



Kontaktperson  
Jörgen Modig  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 265 34  
jorgen.modig@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-01-26

**Detaljplan för markområde vid kv. Klotgräset i stadsdelen Hässelby Villastad. Remiss av planförslag.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss för ny detaljplan invid Lingonrisgränd i Hässelby Villastad, S-Dp 2004-09139-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Småa AB planerar att bygga friliggande småhus runt toppen på kullen vid kv. Klotgräset och kv. Björnbrodden i Hässelby Villastad. Planförslaget ger totalt 22 nya lägenheter, varav 20 stycken föreslås på kullen och två strax nedanför. Förslaget visar en hästskoformad förlängning av Glädjevägen längs med branten på kullen med nya tvåvåningshus utmed båda sidor av gatan. Om lägenheterna upplåts med bostadsrätt föreslår kontoret att marken upplåts med tomträtt. Vid en upplåtelse med äganderätt bör marken säljas.

Investeringskostnaderna uppgår preliminärt till 1-2 mnkr och utgörs bl.a. av kostnader för gatuutbyggnad, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för vatten- och avlopp mm. Vid en tomträttsupplåtelse beräknas intäkterna, i form av kapitaliserade avgälder, uppgå till ca 8 mnkr.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal för exploaterings genomförande.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund och tidigare beslut

I början på 2004 inkom Småa AB (nedan kallat Småa) med en ansökan om markanvisning för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Hässelby Villastad 18:1 i Hässelby. Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden beslutade om markanvisning den 22 juni 2004, vilket ledde till att stadsbyggnadskontoret tog fram ett start-PM för projektet senare under hösten.

Markområdet är beläget i Hässelby Villastad, invid kvarteren Klotgräset, Vipphavren och Björnbrodden, strax norr om Lövstavägen. Området utgörs av en trädbevuxen kulle, som omgärdas av småhusbebyggelse från 40-, 70- och 90-talet.

### Programförslag

Planförslaget innehåller friliggande småhus, som förlagts runt toppen på en trädbevuxen kulle. Förslaget möjliggör också ett parhus strax nedanför kullen mot Blomsterkungsvägen. Totalt ger förslaget 22 nya lägenheter. Exploateringsförslaget innebär att den befintliga lokalgatan, Glädjevägen, förlängs i form av en hästsko. I och med denna sträckning kan vissa lektyor bevaras, då delar av kullen förblir parkmark med möjlighet till grönska och rekreation för de närboende. De nya småhusen föreslås i två våningar med sutteräng längs krönet på kullen. Parkeringen har lösts med garage på varje tomt samt genom parkeringsfickor längs med den nya kvartersmarksgatan.

Om lägenheterna upplåts med bostadsrätt föreslår kontoret att marken upplåts med tomträtt till Småa. Om lägenheterna upplåts med äganderätt bör marken istället säljas till bolaget. För ytterligare beskrivning av förslaget, se bilaga 1: Planförslag.

### Tillgänglighet

Exploateringsområdet är beläget i nordvästra delen av Hässelby Villastad, med närhet till Lövsta frilufts- och rekreationsområde. Bussar mot Vällingby och Hässelby Strand trafikerar Blomsterkungsvägen, vilken finns på gångavstånd ca 300 meter bort. Utbudet av kollektivtrafik i närområdet bedöms således som förhållandevis gott.

Krav ställs på Småa att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den blir tillgänglig för människor med funktionshinder.

## **Miljökonsekvenser**

Konsekvenserna av föreslagen exploatering bedöms vara av mindre omfattning. Enligt planförslaget bibehålls vissa delar av den befintliga kullen för lek och rekreation. Den parkmark som ändå tas i anspråk, bedöms inte ha något större värde för grönstrukturen i stort, men kompenseras ändå.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen föreslås på en skogsbevuxen kulle med inslag av berg i dagen. De grönytor som tas i anspråk skall kompenseras genom att nya buskar och träd planteras på tomterna samt längs med den nya vägen.

## **Barnkonsekvenser**

I den pågående planprocessen skall både privata och allmänna intressen vägas samman. Den planerade bebyggelsen har utformats på sådant sätt att vissa lektytor bibehålls. Vidare skall den föreslagna förlängningen av Glädjevägen utformas så att hastigheten hålls nere.

## **Ekonomi**

Exploateringskostnaderna uppskattas grovt till 1-2 mnkr. Projektet belastas främst med kostnader som rör, anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, förrätningskostnader och investeringar i parkvägar.

Om lägenheterna upplåts med bostadsrätt föreslår kontoret att marken upplåts med tomträtt, vilket ger intäkter i form av kapitaliserade avgälder. Dessa beräknas grovt till ca 8 mnkr. Vid en upplåtelse med äganderätt bör marken säljas. Intäkterna kan då bli något högre. Stadens driftkostnader kommer endast att påverkas marginellt av föreslagen exploatering.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

## **Tidplan mm**

Kontoret bedömer att det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer att pågå ytterligare några månader. Mot bakgrund av detta planerar Småa sin byggstart till hösten 2006, med en första inflyttning under hösten 2007. Projektet Klotgräset kan genomföras utan stora kostnader för staden. Genomförandebeslut kan således tas på delegation. Om marken upplåts med äganderätt återkommer kontoret ytterligare en gång för nämndens godkännande. Om marken istället upplåts med tomträtt avser kontoret ej att återkomma.



## Kontorets synpunkter och förslag

Hässelby Villastad har god tillgång på friytor och grönområden enligt Stockholms grönkarta, varför kompletteringsbebyggelse mycket väl kan tillåtas. Det föreslagna exploateringsprojektet har tillkommit efter beslut om trädskolans bevarande togs. I samband med beslutet förlorade Småa ca 50 markanvisade småhustomter.

Projektet Klotgräset ger ett tillskott om 22 lägenheter i form av friliggande småhus och ett parhus. Den parkmark som tas i anspråk kompenseras genom att nya grönytor samt buskar och träd tillskapas mellan småhusen.

Parkeringen har lösts på ett bra sätt med garage på varje tomt samt genom föreslagna parkeringsfickor längs med den nya kvartersmarksgatan.

Projektet kan genomföras utan stora kostnader för staden. Om lägenheterna upplåts med bostadsrätt föreslår kontoret att marken upplåts med tomträtt till Småa. Intäkterna i form av kapitaliserade avgälder beräknas grovt till ca 8 mnkr. Vid en upplåtelse med äganderätt bör marken istället säljas. Oavsett upplåtelseform kommer intäkterna väl överstiga stadens kostnader för projektets genomförande.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget samt ger kontoret i uppdrag att träffa avtal för exploaterings genomförande.

**SLUT**