



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-06-15

Handläggare: Jörgen Modig  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 265 34  
e-mail: [jorgen.modig@gfk.stockholm.se](mailto:jorgen.modig@gfk.stockholm.se)

2004-05-04

Dnr: 2004-411-1237

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Hässelby Villastad 18:1 och 28:1 i Hässelby till Småa AB. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 18:1 samt inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Småa AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Småa AB vill bygga bostäder inom del av fastigheten Hässelby Villastad 18:1, invid kv. Klotgräset samt inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 vid Lingonrisgränd, båda i Hässelby. Bolagets idéförslag innehåller ca 35 radhus vid kv. Klotgräset samt ett 30-tal parhus längs med Lingonrisgränd, totalt ca 70 nya lägenheter. Bostäderna avses att upplåtas med äganderätt, varför kontoret föreslår att marken säljs till bolaget.

Investeringsinkomsterna beräknas grovt att uppgå till ca 25 mnkr medan utgifterna uppskattas till ca 3,5 mnkr. Kostnaderna består till stor del av servisavgifter samt projektering och anläggning av ny gata.

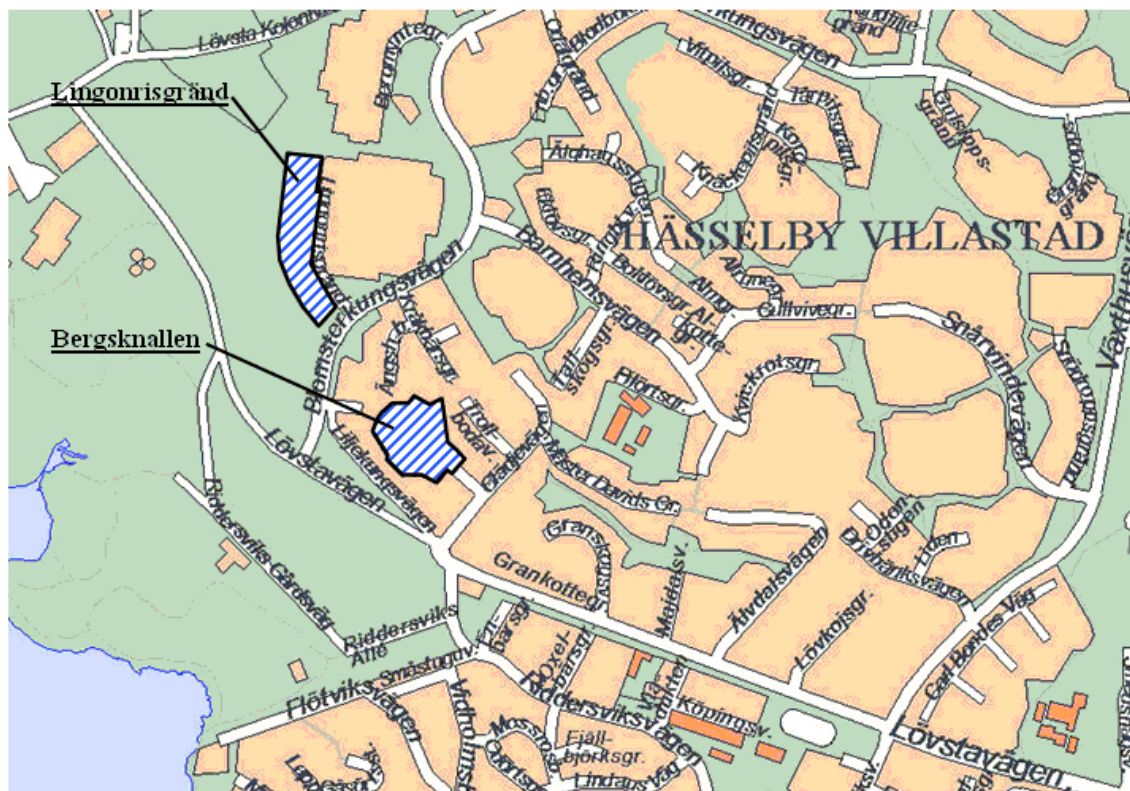
**Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar om markanvisning för del av fastigheten Hässelby Villastad 18:1 samt del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1 till Småa AB för bostadsändamål i enlighet med detta tjänsteutlåtande.**

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Småa AB (nedan kallat Småa) ansökte 2004-04-02 om markanvisning för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Hässelby Villastad 18:1, vilken är belägen i Hässelby. Markområdet utgörs av en gräsbevuxen bergsknalle, som omgärdas av befintlig småhusbebyggelse.

Småa har tidigare fått en markanvisning längs med Lingonrisgränd (2000-09-05), inom del av fastigheten Hässelby Villastad 28:1. Enligt stadens markanvisningspolicy gäller markanvisningar i två år. Under hösten 2003 inkom bolaget med en förnyad ansökan om markanvisning. Markområdet gränsar till ett befintligt bostadsområde i Hässelby Villastad samt till Lövstas natur- och rekreationsområde.



Hässelby Villastad har en bostadsfördelning med 76% småhus och 24% flerbostadshus. De föreslagna exploateringsområdena ligger båda på stadens mark. För markområdet vid Lingonrisgränd gäller stadsplan 7084 från år 1972 och för markområdet invid kv. Klotgräset gäller stadsplan Hässelby-1 från år 1924.

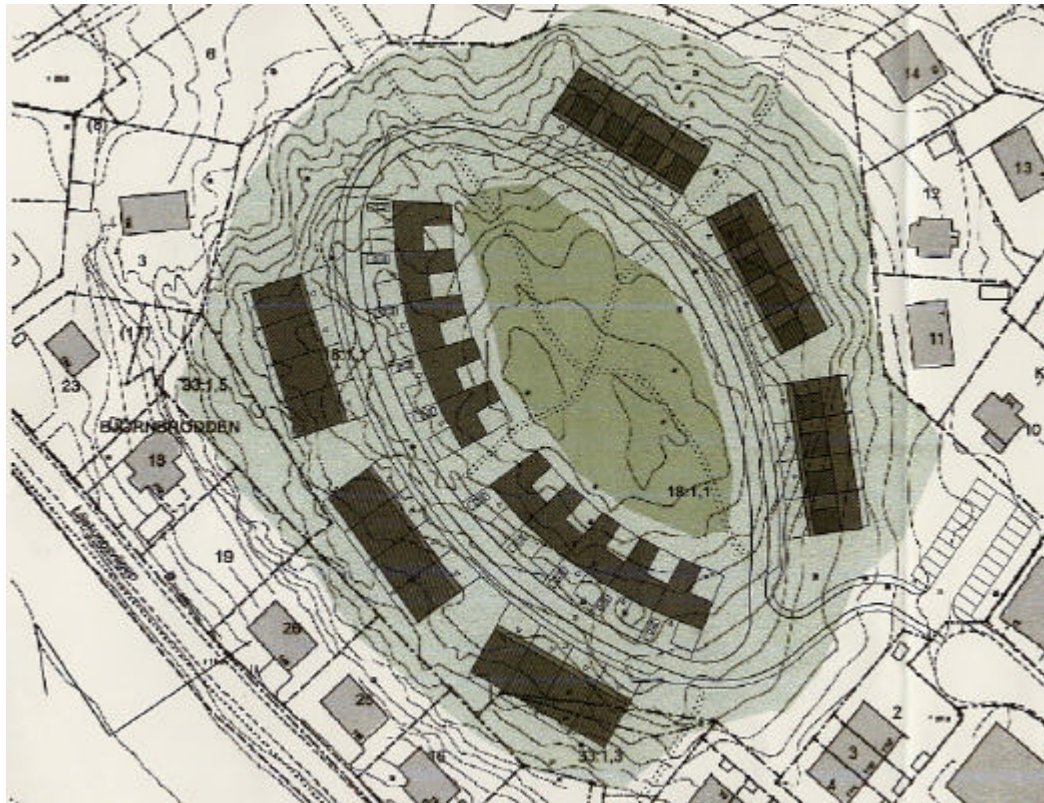
Kontorets register innehåller inga andra markanvisningsansökningar för områdena.

### Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisning i detta ärende. SBN har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Utbyggnadsförslag

Småa har tidigare (år 2001) skissat på ett utbyggnadsförslag för markområdet invid Lingonrisgränd. Idéförslaget i form av parhus ger ca 35 lägenheter. Vid en förnyad markanvisning kommer förslaget eventuellt omarbetas något. På bergsknallen invid kv. Klotgräset har Småa skissat på 2-plans radhusbebyggelse med lösningar såsom sous-terrain och takterrasser. Huskropparna är orienterade så att delar av bergsknallen kan lämnas orörd. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Förslagets innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Småas idéförslag med radhusbebyggelse på bergsknallen vid kv. Klotgräset i Hässelby.

## Förslag till markanvisning

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Småa, i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Det innebär bl.a. att bolaget skall följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Vidare måste bolaget följa stadens program för ekologiskt byggande. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Marken föreslås att säljas till bolaget, i enlighet med stadens markpolicy för småhus. Försäljningen kan genomföras så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Vid en markförsäljning kan priset bestämmas, antingen utifrån överenskommelsen som tidigare träffats med Småa i samband med stadens försäljning av aktier i bolaget, eller genom en regelrätt förhandling kring ett marknadspris.

Expertrådet kommer att behandla ärendet i enlighet med gängse rutiner.

Bolaget har under de senaste tre åren fått 7 markanvisningar om totalt 280 lägenheter. Anvisningarna har tillkommit i både västerort och söderort.

## **Konsekvenser**

### *- Ekonomi*

Kontoret föreslår att bolaget förvärvar marken, efter erforderlig fastighetsbildning, antingen till marknadspris eller till ”ett pris som inklusive anslutningsavgifter och grundläggningsbidrag motsvarar avgäldsunderlaget vid tomträttsupplåtelse” i enlighet med tidigare generella överenskommelse med Småa AB.

Den föreslagna exploateringen inom Hässelby Villastad 18:1 medför att ny gata måste byggas ut fram till området. Ansvarsfördelningen mellan staden och bolaget för denna gatukostnad är ännu ej förhandlad. Utbyggnaden innebär också anslutningsavgifter för vatten och avlopp för respektive område. Kostnaderna för de två projekten tillsammans uppgår preliminärt till drygt 3,5 mnkr. Kostnader för drift och underhåll påverkas endast marginellt. Kontoret har vidare gjort en grov uppskattning av projektets intäkter, vilka beräknas uppgå till ca 25 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av utredning och projektering åvilar bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

### *- Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare i samband med planering av den föreslagna bebyggelsen, är frågor som berör fornlämningar i närhet av Lingonrisgränd samt kompensation av lekytor uppe på bergsknallen. Kontoret bedömer att bebyggelsen inte medför någon större påverkan på grönstrukturen i stort.

### *- Kompensation för i anspråktagen grönyta*

Exploateringen innebär att vissa grönytor tas i anspråk. Småhusbebyggelsen medför dock att nya grönytor tillskapas, att nya träd och buskar planteras samt att trädgårdar anläggs. Vidare föreslår kontoret att en naturlekplats tillskapas på den gräsbevuxna bergsknallen i områdets centrum.

### *- Tillgänglighet*

Markområdet längs med Lingonrisgränd är lättillgängligt från den befintliga gatan. Området betjänas också av gång- och cykelvägar från bl a Lövsta och Backlura. Tillgängligheten till bergsknallen är förhållandevis god, men bilvägens sträckning bör studeras mer ingående. Området kan även nås via parkvägar.

Tillgången till kollektivtrafik bedöms som förhållandevis god. Områdena har ca 250 meter till närmaste busshållplats på Blomsterkungsvägen (busslinje 119).

Krav ställs på bolaget att följa stadens riktlinjer för inomhus- och utomhusmiljön, så att den t.ex. blir tillgänglig för människor med funktionshinder. Nämndens handikappråd kommer vidare få möjlighet att yttra sig under planprocessen.

### *- Måluppfyllelse*

Projektet stämmer väl överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm. Vidare kan projektet eventuellt bidra till minskad *markskuld* till Småa AB.



### *- Näringsliv och jobb i regionen*

Föreslagen exploatering bedöms ha en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor. Många barnfamiljer efterfrågar dessutom möjligheten att bo i villa/radhus. En nyproduktion av småhus i stadens utkanter kan generera lediga lägenheter i mer centrala lägen.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i knappt två år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till våren 2006 och första inflyttning till år 2007.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt under kv.3 2004. Vidare skall överenskommelse om exploatering träffas med bolaget, efter det att gatu- och fastighetsnämnden fattat beslut om genomförande av projektet.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen i Hässelby. Båda är positiva till utbyggnadsförslaget. Sbk har för avsikt att ta fram ett förslag till start-PM till stadsbyggnadsnämnden under hösten 2004, medan stadsdelsförvaltningen återkommer med synpunkter under planprocessen.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Småa beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret arbetar kontinuerlig med att få fram nya markanvisningar till Småa och därmed fullfölja den ovan nämnda överenskommelsen. Småas förslag till exploatering kan ge ett tillskott på ca 70 lägenheter i form av småhusbebyggelse. Bebyggelsetypen är eftertraktad på Stockholms bostadsmarknad. Utformning och antalet lägenheter kan komma att förändras under kommande planarbete.

Frågeställningar kring grönkompensation, lekytor och eventuella fornlämningar i områdets närhet, bör utredas vidare. Kontoret bedömer dock att dessa frågor kan lösas under planprocessen. Vidare måste tillfartsväg till bergsknallen studeras ytterligare.

Kontoret bedömer att föreslagen markexploatering kan komma att ge ett överskott till staden. Kostnaderna uppskattas grovt till ca 3,5 mnkr och består till största del av anläggningskostnader för ny gata samt servisavgifter för vatten- och avlopp.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Hässelby Villastad 18:1 och 28:1 till Småa AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med bolaget.

**SLUT**