

Till  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsnämnd  
2014-05-22

## **Programsamråd om förslag till nya bostäder vid f.d. trädskolan i Riddersvik, Hässelby Villastad 36:1 m.fl. inom stadsdelen Hässelby Villastad.**

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, S-Dp 2013-11692

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.
2. Stadsdelsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Ulla Thorslund  
stadsdelsdirektör

Marie Janemar  
avdelningschef

### **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.

Förvaltningen är positiv till att en detaljplan upprättas för hela Riddersviksområdet, förutom för ny bostadsbebyggelse även för Riddersviks gård och engelska parken. Det innebär att staden genom planbestämmelser kan skydda de natur- och kulturhistoriska värden som i övrigt finns i området. Vidare vill förvaltningen lyfta att stadens trädpolicy beaktas vid den föreslagna beskärningen av lindalléerna. Träden kan ta stor skada om de beskärs för mycket.

**Bilaga:** Remiss från stadsbyggnadsnämnden, S-Dp 2013-11692

## Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom strategiska avdelningen.

## Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 24 januari 2008 att lägga ner Riddersviks trädskola som därmed avvecklades. I

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande angavs att skälen för en avveckling av trädskolan var att verksamheten skulle konkurransutsättas i linje med stadens policy för konkurransutsättning. Stadens behov av träd och växter ska upphandlas på den fria marknaden och ett betydande markområde frigjordes därmed för bostadsbyggande.

För att möjliggöra diskussion om detaljplanearbetets inriktning etc. innan några avgörande bindningar uppkommit görs först ett program som mer anger utgångspunkter och mål för arbetet än lösningar i detalj. Med ledning av detta programsamråd upprättas sedan ett förslag till detaljplan som innehåller plankarta med bestämmelser, planbeskrivning med illustrationer, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och ibland även kvalitets- och gestaltungsprogram. Därefter samråder staden om förslaget till detaljplan med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och andra kommuner som berörs av förslaget. Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, myndigheter och övriga som har väsentligt intresse av förslaget ges också tillfälle att föra fram synpunkter liksom flera fackinstanser, inom och utom stadens egen organisation.

## Sammanfattning av remissen

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

Området vid f.d. 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 i området.
- 2002-01-17 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja programarbete för nya bostäder inom Riddersviksområdet, samt

att inom ramen för programarbetet även ompröva översiktsplanens reservat för kommunalteknisk verksamhet vid Lövsta gamla avfallshanteringsområde.

- 2002-11-12 beslutade gatu- och fastighetsnämnden att trädskolans verksamhet skulle fortsätta, och planarbetet avbröts.
- 2008-01-24 beslutade exploateringsnämnden återigen att verksamheten vid Riddersviks trädskola skulle upphöra och verksamheten avslutades vid årsskiftet 2009/2010.
- 2011-03-17 beslutade exploateringsnämnden att ge 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.
- 2013-02-07 beslutade exploateringsnämnden 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. Det är den första av flera planerade markanvisningar till flera olika byggherrar. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för bostadsbyggande i föreslaget område.
- 2014-03-06 beslutar stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för planläggning av bostadsbyggande inom del av Hässelby Villastad 36:1 och 28:1 i stadsdelen Hässelby Villastad i enlighet med nämndens anförande.

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 Stockholms stad om utredning av förutsättningarna för en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby Strand. Exakt avgränsning av kommande skyddsavstånd från en ny energianläggning kommer att prövas i detaljplanarbetet. Start-PM för den nya energianläggningen beräknas tas upp i stadsbyggnadsnämnden före sommaren 2014.

Staden äger all mark i området, utom fastigheten Petunian 1 som är i privat ägo. Stadens berörda fastigheter är Hässelby Villastad 36:1 och 28:1. Riddersviks gård, med tillhörande byggnader, ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Den är för närvarande uttyrd för konferensverksamhet. 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.

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

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har gjort bedömningen att en blandning av småhus och mindre flerbostadshus är lämpligt. En förskola planeras förslagsvis i områdets sydöstra del, på parkytan runt *Gamla Konsum*. Totalt bedöms knappt 300 bostäder kunna rymmas, ca 150 småhus och ca 140 lägenheter i flerbostadshus. Mindre flerbostadshus föreslås längs alléerna i form av små punkthus i fyra plan och ett indraget vindsplan. Rejälavstånd mellan träd och hus garanterar trädens överlevnad. Alla hus har entré mot lokalgata eller bostadsgata. Vidare föreslås stadsradhus som grupperas kring lugna egna gårdar med entré mot lokalgata eller bostadsgata. 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.

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 inte tillgängligt för allmänheten. Området har en viss betydelse för insekter, fjärilar, fåglar samt mindre djur som kunnat ta sig igenom stängslet som omger området.

Som kompensation för ianspråktagen grönyta 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 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.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Översiktsplanen är framtagen med visionen att Stockholm ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Det nya volymmålet innebär att Stockholm ska rymma minst 140 000 nya bostäder till år 2030. En hållbar utveckling av staden bör bygga på strategiska prioriteringar mellan större stadsutvecklingsområden och mindre förtätningsprojekt.

Konkurrensen om mark leder i många fall till svåra avvägningar mellan olika mål och intressen. Det är därför viktigt att staden i samband med den fysiska planeringen av området säkerställer att intrång i oersättliga kulturhistoriska och ekologiska funktioner undviks. Stockholms miljömål om en *Hållbar användning av mark och vatten* knyter an till de nationella miljömålen. Delmålet *Mark- och vattenområden som har särskild betydelse för den biologiska mångfalden ska stärkas och utvecklas* innebär att intrång i oersättliga funktioner ska undvikas. Inom den särskilt betydelsefulla strukturen kan det förekomma kompenserbara områden, vilka i första hand ska ersättas lokalt med en likvärdig funktion. Förvaltningen är därför särskilt positiv till de föreslagna planerna på att som en del av grönkompensationen även rusta och tillgängliggöra den *engelska parken*.

Det berörda området ligger inom den skyddsvärda regionala grönstrukturen och är en del av Görvälnkilen. Det område som omfattar f.d. trädskolan, Riddersviks gård och den engelska parken är idag inte detaljplanelagt. Beslutet om bostadsbebyggelse kräver att området detaljplaneläggs. Förvaltningen är positiv till att en detaljplan upprättas för hela Riddersviksområdet, förutom för ny bostadsbebyggelse även för Riddersviks gård och engelska parken. Det innebär att staden genom planbestämmelser kan skydda de natur- och kulturhistoriska värden som i övrigt finns i området.

Vidare vill förvaltningen lyfta att stadens trädpolicy beaktas vid den föreslagna beskärningen av lindalléerna. Träden kan ta stor skada om de beskärs för mycket.

-----