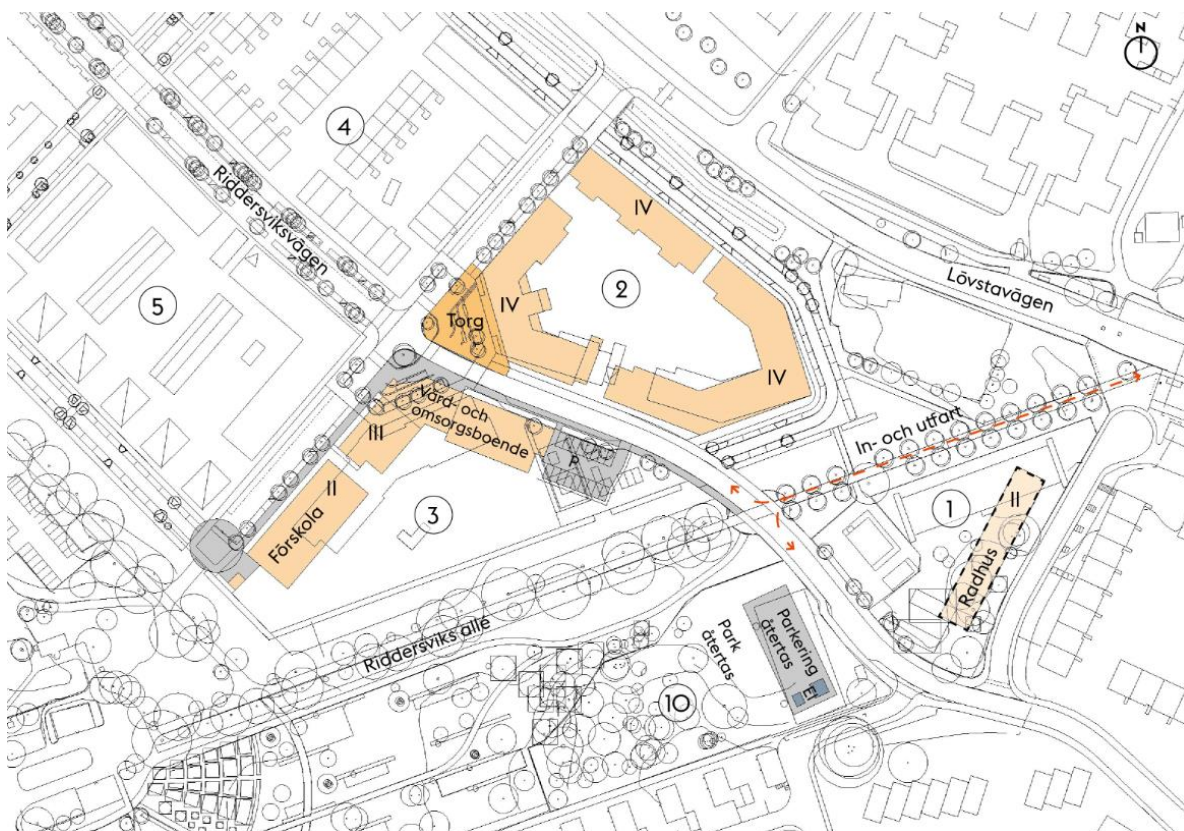
länsstyrelsen. Sakägare och närboende är kritiska mot fler bostäder, som genererar mer trafik på den belastade Lövstavägen där också kollektivtrafiken hamnar i köerna. Vidare anser många att flerbostadshusen bör sänkas till tre våningar. Kritiska åsikter riktas särskilt mot utformningen och skalan i den östra delen av planområdet. Särskilt anses kv. 1 och 2 för höga och att förskolan inom kv. 10 vid Riddersviksvägen är felplacerad.

Kontoret konstaterar inledningsvis att grundkonceptet med en bebyggelse inspirerad av trädgårdsstadsidén är väl funnen i Hässelby villastads karaktär och närheten till det vackra kulturlandskapet. Generellt riktas få kritiska synpunkter mot den västra delen av planområdet, dvs kv. 4-8. Kontoret har med anledning av inkomna synpunkter omstuderat planupplägget i bebyggelseområdets östra del. Det 4-5 våningar höga huset inom kv. 1 föreslås utgå från platsen. Byggaktören kan ges ny markanvisning inom kv. 7 som ännu inte är markanvisat. Inom kv. 1 avser kontoret istället studera om radhusbebyggelse kan inrymmas. En sådan bebyggelse skulle harmoniseras med befintlig radhuslänga på motsatta sida av Enbärsgränd och den småskaliga kulturhistoriska bebyggelsen (bl a äldsta konsumbutiken i Stockholm) inom kvarteret.

Hushöjden i kv. 2 varierade i samrådsförslaget mellan 3-5 våningar. I detta synliga entréläge föreslås en enhetlig höjd på 4 våningar. I likhet med övriga flerbostadshus mot Lövstavägen föreslås att vindsinredning tillåts. Sammantaget innebär justeringarna en mer sammanhållen skala och en viss utökad exploateringsgrad. Arkitekturen behöver bearbetas. Det planerade torget i fint solläge vidgas något.

Förskolan i kv. 10 föreslås flyttas till kv. 3 och samordnas med omsorgsboendet inom kvarteret. En flytt till kv. 3 innebär att förskolan placeras ”mitt i byn” dvs i direkt anslutning till nybyggnadsområdet, där de flesta barnen kommer att bo. Genom att förskolan omlokaliseras kan en väl nyttjad parkeringsplats kvarstå för besökare till Riddersviks gård och den engelska parken vilket är förenligt med ett av planarbetets övergripande målsättning att utveckla området för besökare. En flytt till kv. 3 innebär att ett parkstråk och en uppskattad del av den s k Rosenparken kan bevaras. SISAB har inga invändningar mot föreslagen flytt.

Byggnaden för omsorgsboende inom kv. 3 flyttas närmare korsningen. Därmed ges utrymme för omplaceringen av ovan nämnda förskola. Förskolebarnen får vid en omlokalisering en väl belägen gård.



Skiss som illustrerar föreslagna förändringar. Förslag till bearbetning visas med färgade ytor. Siluetter av samrådsförslaget syns också i kartbilden.

Ridderviks allé förlängdes i samrådsförslaget till Lövstavägen, men utan trafik. Kontoret föreslår att denna del prövas att öppnas för trafik för att få ett bättre trafikflöde för boende i befintliga villastaden mot Lövstavägen. Trafikeringen av allén beräknas bli förhållandevis begränsad och är i linje med stadsmuseet som menar att allén är ett naturligt och historiskt sätt att angöra en herrgårdsbyggnad

I övrigt föreslås att kolonilotterna placeras på parkmark istället för kvartersmark. Ändringen är i enlighet med lantmäteriets formella invändningar mot ett utsnitt kvartersmark inom parkmark. Detta är även i enlighet med stadsdelsnämnden som upplåter lotterna. Genom att reducera men behålla en befintlig parkeringsplats i direkt anslutning till herrgården ges kolonisterna rimliga möjligheter att angöra sina lotter, liksom gäster samt transporter till man-gårdsbyggnaden. Användningen för de två mindre nybyggnads-rätterna anpassas mer till gårdens nuvarande inriktning. Istället för en gata runt hela stallområde föreslås en enklare vändplats i stallområdets södra del. Planarbetet kompletteras med ett flertal utredningar i enlighet med länsstyrelsens önskemål.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, liksom miljöförvaltningen, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Utifrån det ytterligare material som tagits fram sedan programsamråd bedömer länsstyrelsen att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare, speciellt avseende MKN vatten, markföroreningar och kulturmiljö.

Tidplan

Granskning	december 2019
Antagande (SBN)	juni 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med ovan nämnda byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Utformningen av Riddersvik vilar på idén om en samtida trädgårdsstad. Aktuellt planförslag bygger vidare på underlaget från ett programarbete och en markanvisningstävling. En generell utgångspunkt är översiktsplanen som anger bostäder för planområdet och stadens delmål att bygga 70 000 nya bostäder 2019-2025. Bostadsområdets lägeskvalitet är den direkta närheten till två av yttre västerorts viktigaste kulturbärande inrättningar – Riddersviks gårdsmiljö och den engelska parken. Parkens läge vid Mälaren, dess storlek och karaktär ger unika möjligheter till en stämningsfull naturupplevelse.

Planens två delar med bostadsutbyggnad och bevarande av kultur- och parkmiljön hänger samman. Bostäderna är en ekonomisk förutsättning att rusta upp den engelska parken och utveckla Riddersviks gård. Angående köbildning på Lövstavägen är det viktigt att kollektivtrafiken på sikt byggs ut och bostäderna ger ett bättre underlag för en sådan.

Remissyttrandena ger stöd för samrådsförslagets grunddrag med bevarande av Riddersviks gård och den engelska parken samt huvuddelen av nybyggnadsområdet. Bearbetningar av samrådsförslaget föreslås främst för de delar av bebyggelseområdet i öster som tydligast annonserar sig utåt. Även trafikföringen föreslås justeras. Flertalet förslag till ändringar torde vara i linje - helt eller delvis - med många kringboendes mening.

Sammantaget har kontoret funnit att det är möjligt att ca 600 nya bostäder kan tillkomma inom f d trädgårdsskolans område. Sedan trädgårdsskolans nedläggning 2009 har marken, som saknar påtagliga natur- och rekreationsvärden, i stort legat oanvänd.

Inspirationen från trädgårdsstadsidén ger en tät och förhållandevis låg skala. Sällsynta boendekvalitéer skapas genom blandningen av villalikhnande punkthus, radhus, lägre flerbostadshustyper i 3-4 våningar, vård- och omsorgsboende, förskola, bostadsrätter och hyresrätter, närhet till park samt ett stall och historisk gårdsmiljö.

Kontoret bedömer att presenterade förslag till bearbetningar av planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och att ett reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT