

Handläggare
Maria Pettersson
Telefon 08-508 26 662**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av programsamråd och ställnings- tagande inför fortsatt planarbete för del av fas- tigheterna Hässelby Villastad 36:1 och 28:1 i stadsdelen Hässelby Villastad, f.d. Riddersviks trädkola (ca 450 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av programsamrådet och beslutar att förslag till detaljplan ska upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Monika Joelsson Vestlund

Sammanfattning

Programsamråd har hållits för en ny bostadsbebyggelse på det f.d. trädkoleområdet i Riddersvik om sammanlagt ca 400 nya bostäder i småhus och flerbostadshus. Syftet med planarbetet är utöver de 400 bostäderna att skydda de kulturhistoriska värden och naturvärden som Riddersviks gård med gårdsmiljö och park utgör. Mark är anvisad till SMÅA AB för ca 50 småhus och 45-50 lägenheter samt till Besqab Produktutveckling AB för ett vård- och omsorgsboende för äldre. Flera markanvisningar planeras till olika byggherrar.

Förslaget mottogs positivt av majoriteten av remissinstanserna som tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Ett flertal utredningar anses behöva genomföras, framför allt vad gäller kulturhistoriska värden, riskfrågor, dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer samt hanteringen av biotopskyddade miljöer. De flesta sakägare och övriga boende önskar att området behålls obebyggt, att om det bebyggs så ska det ske enbart med småhus – inga flerbostadshus, och att trafiksituationen på Lövstavägen förbättras, både för biltrafik och för bussar.

Med anledning av synpunkter som framförts under samrådet har förslaget bearbetats - avståndet mellan alléerna och ny bebyggelse ökas, den högre bebyggelsen placeras närmast Lövstavägen och området för nya bostäder avgränsas mot väster med hänsyn tagen till beräknad utbredning av buller från en planerad ny energianläggning i Lövsta.

Kontoret föreslår att detaljplan upprättas enligt det bearbetade förslaget och förs vidare till plansamråd.

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

Bilaga: Remiss- och samrådsredogörelse

Utlåtande

Bakgrund

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

Avveckling av Riddersviks trädskola beslutades av exploateringsnämnden den 24 januari 2008. Marken är således 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. Efter som det står oanvänt är området på väg att växa igen. Invid trädskolan finns ett stall som ägs av staden. Det hyrs av Riddersviks Fälttriktclubb, som har 19 hästar. 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.

Stadens ambition är att Stockholm ska vara en stad för alla. Idag begränsar bostadsbristen stadens utveckling såväl som stockholmarnas. Därför måste takten i bostadsbyggandet öka. Målet är att bygga 40 000 klimatsmarta bostäder fram till 2020. Stadsbyggnadsnämndens arbete ska genomsyras av målet att få upp takten i byggandet och planerandet av en jämlik, tillgänglig och hållbar stad.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har gjort en gemensam bedömning att en blandning av småhus och mindre flerbostadshus är möjlig och lämplig här. Plats för minst 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 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. Den 28 augusti 2014 anvisade exploateringsnämnden mark för vård- och omsorgsboende för äldre inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 till Besqab Produktutveckling AB. Det är de första av flera planerade markanvisningar till flera olika byggherrar. Exploateringsnämnden beslutade även att hästverksamheten i området ska bli kvar.

Programsamråd

Programsamrådet pågick under tiden den 1 april – 23 maj 2014. Sakägare har inbjudits till informations- och samrådsmöte med representanter för stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Samrådsförslaget visade en blandning av småhus och mindre flerbostadshus, innehållande knappt 300 bostäder, ca 150 småhus och ca 140 lägenheter i flerbostadshus. Förutom ny bostadsbebyggelse, inom den f. d. trädskolans område, ingick även Riddersviks gård och engelska parken. Genom planläggning kan man skydda de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns i området.



Programsamrådsförslaget med en blandning av mindre punkthus vid alléerna och radhus

Medborgarenkät

Som en del i arbetet med att utveckla Riddersviksområdet har Stockholms stad genomfört en medborgarundersökning under perioden 3 november - 30 november 2014.

Enkäten fungerar som en tidig dialog med medborgarna. Metoden går ut på att samla in kunskap om området genom att fråga de människor som vistas där hur de upplever området. Medborgarnas upplevelser mäts utifrån ett antal för området utvalda platser och ger en systematisk beskrivning och värdering av området. Den här enkäten har fokuserat på områden utanför själva trädskoleområdet, främst den engelska parken, eftersom det finns en ambition att bevara och rusta upp den.

En sammanställning av enkätsvaren är utlagd på projektets webbsida www.stockholm.se/riddersvik

Inkomna synpunkter under programsamrådet

Länsstyrelsen skriver att i det fortsatta planarbete behöver frågor som bland annat rör risker, dagvattenhantering, miljökvalitetsnormer samt hanteringen av biotopskyddade miljöer beaktas och hanteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker programförslaget under förutsättning att nya bostäder avvaktar pågående planering för en ny energianläggning i Lövsta, att en högre exploateringsnivå prövas samt att naturreservatet för Kyrkhamn beaktas i den fortsatta programplaneringen.

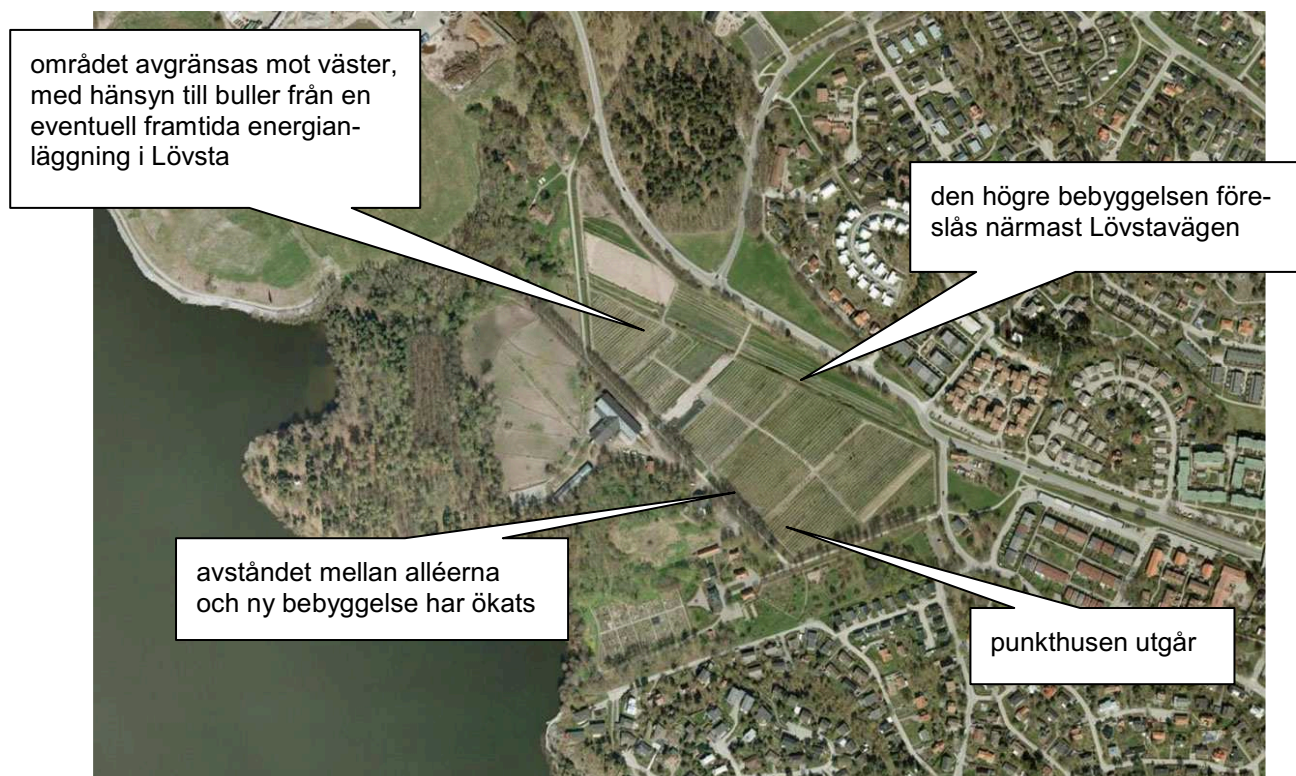
Stockholms stadsmuseum konstaterar att projektet innebär intrång i kulturmiljö, att förslaget kommer allt för nära värdefulla delar av anläggningen - gårdens alléer och byggnader. Att natur- och kulturvärden inom området kan skyddas genom planläggningen är bra. Skyddsbestämmelser kommer även bli aktuellt för flertal byggnader. För att man tydligt ska kunna se och förstå kulturmiljön och konsekvenserna av förslaget behövs det en värdebeskrivning och en konsekvensanalys.

Övriga remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturhistoriska värden, riskfrågor, dagvattenhantering, miljökvalitetsnormer samt hanteringen av biotopskyddade miljöer.

Kringboende

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att området behålls obebyggt, att om det bebyggs så ska det ske enbart med småhus – inga flerbostadshus, att trafiksituationen på Lövstavägen förbättras, både för biltrafik och för bussar.

Bearbetat förslag



Förändringar efter samrådet

Idéskissen, som illustrerade programsamrådet, har nu bearbetats med beaktande av inkomna samrådsyttranden.

De största förändringarna som föreslås med anledning av framförda synpunkter är att:

- avståndet mellan alléerna och föreslagen ny bebyggelse har ökats till 25 meter från centrum trädstam
- punkthusen utgår
- den högre bebyggelsen föreslås närmast Lövstavägen
- området för nya bostäder har avgränsats mot väster, med hänsyn tagen till beräknad utbredning av buller från en eventuell framtida energianläggning i Lövsta

Bebyggelsestruktur och hustyper

Då stadsdelen domineras av småhusbebyggelse är det önskvärt med ett visst tillskott av flerbostadshus. Sammanlagt kan ca 450 lägenheter rymmas.

Två nya hustyper föreslås. Dels radhus i två våningar med två radhus staplade ovanpå varandra, vilket ger sammanlagt fyra våningar höga hus, dels stadsvillor i två våningar med sammanlagt fyra lägenheter i varje. Stadsvillorna, även kallade fyrfamiljsvillor, innehåller lägenheter med 2, 3 och 4 rok. Lägenheterna i övre planet har balkong och lägenheter i markplan har uteplats. Den övre raden radhus angörs via hiss och loftgångar.

De ”dubbla, staplade” radhusen kan sammanlagt rymma drygt 90 lägenheter och fyrfamiljsvillorna 60 lägenheter. Båda hustyperna är prövade tidigare i Stockholm. De ”staplade” radhusen är byggda i Sabbatsbergsområdet och i Annedal, fyrfamiljsvillorna i Åkeshov.

Fyravåningshusen kan även utformas som flerfamiljshus, med vanliga lägenheter. Vidare föreslås stadsradhus liksom i samrådet samt flerbostadshus i tre och fem våningar.

Den bearbetade strukturplanen visar kvarter med en blandning av de olika hustyperna.



Bearbetad strukturplan. Nya hus bruna, befintliga hus tegelröda (se även sid. 9)

Vård- och omsorgsboende

Exploateringsnämnden anvisade den 28 augusti 2014 mark för ett vård- och omsorgsboende för äldre inom fastigheten Håsselby Vilastad 36:1 till Besqab Produktutveckling AB. Förslaget utgörs av en byggnad i tre våningar med 54 lägenheter samt gemensamma utrymmen för samvaro, matsal m m. Det behövs ca 20 parkeringsplatser för personal och besökande.

Förskola

Två platser för förskola föreslås, en mindre i områdets östra del och en större längst i väster. Den mindre förskoletomten ligger i direkt

anslutning till vård- och omsorgsboendet. Det ger möjlighet till att samutnyttja kökets resurser, så att förskolebarnens mat kan lagas lokalt.

Den större förskoletomten ligger inom det område som undantas från ny bostadsbebyggelse på grund av för höga beräknade värden för industribuller från ett framtida kraftvärmeverk. Den störning som gör det omöjligt att bygga bostäder är lågfrekvent buller nattetid. Dagtid klarar man dagens bullerkrav på utomhusbuller.

Gatustruktur

Gatustrukturen visas med tydligare skillnad mellan allmänna gator - mörkt grå, och angöring på kvartersmark - ljusare grå och gul.

Lövestavägen

Föreslagen sträckning av Lövestavägen, med nya vägkorsningar och gång-och cykelväg på båda sidor, ger den största exploateringsytan och den kortaste ombyggnadssträckan av Lövestavägen - Blomsterkungsvägen. Exploateringsytan finns i sin helhet söder om Lövestavägen och får goda kontakter med Riddersviks gård och Mälaren.

Trafiksäkerhet

Lövestavägen leds om så att huvudriktningen övergår i Blomsterkungsvägen istället för vidare ut mot Lövsta. Detta skapar nya förutsättningar för utformning av korsningen med god sikt och en ny cirkulationsplats som ger bättre förutsättningar för låga hastigheter. Det krävs även en uträtning av Lövestavägen mellan Riddersviksvägen och Glädjevägen, en sträcka på cirka 100 meter. Nuvarande korsning Riddersviksvägen / Lövestavägen har en dålig placering med nedsatt sikt. En flytt och uträtning av denna kurva på Lövestavägen är därför motiverad.

Genomgående gång- och cykelbana utmed Lövestavägen och dess anslutningar föreslås också.

Anslutningspunkter till Riddersvik

Områdets storlek samt uppbyggnaden av omkringliggande gatustruktur i närliggande områden utgör grund till förslaget att området kan angöras via två anslutningar. En anslutning föreslås utformas som en 3-vägs korsning och den andra som en cirkulationsplats.

Fortsatt arbete och tidplan

Två markanvisningar har gjorts, till SMÅA AB om 50 radhus och 50 lägenheter i flerbostadshus, och till Besqab Produktutveckling AB för ett vård- och omsorgsboende för äldre. Efter att ärendet har behandlats av stadsbyggnadsnämnden kommer resten av området att markanvisas. Därefter vidtar arbete med att ta fram underlag till detaljplanen, tillsammans med utsedda byggherrar.

Tidplan

- Plansamråd - kvartal 4 2015
- Granskning - kvartal 1 2016
- Antagande - kvartal 2 2016

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- kulturhistorisk värdebeskrivning och konsekvensanalys
- hantering av biotopskyddade miljöer
- trafikbuller
- riskanalys
- markföroreningar
- om/hur det svaga sambandet söderut inom den gröna kilen
Görvälnkilen påverkas
- rening av dagvatten
- komplettering av gång-/cykelvägnet
- parkeringar för bilar och cyklar

Riddersviks gård och stallet

Gården med tillhörande stall och uthusbyggnader ägs av staden och förvaltas av Fastighetskontoret. Intentionen är att dagens verksamhet ska fortgå, med konferens- och festverksamhet i Riddersviks gård samt uppställning av hästar och förråd i stallet. För konferensverksamhetens behov finns önskemål om en ny byggrätt, som ger möjlighet att utöka antalet rum för övernattning. Detta kommer att arbetas in i kommande planförslag. Vagnslidret och magasinet vid stallet är förråd och kan så förbli. Dessa har ett visst kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Förslaget har tagit fasta på den ursprungliga strukturen i anläggningen med alléerna som ett mycket starkt element i landskapet. Ny bebyggelse i form av låga radhus och fyrfamiljshus placeras i kvarterets södra del, närmast alléerna. De högre husen, i fyra våningar, placeras i kvarterets norra del. Bebyggelsekvarteren kan på så vis förenas med en effektiv avskärmning av den trafikerade Lövstavägen. Verksamheten vid Riddersviks gård är tänkt att fortsätta som i dag.

I det fortsatta planarbetet kommer stor vikt att läggas vid utformning av bebyggelsen såväl volymmässigt som gestaltningsmässigt.

Kontoret anser att sammanvägningen mellan bevarande av befintlig bebyggelse och komplettering med ny bebyggelse utgår från befintliga kvaliteter. Förslagets skala och karaktär har anpassats till den värdefulla, gamla strukturen i området och är väl avvägd till sin omfattning. Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär stora förändringar i området, men den tillkommande bebyggelsens utformning och placering grundar sig på en noggrann analys och värdering av platsen som framkommit under programsamrådet. Det faktum att befintliga byggnader och parkanläggning har synnerligen stort kulturhistoriskt värde innebär att den nya bebyggelsen måste utformas med extra stor hänsyn och känslighet. De föreslagna byggnaderna ger kvarteren skilda karaktärer och volymerna konkurrerar inte med Riddersviks gård och gårdsmiljö, som blir fortsatt avläsbar.

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna förändringen ger ett boende och en livsmiljö med hög kvalitet - samtidigt som underlag ges för en upprustning av den engelska parken.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att en detaljplan utarbetas utifrån föreslagna förändringar och att plansamråd genomförs.



Bearbetad strukturplan. Nya hus bruna, befintliga hus tegelröda.