

Planbeskrivning

Detaljplan för Riddersvik, del av fastigheten Hässelby villastad 36:1 m.fl. i stadsdelen Hässelby villastad, S-Dp 2013-11692



Planområdet lokalisering markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen möjliggör ca 700 bostäder, inklusive ett vård- och omsorgsboende med ca 60 platser, servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar på platsen för den före detta trädskolan i Riddersvik. Syftet är att utveckla området utifrån den vision om en samtida trädgårdsstad som formulerades i samband med markanvisningstävlingen för området. Visionen konkretiseras genom en anpassad skala, gröna gårdar, odlingsmöjligheter, hus och entréer mot gatan, en variation av hustyper, platsbildningar och förgårdsmark. Bostadsbebyggelsen är högre mot Lövstavägen i norr och blir lägre mot gårdsmiljön och den engelska parken i söder. Planen avser också att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken och den s.k. Rosenparken.

Planförslaget innebär en omdragning av Lövstavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten i området. Strukturen för den nya bebyggelsen innebär nya utfarter mot Lövstavägen och nya gator. Det nya området kopplas till Hässelby villastad genom bl.a. en förlängning av Riddersviksvägen och Riddersviks Allé. I samband med planläggning upphävs strandskydd inom delar av kvartersmarken.

Genom att planlägga Riddersviks gårdsanläggning och några andra minder byggnader säkerställs att de kulturhistoriska byggnaderna och miljöerna bevaras liksom kolonilotterna men också att de kan utvecklas. Området vid befintligt stall anges för odling och djurhållning.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Tidplanen för detaljplanen har varit och är preliminärt:

Samråd	4 december 2018 – 29 januari 2019
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	juni 2019
Granskning	feb-mars 2020
Godkännande (SBN)	sep 2020
Antagande (KF)	dec 2020

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan.....	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden.....	13
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Landskapsbild/stadsbild	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	15
Offentlig service.....	19
Kommersiell service	19
Gator och trafik.....	19
Störningar och risker	20
Planförslag	22
Ny bebyggelse.....	23
Gestaltungsprinciper.....	25
Park och gaturum	30
Vattenområden.....	31
Dagvatten	32
Gator och trafik.....	33
Skydd av kulturmiljövärden	35
Teknisk försörjning	39
Konsekvenser	40
Behovsbedömning.....	40
Naturmiljö	40
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	40
Landskapsbild/stadsbild	41
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	42
Störningar och risker	42
Geotekniska förhållanden.....	47
Skydd för vilda djur	48
Ljusförhållanden och lokalklimat	48
Barnkonsekvenser.....	48
Social hållbarhet	49
Planförfarande	49

Tidplan	49
Genomförande	49
Organisatoriska frågor	49
Verkan på befintliga detaljplaner	50
Fastighetsrättsliga frågor	50
Ekonomiska frågor	52
Tekniska frågor	54
Utbyggnad	54
Genomförandetid	54

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Plankartan är i två delar. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och ett stadsbyggnadsprogram.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2016)
- *Insektsinventeringar* (Calluna, 2017)
- *Trädinventering* (Arbor Konsult, 2018)
- *Spridningsberäkningar av hästallergen* (Cowi Allergena, 2017)
- *Översiktlig artskyddsutredning* (Calluna AB, 2020)
- *Fördjupad trädbesiktning* (Arbor Konsult AB, 2019)
- *Trädgårdsarkologi i engelska parken* (Statens historiska museer, 2017)
- *Dagvattenutredning, förutsättningar* (Tyréns, 2016).
- *Dagvattenutredning, detaljplan* (WSP, 2019)
- *Dagvattenutredning, kvartersmark* (Ramböll, 2019)
- *Skyfallskartering Riddersvik* (Tyréns 2018)
- *Dagvattenmodell Riddersvik* (Tyréns 2018)
- *Kulturhistorisk värdebeskrivning* (Topia, 2008)
- *Kulturhistorisk värdebeskrivning Riddersviks gård med omnejd* (AIX, 2015)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (AIX, 2015)
- *Trafikutredning* (Structor, 2020)
- *Bullerutredning, ombyggnad av Lövstavägen* (Structor, 2019)
- *Bullerutredning, kv 1-6, 8-9* (Akustikbyrån, 2019)
- *Bullerutredning, kv 7* (Structor, 2019)
- *Miljö- och hälsoriskbedömning* (WSP, 2019)
- *Miljöteknisk markundersökning, utökad provtagning* (WSP, 2019)
- *Miljöteknisk markundersökning, utökad provtagning grönytor* (WSP, 2019)
- *Riskbedömning* (Structor, 2018)
- *PM Geoteknik* (Atkins, 2019)

Övrigt underlag

- *Stadsbyggnadsprogram för Riddersvik (SBK m.fl. 2020)*
- *Illustrationsplan* (Nivå landskapsarkitektur, 2020)
- *Solstudie* (SBK, 2020)

- *Parkprogram* (Nivå landskapsarkitektur, 2018)
- *Program för gator och offentliga rum* (Nivå landskapsarkitektur, 2018)
- *Skötselplan* (Nivå landskapsarkitektur och Calluna, 2018)
- *Tempellusthus, paviljongen, förslag på program för utredning – restaureringsåtgärder* (Byggnadsantikvarie SPA Per Nelson 2017)
- *Antikvarisk yttrande: skiss för ny förskola och äldreboende* (AIX 2020).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerarna Peter Lundevall och Matilda Nilsson samt karttekniken Jenny Selin. I planens tidigare skede har Peter Bergqvist varit projektledare. Projektledare på exploateringskontoret har varit Margaretha Larsson Almqvist. Lantmätare är Håkan Nord.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra sammantaget ca 700 nya bostäder, ett vård- och omsorgsboende samt en förskola vid platsen för den före detta trädskolan i Riddersvik. Syftet är vidare att utveckla området utifrån den vision om en samtida trädgårdsstad som formulerades i samband med markanvisningstävlingen för området. Visionen konkretiseras genom en anpassad skala, gröna gårdar, odlingsmöjligheter, hus och entréer mot gatan, variation av hustyper, platsbildningar och förgårdsmark. Både hyresrätter och bostadsrätter inryms i området i ungefär lika stort antal. Planen syftar också till att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken. Kolonilotterna kan vidare kvarstå liksom ridverksamheten. Dammar och ett öppet dike arrangeras i syfte att hantera dagvattenhanteringen.

Planens huvuddrag

Plankartan är i två delar. Del 1 innefattar i huvudsak kulturmiljön med Riddersviks gårdsanläggning med omgivning. Del 2 innefattar i huvudsak den nya bebyggelsen på den före detta trädskolans plats.

Den föreslagna bebyggelsen innebär ca 700 bostäder, inkluderande ett vård- och omsorgsboende med ca 60 platser, servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar. Gestaltningssidén för den nya bebyggelsen bygger på en vision om Riddersvik som en samtida trädgårdsstad. Det innebär bl.a. att bostadshus ska ha entréer mot gata, förgårdar med planterbar mark ska finnas i söderlägen, dagvattenlösningar ska integreras i bebyggelsen och grönska och odling ska möjliggöras på bostadsgårdar. Bostadsbebyggelsen är

högre mot Lövstavägen i norr och blir lägre mot gårdsmiljön och den engelska parken i söder.

Planförslaget innebär en omdragning av Lövstavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten norr om den nya bostadsbebyggelsen. Den nya bebyggelsen är indelad i nio kvarter med allmänna lokalgator och kvartersgator. Det planerade bostadsområdet kopplas till bebyggelse i Hässelby villastad genom att Riddersviksvägen förlängs åt väster till nybyggnadsområdet. Riddersviks Allé förlängs fram till Lövstavägen. Två nya gator ansluter till Lövstavägen. I samband med planläggning upphävs strandskydd inom delar av kvartersmark.

Den del av planen som syftar till bevarande och utvecklande av kulturhistoriska värden utgörs av Riddersviks gårdsanläggning med omgivning. Genom att planlägga marken säkerställs att de kulturhistoriska byggnaderna och miljöerna bevaras men också att de kan utvecklas. Kolonilotterna anges som kvartersmark på plankartan. Den stora engelska parken i söder anges som allmän platsmark (parkmark). Ett betydande område i väst som nyttjas som hästhage anges som mark för odling och djurhållning.

Till planen hör ett stadsbyggnadsprogram som bland annat behandlar stadsbilden, byggnadernas utformning och markens anordnande. Stadsbyggnadsprogrammet är utgångspunkt och vägledning vid bygglovprövning.

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Hässelby villastad och innefattar bl.a. Riddersviks gård med stadens f.d. trädskola och en stor parkanläggning. Området är ca 450 000 m² och omfattar delar av fastigheterna Hässelby villastad 36:1 och 28:1 som ägs av Stockholms stad. Dessutom ingår en del av fastigheten Skuggviolen 1 som är i privat ägo.



Orienteringskarta. Röd ring visar planområdets läge. Röd streckad linje visar gränser mot kommunerna Ekerö i väster och Järfälla i norr.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms stads översiktsplan 2018, beskriver ett snabbt växande Stockholm där alla stadens delar behöver utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. Vidare lyfts vikten av att enskilda projekt måste ses i ett större sammanhang så att långsiktiga mål och omfattande stadsbyggnadsinsatser inte försvåras eller omöjliggörs. De fyra stadsbyggnadsmålen är: *en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.*

Förslaget till detaljplan för Riddersvik, del av Hässelby villastad 36:1 m.fl. är förenligt med Stockholms stad översiktsplan. Planområdet ingår i utbyggnadsstrategin *stadsutvecklingsområde – komplettering*. Inom denna strategi utpekas områden där omfattande komplettering föreslås med nya bostäder, verksamheter, service, skolor och idrottsytor. Samtidigt ska stadsmiljön berikas med parker, gröna kvalitéer 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 hela Västerort. Kartan över de lokala utvecklingsmöjligheterna pekar ut att centrumfunktion kan utvecklas om det är möjligt.

Program

Programsamråd hölls 2014 för en ny bostadsbebyggelse på det f.d. trädskoleområdet i Riddersvik om sammanlagt ca 400 nya bostäder i småhus och flerbostadshus. Syftet med programarbetet var att utöver nya bostäder skydda de kulturhistoriska värden och naturvärden som Riddersviks gård med gårdsmiljö och park utgör.

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

Med anledning av synpunkterna som framfördes under programsamrådet bearbetades förslaget; avståndet mellan alléerna och ny bebyggelse ökas och den högre bebyggelsen placeras närmast Lövstavägen. Området för nya bostäder i nordväst kompletteras med planbestämmelse om att minst hälften av bostäderna i varje lägenhet ska orienteras mot tyst sida med hänsyn tagen till eventuell bullerutbredning från en planerad energianläggning i Lövsta.

Detaljplan

Huvuddelen av planområdet är inte tidigare planlagd. I nordöst omfattar planområdet delar av stadsplanerna 7084, 7081, 8011A och 6016 som där föreskriver gatumark eller parkmark. Detaljplan för område vid Lövstavägen (f.d. lokstallet), P1999-05510, ligger som en enklav inom planområdet men omfattas inte av planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Avveckling av trädskolan

Exploateringsnämnden beslutade 2008-01-24 att verksamheten vid Riddersviks trädskola skulle upphöra. Verksamheten avslutades vid årsskiftet 2009/2010.

Nytt kraftvärmeverk i Lövsta utreds och planeras

Planområdet gränsar i nordväst till den f.d. Lövstatippen (närmast avstånd mellan ny bostadsbebyggelse i Riddersvik och tippens gräns är ca 240 meter). I översiktsplanen är detta område i Lövsta

reserverat som ”ett område för teknisk försörjning med hamnläge”.

Exploateringsnämnden godkände 2011-06-16 ett intentionsavtal med Fortum Värme (numera Stockholm Exergi) om utredning av förutsättningarna för en ny energianläggning i Lövsta. Intentionsavtalet innehåller gemensamma utgångspunkter för kommande stadsutveckling, bland annat:

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

Exakt avgränsning av kommande skyddsavstånd från den nya energianläggningen kommer att prövas i detaljplanarbetet för anläggningen. Planarbete har påbörjats för ny energianläggning i Lövsta och samråd om detaljplanen genomfördes under 2019.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har anvisat mark inom planområdet till Besqab, hauschild + siegel architecture AB, Ikano Bostad AB, Wallfast AB, Svenska Hem i Bromma AB, Innovation Properties Sverige AB med Väst kuststugan AB (tidig markreservation) och Vivere Fastigheter AB. Exploateringskontoret avser att anvisa mark för förskola till SISAB inom kv. 3 samt till en eller fler byggaktörer inom kv. 7.

Strandskydd

Från strandlinjen gäller strandskydd 100 meter in på land och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddets utbredning visas på plankartan.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken där den tidigare jordbruksmarken (i huvudsak f.d. trädskoleområdet) legat är flackt, för att övergå i mer kuperad terräng västerut mot Mälaren. Området för den engelska parken har både höjder och dalar och längs hela parkområdet sluttar marken påtagligt ner mot vattnet. Den engelska parken har ett bestånd av gammal tall, grov ek, parklind och lärk.

Den tidigare jordbruksmarken på f.d. trädskolans mark, är idag bevuxen med glesa ungräd. Genom området går det ett öppet dike som leder dagvatten till Mälaren. De hårdgjorda ytorna är få och används som regel för parkeringsplatser.

Naturvärden

Planområdet ingår i den regionala grönstrukturen och är del av Görvälnkilen. Området har till stora delar mycket höga naturvärden. Platsen där trädskolan funnits har begränsade naturvärden i sig, men fyller en viktig funktion för spridning. Habitatnätverk för eklevande arter och groddjur sträcker sig genom området och det finns ett skyddsvärda arter noterade i Artarken.

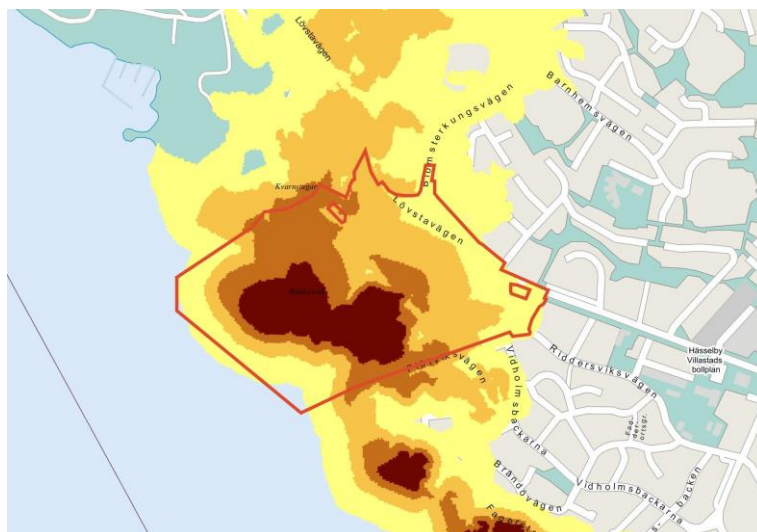
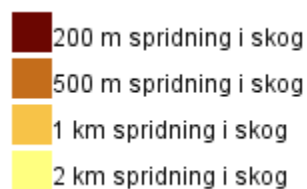


Bild över habitatnätverk för eklevande arter. Orange linje markerar planområde.

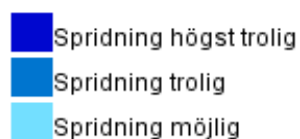


Bild över habitatnätverk groddjur. Orange linje markerar planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Riddersviks gård är ett populärt besöksmål. Parkområdet med strandpromenad och badplats är viktigt för närboendes rekreation och används också som festplats vid exempelvis midsommarfirande. En fältrittklubb disponerar stall och hagar. Ridvägar finns i områdets norra del. Norr om planområdet finns Lövsta - Kyrkhamn naturområde som utreds för naturreservat.

Planområdet ingår i riksintresseområde; Saltsjöns öar och stränder och Mälaren med öar och strandområden (miljöbalken 4 kapitlet 1 och 2 samt 4 §§). Det geografiska området har angetts som riksintressen av riksdagen bland annat med hänsyn till det rörliga friluftslivet. Enligt miljöbalkens bestämmelser ska det emellertid inte utgöra något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Det innebär att riksintresset inte har någon egentlig påverkan på Stockholms stads utveckling.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består till stor del av postglacial och glacial lera. Områdets höjdpunkt i norr består av morän och berg. I södra delen av finns en liten del urberg med tunt, osammanhängande ytlager av morän.

Utbyggnadsområdet ligger i en naturlig svacka, som omgärdas av högre liggande partier. De lägre marknivåerna ligger kring +12 och sluttar generellt ner mot ett, i öst-västlig riktning, genomgående dike som ligger som ett lågparti centralt inom området. De högre marknivåerna ligger kring +20. Inom de omgivande höjdpartierna finns morän och berg i dagen och i svackan har en sättningskänslig postglacial lera, med varierad mäktighet mellan 1 och 7 meter, avlagrats. De största mäktigheterna återfinns i de nordöstra och sydvästra delarna av området. Hela området täcks generellt av ca 1 m fyllning.

Grundvattenytan har, vid mätningar utförda huvudsakligen sommartid, påträffats mellan djupen 1 à 2 meter under markytan. Det bör noteras att mätningarna ligger inom en period med vanligen låg grundvattenbildning och eftersom grundvattennivåerna är årstidsberoende så ligger nivåerna troligen högre under senhöst/vinter och tidig vår.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

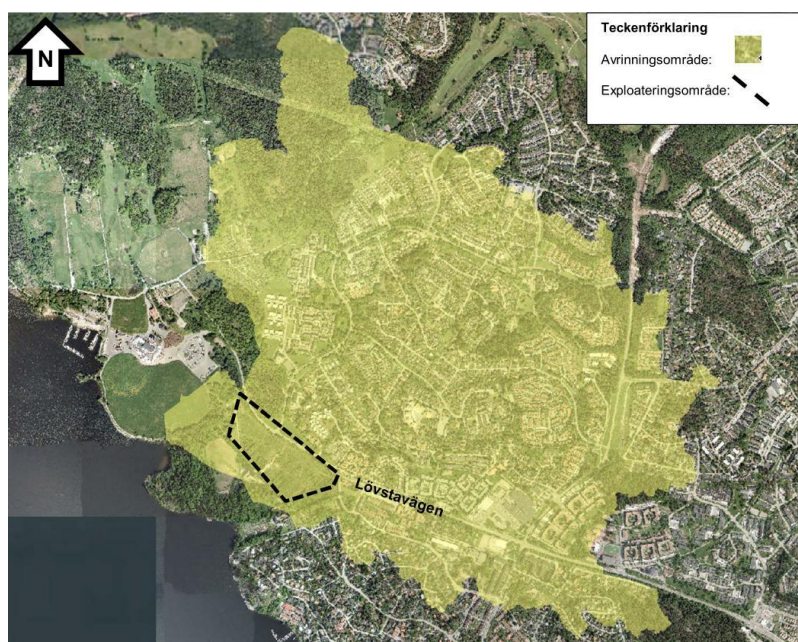
Planområdet ligger i Mälarens direkta närhet, men så pass högt upp att det inte kan påverkas av extrema nivåer i sjön. Eftersom kommunala avloppssystem dimensioneras för regn med 10 års återkomsttid, medför stora och intensiva regn en översvämningsrisk i tätorter. Vid extremregn med befintlig bebyggelse ansamlas vattenvolym vid korsningen mellan Blomsterkungsvägen och Lövstavägen och där diket passerar under Riddersviks Gårdsväg.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilka särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Görväln (SE659044-160864). Enligt VISS april 2019 har Mälaren-Görväln måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Utöver de mindre stränga kraven för kvicksilver och bromerad difenyleter finns även en tidsfrist till 2027 att uppnå god status för en rad prioriterade ämnen då det anses omöjligt att klara kraven tidigare.



Avrinningsområde i ljusgrönt och planerad ny bebyggelse inom streckad linje.

Dagvatten

Genom det f.d. trädskoleområdet går ett öppet dike, som tar emot dagvatten från norra Hässelby villastad. Vattnet rinner ut från området genom en trumma under Riddersviks Gårdsväg och vidare genom ett skogsområde till Mälaren.



Flygfoto från söder över planområdet med omgivning. I norr syns Lövsta och Kyrkhamn, i öster Lövstavägen och i mitten den före detta trädskolans inhägnade område. Riddersviks gård med den engelska parken i väster. Hässelby villastads bostadsbebyggelse omger området i nordost och sydost. Ungefärlig plangräns markerad med orange.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är som helhet glest bebyggt och den bebyggelse som finns är i huvudsak uppförd mellan 1700-talets andra hälft och tiden runt sekelskiftet 1900. Inom planområdet finns Riddersvik gård från 1762 med stall och gårdsbyggnader. I den engelska parken finns en paviljong. Norr om planområdet finns f.d. lantarbetarbostäder som tillhört gårdsmiljön och än idag används som bostäder. I planrådets nordöstra del finns en f.d. livsmedelsbutik från förra sekelskiftet. Den används 2019 för handel av bland annat blommor. Ett lokstall för tidigare tågtrafik till Lövsta ligger i områdets östra del. Det används för verkstadsändamål men ingår inte i planområdet.

Landskapsbild/stadsbild

I norr 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. I söder kopplar en strandpromenad längs med Lövstafjärden till planområdet.

Planområdet (del 2) är flackt där den tidigare jordbruksmarken och trädskolan legat, för att övergå i mer kuperad terräng västerut mot Mälaren. Området för den engelska parken (del 1) har både höjder och dalar och längs hela fastigheten sluttar marken påtagligt ner mot vattnet. Villastadens område på norra sidan om Lövstavägen tillika öster om herrgården är kuperad. Riddersviks gård är bebyggd med en låg bebyggelse, glest placerad i slutet av Riddersviks Allé. Den två-tre våningar höga huvudbyggnaden med valmat sadeltak och den stora ladugården utgör de största volymerna. Bebyggelsen ger en lantlig prägel och de höga alléerna dominerar över bebyggelsen. Utöver alléträden finns flera stora träd med bevarandevärde för stadsbilden.



Riddersviks gård från sydost. T.v. tidigare köksträdgård som idag används som odlingslotter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Nuvarande huvudbyggnad samt de två friliggande flyglarna uppfördes på 1760-talet. Gårdens huvudsakliga uppbyggnadstid är i slutet av 1700-talet och början av 1800-talet då flera byggnader uppfördes, den engelska parken och trädgårdar anlades och gårdens alléer planterades. Vid senare delen av 1800-talet omnämns även bl.a. kvarn, mjölnarstuga och arbetarbostäder. År 1885 inköpte Stockholms stad mark från Riddersvik och angränsande Lövsta och de förvaltas sedan 1919 av Stockholms

stad. På Riddersviks gård bedrivs 2020 hotell- och konferensverksamhet.

Riddersvik är en av få gårdar i Stockholm som fortfarande är en komplett gårdsanläggning med mangårdsbyggnad och flygelbyggnader, ekonomibygnader, gårdsplan, alléer, trädgård, park och odlingsmark med rötter från sent 1700-tal och tidigt 1800-tal. Gårdens karaktärsdrag är i huvudsak bevarade. Även sett till det privatägda beståndet av 1700-talsherrgårdar är Riddersvik en ovanligt välbevarad helhetsmiljö. Flertalet gårdar har styckats och ny bebyggelse har tillkommit inom de tidigare ägorna. Det kommunala ägandet har varit en viktig faktor till sammanhållandet av Riddersvik.



Foto som visar gården med tillhörande flyglar.

Den tidigare livsmedelsbutiken i nordöstra delen av planområdet vittnar om den tidiga villastadens lokalcentrum som en gång fanns längs Lövstavägen, samt om järnvägens tidigare sträckning mot Lövsta. Byggnaderna är tillsammans med det närliggande Folkets hus värdefulla som historiska spår efter den tidigare samhällskärnan.

F.d. trädskolan

Innan Riddersviks storhetstid var denna mark troligen naturmark med inslag av bete och odling till det tidigare torpet Flottvik. Vid mitten av 1800-talet hade marken införlivats till Riddersviks ägor och jordbruk bedrevs. Kartor från 1843 respektive 1891 betecknar området som åker och bäcken har dikats ut på 1891 års karta. Efter stadens övertagande av Riddersvik 1885 fortsatte arrendatorer att bedriva jordbruk. 1979 lät staden flytta sin trädskola till Riddersvik och förlade trädskolan på den tidigare

jordbruksmarken. Riddersviks trädskola varade i drygt trettio år, den avvecklades 2008/2009.

Kulturhistorisk klassificering

Riddersviks gårdsanläggning med omgivning är utpekad av Stadsmuseet som en särskild värdefull kulturhistorisk miljö. Helhetsbedömningen lyder: Riddersvik med herrgårdsbyggnader, arbetarbostäder, ekonomibygnader 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.



Urklipp ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Notera paviljongen i väster.

Stadsmuseet har klassificerat gårdens byggnader. Huvudbyggnad med flyglar samt paviljongen i engelska parken är blåklassade. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Tre ekonomibygnader är grönklassade. Grön klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Värdebeskrivning trädgårds- och parkanläggning

Den engelska parken är en viktig del av kulturlandskapet. Den har högt bevarandevärde men kräver åtskilliga åtgärder för att återfå sin ursprungliga karaktär. I förstudier av Riddersviks landskap och kulturmiljö, Topia 2008, har kulturmiljön värdebeskrivits.

Dokumentvärde

Alléer, gårdsytor, trädgårdens och parkens gestaltning som den redovisas på kartan från 1843 till största delen går att avläsa än

idag. Andra liknande herrgårdsanläggningar har uppstyckats eller kraftigt påverkats genom nybyggnad.

Symbolvärde

Riddersviks anläggning är ett resultat av en exklusiv livsstil där nyttoodlingar förenades med ett nöjsamt liv i de påkostade herrgårdsanläggningar som växte fram främst under 1700- och 1800-talen runt omkring Stockholm.

Ekologiska värden

Många äldre träd i parken, främst ek och lind, utgör viktiga livsmiljöer för fågel- och insektsfauna. Vattenbryn i både solbelysta och skuggiga lägen, lundmiljöer, torrängsmark och tallpartier borgar för variationsrika livsmiljöer för både fauna och flora.

Sociala värden

Koloniområdet utgör både en mötesplats och plats för rekreation. Det välskötta området med blomsterprakt och prydliga grönsaksodlingar skapar stora värden för besökaren. Parken ger många möjligheter för picknick, vila och motion. Parken utgör ett uppskattat pedagogiskt utflyktsmål för skolor och förskolor i området. Sammantaget är upplevelsevärdena stora i Riddersviks anläggning.



Visuella samband i engelska parken. Även utblickar från parken över vattnet hör till det kulturhistoriska värdet. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Fornlämningar

RAÄ-nummer Spånga 3:561 finns inom planområdet, i den engelska parken. Lämningen består av stensträngar som är ca 150 m.

Byggaktörerna bör innan genomförande av bebyggelse, utföra en arkeologisk utredning för att fastställa om det finns okända fornlämningar.

Offentlig service

Skola och förskola

Hässelby villastads skola (F-9) finns öster om planområdet vid Riddersviksvägen. En kommunal förskola finns norr om planområdet på Blomsterkungsvägen och två fristående förskolor finns söder om planområdet på Riddersviksvägen och Fagerstrand.

Kommersiell service

Åkermyntans centrum med livsmedelsbutiker, apotek, bibliotek och vårdcentral m.m. ligger ca 800 meter från planområdet. Till Vällingby centrum, där handel, service och kollektivtrafik finns i större omfattning, är det ca 4 km.

Gator och trafik

Biltrafik

Lövstavägen/Bergslagsvägen/Drottningholmsvägen är huvudtrafikled till city. Den planerade Förbifart Stockholm får anslutning vid Vinsta och kommer att förbättra kommunikationerna till arbetsplatsområden såväl norr som söder om Stockholm.

Lövstavägen har ett flöde på cirka 5 900 fordon per dygn och Blomsterkungsvägen ett flöde på cirka 3 900 fordon per dygn (2016). Riddersviksvägen har uppmätts till cirka 900 fordon per dygn (2013).

Anslutningen mellan Lövstavägen och Riddersviksvägen är idag otydlig och har en trafiksäkerhetsmässigt olämplig utformning. Flera vägar och utfarter möts i en delvis svårdefinierbar korsning med nivåskillnader och dåliga siktförhållanden. Alléerna till Riddersviks gård och förbi stallet används idag som körvägar, då det är den enda tillfarten till Riddersviks gård och stallet.

För besökare till Riddersviks gård finns parkering vid gården och för besökare till området finns parkering vid Riddersviksvägen.

Gång- och cykeltrafik

I omgivande villastadsdelar finns ett nät av gång- och cykelvägar, liksom i engelska parken. Ett viktigt stråk finns norrut längs Mälarens strand mot bad och båthamn vid Lövsta.

Kollektivtrafik

Riddersvik försörjs i dag av flera busslinjer på Lövstavägen, Blomsterkungsvägen och Växthusvägen. Möjlighet för byte till pendeltåg finns i Barkarby och Spånga samt till tunnelbana i

Vällingby. Restiden till T-centralen är i båda fallen ca 45 minuter. Utbyggnad av tunnelbana till Barkarby pågår.

Störningar och risker

Förorenad mark

Planområdet har undersökts avseende markföroreningar i flera omgångar under perioden 2014-2019. Miljötekniska markundersökningar visar att föroreningar framförallt förekommer i ytliga fyllnadsmassor. Inom blivande kvartermark (del 2) är fyllnadsmassornas mäktighet ca 0,5 meter, men områden med större fyllnadsmäktigheter förekommer. De översiktliga undersökningarna visar att metaller (främst bly, kvicksilver, koppar, zink) och PAH-föreningar allmänt förekommer över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (t.ex. bostäder och skolor) och ställvis även över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. De högsta halterna har påträffats i anslutning till en trädkulle i sydöstra delen (Rosenparken). Bekämpningsmedel har undersökts inom planområdet men halterna har varit låga i analyserade prover. Inom den engelska parken och området ner till Mälaren (del 1) har huvudsakligen den ytliga fyllningen undersökts. Metaller och PAH förekommer, men generellt i lägre halter än inom del 2. De högst halterna har påträffats inom den planerade utsiktsplatsen nordväst om Riddersviks gård. Höga halter med markföroreningar har också påträffats i skogsområden i den nordligaste delen av detaljplanområdet.

De åtta utförda laktesterna visar låg lakbarhet av undersökta metaller och PAH-föreningar. Lövsta deponiområde utgör ett lokalt avrinningsområde som inte bedöms påverka detaljplaneområdet. Avgränsning utgörs av ett dike i detaljplaneområdets norra del. Detta dike avvattnar också del 1 av detaljplaneområdet och det dagvatten från Hässelby villastad som passerar genom detaljplaneområdet.

Djurhållning

En fältrittklubb med ca 20 hästar hyr gårdens stall och arrenderar hagmark. Hästarna ägs av privatpersoner och klubben bedriver inte ridskoleverksamhet eller liknande. Ridverksamheten med stall, hästhagar och ridstigar utgör ett levande inslag i Riddersvik.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan bebyggelse och hästverksamheter. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall. Boverket anger inte något specifikt säkerhetsavstånd i sin senaste vägledning (2011), utan det är istället upp till varje kommun att besluta om detta i varje enskilt fall. Stockholms stads generella rekommendation är ett

skyddsavstånd till bostäder på 100 meter från stallentré samt 50 meter från hagar och ridvägar.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen klaras för planområdet. Planområdet har låga bakgrundshalter. Halten av partiklar PM₁₀ är 16-20 µg/m³ (dygnsvärde)¹ att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 12-24 µg/m³ (dygnsvärde)² att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller, vibrationer

Trafikbuller

Vid Lövstavägen i befintligt läge uppmäts vägtrafikbuller till 70-75 dB(A). Den planerade energianläggningen i Lövsta planeras till övervägande del försörjas genom båttransporter men kan innebära ökad trafik förbi planområdet och därmed ändrade bullerförhållanden.



Dagens utbredning av vägtrafikbuller i planområdet.

Verksamhetsbuller

Nordväst om planområdet, i Lövsta, pågår planering för ett nytt kraftvärmeverk. Exakt placering för verket och utbredning av framtida verksamhetsbuller kommer att prövas i ett detaljplanearbete och en tillståndsprocess för anläggningen.

Vibrationer

En stor del av marken inom föreslaget planområde utgörs av

¹ Östra Sveriges Luftvårdsförbund, Luftföroreningskartor, 2015.

² Östra Sveriges Luftvårdsförbund, Luftföroreningskartor, 2015.

lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Det kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa men eventuella vibrationer påverkas av grundläggningsmetoder.



Illustrationsplan över planområdet. T.v. kulturmiljön med Riddersviks gård och den engelska parken. T.h. förslag till ny bebyggelse. Illustration: Nivå landskapsarkitektur.

Farligt gods

I planområdets norra del går Lövstavägen som är sekundär transportled för farligt gods. Vid planläggning inom 150 meter från farligt gods-led ska riskfrågan utredas.

Planförslag

Planförslaget består av ny bebyggelse på främst den f.d. trädskolans mark, nya gator, torg och parker samt skydd av den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Riddersviks gård inklusive den engelska parken.

Stockholms stad genom exploateringskontoret bjöd 2015 in till markanvisningstävling för bostäder på det f.d. trädskoleområdet i Riddersvik. Tävlingsjuryn har formulerat en vision om en samtida trädgårdsstad som nu ligger till grund för planförslaget. Där framförs bl.a.: ”I trädgårdsstaden är det tydligt vad som är offentligt,

halvoffentligt och privat med gatan och gården som stadens väl gestaltade rum. Med entréer mot gatan skapas liv och kontakter grannar emellan samtidigt som besökaren känner sig välkommen...Grönska präglar starkt hela staden. Från den trädplanterade gatan finns inblickar mot gröna gårdar”.

Den nya bebyggelsestrukturen konkretiserar visionen om en samtida trädgårdsstad. Riddersvik karaktäriseras av grönska, förgårdar och gårdar som bjuder in till samvaro, möjligheter till odling samt väl gestaltade gator och offentliga rum.

Området föreslås inrymma ca 700 bostäder inklusive ett vård- och omsorgsboende med ca 60 platser, servicelägenheter och en förskola med åtta avdelningar. Planförslaget inrymmer olika hustyper med flerbostadshus, radhus, stadsvillor och parhus. Omkring 50 procent avses bli hyresrätter och ungefär lika stor andel är bostadsrätter. Bostadsbyggelsen är högre mot Lövstavägen i norr och blir lägre och glesare mot gårdsmiljön i söder.

Planförslaget innebär en omdragning av Lövstavägen norr om nuvarande sträckning samt omledning av dagvatten genom området med ett nytt dagvattendike och nya dagvattendammar. Strukturen för den nya bebyggelsen innebär nya infarter från Lövstavägen, nya gator och kvartersgator. Riddersviksvägen förlängs in i nybyggnadsområdets kvartersstruktur och Riddersviks Allé förlängs fram till Lövstavägen. De planerade bostäderna kopplas därmed till den befintliga bebyggelsen i Hässelby villastad.

Planförslaget syftar till att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken. Till kulturmiljön hör bl.a. alléer, hagmark för odling och djurhållning samt odlingslotter.

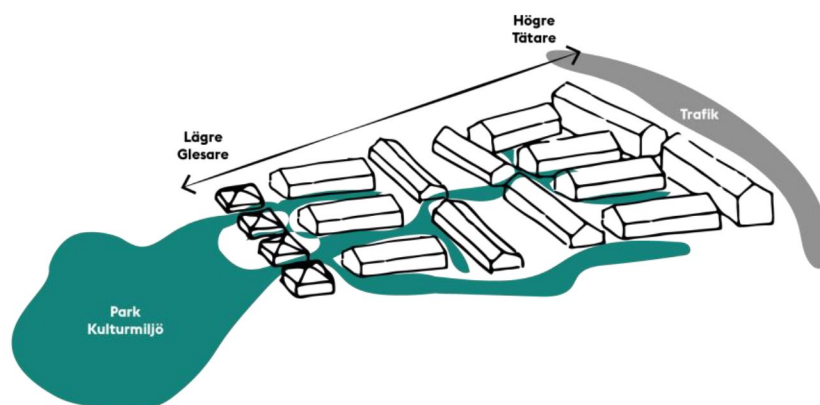
Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya bebyggelsestrukturen är utformad som en samtida trädgårdsstad med plats för mycket grönska. Trädgårdsstadens karaktär återskapas bl.a. genom bostadshus med entréer mot gata, förgårdar med planterbar mark i söderlägen, trädplanterade gator, odlingsmöjligheter samt dagvattenlösningar som är integrerade i bebyggelsen.

Bebyggelsen föreslås ha mellan två och fyra våningar. Den är högre och tätare mot Lövstavägen med vägtrafikbuller, och den är

lägre och glesare mot den kulturhistorisk värdefulla miljön med Riddersviks gård och den engelska parken.



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

Bebyggelsestrukturen bygger på tydliga siktlinjer som gör det lätt att orientera sig. En stadsmässig men lågmäld trädgårdsstadskaraktär skapas genom att bebyggelsens fasader är parallellt placerade längs med gator och därmed ger gatorna en rumslighet. Det är också tydligt var gränser går mellan offentliga ytor och privata ytor som gårdar och förgårdsmark.



Vy från sydost. Illustration av möjlig utformning. Bild: Stockholms stad

Vid det centrala torget ska en lokal för centrumändamål finnas i bottenvåning. Användningsbestämmelsen centrumändamål, medger exempelvis butiker, restauranger, kontor och hantverk. Utöver det medges generellt centrumändamål i bostadshusens bottenvåningar mot allmänna gator. I det angränsande kvarteret (kv 2) som är tänkt för hyreslägenheter planeras även inrymma spridda LLS-lägenheter. En lägenhet kommer att nyttjas som kontor, samlingslokal och viloplats för personal. I nordvästra delen av området möjliggörs lokal för centrumändamål mot kvartersgatan.



Bostäder i kvarter 2 med torg och lokal för centrumändamål. Illustration av möjlig utformning. Platsbildningen till höger ej aktuell. Bild: Stadstudio för Ikano Bostad.

Gestaltungsprinciper

Till planen hör ett stadsbyggnadsprogram som bland annat behandlar stadsbilden, byggnadernas utformning och markens anordnande. Stadsbyggnadsprogrammet ger riktlinjer för gestaltning av den nya bebyggelsen. Detaljplanen reglerar gestaltningen för bland annat förgårdsmark, bostadsgårdar och kvartersgator.

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar bebyggelsens volymer genom begränsningar av markens nyttjande samt genom bestämmelser gällande högsta höjd på byggnader och tillåtna takvinklar.



Bild 1: Hauschild & Siegel architecture, 2: Stadstudio, 3: A-sidan, 4: Kjellander Sjöberg, 5: DinellJohansson Arkitekter, 6&9: Ahlqvist & Almqvist Arkitekter, 8: White Arkitekter



Olika slags byggnader i samma kvarter ger en varierande gatubild samtidigt som utbudet av bostadstyper varieras och ger intressanta gårdsmiljöer. Illustration av möjlig utformning. Bild: Kjellander Sjöberg för Wallfast (kv 4).

Förgårdsmark

Förgårdsmarkens utformning är en viktig del i trädgårdsstadens karaktär. Byggrätter är placerade så att förgårdsmarken i söderlägen är i huvudsak tre meter djupa. Gator i nord-sydlig riktning har

förgårdsmark på två meter. Mot Lövstavägen i norr medges ingen förgårdsmark. Förgårdsmark ska karaktäriseras av grönska och får hårdgöras till maximalt 75 procent.



Bild som visar mått på förgårdsmark och kvartersnummer.

Balkonger

Balkongerna tillåts kraga ut beroende på väderstreck och relation till olika gaturum.

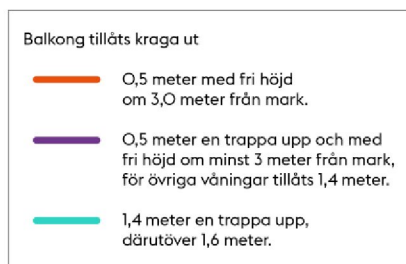


Bild som visar de mått för balkonger som regleras i plankartan.

Bostadsgårdar

För att bostadsgårdar ska karaktäriseras av grönska, odling och möjligheter till lek ska planterbar mark eller planterbart bjälklag finnas. Där komplementbyggnader får uppföras får som huvudinriktning, de sammantaget vara högst 40 m² och 4 meter höga. Parkering för rörelsehindrad får anordnas.



Exempel på lågskalgig bostadskvarter. Illustration av möjlig utformning. Bild: White Arkitekter för Vivere Fastigheter AB (kv 8).

Kvartersgator

På kvartersgator får p-platser utformas som kantstensparkering. Mellan maximalt fyra p-platser i följd ska mark vara planterbar för att medge träd längs gatorna.



Sektion för kvartersgata, Gata 6. Illustration av möjlig utformning. Bild: Funkia.

Förskola

Planen medger byggrätt för en skolbyggnad i två våningar. En förskola med åtta avdelningar planeras. Förskolan behövs nyckeltalsmässigt för de ca 700 nya bostäderna som föreslås byggas inom planområdet. Eftersom förskoleplatser för barn i befintlig och ny bebyggelse kan omfördelas mellan befintliga förskolor och den nya förskolan kan en ny förskola innebära att barn i denna del av Hässelby får närmare till förskolan än vad de har idag. Det finns möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrad och lastplats framför förskolan på gata 7. Förskolan liksom intilliggande äldreboende har placerats på ett respektavstånd om minst 25 meter från de två alléerna. Förskolans miljöstuga och barnvagnsskydd kan förläggas närmare Riddersviks gårdsallé.



Förskolan till vänster och vårdboende till höger sedd från gården. Illustration av möjlig utformning. Bild: a-sidan för Sisab och Besqab (kv 3).

För att skydda alléträdens rötter anges schaktningsförbud (n8) inom del av förskoletomten. Avståndet till allén är närmare 8 meter och ett stängsel som avgränsar förskolegården tillåts.

Vård- och omsorgsboende

Mitt emot det centrala torget placeras ett vård- och omsorgsboende med plats för ca 60 boende. Till boendet väntas besökare komma med färdtjänst och taxi. En parkeringsplats för anställda och besökare finns omedelbart öster om vårdbyggnaden. Plats för parkering för rörelsehindrade finns vid entrén längs Riddersviksvägen. Varutransporter och tillgänglig angöring sker via en angöringsficka framför entrén på Riddersviksvägen. Åt andra hållet (sydost) vetter byggnaden mot en gård och Riddersviks Allé. Söder om äldreboendets finns den nya förskolan.



Vård- och omsorgsboendet sett från torget. Illustration av möjlig utformning.
Bild: a-sidan för Sisab och Besqab (kv 3).

Serviceägenheter

I kvarter 2 i öst reserveras ett antal serviceägenheter för stadsdelsförvaltningens behov. Upplåtelseerna av lägenheterna är inte låsta till specifika lägenheter utan kan spridas ut och varieras inom byggaktörens bostadsbestånd. Användningen som serviceägenhet ryms inom användningen B (bostad). En serviceägenhet avses även nyttjas som kontor, samlingslokal och viloplats för personal.

Park och gaturum

Den engelska parken utgör en sällsynt kvalitet och beskrivs nedan i avsnittet ”Skydd av kulturmiljövärden”.

En mindre kvarterspark anläggs centralt i den nya bostadsbebyggelsen. Den kan utformas med plats för lek i varierade lekrum, exempelvis för småbarnslek, och gräsytor som kan tillgodose både unga och äldres behov vilket kan möjliggöra möten mellan generationer. Nya lekytor kan iordningställas i Rosenparken vid Riddersviks gård och en gräsplan planeras att anläggas i engelska parken. Ett torg skapas vid korsningen mellan Riddersviksvägen och områdets södra infartsgata. Huvudgatornas bredd möjliggör trädplantering.

Riddersviks Allé förlängs från Riddersviksvägen fram till Lövstavägen. Denna del liksom Riddersviks Allé reserveras för gång och cykeltrafik. En ny lägre bebyggelse inom denna del av området placeras mot Enbärsgränd för att skapa ett respektavstånd till detta entrélag med den förlängda Riddersviks Allé.

Rosenparken mellan Riddersviks Allé, Riddersviksvägen, Riddersviks herrgård och kv Snögräset anges som PARK. Genom att hålla parken fri från bebyggelse förstärks den kulturhistoriska kontinuiteten och

respekten för de två mindre kulturhistoriska byggnaderna som bevaras norr om Riddersviks Allé. Trädinventering har utförts i kvarter 1, delar av Rosenparken samt alléträden. Inom kvarter 1 bedöms tre bevarandevärda träd möjliga att bevara med hänsyn tagen till ny bebyggelse. Inga träd planeras att nedtas i Rosenparken. Där den nya Riddersviksvägen föreslås korsa Riddersviks Allé behöver ett fåtal träd tas ned. På plankarta 2 anges träd med bestämmelsen n4, endast får tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomskäl om det utgör fara för person eller egendom. Trädet ska ersättas med nytt av samma slag. I plankartans del 1 anges område med bestämmelsen n1, där träd med stamdiameter över 20 cm 1,5 m ovan mark inte får fällas. Marklov krävs för fällning av träd markerade med n1 och n4. Övriga träd växer på mark som anges som PARK, varför inga särskilda skyddsbestämmelser anges. Alléträden är placerade på allmän platsmark, GATA, och sköts av trafikkontoret i likhet med stadens övriga alléträd. Alléer är biotopskyddade och det krävs tillstånd från Länsstyrelsen för att träd ska få tas ned.

Vattenområden

Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd som är 100 meter på land och i vatten.



Strandskyddets nuvarande utbredning inom planområdet visas med streckad linje.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. I samband med planläggningen behöver strandskyddet upphävas på en plats inom kvartersmark. Strandskyddet går över koloniområdet på ett avstånd om 100 meter från stranden.

Skäl för upphävande

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet är att det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Platsen för kolonilotterna har varit i anspråkstagna sedan Riddersviks gård uppfördes sent 1700-tal. Eftersom området tidigare inte är planlagt och inte varit allmänt tillgängliga försämras inte allmänhetens tillträde när området planläggs som kvartersmark för kolonilotter. Inte heller medför planläggning som kvartersmark någon skillnad för livsvillkoren för djur och växtlivet. En förbättring för allmänhetens tillträde är att en gångväg genom odlingsområdet hålls öppen för allmännyttig gångtrafik. Strandlinjen är fortsatt tillgänglig för allmänheten.

Strandskyddet för del av koloniområdet föreslås upphävas. Eftersom det är viktigt att hålla samman den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen med sina närmaste trädgårdsmiljöer bedöms det kulturhistoriska värdet väga tyngre än strandskyddsintresset.

Dagvatten

En stor del av dagvattnet från Hässelby villastad rinner idag genom planområdet i ett dike. Detta dike får ett nytt läge längs Lövstavägen (som flyttas en bit åt norr) och breddas sedan ut i en dagvattenpark för rening i områdets västra del. Vattnets väg genom området gestaltas för att bli en tillgång för området. Huvudprincipen är att dagvatten från allmän platsmark ska omhändertas lokalt och ledas genom öppna växtbäddar, där vattnet tas upp av träd och infiltreras. Målet är att huvudparten av vattnet ska fördröjas och renas innan det når ledningssystemet. Den årliga nederbörden i Stockholm väntas öka samtidigt som regnen gradvis blir fler och mer intensiva. Området är höjdsatt så att lågpunkten finns i dagvattenanläggningen. Gatorna fungerar som sekundära avrinningsvägar vid stora regn och skyfall.



Öppen dagvattenlösning i lågpunkt i väster. Illustration: Nivå landskapsarkitektur.

Dagvattenanläggningen i Riddersvik ska både fungera som en reningsanläggning för dagvatten och tillföra vistelsevärden till Riddersvik. Dagvattenparken består av en damm, och en sekvens av växtfilterytor. I växtfilterytorna infiltreras och renas vattnet i filter uppbyggda av sand och biokol, med vattentåliga växter. Dagvattnet leds genom tre växtfilterytor öster om Riddersviks Gårdsväg och ett sista växtfilter eller våtmark väster om vägen. Dräneringsledningar för ut det renade vattnet till befintligt dike och ut i Mälaren via ravinen i Engelska parken. Enligt dagvattenutredning (Tyréns, 2016) beräknas anläggningen omhänderta femtio procent av den årliga volymen dagvatten från hela avrinningsområdet. Detta motsvarar ett regn mellan 1-2 mm/h.

Gator och trafik

Biltrafik och parkering

Det nya området är uppbyggt kring allmänna huvudgator och kompletteras av kvartersgator i anslutning till bostadskvarter. Lövstavägen flyttas norrut och Riddersviksvägen in i det nya bostadsområdet. Två nya infarter till området skapas. Planförslagets nya vägstruktur möjliggör att alléerna huvudsakligen kan reserveras för gående och cyklisterna.

På del av den södra kvartersgata 3 anges z-reservat (marken ska vara tillgänglig för allmännyttig fordonstrafik). Motivet är att transporter till och från förskolan ska kunna angöra via gata 3. Därmed undviks att ett vändplan behöver anläggas i slutet av gata 7 i närheten av allén i Riddersviks Gårdsväg.

Det parkeringstal som gäller för parhus och radhus är 1,0 (dvs 1 plats per lägenhet) medan det för flerbostadshusen gällande parkeringstalet är 0,6. Byggaktörer kan genom mobilitetsåtgärder sänka parkeringstalet enligt Stockholms stads policy för gröna parkeringstal. Några kvarter förses med underjordiska garage. På kvartersgatorna kan dubbelsidig parkering ordnas.

Idag finns två mindre områden för markparkering. Den ena platsen vid Rosenparken direkt söder om Riddersviksvägen kvarstår till stor del som viktig besöksparkering. Den andra platsen ett par hundra meter nordväst om Riddersviks gård föreslås delas mellan gårdens parkeringsbehov och allmän besöksparkering. På de nya allmänna gatorna möjliggörs besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor planeras längs samtliga gator med en bredd om 2,5 meter för de kommunala gatorna och 2,0 meter för kvartersgatorna förutom kvartersgata 1 i norr som är 1,80 meter (bredare mellan husen och gatuanlutningar). Längs Lövstavägen förstärks befintligt stråk längs vägens norra sida genom en 4,0 meter bred gång- och cykelbana som även förlängs norrut längs Blomsterkungsvägen. Befintlig allé från Riddersviks gård mot nordost är ett viktigt stråk för gående och cyklisterna i området, i förslaget förlängs allén fram till Lövstavägen och blir till en entré för området. Inom de nya kvarteren anordnas cykelparkering för boende, besökare och personal. Cykeltrafik sker i blandtrafik på de glest trafikerade gatorna inom planområdet. En cykelbana planeras på Riddersviksvägens norra sida, från det planerade torget och fram till ungefär Enbärsgränd i öster.

Kollektivtrafik

Nya busshållplatser tillkommer på Lövstavägen söder om den nya cirkulationsplatsen i nordväst med bussförbindelser mot bl.a. Vällingby, Backlura, Barkarby och Jakobsberg.



Illustration av föreslaget gatunät. Allmänna gator är heldragna och kvartersgator är streckade. Torg och platsbildningar markerade i blått.
Illustration: Nivå landskapsarkitektur.

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 bostadshusen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den engelska parken kan inte göras framkomlig för rullstol av hänsyn till kulturmiljön och av topografiska skäl.

Skydd av kulturmiljövärden

På följande sidor visas de befintliga byggnaderna och det skydd som planens bestämmelser föreslår ge. Den paviljong som finns i engelska parken ligger på allmän plats (bestämmelse q-skydd1-2) medan övriga byggnader ligger på kvartersmark (bestämmelse q1-q22).

Reglering för kulturhistoriska värden

Riddersviks gårdsområde är unikt vars värden skyddas i detaljplanen genom skyddsbestämmelser. Skyddsbestämmelserna (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och kulturhistoria. Främst gäller detta byggnadernas konstruktion och yttre utformning. För vissa byggnader finns skyddsbestämmelser för interiörer, där har lovplikten utökats.

Huvudbyggnad och ekonomibyggnader

Riddersviks huvudbyggnad med flyglar är blåmärkta av Stadsmuseet dvs av byggnadsminnesklass. Den herrgårdsliknande mangårdsbyggnaden uppfördes på 1760-talet. Den är en av de få i Stockholm där även många av ekonomibyggnaderna är bevarade. Med de båda alléerna, gårdsplanen, den engelska parken som tillkom åren kring 1800, herrgården med ekonomibyggnader, den gamla trädgården (del av Rosenparken), kolonilotterna på platsen för den gamla köksträdgården samt terrassanläggning bildar Riddersviks herrgårdsanläggning en välbevarad helhet. Till anläggningen kan även räknas det gamla stallet med hagarna. Byggnaderna bevaras och skyddas genom Q respektive q-märkningar (q1-q23) på plankartan. Där beskrivs vilka värden som avses skyddas. Skyddsbestämmelser som i vissa fall även behandlar interiörer, anges för huvudbyggnad, norra och södra flygelbyggnaden, f.d. trädgårdsmästarbostället, källarbyggnad, uthus, betongkällarna hönshus, lider, ladugård, stall och loge, magasinsbyggnad, vagnslider, f.d. konsumbutik och uthus.

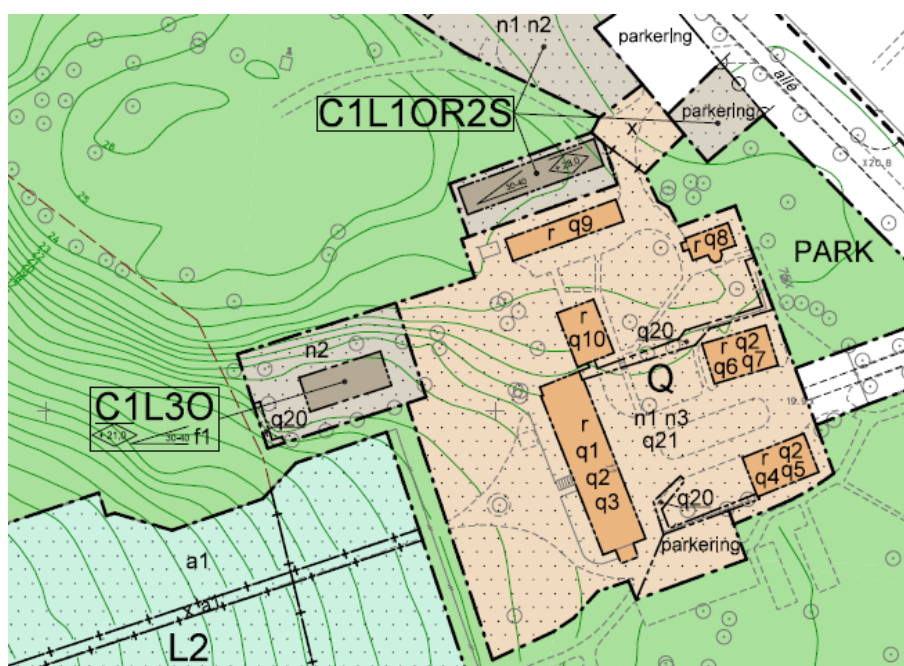


Foto till höger: huvudbyggnaden. Foto till vänster: ekonomibyggnader.
Foton: Nivå landskapsarkitektur

Nya byggrätter

Två nya byggrätter medges i anslutning till gården. Den ena syftar till att uppföra ett orangeri m.m. på plats som historiskt nyttjas för samma ändamål. Den orangeriliknande byggnaden ska till övervägande delar vara uppglasad. Den andra byggrätten möjliggör uppförande av en låg och smal byggnad som avses användas för övernattning för gårdens besökare. Syftet är att öka gårdens utvecklingsmöjligheter som besöksmål. De användningar som föreslås ska vara anpassade till

bebyggelsens kulturvärden och icke störande för omgivande kulturmiljö. Med det senare avses exempelvis verksamheter som genererar bullerstörningar, frekventa godstransporter eller stort parkeringsbehov. Syftet är att dagens verksamhet som konferensanläggning ska kunna fortgå och utökas. Den tillkommande övernattningslängan ska i form och höjd i stort ansluta till den närliggande befintliga övernattningslängan.

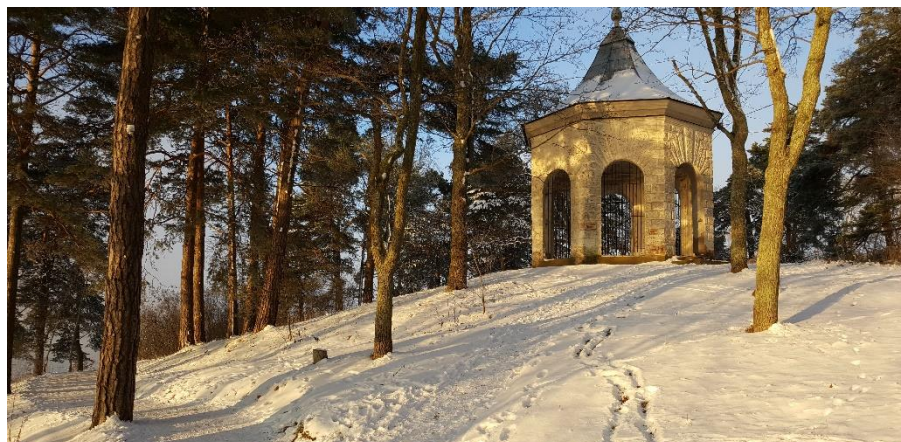


Riddersviks gård med befintliga byggnader i orange och nya byggrätter i brunt samt skyddsbestämmelser.

Den engelska parken

Parkmarken har också stora kulturhistoriska värden likaså stränder och utblickar från parken över vattnet. För att säkerställa stränder och utblickar har planområdet utvidgats relativt långt ut i vattnet. Alléer har biotopskydd genom miljöbalken och skyddas därför inte i detaljplanen.

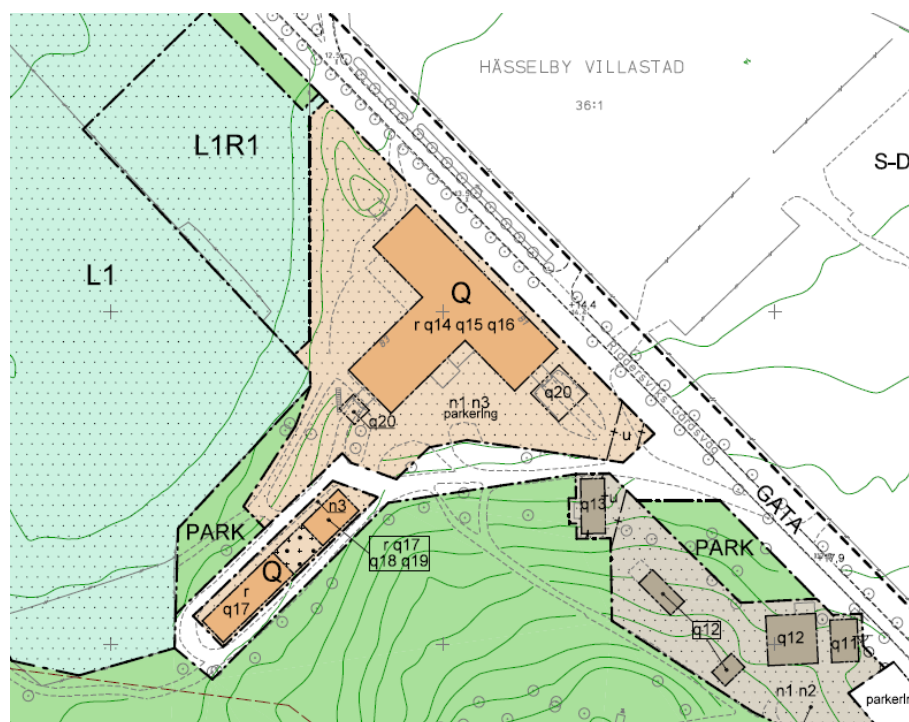
I ett högt läge på en udde uppfördes på 1790-talet ett ekotempel. Den ges skyddsbestämmelser i planen. Med hänsyn till parkens topografi och kulturmiljövärden har det inte gått att anpassa alla parkvägar till dagens tillgänglighetskrav. Generellt ökas dock tillgängligheten då gångvägar rustas och nya parksoffor placeras längs dessa. P-platser för besökare finns norr om gården.



Paviljongen i den engelska parken ges skyddsbestämmelser. Foto: Nivå landskapsarkitektur

Stall och hagmark

Hagmarken intill stallet har användning ”L1 – Odling och djurhållning anpassad till bebyggelsens kulturvärden och icke störande för omgivande kulturmiljö”. Syftet är att medge pågående användning som beteshagar för hästar i intilliggande stall. Skulle hästhållningen upphöra medger planen annan djurhållning eller odling, exempelvis mindre jordbruk i liten skala eller odlingslotter. En mindre del kompletteras även med R (spontanidrott). Syftet är att möjliggör en viss framtida flexibilitet om ridverksamheten upphör och det faktum att den planerade trädgårdsstaden kan förväntas bebos av många barnfamiljer.



Stall och gårdsbyggnader med skyddsbestämmelser.

Odlingslotter

Gårdens tidigare köksträdgård hyrs idag av en kolonistförening och planläggs som kvartersmark ”L2 – Odlingslotter”. Syftet är pågående verksamhet ska kunna fortgå, med undantag för enstaka odlingslotter då gränsdragningen är justerad. Allmänhetens tillträde till den axel, som löper rakt från gårdens entré genom köksträdgården säkras med bestämmelse ”x” för allmännyttig gångtrafik. I förlängningen av denna axel möjliggörs återskapandet av en brygga, ”wb” på plankartan.

Det har med hänsyn till kulturmiljövärden inte funnits lämpligt att anlägga en allmän väg genom parken för angöring till odlingsmarken. En befintlig parkering öster om herrgårdsbyggnaden utgör närmaste angöringsplats till kolonilotterna. Den avses även nyttjas för transporter och viss parkering för herrgårdens behov. Parkeringsytan reduceras emellertid jämfört med tidigare för bättre anpassning till omgivande park. Riddersviks gård anges som kvartersmark i planen. Om försäljning av kvartersmark för gården skulle bli aktuellt är det lämpligt med servitut på gårdens blivande fastighet till förmån för fastigheten Hässelby villastad 36:1. Syftet skulle vara att medge angöring med bil till odlingslotterna. Till odlingsmarken ges byggrätt till en fristående komplementbyggnad på i stort samma plats som en befintlig sådan.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, och el finns framdragna i anslutning till området. Ledningssamordning pågår mellan staden och ledningsägarna. Inom planområdet finns behov av två nya elnätsstationer. En elstation planeras på den östra delen av besöksparkeringen söder om Riddersviksvägen och en i anslutning till en mindre park i väster utmed Riddersviksvägens förlängning (markerade med E2 på plankartan). Ytterligare ett E-område för fjärrvärme (E3) är placerad på besöksparkeringen i öster. U-områden för underjordiska ledningar finns på kvartersmark.

Avfallshantering

Sophantering kommer i huvudsak att lösas via nedsänkta sopkasuner. För flerbostadshus ska miljörum finnas för hushållens övriga förpackningsslag/tidningar, mindre elavfall samt eventuellt farligt avfall. I miljörummen ska även mindre grovavfall kunna slängas i kärl.

Strax nordost om planområdet finns en återvinningscentral i Lövsta där hushåll kan lämna grovavfall.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersgator

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Områdets värde för friluftsliv och rekreation är mycket betydelsefullt. Möjligheten att vandra längs Mälarens kust och promenera genom Riddersviksområdet behålls. Naturvärden och kulturhistoriska värden som finns runt Riddersviks gård och den engelska parken skyddas genom planläggning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för Mälaren-Gjörveln är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Relevanta kvalitetsfaktorer att utvärdera är näringsämnen, särskilt förorenade ämnen samt prioriterade ämnen.

Planförslaget bedöms bidra till att förbättra kemisk och ekologisk status och därmed positivt påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Exploateringen i sig kan trots rening komma att lokalt öka föroreningstransporten något, men den föreslagna dammen som ska rena dagvatten från Hässelby villastad,

förväntas fånga upp i storleksordningen tio gånger mer föroreningar än denna ökning.

Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsestruktur, med varierad lägre skala, tydligt avgränsade boendemiljöer, sammanhängande gatu- och plansstruktur, gröna rum och kopplingar mot omgivningen bedöms vara väl anpassad till Hässelby villastads karaktär.

Att den nedlagda trädskolan bebyggs med bostäder ger området fler boende som bidrar till trygghet över dygnet. Nya platser för rörelse, lek och aktiviteter ger möjligheter till social samvaro för boende både i befintliga och nya bostadskvarter. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget möjliggör attraktiva boendemiljöer och stadsrum i anslutning till befintlig bebyggelse, kulturhistoriskt intressanta byggnader och en stor engelsk park.

Genom miljöbalkens generella biotopskydd skyddas alléer mot skadliga åtgärder. Ansökan ska ske hos länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för att eventuellt ta bort enstaka alléträd i genomförandet av detaljplanen. Planförslaget bygger på hänsyn till de två alléer som finns i planområdet. Från alléträdens stamcentrum är skyddsavståndet generellt 25 meter till nya fasader. Till fastighetsgräns varierar avståndet till alléträden mellan 7.6-8.3 meter då träden inte står i en rak linje. Närmast fastighetsgräns går en två meter bred remsa av allmän platsmark, PARK. Ytterligare en två meter bred zon inom förskolans gård anges med schackningsförbud n8. Mellan alléträden och bortre gräns för schaktning är avståndet således 10 meter. Prickmark anges inom ett avsnitt på förskolans tomt fram till 15 meter från alléträdens stammitt. Avstånden och planbestämmelserna är för att stadens ska behålla rådhighet över träden, ge träden livsutrymme samt skydda trädens rotsystem mot skador vid grävning och andra markarbeten.

Där Riddersviksvägen i nytt föreslaget läge korsar Riddersviks Allé behöver fyra yngre alléträd tas bort för att planen ska kunna genomföras. Staden har därför inlett dialog med länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för att få ta bort träden under planens genomförande. Berörda träd visas i bild nedan.



Illustration: Nivå landskapsarkitektur.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en del i stadens utveckling. Bebyggelse ska utformas och placeras på så sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap.6 § plan och bygglagen (2010:900).

Planområdet omfattar en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö med byggnader av synnerligen högt kulturhistoriskt värde och högt kulturhistoriskt värde. Planen syftar bl.a. till att bevara och utveckla de naturvärden och kulturhistoriska värden som finns vid Riddersviks gård, inklusive den engelska parken. Efter det programsamråd som hölls 2014 gjordes, på stadsmuseets inrådan, en kulturhistorisk konsekvensanalys (AIX, 2015). Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta bearbetade förslag ger områdets natur- och kulturvärden ett adekvat skydd.

Störningar och risker

Trafik

Den trafik som området beräknas alstra är i storleksordningen 3 000 fordonsrörelser per dygn. Eftersom de sprids över dygnet bedöms inte trafiken enligt utförd trafikutredning i sig vara av sådan dignitet att det påverkar framkomligheten på det omkringliggande vägnätet utöver de problem som kan uppstå redan i nuläget. Ny busshållplats och säkrare korsningspunkter längs Lövstavägen förbättrar trafiksituationen i övrigt.

Buller

Vägtrafikbuller

Bullerutredning för ny bebyggelse har beaktat att den planerade energianläggningen i Lövsta kan innebära ökad trafik förbi planområdet och därmed ändrade bullerförhållanden.

Bostadsbebyggelsen i Riddersvik behöver ta höjd för ev. framtida bullerstörningar från detaljplanområde Lövsta med planerad energianläggning och återvinningscentral - ÅVC. Bostadshusen närmast Lövsta har därför bestämmelse m2 som anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Bullervärden enligt Zon B i Boverkets vägledning accepteras, givet tyst sida.

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå

Kv 1, 3, 5, 6, 7 och 9

Samtliga huskroppar har fasader där ljudnivån understiger 60 dB(A). Därmed kan planlösning väljas utan inskränkning.

Kv 2

För fasader som vetter mot Lövstavägen beräknas ljudnivån vid fasad uppgå till upp till 61 dB(A), samt mot lokalgata 7 (tvärgatan i öster) till 58dB(A). Samtliga hus har tillgång till fasader där ljudnivåer understiger 55 dB(A). För fasader där dygnsekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) kan enkelsidiga lägenheter byggas under förutsättning att lägenheternas storlek begränsas till högst 35 m². För större lägenheter ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot innergården, där ljudnivån vid fasad understiger 55 dB(A). I enstaka lägen kan även tekniska lösningar såsom delvis inglasad balkong tillämpas.

Kv 4

Fasader mot Lövstavägen med tillhörande gavel samt mot gata 7 beräknas utsättas för dygnsekvivalenta ljudnivåer på 56-61dB(A). För övriga fasader beräknas ljudnivån ej överstiga 55 dB(A). För de delar av fasaderna där dygnsekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) kan enkelsidiga lägenheter byggas under förutsättning att lägenheternas storlek begränsas till högst 35 m². För större lägenheter ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot innergården, där ljudnivån vid fasad understiger 55 dB(A). I enstaka lägen kan även tekniska lösningar såsom delvis inglasad balkong tillämpas. För bostäder där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) vid fasad kan planlösningar väljas utan inskränkning avseende trafikbuller.

Kv 8

Mest bullerutsatta fasader mot Lövstavägen beräknas utsättas för ljudnivåer på 56-60 dB(A). För övriga fasader beräknas ljudnivån ej överstiga 55 dB(A).

Beräknade maximala ljudnivåer

Beräknade maximala ljudnivåer 2 meter över mark kommer sannolikt endast vara dimensionerande om någon av de mindre gatorna trafikeras av bussar eller annan tung trafik mer än 5 gånger per årsmedelnatt.

Bullerdämpad gemensam/egen uteplats kan anordnas på bostädernas innergård.

Befintlig bostadsbebyggelse

Trafikbullerförordningen saknar övergångsbestämmelser, både för förordningen som trädde i kraft 1 juni 2015 och för de ändringar av riktvärdena som trädde i kraft den 1 juli 2017. Lövstavägen planeras läggas om i ett nytt läge närmare befintlig bostadsbebyggelse längs Liljekungsvägen. 18 fastigheter överskrider riktvärdet 55 dB(A) och fyra fastigheter över 70 dB(A) vid uteplats. Ett möjligt åtgärdsförslag är att upprätta en skärm utmed Lövstavägen. Denna skärm behöver vara 2 m hög och 300 m lång (Structor, 2019). En eventuell skärm kan komma i konflikt med äldre ekar och andra landskapliga kvalitéer.

Verksamhetsbuller

Bostadsbebyggelsen i Riddersvik behöver ta höjd för ev. framtida bullerstörningar som driftsättande av planerad energianläggning i Lövsta kan komma innebära. Bostadshuset närmast Lövsta inom kv 8 har därför bestämmelse m2 som anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida.

Bullervärden enligt Zon B i Boverkets vägledning accepteras, givet tyst sida.

Vibrationer

Det bör säkerställas att byggnader konstrueras på sådant sätt att markvibrationer från trafik på Lövstavägen inte sprids till byggnader.

Farligt gods

Genom planområdet går Lövstavägen som är sekundär transportled för farligt gods. En riskbedömning (Structor, 2018) har tagits fram för planområdet. Den visar att individrisken är acceptabelt låg fem meter från Lövstavägen. Samhällsrisken är belägen i nedre delen av

ALARP-området, där risknivån är tolerabel om alla rimliga åtgärder vidtas. Det är främst olyckor med brandfarliga vätskor (ADR-S klass 3) som bidrar till att samhällsrisknivån är förhöjd.

En förutsättning angiven i planen är att bostäder ska placeras på minst 25 meters avstånd från Lövstavägen och åtgärder föreslås utifrån detta. Följande riskreducerande åtgärder regleras genom bestämmelse på plankartan. Åtgärderna har möjlighet att skapa förutsättningar för en acceptabel samhällsrisk enligt tillämpade riskvärderingskriterier.

Åtgärder i tillkommande bebyggelse:

- Prickmark, för att säkerställa att marken inom 25 meter från Lövstavägen inte förses med byggnader.
- I byggnader inom 45 meter från Lövstavägen bör friskluftsintag placeras i byggnadssida som vetter bort från Lövstavägen.
- Utrymning av byggnader bör möjliggöras i byggnadssida som vetter bort från Lövstavägen.

Åtgärder i utomhusmiljö kring Lövstavägen:

- Områden inom 25 meter Lövstavägen bör begränsas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Områden i direkt anslutning till riskkällan bör inte exploateras på sådant sätt att ett eventuellt olycksförlopp kan förvärras.
- Skydd längs väggkant som hindrar vätska från att rinna av från vägbanan i form av kantsten eller liknande.

Djurhållning

Avståndet till planerat bostadsområde från stall och hästhage är mindre än 200 m, vilket är inom det av Folkhälsomyndigheten rekommenderade skyddsavståndet mellan bebyggelse och hästverksamhet. Enligt Folkhälsomyndigheten kan ett kortare skyddsavstånd än 200 m vara tillräckligt, om halten hästallergen visar sig vara tillräckligt låg och det finns ett avskiljande skyddande skogsområde/vegetationsridå mellan hästverksamheten och bebyggelsen. Effekten av en vegetationsridå har visat sig ge lägre haltnivåer i större delen av planområdet med bostäder. Genom att utöka vegetationsridån bedöms halten hästallergen kunna sänkas så att godtagbara nivåer uppnås. För att säkerställa att det inte uppstår halter över 2 U/m³ så föreslås att en kompletterande vegetationsridå planteras vid Ridderviks gårdsväg mellan hagen och bostäderna. Bestämmelse m1, anger skydd mot allergenspridning (vegetationsridå). Det blir stadens ansvar att plantera och sköta den eftersom den placeras på parkmark. Kontoret bedömer att en vegetationsridå bör planteras så snart som möjligt för att kunna uppfylla sin funktion vid inflyttning av berörda bostäder.

Luft, lukt

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Planområdet har idag låga bakgrundshalter och tillskottet av luftföroreningar från den trafik planförslaget och det planerade kraftvärmeverket medför, bedöms som små. Trafikens utsläpp av kvävedioxider förväntas minska till år 2025 till följd av skärpta avgaskrav. Utsläppen av partiklar förväntas fortgå likt idag, på grund av bland annat slitagepartiklar kopplat till dubbdäcksanvändning.

Planförslagets utformning tillsammans med omgivningens utformning tillåter en fortsatt ventilering och utspädning av luftföroreningar från Lövstavägen. Luftföroreningar på Lövstavägen har beaktats i planförslaget bland annat genom att placera utemiljöer för känsliga grupper, såsom barn, bort från vägen.

Bidraget från trafiken tillsammans med områdets låga bakgrundshalter och planförslagets utformning bedöms underskrida miljökvalitetsnormerna med marginal.

Förutom allergen bör risk för luktstörningar beaktas från exempelvis gödselhantering vid stall och hage.

Markföroreningar

Utförd riskbedömning visar att det i samband med planens genomförande finns ett behov av att reducera föroreningshalterna, framför allt bly och PAH, i ytliga jordlager för att säkerställa en acceptabel hälsorisk med planerad markanvändning. Åtgärder behöver vidtas inom främst Rosenparken på grund av markföroreningar. Inför eller under bygg- eller anläggningsskedet bör kompletterande undersökningar utföras för att säkerställa att halterna i jord inte överstiger generella eller framtagna platsspecifika riktvärden samt för att eventuella överskottsmassor hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt. Hantering av förorenade massor ska anmälas enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

I samband med utvecklingen av del 1 kommer andelen hårdgjorda ytor att öka och infiltrationen genom ytliga marklager att minska. Befintligt dike genom området får ett nytt läge längs Lövstavägen och en dagvattenpark för rening av dagvatten planeras. Dagvatten från allmän platsmark kommer att ledas genom öppna växtbäddar och målet är att huvudparten av vattnet ska fördröjas och renas innan det når ledningssystemet. Sammantaget förväntas planen genom minskad infiltration och åtgärder som reducerar föroreningshalterna i yttlig

jord, leda till att spridningen från detaljplaneområdet kommer att minska och inte försvåra möjligheten att uppnå MKN.

Geotekniska förhållanden

Totalstabiliteten inom området bedöms som tillfredsställande. Lokalt kan dock skredrisker uppstå som följd av planerad utbyggnad (hus, gator, dammar, terrasseringsarbeten och liknande) och måste därför utredas speciellt med hänsyn till detta vid den fortsatta projekteringen av planerade byggnationer.

Storleken på tillåtna slutsättningar för gatorna inom området har i aktuellt projekt fastställts till 3 cm, vilket innebär att förstärkningar av gatorna erfordras där lermäktigheterna är som störst. Lerans hydrauliska egenskaper är sådana att det finns goda förutsättningar att genom tidig utläggning av fyllningarna, ev kompletterade med överlast och vertikaldräner, säkerställa att sättningarna utbildas inom en rimlig tid för att klara fastställda krav innan resterande arbeten påbörjas.

Grundläggning av överbyggnader för gator och andra hårdgjorda ytor kommer övervägande att ske i torrskorpeleran och ska därför dimensioneras för terrass av materialtyp 4B enligt AMA Anläggning 13. De inom området förekommande naturligt lagrade jordlagren hänförs övervägande till tjälfarlighetsklass 3 (måttligt tjällyftande jordart) enligt AMA Anläggning 13.

Nya ledningar kommer huvudsakligen att förläggas i planerade huvudgator. Ledningarna kommer att läggas på varierande djup under markytan men ligger vanligen på mellan 2 till 4 meters djup. Eftersom de naturliga jordarna huvudsakligen utgörs av en siltig lera rekommenderas att ledningarna läggs på en förstärkt ledningsbädd enligt AMA Anläggning. Vidare rekommenderas att schakter djupare än ca 3 à 3,5 m utförs med någon form av stödkonstruktion för att säkerställa den lokala stabiliteten.

Risk för bottenuppträckning föreligger för de djupare schakterna. Risk för bottenuppträckning ska i detalj kontrolleras i det fortsatta projekteringsarbetet.

Förekommande jordar i ytterområdena utgörs främst av fastare jord som friktionsjord och morän. Schakter i dessa jordar bedöms kunna utföras med slänt efter det att grundvattenytan sänkts till minst 0,5 meter under lägsta schaktbottennivå.

Skydd för vilda djur

Artskyddsutredningen identifierar att det enligt artskyddsförordningen inte går att utesluta risk för förbud för två fågelarter. För den ena, Gröngölinen, bedöms att förbud relativt enkelt kan undvikas genom att större skötselåtgärder inom parken inte ska göras under häckningsperioden. Därutöver bör gamla aspar bevaras. Vad gäller den andra riskfågeln, mindre hackspett, kan förbud undvikas genom att större skötselåtgärder inte genomförs under häckningsperioden. Därutöver får inte död lövved i engelska parken eller omgivande skogar, inte minska jämfört med nuläget. En tredje rekommenderad åtgärd att flytta teknikanläggningar har åtgärdats i planförslaget.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie för vår- och höstdagjämning bifogas planhandlingarna och redovisar framtida skuggpåverkan på bebyggelsen i området. Studien redovisar den planerade bebyggelsens påverkan på offentliga platser samt solförhållanden på bostadsgårdar och förskolegården. Sammanfattningsvis bedöms solförhållandena inom planområdet vara bra och inte påverka närmiljön i någon större utsträckning.

Barnkonsekvenser

Kontoret bedömer att planen är överlag positiv för områdets barn då ytterligare plats för lek och en förskola tillkommer samt trafiksäkerheten i området förbättras.

En förskola planeras väster om Riddersviks Allé. Den dimensioneras för att inrymma åtta avdelningar. Att det byggs en förskola i den här delen av Hässelby gör att fler familjer får kortare avstånd till en förskola än vad de har idag. Barnen på förskolan och de i det nya bostadsområdet kommer att ha nära till den stora engelska parken, Rosenparken med lekplats och Mälarens stränder. Riddersviks trädgårdsstad med sina lugna gröna och kulturhistoriska omgivningar med liten trafik, bedöms vara mycket barnvänlig.

Med den planerade förskolan tillkommer även möjligheten för anordnad lek på kvällar och helger då förskolans lektytor kan nyttjas av barn och familjer även när förskolan är stängd.

Alléerna som finns i området används idag för biltrafik. Dessa kommer att göras om till huvudsakligen parkvägar, vilket bidrar till en säkrare miljö, speciellt för barn. Utefter Lövstavägen kommer nya separata gång- och cykelvägar att anläggas. Nya och befintliga övergångar över Lövstavägen kommer att utformas så trafiksäkert som möjligt.

Social hållbarhet

Planområdets ca 700 bostäder inrymmer en variation av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Närmare hälften av bostäderna upplåts med hyresrätter vilket är positivt i ett kringområde med i huvudsak ägandebostäder.

Planförfarande

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

Tidplan

Samråd	4 december 2018 – 29 januari 2019
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	juni 2019
Granskning	feb-mars 2020
Godkännande (SBN)	sep 2020
Antagande (KF)	dec 2020

Genomförande

Gränserna för odlingslotterna ändras något då antalet lotter reduceras. Arrendegränserna för herrgården, som i framtiden kan utgöra en egen fastighet minskat något. Förändringarna görs till förmån för allmänhetens ökade tillgång till park och naturmiljö. Även arrendegränser förändras något för stallet och den gamla Konsumbutikens.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen samt överlåtelse och tomträttsupplåtelse av mark.

Trafikkontoret (gator, torg) och stadsdelsförvaltningen (park) ansvarar för drift och underhåll av anläggningarna inom allmän platsmark. Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av kvartersgata angivet med z.

Byggaktörerna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Trafikkontoret ansvarar för driften av gatumark (inklusive alléträden) och torg inom planområdet och Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning för skötsel av parkmark.

Huvudman för allmänna VA-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom Stockholm Vatten AB, Ellevio respektive Stockholm Exergi AB. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia.

Stockholm Vatten AB är huvudman för ytor planlagda med E1 (dagvattenanläggning).

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktörerna innan beslut om antagande av planförslaget. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, fastighetsreglering, upplåtelser med tomträtt samt fördelning av ansvar vid genomförandet av detaljplanen.

Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktörerna och ledningsägare för privat mark och mellan staden och ledningsägare för stadens mark. För ledningssamordning ansvarar exploateringskontoret respektive byggaktörerna i samarbete med ledningsägarna.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 7084, 7081, 8011A och 6016 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Hässelby villastad 36:1 och 28:1 som ägs av Stockholms stad. Dessutom ingår del av fastigheten Skuggviolen 1 som är i privat ägo.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Planen möjliggör markanvändning för bostäder, vård, centrumändamål, skola, odling och djurhållning, odlingslotter, teknisk anläggning, elnätstation anläggning för dagvatten, återvinningsstation, samt centrumändamål, kontor, tillfällig vistelse, besöksanläggning, verksamheter, skola, odling och djurhållning anpassad till bebyggelsens kulturvärden inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata, torg, p-plats, park och naturmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid lantmäteriförrättning prövas lämplighet avseende fastigheters utformning m.m.

Genom avstyckning från Hässelby villastad 36:1 kan en eller flera fastigheter inom respektive kvarter bildas för ändamålen beskrivna ovan. Område utlagt som allmän platsmark ska även fortsättningsvis ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns inom kvarteren. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov.

Del av fastigheten Skuggviolen 1 i hörnan Lövstavägen och Glädjevägen ska övergå från kvartersmark till allmän plats (gata) och fastighetsregleras. Området är ca 18 kvm. Kommunen ämnar upprätta överenskommelse om fastighetsreglering med brf:en i kv Skuggviolen norr om Lövstavägen.



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell. Gult område ska överföras från kv Skuggviolen till Hässelby villastad 28:1.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Behov av gemensamhetsanläggningar och/eller servitut prövas i samband med lantmäteriförrättning. För tredimensionell fastighetsbildning krävs ofta att ett flertal rättigheter inrättas. Ett avtalsservitut bör tecknas för att kolonisterna via Riddersviks gårdsplan ska kunna angöra vid den mindre parkeringsplatsen öster om Ridderviks mangårdsbyggnad. Odlingslotterna, planlagda på kvartersmark, avses för närvarande inte att fastighetsbildas.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik på kvartersmark markeras med x-område på plankartans del 1. Syftet är att gående också fortsatta kunna röra sig i parkmiljön och inom området för odlingslotter. Rättigheten kan säkras genom servitut.

Plankarta anger bestämmelse g1 för område där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning eller servitut för tillfart.

Ledningsrätter

Nyttillkommande ledningar för fiber, VA, el och fjärrvärme inom exploateringsområdet läggs inom allmänna gator och kvartersgator. Rättigheter för ledningar på kvartersmark och i u-områden på kvartersmark behöver säkras med avtalsservitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar anläggningar inom allmän platsmark.

Byggaktörerna bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark.

Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med exploatörerna.

Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna, bortsett från anslutning för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa svarar staden för VA-anslutningarna.

Anslutningspunkter för bostadskvarter planeras i allmänna gator.

Gatukostnader

1. Kostnader för ombyggnation och nyanläggning av allmänna gator svarar staden för.
2. Byggaktörerna bekostar nyanläggning av kvartersgatorna.

Plankostnad

Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetshetsägaren.
Genomförd fastighetsbildning krävs för att bygglov ska beviljas.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Kvartersmark kommer att upplåtas med tomträtt till Ikano Bostad AB och Wallfast AB för bostäder, till Besqab Projektutveckling AB för vård- och omsorgsboende för äldre och till SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) för förskola efter genomförd fastighetsbildning. Kvartersmark för bostäder kommer att säljas till Hauschild & Siegel Architecture AB, Wallfast AB, Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB m fl, Innovation Properties Sverige AB och Västkuststugan AB samt Vivere Fastigheter AB m.fl. efter genomförd fastighetsbildning.

El och tele m.m.

Ansvar för utbyggnad av de tekniska försörjningssystemen åvilar och bekostas av respektive leverantör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ombesörjer marksanering på allmän plats. Byggaktörerna svarar för all hantering av massor med halter upp till och med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning inom kvartersmark. Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning inom kvartersmark.

Grönkompensation

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid byggande inom f.d. 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 gatemark. Det är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Området har en viss betydelse för insekter, fåglar, fjärilar och mindre djur (som kunnat ta sig igenom stängslet som omger området).

Som kompensation avser stadsbyggnads- och exploateringskontoret att den engelska parken, med sina höga kulturhistoriska värden såväl som natur- och rekreationsvärden, rustas upp. Därmed kan dess värden tas till vara och förstärkas. Parken kan göras mer attraktiv 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.

Längs Lövstavägen och längs de nya gatorna inom området, kommer gatu- och alléträd att planteras. Riddersviks Allé förlängs med alléträd mellan Riddersviksvägen och Lövstavägen. Utöver dessa kommer

ytterligare träd och annan växtlighet att planteras på planerad parkmark och kvartersmark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

På både kvarters- gatu- och allmän platsmark ska anläggningar som kan fånga upp och filtrera 20 mm regn anläggas i enlighet med Stockholms stad åtgärdsnivå. Vatten som renats samt bräddat vatten från regn överstigande 20 mm leds till det kommunala ledningsnätet.

El/Tele/Fjärrvärme

Två nya elnätstationer planeras vid befintlig besöksparkering söder om Riddersviksvägen. Planområdet kommer att anslutas till de befintliga teleledningar och fjärrvärmenätet i området. En elstation planeras även i anslutning till en mindre park centralt i det nya bostadsområdet.

Höjdsättning

Marken inom området kommer att höjas enligt höjdsättning på plankartan. Den föreslagna höjdsättningen av allmän mark är preliminär och mindre avvikelser kan förekomma under genomförande. Plushöjder föreskrivna på plankartan gäller endast i angivna punkter.

Utbyggnad

Lövstavägen behöver flyttas, Riddersviksvägen förlängas österut och allmänna gator i området behöver delvis byggas ut innan byggande av bostäder och förskola kan påbörjas. Mot bakgrund av detta bedöms en första byggstart till tidigast år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Louise Heimler
planchef

Peter Lundevall
stadsplanerare