

Handläggare
Margaretha Larsson Almqvist
08-508 270 52**Till**
Exploateringsnämnden
2016-10-20

**Markanvisning för bostäder inom
fastigheterna Hässelby Villastad 36:1 och
28:1 i Hässelby Villastad till Hauschild &
Siegel Architecture AB, Ikano Bostad AB,
Wallfast AB, Svenska Hem i Bromma
Mark nr IV AB tillsammans med Svenska
Hem i Bromma Mark XXIV AB och Vivere
Fastigheter AB tillsammans med Vivere
Bygg & VVS AB och Grundbulten 17879
AB under namnändring till Riddersvik
kvarter 8 AB samt en tidig
markreservation för bostäder till
Innovation Properties Sverige AB och
Västkuststugan AB**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 36:1 och 28:1 till Hauschild & Siegel Architecture AB (kvarter 1), Ikano Bostad AB (kvarter 2), Wallfast AB (kvarter 4), Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB tillsammans med Svenska Hem i Bromma Mark XXIV AB (kvarter 5) samt Vivere Fastigheter AB tillsammans med Vivere Bygg & VVS AB och Grundbulten 17879 AB under namnändring till Riddersvik kvarter 8 AB (kvarter 8) och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger Innovation Properties Sverige AB och Västkuststugan AB en tidig markreservation för utredning av förutsättningarna att bygga bostäder invid stallbyggnaden i Riddersvik inom fastigheten Hässelby Villastad 36:1 (kvarter 6) och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark för ca 390 bostäder anvisas till fem exploatörer i Riddersvik. Kontoret föreslår vidare att nämnden reserverar mark för utredning av förutsättningarna att bygga ca 45 bostäder invid stallbyggnaden i Riddersvik. Exploatörerna har utsetts genom en markanvisningstävling med fokus på utformning, arkitektur och gestaltning samt energihushållning. Exploatörerna har utsetts till vinnare av en jury med representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och en fristående arkitekt. Bebyggelsen inom de områden som anvisas är uppdelad på fem kvarter, i vilka varje exploatör ska uppföra som minst 20 bostäder och som mest ca 150 bostäder. Inom området för tidig markreservation ska förutsättningarna utredas för att bygga bostäder invid stallbyggnaden i Riddersvik. Hela området har tidigare varit en gammal trädskola men är obebyggt och används inte idag.

Kvartersmark för bostäder med hyresrätt avses upplåtas med tomträtt. Kvartersmark för bostäder med bostadsrätt eller äganderätt kommer att säljas. Markpriset för bostäder i flerbostadshus är 5 900 kr/m² ljus BTA och priset för radhus är 1 050 000 kr/radhustomt. Priserna avser prisläge juni 2015. Priset för flerbostadshus förutsätter ett parkeringstal i underjordsgarage om 0,5 bilplats per lägenhet.

Kontoret föreslår att nämnden följer juryns rekommendation att anvisa marken till de föreslagna exploatörerna och reservera mark för utredning av förutsättningarna att bygga bostäder invid

stallbyggnaden i Riddersvik och i samtliga fall låta de vinnande förslagen ligga till grund för detaljplan och genomförande.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Försäljningsinkomsterna beräknas till 155,1 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-09-16.

Detaljplanearbete för området pågår sedan april 2015. De vinnande förslagens närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projekten som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Riddersviks trädskola har vid flera tillfällen tidigare varit på förslag att bebyggas av staden. Avveckling av Riddersviks trädskola beslutades av exploateringsnämnden år 2008. Marken är således tillgänglig för annan användning. Kontorets målsättning är att Riddersviksområdet ska innehålla olika hustyper och olika upplåtelseformer.

Exploatörerna har utsetts genom en markanvisningstävling med fokus på utformning, arkitektur och gestaltning samt energihushållning. En strukturplan som tagits fram i detaljplanearbetet utgjorde underlag för tävlingen.

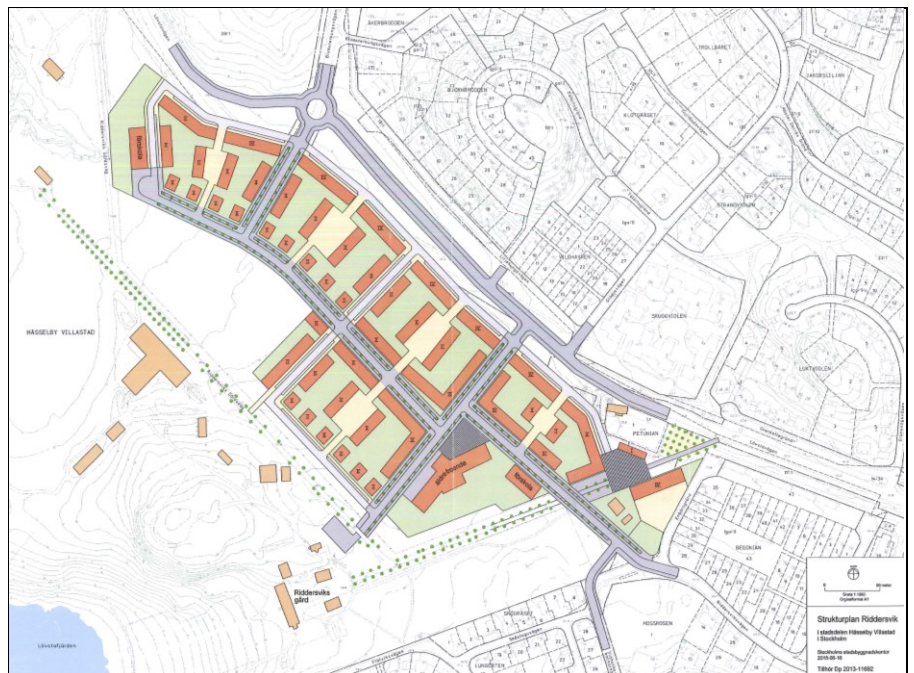
Området har tidigare varit en gammal trädskola, men är obebyggt och används inte idag. Det är inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Detaljplaneförslaget omfattar även ett område norr om Lövstavägen som är parkmark i befintlig detaljplan och som delvis blir gata.

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 är andelen bostäder i småhus ca 77 % och i flerbostadshus ca 23 %. I flerbostadshusen var ca 61 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 39 % upplåtna med bostadsrätt år 2014 (Källa: www.statistikomstockholm.se).



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Strukturplan

*Ortofoto*

Tidigare beslut

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

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.

Exploateringsnämnden anvisade 2013-02-07 en del av marken till Småa AB för ca 50 lägenheter i småhus och 45-50 lägenheter i flerbostadshus. Det beslutet utgjorde samtidigt ett inriktningsbeslut för utbyggnad av större delen av trädskoleområdet med totalt ca 300 bostäder, varav ca 150 småhus.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en startpromemoria 2014-03-06 för detaljplanläggning av Riddersviksområdet.

Exploateringsnämnden anvisade 2014-08-28 mark för ca 54 lägenheter för vård- och omsorgsboende för äldre till Besqab Projektutveckling AB.

Programsamråd pågick under april och maj år 2014 och redovisades i stadsbyggnadsnämnden i 2015-04-14.

Redovisningen godkändes och stadsbyggnadsnämnden beslutade att förslag till detaljplan ska upprättas för området.

Markanvisningstävlingen

Markanvisningstävlingen "Markanvisningstävling för bostäder på det gamla trädskoleområdet i Riddersvik" utlystes på stadens webbsida som allmän inbjudan 2015-12-21 med anbudsinlämning 2016-03-14. Brev med inbjudan skickades dessutom till bolag förtecknade i stadens markanvisningsregister. 32 förslag lämnades in. Tävlандe bolag var dels sedan tidigare etablerade exploatörer i Stockholm, dels exploatörer som tidigare enbart byggt på andra håll i landet.

Tävlingsföresättningar

I tävlingsinbjudan (Bilaga 1) preciserades föresättningar för tävlingen. Sammanfattningsvis angavs att förslagen ska uppvisa en god helhet beträffande skala och gestaltning med Ridderviks gård och den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Förslaget ska tolka och utveckla en samtida trädgårdsstad anpassad till den lokala situationen. Bebyggelsen ska grupperas runt stora gemensamma gårdar och markbostäder har endast mindre privata uteplatser. Vidare angavs att föreslagen bebyggelse ska uppvisa en tydlig idé om relationen mellan byggnader och gaturummet med avseende på entrésituationer och förgårdsmark. Föreslagen bebyggelse ska också planeras för hög energiprestanda både avseende energianvändning och produktion av förnybar energi. Parkering för bil och cykel ska anordnas på kvartersmark inom tävlingsområdet. Cykelparkering ska vara 2,5-4 platser/100 m² BTA. Parkeringstal för bil bedöms från fall till fall och kommer att bearbetas i det fortsatta planarbetet. Staden ser positivt på att en så stor del som möjligt av flerbostadshusens parkeringsbehov löses med underjordiska garage. Byggherrarna ska bygga och bekosta erforderliga gemensamhetsanläggningar, såsom garage, angöringsgator, gårdar, sophantering m m. Kvartersmarken för bostäder med hyresrätt skall upplåtas med tomträtt. Parterna skall träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. För fastighet som upplåts med tomträtt bekostar staden (exploateringskontoret) fastighetsbildning och en anslutningsavgift för vatten och avlopp. Övriga tekniska anslutningar svarar byggherrarna för. Kvartersmark för bostäder med bostadsrätt eller äganderätt kommer att säljas. Priset för lägenheter i flerbostadshus (inklusive strukturplanens "stadsvillor" och "staplade radhus") är 5 900 kr/kvm ljus BTA och priset för radhus är 1 050 000 kr/radhusomt. Priserna avser

prisläge juni 2015 och ska prisindexregleras fram till tillträdesdagen. Priset för flerbostadshus förutsätter ett p-tal i underjordsgarage om 0,5 bilplats per lägenhet. Nödvändig flytt av allmänna ledningar ombesörjes och bekostas av staden och respektive ledningsbolag. Staden bekostar alla anläggningar på allmän platsmark. Byggherrarna står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att överenskommelser om exploatering ska kunna träffas mellan byggherrarna och staden. Byggherrarna står också för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Byggherrarna ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken inklusive anslutning till omgivande allmän platsmark.

Juryns bedömning

De inkomna tävlingsbidragen bedömdes av en jury bestående av representanter från stadsbyggnads- och exploateringskontoret samt en fristående arkitekt som sekreterare. Bidragen bedömdes utifrån följande kriterier:

- Den föreslagna bebyggelsens gestaltning och arkitektoniska kvalitet.
- Tolkning av trädgårdsstadsmotivet och hur bebyggelsen anpassas till och samverkar med de kulturhistoriska värdena vid Riddersviks Gård.
- Den föreslagna bebyggelsens boendekvalitet med betoning på kopplingen mellan inne och ute samt utformningen av de gemensamma uterummen på kvartersmark i förhållande till grönstrukturen i sin helhet.
- Den föreslagna bebyggelsens relation till gaturummet med avseende på entrésituationer och förgårdsmark.
- Den föreslagna bebyggelsens genomförbarhet med avseende på arkitektonisk kvalitet, teknik och ekonomi.
- Hållbara och innovativa lösningar för energieffektivitet och produktion av förnyelsebar energi inom kvartersmarken.
- Innovativa lösningar för parkering på kvartersmark.

Juryn tog upp samtliga inlämnade förslag till bedömning. Juryns utlåtande bifogas (Bilaga 2). Utifrån bedömningskriterierna gjordes en sammanvägd bedömning av kvaliteten i tävlingsbidragen.

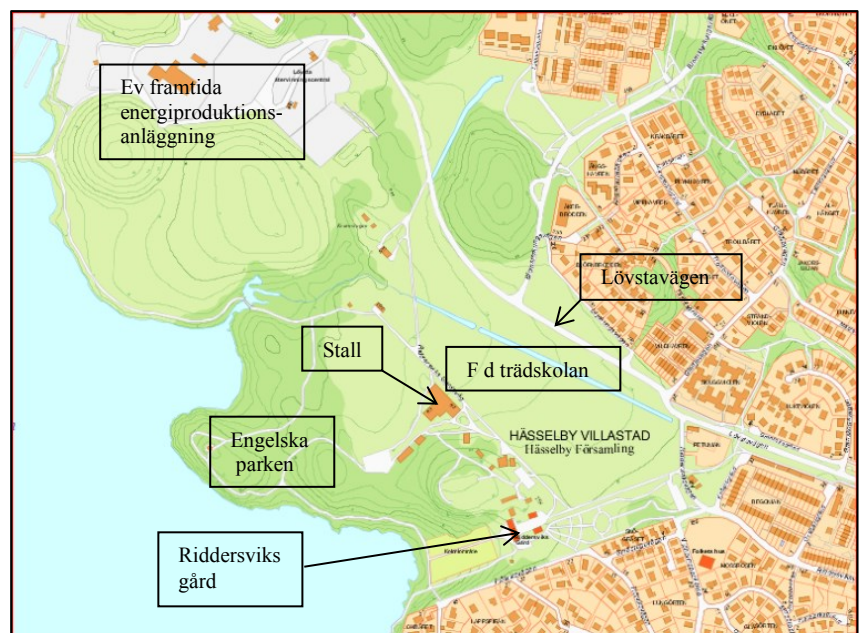
Markanvisningar och tidig markreservation

Detta ärende består av resterande markanvisningar inom detaljplaneområdet. Kontoret föreslår att mark för ca 390

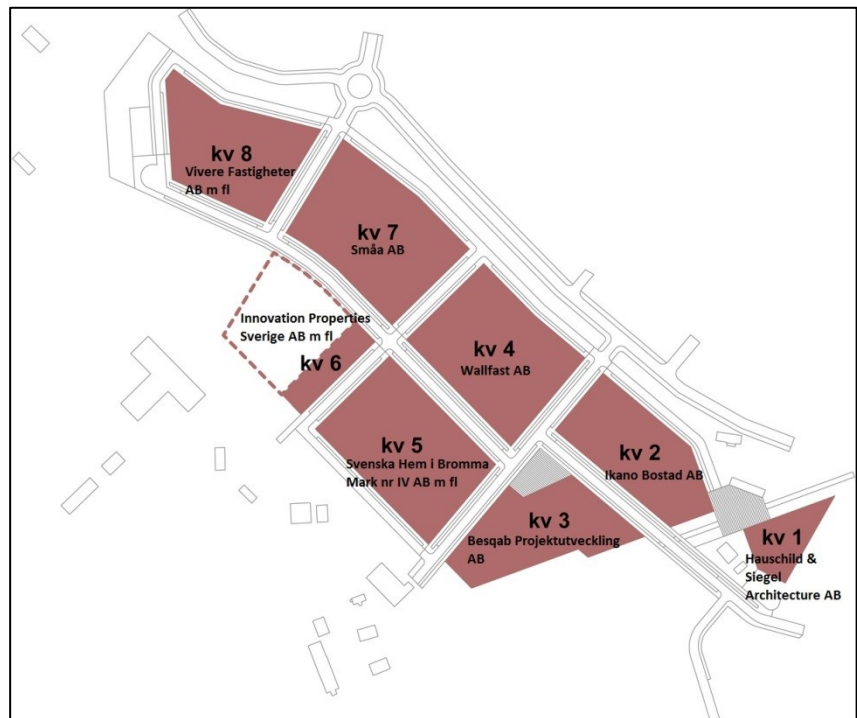
bostäder anvisas till fem exploatörer i Riddersvik uppdelade på fem olika kvarter. Kvarter 1 anvisas till Hauschild & Siegel Architecture AB, kvarter 2 anvisas till Ikano Bostad AB, kvarter 4 anvisas till Wallfast AB, kvarter 5 anvisas till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB m fl och kvarter 8 anvisas till Vivere Fastigheter AB m fl. Alla kvarter inom gamla trädskolans område i Riddersvik har därefter blivit markanvisade. Kontoret föreslår vidare att nämnden ger en tidig markreservation till Innovation Properties Sverige AB och Västkuststugan AB för att utreda förutsättningarna för att bygga ca 45 bostäder i kvarter 6 som ligger närmast stallbyggnaden i Riddersvik. Inklusive tidigare markanvisningar uppgår det totala antalet planerade lägenheter i området till ca 560 stycken.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Kontoret tecknar markanvisningsavtal där förutsättningar enligt ovan fastslås och där exploatörerna åtar sig att genomföra projekten i enlighet med inlämnade tävlingsbidrag. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Överenskommelsen om tidig markreservation gäller under ett år från nämndens beslut.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-09-16 (dnr E2015-02394).



Översiktsbild



De olika kvarterens fördelning till olika byggherrar.

Exploateringsnämnden har tidigare begärt att detaljplan ska upprättas för hela Riddersviksområdet, dvs förutom för f d trädskolans område även för Riddersviks gård och Engelska parken. Genom planläggning kan man skydda de natur- och kulturhistoriska värdena i området. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden anvisade 2013-02-07 en del av marken till Småa AB för ca 50 lägenheter i småhus och 45-50 lägenheter i flerbostadshus. Det beslutet utgjorde samtidigt ett inriktningsbeslut för utbyggnad av hela trädskoleområdet (med totalt ca 300 bostäder, varav ca 150 småhus). De ekonomiska konsekvenserna för staden redovisades utförligt i detta beslut.

Ytterligare en markanvisning har tidigare tillkommit i området till Besqab Projektutveckling AB med ca 54 lägenheter för vård- och omsorgsboende för äldre.

Detta ärende består av resterande markanvisningar inom området. Alla kvarter inom detaljplaneområdet har därefter blivit markanvisade. Byggrätterna och därmed intäkterna bedöms ha ökat i förhållande till utgifterna sedan inriktningsbeslut fattades. Kontoret återkommer med en uppdaterad ekonomisk redovisning

av projektet i genomförandebeslutet som kommer att behandlas tidigast 3:e kv 2017.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Kontorets målsättning är att Riddersviksområdet ska innehålla olika hustyper och olika upplåtelseformer. Genom föreslagna markanvisningar tillkommer ca 390 bostäder i Riddersvik, varav ca 194 hyresrätter, ca 108 bostadsrätter och ca 87 radhus. Därutöver föreslås mark reserveras för ca 16 bostadsrätter och ca 29 radhus. Det totala antalet planerade bostäder i området, inklusive tidigare markanvisningar, uppgår därmed till ca 560 stycken. De aktuella exploateringarna utgör därmed ett viktigt tillskott till stadens mål att under 2016 markanvisa 8 000 bostadslägenheter med minst hälften som hyresrätter. Projektet bidrar till att gynna en mångfald av upplåtelseformer. Projektet överensstämmer även med stadens mål om att främja en levande stadsmiljö i Stockholms ytterförorter.

I markanvisningarna säkerställs 2 x 8 lägenheter i gruppbostad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), varav en lägenhet i varje grupp är för personal och gemensamhetsutrymmen.

Lokaler

I detaljplaneförslaget föreslås två fristående förskolebyggnader. Dessa har inte omfattats av markanvisningstävlingen.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är risker med farligt gods, dagvattenhantering, bullerstörningar samt hantering av biotopskyddade miljöer. Även kulturmiljön behöver studeras vidare med en kulturhistorisk värdebeskrivning och konsekvensanalys.

Markmiljöundersökningar har utförts inom området som ska bebyggas. Markföroreningar finns på platsen och en riskbedömning om vad som eventuellt behöver tas bort kommer att tas fram. Visar det sig att saneringsåtgärder kommer att

behövas kommer dessa att utföras så att marken kan användas enligt blivande detaljplan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Vid byggande inom själva trädskoleområdet tas ingen naturmark eller parkmark i anspråk. Området har använts för att odla träd och andra växter som användes och planterades på stadens park- och gatumark. 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).

Engelska parken är parkområdet som ligger väster om Riddersviks gård ner mot Mälaren. Som kompensation föreslår kontoret att den Engelska parken, med sina höga kultur-, natur- och rekreationsvärden, rustas upp så att dess naturvärden förstärks och tas till vara samt blir mer tillgänglig för besökare. Hela parkområdet ingår i planområdet och bevaras som parkmark. 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

Byggherrarna har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Enligt förutsättningarna i tävlingen ska också bebyggelsen planeras för hög energiprestanda vad gäller produktion av förnybar energi.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i den fortsatta planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

I detaljplaneförslaget föreslås två nya fristående förskolebyggnader. 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 föreslås göras om till parkvägar, vilket bidrar till en säkrare miljö, speciellt för barn. Utefter Lövestavägen kommer nya separata gång- och cykelvägar att anläggas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad 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

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 18 månader samordnat med alla byggherrar.

Innan byggandet av bostäderna kan påbörjas måste allmänna gator inom området byggas, ledningar flyttas och även Lövestavägen måste flyttas. Mot bakgrund av detta kan byggherrarna planera sin byggstart till tidigast år 2019 och första inflyttning bedöms till år 2020. Hela området bedöms kunna vara färdigutbyggt ca år 2022.

När överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark respektive med tomträttsupplåtelse ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske tidigast kv 3 år 2017.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är osäker, till största delen beroende på risken för överklaganden.

Dåliga grundförhållanden kan fördyra och försvåra byggandet av både gator och hus. Svårigheter med lokalt omhändertagande av

dagvatten på grund av dåliga markförhållanden kan kräva extra åtgärder, både inom kvartersmark och inom allmän plats. Buller från Lövstavägen kan eventuellt kräva extra åtgärder på bostadshus nära vägen. Industribuller från en eventuellt ny energiproduktionsanläggning i Lövsta kräver extra åtgärder och anpassning av bostadsbebyggelsen i kvarteret närmast denna anläggning. Lövstavägen är sekundärled för farligt gods vilket kräver skyddsavstånd till bostadsbebyggelsen. Hästverksamheten i stallbyggnaden på Riddersvik påverkar och kan begränsa området för bostadsbebyggelse.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, fastighetskontoret och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av 2 x 8 lägenheter i gruppbofastad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), varav en lägenhet i varje grupp är för personal och gemensamhetsutrymmen i projektet. Två byggherrar är informerade om önskemålet och har åtagit sig att föra fortsatta diskussioner med stadsdelsförvaltningen. I området ingår också två fristående förskolebyggnader. Dessa har inte omfattats av markanvisningstävlingen.

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 gjordes en avstämning med stadsledningskontoret inför inriktningsbeslutet 2013-02-07.

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 inte är tillgängligt för allmänheten, planläggs för bostäder. Att bygga på detta område överensstämmer med stadens mål att bygga på redan ianspråktagen mark.

Kontoret ser också positivt på att antalet bostäder utökats till ca 560 stycken (inkl tidig markreservation) jämfört med tidigare inriktningsbeslut. Projektet bidrar också till att försörja området med blandade upplåtelseformer.

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.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt överenskommelse om tidig markreservation och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut

Bilagor

1. Tävlingsinbjudan
2. Juryutlåtande