



Niklas Karlsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 260 86
niklas.karlsson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-03-17

Utbyggnad av bostäder i Riddersvik, Hässelby Villastad. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Riddersvik i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Riddersvik ligger vid Lövstavägen i västra delen av Hässelby Villastad och det aktuella utredningsområdet utgörs av den f.d. trädskolan och några öppna gräsytor längs Lövstavägen, totalt ca 11 hektar. Verksamheten vid Riddersviks trädskola är avvecklad efter beslut i exploateringsnämnden den 24 januari 2008. Området är i huvudsak icke planlagd mark.

Exploateringskontoret föreslår att förutsättningarna för bostadsbebyggelse på området utreds. Tidigare utredningar behöver kompletteras och aktualiseras som underlag för kommande inriktningsbeslut och markanvisningar. En översiktlig bedömning av omfattningen och vilken typ av bebyggelse som kan vara lämplig



på platsen ska också göras i detta skede. Preliminärt bedöms området ha möjlighet att rymma ca 150 lägenheter. Utredningskostnaderna bedöms till ca 2 mnkr.

Förslag till inriktningsbeslut och markanvisningar för en första etapp kan preliminärt föreläggas nämnden kring årsskiftet 2011/2012.

Bakgrund och tidigare beslut

Efter beslut i exploateringsnämnden den 24 januari 2008 har verksamheten vid Riddersviks trädskola avvecklats och marken är tillgänglig för annan användning.

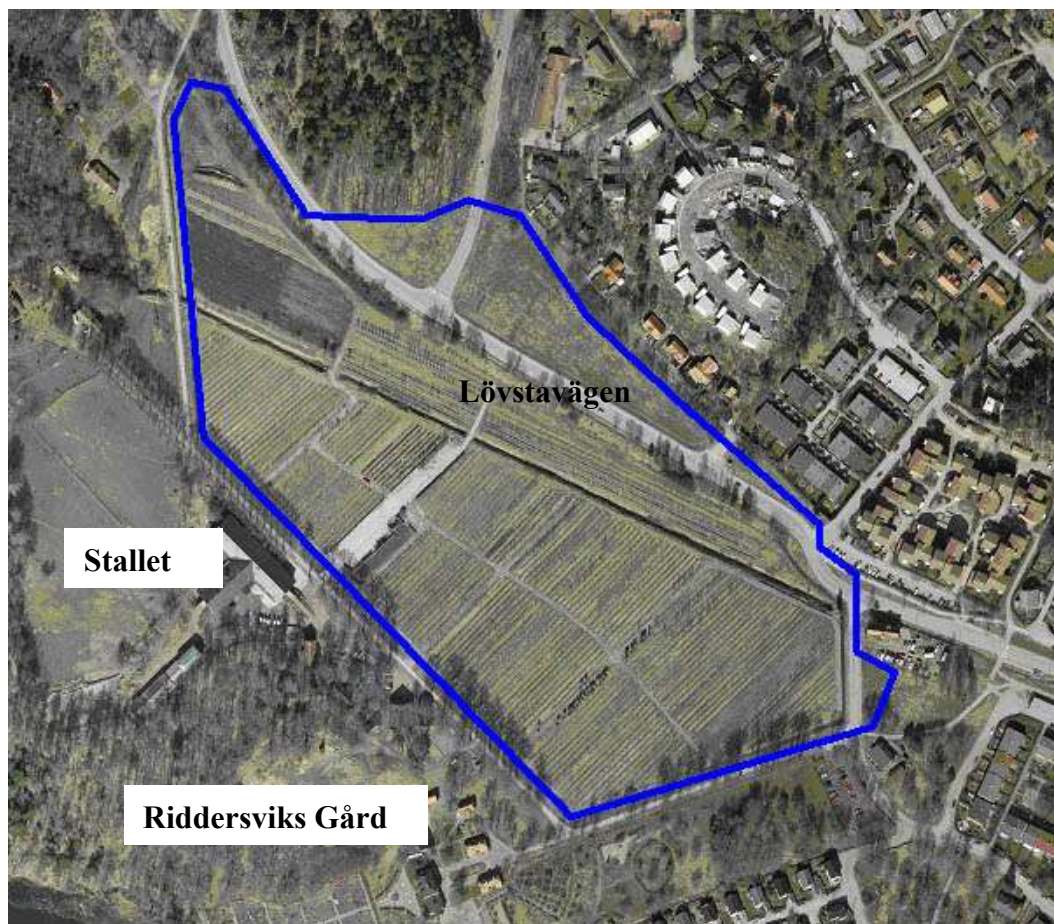
Området har vid flera tillfällen tidigare varit på förslag att bebyggas, senast efter beslut i dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 2000-10-17 om avveckling av Riddersviks trädskola och planbeställning för en första etapp om ca 50 nya bostäder på trädskolans område.

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 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 avvecklingen avslutades vid årsskiftet 2009/2010. Området som är inhägnat står idag oanvänt och är på väg att växa igen med sly.

En redovisning av ”förstudie om framtida markanvändning i Kyrkhamn-Lövsta” behandlades av exploateringsnämnden 2008-03-13, av trafik- och renhållningsnämnden 2008-03-18 och av stadsbyggnadsnämnden 2008-04-03. Nämnderna konstaterade då att Lövstaområdet rymmer en väsentlig potential för bostadsbyggande och att det är angeläget att arbetet för en framtida exploatering i området fortskrider. Nämnderna angav samtidigt ett antal viktiga förutsättningar för denna planering, bl.a. betonades behovet av att förstärka infrastruktur och kommunikationer, särskilt kollektivtrafik. Frågan berör Riddersvik bl.a. genom att Lövstavägen är den enda väganslutningen till Lövsta/Kyrhamn.

I den Översiktsplan för Stockholm som antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010 reserveras området vid f.d. Lövstatippen som ”ett område för teknisk försörjning med hamnläge”.



Flygfoto med utredningsområdet markerat.

Tidigare utredningar

I tidigare genomförda utredningar och påbörjade planarbeten finns bl.a. byggnads- och kulturhistoriska inventeringar liksom en landskapsanalys och naturmiljöinventering gjorda. Materialet behöver dock aktualiseras och kompletteras i flera avseenden och ett antal grundläggande frågor om innehåll, omfattning och ekonomi m.m. bör klargöras i tidigt skede, som underlag för kommande inriktningsbeslut och markanvisningar.

Utgångspunkter och överväganden inför utredning

Markägande och planförhållanden

Staden äger all mark i utredningsområdet och berörda fastigheter är Hässelby Villastad 36:1 och 28:1. Intill utredningsområdet ligger Riddersviks Gård med ekonomi- och stallbyggnader som förvaltas av Fastighetskontoret.

Större delen av området, är icke planlagd mark. Ett mindre område norr om Lövstavägen är i detaljplan från 1973 angivet som parkmark.

Kultur- och naturvärden

Utredningsområdet består huvudsakligen av mark som tidigare är tagen i anspråk för trädodling. Trädskolans område är inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten. Miljön kring Riddersviks Gård, söder om utredningsområdet, har stora kultur- och naturvärden i byggnader och parkanläggningar och har stor betydelse som rekreationsområde.

En viktig utgångspunkt för utredningen är att vårda dessa värden och pröva hur nya bostäder inom utredningsområdet kan knyta samman miljön kring gården med befintlig bebyggelse i Hässelby Villastad.

Kommunikationer och vägar

Lövstavägen är huvudgata i området idag och sannolikt framtida huvudväg till Lövsta/Kyrkhamnsområdet. Lövstavägens anslutning till Riddersviksvägen har idag en otydlig och trafiksäkerhetsmässigt olämplig utformning. Lövstavägens framtida läge, utformning och standard är en av de frågor som behöver utredas vidare i detta tidiga skede.

Geoteknik och grundläggningsförhållanden

Geotekniska förhållanden kring framförallt Lövstavägen behöver också utredas översiktligt för att preliminärt bedöma förutsättningarna och stadens kostnader för ombyggnad av vägen. Grundläggning för bostadsbebyggelsen får utredas av kommande byggherrar i senare skeden.

Ridstallet

Stallet vid Riddersviks Gård är uthyrt till Riddersviks Fältridklubb som också disponerar ridhagar och vissa ridvägar, utanför utredningsområdet. Stallets läge invid Riddersviks Gårdsväg gör att hästhållningen ur allergisynpunkt sannolikt är i konflikt med planering för nya bostäder i de närmast belägna delarna av området. Det är en fråga som behöver utredas i detta skede, då det kan komma att begränsa utbyggnadsmöjligheterna eller få konsekvenser för en framtida hästhållning i stallet.



Bebyggelse

I utredningen görs en översiktlig bedömning av lämplig struktur och omfattning av den planerade bebyggelsen samt en första bedömning av vilken typ av bebyggelse som kan vara lämplig i olika delar av området. Exploateringskontoret bedömer preliminärt att området har möjlighet att inrymma ca 150 lägenheter. Tidigare utredningar har endast inriktats på småhusbebyggelse, men eventuellt kan det i någon del av området vara möjligt att pröva flerfamiljshus, anpassade efter områdets förutsättningar. Det skulle bidra till ett mer varierat utbud av bostäder i stadsdelen, då 77 % av bostäderna i Hässelby Villastad är småhus. (31/12 2009 USK)

Lövstatippen

Lövsta gamla avfallshanteringsområde, Lövstatippen, är i översiktsplaneringen utpekad som ett område för kommunalteknic försörjning. Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma uppfattning är att det med modern teknik är möjligt att anlägga anläggningar som inte medför risk eller störningar för kringliggande bebyggelse, och att översiktsplanens reservat går att förena med bostadsbyggnad i Riddersvik och i Lövsta/Kyrhamn.

Ekonomi

Det ekonomiska utfallet av projektet är svårbedömt i dagsläget när inga idéskisser eller förslag finns framme. De största kostnaderna för staden är knutna till ombyggnaden av Lövstavägen och andra vägar i området. Intäkterna är helt beroende av exploaterings omfattning och hur stor del av marken som säljs eller upplåts med tomträtt. Exploateringskontoret uppskattar att utredningskostnaderna uppgår till ca 2 mnkr.

Genomförande och tidplan

Utredningen kommer att genomföras i samråd med stadsbyggnadskontoret och med andra berörda förvaltningar, närmast trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och fastighetskontoret.

Riddersvik har förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde och det finns redan ett tiotal ansökningar om markanvisning från olika intressenter.



Preliminär tidplan

Utredningsarbetet kan påbörjas efter nämndens beslut under våren 2011. Markanvisningar och inriktningsbeslut kan preliminärt ske 2011 med start av detaljplanearbete under 2011. Byggstart av första etappen preliminärt 2013.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag till beslut

Exploateringskontoret anser att en utbyggnad av bostäder på f.d. Riddersviks trädskola ligger väl i linje med målsättningen att bygga nya bostäder på redan ianspråktagen mark. Projektet har goda förutsättningar att bidra till att uppfylla kontorets verksamhetsmål att bygga attraktiva bostäder med god ekonomi för staden.

Mot redovisad bakgrund förslår exploateringskontoret att Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbyggelse i Riddersvik i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Slut