



Handläggare: Margareta Catasús  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 26062  
margareta.catasus@gfk.stockholm.se

2003-04-14

Dnr 02-512-745:3

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för del av Grimsta 1:2 inom stadsdelen Hässelby gård.  
Remissvar.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss till detaljplan för del av Grimsta 1:2 inom stadsdelen Hässelby gård i Stockholm, S-Dp 2001-04948-54.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra detaljplanen och teckna erforderliga avtal med byggherren.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande senast 2003-05-09 översänt detaljplaneförslag till uppförande av bostäder på del av Grimsta 1:2 vid kv Säteritaket i stadsdelen Hässelby gård i Stockholm. Marken anvisades av gatu- och fastighetsnämnden i januari 2002 till AB Svenska Bostäder som avser att uppföra 2-9 våningshus med ca 100 lägenheter. Lägenheterna upplåts med hyresrätt och marken upplåts med tomträtt.

Kontoret tillstyrker planförslaget.

---

W:\gfk.yourvoice.se\work\2003-05-13\Tjut20.doc

Bilaga 1: Planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt plankarta.

## UTLÅTANDE

**Bakgrund och tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder på del av Grimsta 1:2 vid kvarteret Säteritaket i stadsdelen Hässelby gård. Remissen ska vara besvarad senast den 9 maj 2003.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 22 augusti 2000 ett tjänsteutlåtande, Redovisning av program för byggbar mark i Hässelby som tagits fram gemensamt med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. I redovisningen föreslås ett antal områden som lämpliga att planlägga för bostadsbebyggelse. Ett av dessa är området vid Hässelby gårds infart invid kv Säteritaket.

I januari 2002 anvisade gatu- och fastighetsnämnden mark inom planområdet till AB Svenska Bostäder. I februari 2002 beslutade stadsbyggnadsnämnden påbörja planarbetet.

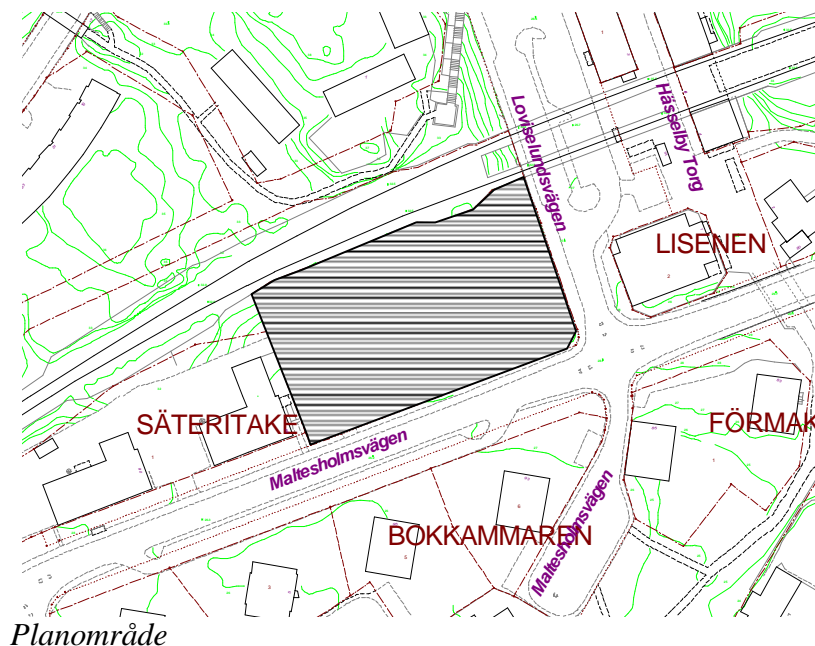
Den södra delen av det föreslagna området används till parkering och den norra delen utgörs av parkmark enligt gällande plan (Pl. 8276). Området används inte för rekreation eller annat friluftsliv.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till tunnelbana och centrum vid Hässelby gård.

Intilliggande bebyggelse består av punkthus med upp till 12 våningar, skivhus med upp till 15 våningar samt trevånings lamellhus.

Ledningar för fjärrvärme, VA, tele och el finns framdragna i området.

Marken ägs av staden.



## Beskrivning av detaljplaneförslaget/projektet

Förslaget innehåller ca 100 lägenheter i två- och niovåningshus samlade kring en gård. Längs tunnelbanan föreslås tre punkthus i nio våningar varav två är kopplade med en tvåvåningslänga. Mot gatan föreslås tvåvåningsbebyggelse. Bebyggelsens skala och orientering är anpassad för att ge solbelysta gårdar och bullerskydd mot omgivande tunnelbane- och biltrafik.

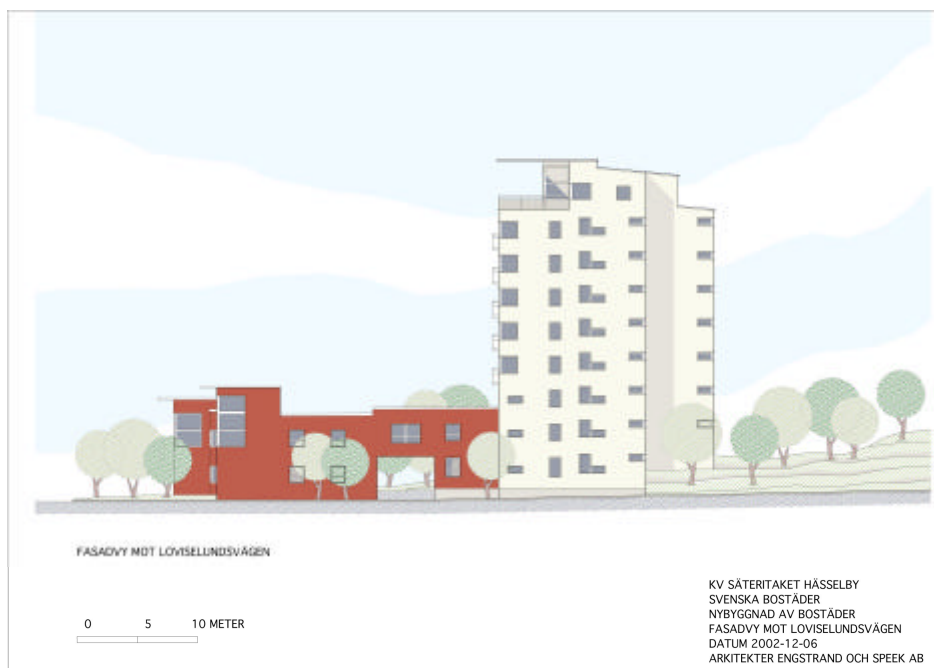
I projektet ingår 1-2 enheter gruppbofästheter.



### *Föreslagen bebyggelse från Maltesholmsvägen*

Parkering föreslås i huvudsak inrymmas i garage under gården samt en mindre markparkering i kvarterets västra del. Det totala bilplatsbehovet uppfyller stadens planeringstal. Angöring till garaget sker från Maltesholmsvägen.

Avståndet mellan alla entréer och angöring understiger 10 m. Garage föreslås under gård med anslutning till punkthusens trapphus och gården. Tomten är relativt plan. Stadens mål för högsta lutning i utomhusmiljön avseende tillgänglighet bedöms kunna uppfyllas.



### *Föreslagen bebyggelse mot Loviselundsvägen*

### Miljökonsekvenser

Området är exponerat för relativt höga bullernivåer från Maltesholmsvägen och tunnelbanan. Bullerutredningar har utförts och visar att med föreslagen bebyggelse-utformning uppfylls stadens krav på bullernivåer på gården och i lägenheterna.

Den föreslagna exploateringen påverkar inte möjligheten till rekreation inom vare sig den lokala eller övergripande grönstrukturen. Avståndet till Grimstaskogens friluftsområde är ca 400 meter.

Dagvatten ska omhändertas på kvarteretsmark så långt det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Området ligger i direkt anslutning till Hässelby gårds tunnelbanestation.

### Kompensation av i anspråktagen grönyta

Ytan utgörs idag till en tredjedel av parkering. Grönytan mellan parkeringen och tunnelbanan är fyrtio meter bred. Den utgör inget rekreativvärde varken lokalt eller övergripande. Stora delar av denna grönyta kommer att tas i anspråk och de flesta träd kommer inte kunna behållas. Den blivande bebyggelsen medger dock att den totala arean grönyta ökar. Anlagda grönytor kommer att utgöra hälften av tomtens totala yta. Nya träd och buskar kommer att planteras och gräsmattor anläggas. Takvegetation i form av moss-sedummattor kommer att användas för den lägre bebyggelsen mot Maltesholmsvägen. Takytan, ca 750 m<sup>2</sup>, blir ett miljötillskott vad avser fördröjning av dagvatten, energibehov och bullerdämpning.

### Ekonomi

Projektet förväntas inte kräva några omfattande investeringar från stadens sida och bedöms ge ett överskott. Del av Grimsta 1:2, invid kv Säteritaket, blir kvarteretsmark, vilket innebär att stadens driftansvar i denna del upphör.

Kostnaderna utgörs i huvudsak av grundläggningsbidrag och anslutningsavgifter. Intäkterna utgörs av tomträttsavgälder.

Stadens intäkter	(kapitaliserade tomträttsavgälder)	8,5 mnkr
Stadens kostnader	(grundläggningsbidrag)	1,8 mnkr
	(ingångsvärde)	0,6 mnkr
	(anslutningsavgifter, f-bildning)	1,1 mnkr
	(anläggningsarbeten m.m.)	0,4 mnkr

Projektet beräknas ge ett överskott på ca 47 000 kr/lägenhet, totalt ca 4,6 mnkr. Kontoret tar beslut om genomförande på delegation eftersom investeringskostnaderna understiger 5 mnkr.

### Genomförande och tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas i november 2003. Byggstart är planerad till våren 2004 och inflyttning till våren 2005.

För kontorets del innebär genomförandet tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal) och samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

I förslaget ingår gruppbestäder vilka kan alstra mycket trafik i form av resor till och från dagverksamheter. Det är viktigt att dessa bestäder placeras så att trafiken inte kommer i konflikt med t ex lekande barn.

Sophantering skall finnas inom byggnaden och vägen dit skall vara tillgänglig, dvs god belysning och inga tunga dörrar eller trösklar.

Möjlighet till laddning av eldrivna fordon skall finnas i garaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**