



Elisabeth Rosenberg
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 287 24
elisabeth.rosenberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för bostäder i Riddersvik i stadsdelen Hässelby Villastad till SMÅA AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 36:1 och Hässelby Villastad 28:1 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för i utlåtandet föreslaget område (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för i utlåtandet föreslaget område.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

Efter beslut i exploateringsnämnden den 24 januari 2008 har verksamheten vid Riddersviks trädskola avvecklats och marken är tillgänglig för annan användning. Exploateringsnämnden gav 2011-03-17 exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse i Riddersvik. Analyser har gjorts av bl a

Bilaga 1: Ortofoto med utredningsområdet och föreslaget planområde markerat.

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal



gatustruktur, bostadsbebyggelse i närhet av hästhållning, samt lämplig omfattning av och typ av tillkommande bebyggelse. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har gjort en gemensam bedömning att en blandning av småhus och mindre flerbostadshus är möjligt och lämpligt. Plats för en förskola kommer också att planeras i området.

Nuvarande verksamhet med hästar i Riddersviks stall utgör en begränsande faktor för utbyggnad av bostäder i området. Om ridverksamheten är kvar kan ca 300 bostäder rymmas inom området, varav ca hälften småhus och hälften lägenheter i flerbostadshus. Om ridverksamheten flyttar kan med samma förutsättningar upp mot 500 bostäder byggas i Riddersvik.

Den nu föreslagna markanvisningen till Småa AB, nedan kallat Bolaget, är den första av flera planerade markanvisningar till flera olika byggherrar. Bolaget har vid ett tidigare tillfälle fått en markanvisning i området, men eftersom staden därefter beslutade att trädskolans verksamhet skulle fortsätta, avbröts det då påbörjade planarbetet.

Den nu föreslagna markanvisningen gäller ca 50 lägenheter i småhus samt 45-50 lgh i flerbostadshus. Småhusen kommer att upplåtas med bostadsrätt eller säljas med äganderätt och flerbostadshusen kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Priset, i prisläge oktober 2012, för småhus ska vara 925 000 kr/radhustomt och 1 050 000 kr/kedjehustomt. Priset för kvartersmarken för flerbostadshusen ska vara 5 100 kr per ljus BTA.

Stadens utgifter i projektet avser främst nybyggnad av gator och park, omläggning av Lövvästvägen, flyttning av ledningar, anslutningsavgifter, marksanering och upprustning av befintlig park.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för en utbyggnad med ca 300 bostäder redovisar ett positivt nettonuvärde om 65 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 124 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 215 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 %.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-01-30.

För större delen av det område som föreslås för ny bebyggelse finns ingen detaljplan. Den föreslagna bostadsbebyggelsen kräver att området detaljplanläggs.

Kontoret anser att det är angeläget att det tidigare trädskoleområdet planläggs för bostäder. Kontoret rekommenderar att ridverksamheten i Riddersvik avvecklas på sikt för att så många bostäder som möjligt ska kunna byggas. Genom planläggning även av Riddersviks gård och den Engelska parken kan samtidigt de natur- och kulturhistoriska värdena i området skyddas.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

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.

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 är lämplig på platsen. Det område som avgränsades i utredningsbeslutet är markerat på bilagda ortofoto och benämnes i fortsättningen för "Området".

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. 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 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 och ej tillgängligt för allmänheten, står idag oanvänt och är på väg att växa igen.

Området gränsar i väster till den f.d. Lövstatippen. I översiktsplanen som KF antog den 15 mars 2010 reserveras detta som "ett område för teknisk försörjning



med hamnläge”. Exploateringsnämnden godkände 2011-06-16 ett förslag till intentionsavtal med AB Fortum Värme om utredning av förutsättningarna för byggandet av en ny energianläggning i Lövsta och avveckling av Hässelbyverket i Hässelby Strand.

Resultat av utredningsarbetet

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 utredningsarbetet har analyser gjorts av bl a vägdragningar, bostadsbebyggelse i närhet av hästhållning, 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 odefinierad korsning med nivåskillnader och dåliga siktförhållanden. För att avhjälpa dessa brister föreslås att Lövstavägen flyttas och nya vägkorsningar samt gång- och cykelvägar anläggs.

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

Ridverksamhet

Riddersviks Fältrittklubb hyr stallet av fastighetskontoret och hagarna arrenderas av exploateringskontoret. Hyres- och arrendeavtalen löper ut 2015-09-30. Klubben har 19 hästar med 2-3 ryttare per häst. Hästarna ägs av privatpersoner och klubben bedriver ingen ridskoleverksamhet.

Pga 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 utifrån lokala förutsättningar och avståndet klagörs först i detaljplanarbetet. Vid bedömning av platsen har kontoret, efter utredning, utgått från en rekommenderad skyddszon på 100 m från stallet och 50 m från hagar och ridvägar.

Kontoren avser att säga upp hyres- och arrendeavtalen för ändring av avtalstiden från fem till ett års förlängning från och med 2015-09-30.

Lövstatippen

Stockholms stad har tecknat ett intentionsavtal med AB Fortum Värme om utredning av förutsättningarna för byggandet av en ny energianläggning i Lövsta. Avtalet innehåller några gemensamma utgångspunkter för kommande stadsutveckling, bland annat:

”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.”

”En framtida stadsutveckling i närområdet ska ske på ett sådant sätt att det inte äventyrar anläggningens långsiktiga existens och utvecklingsmöjligheter.”

Kontoret bedömer att föreslaget område för ny bostadsbebyggelse ligger utanför kommande skyddsavstånd från en ny energianläggning. Exakt avgränsning av området kommer att prövas i kommande detaljplanearbete.

Möjlig tillkommande bebyggelse

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har gjort en gemensam bedömning att en blandning av småhus och mindre flerbostadshus är möjligt och lämpligt. Då stadsdelen domineras av småhusbebyggelse är det önskvärt med ett visst tillskott av flerbostadshus. Några förslag på olika bebyggelse och trafiklösningar har tagits fram.

Eftersom ridverksamheten idag begränsar möjligt området för bostadsbebyggelse har några olika alternativ, med respektive utan ridverksamhet, studerats.

Om ridverksamheten är kvar, med vissa restriktioner och omläggning av ridvägar, kan ca 150 småhus och ca 140 lägenheter i flerbostadshus rymmas inom Området. Totalt knappt 300 bostäder.

Om ridverksamheten avvecklas kan bostäder byggas närmare stallet på trädskoleområdet och ett område nordväst om stallet skulle också kunna bebyggas. Beroende på hur stor del som tas i anspråk, skulle ytterligare mellan 20-80 småhus och ca 50 lgh i flerbostadshus kunna byggas. Om andelen flerbostadshus ökas något, skulle totalt upp mot 500 bostäder kunna byggas i Riddersvik om ridverksamheten avvecklas.



Riddersviks gård med tillhörande byggnader ägs av staden och förvaltas av fastighetskontoret. Gården är för närvarande uthyrd för konferensverksamhet. Mellan Riddersviks Gård och stallet finns ett mindre område som det tidigare har funnits idéer om att utnyttja för en utveckling av Riddersviks Gårds verksamhet. Dåvarande hyresgästen hade önskemål om ytterligare byggnader med övernattningsrum (hotell) för konferensverksamheten. Området skulle alternativt kunna inrymma några mindre flerbostadshus (20-40 lgh).

Förutom bostäder ska plats för en förskola reserveras inom området. Denna skulle lämpligen placeras i områdets sydöstra del, nära befintlig bebyggelse och busshållplatser.

Bakgrund till markanvisningen

Småa har vid två tidigare tillfällen föreslagits och en gång fått markanvisning för småhus i området. Småa förnyade senast sina tidigare ansökningar för Riddersvik i mars 2011.

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden remitterade 1996-12-03 till stadsdelsnämnden i Hässelby ett förslag till markanvisning av ca 50 småhus och 20 lägenheter i flerbostadshus till Bolaget på del av trädskoleområdet vid Riddersvik. Stadsdelsnämnden avstyrkte den då föreslagna bebyggelsen.

I samband med att gatu- och fastighetsnämnden 2000-10-17 beslutade om avveckling av Riddersviks trädskola beslutade nämnden även att markanvisa ca 50 nya bostäder till Bolaget inom Området. Efter valet 2002 beslutade gatu- och fastighetsnämnden att trädskolans verksamhet skulle fortsätta och det påbörjade planarbetet avbröts.

Småa har under de senaste fyra åren fått två markanvisningar om totalt ca 60 lägenheter.

Ett tiotal byggherrar har ansökt om markanvisning i detta område. Ansökningarna har gällt både småhus och flerbostadshus, samt bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter. Kontorets målsättning är att Området ska innehålla olika hustyper och olika upplåtelseformer. Därför kommer flera byggherrar att utses senare, några troligen genom anbudstävling.

Staden äger all mark i området och berörda fastigheter är Hässelby Villastad 36:1 och 28:1. Större delen av området är icke planlagd mark. Marken norr om Lövstavägen är i detaljplan från 1973 angivet som parkmark.

Intill Området ligger Riddersviks Gård med ekonomi- och stallbyggnader som förvaltas av Fastighetskontoret. Bebyggelsen i anslutning till området i norr och öster utgörs till största delen av småhusbebyggelse och i väster ligger f.d. Lövstatippen (tidigare sopförbränning, numera återvinningsstation). I stadsdelen Hässelby Villastad, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2011 23 % av bostäderna av flerfamiljshus och 77 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen var per den 31 december 2011 61% av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 39 % med bostadsrätt (källa: www.stockholm.se/usk).



I Riddersviks närområde har under de senaste tio åren några bostadsprojekt genomförts eller är under planläggning.

En detaljplan upprättades 2004 för Lingonrisgränd med ca 30 radhus för SMÅA. Detta område är utbyggt och inflyttat.

En detaljplan för 19 småhus i kv Klotgräset vann laga kraft år 2007. Dessa är utbyggda och inflyttade.

För ett område vid Blodboksgränd / Blomsterkungsvägen pågår planarbete. Förslag till detaljplan för 9 radhus har varit på samråd och remiss under 2012.

Ett förslag till detaljplan för ett gruppboende med fem lägenheter i kvarteret Strandviolen har tagits fram och beräknas kunna antas under våren 2013.

Markanvisning

Den nu föreslagna markanvisningen gäller för en del av Området. En mer exakt avgränsning kommer att ske i samband med detaljplanarbetet. Markanvisningen gäller ca 50 lägenheter i småhus samt 45-50 lgh i flerbostadshus. Småhusen kommer att upplåtas med bostadsrätt eller säljas med äganderätt och flerbostadshusen kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Småhusen föreslås som radhus eller kedjehus. Flerbostadshusen föreslås som små flerbostadshus i fyra plan med en indragen femte våning.



Skissen ovan visar ett preliminärt förslag till utformning av radhusbebyggelse. Exploateringsens innehåll och närmare utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Staden skall till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Parterna skall träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att en sådan kan träffas, dock senast 2015-06-30.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken för småhus vid denna försäljning skall vara 925 000 kr/radhustomt och 1 050 000 kr/kedjehustomt. Priset är bestämt i prisläge oktober 2012 (värdetidpunkt). Priset ska för tiden mellan värdetidpunkten och tillträdesdag indexeras i relation till förändringen i fastighetsprisindex (FASTPI) från SCB för småhus för permanentboende inom Storstockholm.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken för flerbostadshus och eventuella lokaler vid denna försäljning skall vara 5 100 kronor per m² ljus BTA (med öppna p-platser eller garage ovan mark). Priset är bestämt i prisläge oktober 2012 (värdetidpunkt) och skall regleras fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-01-30 (dnr E 2012-384-747).

Planbeställning

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 föreslå att man därutöver upprättar detaljplan även för Riddersviks gård och Engelska parken. Genom planläggning kan man skydda de natur- och kulturhistoriska värdena i området.

Exploateringskontoret föreslår att Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för hela Riddersviksområdet, se bilaga 1. Området kan delas upp i flera detaljplaner om så bedöms lämpligt. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för en utbyggnad med ca150 småhus och ca150 lgh i flerbostadshus (varav ca 1/3 hyresrätter), nya gator i området och en omläggning av Lövstavägen.

Redovisningen sker enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.



Redovisningen avslutas med en jämförelse av det ekonomiska utfallet för ett utbyggnadsalternativ med låg exploatering och ett med hög exploatering.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 65 mnkr motsvarande 221 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Fastigheter med småhus och flerbostadshus med bostadsrätter kommer att säljas. Fastigheter med hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna från försäljningar beräknas till cirka 214 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 124 mnkr, varav 0.8 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator och park, omläggning av Lövstavägen, flyttning av ledningar, anslutningsavgifter för tomträttsfastigheter (hyresrätter), marksanering och upprustning av befintlig park.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 328 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 154 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering för stadens anläggningar.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 124 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 214 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,8	-0,9	-1,4	-5,7	-5,1	-110,4	-124,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,8	-0,9	-1,4	-5,7	-5,1	-110,4	-124,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	214,5	214,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	max 0,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,6	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	212,0	0,0	totalt 212
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	212,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	mellan -0,5 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5		

Projektet innebär att de framtida driftskostnaderna för park och gator ökar. Förslaget för parkens del innebär en något mer intensiv skötsel än dagens. Parken ligger inom stadsdelsnämndens ansvarsområde. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till mellan 0,5 och 1,3 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,8 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,3 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede till fullo förutse stadens utgifter och inkomster i projektet.



Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden som i sin tur påverkar det ekonomiska utfallet för staden. Störst betydelse för hur många bostäder som kan byggas har hästverksamheten i stallet. Utan hästar skulle upp mot 500 lägenheter kunna byggas. Andelen småhus kontra flerbostadshus påverkar också hur många lägenheter som ryms inom området. Hur stor del av flerbostadshusen som upplåts med hyresrätt har också betydelse, större andel hyresrätter minskar inkomsterna.

Stadens utgifter påverkas bland annat av omfattningen av allmänna gator och andra allmänna anläggningar och av grundläggningsförhållanden. Utgifterna för omläggning av Lövestavägen är beroende av hur lång sträcka som berörs och av grundläggningsförhållandena.

Om utbyggnaden av området förskjuts i tid påverkas stadens budget negativt. Tidsförskjutningar kan bland annat bero på utdragen detaljplaneprocess med överklaganden m m.

I tabellen nedan redovisas en jämförelse av det ekonomiska utfallet för ett utbyggnadsalternativ med låg exploatering med ett alternativ med hög exploatering. I mitten det alternativ med 300 lgh som redovisas i investeringsanalysen ovan. Andelen hyresrätter i flerbostadshusen är i alla alternativen ca 1/3.

Antal bostäder	Inkomster (Mnkr)	Utgifter (Mnkr)	Nettonuvärde (Mnkr)	Nettonuvärde per lgh (kr)
250 (låg)	178	124	39	156
300	215	124	65	221
500 (hög)	360	150	140	267

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett positivt resultat trots relativt stora kostnader för ombyggnad och utbyggnad av gator. Vid en högre exploatering ökar inkomsterna mer än kostnaderna och överskottet per lägenhet blir högre.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet bidrar bland annat till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål, att utveckla ytterstaden och att planera för olika boendeformer och upplåtelseformer. Genom att i kommande detaljplanearbete reservera plats för en förskola bidrar projektet till planering av nya förskolor.

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

Miljö

Översiktliga markundersökningar gjordes 2002 i syfte att bl.a. se om lufttransporterade föroreningar från de tidigare verksamheterna vid Lövsta ackumulerats i ytjorden samt undersökning av impregneringsmedel i banvallen. Undersökningarna visar på något förhöjda halter av metaller i ytjorden närmast Lövsta sopförbränningsanläggning.

Kompletterande markmiljöundersökning kommer att utföras inom området som ska bebyggas.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid byggande inom själva Träskoleområdet tas ingen naturmark eller parkmark i anspråk. Området har använts för att driva upp träd och andra växter som planterades på stadens park- och gatemark. Det är idag inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. I och med att området bebyggs kommer det att öppnas för allmänheten med flera gång- och cykelstråk som gör det möjligt att ta sig från området norr om Lövstavägen till den Engelska parken och Riddersviks Gård.

Kontoret föreslår att den Engelska parken, med sina höga natur- och rekreationsvärden, rustas upp så att dess naturvärden förstärks och tas till vara samt blir 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 tomtmark.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning".

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 park med 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.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Denna preliminära tidplan förutsätter att planarbetet kan påbörjas direkt efter sommaren 2013. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplan 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 år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018. Området bedöms kunna vara färdigutbyggt ca år 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programsamråd, preliminärt kvartal 4 år 2013. Förslag om ytterligare markanvisningar kommer troligen att föreläggas nämnden början av år 2014. Plansamråd beräknas till hösten 2014. När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherrarna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under år 2015.

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 (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten)* pga dåliga markförhållanden kan kräva extra åtgärder, både inom kvartersmark och allmän plats.
- Området ligger inom *primär skyddszone till östra Mälaren*.
- *Buller från Lövstavägen* kan eventuellt 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 *sekundärled för farligt gods* - skyddsavstånd till bebyggelse.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med fastighetskontoret och trafikkontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret har medverkat vid utredningen av området och delar exploateringskontorets uppfattning om möjlig och lämplig bebyggelse.

Fastighetskontoret förvaltar Riddersviks Gård och byggnaderna som hör till denna. Exploateringskontoret kommer att samordna med fastighetskontoret så att en eventuell uppsägning av Ridklubbens arrende och hyresavtal sker samtidigt.



När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. Samråd har skett med Fastighetskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som 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 stått oanvänt i ca fyra år, planläggs för bostäder. Att bygga på detta område överensstämmer med stadens mål att bygga på redan ianspråktagen mark. Projektet ger ett positivt ekonomiskt resultat för staden.

Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och om möjligt delvis lösas med garage under jord för flerbostadshuset.

Kontoret anser att ridverksamheten och hästhållningen i stallet bör avvecklas för att så många bostäder som möjligt ska kunna byggas. Det har också stor effekt på projektets ekonomiska resultat för staden.

Genom planläggning av det område som omfattar f d trädskolan, Riddersviks gård och den Engelska parken kan man även skydda de natur- och kulturhistoriska värdena i området.

Slut